

# Inhaltsverzeichnis

Vorwort .....	V
Bearbeiterverzeichnis .....	XXI
Abkürzungs- und Literaturverzeichnis .....	XXIII

## A. Begründung des Mietverhältnisses

### Wohnraummiete

I. Vorvertragliche Regelungen beim Wohnraummietverhältnis .....	1
1. Selbstauskunft des Mietbewerbers .....	1
2. Vorvertrag über ein Wohnraummietverhältnis .....	3
II. Allgemeine Regelungsinhalte des Wohnraummietvertrages .....	5
1. Allgemeiner Wohnraummietvertrag auf unbestimmte Zeit .....	5
2. Wohnraummietvertrag auf unbestimmte Zeit mit Verzicht auf ordentliche Kündigung auf bestimmte Zeit .....	13
3. Zeitmietvertrag nach § 575 BGB mit Verwendungsabsicht Eigennutzung .....	14
4. Zeitmietvertrag nach § 575 BGB mit Verwendungsabsicht Beseitigung oder wesentliche Veränderung der Mieträume .....	16
5. Zeitmietvertrag nach § 575 BGB mit Verwendungsabsicht Vermietung an Werksangehörige .....	17
6. Vereinbarung über Vormietrecht .....	18
7. Mietoptionsvertrag .....	18
8. Zwischenmiete .....	19
9. Garagenmietvertrag .....	21
10. Untermietvertrag .....	23
11. Werkmietvertrag (gewöhnlich) .....	26
12. Werkmietvertrag (funktionsgebunden) .....	26
13. Werkdienstvertrag mit Wohnung .....	27
14. Mischmietverhältnis .....	27
III. Besondere Regelungsinhalte des Wohnraummietvertrages .....	28
1. Vereinbarung über die Durchführung von Schönheitsreparaturen .....	28
2. Vereinbarung über quotenmäßige Kostenbeteiligung .....	31
3. Vereinbarung über Kleinreparaturen .....	33
4. Staffelmietvereinbarung nach § 557 a BGB .....	35
5. Indexmietvereinbarung nach § 557 b BGB .....	37
6. Umlagevereinbarung Betriebs- und Heizkosten mit Abrechnung .....	39
7. Umlagevereinbarung Betriebs- und Heizkosten bei vermieteter Eigentumswohnung .....	44
8. Umlagevereinbarung Betriebs- und Heizkosten bei vermietetem Einfamilienhaus .....	45
9. Vereinbarung einer Betriebskostenpauschale .....	45
10. Änderung der Vorauszahlungen .....	46
11. Bestimmung verbrauchsabhängiger Abrechnung .....	48
12. Echte Mietnachfolgeklausel .....	49
13. Unechte Mietnachfolgeklausel .....	50
14. Tierhaltungsklausel (Zustimmungs-/Verbotsklausel) .....	51

15. Vereinbarung über Mietgebrauch (Musikausübung/Abstellen von Gegenständen/Verkehrssicherung/Benutzung der Mieträume/Elektrogeräte) .....	53
16. Vereinbarung über Parabolantenne mit Zusatzkaution .....	55
17. Vereinbarung über bauliche Veränderungen durch den Mieter – „Barrierefreiheit“ i. S. v. § 554 a BGB .....	58
18. Kautionsvereinbarung Barkaution .....	60
19. Kautionsvereinbarung Sparbuch .....	62
20. Kautionsvereinbarung Bürgschaft .....	63
21. Kautionsvereinbarung „Andere Anlageform“ .....	64
22. Hausordnung .....	66
23. Hausordnung bei Eigentumswohnung .....	70
24. Hausordnung bei Einfamilienhaus .....	70
25. Vereinbarung über Betretungsrecht .....	70
26. Vereinbarung gegenseitiger Bevollmächtigung .....	72
27. Übergabeprotokolle .....	74
28. Vereinbarung über Ausschluss des Wegnahmerechts des Mieters nach §§ 539 Abs. 2, 552 BGB .....	76
29. Vereinbarung einer Instandsetzungsverpflichtung des Mieters gegen Mietnachlass .....	78
30. Gartenpflegeverpflichtung .....	79
31. Hausmeistertätigkeit gegen Mietnachlass .....	81
IV. Sonderklauseln für den öffentlich geförderten Wohnungsbau alter Prägung (II. WohnBauG) .....	82
1. Vereinbarung der Kostenmiete .....	82
2. Vereinbarung einer Betriebskostenumlage und Umlagemaßstab .....	82
3. Kaution .....	86
4. Garage .....	87
<b>Gewerberaumiete</b>	
V. Vorvertragliche Regelungen beim Gewerberaummietverhältnis .....	91
1. Vereinbarung über ein Vormietrecht .....	91
2. Mietvorvertrag .....	101
3. Vereinbarung über eine Option zur Begründung eines Mietverhältnisses .....	109
VI. Allgemeine Regelungsinhalte des Gewerberaummietvertrags .....	113
1. Standardvertrag .....	113
2. Mietvertrag über ein Ladenlokal .....	158
3. Mietvertrag über ein Ladenlokal in einem Einkaufszentrum .....	173
4. Mietvertrag über eine Arztpraxis .....	192
5. Mietvertrag über eine Lagerhalle (auch zur Anmietung eines noch zu errichtenden Objekts) .....	205
6. Pachtvertrag über eine Gaststätte (ohne Bezugsverpflichtungen) .....	219
7. Mischmietvertrag (Anpachtung einer Gaststätte mit Pächterwohnung) ..	235
8. Giebelmietvertrag .....	243
9. Mietvertrag Werbetafel auf Grundstück .....	247
10. Stellplatzmietvertrag Außenstellplatz .....	251
VII. Besondere Regelungsinhalte des Gewerberaummietverhältnisses .....	255
1. Leistungsvorbehalt als Wertsicherungsklausel .....	255
2. Umsatzmiete .....	261
3. Staffelmiete .....	266
4. Vereinbarungen zur Umsatzsteueroption des Vermieters .....	269
5. Vereinbarung einer Verlängerungsoption .....	273
6. Vereinbarungen zur Vertretung der Vertragsparteien .....	277
7. Vereinbarung einer Mietbürgschaft .....	281
8. Übergabeprotokoll .....	286

9. Mitteilung einer Mieterhöhung bei Wertsicherungsklausel (Preisindexklausel) .....	292
10. Vereinbarung über die umlagefähigen Betriebskosten (Auflistung besonderer Betriebskostenarten) .....	295
11. Vereinbarungen über die Gestaltung von Außenwerbung .....	301
12. Vereinbarungen über vom Mieter abzuschließende Versicherungen .....	304
13. Vereinbarungen über die Vermeidung baulicher Schäden und Umweltbeeinträchtigungen .....	306
14. Vereinbarung eines Konkurrenzverbots .....	312
15. Vereinbarungen über die dem Mieter gestattete Untervermietung .....	315
16. Unterwerfung unter die Zwangsvollstreckung (§ 794 Abs. 1 Nr. 5 ZPO) wegen Zahlungsansprüchen gegen den Mieter .....	319
17. Unterwerfung unter die Zwangsvollstreckung (§ 794 Abs. 1 Nr. 5 ZPO) wegen eines Räumungsanspruchs .....	324

## B. Mietgebrauch

I. Rechte des Mieters .....	329
1. Anspruchsschreiben wegen Gebrauchsüberlassung (erstmalige Einräumung des Besitzes) .....	329
2. Anspruchsschreiben zur Wiedereinräumung des entzogenen Besitzes .....	332
3. Anspruchsschreiben zur Geltendmachung von Schadensersatz wegen Nichtgewährung des Gebrauchs (Doppelvermietung) .....	333
4. Anspruchsschreiben zur Ermöglichung vertragsgemäßen Gebrauchs .....	336
5. Anspruchsschreiben zur Beseitigung von Mängeln .....	337
6. Anspruchsschreiben zur Durchführung von Instandsetzungsarbeiten .....	339
7. Minderung, Vorbehaltszahlung, Zurückbehaltungsrecht und Androhung einer Klage auf Erfüllung oder (alternativ) Ersatzvornahme .....	340
8. Minderung, Vorbehaltszahlung, Zurückbehaltungsrecht und Ankündigung einer fristlosen Kündigung wegen Lärmbelästigung .....	346
9. Minderung wegen Mangels: Unterschreitung der vertraglichen Wohnfläche um mehr als 10 %, Rückforderung überzahlter Miete gemäß §§ 812, 536 BGB .....	348
10. Geltendmachung des Anspruchs auf Schadensersatz gemäß § 536 a BGB .....	352
II. Rechte des Vermieters bei Vertragsverletzungen des Mieters .....	354
1. Anwaltliche Abmahnung wegen unbefugter Gebrauchsüberlassung an Dritte .....	354
2. Anwaltliche Abmahnung wegen vertragswidrigen Verhaltens des Untermieters .....	357
3. Abmahnung des Verwalters/Vertreters wegen Störung des Hausfriedens .....	359
4. Abmahnung des Vermieters wegen Verletzung von Sorgfaltspflichten .....	361
5. Abmahnung des Vermieters wegen unerlaubter Tierhaltung .....	362
6. Abmahnung des Vermieters wegen fortgesetzter unpünktlicher Mietzahlung .....	365
7. Abmahnung des Vermieters wegen vertragswidriger Nutzung (gewerblicher Mietvertrag) .....	368
8. Abmahnung des Vermieters wegen Vertragsverletzung vor Übergabe der Mietsache .....	369
9. Abmahnung des Vermieters wegen teilweise gewerblicher Nutzung von Wohnraum .....	371
III. Verpflichtung des Mieters zur Duldung von Erhaltungsmaßnahmen nach § 555a BGB .....	375
1. Duldungsaufforderung durch den Vermieter .....	375
2. Ablehnungsschreiben des Mieters .....	377

IV. Verpflichtung des Mieters zur Duldung von Modernisierungsmaßnahmen gemäß § 555d BGB .....	379
1. Aufforderungsschreiben zur Duldung von Modernisierungsmaßnahmen .....	379
2. Aufforderungsschreiben zur Duldung von Endenergieeinsparungsmaßnahmen und zur Reduzierung des Wasserverbrauchs .....	381
3. Aufforderungsschreiben zur Duldung von Maßnahmen zur Schaffung neuen Wohnraums .....	383
4. Allgemeines Ablehnungsschreiben des Mieters .....	384
5. Ablehnungsschreiben mit Härteeinwand, § 555 d Abs. 2 BGB .....	386
6. Geltendmachung des Vermieters „Allgemein üblicher Zustand“ .....	387
7. Sonderkündigung des Mieters nach § 555 e BGB .....	388
V. Rechte des Vermieters zur Besichtigung der Mietsache .....	390
1. Aufforderung zur Gestattung turnusmäßiger Besichtigung .....	390
2. Aufforderung zur Gestattung der Besichtigung wegen Mängeln/ mit Handwerkern .....	391
3. Aufforderung zur Gestattung der Besichtigung wegen Besorgnis der Ver- wahrlosung .....	392
4. Aufforderung zur Gestattung der Besichtigung mit Kaufinteressenten ....	393
5. Aufforderung zur Gestattung der Besichtigung mit Mietinteressenten ....	394
6. Aufforderung zur Gestattung der Besichtigung mit Sachverständigen ....	394
7. Ablehnungsschreiben des Mieters allgemein .....	396
8. Ablehnungsschreiben des Mieters wegen Begleitung bestimmter Per- sonen .....	397
VI. Duldungspflicht des Vermieters .....	398
1. Aufforderung des Mieters zur Duldung der Wegnahme einer Einrich- tung, § 539 Abs. 2 BGB .....	398
2. Abwendung der Wegnahme durch den Vermieter gegen Entschädigung, § 552 Abs. 1 BGB .....	399
VII. Anzeigepflicht des Vermieters .....	401
1. Anzeige des Vermieterwechsels .....	401
2. Anzeige der Beendigung des gewerblichen Zwischenmietverhältnisses ....	402
3. Anzeige des Wegfalls von Eigenbedarf nach ausgesprochener Eigenbe- darfskündigung .....	404
4. Anzeige bezüglich des Vorkaufsrechts des Mieters bei Verkauf einer Wohnung nach Umwandlung in Wohnungseigentum .....	406
5. Anzeige, dass von erteilter Einzugsermächtigung kein Gebrauch mehr gemacht wird .....	408
VIII. Laufende Schönheitsreparaturen .....	410
IX. Außergerichtliche Korrespondenz bei Vertragsstörungen im Gewerberaum- mietrecht .....	417
1. Abmahnungsschreiben des Vermieters (§§ 541, 543 Abs. 3 BGB): Ver- stoß gegen die vertragliche Betriebspflicht .....	417
2. Abmahnungsschreiben des Mieters (§ 543 Abs. 3 BGB) wegen Verstoßes gegen vertraglich zugesicherten Konkurrenzschutz .....	420
3. Abmahnungsschreiben des Vermieters (§§ 541, 543 Abs. 3 BGB) wegen Konkurrenzschutzverletzung durch den Mieter .....	423
4. Mängelanzeige des Mieters, zugleich Mahnschreiben zur Mängelbeseiti- gung (§§ 536 a Abs. 1 3. Alt., 536 c BGB) .....	426
5. Abmahnungsschreiben des Vermieters (§ 543 Abs. 3 BGB) wegen nicht gezahlter Kautions, Ausübung eines Zurückbehaltungsrechts an der Miet- sache .....	430
6. Abmahnungsschreiben des Vermieters (§ 543 Abs. 3 BGB) wegen Nut- zung von Gewerberäumen zu Wohnzwecken .....	433
7. Abmahnungsschreiben des Vermieters (§ 543 Abs. 3 BGB) wegen uner- laubter Untervermietung .....	436

8. Abmahnungsschreiben des Vermieters (§§ 543, 569 BGB) wegen Störung des Hausfriedens (Betrieb eines störenden Unternehmens) .....	440
9. Aufforderung des Mieters zur Bereitstellung hinreichend klimatisierter Mieträume (zugleich Mängelanzeige, Abmahnung) .....	445
10. Mitteilung des Vermieters, dass keine Pflicht zur Durchführung von Schönheitsreparaturen nach Fristenplan besteht .....	449
11. Bereicherungsanspruch des Mieters nach Durchführung nicht geschuldeter Schönheitsreparaturen .....	452
12. Schadensersatzanspruch des Mieters nach Durchführung nicht geschuldeter Schönheitsreparaturen .....	457

## **C. Mietpreisrecht**

### **Preisfreier Wohnraum**

I. Mieterhöhung im Einzelfall nach Vereinbarung gemäß 557 BGB .....	461
1. Vereinbarung über Erhöhung der Grundmiete .....	461
2. Mieterhöhungsvereinbarung aus Anlass der Modernisierung .....	463
3. Mieterhöhungsvereinbarung wegen Einbaus isolierverglaster Fenster in Altbauwohnungen bei zusätzlicher Verpflichtung des Mieters zu veränderten Heizungs- und Lüftungsverhalten .....	465
II. Mieterhöhung bei Vereinbarung einer Staffelmiete, § 557a BGB .....	467
III. Mietänderung bei Vereinbarung einer Indexmiete, § 557 b BGB .....	468
1. Schreiben des Vermieters bei Steigerung des Index .....	468
2. Schreiben des Mieters bei Absenken des Index .....	469
IV. Mieterhöhung bis zur ortsüblichen Vergleichsmiete, § 558 BGB .....	471
1. Mieterhöhungsverlangen unter Verwendung eines einfachen Mietspiegels, § 558 c BGB .....	471
2. Mieterhöhungsverlangen unter Verwendung eines qualifizierten Mietspiegels, § 558 d BGB .....	479
3. Mieterhöhungsverlangen unter Verwendung einer Mietdatenbank, § 558 e BGB .....	481
4. Mieterhöhungsverlangen unter Berufung auf ein Sachverständigengutachten, § 558 a Abs. 2 Nr. 3 BGB .....	483
5. Mieterhöhungsverlangen unter Berufung auf Vergleichsmieten, § 558 a Abs. 2 Nr. 4 BGB .....	485
6. Mieterhöhungsverlangen bei Inklusiv-/Teilinklusivmiete .....	489
7. Mieterhöhungsverlangen unter Berücksichtigung der Kappungsgrenze, § 558 Abs. 3 BGB .....	492
8. Mieterhöhungsverlangen unter Berücksichtigung einer Kappungsgrenze bei vorheriger Modernisierungsmieterhöhung nach § 559 BGB .....	495
9. Mieterhöhungsverlangen unter Berücksichtigung einer Kappungsgrenze bei vorherigem Wegfall der Fehlbelegungsabgabe, § 558 Abs. 4 BGB .....	498
10. Mieterhöhungsverlangen unter Berücksichtigung von Drittmitteln i. S. d. §§ 559 a, 558 Abs. 5 BGB .....	501
11. Anwaltliche Geltendmachung der Erhöhungsbeträge und Verzugszinsen .....	503
V. Mieterhöhung bei Modernisierung, § 559 BGB .....	505
1. Mieterhöhungsverlangen nach erfolgter Modernisierung, § 559 b BGB ..	505
2. Mieterhöhungsverlangen nach energetischer Modernisierung, §§ 555 b Nr. 1, 555 b Nr. 3 BGB, § 559 BGB .....	509
3. Schreiben des Mieters wegen Ausschluss bzw. Begrenzung der Mieterhöhung wegen Härtegründe .....	511
VI. Kündigungserklärung des Mieters nach Mieterhöhung, § 561 BGB .....	514

VII. Herabsetzen der Miete und Zurückverlangen überzahlter Miete bei Mietpreisüberhöhung gemäß §§ 812, 134 BGB, 5 WiStG .....	516
1. Anwaltliche Aufforderung zur Rückzahlung überzahlter Miete und Kaution .....	516
2. Anwaltliche Zurückweisung überhöhter Miete bei Staffelmietvereinbarung .....	521
3. Anwaltliches Ablehnungsschreiben des Vermieters .....	524
4. Ablehnungsschreiben des Vermieters unter Berufung auf laufende Aufwendungen, § 5 Abs. 2 WiStG .....	526
<b>Preisgebundener Wohnraum</b>	
VIII. Mieterhöhung und -herabsetzung bei preisgebundenem Wohnraum gemäß § 10 WoBindG .....	529
Vorbemerkungen .....	529
1. Mieterhöhung wegen Erhöhung der Pauschalen .....	530
2. Mieterhöhung wegen Modernisierung (hier: Wärmedämmung und Einbau isolierverglaster Fenster) .....	532
3. Mieterhöhung wegen Zinserhöhung öffentlicher Darlehen .....	538
4. Mieterhöhungserklärung bei Übergang von der vorläufigen Miete auf endgültige Kostenmiete .....	539
5. Mietherabsetzungserklärung .....	542
IX. Kündigung des Mieters aufgrund des Sonderkündigungsrechts des § 11 Abs. 1 WoBindG .....	544
<b>Preisfreier und preisgebundener Wohnraum</b>	
X. Abrechnung von Betriebs- und Heizkosten .....	546
1. Betriebskosten nach Quadratmetern im freien Wohnungsbau mit Beispielen .....	546
2. Betriebskosten nach Quadratmetern bei Teilklausivmiete .....	555
3. Betriebskosten nach Quadratmetern und Personeneinheiten für Wasser, Abwasser und Müllabfuhr .....	557
4. Abrechnung für einen Zeitraum außerhalb des Kalenderjahres .....	560
5. Teilgewerbliche Betriebskosten .....	563
6. Betriebskosten nach Quadratmetern unter Berücksichtigung von Garagen, Hausmeister und Aufzug .....	568
7. Betriebskosten einer Eigentumswohnung (Abrechnung des Verwalters gegenüber dem Wohnungseigentümer) .....	571
8. Betriebskosten einer Eigentumswohnung (Abrechnung des Wohnungseigentümers gegenüber dem Mieter) .....	574
9. Betriebskosten Gewerbe unter Berücksichtigung des ausgewiesenen MWSt-Anteils an den Betriebskosten .....	576
10. Betriebskosten bei gefördertem Wohnraum alter Prägung (II. Wohn-BauG)(Abrechnung nach Quadratmetern) .....	580
11. Teilgewerbliche Betriebskosten bei gefördertem Wohnraum .....	582
12. Heizkosten-Abrechnung inklusive Warmwasserverbrauch .....	586
13. Heizkosten-Abrechnung nach Gradtagzahlen .....	589
14. Schreiben zur Erhöhung der Vorauszahlung auf die Betriebskosten (freifinanziert und gefördert) .....	590
15. Erklärung des Vermieters zur Umstellung auf Wärmecontracting nach § 556 c Abs. 2 BGB .....	592

## D. Beendigung des Mietverhältnisses

I. Anfechtung und Rücktritt vom Mietvertrag .....	595
1. Anfechtung des Vermieters wegen arglistiger Täuschung gemäß § 123 BGB .....	595
2. Anfechtung des Mieters wegen Irrtums gemäß § 119 BGB .....	599
3. Kalkulationsirrtum des Vermieters .....	602
4. Rücktritt des Mieters gemäß §§ 323 ff. BGB .....	604
5. Fristsetzung gemäß § 323 Abs. 1 BGB .....	606
6. Rücktritt bei vereinbartem Rücktrittsrecht gemäß § 346 BGB .....	607
<b>Wohnraummiete</b>	
II. Beendigung durch Zeitablauf .....	609
1. Verlangen des Mieters auf Mitteilung zum Fortbestand des Befristungsgrundes gemäß § 575 Abs. 2 BGB .....	609
2. Mitteilung des Vermieters zum Fortbestand des Befristungsgrundes gemäß § 575 Abs. 2 BGB .....	612
3. Verlängerungsschreiben des Mieters gemäß § 575 Abs. 3 BGB .....	613
III. Ordentliche Kündigung .....	615
1. Kündigung wegen Pflichtverletzung, § 573 Abs. 2 Nr. 1 BGB – Verstoß gegen die Hausordnung .....	615
2. Kündigung wegen Pflichtverletzung, § 573 Abs. 2 Nr. 1 BGB, durch Mietverwalter – unpünktliche Mietzahlungen .....	623
3. Kündigung wegen Eigenbedarfs für Familienangehörige, § 573 Abs. 2 Nr. 2 BGB, durch Vermieter .....	625
4. Kündigung wegen Eigenbedarfs, § 573 Abs. 2 Nr. 2 BGB (durch einen Rechtsanwalt) nach Eigentumserwerb .....	631
5. Kündigung wegen Hinderung angemessener wirtschaftlicher Verwertung, § 573 Abs. 2 Nr. 3 BGB, bei Veräußerungsabsicht .....	634
6. Kündigung wegen Hinderung angemessener wirtschaftlicher Verwertung, § 573 Abs. 2 Nr. 3 BGB, bei Umbauabsicht (durch einen Rechtsanwalt) ...	639
7. Kündigung wegen Überbelegung .....	642
8. Kündigung wegen Fehlbelegung .....	643
9. Teilkündigung gemäß § 573 b BGB wegen Neuschaffung von Wohnraum .....	645
10. Kündigung einer Werkmietwohnung gemäß § 576 BGB .....	649
11. Kündigung einer Werkdienstwohnung gemäß § 576 b BGB .....	653
12. Herausgabeverlangen des Hauptvermieters gegenüber dem Untermieter gemäß § 546 Abs. 2 BGB .....	654
13. Erleichterte Kündigung gemäß § 573 a BGB – Zweifamilienhaus/Einliegerwohnung .....	656
14. Kündigung bei Mietverhältnissen gemäß § 549 BGB (verminderter Mieterschutz) – Studentenwohnheim .....	658
15. Kündigung des Mieters .....	661
16. Widerspruch gegen eine stillschweigende Verlängerung des Mietverhältnisses gemäß § 545 BGB .....	662
IV. Sozialklausel .....	664
1. Widerspruch des Mieters gegen die Kündigung gemäß §§ 574 ff. BGB ....	664
2. Antwort des Vermieters auf den Widerspruch des Mieters .....	667
V. Außerordentliche Kündigung mit gesetzlicher Frist .....	669
1. Kündigung des Mieters bei Modernisierungs- und Verbesserungsmaßnahmen (§ 555 e BGB) .....	669
2. Kündigung des Mieters bei Verweigerung der Erlaubnis zur Gebrauchüberlassung an Dritte (§ 540 Abs. 1 S. 2 BGB) .....	673
3. Kündigung bei Vertrag über mehr als dreißig Jahre (§ 544 S. 1 BGB) .....	676

4. Kündigung des Vermieters bei Tod des Mieters gegenüber dem Eintretenden (§ 563 Abs. 4 BGB) .....	678
5. Kündigung des Vermieters bei Tod des Mieters gegenüber dem Erben (§ 564 S. 2 BGB) .....	682
6. Kündigung der Erben bei Tod des Mieters (§ 564 S. 2 BGB) .....	684
7. Kündigung des überlebenden Mieters bei Tod des Mitmieters (§ 563 a Abs. 2 BGB) .....	686
8. Kündigung des Mieters im Falle der Mieterhöhung bei preisgebundenem Wohnraum (§ 11 WohnBindG) .....	687
9. Vorzeitige Vertragsbeendigung bei berechtigtem Interesse gegen Ersatzmietenstellung .....	688
10. Freigabeerklärung des Insolvenzverwalters nach § 109 Abs. 1 S. 2 InsO .....	690
11. Kündigung des Mieters bei Mieterhöhung über Wohnraum (§ 561 BGB) .....	692
12. Kündigung des Mieters bei Staffelmietvereinbarung (§ 557 a Abs. 3 BGB) .....	694
13. Kündigung des Eigentümers bei Erlöschen des Nießbrauchs (§ 1056 Abs. 2 S. 1 BGB) .....	695
14. Kündigung des Eigentümers bei Erlöschen des Erbbaurechts (§ 30 Abs. 2 S. 1 ErbbauRVO) .....	697
15. Kündigung des Nacherben bei Eintritt der Nacherbfolge (§§ 2135, 1065 BGB) .....	699
16. Kündigung des Erstehers im Fall der Zwangsversteigerung (§ 57 a ZVG) .....	701
17. Kündigung des Erwerbers nach Verkauf durch den Insolvenzverwalter (§ 111 InsO) .....	702
VI. Außerordentliche fristlose Kündigung .....	703
1. Kündigung des Mieters bei Nichtgewährung des vertragsgemäßen Gebrauchs gem. § 543 Abs. 2 Nr. 1 .....	703
2. Kündigung des Vermieters wegen erheblicher Gefährdung der Mietsache infolge Vernachlässigung durch den Mieter, § 543 Abs. 2 Nr. 2 1. Alt. BGB .....	712
3. Kündigung des Vermieters wegen unbefugter Gebrauchsüberlassung an Dritte durch den Mieter, § 543 Abs. 2 Nr. 2 2. Alt. BGB .....	719
4. Kündigung des Vermieters wegen Zahlungsverzugs des Mieters gemäß §§ 543 Abs. 2 Nr. 3, 569 Abs. 3 und Abs. 2 a BGB .....	722
5. Aufrechnungserklärung des Mieters gemäß § 543 Abs. 2 Satz 3; § 569 Abs. 2 Nr. 3 Satz 1 1. Alt. BGB .....	732
6. Übernahmeerklärung der Gemeinde, § 569 Abs. 3 Nr. 2 S. 1 1. Alt. BGB .....	736
7. Kündigung des Mieters wegen Gesundheitsgefährdung gemäß § 569 Abs. 1 BGB .....	738
8. Kündigung des Vermieters wegen nachhaltiger Störung des Hausfriedens, § 569 Abs. 2 BGB .....	745
9. Kündigung des Mieters wegen nachhaltiger Störung des Hausfriedens, § 569 Abs. 2 BGB .....	751
10. Kündigung des Vermieters wegen Unzumutbarkeit der Vertragsfortsetzung, § 543 Abs. 1 BGB .....	754
11. Kündigung des Mieters wegen Unzumutbarkeit der Vertragsfortsetzung, § 543 Abs. 1 BGB .....	764
VII. Aufhebungsvertrag .....	768
VIII. Schadensersatz bei Kündigung .....	776
1. Schadensersatzpflicht des Vermieters bei wirksamer fristloser Kündigung des Mieters .....	776
2. Schadensersatzpflicht des Mieters bei wirksamer fristloser Kündigung des Vermieters .....	781
3. Schadensersatzpflicht des Vermieters bei unberechtigter Kündigung .....	785



IX. Wiedereinweisung des zur Räumung Verpflichteten durch Verwaltungsakt .....	792
1. Widerspruch des Vermieters/Eigentümers gegen eine Einweisungsverfügung .....	792
2. Abmahnung des Vermieters gegenüber der Behörde und dem Eingewiesenen wegen Störungen im Mietobjekt .....	796
3. Schadensersatzanspruch gegen die einweisende Gebietskörperschaft .....	798
4. Folgenbeseitigungsanspruch gegen die einweisende Gebietskörperschaft .....	801
5. Anspruchsschreiben des Eingewiesenen auf die Beseitigung von Mängeln ...	803
6. Ansprüche der Gebietskörperschaft gegen den Eingewiesenen auf Nutzungsentschädigung .....	805
<b>Gewerberaummiete</b>	
X. Beendigung durch Zeitablauf .....	807
1. Widerspruch des Vermieters gegen stillschweigende Fortsetzung des Mietverhältnisses gemäß § 545 BGB .....	807
2. Widerspruch des Mieters gegen stillschweigende Fortsetzung des Mietverhältnisses gemäß § 545 BGB .....	810
XI. Ordentliche fristgemäße Kündigung des Mieters .....	812
XII. Außerordentliche befristete Kündigung .....	816
1. Kündigung des Mieters bei Modernisierungsmaßnahmen gemäß § 555 b BGB .....	816
2. Kündigung des Mieters bei Verweigerung der Erlaubnis zur Untervermietung gemäß § 540 Abs. 1 S. 2 BGB .....	818
3. Kündigung des Mieters bei Mietverträgen mit mehr als 30 Jahren vereinbarter Dauer gemäß § 544 BGB .....	820
4. Kündigung des Erben bei Tod des Mieters gemäß § 580 BGB .....	822
5. Kündigung des Eigentümers bei Erlöschen des Nießbrauchs gemäß § 1056 Abs. 2 S. 1 BGB .....	824
6. Kündigung des Nacherben bei Eintritt der Nacherbfolge gemäß § 2135 BGB .....	826
7. Kündigung des Eigentümers bei Erlöschen des Erbbaurechts gemäß § 30 Abs. 2 ErbbauRG .....	828
8. Kündigung des Erstehers bei Erwerb in der Zwangsversteigerung gemäß § 57 a ZVG .....	829
XIII. Außerordentliche fristlose Kündigung .....	833
1. Kündigung des Mieters wegen Nichtgewährung des vertragsgemäßen Gebrauchs gemäß § 543 Abs. 2 Nr. 1 BGB .....	833
2. Kündigung des Mieters wegen Gesundheitsgefährdung gemäß §§ 578 Abs. 1 S. 2, 569 Abs. 1 BGB .....	836
3. Kündigung wegen Sorgfaltspflichtverletzung des Mieters trotz Abmahnung gemäß § 543 Abs. 2 Nr. 2 BGB .....	839
4. Kündigung wegen Zahlungsverzugs des Mieters gemäß § 543 Abs. 2 Nr. 1 BGB .....	841
5. Aufrechnungserklärung des Mieters (unmittelbar nach Zugang der Kündigung) .....	846
6. Kündigung des Vermieters wegen erheblicher schuldhafter Vertragsverletzung gemäß § 543 Abs. 1 BGB .....	848
7. Kündigung des Vermieters wegen erheblicher schuldloser Vertragsverletzung gemäß § 543 Abs. 1 BGB .....	850
8. Kündigung des Mieters gemäß vereinbartem Kündigungsgrund .....	852

## E. Insolvenzrechtliche Besonderheiten

I. Kündigung des Mietverhältnisses durch den Insolvenzverwalter nach § 109 Abs. 1 Satz 1 InsO .....	855
II. Erklärung des Insolvenzverwalters nach § 109 Abs. 1 Satz 2 InsO .....	861
III. Erklärung des Rücktritts durch den Gläubigervertreter an den Insolvenzverwalter nach § 109 Abs. 2 InsO .....	864
IV. Hinweis des Insolvenzverwalters an einen Vermieter auf die Kündigungssperre nach § 112 InsO .....	866
V. Ansprüche des Vermieters bei Insolvenz des Mieters .....	872
1. Inanspruchnahmeschreiben des Vermietersvertreters wegen Schadensersatzes gem. § 109 Abs. 2 S. 2 InsO .....	872
2. Geltendmachung von Ansprüchen aus dem Abwicklungsverhältnis durch den Vermieter .....	872
VI. Geltendmachung eines Anspruchs des Gläubigers auf abgesonderte Befriedigung (§ 50 InsO) wegen eines Vermieterpfandrechts .....	877
VII. Vorausverfügungen gem. § 110 InsO .....	880
1. Hinweis des Insolvenzverwalters an einen Abtretungsempfänger auf die beschränkte Wirksamkeit einer Vorausverfügung gem. § 110 Abs. 1 InsO ...	880
2. Aufforderung des Insolvenzverwalters an einen Mieter, den fälligen Mietzins gem. § 110 Abs. 1 InsO an die Masse zu leisten .....	880
VIII. Verwalterschreiben nach Anzeige der Masseunzulänglichkeit, Kündigung und Freigabe .....	887
IX. Kündigungsschreiben des Erwerbers eines Miet-/Pachtojektes gem. § 111 InsO .....	890
X. Aufforderung zur Rückzahlung der Kautions .....	894
1. Rückzahlungsaufforderung des Mieters an den Verwalter des insolventen Vermieters .....	894
2. Abrechnung über die Mietkaution des insolventen Mieters und Aufrechnung durch den Vermieter .....	894

## F. Abwicklung des Mietverhältnisses

I. Herausgabe der Mietsache und Abnahme .....	899
1. Aufforderung zur Herausgabe der Mietsache .....	899
2. Abnahmeprotokoll <sup>1</sup> .....	902
3. Aufforderungsschreiben des Vermieters .....	905
II. Ansprüche des Vermieters gegen den Mieter .....	907
1. Wiederherstellungspflicht des Mieters – Anspruchsschreiben des Vermieters .....	907
2. Geltendmachung von Nutzungsentschädigung bei verspäteter Räumung .....	910
3. Fristsetzung zur Durchführung von Schönheitsreparaturen .....	913
4. Schadensersatz nach Ablauf der Nachfrist wegen nicht durchgeführter Schönheitsreparaturen .....	919
5. Schadensersatz wegen Erfüllungsverweigerung .....	922
6. Schadensersatz wegen schlecht durchgeführter Schönheitsreparaturen (bei zusätzlich fehlender rechtlicher Verpflichtung) .....	924
7. Schadensersatz wegen Beschädigung der Mietsache .....	927
8. Quotenklausel – Aufforderungsschreiben des Vermieters zur Kostenbeteiligung des Mieters .....	930
9. Umbau der Mietsache – anwaltliches Aufforderungsschreiben zur Kostenübernahme durch den Mieter .....	935

III. Ansprüche gegen Untermieter .....	938
1. Räumung und Herausgabe .....	938
2. Miete bzw. Nutzungsentgelt .....	942
3. Schadensersatz .....	945
IV. Wegnahmerecht des Mieters .....	948
1. Verlangen des Vermieters nach Entfernung von Einrichtungen .....	948
2. Geltendmachung des Wegnahmerechts durch den Mieter .....	951
3. Abwendungsbefugnis des Vermieters .....	952
4. Geltendmachung berechtigten Interesses an der Wegnahme durch den Mieter .....	955
V. Rückgabe von Sicherheiten .....	956
1. Abrechnung über die Barkaution .....	956
2. Bürgschaftsrückgabe .....	958
3. Geltendmachung bei Eigentumswechsel gegenüber dem Erwerber .....	960
4. Geltendmachung bei Eigentumswechsel gegenüber dem Veräußerer .....	961
5. Sonstige Sicherheiten (z. B. Natursicherheiten, Hinterlegung, Sicherungsabtretung) .....	962
VI. Ausübung des Vermieterpfandrechts .....	966
1. Geltendmachung .....	966
2. Widerspruch gegen die Entfernung und Rückschaffungsverlangen .....	969
VII. Rückgabe sonstiger Mieterleistungen .....	972
1. Im Voraus entrichtete Miete .....	972
2. Mieterdarlehen .....	974
3. Abwohnbare Baukostenzuschuss .....	975
4. Verlorener Baukostenzuschuss .....	976
5. Aufwendungsersatzanspruch des Mieters .....	978
VIII. Versicherungen .....	981
1. Schreiben des Vermieters eines leerstehenden Gebäudes an den Gebäudeversicherer wegen nachträglicher Gefahrerhöhung .....	981
2. Schadensanzeige des Vermieters bei einem Leitungswasserschaden .....	984
3. Anspruchsschreiben des Geschädigten nach Ablösen von Teilen des Gebäudes (Gebäudehaftpflichtversicherung) .....	987
4. Anspruchsschreiben des Eigentümers an den Gebäudehaftpflichtversicherer .....	989
5. Schadensmeldung an den Versicherer nach Wohnungseinbruch .....	991
6. Schadensmeldung an die Polizeidienststelle nach Wohnungseinbruch .....	994
7. Deckungsanfrage an die Rechtsschutzversicherung (Klage des Vermieters auf Zustimmung zur Mieterhöhung) .....	996
8. Schadensanzeige in der Glasversicherung .....	999
9. Schadensanzeige in der Feuerversicherung .....	1001

## G. Übergangsvorschriften

1. Schreiben des Mieters zur Fortsetzung eines befristeten Mietverhältnisses .....	1005
2. Antwortschreiben des Vermieters an Mieter nach Fortsetzungsverlangen .....	1006
3. Schreiben des Vermieters an Mieter, dass die qualifizierten Gründe nach § 564 c BGB a. F. noch weiterbestehen .....	1008
4. Schreiben des Vermieters bezüglich Verzögerung .....	1009

Sachverzeichnis .....	1011
-----------------------	------