

# Inhaltsverzeichnis

<b>Vorwort</b>	<b>11</b>
<b>Die wichtigsten Fragen und Antworten zur Mietkündigung</b>	<b>13</b>
<b>1 Wann ist eine Abmahnung gerechtfertigt?</b>	<b>17</b>
1.1 Abmahnung wegen laufend verspäteter Mietzahlung	17
1.2 Abmahnung wegen Störungen des Hausfriedens	20
1.2.1 Ruhezeiten und Lärmschutz	20
1.2.2 Störender Lärm	21
1.3 Abmahnung wegen Verletzung der Obhuts- und Sorgfaltspflichten	23
1.3.1 Feuchtigkeitsschäden in der Wohnung	23
1.3.2 Einfordern der Sorgfaltspflichten	26
1.4 Abmahnung wegen unbefugter Gebrauchsüberlassung	27
1.4.1 Erlaubnis für eine Gebrauchsüberlassung	27
1.4.2 Erhöhung der Miete bei Gebrauchsüberlassung	29
1.5 Abmahnung wegen unzulässiger gewerblicher Nutzung	31
1.5.1 Was fällt unter vertragsgemäßen Gebrauch?	31
1.5.2 Erlaubnis des Vermieters	31
1.5.3 Zweckentfremdungsgenehmigung	32
1.6 Abmahnung wegen unerlaubter Tierhaltung	34
<b>2 Formalien bei einer Kündigung</b>	<b>37</b>
2.1 Welche Vorgaben sind zu beachten?	37
2.1.1 Kündigung durch einen Bevollmächtigten	38
2.1.2 Kündigung bei mehreren Vermietern oder Mietern	39
2.2 Zugang der Kündigung	39
2.3 Eindeutigkeit der Kündigung	43
2.3.1 Unzulässige Teilkündigung	43
2.3.2 Widerspruch gegen stillschweigende Verlängerung	43
<b>3 Die ordentliche Kündigung durch den Vermieter</b>	<b>45</b>
3.1 Berechtigtes Interesse	45
3.2 Einzuhaltende Kündigungsfristen	47
3.2.1 Unterschiedliche Fristen für Mieter und Vermieter	47
3.2.2 Berechnung der Kündigungsfrist	48
3.3 Ausschluss des ordentlichen Kündigungsrechts	49

3.4	Kündigung wegen schuldhafter Pflichtverletzungen des Mieters	50
3.5	Kündigung wegen Eigenbedarfs	53
3.5.1	Personen, für die Eigenbedarf gelten kann	54
3.5.2	Vernünftige und nachvollziehbare Gründe	55
3.5.3	Angaben im Kündigungsschreiben	57
3.5.4	Wenn eine andere Wohnung des Vermieters frei wird	62
3.5.5	Überhöhter Wohnbedarf	63
3.5.6	Vorhersehbarkeit des Eigenbedarfs	63
3.5.7	Achtung: Kündigungssperrfrist	64
3.5.8	Exkurs: Wegfall des Eigenbedarfsgrundes und vorgetäuschter Eigenbedarf	64
3.6	Kündigung wegen Hinderung angemessener wirtschaftlicher Verwertung	67
3.6.1	Das gilt beim Verkauf	68
3.6.2	Sanierungs- oder Modernisierungsmaßnahmen	72
3.6.3	Abriss und anschließende Neubebauung	72
3.7	Sonstige Kündigungsgründe	73
3.7.1	Betriebsbedarf	73
3.7.2	Fehlbelegung einer Sozialwohnung	74
3.7.3	Genossenschaftswohnungen	74
<b>4</b>	<b>Außerordentliche fristlose Kündigung durch den Vermieter</b>	<b>75</b>
4.1	Wichtiger Grund	75
4.2	Zahlungsverzug	76
4.3	Unpünktliche Mietzahlungen	82
4.4	Zahlungsverzug mit der Mietkaution	85
4.5	Störung des Hausfriedens	88
4.6	Gefährdung der Mietsache und unbefugte Gebrauchsüberlassung an Dritte	88
4.7	Sonstiger vertragswidriger Gebrauch	90
4.8	Sonstige Gründe für eine fristlose Kündigung	91
4.9	Wann kann der Vermieter nicht fristlos kündigen?	94
<b>5</b>	<b>Kündigung durch den Mieter</b>	<b>95</b>
5.1	Ordentliche Kündigung durch den Mieter	95
5.2	Außerordentliche fristlose Kündigung durch den Mieter	95
5.2.1	Gesundheitsgefährdung	96
5.2.2	Störung bzw. Entzug des vertragsgemäßen Gebrauchs	96
<b>6</b>	<b>Sonderkündigungsrechte</b>	<b>99</b>
6.1	Besondere Kündigungsrechte des Vermieters	99
6.1.1	Kündigung im Zweifamilienhaus	99
6.1.2	Möbliertes Zimmer	102
6.1.3	Teilkündigung von Nebenräumen gemäß § 573b BGB	102

6.1.4	Sonderkündigungsrecht bei Tod des Mieters	105
6.1.5	Kündigung bei Zwangsversteigerung	105
6.2	Besondere Kündigungsrechte des Mieters	105
6.2.1	Sonderkündigungsrecht nach Mieterhöhung	105
6.2.2	Sonderkündigungsrecht bei Verweigerung der Erlaubnis zur Gebrauchs- überlassung	106
<b>7</b>	<b>Schutz des Mieters durch die Sozialklausel</b>	<b>107</b>
7.1	Besondere Härte	107
7.1.1	Was ist unter einer Härte zu verstehen?	108
7.1.2	Weitere Härtegründe	109
7.2	Wonach die Gerichte entscheiden	110
7.2.1	Auswirkungen für beide Seiten	110
7.2.2	Fortsetzung des Mietverhältnisses nach einem Widerspruch	110
<b>8</b>	<b>Die Umwandlungen von Miet- in Eigentumswohnungen</b>	<b>113</b>
8.1	Kündigungssperrfristen	113
8.2	Vorkaufsrecht des Mieters	115
<b>9</b>	<b>Kündigung im gewerblichen und Garagenmietverhältnis</b>	<b>117</b>
9.1	Ordentliche und fristlose Kündigung	117
9.2	Garagenmietvertrag	118
<b>10</b>	<b>Mietaufhebungsvereinbarung</b>	<b>121</b>
10.1	Gründe für einen Mietaufhebungsvertrag	121
10.2	Inhalte des Mietaufhebungsvertrags	121
<b>11</b>	<b>Räumungsklage und Zwangsvollstreckung</b>	<b>125</b>
11.1	Das taktisch richtige Vorgehen bei der Räumung	125
11.2	Erheben der Räumungsklage	127
11.2.1	Räumungsverfügung wegen Verstoßes gegen die Sicherungsanordnung	128
11.2.2	Räumungsverfügung gegen einen mitbesitzenden Dritten	129
11.3	Welches Gericht ist für Mietsachen zuständig?	129
11.3.1	Wohnraummietverhältnisse	130
11.3.2	Nichtwohnraummietverhältnisse	130
11.3.3	Berufung	130
11.3.4	Die Kosten des Rechtsstreits	130
11.4	Räumungstitel	131
11.4.1	Räumungsvergleich	131
11.4.2	Räumungsfrist	132
11.4.3	Räumungsschutz durch das Vollstreckungsgericht	132

## Inhaltsverzeichnis

11.5	Zwangsräumung	133
11.6	Eintreiben der Forderungen von säumigen Mietern	135
11.6.1	Schuldtitel als Voraussetzung	135
11.6.2	Ablauf der Pfändung	136
<b>12</b>	<b>Abwicklung: vom Abnahmeprotokoll bis zur Kaution</b>	<b>137</b>
12.1	Betretungs- und Besichtigungsrecht des Vermieters	137
12.1.1	Zutritt zur Wohnung vor Ablauf der Kündigungsfrist	137
12.1.2	Vorbesichtigung	141
12.1.3	Klage auf Zutritt	141
12.2	Reinigungspflicht bei Mietende	142
12.3	Pflicht des Mieters zum Rückbau	143
12.4	Bepflanzungen des Mieters	145
12.5	Rückgabe der Wohnung	145
12.5.1	Räumungspflicht des Mieters	146
12.5.2	Rückgabe der Schlüssel	147
12.5.3	Frühere Übergabe	149
12.6	Abnahmeprotokoll	150
12.6.1	Wirkung des Abnahmeprotokolls	151
12.6.2	Umgang mit Mängeln	152
12.6.3	Abnahmetermin	153
12.7	Pflichten des Vermieters nach dem Auszug des Mieters	154
12.7.1	Abrechnung über die Betriebskosten	154
12.7.2	Abrechnung über die Mietkaution	157
12.8	Exkurs: Verjährung, Verwirkung und Ausschlussfristen	160
12.8.1	Verschlechterungen der Mietsache	161
12.8.2	Beginn der Verjährung	161
12.8.3	Verjährung der Ansprüche des Mieters	162
12.8.4	Verjährung bei Schönheitsreparaturen	162
12.8.5	Nachzahlung von Betriebskosten	163
12.8.6	Dauer des Anspruchs auf Rückzahlung der Kaution	164
<b>13</b>	<b>Welche Schönheitsreparaturen muss der Mieter leisten?</b>	<b>165</b>
13.1	Unwirksamkeit aufgrund starrer Fristen	165
13.2	Was zählt zu den Schönheitsreparaturen?	166
13.3	Wirksame Klauseln im Mietvertrag	168
13.4	Angemessene Renovierungsfristen	170
13.5	Weitere unwirksame Klauseln im Mietvertrag	172
13.6	Handlungsalternativen bei unwirksamen Schönheitsreparaturklauseln	175
13.7	Ausführung der Schönheitsreparaturen durch den Mieter	176
13.8	Formularvereinbarungen	176

13.9	Was schuldet der Mieter, wenn die Fristen noch nicht abgelaufen sind?	177
13.10	Unzureichende oder fehlende Schönheitsreparaturen des Mieters bei Auszug	179
13.11	Umbau von Räumen durch den Vermieter nach Auszug des Mieters	183
13.12	Wenn der Mieter zu Unrecht renoviert hat	183
13.13	Kostenerstattung durch den Vermieter	184
<b>14</b>	<b>Instandhaltung und Instandsetzung bei Mietwohnungen</b>	<b>187</b>
14.1	Keine Pflicht des Vermieters zur Modernisierung	188
14.2	Unwirksame Klauseln in Mietverträgen	189
14.3	Kleinreparaturen	191
14.4	Instandhaltung und Instandsetzung im Gewerberaummietverhältnis	192
14.5	Verjährung bei Reparaturverpflichtung des Mieters	192
14.6	Wann der Mieter nicht haftet	193
14.7	Haftungserweiterungen für den Mieter	194
14.8	Beschädigung des Mietobjekts	194
14.8.1	Bodenbeläge	195
14.8.2	Badezimmereinrichtung	195
14.8.3	Fenster und Türen	196
14.8.4	Bauliche Veränderungen	196
14.8.5	Bunte Wände	196
14.8.6	Schadensersatzansprüche des Vermieters	197
14.9	Neu für alt	198
<b>15</b>	<b>Wechsel des Vermieters oder des Mieters</b>	<b>199</b>
15.1	Tod des Mieters	199
15.1.1	Eintrittsrecht für Ehegatten, Lebenspartner und Kinder	199
15.1.2	Eintrittsrecht des Erben	200
15.1.3	Antrag auf Nachlasspflegschaft	201
15.2	Tod des Vermieters	202
15.3	Verkauf der Mietwohnung	203
15.3.1	Kündigung vor Eigentumsübergang	203
15.3.2	Was gilt für die Kautions?	204
15.3.3	Wer ist für die Abrechnung über die Betriebskosten zuständig?	206
15.4	Eintritt eines Dritten in den Mietvertrag	206
15.4.1	Aufnahme in den Mietvertrag	206
15.4.2	Sorgfältige Prüfung der wirtschaftlichen Leistungsfähigkeit	207
15.5	Übernahme des Mietvertrags durch einen Dritten	208
15.6	Ausscheiden eines Mieters aus dem Mietverhältnis	210
15.7	Rechtslage bei Scheidung	210

## Inhaltsverzeichnis

<b>16</b>	<b>Abschluss eines Zeitmietvertrags</b>	<b>213</b>
16.1	Gründe für eine Befristung des Mietvertrags	213
16.1.1	Qualifizierte Zeitmietverträge	213
16.1.2	Mitteilungspflicht des Vermieters bei Mietvertragsabschluss	216
16.2	Ablauf der Mietzeit	217
16.2.1	Mitteilungspflicht des Vermieters am Ende des Mietverhältnisses	217
16.2.2	Fortbestehendes Befristungsinteresse	218
16.2.3	Verlängerung des Mietverhältnisses	218
16.2.4	Ende des befristeten Mietverhältnisses	218
16.3	Staffelmiete und Zeitmietvertrag	219
<b>Abkürzungsverzeichnis und Literatur</b>		<b>221</b>
<b>Literatur</b>		<b>223</b>
<b>Abbildungsverzeichnis</b>		<b>225</b>
<b>Arbeitshilfen</b>		<b>227</b>
<b>Die Autorinnen</b>		<b>229</b>
<b>Stichwortverzeichnis</b>		<b>231</b>