

Inhalt

I. Einleitung	1
II. Der Mietaufhebungsvertrag	3
1. Zweck und Inhalt	3
2. Form und Zustandekommen	6
3. Entlassung des Mieters bei Stellung eines Nachmieters	9
a) Freiwilliger Vertragsschluss	9
b) Anspruch auf Entlassung bei Nachmieterstellung	11
III. Die Kündigungserklärung	
1. Wesen	13
2. Erklärende und Empfänger	15
3. Inhalt der Kündigung	16
a) Grundlegendes	16
b) Begründung	17
c) Hinweis auf die Widerspruchsmöglichkeit nach der sog. Sozialklausel	19
d) Stillschweigende Vertragsverlängerung	21
4. Form	21
5. Kündigungsfristen	22
a) Begriff	22
b) Kündigungsfristen bei Wohnraum	22
c) Kündigungsfristen bei Altverträgen über Wohnraum	23
d) Kündigungsfristen bei Gewerberaum	24
IV. Kündigungsmöglichkeiten des Vermieters	25
1. Übersicht	25
2. Ordentliche fristgemäße Kündigung des Vermieters	26
a) Allgemeines	26
b) Fälle berechtigten Interesses	27

III

c) Eigenbedarf	29
d) Verwertungskündigung	35
e) Schuldhafte Vertragsverletzung	38
3. Außerordentliche fristgemäße Kündigung	42
a) Allgemeines	42
b) Mietverhältnis für mehr als dreißig Jahre	42
c) Sonderkündigungsrecht bei Zwangsversteigerung	43
d) Sonderkündigungsrecht bei Tod des Mieters	43
4. Außerordentliche fristlose Kündigung des Vermieters	44
a) Allgemeines	44
b) Kündigung wegen vertragswidrigen Gebrauchs	46
c) Kündigung wegen Verletzung mieterlicher Sorgfaltspflichten ..	47
d) Unbefugte Gebrauchsüberlassung an Dritte	49
e) Kündigung wegen Zahlungsverzugs des Mieters	53
f) Kündigung wegen Störung des Hausfriedens	59
V. Die Kündigung des Mieters	62
1. Allgemeines	62
2. Außerordentliche fristgemäße Kündigung	65
a) Kündigung wegen Modernisierungsankündigung	65
b) Verweigerung der Erlaubnis zur Gebrauchsüberlassung	67
c) Kündigung bei Mietverhältnissen für mehr als dreißig Jahre ...	68
d) Mieterhöhung	68
e) Tod des Mieters	71
f) Tod des Vermieters	72
3. Möglichkeiten der außerordentlichen fristlosen Kündigung	72
a) Kündigung wegen Unzumutbarkeit der Vertragsfortsetzung ...	72
b) Kündigung wegen Vertragsverletzungen durch den Vermieter .	74
c) Nichtgewährung des vertragsgemäßen Gebrauchs	75
d) Kündigung wegen Gesundheitsgefährdung	78
e) Störung des Hausfriedens	81

VI. Der Zeitmietvertrag	83
1. Allgemeines	83
2. Der Gewerbemietvertrag	86
3. Der Zeitmietvertrag bei Mietverhältnissen über Wohnraum.....	86
a) Der qualifizierte Zeitmietvertrag	86
aa) Befristungsgründe.....	87
bb) Fehlen der Kündigungsgründe bei Vertragsschluss	90
cc) Nachträgliche Änderung der Befristungsgründe.....	90
dd) Auskunftsrecht des Mieters	92
b) Der einfache Zeitmietvertrag.....	92
VII. Textvorschläge	93
1. Mietaufhebungsvertrag.....	93
2. Kündigung wegen Zahlungsverzuges	96
3. Kündigung wegen Eigenbedarfs	97
4. Zurückweisung der Kündigung bei fehlender Vollmacht	98
5. Kündigung bei Störung des Hausfriedens durch den Mieter	99
Abkürzungsverzeichnis	100
Literaturverzeichnis	101
Stichwortverzeichnis.....	103