

Inhaltsverzeichnis

Vorwort	15
Die wichtigsten Fragen und Antworten zur Mietkündigung	17
1 Wann ist eine Abmahnung gerechtfertigt?	21
1.1 Abmahnung wegen laufend verspäteter Mietzahlung	21
1.2 Abmahnung wegen Störungen des Hausfriedens	25
1.2.1 Ruhezeiten und Lärmschutz	25
1.2.2 Störender Lärm	26
1.3 Abmahnung wegen Verletzung der Obhuts- und Sorgfaltspflichten	28
1.3.1 Feuchtigkeitsschäden in der Wohnung	29
1.3.2 Einfordern der Sorgfaltspflichten	31
1.4 Abmahnung wegen unbefugter Gebrauchsüberlassung	32
1.4.1 Erlaubnis zur Untervermietung	33
1.4.2 Erhöhung der Miete bei Untervermietung	38
1.4.3 Untervermietung an Touristen	40
1.5 Abmahnung wegen unzulässiger gewerblicher Nutzung	41
1.5.1 Was fällt unter vertragsgemäßen Gebrauch?	42
1.5.2 Erlaubnis des Vermieters	42
1.5.3 Zweckentfremdungsgenehmigung	43
1.6 Abmahnung wegen unerlaubter Tierhaltung	44
2 Formalien bei einer Kündigung	51
2.1 Welche Vorgaben sind zu beachten?	51
2.1.1 Kündigung durch einen Bevollmächtigten	52
2.1.2 Kündigung bei mehreren Vermietern oder Mietern	54
2.2 Zugang der Kündigung	56
2.3 Eindeutigkeit der Kündigung	60
2.3.1 Unzulässige Teilkündigung	61
2.3.2 Widerspruch gegen stillschweigende Verlängerung	61
3 Die ordentliche Kündigung durch den Vermieter	63
3.1 Berechtigtes Interesse	63
3.2 Einzuhaltende Kündigungsfristen	65
3.2.1 Unterschiedliche Fristen für Mieter und Vermieter	65
3.2.2 Berechnung der Kündigungsfrist	66
3.3 Vertraglicher Ausschluss des ordentlichen Kündigungsrechts	67

3.4	Kündigung wegen schuldhafter Pflichtverletzungen des Mieters	71
3.5	Kündigung wegen Eigenbedarfs	80
3.5.1	Personen, für die Eigenbedarf gelten kann	81
3.5.2	Vernünftige und nachvollziehbare Gründe	84
3.5.3	Angaben im Kündigungsschreiben	89
3.5.4	Wenn eine andere Wohnung des Vermieters frei wird	94
3.5.5	Überhöhter Wohnbedarf	96
3.5.6	Vorhersehbarkeit des Eigenbedarfs	97
3.5.7	Achtung: Kündigungssperrfrist	97
3.5.8	Exkurs: Wegfall des Eigenbedarfs und vorgetäuschter Eigenbedarf	98
3.6	Kündigung wegen Hinderung angemessener wirtschaftlicher Verwertung	101
3.6.1	Was beim Verkauf gilt	102
3.6.2	Sanierungs- oder Modernisierungsmaßnahmen	106
3.6.3	Abriss und anschließende Neubebauung	108
3.7	Sonstige Kündigungsgründe	110
3.7.1	Betriebsbedarf	110
3.7.2	Fehlbelegung einer Sozialwohnung	110
3.7.3	Genossenschaftswohnungen	110
4	Außerordentliche fristlose Kündigung durch den Vermieter	111
4.1	Wichtiger Grund	111
4.2	Zahlungsverzug	113
4.3	Unpünktliche Mietzahlungen	123
4.4	Zahlungsverzug mit der Mietkaution	126
4.5	Gefährdung der Mietsache und unbefugte Gebrauchsüberlassung an Dritte	128
4.5.1	Gefährdung der Mietsache	128
4.5.2	Unerlaubte Untervermietung	130
4.5.3	Untervermietung an Touristen	133
4.6	Sonstiger vertragswidriger Gebrauch	138
4.6.1	Unzulässige gewerbliche Nutzung	138
4.6.2	Überbelegung	140
4.7	Störung des Hausfriedens und sonstige wichtige Gründe	141
4.7.1	Störung des Hausfriedens	141
4.7.2	Sonstige wichtige Gründe	148
5	Kündigung durch den Mieter	159
5.1	Ordentliche Kündigung durch den Mieter	159
5.2	Außerordentliche fristlose Kündigung durch den Mieter	159
5.2.1	Gesundheitsgefährdung	159
5.2.2	Störung bzw. Entzug des vertragsgemäßen Gebrauchs	160

6	Sonderkündigungsrechte	163
6.1	Besondere Kündigungsrechte des Vermieters	163
6.1.1	Kündigung im Zweifamilienhaus	163
6.1.2	Möbliertes Zimmer	166
6.1.3	Vermietung zum vorübergehenden Gebrauch	166
6.1.4	Teilkündigung von Nebenräumen gemäß § 573b BGB	168
6.1.5	Sonderkündigungsrecht bei Tod des Mieters	170
6.1.6	Kündigung bei Zwangsversteigerung	170
6.2	Besondere Kündigungsrechte des Mieters	171
6.2.1	Sonderkündigungsrecht nach Mieterhöhung	171
6.2.2	Sonderkündigungsrecht bei Verweigerung der Erlaubnis zur Gebrauchsüberlassung	171
7	Schutz des Mieters durch die Sozialklausel	173
7.1	Anwendung der Sozialklausel	173
7.2	Form und Frist des Widerspruchs	174
7.3	Was unter einer Härte zu verstehen ist	175
7.3.1	Ersatzwohnraum	176
7.3.2	Was der Mieter nachweisen muss	177
7.3.3	Persönliche, wirtschaftliche und soziale Härtegründe	178
7.4	Interessenabwägung	183
7.5	Fortsetzung des Mietverhältnisses nach einem Widerspruch	187
7.6	Wiederholte Vertragsfortsetzung	188
8	Die Umwandlung von Miet- in Eigentumswohnungen	189
8.1	Kündigungssperrfristen	189
8.2	Vorkaufsrecht des Mieters	193
9	Kündigung im gewerblichen und Garagenmietverhältnis	195
9.1	Ordentliche und fristlose Kündigung	195
9.2	Garagenmietvertrag	196
10	Mietaufhebungsvereinbarung	199
10.1	Gründe für einen Mietaufhebungsvertrag	199
10.2	Inhalte des Mietaufhebungsvertrags	201
10.3	Wann der Mieter ein Widerrufsrecht hat	203
10.3.1	Der Mieter muss Verbraucher sein	203
10.3.2	Der Vermieter muss Unternehmer sein	204
10.3.3	Verträge außerhalb der Geschäftsräume des Vermieters und Fernabsatzgeschäfte	204
10.3.4	Widerrufsfrist	205
10.3.5	Form	205

11	Räumungsklage und Zwangsvollstreckung	211
11.1	Das taktisch richtige Vorgehen bei der Räumung	211
11.2	Erheben der Räumungsklage	213
11.2.1	Kündigung im Rechtsstreit	214
11.2.2	Räumungsverfügung wegen Verstoßes gegen die Sicherungsanordnung	215
11.2.3	Räumungsverfügung gegen einen mitbesitzenden Dritten	216
11.3	Welches Gericht ist für Mietsachen zuständig?	217
11.3.1	Wohnraummietverhältnisse	217
11.3.2	Nichtwohnraummietverhältnisse	217
11.3.3	Berufung	218
11.3.4	Die Kosten des Rechtsstreits	218
11.4	Räumungstitel	218
11.4.1	Räumungsvergleich	219
11.4.2	Räumungsfrist	219
11.4.3	Räumungsschutz durch das Vollstreckungsgericht	221
11.5	Zwangsräumung	222
11.6	Eintreiben der Forderungen von säumigen Mietern	223
11.6.1	Schuldtitle als Voraussetzung	223
11.6.2	Ablauf der Pfändung	224
12	Abwicklung: vom Abnahmeprotokoll bis zur Kaution	225
12.1	Betretungs- und Besichtigungsrecht des Vermieters	225
12.1.1	Zutritt zur Wohnung vor Ablauf der Kündigungsfrist	225
12.1.2	Vorbesichtigung	232
12.1.3	Klage auf Zutritt	232
12.2	Reinigungspflicht bei Mietende	233
12.3	Pflicht des Mieters zum Rückbau	233
12.4	Bepflanzungen des Mieters	237
12.5	Rückgabe der Wohnung	238
12.5.1	Räumungspflicht des Mieters	238
12.5.2	Rückgabe der Schlüssel	239
12.5.3	Frühere Übergabe	241
12.6	Nutzungsentschädigung bei Verstreichen der Auszugsfrist	242
12.7	Abnahmeprotokoll	243
12.7.1	Wirkung des Abnahmeprotokolls	244
12.7.2	Umgang mit Mängeln	246
12.7.3	Abnahmetermin	246
12.8	Pflichten des Vermieters nach Auszug des Mieters	247
12.8.1	Abrechnung über die Betriebskosten	248
12.8.2	Abrechnung über die Mietkaution	250

12.9	Exkurs: Verjährung, Verwirkung und Ausschlussfristen	254
12.9.1	Verschlechterungen der Mietsache	255
12.9.2	Beginn der Verjährung	255
12.9.3	Verjährung der Ansprüche des Mieters	256
12.9.4	Verjährung bei Schönheitsreparaturen	257
12.9.5	Nachzahlung von Betriebskosten	257
12.9.6	Dauer des Anspruchs auf Rückzahlung der Kautions	258
13	Welche Schönheitsreparaturen muss der Mieter leisten?	261
13.1	Unwirksamkeit aufgrund starrer Fristen	261
13.2	Was zählt zu den Schönheitsreparaturen?	262
13.3	Wirksame Klauseln im Mietvertrag	264
13.4	Angemessene Renovierungsfristen	266
13.5	Weitere unwirksame Klauseln im Mietvertrag	271
13.6	Handlungsalternativen bei unwirksamen Schönheitsreparaturklauseln	274
13.7	Ausführung der Schönheitsreparaturen durch den Mieter	274
13.8	Formularvereinbarungen	275
13.9	Unzureichende oder fehlende Schönheitsreparaturen des Mieters bei Auszug	276
13.10	Umbau von Räumen durch den Vermieter nach Auszug des Mieters	282
13.11	Wenn der Mieter zu Unrecht renoviert hat	283
13.12	Kostenerstattung durch den Vermieter	284
14	Instandhaltung und Instandsetzung bei Mietwohnungen	287
14.1	Instandhaltungspflicht des Vermieters	287
14.2	Keine Pflicht des Vermieters zur Modernisierung	289
14.3	Keine Pflicht des Vermieters zur Mängelbeseitigung nach Mietende	290
14.4	Unwirksame Klauseln in Mietverträgen	290
14.5	Kleinreparaturen	292
14.6	Instandhaltung und Instandsetzung im Gewerberaummietverhältnis	293
14.7	Verjährung bei Reparaturverpflichtung des Mieters	294
14.8	Wann der Mieter nicht haftet	294
14.9	Haftungserweiterungen für den Mieter	295
14.10	Beschädigung des Mietobjekts	295
14.10.1	Bodenbeläge	296
14.10.2	Badezimmereinrichtung	296
14.10.3	Fenster und Türen	297
14.10.4	Bauliche Veränderungen	297
14.10.5	Bunte Wände	298
14.10.6	Schadenersatzansprüche des Vermieters	298
14.11	Neu für alt	300

15	Wechsel des Vermieters oder des Mieters	303
15.1	Tod des Mieters	303
15.1.1	Eintrittsrecht für Ehegatten, Lebenspartner und Kinder	303
15.1.2	Eintrittsrecht des Erben	305
15.1.3	Antrag auf Nachlasspflegschaft	307
15.2	Tod des Vermieters	308
15.3	Verkauf der Mietwohnung	309
15.3.1	Kündigung vor Eigentumsübergang	309
15.3.2	Was gilt für die Kautions?	310
15.3.3	Wer ist für die Abrechnung über die Betriebskosten zuständig?	312
15.4	Eintritt eines Dritten in den Mietvertrag	312
15.4.1	Aufnahme in den Mietvertrag	312
15.4.2	Sorgfältige Prüfung der wirtschaftlichen Leistungsfähigkeit	313
15.4.3	Kein Anspruch auf Auswechslung	314
15.5	Übernahme des Mietvertrags durch einen Dritten	314
15.6	Ausscheiden eines Mieters aus dem Mietverhältnis bei Trennung	316
16	Abschluss eines Zeitmietvertrags	321
16.1	Gründe für eine Befristung des Mietvertrags	321
16.1.1	Qualifizierte Zeitmietverträge	321
16.1.2	Mitteilungspflicht des Vermieters bei Mietvertragsabschluss	324
16.2	Ablauf der Mietzeit	325
16.2.1	Mitteilungspflicht des Vermieters am Ende des Mietverhältnisses	325
16.2.2	Fortbestehendes Befristungsinteresse	325
16.2.3	Verlängerung des Mietverhältnisses	326
16.2.4	Ende des befristeten Mietverhältnisses	326
16.3	Staffelmiete und Zeitmietvertrag	326
17	Die Suche nach einem geeigneten Mieter	329
17.1	Erfolgreiche Mietersuche	330
17.2	Was das Allgemeine Gleichbehandlungsgesetz vorschreibt	330
17.3	Auskünfte über den Mieter einholen	333
17.4	Das Fragerecht des Vermieters nach der Datenschutz-Grundverordnung	337
17.5	Zulässige und unzulässige Fragen	341
18	Den Mietvertrag wasserdicht abschließen	345
18.1	Wer ist Vertragspartner?	345
18.2	Sicherheiten vereinbaren	345
18.3	Die Anfangsmiete festlegen	346
18.4	Vereinbarung einer Staffel- oder Indexmiete	351
18.5	Übergabeprotokoll	353

18.6	Ausschluss des ordentlichen Kündigungsrechts	353
18.7	Sonstige Vereinbarungen im Mietvertrag	353
18.8	Die Wohnungsgeberbestätigung	354
18.9	Besichtigung der Wohnung	355
18.10	Der Energieausweis	355
	Abkürzungsverzeichnis	359
	Stichwortverzeichnis	361
	Die Autorinnen	367