
Inhaltsverzeichnis

Vorwort	11
1 Formalien der Kündigung wegen Eigenbedarf	13
1.1 Einhaltung der Schriftform	13
1.2 Kündigung durch einen Bevollmächtigten	14
1.3 Kündigung bei mehreren Vermietern oder Mietern	17
1.4 Wann die Kündigung dem Mieter wirksam zugeht	17
1.5 Eindeutigkeit der Kündigung	22
1.6 Unzulässige Teilkündigung	23
1.7 Widerspruch gegen stillschweigende Verlängerung	23
1.8 Vermieter muss Eigenbedarf begründen	23
1.9 Vertraglicher Ausschluss des ordentlichen Kündigungsrechts	24
2 Welche Fristen gelten?	29
2.1 Diese Kündigungsfristen sind zu beachten	29
2.2 Wann die Kündigungsfrist greift	31
3 Die Kündigung wegen Eigenbedarf	35
3.1 Verfassungsrechtliche Grundsätze	35
3.1.1 Der Selbstnutzungswunsch des Vermieters	37
3.1.2 Die Kündigung des Vermieters zu Wohnzwecken	38
3.1.3 Die Kündigung des Vermieters für ein Mietmischverhältnis	41
3.1.4 Die Kündigung des Vermieters für eine gewerbliche Nutzung	41
3.1.5 Die Kündigung durch eine Stadt/Gemeinde	42
3.1.6 Die Kündigung durch einen gemeinnützigen Verein	42
3.2 Wer für wen Eigenbedarf geltend machen kann	43
3.2.1 Der Eigenbedarf des Erwerbers und des Erben	44
3.2.2 Der Eigenbedarf bei Umwandlung	45
3.2.3 Der Eigenbedarf bei Vermietung auf bestimmte Zeit	46
3.2.4 Der Eigenbedarf des Untervermieters und Nießbrauchers	46
3.2.5 Der Eigenbedarf einer Gesellschaft bürgerlichen Rechts	46
3.2.6 Der Eigenbedarf für eine offene Handelsgesellschaft (OHG)	49
3.2.7 Der Eigenbedarf für eine Kommanditgesellschaft (KG)	49

3.2.8	Der Eigenbedarf für Familienangehörige	51
3.2.9	Der Eigenbedarf für Angehörige des Haushalts	55
3.2.10	Der Eigenbedarf für Pflegepersonen	57
3.3	Vernünftige und nachvollziehbare Gründe für den Eigenbedarf	61
3.3.1	Die Ernsthaftigkeit des Selbstnutzungswunsches	62
3.3.2	Das Benötigen der Räume	66
3.3.3	Der Eigenbedarf für die Begründung eines eigenen Hausstands	67
3.3.4	Der Eigenbedarf bei einer Trennung vom Ehepartner	70
3.3.5	Der Eigenbedarf für eine Pflegeperson	71
3.3.6	Der Eigenbedarf wegen einer Krankheit	72
3.3.7	Der Eigenbedarf wegen einer Fehlplanung	72
3.3.8	Der Eigenbedarf wegen Begründung eines Altersruhesitzes	72
3.3.9	Der Eigenbedarf wegen Entfernung zum Arbeitsplatz	73
3.3.10	Der Eigenbedarf wegen Zusammenlegung zweier Wohnungen	73
3.3.11	Der Eigenbedarf wegen zeitlich begrenzter Nutzung	74
3.3.12	Der Eigenbedarf wegen eines Arbeitszimmers	76
3.3.13	Der Eigenbedarf wegen Kinderbesuchs	76
3.3.14	Der Eigenbedarf wegen Nutzung als Zweitwohnung	76
3.3.15	Der Eigenbedarf wegen Überlassung an Angehörige	78
3.3.16	Eigenbedarf trotz Alternativwohnung	80
3.4	Auswahlrecht und Anbietspflicht des Vermieters	82
3.4.1	Das Auswahlrecht des Vermieters	82
3.4.2	Steht eine Alternativwohnung zur Verfügung?	82
3.4.3	Die Anbietspflicht gegenüber dem Mieter	86
3.5	Die Begründung des Kündigungsschreibens	93
3.5.1	Was der Vermieter anführen muss	93
3.5.2	Unrichtige Angaben im Kündigungsschreiben	96
3.5.3	Sachverhaltsrelevante Vorkenntnisse des Mieters	98
3.5.4	Wenn die Kündigung nicht begründet ist	99
3.5.5	Checkliste: Wie die Eigenbedarfskündigung begründet werden muss ..	100
3.5.6	Muster für Kündigungsschreiben	100
3.6	Die Bedarfsvorschau des Vermieters	102
3.6.1	Wie weit der Vermieter vorausplanen muss	102
3.6.2	Vorhersehbarer Bedarf	103
3.6.3	Alternative: Zeitmietvertrag	108
3.6.4	Der beiderseitige Ausschluss des ordentlichen Kündigungsrechts	110
3.6.5	Das Auswechseln des Kündigungsgrundes	111

3.7	Überhöhter Wohnbedarf	111
3.8	Vorgetäuschter Eigenbedarf	116
3.8.1	Wenn der Eigenbedarf nachträglich wegfällt	119
3.8.2	Schadensersatzansprüche des Mieters	120
3.8.3	Schadensersatzansprüche des Vermieters	125
3.9	Wer muss was beweisen?	126
3.9.1	Die Beweislast des Mieters	126
3.9.2	Die Beweislast des Vermieters	127
3.9.3	Umfassende Beweisaufnahme	127
4	Wann wird der Mieter durch die Sozialklausel geschützt?	129
4.1	Anwendung der Sozialklausel	129
4.2	Form und Frist des Widerspruchs	130
4.3	Was unter einer Härte zu verstehen ist	132
4.3.1	Ersatzwohnraum	132
4.3.2	Was der Mieter nachweisen muss	134
4.3.3	Persönliche, wirtschaftliche und soziale Härtegründe	134
4.4	Interessenabwägung	139
4.5	Fortsetzung des Mietverhältnisses nach einem Widerspruch	141
4.6	Wiederholte Vertragsfortsetzung	142
4.7	Unabdingbares Recht	143
5	Erleichterte Kündigungsmöglichkeiten ohne Begründungserfordernis	145
5.1	Selbst bewohntes Zweifamilienhaus	145
5.2	Mietverhältnisse, bei denen der Mieter nicht vor einer Eigenbedarfskündigung geschützt ist	147
6	Mietaufhebungsvertrag	149
6.1	Gründe für einen Mietaufhebungsvertrag	149
6.2	Inhalt des Mietaufhebungsvertrags	151
6.3	Wann der Mieter ein Widerrufsrecht hat	154
6.3.1	Der Mieter muss Verbraucher sein	154
6.3.2	Der Vermieter muss Unternehmer sein	155
6.3.3	Widerrufsrecht für Mietaufhebungsvertrag	156
6.3.4	Widerrufsfrist	156
6.3.5	Form	157

7	Räumungsklage und Zwangsvollstreckung	159
7.1	Das taktisch richtige Vorgehen bei der Räumung	159
7.2	Erheben der Räumungsklage	161
7.3	Kündigung im Rechtsstreit	162
7.4	Die Kosten des Rechtsstreits	163
7.5	Räumungstitel	164
7.6	Räumungsvergleich	164
7.7	Räumungsfrist	165
7.8	Räumungsschutz durch das Vollstreckungsgericht	167
7.9	Zwangsräumung	168
	Die Autorinnen	171
	Stichwortverzeichnis	173