

---

# Inhaltsverzeichnis

<b>Vorwort</b> .....	11
<b>1 Formalien der Kündigung wegen Eigenbedarf</b> .....	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
<b>2 Welche Fristen gelten?</b> .....	29
2.1 Diese Kündigungsfristen sind zu beachten .....	29
2.2 Wann die Kündigungsfrist greift .....	31
<b>3 Die Kündigung wegen Eigenbedarf</b> .....	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
<b>4</b>	<b>Wann wird der Mieter durch die Sozialklausel geschützt?</b> .....	<b>129</b>
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
<b>5</b>	<b>Erleichterte Kündigungsmöglichkeiten ohne Begründungserfordernis</b> .....	<b>145</b>
5.1	Selbst bewohntes Zweifamilienhaus .....	145
5.2	Mietverhältnisse, bei denen der Mieter nicht vor einer Eigenbedarfskündigung geschützt ist .....	147
<b>6</b>	<b>Mietaufhebungsvertrag</b> .....	<b>149</b>
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

<b>7</b>	<b>Räumungsklage und Zwangsvollstreckung</b>	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	Zwangsäumung	168
	Die Autorinnen	171
	Stichwortverzeichnis	173