

# Inhaltsverzeichnis

Vorwort .....	11
<b>1 Formalien der Kündigung wegen Eigenbedarfs .....</b>	<b>13</b>
1.1 Einhaltung der Schriftform .....	13
1.2 Kündigung durch einen Bevollmächtigten .....	14
1.3 Kündigung bei mehreren Vermietern oder Mietern .....	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
<b>2 Welche Fristen gelten? .....</b>	<b>29</b>
2.1 Diese Kündigungsfristen sind zu beachten .....	29
2.2 Wann die Kündigungssperrfrist greift .....	31
<b>3 Kündigung wegen Eigenbedarfs .....</b>	<b>39</b>
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

<b>3.3</b>	<b>Vernünftige und nachvollziehbare Gründe für den Eigenbedarf .....</b>	<b>64</b>
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
<b>3.4</b>	<b>Auswahlrecht und Anbietspflicht des Vermieters .....</b>	<b>83</b>
3.4.1	Auswahlrecht des Vermieters .....	83
3.4.2	Steht eine Alternativwohnung zur Verfügung? .....	83
3.4.3	Anbietspflicht gegenüber dem Mieter .....	86
<b>3.5</b>	<b>Die Begründung im Kündigungsschreiben .....</b>	<b>93</b>
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
<b>3.6</b>	<b>Die Bedarfsvorschau des Vermieters .....</b>	<b>102</b>
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
<b>3.7</b>	<b>Überhöhter Wohnbedarf .....</b>	<b>112</b>
<b>3.8</b>	<b>Vorgetäuschter Eigenbedarf .....</b>	<b>116</b>
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
<b>4</b>	<b>Wann wird der Mieter durch die Sozialklausel geschützt? .....</b>	<b>131</b>
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
<b>5</b>	<b>Erleichterte Kündigungsmöglichkeiten .....</b>	<b>149</b>
5.1	Selbst bewohntes Zweifamilienhaus .....	149
5.2	Mietverhältnisse, bei denen der Mieter nicht vor einer Eigenbedarfskündigung geschützt ist .....	152
<b>6</b>	<b>Mietaufhebungsvertrag .....</b>	<b>157</b>
6.1	Gründe für einen Mietaufhebungsvertrag .....	157
6.2	Inhalt des Mietaufhebungsvertrags .....	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 Mietaufhebungsvertrag .....	163
6.3.4	Widerrufsfrist .....	163
6.3.5	Form .....	163
<b>7</b>	<b>Räumungsklage und Zwangsvollstreckung .....</b>	<b>169</b>
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