

Kündigungs-Handbuch

Börstinghaus

2021

ISBN 978-3-406-69000-6

C.H.BECK

schnell und portofrei erhältlich bei
beck-shop.de

Die Online-Fachbuchhandlung beck-shop.de steht für Kompetenz aus Tradition. Sie gründet auf über 250 Jahre juristische Fachbuch-Erfahrung durch die Verlage C.H.BECK und Franz Vahlen.

beck-shop.de hält Fachinformationen in allen gängigen Medienformaten bereit: über 12 Millionen Bücher, eBooks, Loseblattwerke, Zeitschriften, DVDs, Online-Datenbanken und Seminare. Besonders geschätzt wird beck-shop.de für sein umfassendes Spezialsortiment im Bereich Recht, Steuern und Wirtschaft mit rund 700.000 lieferbaren Fachbuchtiteln.

Börstinghaus
Kündigungs-Handbuch Wohn- und Gewerberaummiete


beck-shop.de
DIE FACHBUCHHANDLUNG

beck-shop.de
DIE FACHBUCHHANDLUNG

Kündigungs-Handbuch Wohn- und Gewerberaummiete

Herausgegeben von

Prof. Dr. Ulf P. Börstinghaus

bearbeitet von

Cathrin Börstinghaus
Dipl. Kauffrau

Prof. Dr. Ulf Börstinghaus
Richter am Amtsgericht
Honorarprofessor an der Universität Bielefeld

Florian Kellersmann
Richter am Amtsgericht

Denis Kraeft
Richter am Amtsgericht

Thomas Pöpel
Richter am Amtsgericht

beck-shop.de
DIE FACHBUCHHANDLUNG
2021



Zitiervorschlag:
Börstinghaus Kündigungs-Handbuch/Bearbeiter Kap. X Rn. Y


beck-shop.de
DIE FACHBUCHHANDLUNG

www.beck.de

ISBN 978 3 406 69000 6

© 2021 Verlag C. H. Beck oHG Wilhelmstraße 9, 80801 München
Umschlaggestaltung und Satz: Druckerei C. H. Beck Nördlingen
(Adresse wie Verlag)

Druck und Bindung: Beltz Grafische Betriebe GmbH,
Am Fliegerhorst, 99947 Bad Langensalza


chbeck.de/nachhaltig

Gedruckt auf säurefreiem, alterungsbeständigem Papier
(hergestellt aus chlorfrei gebleichtem Zellstoff)

Vorwort

Die Wohnung ist ein ganz besonderes Gut. Das gilt natürlich zunächst für den Mieter, dessen Lebensmittelpunkt sich dort befindet, aber auch für Vermieter kann es als erheblicher Vermögenswert durchaus eine wichtige Bedeutung bei der Lebensplanung haben. Das gilt ganz besonders für die vermietete Eigentumswohnung. Für Unternehmen ist sie ein Wirtschaftsgut. All diese Interessen hat der Gesetzgeber in den letzten Jahrzehnten versucht durch Schaffung des sozialen Mietrechts zum Ausgleich zu bringen. Dabei geht es um das Bestandsinteresse des Mieters ebenso, wie den Schutz von Mitbewohnern und die wirtschaftlichen Interessen der verschiedenen Mietvertragsparteien. Als Dauerschuldverhältnis ist der Mietvertrag zudem dem Wandel der Zeit unterlegen und bedarf immer mal wieder der Anpassung, was auch seine Beendigung erfordern kann.

Es gibt ca. 30 verschiedene Kündigungstatbestände im Mietrecht, die selbst teilweise wieder zahlreiche Alternativen und Fallgruppen ausweisen. Deshalb haben sich die Verfasser dazu entschieden einmal den Versuch zu unternehmen, diese verschiedenen Kündigungstatbestände in einer für die Praxis tauglichen Art und Weise zusammenfassend darzustellen. Dabei wurde die Rechtsprechung bis Anfang 2021 ausgewertet.

Die Autoren beschäftigen sich als Richter am Amtsgericht Dortmund seit vielen Jahren mit Kündigungen und kennen die Probleme der Praxis aus der täglichen Arbeit. Frau Cathrin Börstinghaus beschäftigt sich auch schon seit Jahren mit der mietrechtlichen Rechtsprechung. Die Verfasser hoffen, den Lesern eine Hilfestellung an die Hand zu geben, mit der ein Großteil der täglichen Fragestellungen gelöst werden kann. Dass bei der Vielgestaltigkeit der Lebenssachverhalte einzelne Fragestellungen – noch – übersehen wurden, ist dabei leider nicht zu vermeiden. Deshalb sind wir für jeden Hinweis dankbar.

Dortmund/Zürich im Mai 2021

RiAG Prof. Dr. Ulf Börstinghaus
Dipl. Kauffrau Cathrin Börstinghaus
RiAG Florian Kellersmann
RiAG Dennis Kraeft
RiAG Thomas Pöpel

beck-shop.de
DIE FACHBUCHHANDLUNG

Inhaltsübersicht

Vorwort	V
Literatur- und Abkürzungsverzeichnis	XXI
Teil 1. Einführung	1
Kapitel 1. Geschichtlicher Überblick	1
Kapitel 2. Die unterschiedlichen Wohnungsbestände	4
Teil 2. Die Formalien der Kündigung	13
Kapitel 3. Allgemeines	13
Kapitel 4. Der richtige Absender	13
Kapitel 5. Der richtige Adressat der Kündigung	26
Kapitel 6. Die Form	33
Kapitel 7. Der Inhalt der Kündigungserklärung	44
Kapitel 8. Die unterschiedlichen Kündigungstatbestände	49
Kapitel 9. Die Kündigungsfrist	51
Teil 3. Die Kündigung von Wohnraummietverhältnissen durch den Vermieter	53
Kapitel 10. Einführung	53
Kapitel 11. Die ordentliche Kündigung des Vermieters	53
Kapitel 12. Die außerordentliche fristlose Kündigung des Vermieters	175
Kapitel 13. Die außerordentliche fristgerechte Kündigung des Vermieters	201
Teil 4. Die Kündigung von Wohnraummietverhältnissen durch den Mieter	221
Kapitel 14. Ordentliche Kündigung durch den Mieter	221
Kapitel 15. Die außerordentlich fristlose Kündigung des Mieters	229
Kapitel 16. Die außerordentlich fristgerechte Kündigung	236
Teil 5. Die Kündigung sonstiger Räume (Gewerberaum)	255
Kapitel 17. Die ordentliche Kündigung	255
Kapitel 18. Die außerordentliche Kündigung	256
Kapitel 19. Kündigungsfristen	263
Teil 6. Rechtsfolgen wirksamer Kündigungen	265
Kapitel 20. Der Räumungs- und Herausgabeanspruch	265
Kapitel 21. Der Anspruch auf Nutzungsschädigung	266
Kapitel 22. Schadensersatzansprüche	267
Kapitel 23. Kautionsrückzahlungsanspruch	268
Teil 7. Der Kündigungswiderspruch (Sozialklausel)	271
Kapitel 24. Einführung	271
Kapitel 25. Der Anwendungsbereich	271
Kapitel 26. Das Fortsetzungsverlangen	286
Kapitel 27. Die Vertragsfortsetzung	288

Inhaltsübersicht

Teil 8. Prozessuales	291
Kapitel 28. Die Räumungsklage	291
Kapitel 29. Die Vollstreckbarkeit	297
Kapitel 30. Die Sicherungsanordnung gem. § 283a ZPO	301
Kapitel 31. Der Räumungsvergleich	306
Kapitel 32. Einstweiliger Rechtschutz	310
Kapitel 33. Die Räumungsvollstreckung	318
Kapitel 34. Die Räumungsfrist	321
Kapitel 35. Der Vollstreckungsschutz, § 765a ZPO	323
Teil 9. Kündigungslexikon	327
Teil 10. Formulare	433
Sachregister	451


beck-shop.de
DIE FACHBUCHHANDLUNG

Inhaltsverzeichnis

Teil 1. Einführung	1
Kapitel 1. Geschichtlicher Überblick	1
A. Römisches Recht	1
B. Gemeines Recht	1
C. Zeit ab Inkrafttreten des BGB	1
Kapitel 2. Die unterschiedlichen Wohnungsbestände	4
A. Einführung	4
B. Wohnraummietverhältnisse	5
C. Wohnraum mit eingeschränktem Bestandsschutz	7
I. Wohnraum zum vorübergehenden Gebrauch	7
II. Wohnraum, der Teil der vom Vermieter bewohnten Wohnung ist	9
III. Mietverhältnisse mit Personen mit dringendem Wohnungsbedarf	10
IV. Mietverhältnis über Wohnraum im Studenten- oder Jugendwohnheim, § 549 Abs. 3 BGB	11
Teil 2. Die Formalien der Kündigung	13
Kapitel 3. Allgemeines	13
Kapitel 4. Der richtige Absender	13
A. Allgemeines	14
B. Der Vermieter	14
C. Einschaltung von Hausverwaltungen	14
D. Personenmehrheiten auf Vermieterseite	14
I. Eheleute	14
II. BGB-Gesellschaften	15
III. Erbengemeinschaften	17
IV. Wohnungseigentümer	18
1. Vermietung erfolgt vor Aufteilung	18
2. Vermietung von Gemeinschaftseigentum	18
3. Veräußerung an verschiedene Erwerber	19
4. Vermietung von Flächen an denen Sondernutzungsrechte bestehen	19
5. Veräußerung des Grundstücks	19
E. Rechtsfolgen für die Kündigungserklärung	21
F. Maßgeblicher Zeitpunkt	21
G. Vertretung bei Kündigungserklärung	23
H. Die Ermächtigung zur Abgabe einer Kündigungserklärung	25
I. Abtretung des Kündigungsrechts	26
Kapitel 5. Der richtige Adressat der Kündigung	26
A. Mieter	26
I. Eheleute als Mieter	27
II. Gesellschaft bürgerlichen Rechts	30
B. Rechtsnachfolge	30
I. Rechtsgeschäftlich vereinbarte Nachfolge	30
II. Tod des Mieters	30
1. Wohnraummiete	31
a) Eintrittsrechte	31
b) Vertragsfortsetzung	31
c) Erbeneintritt	31
2. Gewerberaummiete	31

Inhaltsverzeichnis

C. Bevollmächtigung	32
Kapitel 6. Die Form	33
A. Allgemeines	33
B. Die Kündigung von Wohnraummietverhältnissen	33
C. Kündigung von Gewerberaummietverhältnissen	37
I. Die Textform	37
II. Vereinbarte Schriftform	37
D. Zugang der Erklärung	38
E. Besonderheiten	44
Kapitel 7. Der Inhalt der Kündigungserklärung	44
A. Allgemeines	44
B. Angabe von Gründen	46
C. Die Umdeutung	48
Kapitel 8. Die unterschiedlichen Kündigungstatbestände	49
Kapitel 9. Die Kündigungsfrist	51
Teil 3. Die Kündigung von Wohnraummietverhältnissen durch den Vermieter	53
Kapitel 10. Einführung	53
Kapitel 11. Die ordentliche Kündigung des Vermieters	53
A. Ausschlussgründe	56
I. Zeitmietvertrag	56
II. Kündigungsausschlussvereinbarungen	57
1. Allgemeines	57
2. Vereinbarungen zu Lasten des Vermieters	57
3. Form	58
4. Rechtsfolge	60
B. Die Beschränkung des Kündigungsrechts des Vermieters	61
I. Einführung	61
II. Anwendungsbereich	63
1. Allgemein	63
2. Ungeschützte Wohnraummietverhältnisse	64
a) Wohnraum, der nur zu vorübergehendem Gebrauch vermietet wurde (§ 549 Abs. 2 Ziff. 1 BGB)	64
b) Einzelfälle:	65
c) Wohnraum, der Teil der vom Vermieter bewohnten Wohnung ist	66
d) Mietverhältnis über Wohnraum in Studenten- oder Jugendwohnheim (§ 549 Abs. 3 BGB)	66
III. Wohnungen in Zweifamilienhäusern	68
C. Kündigung wegen schuldhafter Pflichtwidrigkeit	68
I. Verletzung vertraglicher Pflichten	68
II. Erheblichkeit der Pflichtverletzung	69
III. Verschulden	70
IV. Einzelfälle	72
1. Vertragswidriger Gebrauch	72
2. Zahlungsverzug	74
3. Unpünktliche Mietzahlungen	78
4. Belästigungen	78
5. Beschädigung der Mietsache	79
6. Unbefugte Gebrauchsüberlassung	79

Inhaltsverzeichnis

D. Die Kündigung wegen Eigenbedarfs	80
I. Verfassungsrechtliche Vorgaben	80
II. Der privilegierte Personenkreis	83
1. Die Eigennutzung durch den Vermieter	83
2. Haushaltsangehörige	85
3. Die Familienangehörigen	86
4. Sonstige Personen	88
III. Die Nutzung als Wohnung	88
IV. Der Nutzungswille	89
1. Die Ernsthaftigkeit und Realisierbarkeit der Nutzungsabsicht	89
2. Die nur vorgetäuschte Nutzungsabsicht	90
3. Die nur ungewisse Absicht	92
4. Die unzulässige Vorratskündigung	93
5. Die mehrdeutige Absicht	94
6. Rechtliche Nutzungs-/Überlassungshindernisse	95
7. Die unvernünftige Absicht	96
8. Die auf einen Teil der Mietsache beschränkte Nutzungsabsicht	97
V. Die Darlegungs- und Beweislast	97
VI. Der Wegfall der Nutzungsabsicht nach Ausspruch der Kündigung	98
VII. Das Benötigen der Räume	100
1. Allgemeines	100
2. Die freie Alternativwohnung	101
3. Einzelne Nutzungsinteressen	101
4. Einzelne Überlassungsinteressen an privilegierte Dritte	106
5. Auswahlrecht des Vermieters	107
VIII. Die treuwidrige Kündigung	108
1. Vorhandener oder absehbarer Eigenbedarf bei Vertragsschluss	108
a) Die Rechtsgrundsätze	108
b) Die Hinweispflicht	110
c) Absehbarer Bedarf des Eigentümers bei Zwischenvermietung	110
d) Die Darlegungs- und Beweislast	110
2. Verzicht auf Eigenbedarf bei Vertragsschluss	111
3. Überhöhter Bedarf	111
IX. Die „Anbietpflicht“	112
1. Das Bestehen der Pflicht	112
2. Rechtsfolgen eines Verstoßes gegen die Anbietpflicht	114
3. Fälle, in denen keine Anbietpflicht besteht	115
4. Anbietpflicht bei Vermietermehrheit	117
5. Die Darlegungs- und Beweislast für den Schadensersatzanspruch	117
E. Die Kündigung wegen wirtschaftlicher Verwertung	117
I. Allgemeines	117
II. Verfassungsrechtliche Vorgaben	118
III. Die Tatbestandsvoraussetzungen	119
1. Absicht zur anderweitigen Verwertung	119
2. Angemessenheit der Verwertung	121
3. Hinderung der Verwertung	125
4. Die Erheblichkeit des Nachteils	127
IV. Rechtsmissbräuchliche Ausübung des Kündigungsrechts	131
V. Kündigung zum Zwecke der Erzielung einer höheren Miete	132
VI. Umwandlung von Miet- in Eigentumswohnungen	133

Inhaltsverzeichnis

F. Die Generalklausel des § 573 Abs. 1 BGB	133
I. Allgemeines	133
II. Das berechnigte Interesse	134
III. Anerkannte berechnigte (Vermieter-)Interessen	134
1. Betriebsbedarf	134
2. Der Geschäfts- oder Berufsbedarf	138
3. Fehlbelegte Sozialwohnung	140
4. Überbelegung	141
5. Unterbelegung	141
6. Öffentliches Interesse	141
7. Kündigung eines Untermietverhältnisses	143
8. Kündigung einer Genossenschaftswohnung	144
9. Sonstige berechnigte Interessen	145
IV. Kein anerkanntes berechnigtes Interesse	145
G. Das Kündigungsschreiben	146
I. Allgemeines	146
II. Der Inhalt der Begründungspflicht	147
1. Der Zweck	147
2. Der Begriff der „Gründe“	147
3. Die Kerntatsachen und die Ergänzungstatsachen	147
III. Das Begründungserfordernis bei den einzelnen Kündigungstatbeständen	149
1. Die schuldhaftige Pflichtverletzung gem. Abs. 2 Nr. 1	149
2. Die Kündigung wegen Eigenbedarfs	149
3. Kündigung wegen wirtschaftlicher Verwertung	153
4. Die Kündigung nach der Generalklausel gem. § 573 Abs. 1 BGB	156
IV. Bezugnahme auf außerhalb des Kündigungsschreibens erfolgte Begründungen	157
V. Berücksichtigung nachträglich entstandener Gründe	157
H. Die Zweifamilienhauskündigung, § 573a BGB	159
I. Allgemeines	159
II. Die beiden Kündigungstatbestände	161
1. Die Zweifamilienhauskündigung gem. Abs. 1	161
a) Die Gebäudeeigenschaft	161
b) Die vom Vermieter selbst bewohnte Wohnung	162
c) Gebäude mit nicht mehr als zwei Wohnungen	163
2. Wohnraum innerhalb der Vermieterwohnung gem. Abs. 2 ..	165
III. Die Rechtsfolgen	166
I. Die Teilkündigung gem. § 573b BGB	166
I. Einführung	166
II. Die Tatbestandsvoraussetzungen	167
1. Nebenräume	167
2. Die Zweckbestimmung	168
a) Abs. 1 Nr. 1	168
b) Abs. 1 Nr. 2	169
III. Die Formalien	169
IV. Die Kündigungsfrist	170
V. Die Anpassung des Mietvertrages	170
J. Die Kündigungsfrist für den Vermieter	171
K. Die „Ziehfrist“	174

Inhaltsverzeichnis

Kapitel 12. Die außerordentliche fristlose Kündigung des Vermieters	175
A. Systematik	176
B. Die Kündigung wegen Verletzung der Rechte des Vermieters, § 543 Abs. 2 S. 1 Nr. 2 BGB	176
I. Gefährdung der Mietsache durch Vernachlässigung der dem Mieter obliegenden Sorgfalt (§ 543 Abs. 2 S. 1 Nr. 2 Alt. 1 BGB)	177
1. Sorgfaltspflichtverletzung	177
2. Erhebliche Gefährdung der Mietsache	178
3. Erhebliche Rechtsverletzung	178
4. Erforderlichkeit oder Entbehrlichkeit einer Abmahnung	178
II. Unbefugte Überlassung der Mietsache an einen Dritten (§ 543 Abs. 2 S. 1 Nr. 2 Alt. 2 BGB)	179
1. Gebrauchsüberlassung der Mietsache	180
2. an einen Dritten	180
3. Keine Berechtigung zur Gebrauchsüberlassung bzw. Untervermietung	180
4. Erhebliche Rechtsverletzung	180
5. Erforderlichkeit oder Entbehrlichkeit einer Abmahnung	181
C. Die Kündigung wegen Zahlungsverzuges, § 543 Abs. 2 S. 1 Nr. 3 BGB	181
I. Kündigungsvoraussetzungen	181
1. Miete	182
2. Verzug	183
a) Nichtleistung	183
b) Fälligkeit	184
c) Mahnung oder Entbehrlichkeit der Mahnung	184
d) Vertretenmüssen	184
e) Verschuldenszurechnung	185
f) Einredefreiheit	185
3. Rückstandsberechnung	186
a) Miete für zwei aufeinander folgende Termine	187
b) Nicht unerheblicher Teil der Miete für zwei aufeinander folgende Termine	187
c) Miete in Höhe eines Betrages, der die Miete für zwei Monate erreicht	188
d) Keine Kündigungssperre gemäß § 112 InsO	188
e) Zahlungsrückstand wegen der Covid-19-Pandemie	188
II. Begründung der Kündigung, § 569 Abs. 4 BGB	188
III. Kündigungsausschluss wegen vorheriger Befriedigung nach § 543 Abs. 2 S. 2 BGB (Heilung vor Zugang)	188
IV. Unwirksamkeit der Kündigung wegen Aufrechnung nach § 543 Abs. 2 S. 3 BGB (Heilung nach Zugang)	189
V. Befriedigung innerhalb der zweimonatigen Schonfrist (Nachholrecht)	189
1. Fristberechnung	190
2. Rechtzeitigkeit der Befriedigung	190
3. Vollständige Befriedigung	190
4. Verpflichtungserklärung einer öffentlichen Stelle	192
5. Kein Wiederholungsfall	193
D. Die Kündigung wegen Verzugs mit der Sicherheitsleistung	193
I. Kautionsabrede	194
II. Verzug	194

Inhaltsverzeichnis

III. Befriedigung innerhalb der zweimonatigen Schonfrist (Nachholrecht)	194
IV. Vorherige Befriedigung	195
E. Die Kündigung wegen Störung des Hausfriedens	195
I. Störung des Hausfriedens	195
II. Nachhaltigkeit der Störung	196
III. Unzumutbarkeit der Vertragsfortsetzung	196
IV. Abmahnung	197
V. weitere Störung nach Abmahnung	197
F. Die Kündigung des Vermieters aus einem sonstigen wichtigen Grund, § 543 Abs. 1 BGB	197
I. Voraussetzungen	197
1. Wichtiger Grund	198
2. Unzumutbarkeit der Vertragsfortsetzung	198
3. Abmahnung	199
4. Weitere Störung nach Abmahnung	199
II. Fallgruppen	199
1. Verletzung von Aufklärungspflichten/Falsche Selbstauskunft ..	199
2. Strafbare Handlungen gegenüber dem Vermieter oder anderer Personen aus dem mietvertraglichen Schutzbereich	200
3. Zahlungsverhalten	200
Kapitel 13. Die außerordentliche fristgerechte Kündigung des Vermieters	201
A. Vertrag über mehr als 30 Jahre	203
I. Einleitung	203
II. Erläuterung	203
B. Kündigung nach Tod des Mieters	203
I. Einleitung	203
II. Kündigungsrecht des Vermieters gemäß § 563 Abs. 4 BGB	204
III. Kündigungsrecht des Mitmieters gemäß § 563a Abs. 2 BGB	204
IV. Kündigungsrecht des Erben und des Vermieters gemäß § 564 BGB	205
C. Kündigung nach Beendigung des Nießbrauchs	205
I. Einleitung	205
II. Wirksame Nießbrauchsbestellung	206
III. Kündigungsschutz bei Wohnraummietverhältnissen	206
IV. Kündigungsfrist	206
V. Fristsetzung gemäß § 1056 Abs. 3 BGB	206
VI. Ausschluss des Kündigungsrechts bei persönlicher Bindung des Eigentümers an den Mietvertrag	207
VII. Kein Kündigungsrecht des Mieters	208
D. Kündigung nach Eintritt des Nacherbfalles	208
I. Einleitung	208
II. Kündigungsschutz bei Wohnraummietverhältnissen	208
III. Ausschluss des Kündigungsrechts bei persönlicher Bindung des Nacherben an den Mietvertrag	209
IV. Keine analoge Anwendung bei unentgeltlicher Gebrauchsüberlassung	209
V. Keine analoge Anwendung auf bewegliche Sachen	210
VI. Kündigungsfrist	210
VII. Fristsetzung gemäß § 2135 iVm § 1056 Abs. 3 BGB	210
VIII. Kein Kündigungsrecht des Mieters	210
E. Kündigung nach Erlöschen des Erbbaurechts	210
I. Einleitung	210

Inhaltsverzeichnis

II. Schicksal des Miet- und Pachtvertrags bei Erlöschen des Erbbaurechts	211
III. Kündigungsschutz bei Wohnraummietverhältnissen	211
IV. Ausschluss des Kündigungsrechts bei persönlicher Bindung des Eigentümers an den Mietvertrag	211
V. Fristsetzung durch den Mieter	212
VI. Kein Kündigungsrecht des Mieters	212
VII. Das Erbbaurecht in der Zwangsversteigerung	212
F. Kündigung durch den Dauerwohnberechtigten	212
I. Einführung	212
II. Anwendbarkeit	214
III. Schicksal des Mietvertrags bei Erlöschen des Dauerwohnrechts, § 37 Abs. 1 WEG	214
IV. Schicksal des Mietvertrags bei Heimfall des Dauerwohnrechts, § 37 Abs. 2 WEG	215
V. Schicksal des Mietvertrags bei Veräußerung des Dauerwohnrechts, § 37 Abs. 3 WEG	215
G. Kündigung in der Vermieterinsolvenz	216
I. Vorbemerkung	216
II. Mietvertrag über Räume, bei denen es sich um die Wohnung des Insolvenzschuldners handelt	216
III. Mietvertrag betreffend die Wohnung des Insolvenzschuldners ..	217
H. Kündigungsrecht durch den Ersteher in der Zwangsversteigerung ..	218
I. Einleitung	218
II. Kündigungsschutz bei Wohnraummietverhältnisse	218
III. Kündigungsberechtigung	218
IV. Kündigungsobjekt	218
V. Kündigungsfrist	219
I. Kündigungsfristen der außerordentlichen Kündigung mit gesetzlicher Frist	219
Teil 4. Die Kündigung von Wohnraummietverhältnissen durch den Mieter	221
Kapitel 14. Ordentliche Kündigung durch den Mieter	221
A. Ausschlussstatbestände	221
I. Zeitmietvertrag	221
II. Kündigungsausschlussvereinbarung	223
1. Allgemeines	223
2. Vereinbarungen zu Lasten des Mieters	223
3. Rechtsfolge	227
B. Die Kündigungsfrist	227
I. Allgemeines	227
II. Vereinbarungen über die Kündigungsfrist	228
Kapitel 15. Die außerordentlich fristlose Kündigung des Mieters	229
A. Systematik	229
B. Nichtgewährung oder Entzug des vertragsmäßigen Gebrauches der Mietsache	230
I. Verspätete Übergabe der Mietsache	230
II. Übergabe einer mangelhaften Mietsache	230
III. Entzug der Mietsache	231
IV. Entstehung eines Mangels nach Übergabe	231
V. Kein Ausschluss des Kündigungsrechts	231
VI. Abhilfefrist	232

Inhaltsverzeichnis

C. Gesundheitsgefährdung durch die Beschaffenheit der Mietsache	233
I. Geltungsbereich	233
II. Gesundheitsgefährdung	233
III. Kein Vertretenmüssen des Mieters	233
IV. Abhilfefrist	234
V. Schriftliche begründete Kündigungserklärung	234
D. Kündigung wegen Störung des Hausfriedens	234
E. Die Kündigung des Mieters aus einem sonstigen wichtigen Grund . .	234
I. Wichtiger Grund	235
II. Abmahnung und weitere Störung	236
Kapitel 16. Die außerordentlich fristgerechte Kündigung	236
A. Die Kündigung nach einer Modernisierungsankündigung gem. § 555e BGB	237
B. Die Kündigung gem. § 561 BGB nach einer Mieterhöhung im preisfreien Wohnungsbau	238
I. Allgemeines	238
II. Anwendungsbereich	239
III. Voraussetzungen für das Sonderkündigungsrecht	240
1. Mieterhöhung auf die ortsübliche Vergleichsmiete oder nach Modernisierung	240
2. Einvernehmliche Mieterhöhung nach den §§ 557–557b BGB	242
3. Zurückgenommene Mieterhöhungen	243
IV. Der zeitliche Ablauf	243
V. Form und Inhalt der Kündigungserklärung	244
VI. Die Überlegungs- und Kündigungsfristen	245
1. Allgemeines	245
2. Die Überlegungsfrist	245
VII. Die Wirkung der Kündigung	248
1. Die Beendigung des Mietverhältnisses	248
2. Der Nichteintritt der Mieterhöhung	249
C. Die Kündigungsrechte nach einer Mieterhöhung im preisgebundenen Wohnungsbau gem. § 11 WoBindG	250
D. Gebrauchsüberlassung an Dritte	251
I. Einleitung	251
II. Voraussetzungen	251
E. Die Kündigungsrechte nach dem Tod des Mieters gem. §§ 563a, 564 BGB	252
I. Allgemeines	252
II. Tod des Mieters	253
Teil 5. Die Kündigung sonstiger Räume (Gewerberaum)	255
Kapitel 17. Die ordentliche Kündigung	255
A. Überblick	255
B. Abdingbarkeit	255
Kapitel 18. Die außerordentliche Kündigung	256
A. § 543 Abs. 2 Ziff. 3 BGB	256
I. Tatbestände und Rückstandsberechnung	256
II. Weitere Voraussetzungen	258
III. Mietschulden während der COVID-19-Pandemie	258
IV. Ausschluss des Kündigungsrechts	259
B. Nichtzahlung der Kaution	260
C. Pflichtwidrigkeiten	260

Inhaltsverzeichnis

D. Kündigung gemäß § 313 Abs. 3 BGB	260
E. § 580 BGB	261
I. Anwendungsbereich und Zweck der Vorschrift	261
II. Voraussetzungen	261
III. Folgen der Ausübung des Kündigungsrechts	262
F. Vereinbarte Kündigungsrechte	262
Kapitel 19. Kündigungsfristen	263
A. Ordentliche Kündigung	263
I. Gesetzliche Regelung	263
II. Vereinbarte Kündigungsfristen	263
B. Außerordentliche Kündigung und § 314 Abs. 3 BGB	263
Teil 6. Rechtsfolgen wirksamer Kündigungen	265
Kapitel 20. Der Räumungs- und Herausgabeanspruch	265
Kapitel 21. Der Anspruch auf Nutzungsentschädigung	266
Kapitel 22. Schadensersatzansprüche	267
A. Bei verspäteter Räumung	267
B. Bei Beschädigung der Mietsache	267
Kapitel 23. Kautionsrückzahlungsanspruch	268
Teil 7. Der Kündigungswiderspruch (Sozialklausel)	271
Kapitel 24. Einführung	271
Kapitel 25. Der Anwendungsbereich	271
A. Maßgeblicher Wohnungsbestand	272
B. Maßgebliche Kündigungsgründe	273
C. Die Tatbestandsvoraussetzungen	274
I. Beendigung durch Kündigung	274
II. Voraussetzung für Kündigungswiderspruch	274
1. Allgemeines Bestandsinteresse des Mieters	274
2. Besondere Härtegründe des Mieters	275
3. Einzelne Härtegründe des Mieters	277
a) Fehlender Ersatzwohnraum	277
b) Hohes Alter des Mieters	280
c) Lange Wohndauer	281
d) Krankheit und Behinderungen	281
e) Schwangerschaft	282
f) Zusage einer langen Mietzeit/Aufwendungen für die Wohnung	282
g) Berufliche, Schulische Schwierigkeiten	283
h) Erforderlicher Zwischenumzug	283
i) Sonstige Gründe	283
4. Interessen des Vermieters an der Vertragsbeendigung	284
5. Zeitpunkt des Vorliegens der Härtegründe	285
6. Die Interessenabwägung	285
Kapitel 26. Das Fortsetzungsverlangen	286
Kapitel 27. Die Vertragsfortsetzung	288
Teil 8. Prozessuales	291
Kapitel 28. Die Räumungsklage	291
A. Allgemeines	291
B. Isolierte Räumungsklage oder mit Zahlungsklage verbundene Räumungsklage	292
C. Klage auf zukünftige Räumung	293
D. Prozesstaktik	294

Inhaltsverzeichnis

Kapitel 29. Die Vollstreckbarkeit	297
A. Entscheidungen über die vorläufige Vollstreckbarkeit, § 708 ZPO ..	297
B. Schutzantrag des Schuldners, § 712 ZPO	297
I. Berufungsverfahren	298
II. Revisions- und Nichtzulassungsbeschwerdeverfahren	298
Kapitel 30. Die Sicherungsanordnung gem. § 283a ZPO	301
Kapitel 31. Der Räumungsvergleich	306
A. Allgemeines	306
B. Voraussetzungen	306
I. Prozessuale	306
II. Materiellrechtliche	307
C. Wirkungen	307
D. Muss- und Sollinhalte eines Räumungsvergleichs	307
E. Kostenfragen	309
Kapitel 32. Einstweiliger Rechtsschutz	310
A. Allgemeines	310
B. Verbotene Eigenmacht	311
C. Gefahr für Leib oder Leben	312
D. Räumungsverfügung gegen Dritte	312
E. Räumungsverfügung wegen Nichterfüllung einer Sicherungsanordnung	314
F. Besonderheiten in der Gewerberaummieta	316
I. §§ 935, 940 ZPO	316
II. § 940a Abs. 2, 3 ZPO in der Gewerberaummieta?	317
Kapitel 33. Die Räumungsvollstreckung	318
A. Überblick	318
B. Voraussetzungen	318
I. Gläubigerauftrag	318
II. Räumungstitel und weitere Voraussetzungen	319
C. Ablauf der Vollstreckung nach § 885 ZPO	319
D. Die vereinfachte Vollstreckung nach § 885a ZPO	320
Kapitel 34. Die Räumungsfrist	321
A. Anwendungsbereich und Zweck der Vorschrift	321
B. Die Regelungen im Einzelnen	322
C. Wirkungen	323
D. Rechtsmittel	323
E. Abdingbarkeit	323
Kapitel 35. Der Vollstreckungsschutz, § 765a ZPO	323
A. Allgemeines und Anwendungsbereich	323
B. Besonderheiten bei der Räumungsvollstreckung	324
I. Subsidiarität gegenüber §§ 721, 794a ZPO	324
II. Bedeutung von Mietrückständen	324
III. Konkrete Suizidgefahr	324
IV. Schwere Erkrankung	325
C. Rechtsfolgen	325
D. Rechtsmittel	325

Inhaltsverzeichnis

Teil 9. Kündigungslexikon	327
Teil 10. Formulare	433
A. Kündigungsschreiben	433
I. Ordentliche Kündigung gem. § 573 Abs. 2 Ziff. 1 BGB wegen Störungen	433
II. Ordentliche Kündigung gem. § 573 Abs. 2 Ziff. 1 BGB wegen unpünktlicher Mietzahlung	434
III. Ordentliche Kündigung gem. § 573 Abs. 2 Ziff. 2 BGB wegen Eigenbedarfs	435
IV. Außerordentliche fristlose und hilfsweise ordentliche Kündigung des Vermieters wegen Zahlungsverzuges gemäß § 543 Abs. 2 Nr. 3 BGB	436
V. Außerordentliche fristlose Kündigung des Mieters wegen Nichtgewährung des vertragsgemäßen Gebrauchs der Mietsache gemäß § 543 Abs. 2 Nr. 1 BGB	436
B. Mieterschreiben	437
I. Zurückweisung der Kündigung wegen fehlender Vollmacht	437
II. Kündigungswiderspruch wegen fehlendem angemessenen Ersatzwohnraum	437
III. Kündigungswiderspruch wegen Härtegründen (Gesundheit)	438
C. Räumungsklagen	439
I. Klage auf Räumung und Herausgabe von Wohnraum (allgemein)	439
II. Klage auf Räumung und Herausgabe von Wohnraum sowie Zahlung (allgemein)	440
III. Klage auf Räumung und Herausgabe von Wohnraum gegen Mieter und Dritte sowie Zahlung (allgemein)	442
D. Sonstige Anträge	445
I. Antrag auf Erlass einer Sicherungsanordnung	445
II. Antrag auf Erlass einer einstweiligen Verfügung auf Räumung wegen Nichterfüllung einer Sicherungsanordnung, § 940a Abs. 3 ZPO	446
III. Antrag auf Räumungsverfügung gem. § 940a Abs. 2 ZPO gegen mitbesitzenden Mitbewohner	447
IV. Vollstreckungsschutzantrag des Mieters gem. § 765a ZPO	448
E. Räumungsvergleich	449
1. Beendigung des Mietverhältnisses	449
2. Räumung und Herausgabe	449
3. Nutzungsentschädigung und frühere Herausgabe	449
4. Ggf. Umzugskostenbeihilfe	450
5. Ggf. Verzicht auf (weiteren) Räumungsschutz	450
6. Ggf. Festlegung Mietrückstand und Ratenzahlungsvergleich	450
7. Abgeltungsklauseln	450
8. Kosten	450
Sachregister	451

beck-shop.de
DIE FACHBUCHHANDLUNG