

Inhaltsverzeichnis

Vorwort	V
Bearbeiterverzeichnis	XIX
Abkürzungs- und Literaturverzeichnis	XXI

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	16
3. Zeitmietvertrag nach § 575 BGB mit Verwendungsabsicht Eigennutzung	17
4. Zeitmietvertrag nach § 575 BGB mit Verwendungsabsicht Beseitigung oder wesentliche Veränderung der Mieträume	19
5. Zeitmietvertrag nach § 575 BGB mit Verwendungsabsicht Vermietung an Werksangehörige	20
6. Vereinbarung über Vormietrecht	20
7. Mietoptionsvertrag	21
8. Zwischenmiete	22
9. Garagenmietvertrag	24
10. Untermietvertrag	26
11. Werkmietvertrag (gewöhnlich)	28
12. Werkmietvertrag (funktionsgebunden)	28
13. Werkdienstvertrag mit Wohnung	29
14. Mischmietverhältnis	29
III. Besondere Regelungsinhalte des Wohnraummietvertrages	31

Vertragliche Vereinbarungen

1. Vereinbarung über die Durchführung von Schönheitsreparaturen	31
2. Vereinbarung über quotenmäßige Kostenbeteiligung	35
3. Vereinbarung über Kleinreparaturen	35
4. Staffelmietvereinbarung nach § 557a BGB	37
5. Indexmietvereinbarung nach § 557b BGB	39
6. Umlagevereinbarung Betriebs- und Heizkosten mit Abrechnung	41
7. Umlagevereinbarung Betriebs- und Heizkosten bei vermieteter Eigentumswohnung	46
8. Umlagevereinbarung Betriebs- und Heizkosten bei vermietetem Einfamilienhaus	46
9. Vereinbarung einer Betriebskostenpauschale	47
10. Änderung der Vorauszahlungen	48
11. Bestimmung verbrauchsabhängiger Abrechnung	49
12. Echte Mietnachfolgeklausel	50

VII

13. Unechte Mietnachfolgeklausel	51
14. Tierhaltungsklausel (Zustimmungs-/Verbotsklausel)	52
15. Vereinbarung über Mietgebrauch (Musikausübung/Abstellen von Gegenständen/Verkehrssicherung/Benutzung der Mieträume/Elektro- großgeräte)	55
16. Vereinbarung über Parabolantenne mit Zusatzkaution	57
17. Vereinbarung über bauliche Veränderungen durch den Mieter mit „Barrierefreiheit“ iSv § 554a BGB	60
18. Kautionsvereinbarung Barkaution	62
19. Kautionsvereinbarung Sparbuch	64
20. Kautionsvereinbarung Bürgschaft	64
21. Kautionsvereinbarung „Andere Anlageform“	66
22. Hausordnung	68
23. Hausordnung bei Eigentumswohnung	71
24. Hausordnung bei Einfamilienhaus	71
25. Vereinbarung über Betretungsrecht	72
26. Vereinbarung gegenseitiger Bevollmächtigung	74
27. Übergabeprotokolle	75
28. Vereinbarung Ausschluss des Wegnahmerechts des Mieters, §§ 539 Abs. 2, 552 BGB	78
29. Vereinbarung einer Instandsetzungsverpflichtung des Mieters gegen Mietnachlass	79
30. Gartenpflegeverpflichtung	81
31. Hausmeistertätigkeit gegen Mietnachlass	82
Korrespondenz zur Mietpreisbremse	
32. Auskunftersuchen des Mieters bei Verstoß gegen Mietpreisbremse	83
33. Antwort des Vermieters auf Auskunftersuchen des Mieters wegen Mietpreisbremse (Vormieter)	84
34. Antwort des Vermieters auf Auskunftersuchen des Mieters wegen Mietpreisbremse (Berechnung der ortsüblichen Vergleichsmiete)	84
35. Antwort des Vermieters auf Auskunftersuchen des Mieters wegen Mietpreisbremse (umfassende Modernisierung)	85
36. Antwort des Vermieters auf Auskunftersuchen des Mieters wegen Mietpreisbremse (Neubau)	86
37. Rückforderung des Mieters bei überzahlter Miete	86
38. Entgegnung des Vermieters auf Rückforderungsschreiben des Mieters ..	87
39. Entgegnung des Mieters auf Zurückweisung des Rückforderungsschrei- bens durch den Vermieter	88
IV. Sonderklauseln für den öffentlich geförderten Wohnungsbau alter Prägung (II. WohnBauG)	89
1. Vereinbarung der Kostenmiete	89
2. Vereinbarung einer Betriebskostenumlage und Umlagemaßstab	89
3. Kaution	93
4. Garage	94
Gewerberaummiete	
V. Vorvertragliche Regelungen beim Gewerberaummietverhältnis	98
1. Vereinbarung über ein Vormietrecht	98
2. Mietvorvertrag	108
3. Vereinbarung über eine Option zur Begründung eines Mietverhältnisses	116
VI. Allgemeine Regelungsinhalte des Gewerberaummietvertrags	120
1. Standardvertrag	120
2. Mietvertrag über ein Ladenlokal	168
3. Mietvertrag über ein Ladenlokal in einem Einkaufszentrum	181

4.	Mietvertrag über eine Arztpraxis	201
5.	Mietvertrag über eine Lagerhalle mit Anmietung eines noch zu errichtenden Objekts	214
6.	Pachtvertrag über eine Gaststätte ohne Bezugsverpflichtungen	226
7.	Mischmietvertrag (Anpachtung einer Gaststätte nebst Pächterwohnung)	241
8.	Giebelmietvertrag	248
9.	Mietvertrag Werbetafel auf Grundstück	252
10.	Stellplatzmietvertrag Außenstellplatz	256
VII.	Besondere Regelungsinhalte des Gewerberaummietverhältnisses	260
1.	Leistungsvorbehalt als Wertsicherungsklausel	260
2.	Umsatzmiete	266
3.	Staffelmiete	271
4.	Vereinbarungen zur Umsatzsteueroption des Vermieters	274
5.	Vereinbarung einer Verlängerungsoption	279
6.	Vereinbarungen zur Vertretung der Vertragsparteien	283
7.	Vereinbarung einer Mietbürgschaft	287
8.	Übergabeprotokoll	293
9.	Mitteilung einer Mieterhöhung bei Wertsicherungsklausel (Preisindexklausel)	299
10.	Vereinbarung über die umlagefähigen Betriebskosten (Auflistung besonderer Betriebskostenarten)	302
11.	Vereinbarungen über die Gestaltung von Außenwerbung	307
12.	Vereinbarungen über vom Mieter abzuschließende Versicherungen	311
13.	Vereinbarungen über die Vermeidung baulicher Schäden und von Umweltbeeinträchtigungen	314
14.	Vereinbarung eines Konkurrenzverbots	320
15.	Vereinbarungen über die dem Mieter gestattete Untervermietung	324
16.	Unterwerfung unter die Zwangsvollstreckung (§ 794 Abs. 1 Nr. 5 ZPO) wegen Zahlungsansprüchen gegen den Mieter	328
17.	Unterwerfung unter die Zwangsvollstreckung (§ 794 Abs. 1 Nr. 5 ZPO) wegen eines Räumungsanspruchs	334

B. Mietgebrauch

I.	Rechte des Mieters	339
1.	Anspruchsschreiben wegen Gebrauchsüberlassung (erstmalige Einräumung des Besitzes)	339
2.	Anspruchsschreiben zur Wiedereinräumung des entzogenen Besitzes	342
3.	Anspruchsschreiben zur Geltendmachung von Schadensersatz wegen Nichtgewährung des Gebrauchs (Doppelvermietung)	343
4.	Anspruchsschreiben zur Ermöglichung vertragsgemäßen Gebrauchs	346
5.	Anspruchsschreiben zur Beseitigung von Mängeln	347
6.	Anspruchsschreiben zur Durchführung von Instandsetzungsarbeiten	349
7.	Minderung, Vorbehaltszahlung, Zurückbehaltungsrecht und Androhung einer Klage auf Erfüllung oder (alternativ) Ersatzvornahme	350
8.	Minderung, Vorbehaltszahlung, Zurückbehaltungsrecht und Ankündigung einer fristlosen Kündigung wegen Lärmbelästigung	355
9.	Minderung wegen Mangels: Unterschreitung der vertraglichen Wohnfläche um mehr als 10 %, Rückforderung überzahlter Miete gemäß §§ 812, 536 BGB	358
10.	Geltendmachung des Anspruchs auf Schadensersatz gemäß § 536a BGB ...	362

II. Rechte des Vermieters bei Vertragsverletzungen des Mieters	364
1. Anwaltliche Abmahnung wegen unbefugter Gebrauchsüberlassung an Dritte	364
2. Anwaltliche Abmahnung wegen vertragswidrigen Verhaltens des Unter- mieters	367
3. Abmahnung des Verwalters/Vertreters wegen Störung des Hausfriedens	369
4. Abmahnung des Vermieters wegen Verletzung von Sorgfaltspflichten ...	371
5. Abmahnung des Vermieters wegen unerlaubter Tierhaltung	372
6. Abmahnung wegen fortgesetzter unpünktlicher Mietzahlung	375
7. Abmahnung des Vermieters wegen vertragswidriger Nutzung (gewerb- licher Mietvertrag)	378
8. Abmahnung des Vermieters wegen Vertragsverletzung vor Übergabe der Mietsache	379
9. Abmahnung des Vermieters wegen teilweise gewerblicher Nutzung von Wohnraum	381
III. Verpflichtung des Mieters zur Duldung von Erhaltungsmaßnahmen nach § 555a BGB	384
1. Duldungsaufforderung durch den Vermieter	384
2. Ablehnungsschreiben des Mieters	386
IV. Verpflichtung des Mieters zur Duldung von Modernisierungsmaßnahmen gemäß § 555d BGB	388
1. Aufforderungsschreiben zur Duldung von Verbesserungsmaßnahmen ..	388
2. Aufforderungsschreiben zur Duldung von Energie/Wassereinsparungs- maßnahmen	390
3. Aufforderungsschreiben zur Duldung von Maßnahmen zur Schaffung neuen Wohnraums	392
4. Allgemeines Ablehnungsschreiben des Mieters	393
5. Ablehnungsschreiben mit Härteeinwand, § 555d Abs. 2 BGB	394
6. Geltendmachung des Vermieters „Allgemein üblicher Zustand“	396
7. Sonderkündigung des Mieters nach § 555e BGB	397
V. Rechte des Vermieters zur Besichtigung der Mietsache	399
1. Aufforderung zur Gestattung turnusmäßiger Besichtigung	399
2. Aufforderung zur Gestattung der Besichtigung wegen Mängeln/ mit Handwerkern	400
3. Aufforderung zur Gestattung der Besichtigung wegen Besorgnis der Verwahrlosung	401
4. Aufforderung zur Gestattung der Besichtigung mit Kaufinteressenten ...	402
5. Aufforderung zur Gestattung der Besichtigung mit Mietinteressenten ...	402
6. Aufforderung zur Gestattung der Besichtigung mit Sachverständigen	403
7. Ablehnungsschreiben des Mieters allgemein	404
8. Ablehnungsschreiben des Mieters wegen Begleitung bestimmter Per- sonen	405
VI. Duldungspflicht des Vermieters	406
1. Aufforderung des Mieters zur Duldung Wegnahme einer Einrichtung, § 539 Abs. 2 BGB	406
2. Abwendung Wegnahme durch Vermieter gegen Entschädigung, § 552 Abs. 1 BGB	407
VII. Anzeigepflicht des Vermieters	408
1. Anzeige des Vermieterwechsels	408
2. Anzeige der Beendigung des gewerblichen Zwischenmietverhältnisses ...	409
3. Anzeige des Wegfalls von Eigenbedarf nach ausgesprochener Eigenbe- darfskündigung	411

4. Anzeige bezüglich des Vorkaufsrechts des Mieters bei Verkauf einer Wohnung nach Umwandlung in Wohnungseigentum	413
5. Anzeige, dass von erteilter Einzugsermächtigung kein Gebrauch mehr gemacht wird	415
VIII. Laufende Schönheitsreparaturen	417
IX. Außergerichtliche Korrespondenz bei Vertragsstörungen im Gewerberaummietrecht	425
1. Abmahnungsschreiben des Vermieters (§§ 541, 543 Abs. 3 BGB) wegen Verstoßes gegen die vertragliche Betriebspflicht des Mieters	425
2. Abmahnungsschreiben des Mieters (§ 543 Abs. 3 BGB) wegen Verstoßes gegen vertraglich zugesicherten Konkurrenzschutz	428
3. Abmahnungsschreiben des Vermieters (§§ 541, 543 Abs. 3 BGB) wegen Konkurrenzschutzverletzung durch den Mieter	431
4. Mängelanzeige des Mieters, zugleich Mahnschreiben zur Mängelbeseitigung (§§ 536a Abs. 1 3. Alt., 536c BGB)	434
5. Abmahnungsschreiben des Vermieters (§ 543 Abs. 3 BGB) wegen nicht gezahlter Kautions, Ausübung eines Zurückbehaltungsrechts an der Mietsache	438
6. Abmahnungsschreiben des Vermieters (§ 543 Abs. 3 BGB) wegen Nutzung von Gewerberäumen zu Wohnzwecken	441
7. Abmahnungsschreiben des Vermieters (§ 543 Abs. 3 BGB) wegen unerlaubter Untervermietung	445
8. Abmahnungsschreiben des Vermieters (§§ 543, 569 BGB) wegen Störung des Hausfriedens (Betrieb eines störenden Unternehmens)	448
9. Aufforderung des Mieters zur Bereitstellung hinreichend klimatisierter Mieträume (zugleich Mängelanzeige, Abmahnung)	453
10. Mitteilung des Vermieters, dass keine Pflicht zur Durchführung von Schönheitsreparaturen nach Fristenplan besteht	457
11. Bereicherungsanspruch des Mieters nach Durchführung nicht geschuldeter Schönheitsreparaturen	462
12. Schadensersatzanspruch des Mieters nach Durchführung nicht geschuldeter Schönheitsreparaturen	465

C. Mietpreisrecht

Preisfreier Wohnraum

I. Mieterhöhung im Einzelfall nach Vereinbarung gemäß § 557 BGB	469
1. Vereinbarung über Erhöhung der Grundmiete	469
2. Mieterhöhungsvereinbarung aus Anlass der Modernisierung	471
3. Mieterhöhungsvereinbarung wegen Einbaus isolierverglaster Fenster in Altbauwohnungen bei zusätzlicher Verpflichtung des Mieters zu verändertem Heizungs- und Lüftungsverhalten	474
II. Mieterhöhung bei Vereinbarung einer Staffelmiete, § 557a BGB	476
III. Mietänderung bei Vereinbarung einer Indexmiete, § 557b BGB	477
1. Schreiben des Vermieters bei Steigerung des Index	477
2. Schreiben des Mieters bei Absenken des Index	478
IV. Mieterhöhung bis zur ortsüblichen Vergleichsmiete, § 558 BGB	480
1. Mieterhöhungsverlangen unter Verwendung eines einfachen Mietspiegels, § 558c BGB	480
2. Mieterhöhungsverlangen unter Verwendung eines qualifizierten Mietspiegels, § 558d BGB	488
3. Mieterhöhungsverlangen unter Verwendung einer Mietdatenbank, § 558e BGB	490

4.	Mieterhöhungsverlangen unter Berufung auf ein Sachverständigengutachten, § 558a Abs. 2 Nr. 3 BGB	492
5.	Mieterhöhungsverlangen unter Berufung auf Vergleichsmieten, § 558a Abs. 2 Nr. 4 BGB	494
6.	Mieterhöhungsverlangen bei Inklusiv-/Teilinklusivmiete	498
7.	Mieterhöhungsverlangen unter Berücksichtigung einer Kappungsgrenze, § 558 Abs. 3 BGB	501
8.	Mieterhöhungsverlangen unter Berücksichtigung einer Kappungsgrenze bei vorheriger Modernisierungsmieterhöhung nach § 559 BGB	504
9.	Mieterhöhungsverlangen unter Berücksichtigung einer Kappungsgrenze bei vorherigem Wegfall der Fehlbelegungsabgabe, § 558 Abs. 4 BGB	507
10.	Mieterhöhungsverlangen unter Berücksichtigung von Drittmitteln iSd §§ 559a, 558 Abs. 5 BGB	510
11.	Anwaltliche Geltendmachung der Erhöhungsbeträge und Verzugszinsen ...	512
V.	Mieterhöhung bei Modernisierung, § 559 BGB	514
1.	Mieterhöhungsverlangen nach erfolgter Modernisierung, § 559b BGB	514
2.	Mieterhöhungsverlangen nach energetischer Modernisierung, §§ 555b Nr. 1, 555b Nr. 3 BGB, § 559 BGB	518
3.	Schreiben des Mieters wegen Ausschluss bzw. Begrenzung der Mieterhöhung wegen Härtegründe	520
VI.	Kündigungserklärung des Mieters nach Mieterhöhung, § 561 BGB	523
VII.	Herabsetzen der Miete und Zurückverlangen überzahlter Miete bei Verstoß gegen die Vorschriften über die Mietpreismbremse, §§ 812, 134, 565d ff. BGB und bei Mietpreisüberhöhung, §§ 812, 134 BGB, 5 WiStG	525
1.	Anwaltliche Rüge eines Verstoßes gegen die zulässige Miethöhe bei Mietbeginn gem. § 556g Abs. 2 BGB	525
2.	Anwaltliche Aufforderung zur Auskunftserteilung, § 556g Abs. 3 BGB ...	530
3.	Anwaltliche Aufforderung zur Rückzahlung überzahlter Miete und Kaution, wegen Verstoß gegen § 5 WiStG	534
4.	Anwaltliche Zurückweisung überhöhter Miete bei Staffelmietvereinbarung	540
5.	Anwaltliches Ablehnungsschreiben des Vermieters	542
6.	Ablehnungsschreiben des Vermieters unter Berufung auf laufende Aufwendungen, § 5 Abs. 2 WiStG	544
Preisgebundener Wohnraum		
VIII.	Mieterhöhung und -herabsetzung bei preisgebundenem Wohnraum gemäß § 10 WoBindG	547
1.	Vorbemerkungen	547
2.	Mieterhöhung wegen Erhöhung der Pauschalen	548
3.	Mieterhöhung wegen Modernisierung (hier: Wärmedämmung und Einbau isolierverglaster Fenster)	550
4.	Mieterhöhung wegen Zinserhöhung öffentlicher Darlehen	556
5.	Mieterhöhungserklärung bei Übergang von der vorläufigen Miete auf endgültige Kostenmiete	557
6.	Mietherabsetzungserklärung	560
IX.	Kündigung des Mieters aufgrund des Sonderkündigungsrechts des § 11 Abs. 1 WoBindG	562
Preisfreier und preisgebundener Wohnraum		
X.	Abrechnung von Betriebs- und Heizkosten	564
1.	Betriebskosten nach Quadratmetern im freien Wohnungsbau	564
2.	Betriebskosten nach Quadratmetern bei Teilinklusivmiete	574
3.	Betriebskosten nach Quadratmetern und Personeneinheiten für Wasser, Abwasser und Müllabfuhr	576

4. Abrechnung für einen Zeitraum außerhalb des Kalenderjahres	579
5. Teilgewerbliche Betriebskosten	581
6. Betriebskosten nach Quadratmetern unter Berücksichtigung von Garagen, Hausmeister und Aufzug	586
7. Betriebskosten einer Eigentumswohnung (Abrechnung des Verwalters gegenüber Wohnungseigentümer)	589
8. Betriebskosten einer Eigentumswohnung (Abrechnung des Wohnungseigentümers gegenüber dem Mieter)	592
9. Betriebskosten Gewerbe unter Berücksichtigung des ausgewiesenen MwSt-Anteils an den Betriebskosten	594
10. Betriebskosten bei gefördertem Wohnraum alter Prägung (II. Wohn-BauG) (Abrechnung nach Quadratmetern)	598
11. Teilgewerbliche Betriebskosten bei gefördertem Wohnraum	600
12. Heizkostenabrechnung inklusive Warmwasserverbrauch	604
13. Heizkostenabrechnung nach Gradtagzahlen	607
14. Schreiben zur Erhöhung der Vorauszahlung auf die Betriebskosten (freifinanziert und gefördert)	609
15. Erklärung des Vermieters zur Umstellung auf Wärmecontracting nach § 556c Abs. 2 BGB	610

D. Beendigung des Mietverhältnisses

Allgemeine Regelungen

I. Anfechtung und Rücktritt vom Mietvertrag	613
1. Anfechtung des Vermieters wegen arglistiger Täuschung gemäß § 123 BGB	613
2. Anfechtung des Mieters wegen Irrtums gemäß § 119 BGB	617
3. Kalkulationsirrtum des Vermieters	620
4. Rücktritt des Mieters gemäß §§ 323 ff. BGB	622
5. Fristsetzung gemäß § 323 Abs. 1 BGB	624
6. Rücktritt bei vereinbartem Rücktrittsrecht gemäß § 346 BGB	625

Wohnraummiete

II. Beendigung durch Zeitablauf	627
1. Verlangen des Mieters auf Mitteilung zum Fortbestand des Befristungsgrundes gemäß § 575 Abs. 2 BGB	627
2. Mitteilung des Vermieters zum Fortbestand des Befristungsgrundes gemäß § 575 Abs. 2 BGB	630
3. Verlängerungsschreiben des Mieters gemäß § 575 Abs. 3 BGB	631
III. Ordentliche Kündigung	633
1. Kündigung wegen Pflichtverletzung, § 573 Abs. 2 Nr. 1 BGB – Verstoß gegen die Hausordnung	633
2. Kündigung wegen Pflichtverletzung, § 573 Abs. 2 Nr. 1 BGB, durch Mietverwalter – unpünktliche Mietzahlungen	640
3. Kündigung wegen Eigenbedarfs für Familienangehörige, § 573 Abs. 2 Nr. 2 BGB durch Vermieter	643
4. Kündigung wegen Eigenbedarfs, § 573 Abs. 2 Nr. 2 BGB (durch einen Rechtsanwalt) nach Eigentumserwerb	649
5. Kündigung wegen Hinderung angemessener wirtschaftlicher Verwertung, § 573 Abs. 2 Nr. 3 BGB, bei Veräußerungsabsicht	652
6. Kündigung wegen Hinderung angemessener wirtschaftlicher Verwertung, § 573 Abs. 2 Nr. 3 BGB, bei Umbauabsicht (durch einen Rechtsanwalt)	657

7. Kündigung wegen Überbelegung	660
8. Kündigung wegen Fehlbelegung	662
9. Teilkündigung gemäß § 573b BGB wegen Neuschaffung von Wohnraum	664
10. Kündigung einer Werkmietwohnung gemäß § 576 BGB	667
11. Kündigung einer Werkdienstwohnung gemäß § 576b BGB	671
12. Herausgabeverlangen des Hauptmieters gegenüber dem Untermieter gemäß § 546 Abs. 2 BGB	672
13. Erleichterte Kündigung gemäß § 573a BGB – Zweifamilienhaus/ Einliegerwohnung	674
14. Kündigung bei Mietverhältnissen gemäß § 549 BGB (verminderter Mieterschutz) – Studentenwohnheim	677
15. Kündigung des Mieters	679
16. Widerspruch des Vermieters gegen eine stillschweigende Verlängerung des Mietverhältnisses gemäß § 545 BGB	680
IV. Sozialklausel	682
1. Widerspruch des Mieters gegen die Kündigung gemäß §§ 574 ff. BGB ..	682
2. Antwort des Vermieters auf den Widerspruch des Mieters	685
V. Außerordentliche Kündigung mit gesetzlicher Frist	687
1. Kündigung des Mieters bei Modernisierungs- und Verbesserungsmaß- nahmen (§ 554 Abs. 3 S. 2 BGB)	687
2. Kündigung des Mieters bei Verweigerung der Gebrauchsüberlassung an Dritte (§ 540 Abs. 1 S. 2 BGB)	691
3. Kündigung bei Vertrag über mehr als dreißig Jahre (§ 544 S. 1 BGB)	694
4. Kündigung des Vermieters bei Tod des Mieters gegenüber dem Eintretenden (§ 563 Abs. 4 BGB)	696
5. Kündigung des Vermieters bei Tod des Mieters gegenüber dem Erben (§ 564 S. 2 BGB)	700
6. Kündigung der Erben bei Tod des Mieters (§ 564 S. 2 BGB)	702
7. Kündigung des überlebenden Mieters bei Tod des Mitmieters (§ 563a BGB)	704
8. Kündigung des Mieters im Falle der Mieterhöhung bei preisgebunde- nem Wohnraum (§ 11 WohnBindG)	705
9. Vorzeitige Vertragsbeendigung bei berechtigtem Interesse gegen Ersatz- mieterstellung	706
10. Freigabeerklärung des Insolvenzverwalters nach § 109 Abs. 1 S. 2 InsO	708
11. Kündigung des Mieters bei Mieterhöhung über Wohnraum (§ 561 BGB)	710
12. Kündigung des Mieters bei Staffelmietvereinbarung (§ 557a Abs. 3 BGB)	712
13. Kündigung des Eigentümers bei Erlöschen des Nießbrauchs (§ 1056 Abs. 2 S. 1 BGB)	713
14. Kündigung des Eigentümers bei Erlöschen des Erbbaurechts (§ 30 Abs. 2 S. 1 ErbbaureG)	715
15. Kündigung des Nacherben bei Eintritt der Nacherbfolge (§§ 2135, 1065 BGB)	717
16. Kündigung des Erstehers im Fall der Zwangsversteigerung (§ 57a ZVG)	718
17. Kündigung des Erwerbers nach Verkauf durch den Insolvenzverwalter (§ 111 InsO)	720>
VI. Außerordentliche fristlose Kündigung	721
1. Kündigung des Mieters bei Nichtgewährung des vertragsgemäßen Gebrauchs.gem. § 543 Abs. 2 Nr. 1 BGB	721
2. Kündigung des Vermieters wegen erheblicher Gefährdung der Mietsache infolge Vernachlässigung durch den Mieter, § 543 Abs. 2 Nr. 2 Alt. 1 BGB	730

3.	Kündigung des Vermieters wegen unbefugter Gebrauchsüberlassung an Dritte durch den Mieter, § 543 Abs. 2 Nr. 2 Alt. 2 BGB	737
4.	Kündigung des Vermieters wegen Zahlungsverzugs des Mieters gemäß §§ 543 Abs. 2 Nr. 3, 569 Abs. 3 BGB	740
5.	Aufrechnungserklärung des Mieters gemäß § 543 Abs. 2 S. 3; § 569 Abs. 2 Nr. 3 S. 1 Alt. 1 BGB	750
6.	Übernahmeerklärung der Gemeinde, § 569 Abs. 3 Nr. 2 S. 1 Alt. 1 BGB	754
7.	Kündigung des Mieters wegen Gesundheitsgefährdung gemäß § 569 Abs. 1 BGB	756
8.	Kündigung des Vermieters wegen nachhaltiger Störung des Hausfriedens, § 569 Abs. 2 BGB	763
9.	Kündigung des Mieters wegen nachhaltiger Störung des Hausfriedens, § 569 Abs. 2 BGB	769
10.	Kündigung des Vermieters wegen Unzumutbarkeit der Vertragsfortsetzung, § 543 Abs. 1 BGB	773
11.	Kündigung des Mieters wegen Unzumutbarkeit der Vertragsfortsetzung, § 543 Abs. 1 BGB	782
VII.	Aufhebungsvertrag	786
VIII.	Schadensersatz bei Kündigung	794
1.	Schadensersatzpflicht des Vermieters bei wirksamer fristloser Kündigung des Mieters	794
2.	Schadensersatzpflicht des Mieters bei wirksamer fristloser Kündigung des Vermieters	799
3.	Schadensersatzpflicht des Vermieters bei unberechtigter Kündigung	803
IX.	Wiedereinweisung des zur Räumung Verpflichteten durch Verwaltungsakt	811
1.	Widerspruch des Vermieters/Eigentümers gegen eine Einweisungsverfügung	811
2.	Abmahnung des Vermieters gegenüber der Behörde und dem Eingewiesenen wegen Störungen im Mietobjekt	815
3.	Schadensersatzanspruch gegen die einweisende Gebietskörperschaft	817
4.	Folgenbeseitigungsanspruch gegen die einweisende Gebietskörperschaft	820
5.	Anspruchsschreiben des Eingewiesenen auf die Beseitigung von Mängeln ..	822
6.	Ansprüche der Gebietskörperschaft gegen den Eingewiesenen auf Nutzungsentschädigung	824
Gewerberaummiete		
X.	Beendigung durch Zeitablauf	826
1.	Widerspruch des Vermieters gegen stillschweigende Fortsetzung des Mietverhältnisses gemäß § 545 BGB	826
2.	Widerspruch des Mieters gegen stillschweigende Fortsetzung des Mietverhältnisses gemäß § 545 BGB	829
XI.	Ordentliche fristgemäße Kündigung des Mieters	831
XII.	Außerordentliche befristete Kündigung	835
1.	Kündigung des Mieters bei Modernisierungs- und Verbesserungsmaßnahmen des Vermieters gemäß § 554 Abs. 3 S. 2 BGB	835
2.	Kündigung des Mieters bei Verweigerung der Erlaubnis zur Untervermietung gemäß § 540 Abs. 1 S. 2 BGB	836
3.	Kündigung bei Mietverträgen mit mehr als 30 Jahren vereinbarter Dauer gemäß § 544 BGB	839
4.	Kündigung bei Tod des Mieters gemäß § 580 BGB	841
5.	Kündigung bei Erlöschen des Nießbrauchs gemäß § 1056 Abs. 2 S. 1 BGB	843
6.	Kündigung bei Eintritt der Nacherbfolge gemäß § 2135 BGB	845

7.	Kündigung des Eigentümers bei Erlöschen des Erbbaurechts gemäß § 30 Abs. 2 ErbbRG	846
8.	Kündigung des Erstehers bei Erwerb in der Zwangsversteigerung gemäß § 57a ZVG	848
XIII.	Außerordentliche fristlose Kündigung	851
1.	Kündigung des Mieters wegen Nichtgewährung des vertragsgemäßen Gebrauchs gemäß § 543 Abs. 2 Nr. 1 BGB	851
2.	Kündigung des Mieters wegen Gesundheitsgefährdung gemäß §§ 578 Abs. 1 S. 2, 569 Abs. 1 BGB	854
3.	Kündigung wegen Sorgfaltspflichtverletzung des Mieters trotz Abmahnung gemäß § 543 Abs. 2 Nr. 2 BGB	857
4.	Kündigung wegen Zahlungsverzugs gemäß § 543 Abs. 2 Nr. 1 BGB	859
5.	Aufrechnungserklärung des Mieters (unverzüglich nach Zugang der Kündigung)	864
6.	Kündigung wegen erheblicher schuldhafter Vertragsverletzung gemäß § 543 Abs. 1 BGB	865
7.	Kündigung des Vermieters wegen erheblicher schuldloser Vertragsverletzung gemäß § 543 Abs. 1 BGB	867
8.	Kündigung des Mieters gemäß vereinbartem Kündigungsgrund	869

E. Insolvenzrechtliche Besonderheiten

I.	Kündigung des Mietverhältnisses durch den Insolvenzverwalter nach § 109 Abs. 1 S. 1 InsO	873
II.	Erklärung des Insolvenzverwalters nach § 109 Abs. 1 S. 2 InsO	880
III.	Erklärung des Rücktritts durch den Gläubigervertreter an den Insolvenzverwalter nach § 109 Abs. 2 InsO	883
IV.	Hinweis des Insolvenzverwalters an einen Vermieter auf die Kündigungssperre nach § 112 InsO	885
V.	Ansprüche des Vermieters bei Insolvenz des Mieters	891
1.	Inanspruchnahmeschreiben des Vermietersvertreters wegen Schadensersatzes gem. § 109 Abs. 2 S. 2 InsO	891
2.	Geltendmachung von Ansprüchen aus dem Abwicklungsverhältnis durch den Vermieter	891
VI.	Geltendmachung eines Anspruchs des Gläubigers auf abgesonderte Befriedigung (§ 50 InsO) wegen eines Vermieterpfandrechts	897
VII.	Vorausverfügungen gem. § 110 InsO	901
1.	Hinweis des Insolvenzverwalters an einen Abtretungsempfänger auf die beschränkte Wirksamkeit einer Vorausverfügung gem. § 110 Abs. 1 InsO	901
2.	Aufforderung des Insolvenzverwalters an einen Mieter, den fälligen Mietzins gem. § 110 Abs. 1 InsO an die Masse zu leisten	901
VIII.	Verwalterschreiben nach Anzeige der Masseunzulänglichkeit, Kündigung und Freigabe	908
IX.	Kündigungsschreiben des Erwerbers eines Miet-/Pachtobjektes gem. § 111 InsO	911
X.	Aufforderung zur Rückzahlung der Kautions	916
1.	Rückzahlungsaufforderung des Mieters an den Verwalter des insolventen Vermieters	916
2.	Abrechnung über die Mietkaution des insolventen Mieters und Aufrechnung durch den Vermieter	916

F. Abwicklung des Mietverhältnisses

I. Herausgabe der Mietsache und Abnahme	921
1. Aufforderung zur Herausgabe der Mietsache	921
2. Abnahmeprotokoll	924
3. Aufforderungsschreiben des Vermieters	927
II. Ansprüche des Vermieters gegen den Mieter	929
1. Wiederherstellungspflicht des Mieters – Anspruchsschreiben des Vermieters	929
2. Geltendmachung von Nutzungsentschädigung bei verspäteter Räumung	931
3. Fristsetzung zur Durchführung von Schönheitsreparaturen	934
4. Schadensersatz nach Ablauf der Nachfrist wegen nicht durchgeführten Schönheitsreparaturen	942
5. Schadensersatz wegen Erfüllungsverweigerung	944
6. Schadensersatz wegen schlecht durchgeführter Schönheitsreparaturen (bei zusätzlich fehlender rechtlicher Verpflichtung)	947
7. Schadensersatz wegen Beschädigung der Mietsache	950
8. Umbau der Mietsache – anwaltliches Aufforderungsschreiben zur Kostenübernahme durch den Mieter	953
III. Ansprüche gegen Untermieter	956
1. Räumung und Herausgabe	956
2. Miete bzw. Nutzungsentgelt	960
3. Schadensersatz	963
IV. Wegnahmerecht des Mieters	966
1. Verlangen des Vermieters nach Entfernung von Einrichtungen	966
2. Geltendmachung des Wegnahmerechts durch den Mieter	969
3. Abwendungsbefugnis des Vermieters	970
4. Geltendmachung berechtigten Interesses an der Wegnahme durch den Mieter	973
V. Rückgabe von Sicherheiten	974
1. Abrechnung über die Barkaution	974
2. Bürgschaftsrückgabe	976
3. Geltendmachung bei Eigentumswechsel gegenüber dem Erwerber	978
4. Geltendmachung bei Eigentumswechsel gegenüber dem Veräußerer	979
5. Sonstige Sicherheiten (zB Naturalisicherheiten, Hinterlegung, Sicherungsabtretung)	980
VI. Ausübung des Vermieterpfandrechts	983
1. Geltendmachung	983
2. Widerspruch gegen die Entfernung und Rückschaffungsverlangen	986
VII. Rückgabe sonstiger Mieterleistungen	989
1. Im Voraus entrichtete Miete	989
2. Mieterdarlehen	991
3. Abwohnbare Baukostenzuschuss	992
4. Verlorener Baukostenzuschuss	993
5. Aufwendersatzanspruch des Mieters	994
VIII. Versicherungen	997
1. Schreiben des Vermieters eines leerstehenden Gebäudes an den Gebäudeversicherer wegen nachträglicher Gefahrerhöhung	997
2. Schadensanzeige des Vermieters bei einem Leitungswasserschaden	1000
3. Anspruchsschreiben des Geschädigten nach Ablösen von Teilen des Gebäudes (Gebäudehaftpflichtversicherung)	1003
4. Anspruchsschreiben des Eigentümers an den Gebäudehaftpflichtversicherer	1005
5. Schadensmeldung an den Versicherer nach Wohnungseinbruch	1007

6. Schadensmeldung an die Polizeidienststelle nach Wohnungseinbruch 1010

7. Deckungsanfrage an die Rechtsschutzversicherung (Klage des Vermieters auf Zustimmung zur Mieterhöhung) 1012

8. Schadensanzeige in der Glasversicherung 1015

9. Schadensanzeige in der Feuerversicherung 1017

G. Übergangsvorschriften

1. Schreiben des Mieters zur Fortsetzung eines befristeten Mietverhältnisses 1021

2. Antwortschreiben des Vermieters an Mieter nach Fortsetzungsverlangen 1022

3. Schreiben des Vermieters an Mieter, dass die qualifizierten Gründe nach § 564c BGB aF noch weiterbestehen 1024

4. Schreiben des Vermieters bezüglich Verzögerung 1024

Sachverzeichnis 1027