

Inhalt

Vorwort	9
Die wichtigsten Fragen und Antworten zur Mietkündigung	13
1 Streit mit dem Mieter – die besten Strategien	17
1.1 So gehen Sie mit Problemmietern um	17
1.2 So schützen Sie sich bei der Vertragsgestaltung	21
2 Wann ist eine Abmahnung gerechtfertigt?	23
2.1 Abmahnung wegen laufend verspäteter Mietzahlung	23
2.2 Abmahnung wegen Störungen des Hausfriedens	26
2.3 Abmahnung wegen Verletzung der Obhuts- und Sorgfaltspflichten	30
2.4 Abmahnung wegen unbefugter Gebrauchsüberlassung	35
2.5 Abmahnung wegen unzulässiger gewerblicher Nutzung	38
2.6 Abmahnung wegen unerlaubter Tierhaltung	42
3 Die Kündigung – diese Formalien müssen Sie beachten	45
3.1 Diese Vorgaben müssen Sie einhalten	45
3.2 Zugang der Kündigung	48
3.3 Eindeutig kündigen	52
4 Die ordentliche Kündigung durch den Vermieter	55
4.1 Berechtigtes Interesse ist erforderlich	55
4.2 Diese Kündigungsfristen müssen Sie einhalten	57
4.3 Kündigung wegen schuldhafter Pflichtverletzungen des Mieters	60
4.4 Die Kündigung wegen Eigenbedarfs	64
4.5 Die Kündigung wegen Hinderung angemessener wirtschaftlicher Verwertung	81
4.6 Sonstige Kündigungsgründe	89

Inhalt

5 Die außerordentliche fristlose Kündigung durch den Vermieter	91
5.1 Wichtiger Grund	91
5.2 Fristlose Kündigung wegen Zahlungsverzugs	93
5.3 Unpünktliche Mietzahlungen	100
5.4 Störung des Hausfriedens	103
5.5 Gefährdung der Mietsache und unbefugte Gebrauchsüberlassung an Dritten	103
5.6 Sonstiger vertragswidriger Gebrauch	105
5.7 Sonstige fristlose Kündigungsgründe	107
6 Die Kündigung durch den Mieter	111
6.1 Die ordentliche Kündigung durch den Mieter	111
6.2 Die außerordentliche fristlose Kündigung durch den Mieter	111
7 Sonderkündigungsrechte	115
7.1 Besondere Kündigungsrechte des Vermieters	115
7.2 Besondere Kündigungsrechte des Mieters	122
8 Wann wird der Mieter durch die Sozialklausel geschützt?	125
8.1 Besondere Härte	125
8.2 Wonach die Gerichte entscheiden	128
9 Die Umwandlungen von Miet- in Eigentumswohnungen	131
9.1 Kündigungssperrfristen	131
9.2 Wann hat der Mieter ein Vorkaufsrecht?	135
10 Die Mietaufhebungsvereinbarung	137
10.1 Gründe für einen Mietaufhebungsvertrag	137
10.2 Was steht im Mietaufhebungsvertrag?	138
11 Räumungsklage und Zwangsvollstreckung	141
11.1 Wie Sie vor und bei der Räumung taktisch richtig vorgehen	141

Inhalt

11.2 Welches Gericht ist in Mietsachen zuständig?	145
11.3 Räumungstitel	146
11.4 Zwangsräumung	149
11.5 So können Sie Ihre Forderungen vom säumigen Mieter eintreiben	151
12 Die Abwicklung: vom Abnahmeprotokoll bis zur Kautions	153
12.1 Wann dürfen Sie die Wohnung schon vor Ablauf der Kündigungsfrist betreten?	153
12.2 Wie muss die Mietwohnung zurückgegeben werden?	156
12.3 Abrechnung über die Betriebskosten	159
12.4 Wie Sie das Abnahmeprotokoll richtig erstellen	164
12.5 Welche Schönheitsreparaturen muss der Mieter leisten?	166
12.6 Was ist zu tun, wenn die Wohnung beschädigt wurde?	183
12.7 Wie und in welcher Frist Sie über die Kautions abrechnen	185
12.8 Verschlechterungen der Mietsache	190
12.9 Durchführung von Schönheitsreparaturen	191
12.10 Nachzahlung von Betriebskosten	192
12.11 Die Rückzahlung der Kautions	193
13 Wenn Vermieter oder Mieter wechseln	195
13.1 Tod des Mieters	195
13.2 Tod des Vermieters	199
13.3 Der Verkauf der Mietwohnung	199
13.4 Eintritt eines Dritten in den Mietvertrag	203
13.5 Übernahme des Mietvertrags durch einen Dritten	205
13.6 Ausscheiden eines Mieters aus dem Mietverhältnis	206
14 Erfolgreiche Mietersuche	211
14.1 Was Ihnen das Allgemeine Gleichbehandlungsgesetz vorschreibt	211
14.2 Beauftragen Sie einen Makler	214
14.3 Welche Auskünfte Sie einholen sollten	215
14.4 Welche Fragen dürfen Sie dem Mietinteressenten stellen?	219

Inhalt

15 So schließen Sie einen Zeitmietvertrag ab	223
15.1 Die neuen abschließenden Befristungsgründe	223
15.2 Was passiert, wenn die Mietzeit abgelaufen ist?	228
15.3 Staffelmiete und Zeitmietvertrag	230
16 Den Mietvertrag wasserdicht abschließen	233
16.1 Klarheit schaffen, wer Vertragspartner wird	233
16.2 Sicherheiten vereinbaren	234
16.3 Vereinbarung einer Staffel- oder Indexmiete	235
16.4 Wie Sie die Anfangsmiete richtig berechnen	238
16.5 Wie Sie die Betriebskosten richtig umlegen	238
16.6 Wie Sie das ordentliche Kündigungsrecht ausschließen	240
16.7 Wie Sie Schönheitsreparaturen auf den Mieter verlagern sollten	241
16.8 Wie Sie Tierhaltung einschränken oder ausschließen können	242
16.9 Welche anderen Pflichten Sie im Mietvertrag dem Mieter auferlegen können	242
16.10 Zusicherungen des Vermieters im Mietvertrag	244
17 Besonderheiten im gewerblichen Mietverhältnis	245
17.1 Kündigung	245
17.2 Zeitlich befristete Verträge	247
17.3 Miethöhe	248
17.4 Schönheitsreparaturen	249
17.5 Kaution	250
17.6 Exkurs: Garagenmietverhältnis	251
Die Autorinnen	255
Abkürzungsverzeichnis	256
Stichwortverzeichnis	257
Anhang	265