

Luzerner Beiträge zur Rechtswissenschaft (LBR)

Herausgegeben von Jörg Schmid im Auftrag der  
Rechtswissenschaftlichen Fakultät der Universität Luzern

Band 133

**Anna Wehrmüller**

# **Die Kündigungsmöglichkeiten des Vermieters bei der Miete von Wohnräumen**

**Ein Vergleich der Rechtslage in der Schweiz und  
in Deutschland**

Schulthess § 2019

# Inhaltsübersicht

Vorwort .....	V
Inhaltsübersicht .....	VII
Inhaltsverzeichnis .....	IX
Abkürzungsverzeichnis .....	XXI
Literaturverzeichnis .....	XXV
Materialienverzeichnis.....	XXXVII
<b>Einleitung</b> .....	<b>1</b>
<b>1. Teil: Die Miete als Dauerschuldverhältnis und der Schutz des Mieters von Wohnräumen in den verschiedenen Stadien des Mietverhältnisses</b> .....	<b>7</b>
§ 1 Die Miete als Dauerschuldverhältnis.....	7
I. Einmalschuld und Dauerschuld.....	7
II. Dauerschuldverhältnisse als Konzept in der Schweiz und international .....	8
III. Die Miete von Wohnräumen als spezielles Dauerschuldverhältnis.....	10
§ 2 Grundlagen und Entwicklung des Mieterschutzes.....	13
I. Verfassungsrechtliche Grundlagen des Mieterschutzes .....	13
II. Entwicklung des Mieterschutzes .....	14
§ 3 Schutz des Mieters in den verschiedenen Stadien des Mietverhältnisses .....	15
I. Vorbemerkungen .....	15
II. Anwendbarkeit der mietrechtlichen Sonderbestimmungen.....	16
III. Mieterschutz bei der Entstehung des Vertrags.....	20
IV. Mieterschutz beim Erlöschen des Vertrags ohne Kündigung .....	28
V. Mieterschutz bei einer Kündigung .....	32
VI. Mieterschutz bei einer ungültigen oder missbräuchlichen Kündigung .....	62
VII. Mieterschutz bei einer gültigen Kündigung.....	76
VIII. Verfahrensrechtliche Aspekte .....	83
<b>2. Teil: Die einzelnen Möglichkeiten der Auflösung des Mietverhältnisses durch den Vermieter</b> .....	<b>89</b>
§ 4 Einleitung zum 2. Teil.....	89
I. Aufbau Teil 2.....	89

II.	Statistiken zu den Kündigungsgründen .....	89
III.	Statistiken zur Tätigkeit der Schlichtungsbehörden .....	91
<b>§ 5</b>	<b>Auflösung des Mietverhältnisses durch den Mieter .....</b>	<b>91</b>
I.	Rücktritt vor Übergabe der Mietsache .....	91
II.	Ordentliche Kündigung und vorzeitige Rückgabe des Mietobjekts .....	92
III.	Ausserordentliche Kündigungsgründe.....	93
<b>§ 6</b>	<b>Ordentliche Kündigung des Vermieters.....</b>	<b>95</b>
I.	Übersicht ordentliche Kündigungsgründe .....	95
II.	Eigenbedarfskündigung .....	96
III.	Ertragskündigung .....	114
IV.	Sanierungskündigung.....	143
<b>§ 7</b>	<b>Ausserordentliche Kündigung des Vermieters.....</b>	<b>169</b>
I.	Übersicht ausserordentliche Kündigungsgründe.....	169
II.	Verhältnis der ordentlichen zur ausserordentlichen Kündigung .....	171
III.	Zahlungsverzugskündigung.....	173
IV.	Kündigung wegen Verletzung der Pflicht zur Sorgfalt und Rücksichtnahme.....	186
V.	Kündigung aus wichtigen Gründen.....	201
VI.	Kündigung wegen Konkurs des Mieters.....	213
VII.	Kündigungsrecht des neuen Eigentümers.....	220
<b>3. Teil: Schlussbemerkungen .....</b>	<b>231</b>	
<b>§ 8</b>	<b>Vergleichsfälle .....</b>	<b>231</b>
I.	Vergleichsfall 1 – Höherer Mietzins.....	231
II.	Vergleichsfall 2 – Sanierungsarbeiten .....	233
III.	Vergleichsfall 3 – Beschädigung der Mietsache durch den Mieter .....	234
IV.	Vergleichsfall 4 – Verspätete Mietzinszahlungen .....	236
<b>§ 9</b>	<b>Zusammenfassung und Gesamtbetrachtung.....</b>	<b>238</b>
I.	Zusammenfassung.....	238
II.	Gesamtbetrachtung.....	241
<b>Sachregister .....</b>	<b>247</b>	

# Inhaltsverzeichnis

Vorwort.....	V
Inhaltsübersicht .....	VII
Inhaltsverzeichnis .....	IX
Abkürzungsverzeichnis.....	XXI
Literaturverzeichnis .....	XXV
Materialienverzeichnis.....	XXXVII
Einleitung.....	1
<b>1. Teil: Die Miete als Dauerschuldverhältnis und der Schutz des Mieters von Wohnräumen in den verschiedenen Stadien des Mietverhältnisses.....</b>	<b>7</b>
<b>§ 1 Die Miete als Dauerschuldverhältnis .....</b>	<b>7</b>
I. Einmalschuld und Dauerschuld .....	7
II. Dauerschuldverhältnisse als Konzept in der Schweiz und internationa .....	18
III. Die Miete von Wohnräumen als spezielles Dauerschuldverhältnis .....	10
1. Der Mietvertrag über Wohnräume.....	10
2. Interessen der Parteien im Mietverhältnis .....	11
<b>§ 2 Grundlagen und Entwicklung des Mieterschutzes .....</b>	<b>13</b>
I. Verfassungsrechtliche Grundlagen des Mieterschutzes.....	13
II. Entwicklung des Mieterschutzes.....	14
<b>§ 3 Schutz des Mieters in den verschiedenen Stadien des Mietverhältnisses .....</b>	<b>15</b>
I. Vorbemerkungen.....	15
II. Anwendbarkeit der mietrechtlichen Sonderbestimmungen .....	16
1. Anwendbarkeit des Kündigungsschutzes auf Wohnräume.....	16
2. Abgrenzung zur Anwendbarkeit der Bestimmungen des allgemeinen Teils des Obligationenrechts .....	17
A. Umfang der Anwendbarkeit des Mietrechts .....	17
B. Zeitlicher Beginn der Anwendbarkeit des Mietrechts .....	19
III. Mieterschutz bei der Entstehung des Vertrags.....	20
1. Gültiges Zustandekommen eines Vertrags .....	20
A. Dauerschuldverhältnisse allgemein .....	20
B. Mietvertrag in der Schweiz .....	20
C. Mietvertrag in Deutschland .....	21

2. Einschränkungen der Vertragsfreiheit .....	22
A. Inhaltliche Schranken .....	22
a) Dauerschuldverhältnisse allgemein .....	22
b) Mietvertrag in der Schweiz .....	23
c) Mietvertrag in Deutschland .....	23
B. Willensmängel .....	24
a) Dauerschuldverhältnisse allgemein .....	24
b) Mietvertrag in der Schweiz .....	25
c) Mietvertrag in Deutschland .....	25
C. Befristung der Verträge .....	26
a) Dauerschuldverhältnisse allgemein .....	26
b) Mietvertrag in der Schweiz .....	26
c) Mietvertrag in Deutschland .....	28
IV. Mieterschutz beim Erlöschen des Vertrags ohne Kündigung .....	28
1. Einleitung .....	28
2. Erlöschen durch Erfüllung und Zeitablauf .....	29
A. Dauerschuldverhältnisse allgemein .....	29
B. Mietvertrag in der Schweiz .....	29
C. Mietvertrag in Deutschland .....	29
3. Erlöschen durch Aufhebung des Vertrags .....	30
A. Dauerschuldverhältnisse allgemein .....	30
B. Mietvertrag in der Schweiz .....	31
C. Mietvertrag in Deutschland .....	31
V. Mieterschutz bei einer Kündigung .....	32
1. Einleitung .....	32
2. Die ausserordentliche Kündigung als spezielles, zwingendes Recht der Parteien im Dauerschuldverhältnis .....	32
A. Einleitung .....	32
B. Rechtliche Grundlage der Kündigung aus wichtigem Grund .....	33
C. Zwingende Natur des Kündigungsrechts .....	34
D. Gruppen von wichtigen Gründen im Einzelnen .....	35
a) Einleitung .....	35
b) Kündigungsrecht bei übermässiger Dauer .....	36
i) Dauerschuldverhältnisse allgemein .....	36
ii) Vermieterkündigung in der Schweiz .....	36
iii) Vermieterkündigung in Deutschland .....	37
c) Kündigungsrecht bei nachträglicher Änderung der Verhältnisse .....	37

i) Einleitung .....	37
ii) Kündigungsgründe in der Person einer Vertragspartei .....	39
a. Dauerschuldverhältnisse allgemein .....	39
b. Vermieterkündigung in der Schweiz.....	40
c. Vermieterkündigung in Deutschland.....	40
iii) Äussere Kündigungsgründe.....	41
a. Dauerschuldverhältnisse allgemein .....	41
b. Vermieterkündigung in der Schweiz.....	42
c. Vermieterkündigung in Deutschland.....	42
iv) Kündigungsgründe im Verhalten einer der Parteien .....	43
a. Dauerschuldverhältnisse allgemein .....	43
b. Vermieterkündigung in der Schweiz.....	44
c. Vermieterkündigung in Deutschland.....	45
v) Genereller Tatbestand der «Kündigung aus wichtigem Grund».....	47
a. Dauerschuldverhältnisse allgemein .....	47
b. Vermieterkündigung in der Schweiz.....	47
c. Vermieterkündigung in Deutschland.....	48
3. Voraussetzungen der ausserordentlichen Kündigung .....	48
A. Einleitung .....	48
a) Dauerschuldverhältnisse allgemein .....	48
b) Vermieterkündigung in der Schweiz.....	49
c) Vermieterkündigung in Deutschland .....	50
B. Fristen und Termine.....	51
a) Dauerschuldverhältnisse allgemein .....	51
b) Vermieterkündigung in der Schweiz.....	51
c) Vermieterkündigung in Deutschland .....	51
C. Formvorschriften .....	52
a) Dauerschuldverhältnisse allgemein .....	52
b) Vermieterkündigung in der Schweiz.....	52
c) Vermieterkündigung in Deutschland .....	53
D. Begründung .....	53
a) Dauerschuldverhältnisse allgemein .....	53
b) Vermieterkündigung in der Schweiz.....	54
c) Vermieterkündigung in Deutschland .....	54
E. Abmahnungspflicht .....	55
a) Dauerschuldverhältnisse allgemein .....	55
b) Vermieterkündigung in der Schweiz.....	55
c) Vermieterkündigung in Deutschland .....	55

4. Voraussetzungen der ordentlichen Kündigung .....	56
A. Einleitung .....	56
a) Dauerschuldverhältnisse allgemein .....	56
b) Vermieterkündigung in der Schweiz.....	56
c) Vermieterkündigung in Deutschland .....	57
B. Fristen und Termine.....	58
a) Dauerschuldverhältnisse allgemein .....	58
b) Vermieterkündigung in der Schweiz.....	58
c) Vermieterkündigung in Deutschland .....	59
C. Formvorschriften .....	59
a) Dauerschuldverhältnisse allgemein .....	59
b) Vermieterkündigung in der Schweiz.....	59
c) Vermieterkündigung in Deutschland .....	60
D. Begründung .....	60
a) Dauerschuldverhältnisse allgemein .....	60
b) Vermieterkündigung in der Schweiz.....	60
c) Vermieterkündigung in Deutschland .....	61
VI. Mieterschutz bei einer ungültigen oder missbräuchlichen Kündigung.....	62
1. Nichtigkeit.....	62
A. Dauerschuldverhältnisse allgemein .....	62
B. Vermieterkündigung in der Schweiz .....	62
C. Vermieterkündigung in Deutschland .....	64
2. Anfechtbarkeit.....	64
A. Einleitung .....	64
B. Treuwidrigkeit.....	65
a) Treuwidrigkeit im Allgemeinen.....	65
i) Dauerschuldverhältnisse allgemein .....	65
ii) Vermieterkündigung in der Schweiz.....	65
iii) Vermieterkündigung in Deutschland .....	68
b) Kündigungssperrfrist.....	68
i) Dauerschuldverhältnisse allgemein .....	68
ii) Vermieterkündigung in der Schweiz.....	68
iii) Vermieterkündigung in Deutschland .....	69
c) Zeitpunkt der Beurteilung der Treuwidrigkeit.....	69
i) Dauerschuldverhältnisse allgemein .....	69
ii) Vermieterkündigung in der Schweiz.....	70
iii) Vermieterkündigung in Deutschland .....	70

iv) Zur Frage der Treuwidrigkeit eines Festhaltens an der Kündigung in der Schweiz .....	71
d) Interessen der Gegenpartei .....	73
i) Dauerschuldverhältnisse allgemein .....	73
ii) Vermieterkündigung in der Schweiz.....	73
iii) Vermieterkündigung in Deutschland .....	74
C. Beweislastverteilung .....	74
a) Dauerschuldverhältnisse allgemein .....	74
b) Vermieterkündigung in der Schweiz.....	74
c) Vermieterkündigung in Deutschland .....	76
VII. Mieterschutz bei einer gültigen Kündigung .....	76
1. Einleitung .....	76
2. Erstreckung des Vertragsverhältnisses .....	77
A. Allgemeines.....	77
a) Vermieterkündigung in der Schweiz.....	77
b) Vermieterkündigung in Deutschland .....	78
B. Dauer der Erstreckung.....	79
a) Vermieterkündigung in der Schweiz.....	79
b) Vermieterkündigung in Deutschland .....	79
C. Ausschluss der Erstreckung.....	80
a) Vermieterkündigung in der Schweiz.....	80
b) Vermieterkündigung in Deutschland .....	81
VIII. Verfahrensrechtliche Aspekte.....	83
1. Kein Recht zur Selbsthilfe .....	83
2. Ausweisung und Vollstreckung im Schweizer Recht .....	83
A. Ausweisungsverfahren .....	83
B. Räumungsfrist und Vollstreckungsverfahren.....	84
3. Räumungsklage und Vollstreckung im deutschen Recht.....	85
<b>2. Teil: Die einzelnen Möglichkeiten der Auflösung des Mietverhältnisses durch den Vermieter.....</b>	<b>89</b>
<b>§ 4 Einleitung zum 2. Teil.....</b>	<b>89</b>
I. Aufbau Teil 2.....	89
II. Statistiken zu den Kündigungsgründen .....	89
III. Statistiken zur Tätigkeit der Schlichtungsbehörden.....	91
<b>§ 5 Auflösung des Mietverhältnisses durch den Mieter .....</b>	<b>91</b>
I. Rücktritt vor Übergabe der Mietsache.....	91
II. Ordentliche Kündigung und vorzeitige Rückgabe des Mietobjekts .....	92

III.	Ausserordentliche Kündigungsgründe .....	93
1.	Schwerer Mangel an der Mietsache .....	93
2.	Kündigung aus wichtigen Gründen .....	93
3.	Tod des Mieters .....	93
4.	Kündigung eines erstreckten Mietverhältnisses .....	94
<b>§ 6</b>	<b>Ordentliche Kündigung des Vermieters .....</b>	<b>95</b>
I.	Übersicht ordentliche Kündigungsgründe .....	95
1.	Im Schweizer Mietrecht .....	95
2.	Im deutschen Mietrecht .....	95
II.	Eigenbedarfskündigung .....	96
1.	Generelles Kündigungsrecht zugunsten von Dritten .....	96
2.	Spezielles Kündigungsrecht zugunsten des Vermieters selbst, dessen nahen Verwandten oder Verschwägerten .....	96
3.	Grundzüge des deutschen Rechts .....	98
4.	Begriff des dringenden Eigenbedarfs .....	99
5.	Begründung und Beweislast .....	100
A.	Begründung der Kündigung .....	100
B.	Beweislast .....	100
a)	Ordentliche Kündigung allgemein .....	100
b)	Eigenbedarfskündigung während einer Sperrfrist und Kündigung des Neuerwerbers .....	101
c)	Beweislast im deutschen Recht .....	101
6.	Zeitliche Aspekte und Wahlrecht des Vermieters .....	102
A.	Zeitpunkt des Vorliegens von Eigenbedarf .....	102
B.	Zeitpunkt der Beurteilung der Missbräuchlichkeit der Kündigung ..	102
C.	Vorhandensein von Alternativobjekten .....	103
a)	Wahlrecht des Vermieters .....	103
b)	Ersatzobjekt zum Zeitpunkt der Kündigung vorhanden .....	103
c)	Ersatzobjekt zum Zeitpunkt der Kündigung noch nicht vorhanden .....	104
D.	Vorhandensein von Alternativobjekten und Nachschieben von Kündigungsgründen im deutschen Recht .....	104
a)	Vorhandensein von Alternativobjekten .....	104
b)	Nachschieben von Kündigungsgründen .....	106
7.	Begünstigte Personen .....	107
A.	Vermieter und Eigentümer .....	107
B.	Nahe Verwandte und Verschwägte .....	107
C.	Weitere Personen .....	109
D.	Berechtigter Personenkreis im deutschen Recht .....	109

8. Einwände des Mieters und Erstreckung des Mietverhältnisses .....	110
A. Im Schweizer Recht.....	110
a) Kündigungsanfechtung.....	110
b) Erstreckung des Mietverhältnisses .....	112
B. Im deutschen Recht .....	113
C. Befristete Verträge mit Blick auf Eigenbedarf.....	113
III. Ertragskündigung.....	114
1. Allgemeines .....	114
2. Mietzinsgestaltung .....	116
A. Allgemeines.....	116
B. Anfangsmietzins.....	117
a) Im Schweizer Recht.....	117
b) Im deutschen Recht .....	119
i) Mietwucher.....	120
ii) Mietpreisüberhöhung.....	121
iii) Mietpreisbremse .....	122
C. Mietzinserhöhung.....	122
a) Im Schweizer Recht.....	122
b) Im deutschen Recht .....	123
D. Herabsetzung des Mietzinses während der Mietdauer .....	124
E. Begriff des missbräuchlichen Mietzinses .....	124
3. Kündigung zur Erzielung eines höheren Ertrags bei Neuvermietung ....	126
A. Allgemeines.....	126
B. Grundzüge des deutschen Rechts .....	126
C. Vereinbarkeit mit Treu und Glauben .....	127
D. Abgrenzung zur Änderungskündigung.....	128
E. Beweislast .....	130
a) Übersetzte Rendite.....	130
b) Orts- und quartierübliche Vergleichsmiete .....	131
i) In der Schweiz.....	131
a. Allgemeines .....	131
b. Amtliche Mietzinsstatistiken .....	132
c. Beibringung von Vergleichsobjekten .....	133
ii) In Deutschland.....	135
a. Allgemeines .....	135
b. Mietspiegel .....	136
c. Mieterdatenbank .....	137
d. Beibringung von Vergleichsobjekten .....	137
e. Sachverständigengutachten.....	138

iii) Zur Frage der Umkehr der Beweislast und Unmöglichkeit der Beweiserbringung in der Schweiz .....	139
F. Erstreckung .....	141
4. Zur Frage der Ertragskündigung im deutschen Recht .....	141
IV. Sanierungskündigung .....	143
1. Allgemeines .....	143
2. Grundzüge des deutschen Rechts .....	144
3. Begriff der Sanierung und Abgrenzung zu Unterhalt und Vertragsänderungen .....	145
A. Sanierung .....	145
B. Unterhalt .....	145
C. Vertragsänderung .....	146
4. Gründe für und wider Sanierung und Kündigung .....	147
5. Zumutbarkeit der Arbeiten für den Mieter .....	148
A. Duldungspflicht des Mieters .....	148
B. Duldungspflicht des Mieters im deutschen Recht .....	149
C. Für den Mieter unzumutbare und zumutbare Arbeiten .....	151
a) Für den Mieter unzumutbare Arbeiten .....	151
b) Für den Mieter zumutbare Arbeiten .....	152
c) Vorhandensein eines Ersatzobjekts .....	152
6. Sanierung bei laufendem Mietverhältnis .....	154
A. Allgemeines .....	154
B. Mieterhöhung nach Sanierung .....	155
C. Mietzinsherabsetzung für die Dauer der Sanierung .....	156
D. Kündigungsrecht des Mieters bei Mietzinserhöhung .....	156
7. Kündigung wegen Sanierung .....	157
A. Behinderung der Arbeiten durch Verbleib des Mieters in der Wohnung .....	157
B. Gleichbehandlung der Mieter .....	159
C. Erzielen eines höheren Ertrags bei Neuvermietung .....	159
D. Beweislastverteilung und Abgrenzung zur Vorratskündigung .....	161
E. Verwertungskündigung nach deutschem Recht .....	162
a) Allgemeines .....	162
b) Angemessene wirtschaftliche Verwertung des Grundstücks .....	163
c) Erhebliche Nachteile .....	163
8. Erstreckung .....	165
A. Sanierungsvorhaben als Element der Interessenabwägung .....	165
B. Mit Blick auf Sanierungsvorhaben befristet abgeschlossene Verträge .....	167

a) In der Schweiz.....	167
b) In Deutschland.....	168
<b>§ 7 Ausserordentliche Kündigung des Vermieters .....</b>	<b>169</b>
I. Übersicht ausserordentliche Kündigungsgründe .....	169
1. Im Schweizer Mietrecht .....	169
2. Im deutschen Mietrecht.....	170
A. Ausserordentliche fristlose Kündigung .....	170
B. Ausserordentliche Kündigung mit gesetzlicher Frist .....	170
II. Verhältnis der ordentlichen zur ausserordentlichen Kündigung.....	171
III. Zahlungsverzugskündigung .....	173
1. Allgemeines .....	173
2. Grundzüge des deutschen Rechts .....	173
3. Voraussetzungen der Kündigung.....	175
A. Übergabe der Mietsache .....	175
B. Mietrückstand.....	176
C. Schleppende Mietzinszahlungen .....	177
a) Allgemeines.....	177
b) Einmaliges Versäumnis.....	178
D. Kündigung bei Zahlungsverzug nach Mieterhöhung.....	179
E. Abmahnung und Androhung der Kündigung .....	180
F. Aussprechen der Kündigung .....	181
4. Folgen der Kündigung.....	182
A. Nichtigkeit und Anfechtbarkeit .....	182
B. Nachträgliche Bezahlung der Rückstände.....	184
C. Erstreckung .....	185
D. Berücksichtigung der persönlichen Situation des Mieters.....	185
E. Schadenersatz.....	185
F. Ausweisung .....	186
IV. Kündigung wegen Verletzung der Pflicht zur Sorgfalt und Rücksichtnahme.....	186
1. Allgemeines .....	186
2. Grundzüge des deutschen Rechts .....	187
3. Voraussetzungen der Kündigung.....	189
A. Verletzung der Pflicht zur Sorgfalt .....	189
a) Mass der geforderten Sorgfalt .....	189
b) Umfang der abgedeckten Vertragsverletzungen .....	190
i) Allgemeines.....	190
ii) Unsorgfältiger Gebrauch der Mietsache.....	190

iii)	Vertragswidriger Gebrauch der Mietsache .....	191
a.	Vertragskonformer und vertragswidriger Gebrauch.....	191
b.	Nachweis der Unzumutbarkeit.....	191
c.	Gebrauchsnexus und Abgrenzung zu unzulässigen Koppelungsgeschäften .....	193
iv)	Sonderfall: Unterlassen des Einholens der Zustimmung zur Untermiete .....	194
B.	Pflicht zur Rücksichtnahme.....	197
C.	Verpflichteter und geschützter Personenkreis.....	198
a)	Verpflichteter Personenkreis .....	198
b)	Geschützter Personenkreis.....	198
D.	Weitere Voraussetzungen der Kündigung.....	198
a)	Kündigung nach Abs. 3 .....	198
b)	Kündigung nach Abs. 4 .....	199
4.	Folgen der Kündigung.....	200
A.	Schadenersatz .....	200
B.	Anfechtung und Erstreckung.....	201
V.	Kündigung aus wichtigen Gründen .....	201
1.	Allgemeines .....	201
2.	Grundzüge des deutschen Rechts .....	202
3.	Zwingender Charakter der Norm .....	202
4.	Subsidiarität .....	205
5.	Voraussetzungen der Kündigung.....	207
A.	Allgemeines.....	207
B.	Vorhersehbarkeit des Kündigungsgrundes .....	209
C.	Verschulden .....	209
D.	Unzumutbarkeit der Weiterführung des Vertragsverhältnisses .....	210
6.	Folgen der Kündigung.....	211
A.	Vermögensrechtliche Folgen .....	211
B.	Anfechtung und Erstreckung.....	212
VI.	Kündigung wegen Konkurs des Mieters .....	213
1.	Allgemeines .....	213
2.	Grundzüge des deutschen Rechts .....	213
3.	Voraussetzungen der Kündigung.....	214
A.	Konkurs nach Übergabe der Sache.....	214
B.	Frist zur Leistung einer Sicherheit für künftige Mietzinse.....	215
C.	Art der Sicherheit .....	216
D.	Ausbleiben der Sicherheitsleistung und Kündigung.....	216

E. Insolvenz des Mieters nach Übernahme der Wohnung im deutschen Recht.....	217
F. Möglichkeit der Zahlungsverzugskündigung für Forderungen, die vor Konkurseröffnung entstanden sind.....	218
4. Folgen der Kündigung.....	218
5. Retentionsrecht des Vermieters .....	219
VII. Kündigungsrecht des neuen Eigentümers .....	220
1. Allgemeines .....	220
2. Grundzüge des deutschen Rechts .....	221
3. Voraussetzungen der Kündigung.....	221
A. Eigentumsübergang.....	221
a) Veräußerung der Sache.....	221
b) Entzug der Sache in einem Schuldbetreibungs- oder Konkursverfahren .....	222
B. Abschluss des Mietvertrags bzw. Übernahme der Mietsache vor Eigentumsübergang .....	224
C. Vormerkung des Mietvertrags im Grundbuch .....	224
D. Dringender Eigenbedarf.....	225
E. Zeitnahe Kündigung.....	225
4. Folgen der Kündigung.....	226
A. Haftung des früheren Eigentümers.....	226
B. Übertragung eines gekündigten Mietverhältnisses.....	226
C. Erstreckung .....	227
5. Kündigungsrecht bei Wohnungsumwandlung.....	228
<b>3. Teil: Schlussbemerkungen .....</b>	<b>231</b>
<b>§ 8 Vergleichsfälle.....</b>	<b>231</b>
I. Vergleichsfall 1 – Höherer Mietzins .....	231
II. Vergleichsfall 2 – Sanierungsarbeiten.....	233
III. Vergleichsfall 3 – Beschädigung der Mietsache durch den Mieter.....	234
IV. Vergleichsfall 4 – Verspätete Mietzinszahlungen.....	236
<b>§ 9 Zusammenfassung und Gesamtbetrachtung .....</b>	<b>238</b>
I. Zusammenfassung .....	238
II. Gesamtbetrachtung .....	241
<b>Sachregister .....</b>	<b>247</b>