

Inhaltsverzeichnis

A. Begründung des Mietverhältnisses

Wohnraummiete

Seite

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	13
3. Zeitmietvertrag nach § 575 BGB mit Verwendungsabsicht Eigennutzung	14
4. Zeitmietvertrag nach § 575 BGB mit Verwendungsabsicht Beseitigung oder wesentliche Veränderung der Mieträume	16
5. Zeitmietvertrag nach § 575 BGB mit Verwendungsabsicht Vermietung an Werksangehörige	16
6. Vereinbarung über Vormietrecht	17
7. Mietoptionsvertrag	18
8. Zwischenmiete	19
9. Garagenmietvertrag	20
10. Untermietvertrag	23
11. Werkmietvertrag (gewöhnlich)	25
12. Werkmietvertrag (funktionsgebunden)	25
13. Werkdienstvertrag mit Wohnung	26
14. Mischmietverhältnis	26
III. Besondere Regelungsinhalte des Wohnraummietvertrages	27
1. Vereinbarung über die Durchführung von Schönheitsreparaturen	27
2. Vereinbarung über quotenmäßige Kostenbeteiligung	30
3. Vereinbarung über Kleinreparaturen	32
4. Staffelmietvereinbarung nach § 557 a BGB	33
5. Indexmietvereinbarung nach § 557 b BGB	35
6. Umlagevereinbarung Betriebs- und Heizkosten mit Abrechnung	37
7. Umlagevereinbarung Betriebs- und Heizkosten bei vermieteter Eigentumswohnung	42
8. Umlagevereinbarung Betriebs- und Heizkosten bei vermietetem Einfamilienhaus	42
9. Vereinbarung einer Betriebskostenpauschale	43
10. Änderung der Vorauszahlungen	44
11. Bestimmung verbrauchsabhängiger Abrechnung	45
12. Echte Mietnachfolgeklausel	46
13. Unechte Mietnachfolgeklausel	47
14. Tierhaltungsklausel (Zustimmungs-/Verbotsklausel)	48
15. Vereinbarung über Mietgebrauch (Musikausübung/Abstellen von Gegenständen/Verkehrssicherung/Benutzung der Mieträume/Elektrogroßgeräte)	50
16. Vereinbarung über Parabolantenne mit Zusatzkaution	52
17. Vereinbarung über bauliche Veränderungen durch den Mieter – „Barrierefreiheit“ i. S. v. § 554 a BGB	55
18. Kautionsvereinbarung Barkaution	57
19. Kautionsvereinbarung Sparguth	59
20. Kautionsvereinbarung Bürgschaft	60
21. Kautionsvereinbarung „Andere Anlageform“	61
22. Hausordnung	63

Inhaltsverzeichnis

	Seite
23. Hausordnung bei Eigentumswohnung	66
24. Hausordnung bei Einfamilienhaus	66
25. Vereinbarung über Betretungsrecht	67
26. Vereinbarung gegenseitiger Bevollmächtigung	69
27. Übergabeprotokolle	70
28. Vereinbarung über Ausschluss des Wegnahmerechts des Mieters nach §§ 539 Abs. 2, 552 BGB	72
29. Vereinbarung einer Instandsetzungsverpflichtung des Mieters gegen Mietnachlass ...	74
30. Gartenpflegeverpflichtung	75
31. Hausmeistertätigkeit gegen Mietnachlass	76
IV. Sonderklauseln für den öffentlich geförderten Wohnungsbau alter Prägung (II. Wohn- BauG)	78
1. Vereinbarung der Kostenmiete	78
2. Vereinbarung einer Betriebskostenumlage und Umlagemaßstab	79
3. Kautions	82
4. Garage	83

Gewerberaummierte

V. Vorvertragliche Regelungen beim Gewerberaummietverhältnis	86
1. Vereinbarung über ein Vormietrecht	86
2. Mietvorvertrag	95
3. Vereinbarung über eine Option zur Begründung eines Mietverhältnisses	102
VI. Allgemeine Regelungsinhalte des Gewerberaummietvertrags	106
1. Standardvertrag	106
2. Mietvertrag über ein Ladenlokal	150
3. Mietvertrag über ein Ladenlokal in einem Einkaufszentrum	163
4. Mietvertrag über eine Arztpraxis	181
5. Mietvertrag über eine Lagerhalle mit Anmietung eines noch zu errichtenden Objekts	194
6. Pachtvertrag über eine Gaststätte ohne Bezugsverpflichtungen	207
7. Mischmietvertrag (Anpachtung einer Gaststätte nebst Pächterwohnung)	224
8. Giebelmietvertrag	231
9. Mietvertrag Werbetafel auf Grundstück	235
10. Stellplatzmietvertrag Außenstellplatz	238
VII. Besondere Regelungsinhalte des Gewerberaummietverhältnisses	242
1. Leistungsvorbehalt als Wertsicherungsklausel	242
2. Umsatzmiete	247
3. Staffelmiete	251
4. Vereinbarungen zur Umsatzsteueroption des Vermieters	253
5. Vereinbarung einer Verlängerungsoption	257
6. Vereinbarungen zur Vertretung der Vertragsparteien	260
7. Vereinbarung einer Mietbürgschaft	264
8. Übergabeprotokoll	268
9. Mitteilung einer Mieterhöhung bei Wertsicherungsklausel (Preisindexklausel)	273
10. Vereinbarung über die umlagefähigen Betriebskosten (Auflistung besonderer Be- triebskostenarten)	275
11. Vereinbarungen über die Gestaltung von Außenwerbung	281
12. Vereinbarungen über vom Mieter abzuschließende Versicherungen	284
13. Vereinbarungen über die Vermeidung baulicher Schäden und von Umweltbeein- trächtigungen	286
14. Vereinbarungen eines Konkurrenzverbots	290
15. Vereinbarungen über die dem Mieter gestattete Untervermietung	293
16. Unterwerfung unter die Zwangsvollstreckung (§ 794 Abs. 1 Nr. 5 ZPO) wegen Zahlungsansprüchen gegen den Mieter	296
17. Unterwerfung unter die Zwangsvollstreckung (§ 794 Abs. 1 Nr. 5 ZPO) wegen eines Räumungsanspruchs	302

Inhaltsverzeichnis

B. Mietgebrauch

	Seite
I. Rechte des Mieters	307
1. Anspruchsschreiben auf Gebrauchsüberlassung (erstmalige Einräumung des Besitzes)	307
2. Anspruchsschreiben auf Wiedereinräumung des entzogenen Besitzes	310
3. Anspruchsschreiben zur Geltendmachung von Schadensersatz wegen Nichtgewährung des Gebrauchs (Doppelvermietung)	311
4. Anspruchsschreiben an Vermieter wegen Herstellung des vertragsgemäßen Gebrauchs	313
5. Anspruchsschreiben auf Beseitigung von Mängeln	314
6. Anspruchsschreiben auf Durchführung von Instandsetzungsarbeiten	316
7. Minderung, Vorbehaltszahlung, Zurückbehaltungsrecht und Androhung einer Klage auf Erfüllung oder (alternativ) Ersatzvornahme	317
8. Geltendmachung Minderung, Vorbehaltszahlung, Zurückbehaltungsrecht und Ankündigung einer fristlosen Kündigung wegen Lärmbelästigung	322
9. Minderung wegen Mangels: Unterschreitung der vertraglichen Wohnfläche um mehr als 10%, Rückforderung überzahlter Miete gemäß §§ 812, 536 BGB	325
10. Geltendmachung des Anspruchs auf Schadensersatz gemäß § 536 a BGB	328
II. Rechte des Vermieters bei Vertragsverletzungen des Mieters	330
1. Anwaltliche Abmahnung wegen unbefugter Gebrauchsüberlassung an Dritte	330
2. Anwaltliche Abmahnung wegen vertragswidrigen Verhaltens des Untermieters	333
3. Abmahnung des Verwalters/Vertreters wegen Störung des Hausfriedens	335
4. Abmahnung des Vermieters wegen Verletzung von Sorgfaltspflichten	337
5. Abmahnung des Vermieters wegen unerlaubter Tierhaltung	338
6. Abmahnung des Vermieters wegen fortgesetzter unpünktlicher Mietzahlung	341
7. Abmahnung des Vermieters wegen vertragswidriger Nutzung (gewerblicher Mietvertrag)	344
8. Abmahnung des Vermieters wegen Vertragsverletzung vor Übergabe der Mietsache	345
9. Abmahnung des Vermieters wegen teilweiser gewerblicher Nutzung von Wohnraum	347
III. Verpflichtung des Mieters zur Duldung von Erhaltungsmaßnahmen gemäß § 554 Abs. 1 BGB	350
1. Duldungsaufforderung durch den Vermieter	350
2. Ablehnungsschreiben des Mieters	352
IV. Verpflichtung des Mieters zur Duldung von Modernisierungsmaßnahmen gemäß § 554 Abs. 2 BGB	354
1. Aufforderungsschreiben zur Duldung von Verbesserungsmaßnahmen	354
2. Aufforderungsschreiben zur Duldung von Energie-/Wassereinsparungsmaßnahmen	356
3. Aufforderungsschreiben zur Duldung von Maßnahmen zur Schaffung neuen Wohnraums	358
4. Allgemeines Ablehnungsschreiben des Mieters	359
5. Ablehnungsschreiben mit Härteeinwand, § 554 Abs. 2 S. 2 BGB	360
6. Geltendmachung des Vermieters „Allgemein üblicher Zustand“	361
7. Sonderkündigung des Mieters nach § 554 Abs. 3 S. 2 BGB	363
V. Rechte des Vermieters zur Besichtigung der Mietsache	364
1. Aufforderung zur Gestattung turnusmäßiger Besichtigung	364
2. Aufforderung zur Gestattung der Besichtigung wegen Mängeln/mit Handwerkern ..	365
3. Aufforderung zur Gestattung der Besichtigung wegen Besorgnis der Verwahrlosung	366
4. Aufforderung zur Gestattung der Besichtigung mit Kaufinteressenten	367
5. Aufforderung zur Gestattung der Besichtigung mit Mietinteressenten	368
6. Aufforderung zur Gestattung der Besichtigung mit Sachverständigen	369
7. Ablehnungsschreiben des Mieters allgemein	370
8. Ablehnungsschreiben des Mieters wegen Begleitung bestimmter Personen	371

Inhaltsverzeichnis

	Seite
VI. Duldungspflicht des Vermieters	372
1. Aufforderung des Mieters zur Duldung der Wegnahme einer Einrichtung, § 539 Abs. 2 BGB	372
2. Abwendung der Wegnahme durch den Vermieter gegen Entschädigung, § 552 Abs. 1 BGB	373
3. Geltendmachung eines berechtigten Interesses des Mieters an der Wegnahme	374
4. Vereinbarung eines Ausschlusses des Wegnahmerechts, § 552 Abs. 2 BGB	374
VII. Anzeigepflicht des Vermieters	375
1. Anzeige des Vermieterwechsels	375
2. Anzeige der Beendigung des gewerblichen Zwischenmietverhältnisses	376
3. Anzeige des Wegfalls von Eigenbedarf nach ausgesprochener Eigenbedarfskündigung	379
4. Anzeige bezüglich des Vorkaufsrechts des Mieters bei Verkauf einer Wohnung nach Umwandlung in Wohnungseigentum	380
5. Anzeige, dass von erteilter Einzugsermächtigung kein Gebrauch mehr gemacht wird	383
VIII. Laufende Schönheitsreparaturen	385
IX. Außergerichtliche Korrespondenz bei Vertragsstörungen im Gewerberaummietrecht	391
1. Abmahnungsschreiben des Vermieters (§§ 541, 543 Abs. 3 BGB) wegen Verstoßes gegen die vertragliche Betriebspflicht des Mieters	391
2. Abmahnungsschreiben des Mieters (§ 543 Abs. 3 BGB) wegen Verstoßes gegen vertraglich zugesicherten Konkurrenzschutz	393
3. Abmahnungsschreiben des Vermieters (§§ 541, 543 Abs. 3 BGB) wegen Konkurrenzschutzverletzung durch den Mieter	396
4. Mängelanzeige des Mieters, zugleich Mahnschreiben zur Mängelbeseitigung (§§ 536 a Abs. 1 3. Alt., 536 c BGB)	398

C. Mietpreisrecht

Preisfreier Wohnraum

I. Mieterhöhung im Einzelfall nach Vereinbarung gemäß § 557 BGB	403
1. Vereinbarung über Erhöhung der Grundmiete	403
2. Mieterhöhungsvereinbarung aus Anlass der Modernisierung beinhaltend Duldung sowie Mieterhöhung	405
3. Mieterhöhungsvereinbarung wegen Einbaus isolierverglaster Fenster in Altbauwohnungen bei zusätzlicher Verpflichtung des Mieters zu verändertem Heizungs- und Lüftungsverhalten	407
II. Mieterhöhung bei Vereinbarung einer Staffelmiete, § 557 a BGB	409
III. Mietänderung bei Vereinbarung einer Indexmiete, § 557 b BGB	410
1. Schreiben des Vermieters bei Steigerung des Index	410
2. Schreiben des Mieters bei Absenken des Index	411
IV. Mieterhöhung bis zur ortsüblichen Vergleichsmiete, § 558 BGB	413
1. Mieterhöhungsverlangen unter Verwendung eines einfachen Mietspiegels, § 558 c BGB	413
2. Mieterhöhungsverlangen unter Verwendung eines qualifizierten Mietspiegels, § 558 d BGB	420
3. Mieterhöhungsverlangen unter Verwendung einer Mietdatenbank, § 558 e BGB	423
4. Mieterhöhungsverlangen unter Berufung auf ein Sachverständigengutachten, § 558 a Abs. 2 Nr. 3 BGB	425
5. Mieterhöhungsverlangen unter Berufung auf Vergleichsmieten, § 558 a Abs. 2 Nr. 4 BGB	427
6. Mieterhöhungsverlangen bei Inklusiv-/Teilinklusivmiete	431
7. Mieterhöhungsverlangen unter Berücksichtigung der Kappungsgrenze, § 558 Abs. 3 BGB	433

Inhaltsverzeichnis

	Seite
8. Mieterhöhungsverlangen unter Berücksichtigung einer Kappungsgrenze bei vorheriger Modernisierungsmieterhöhung nach § 559 BGB	436
9. Mieterhöhungsverlangen unter Berücksichtigung einer Kappungsgrenze bei vorherigem Wegfall der Fehlbelegungsabgabe, § 558 Abs. 4 BGB	439
10. Mieterhöhungsverlangen unter Berücksichtigung von Drittmitteln i. S. d. §§ 559 a, 558 Abs. 5 BGB	443
11. Anwaltliche Geltendmachung der Erhöhungsbeträge und Verzugszinsen	445
V. Mieterhöhung bei Modernisierung, § 559 BGB	447
1. Aufforderungsschreiben des Vermieters zur Duldung einer baulichen Maßnahme wegen Gebrauchswerterhöhung der Wohnung und Verbesserung der Wohnverhältnisse mit Mieterhöhungsankündigung, §§ 554 Abs. 2, 554 Abs. 3, 559 BGB	447
2. Aufforderungsschreiben zur Duldung einer baulichen Maßnahme wegen nachhaltiger Einsparung von Energie mit Mieterhöhungsankündigung, §§ 554 Abs. 2, 554 Abs. 3, 559 BGB	451
3. Aufforderungsschreiben zur Duldung einer baulichen Maßnahme auf Grund von Umständen, die der Vermieter nicht zu vertreten hat, §§ 554 Abs. 2, 554 Abs. 3, 559 BGB	453
4. Mieterhöhungsverlangen nach erfolgter Modernisierung, § 559 b BGB	455
5. Mieterhöhungsverlangen nach erfolgter Modernisierung bei Inanspruchnahme eines zinsverbilligten Darlehens aus öffentlichen Haushalten, §§ 559 b, 559 a Abs. 2 BGB	459
6. Mieterhöhungsverlangen nach baulicher Maßnahme wegen nachhaltiger Einsparung von Energie, § 559 b BGB	463
7. Mieterhöhungsverlangen nach baulicher Maßnahme auf Grund von Umständen, die der Vermieter nicht zu vertreten hat, § 559 b BGB	465
VI. Kündigungserklärung des Mieters auf Grund Sonderkündigungsrecht nach Mieterhöhung, § 561 BGB	467
VII. Herabsetzen der Miete und Zurückverlangen überzahlter Miete bei Mietpreisüberhöhung gemäß §§ 812, 134 BGB, § 5 WiStG	469
1. Anwaltliche Aufforderung zur Rückzahlung überzahlter Miete und Kautions	469
2. Anwaltliche Zurückweisung überhöhter Miete bei Staffelmietvereinbarung	475
3. Anwaltliches Ablehnungsschreiben des Vermieters	477
4. Ablehnungsschreiben des Vermieters unter Berufung auf laufende Aufwendungen, § 5 Abs. 2 WiStG	479

Preisgebundener Wohnraum

VIII. Mieterhöhung und -herabsetzung bei preisgebundenem Wohnraum gemäß § 10 WoBindG	482
1. Mieterhöhung wegen Erhöhung der Pauschalen	482
2. Mieterhöhung wegen Modernisierung (hier: Wärmedämmung und Einbau isolierverglaster Fenster)	485
3. Mieterhöhung wegen Zinserhöhung öffentlicher Darlehen	490
4. Mieterhöhungserklärung bei Übergang von der vorläufigen Miete auf endgültige Kostenmiete	492
5. Mietherabsetzungserklärung	494
IX. Kündigung des Mieters auf Grund des Sonderkündigungsrechts des § 11 Abs. 1 WoBindG	496

Preisfreier und preisgebundener Wohnraum

X. Abrechnung von Betriebs- und Heizkosten	498
1. Betriebskosten nach Quadratmetern im freien Wohnungsbau mit Beispielen	498
2. Betriebskosten nach Quadratmetern bei Teilklausivmiete	504
3. Betriebskosten nach Quadratmetern und Personeneinheiten für Wasser, Abwasser und Müllabfuhr	506

Inhaltsverzeichnis

	Seite
4. Teilgewerbliche Betriebskosten	509
5. Betriebskosten nach Quadratmetern unter Berücksichtigung von Garagen, Hausmeister und Aufzug	514
6. Betriebskosten einer Eigentumswohnung (Abrechnung des Verwalters gegenüber dem Wohnungseigentümer)	517
7. Betriebskosten einer Eigentumswohnung (Abrechnung des Wohnungseigentümers gegenüber dem Mieter)	519
8. Betriebskosten Gewerbe unter Berücksichtigung des ausgewiesenen MWSt-Anteils an den Betriebskosten	521
9. Betriebskosten bei gefördertem Wohnraum alter Prägung (II. WohnBauG) (Abrechnung nach Quadratmetern)	523
10. Teilgewerbliche Betriebskosten bei gefördertem Wohnraum	525
11. Heizkosten-Abrechnung inklusive Warmwasserverbrauch	529
12. Heizkosten-Abrechnung nach Gradtagzahlen	532
13. Schreiben zur Erhöhung der Vorauszahlung auf die Betriebskosten (freifinanziert und gefördert)	534

D. Beendigung des Mietverhältnisses

I. Anfechtung und Rücktritt vom Mietvertrag	537
1. Anfechtung des Vermieters wegen arglistiger Täuschung gemäß § 123 BGB	537
2. Anfechtung des Mieters wegen Irrtums gemäß § 119 BGB	542
3. Kalkulationsirrtum des Vermieters	544
4. Rücktritt des Mieters gemäß §§ 323 ff. BGB	546
5. Fristsetzung gemäß § 323 Abs. 1 BGB	549
6. Rücktritt bei vereinbartem Rücktrittsrecht gemäß § 346 BGB	550

Wohnraummiete

II. Beendigung durch Zeitablauf	552
1. Verlangen des Mieters auf Mitteilung zum Fortbestand des Befristungsgrundes gemäß § 575 Abs. 2 BGB	552
2. Mitteilung des Vermieters zum Fortbestand des Befristungsgrundes gemäß § 575 Abs. 2 BGB	556
3. Verlängerungsschreiben des Mieters gemäß § 575 Abs. 3 BGB	557
III. Ordentliche Kündigung	558
1. Kündigung wegen Pflichtverletzung, § 573 Abs. 2 Nr. 1 BGB – Verstoß gegen die Hausordnung	558
2. Kündigung wegen Pflichtverletzung, § 573 Abs. 2 Nr. 1 BGB, durch Mietverwalter – unpünktliche Mietzahlungen	567
3. Kündigung wegen Eigenbedarfs für Familienangehörige, § 573 Abs. 2 Nr. 2 BGB, durch Vermieter	569
4. Kündigung wegen Eigenbedarfs, § 573 Abs. 2 Nr. 2 BGB (durch einen Rechtsanwalt) nach Eigentumserwerb	575
5. Kündigung wegen Hinderung angemessener wirtschaftlicher Verwertung, § 573 Abs. 2 Nr. 3 BGB, bei Veräußerungsabsicht	578
6. Kündigung wegen Hinderung angemessener wirtschaftlicher Verwertung, § 573 Abs. 2 Nr. 3 BGB, bei Umbauabsicht (durch einen Rechtsanwalt)	583
7. Kündigung wegen Überbelegung	586
8. Kündigung wegen Fehlbelegung	588
9. Teilkündigung gemäß § 573 b BGB wegen Neuschaffung von Wohnraum	590
11. Kündigung einer Werkmietwohnung gemäß § 576 BGB	593
11. Kündigung einer Werkdienstwohnung gemäß § 576 b BGB	597
12. Herausgabeverlangen des Hauptvermieters gegenüber dem Untermieter gemäß § 546 Abs. 2 BGB	599

Inhaltsverzeichnis

	Seite
13. Erleichterte Kündigung gemäß § 573 a BGB – Zweifamilienhaus/Einliegerwohnung	601
14. Kündigung bei Mietverhältnissen gemäß § 549 BGB (verminderter Mieterschutz) – Studentenwohnheim	603
15. Kündigung des Mieters	606
16. Widerspruch gegen eine stillschweigende Verlängerung des Mietverhältnisses gemäß § 545 BGB	607
IV. Sozialklausel	610
1. Widerspruch des Mieters gegen die Kündigung gemäß §§ 574 ff. BGB	610
2. Antwort des Vermieters auf den Widerspruch des Mieters	614
V. Außerordentliche Kündigung mit gesetzlicher Frist	616
1. Kündigung des Mieters bei Modernisierungs- und Verbesserungsmaßnahmen (§ 554 Abs. 3 S. 2 BGB)	616
2. Kündigung des Mieters bei Verweigerung der Erlaubnis zur Gebrauchsüberlassung an Dritte (§ 540 Abs. 1 S. 2 BGB)	620
3. Kündigung bei Vertrag über mehr als dreißig Jahre (§ 544 S. 1 BGB)	623
4. Kündigung des Vermieters bei Tod des Mieters gegenüber dem Eintretenden (§ 563 Abs. 4 BGB)	625
5. Kündigung des Vermieters bei Tod des Mieters gegenüber dem Erben (§ 564 S. 2 BGB)	629
6. Kündigung der Erben bei Tod des Mieters (§ 564 S. 2 BGB)	631
7. Kündigung des überlebenden Mieters bei Tod des Mitmieters (§ 563 a Abs. 2 BGB)	633
7a. Kündigung des Mieters im Falle der Mieterhöhung bei preisgebundenem Wohnraum (§ 11 WohnBindG)	634
7b. Vorzeitige Vertragsbeendigung bei berechtigtem Interesse gegen Ersatzmieterstellung	635
7c. Freigabeerklärung des Insolvenzverwalters nach § 109 Abs. 1 S. 2 InsO	637
8. Kündigung des Mieters bei Mieterhöhung über Wohnraum (§ 561 BGB)	639
9. Kündigung des Mieters bei Staffelmietvereinbarung (§ 557 a Abs. 3 BGB)	641
10. Kündigung des Eigentümers bei Erlöschen des Nießbrauchs (§ 1056 Abs. 2 S. 1 BGB)	642
11. Kündigung des Eigentümers bei Erlöschen des Erbbaurechts (§ 30 Abs. 2 S. 1 ErbbauRVO)	643
12. Kündigung des Nacherben bei Eintritt der Nacherbfolge (§§ 2135, 1065 BGB)	646
13. Kündigung des Erstehers im Fall der Zwangsversteigerung (§ 57 a ZVG)	647
14. Kündigung des Erwerbers nach Verkauf durch den Insolvenzverwalter (§ 111 InsO)	649
VI. Außerordentliche fristlose Kündigung	650
1. Kündigung des Mieters bei Nichtgewährung des vertragsgemäßen Gebrauchs gem. § 543 Abs. 2 Nr. 1	650
2. Kündigung des Vermieters wegen erheblicher Gefährdung der Mietsache infolge Vernachlässigung durch den Mieter, § 543 Abs. 2 Nr. 2 1. Alt. BGB	658
3. Kündigung des Vermieters wegen unbefugter Gebrauchsüberlassung an Dritte durch den Mieter, § 543 Abs. 2 Nr. 2 2. Alt. BGB	664
4. Kündigung des Vermieters wegen Zahlungsverzugs des Mieters gemäß §§ 543 Abs. 2 Nr. 3, 569 Abs. 3 BGB	668
5. Aufrechnungserklärung des Mieters gemäß § 543 Abs. 2 S. 3; § 569 Abs. 3 Nr. 2 S. 1 1. Alt. BGB	675
6. Übernahmeerklärung der Gemeinde, § 569 Abs. 3 Nr. 2 S. 1 2. Alt. BGB	679
7. Kündigung des Mieters wegen Gesundheitsgefährdung gemäß § 569 Abs. 1 BGB	681
8. Kündigung des Vermieters wegen nachhaltiger Störung des Hausfriedens, § 569 Abs. 2 BGB	688
9. Kündigung des Mieters wegen nachhaltiger Störung des Hausfriedens, § 569 Abs. 2 BGB	694
10. Kündigung des Vermieters wegen Unzumutbarkeit der Vertragsfortsetzung, § 543 Abs. 1 BGB	697

Inhaltsverzeichnis

	Seite
11. Kündigung des Mieters wegen Unzumutbarkeit der Vertragsfortsetzung, § 543 Abs. 1 BGB	705
VII. Aufhebungsvertrag	709
VIII. Schadensersatz bei Kündigung	716
1. Schadensersatzpflicht des Vermieters bei wirksamer fristloser Kündigung des Mieters	716
2. Schadensersatzpflicht des Mieters bei wirksamer fristloser Kündigung des Vermieters	721
3. Schadensersatzpflicht des Vermieters bei unberechtigter Kündigung	725
IX. Wiedereinweisung des zur Räumung Verpflichteten durch Verwaltungsakt	732
1. Widerspruch des Vermieters/Eigentümers gegen eine Einweisungsverfügung	732
2. Abmahnung des Vermieters gegenüber der Behörde und dem Eingewiesenen wegen Störungen im Mietobjekt	736
3. Schadensersatzanspruch gegen die einweisende Gebietskörperschaft	738
4. Folgenbeseitigungsanspruch gegen die einweisende Gebietskörperschaft	741
5. Anspruchsschreiben des Eingewiesenen auf die Beseitigung von Mängeln	743

Gewerberaummieta

X. Beendigung durch Zeitablauf	745
1. Widerspruch des Vermieters gegen stillschweigende Fortsetzung des Mietverhältnisses gemäß § 545 BGB	745
2. Widerspruch des Mieters gegen stillschweigende Fortsetzung des Mietverhältnisses gemäß § 545 BGB	748
XI. Ordentliche fristgemäße Kündigung des Mieters	750
XII. Außerordentlich befristete Kündigung	754
1. Kündigung des Mieters bei Modernisierungs- und Verbesserungsmaßnahmen gemäß § 554 Abs. 3 S. 2 BGB	754
2. Kündigung des Mieters bei Verweigerung der Erlaubnis zur Untervermietung gemäß § 540 Abs. 1 S. 2 BGB	755
3. Kündigung bei Mietverträgen mit mehr als 30 Jahren vereinbarter Dauer gemäß § 544 BGB	758
4. Kündigung bei Tod des Mieters gemäß § 580 BGB	759
5. Kündigung bei Erlöschen des Nießbrauchs gemäß § 1056 Abs. 2 S. 1 BGB	762
6. Kündigung bei Eintritt der Nacherbfolge gemäß § 2135 BGB	763
7. Kündigung bei Erlöschen des Erbbaurechts gemäß § 30 Abs. 2 ErbbRVO	764
8. Kündigung bei Erwerb in der Zwangsversteigerung gemäß § 57 a ZVG	766
9. Kündigung im Insolvenzverfahren gemäß § 109 InsO (Schuldner als Mieter)	769
10. Kündigung im Insolvenzverfahren gemäß § 111 InsO (Schuldner als Vermieter)	769
XIII. Außerordentlich fristlose Kündigung	770
1. Kündigung wegen Nichtgewährung des vertragsgemäßen Gebrauchs gemäß § 543 Abs. 2 Nr. 1 BGB	770
2. Kündigung wegen Gesundheitsgefährdung gemäß §§ 578 Abs. 1 S. 2, 569 Abs. 1 BGB	773
3. Kündigung wegen Sorgfaltspflichtverletzung des Mieters trotz Abmahnung gemäß § 543 Abs. 2 Nr. 2 BGB	776
4. Kündigung wegen Zahlungsverzugs des Mieters gemäß § 543 Abs. 2 Nr. 1 BGB	778
5. Aufrechnungserklärung des Mieters (unmittelbar nach Zugang der Kündigung)	782
6. Kündigung wegen erheblicher schuldhafter Vertragsverletzung gemäß § 543 Abs. 1 BGB	783
7. Kündigung wegen erheblicher schuldloser Vertragsverletzung gemäß § 543 Abs. 1 BGB	785
8. Kündigung gemäß „vereinbartem Kündigungsgrund“ i. S. v. § 569 Abs. 5 BGB	787

Inhaltsverzeichnis

E. Insolvenzrechtliche Besonderheiten

	Seite
I. Kündigung des Mietverhältnisses durch den Insolvenzverwalter nach § 109 Abs. 1 S. 1 InsO	789
II. Erklärung des Insolvenzverwalters nach § 109 Abs. 1 S. 2 InsO	795
III. Erklärung des Rücktritts vom Vertrag durch den Gläubigervertreter an den Insolvenzverwalter nach § 109 Abs. 2 InsO	797
IV. Hinweis des Insolvenzverwalters an einen Vermieter auf die Kündigungssperre nach § 112 InsO	799
V. Ansprüche des Vermieters bei Insolvenz des Mieters	802
1. Inanspruchnahmeschreiben des Vermietersvertreters wegen Schadensersatzes gem. § 109 Abs. 2 S. 2 InsO	802
2. Geltendmachung von Ansprüchen aus dem Abwicklungsverhältnis durch den Vermieter	802
VI. Geltendmachung eines Anspruchs auf abgesonderte Befriedigung (§ 50 InsO) wegen eines Vermieterpfandrechts	807
VII. Vorausverfügungen gem. § 110 InsO	810
1. Hinweis des Insolvenzverwalters an einen Abtretungsempfänger auf die beschränkte Wirksamkeit einer Vorausverfügung gem. § 110 Abs. 1 InsO	810
2. Aufforderung des Insolvenzverwalters an einen Mieter, den fälligen Mietzins gem. § 110 Abs. 1 InsO an die Masse zu leisten	810
VIII. Verwalterschreiben nach Anzeige der Masseunzulänglichkeit, Kündigung und Freigabe	815
IX. Kündigungsschreiben des Erwerbers eines Miet-/ Pachtobjektes gem. § 111 InsO	818

F. Abwicklung des Mietverhältnisses

I. Herausgabe der Mietsache und Abnahme	823
1. Aufforderung zur Herausgabe der Mietsache	823
2. Abnahmeprotokoll	825
3. Aufforderungsschreiben des Vermieters	828
II. Ansprüche des Vermieters gegen den Mieter	831
1. Wiederherstellungspflicht des Mieters	831
2. Geltendmachung von Nutzungsentschädigung bei verspäteter Räumung	834
3. Fristsetzung zur Durchführung von Schönheitsreparaturen	837
4. Schadensersatz nach Ablauf der Nachfrist wegen nicht durchgeführter Schönheitsreparaturen	842
5. Schadensersatz wegen Erfüllungsverweigerung	844
6. Schadensersatz wegen schlecht durchgeführter Schönheitsreparaturen (bei zusätzlich fehlender rechtlicher Verpflichtung)	847
7. Schadensersatz wegen Beschädigung der Mietsache	850
8. Quotenklausel	852
9. Umbau der Mietsache	856
III. Ansprüche gegen Untermieter	859
1. Räumung und Herausgabe	859
2. Miete bzw. Nutzungsentgelt	863
3. Schadensersatz	866
IV. Wegnahmerecht des Mieters	870
1. Verlangen des Vermieters nach Entfernung von Einrichtungen	870
2. Geltendmachung des Wegnahmerechts durch den Mieter	873
3. Abwendungsbefugnis des Vermieters	875
4. Geltendmachung berechtigten Interesses an der Wegnahme durch den Mieter	877

Inhaltsverzeichnis

	Seite
V. Rückgabe von Sicherheiten	879
1. Abrechnung über die Barkaution	879
2. Bürgschaftsrückgabe	881
3. Geltendmachung bei Eigentumswechsel gegenüber dem Erwerber	883
4. Geltendmachung bei Eigentumswechsel gegenüber dem Veräußerer	884
5. Sonstige Sicherheiten (z. B. Naturalsicherheiten, Hinterlegung, Sicherungsabtretung)	885
VI. Ausübung des Vermieterpfandrechts	888
1. Geltendmachung	888
2. Widerspruch gegen die Entfernung und Rückschaffungsverlangen	892
VII. Rückgabe sonstiger Mieterleistungen	895
1. Im Voraus entrichtete Miete	895
2. Mieterdarlehen	897
3. Abwohnbarer Baukostenzuschuss	898
4. Verlorener Baukostenzuschuss	899
5. Aufwendungsersatzanspruch des Mieters	901
VIII. Versicherungen	904
1. Schreiben des Vermieters eines leerstehenden Gebäudes an den Gebäudeversicherer wegen nachträglicher Gefahrerhöhung	904
2. Schadensanzeige des Vermieters bei einem Leitungswasserschaden	907
3. Anspruchsschreiben des Geschädigten nach Ablösen von Teilen des Gebäudes (Gebäudehaftpflichtversicherung)	910
4. Anspruchsschreiben des Eigentümers an den Gebäudehaftpflichtversicherer	911
5. Schadensmeldung eines Mieters nach Einbruch in seine Wohnung an Versicherer	913
6. Schadensmeldung an Polizeidienststelle nach Wohnungseinbruch	916
7. Deckungsanfrage an Rechtsschutzversicherung (Klage des Vermieters auf Zustimmung zur Mieterhöhung)	917
8. Schadensanzeige in der Glasversicherung	920
9. Schadensanzeige in der Feuerversicherung	921

G. Übergangsvorschriften

1. Schreiben des Mieters zur Fortsetzung eines befristeten Mietverhältnisses	924
2. Antwortschreiben des Vermieters an Mieter nach Fortsetzungsverlangen	925
3. Schreiben des Vermieters an Mieter, dass die qualifizierten Gründe nach § 564 c BGB a. F. noch weiterbestehen	927
4. Schreiben des Vermieters bezüglich Verzögerung	927
Sachverzeichnis	929