

---

# 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        |

## Inhaltsverzeichnis

|          |  |           |
|----------|--|-----------|
| 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 Gebrauchsüberlassung | 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    | Schuldtitle als Voraussetzung                                     | 135        |
| 11.6.2    | Ablauf der Pfändung   | 136        |
| <b>12</b> | <b>Abwicklung: vom Abnahmeprotokoll bis zur Kautio</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 Kautio                    | 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      | Rechtsslage 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> |