

Inhaltsverzeichnis

Vorwort	11
1 Formalien der Kündigung wegen Eigenbedarfs	13
1.1 Einhaltung der Schriftform	13
1.2 Kündigung durch einen Bevollmächtigten	14
1.3 Kündigung bei mehreren Vermietern oder Miatern	16
1.4 Wann die Kündigung dem Mieter wirksam zugeht	18
1.5 Eindeutigkeit der Kündigung	22
1.6 Unzulässige Teilkündigung	23
1.7 Widerspruch gegen stillschweigende Verlängerung	23
1.8 Vermieter muss Eigenbedarf begründen	23
1.9 Vertraglicher Ausschluss des ordentlichen Kündigungsrechts	24
2 Welche Fristen gelten?	29
2.1 Diese Kündigungsfristen sind zu beachten	29
2.2 Wann die Kündigungssperrfrist greift	31
3 Kündigung wegen Eigenbedarfs	39
3.1 Verfassungsrechtliche Grundsätze	39
3.1.1 Selbstnutzungswunsch des Vermieters	41
3.1.2 Kündigung des Vermieters zu Wohnzwecken	43
3.1.3 Kündigung des Vermieters für ein Mietmischverhältnis	45
3.1.4 Kündigung des Vermieters für eine gewerbliche Nutzung	46
3.1.5 Kündigung durch eine Stadt/Gemeinde	47
3.1.6 Kündigung durch einen gemeinnützigen Verein	48
3.2 Wer für wen Eigenbedarf geltend machen kann	48
3.2.1 Eigenbedarf des Erwerbers und des Erben	49
3.2.2 Eigenbedarf bei Umwandlung	50
3.2.3 Eigenbedarf bei Vermietung auf bestimmte Zeit	50
3.2.4 Eigenbedarf des Untervermieters und Nießbrauchers	51
3.2.5 Eigenbedarf einer Gesellschaft bürgerlichen Rechts	51
3.2.6 Eigenbedarf für eine offene Handelsgesellschaft (OHG)	54
3.2.7 Eigenbedarf für eine Kommanditgesellschaft (KG)	54
3.2.8 Eigenbedarf für Familienangehörige	55
3.2.9 Eigenbedarf für Angehörige des Haushalts	59
3.2.10 Eigenbedarf für Pflegepersonen	61

3.3	Vernünftige und nachvollziehbare Gründe für den Eigenbedarf	64
3.3.1	Die Ernsthaftigkeit des Selbstnutzungswunsches	65
3.3.2	Das Benötigen der Räume	69
3.3.3	Eigenbedarf für die Begründung eines eigenen Hausstands	70
3.3.4	Eigenbedarf bei einer Trennung vom Ehepartner	72
3.3.5	Eigenbedarf für eine Pflegeperson	73
3.3.6	Eigenbedarf wegen Krankheit	73
3.3.7	Eigenbedarf wegen Fehlplanung	74
3.3.8	Eigenbedarf wegen Eigenverwaltung	74
3.3.9	Eigenbedarf wegen Begründung eines Altersruhesitzes	74
3.3.10	Eigenbedarf wegen Entfernung zum Arbeitsplatz	75
3.3.11	Eigenbedarf wegen Zusammenlegung zweier Wohnungen	75
3.3.12	Eigenbedarf wegen zeitlich begrenzter Nutzung	76
3.3.13	Eigenbedarf wegen eines Arbeitszimmers	77
3.3.14	Eigenbedarf wegen Kinderbesuchs	78
3.3.15	Eigenbedarf wegen Nutzung als Zweitwohnung	78
3.3.16	Eigenbedarf wegen Überlassung an Angehörige	79
3.3.17	Eigenbedarf trotz Alternativwohnung	81
3.4	Auswahlrecht und Anbietpflicht des Vermieters	83
3.4.1	Auswahlrecht des Vermieters	83
3.4.2	Steht eine Alternativwohnung zur Verfügung?	83
3.4.3	Anbietpflicht gegenüber dem Mieter	86
3.5	Die Begründung im Kündigungsschreiben	93
3.5.1	Was der Vermieter anführen muss	93
3.5.2	Unrichtige Angaben im Kündigungsschreiben	96
3.5.3	Sachverhaltsrelevante Vorkenntnisse des Mieters	97
3.5.4	Wenn die Kündigung nicht begründet ist	99
3.5.5	Muster für Kündigungsschreiben	100
3.6	Die Bedarfsvorschau des Vermieters	102
3.6.1	Wie weit der Vermieter vorausplanen muss	103
3.6.2	Vorhersehbarer Bedarf	104
3.6.3	Alternative: Zeitmietvertrag	108
3.6.4	Der beiderseitige Ausschluss des ordentlichen Kündigungsrechts	110
3.6.5	Das Auswechseln des Kündigungsgrundes	110
3.6.6	Rechtsmissbräuchliche Kündigung bei künstlich geschaffenem Eigenbedarf	111
3.7	Überhöhter Wohnbedarf	112
3.8	Vorgetäuschter Eigenbedarf	116
3.8.1	Wenn der Eigenbedarf nachträglich wegfällt	120
3.8.2	Schadensersatzansprüche des Mieters	121
3.8.3	Schadensersatzansprüche des Vermieters	127

3.9	Wer muss was beweisen?	128
3.9.1	Die Beweislast des Mieters	128
3.9.2	Die Beweislast des Vermieters	129
3.9.3	Umfassende Beweisaufnahme	129
4	Wann wird der Mieter durch die Sozialklausel geschützt?	131
4.1	Anwendung der Sozialklausel	131
4.2	Form und Frist des Widerspruchs	132
4.3	Was unter einer Härte zu verstehen ist	134
4.3.1	Ersatzwohnraum	134
4.3.2	Was der Mieter nachweisen muss	135
4.3.3	Persönliche, wirtschaftliche und soziale Härtegründe	136
4.4	Interessenabwägung	142
4.5	Fortsetzung des Mietverhältnisses nach einem Widerspruch	146
4.6	Wiederholte Vertragsfortsetzung	147
4.7	Unabdingbares Recht	148
5	Erleichterte Kündigungsmöglichkeiten	149
5.1	Selbst bewohntes Zweifamilienhaus	149
5.2	Mietverhältnisse, bei denen der Mieter nicht vor einer Eigenbedarfskündigung geschützt ist	152
6	Mitaufhebungsvertrag	157
6.1	Gründe für einen Mitaufhebungsvertrag	157
6.2	Inhalt des Mitaufhebungsvertrags	159
6.2.1	Abfindungszahlung	159
6.2.2	Schadensersatzansprüche des Mieters	160
6.3	Wann der Mieter ein Widerrufsrecht hat	161
6.3.1	Der Mieter muss Verbraucher sein	162
6.3.2	Der Vermieter muss Unternehmer sein	162
6.3.3	Widerrufsrecht beim Mitaufhebungsvertrag	163
6.3.4	Widerrufsfrist	163
6.3.5	Form	163
7	Räumungsklage und Zwangsvollstreckung	169
7.1	Das taktisch richtige Vorgehen bei der Räumung	169
7.2	Erheben der Räumungsklage	171
7.3	Welches Gericht ist für Mietsachen zuständig?	172
7.4	Die Kosten des Rechtsstreits	173
7.5	Räumungstitel	173
7.6	Räumungsvergleich	174

7.7	Räumungsfrist	174
7.8	Räumungsschutz durch das Vollstreckungsgericht	176
7.9	Zwangsräumung	177
	 Abkürzungsverzeichnis	179
	Stichwortverzeichnis	181
	Die Autorinnen	185