

Inhaltsübersicht

Inhaltsverzeichnis	IX
Abkürzungs- und Literaturverzeichnis	XXXIII

Bürgerliches Gesetzbuch (BGB)

Vorbemerkung zu den §§ 535, 536 BGB	1
§§ 535, 536 Wesen des Mietvertrags, Pflichten des Vermieters	64
Anhang: Zivil- und strafrechtliche Grenzen der Mietpreisvereinbarung: § 5 WiStG, §§ 138 Abs. 1 und 2, 134 BGB, § 291 StGB	181
§ 537 Mängel der Mietsache	208
Anhang: Wohnflächenberechnung nach §§ 42ff. der II. BV und DIN 283	290
§ 538 Schadensersatzpflicht des Vermieters	300
§ 539 Kenntnis des Mieters vom Mangel	331
§ 540 Vertraglicher Ausschluss der Gewährleistung	345
§ 541 Haftung für Rechtsmängel	348
§ 541a Maßnahmen zur Erhaltung der Mietsache	357
§ 541b Maßnahmen zur Verbesserung, zur Einsparung und zur Schaffung neuen Wohnraums	366
§ 542 Fristlose Kündigung wegen Nichtgewährung des Gebrauchs	412
§ 543 Durchführung der Kündigung	423
§ 544 Fristlose Kündigung wegen Gesundheitsgefährdung	426
§ 545 Obhutspflicht und Mängelanzeige	433
§ 546 Lasten der Mietsache	443
§ 547 Ersatz von Verwendungen	570
§ 547a Wegnahmerecht des Mieters	591
§ 548 Abnutzung durch vertragsmäßigen Gebrauch	601
§ 549 Gebrauchsüberlassung an Dritte; Untermiete	661
§ 549a Gewerbliche Zwischenmiete	691
§ 550 Vertragswidriger Gebrauch	708
§ 550a Unzulässige Vertragsstrafe	742
§ 550b Mietsicherheiten	746
§ 551 Entrichtung des Mietzinses	770
§ 552 Persönliche Verhinderung	777
§ 552a Aufrechnungs- und Zurückbehaltungsrecht	788
§ 553 Fristlose Kündigung bei vertragswidrigem Gebrauch	793
§ 554 Fristlose Kündigung bei Zahlungsverzug	809
§ 554a Fristlose Kündigung bei unzumutbarem Mietverhältnis	842
§ 554b Vereinbarung über fristlose Kündigung	870
§ 555 (aufgehoben)	873
§ 556 Rückgabe der Mietsache	874
§ 556a Widerspruch des Mieters gegen Kündigung	903
§ 556b Fortsetzung des Mietverhältnisses	935
§ 556c Weitere Fortsetzung des Mietverhältnisses	941
Nach § 556c	
Anhang 1: Raumungsfrist nach § 721 ZPO	948
Anhang 2: Räumungsfrist nach § 794a ZPO	968
Anhang 3: Vollstreckungsschutz nach § 765a ZPO	976
§ 557 Ansprüche bei verspäteter Rückgabe	987
§ 557a Im voraus entrichteter Mietzins	1002
§ 558 Verjährung	1011
§ 559 Vermieterpfandrecht	1040
§ 560 Erlöschen des Pfandrechts	1051
§ 561 Selbsthilferecht	1056
§ 562 Sicherheitsleistung	1062
§ 563 Pfändungspfandrecht	1064
§ 564 Ende des Mietverhältnisses	1066
Nach § 564	
Anhang Der Mietaufhebungsvertrag	1102
§ 564a Schriftform der Kündigung	1115
§ 564b Berechtigtes Interesse des Vermieters an der Kündigung	1124
§ 564c Fortsetzung befristeter Mietverhältnisse	1249
§ 565 Kündigungsfristen	1265
§ 565a Verlängerung befristeter oder bedingter Mietverhältnisse	1279
§ 565b Werkmietwohnungen	1286
§ 565c Kündigung von Werkmietwohnungen	1291
§ 565d Sozialklausel bei Werkmietwohnungen	1296

§ 565e	Werkdienstwohnungen	1299
§ 566	Schriftform des Mietvertrags	1305
§ 567	Vertrag über mehr als 30 Jahre	1317
§ 568	Stillschweigende Verlängerung	1321
§ 569	Kündigung bei Tod des Mieters	1331
§ 569a	Eintritt von Familienangehörigen in das Mietverhältnis	1336
§ 569b	Gemeinsamer Mietvertrag von Ehegatten	1345
§ 570	Versetzung des Mieters	1349
§ 570a	Vereinbartes Rücktrittsrecht	1357
§ 570b	Vorkaufsrecht des Mieters	1359
§ 571	Veraußerung bricht nicht Miet	1377
§ 572	Sicherheitsleistung des Mieters	1389
§ 573	Vorausverfügung über den Mietzins	1395
§ 574	Rechtsgeschäfte über Entrichtung des Mietzinses	1400
§ 575	Aufrechnungsbefugnis	1402
§ 576	Anzeige des Eigentumsübergangs	1404
§ 577	Belastung des Mietgrundstücks	1407
§ 578	Veraußerung vor Überlassung	1410
§ 579	Weiterveräußerung	1412
§ 580	Raummiete	1413
§ 580a	Schiffsmiete	1416

Gesetz zur Regelung der Miethöhe (MHG)

§ 1	Verbot der Erhöhungskündigung	1421
§ 2	Zustimmung des Mieters zur Erhöhung des Mietzinses	1436
	Anhang: Begründung des Erhöhungsverlangens durch Mietspiegel bzw. Gutachten	1720
§ 3	Erhöhung des Mietzinses bei baulichen Änderungen	1762
	Anhang 1: Modernisierungs- und Energieeinsparungsgesetz – ModEnG	1859
	Anhang 2: Aufgehobene Vorschriften des ModEnG	1862
	Anhang 3: Verwaltungsvereinbarung zwischen Bund und Ländern gem. § 6 Abs. 3 ModEnG über den Katalog von energiesparenden Maßnahmen	1868
	Anhang 4: Mustervereinbarung „Modernisierung durch Mieter“	1870
	Anhang 5. § 177 BauGB	1874
§ 4	Erhöhung oder Ermäßigung der Betriebskosten	1875
§ 5	Erhöhung oder Ermäßigung der Kapitalkosten	1926
§ 6	Wohnungen im Saarland	1981
§ 7	Bergmannswohnungen	1986
§ 8	Mieterhöhungserklärungen mittels automatischer Einrichtung	1988
§ 9	Kündigungsrecht des Mieters und Beschränkung des Kündigungsrechts des Vermieters nach Mieterhöhung	1999
§ 10	Abweichende Vereinbarungen; Staffelmiete; Anwendungsbereich	2029
§ 10a	Mietanpassungsvereinbarung	2098
§ 11–17	Sonderregelungen für das Beitrittsgebiet	2109

Verordnung über die verbrauchsabhängige Abrechnung der Heiz- und Warmwasserkosten (Verordnung über Heizkostenabrechnung – HeizKostV)

§ 1	Anwendungsbereich	2135
§ 2	Vorrang vor rechtsgeschäftlichen Bestimmungen	2144
§ 3	Anwendung auf das Wohnungseigentum	2150
§ 4	Pflicht zur Verbrauchserfassung	2156
§ 5	Ausstattung zur Verbrauchserfassung	2164
§ 6	Pflicht zur verbrauchsabhängigen Kostenverteilung	2171
§ 7	Verteilung der Kosten der Versorgung mit Wärme	2180
§ 8	Verteilung der Kosten der Versorgung mit Warmwasser	2188
§ 9	Verteilung der Kosten der Versorgung mit Wärme und Warmwasser bei verbundenen Anlagen	2192
§ 9a	Kostenverteilung in Sonderfällen	2198
§ 9b	Kostenaufteilung bei Nutzerwechsel	2205
§ 10	Überschreitung der Hochsätze	2213
§ 11	Ausnahmen	2216
§ 12	Kürzungsrecht, Übergangsregelungen	2224

Entscheidungsregister	2231
Sachverzeichnis	2491

Inhaltsverzeichnis

Abkürzungs- und Literaturverzeichnis XXXIII

Bürgerliches Gesetzbuch (BGB)

Vorbemerkung zu den §§ 535, 536 BGB

	Rdn.	Seite		Rdn.	Seite
I. Grundbegriffe	1	2	II. Schutzpflicht	77	81
1. Mietvertrag/Mietverhältnis	1	2	III. Fürsorgepflicht	79	81
2. Miete von Räumen	46	14	IV. Nebenleistungen	82	82
3. Mietverhältnis über Wohnraum	47	14	V. Verkehrssicherung	94	84
4. Geschäftsraummieta	54	15	1. Prüfungs- und Über-		
5. Mischraummieta	60	17	wachungspflicht	99	85
6. Grundstücksmieta	66	19	2. Haftungsfragen	104	86
7. Mietvorvertrag	68	20	3. Einzelfälle	107	87
8. Vormietrecht	72	22	VI. Streupflicht	114	88
9. Abschlußoption	73	22	1. Übertragung durch Gesetz	115	89
10. Anmietrecht	77	23	2. Übertragung durch Verein-		
II. Sonderformen der Raum-			barung	117	89
nutzung	78	23	VII. Aufklärungspflichten	131	92
1. Werkwohnungen	78	23	1. Wohnraum	135	93
2. Nutzungsverträge	79	24	2. Gewerberaum	142	94
3. Heimverträge	80	24	VIII. Schutzwirkung für Dritte	146	94
4. Hotelaufnahmeverträge	82	24	IX. Nachvertragliche Pflichten	147	94
5. Leihe	83	25	X. Mitwirkungspflichten des		
6. Dingliches Wohnrecht	86	26	Mieters	151	95
7. Unterbringung Obdachloser	103	31	1. Besichtigungsrecht des Ver-		
8. Verwahrungsvertrag			mieters	153	95
(§§ 688–700 BGB)	110	33	2. Überwachung der Mietsache	162	97
9. Mietverträge mit werkvertrag-			XI. Beweisfragen	163	98
lichen Elementen	111	33	D. Das Recht des Mieters zum		
10. Pacht (§ 581 ff. BGB)	112	34	vertragsgemäßen Gebrauch	166	98
III. Die Vertragsparteien	115	36	I. Vertragszweck	169	99
1. Vermieter	115	36	1. Wohnraum	169	99
2. Mieter	174	49	2. Gewerberaum	172	100
3. Unklare Vertragsverhältnisse	215	61	II. Erfüllungsanspruch	177	101
4. Wechsel der Vertragsparteien	218	61	1. Opfergrenze	179	102
			2. Instandsetzungspflicht nach		
			Vertragsbeendigung	180	102
			3. Sonstiges	181	102
			III. Betriebspflicht des Mieters	182	103
			1. Die Vereinbarungen der		
			Betriebspflicht	184	103
			2. Die Umsatzmieta	187	104
			IV. Obhutspflicht	189	105
			V. Einzelne Gebrauchsrechte	196	107
			1. Abstellplatz	199	107
			2. Antenne	201	108
			3. Aufnahme Dritter	203	108
			4. Berufsausübung in der		
			Wohnung	216	111
			5. Blumenkasten	223	113
			6. Briefkasten	224	113
			7. Dübel	225	114
			8. Einbauten des Mieters	228	114
			9. Fahrstuhl	229	114
			10. Fahrzeuge	233	115
			11. Feste	236	116
			12. Firmenschilder	240	116
			13. Funkantenne	243	117
			14. Garage	246	118
			15. Garten	249	118
			16. Gewerbe	255	120
			17. Gerüche	258	120
			18. Hausflur	263	121
			19. Hausfrieden	266	122
			20. Haushaltsmaschinen	271	123
			21. Hausordnung	277	124
			22. Haustürregelungen	284	126

	Rdn.	Seite		Rdn.	Seite
23. Heizung	286	126	2. Strafrechtliche Folgen	82	200
24. Kabelfernsehen	298	129	IV. Ausschuß des Rückforderungs-		
25. Kacheln	301	130	anspruchs	84	201
26. Kinder	303	130	1. § 814 BGB	84	201
27. Konkurrenzschutz	309	131	2. § 817 Satz 2 BGB	85	201
28. Lärm	310	131	3. § 818 Satz 3 BGB	86	202
29. Meinungsäußerung	312	132	V Verjährung	87	202
30. Mietermodernisierung	319	133	VI. Darlegungs- und Beweislast	88	202
31. Modernisierung	341	138	B. Geschäftsraummiete (§§ 138,		
32. Müll	342	138	134 BGB, § 291 StGB)	91	203
33. Musik	344	139	I. Wucher (§§ 138 Abs. 1 und 2		
34. Namensschilder	348	140	BGB; § 134 BGB iVm § 291		
35. Online-Anschlüsse	349	140	StGB)	92	204
36. Parabolantenne	351	140	1. Methoden zur Bestimmung		
37. Party	368	146	des Preis-/Leistungsverhält-		
38. Pfennigabsätze	369	146	nisses	93	204
39. Plakate	371	146	2. Weitere Tatbestandsvoraus-		
40. Nutzungsänderung	372	146	setzungen	98	205
41. Rauchen	384	148	II. Verstoß gegen die guten Sitten		
42. Reklame	387	148	(§ 138 Abs. 1 BGB)	105	206
43. Schaukästen	389	148	1. Knebelungsverträge	106	206
44. Schlüssel	390	149	2. Beurteilungszeitpunkt	107	206
45. Strom	408	151	III. Rechtsfolgen	108	207
46. Störungen	410	151			
47. Tele-working	412	152	§ 537 Mängel der Mietsache		
48. Tierhaltung	413	152	A. Sachmangel	1	210
49. Treppenhaus	440	158	I. Übersicht	1	210
50. Überbelegung	444	159	1. Versuche zur Begrenzung der		
51. Videoüberwachung	446	159	Gewährleistungspflicht	7	211
52. Warenautomaten	448	160	2. Der Fehlerbegriff	13	212
53. Waschmaschine	449	160	3. DIN-Normen als Bewer-		
54. Wasser	450	160	tungsmaßstab	19	214
55. Waschetrocknen	454	161	4. Anpassung an zeitgemäße		
56. Werbung	456	161	Wohnverhältnisse	24	215
57. Wettbewerb	457	161	5. Fehler außerhalb der gemie-		
E. Die Pflicht des Mieters zur			teten Räume	29	217
Bezahlung des Mietzinses	483	167	II. Erheblichkeit	29	217
I. Grundmiete	483	167	1. Abgrenzung zum unerheb-		
II. Schönheitsreparaturen	488	168	lichen Mangel	32	217
III. Kleinreparaturen	490	169	2. Beispiele	36	218
IV. Nebenkosten/Betriebskosten	491	169	III. Fallgruppen und Einzelfragen		
V. Zuschläge	494	170	zum Sachmangel	40	219
VI. Umsatzsteuer	496	170	1. Öffentlich-rechtliche		
VII. Weitere Mieterleistungen	502	171	Beschränkungen	40	219
1. Mietvorauszahlung/Mieter-			2. Einwirkungen von außen	65	223
darlehen	503	171	3. Mängel im Haus	157	240
2. Baukostenzuschuß	514	174	B. Zugesicherte Eigenschaft	214	250
3. Abstandsvereinbarung	526	177	I. Wohnraum	224	252
4. Ablösevereinbarung	530	177	II. Gewerberaum	230	253
5. Heimverträge	536	178	C. Verschulden des Vermieters	234	254
6. Vertragsabschlußgebühr	540	179	D. Rechte des Mieters	237	254
7. Einzugspauschale	543	180	I. Minderung	237	254
			1. Ausschußtatbestände	242	255
			2. Periodisch auftretende		
			Mängel	244	256
			3. Modernisierung	247	256
			4. Eigentumswohnung und		
			Zwischenvermieter	248	257
			5. Einzugsermächtigung	250	257
			6. Sonstiges	251	257
			II. Bewertung des Mangels	252	257
			III. Berechnung der Minderung	259	259
			1. Die Berechnungsgröße	259	259
			2. Die Höhe der Minderung	266	260
			IV. Sonstige Rechte	272	261
			1. Schadensersatz	272	261
			2. Aufwendungsersatz	273	261
			3. Aufrechnung	274	262
			4. Zurückbehaltungsrecht	276	262

**Anhang zu §§ 535, 536 BGB –
Zivil- und strafrechtliche Grenzen
der Mietpreisvereinbarung**

A. Wohnraummiete (§ 5 WiStG)	1	182
I. Anwendungsbereich des § 5		
WiStG	1	182
II. Tatbestandsvoraussetzungen	7	183
1. Räume zum Wohnen	7	183
2. Fordern, versprechen lassen,		
annehmen	14	185
3. Mietobergrenze	17	185
4. Ausnutzung eines geringen		
Angebots	67	197
III. Rechtsfolgen der Mietpreis-		
überhöhung	71	198
1. Zivilrechtliche Folgen	71	198

	Rdn.	Seite		Rdn.	Seite
5. Kündigung §§ 542–544			1. Verzug des Vermieters	81	318
BGB	290	265	2. Mängelbeseitigung durch Mieter	92	320
E. Abweichende Vereinbarungen	292	266	3. Inhalt und Umfang des Ersatzanspruchs	93	320
I. Wohnraum	292	266	4. Vorschuß	103	322
1. Vertragliche Regelungen	292	266	5. Verwirkung	111	323
2. Verrechnungsklausel	300	267	6. Sonstiges	112	323
II. Gewerberaum	302	268	VII. Verjährung	114	323
1. Individuelle Vereinbarung	302	268	VIII. Verhältnis zu anderen Vorschriften	116	324
2. AGBG	304	268	1. Minderung	116	324
F. Beweislast	311	270	2. Kündigung	117	324
I. Mieter	311	270	3. Unmöglichkeit	118	324
II. Vermieter	317	271	4. pVV	122	325
1. Feuchtigkeit	320	272	5. c. i. c. und Geschäftsgrundlage	123	325
2. Einzelfälle	324	272	6. § 547 BGB	124	325
III. Abweichende Vereinbarungen	334	273	7. Unerlaubte Handlung	128	327
G. Prozessuales	336	274	IX. Haftungsausschlüsse	129	327
H. Konkurrenzen	340	275	1. Kenntnis – § 539 BGB	130	327
1. Erfüllungsanspruch	340	275	2. Verletzung Anzeigepflicht – § 545 BGB	131	327
2. Unmöglichkeit	341	275	3. Verursachung des Mangels durch Mieter	132	327
3. Unvermögen	369	281	4. Entstehung des Mangels im Risikobereich des Mieters	133	327
4. Verzug	373	282	5. Vertraglicher Ausschuß	134	328
5. Anfechtung	382	283	X. Beweislast	141	329
6. Zurückbehaltungsrecht	384	284			
7. pVV	385	284			
8. c. i. c.	392	285			
9. Geschäftsgrundlage	394	286			
10. Mieterhöhung	400	287			
J. Verlust des Minderungsrechts	401	288			
I. § 539 BGB	402	288			
II. § 545 BGB	402	288			
III. Sonstige Gründe	404	288			
Anhang zu §§ 537 BGB: Wohnflächenberechnung nach §§ 42ff. der II. BV und DIN 283		290			
§ 538 Schadensersatzpflicht des Vermieters					
I. Überblick	1	301	I. Zweck und Anwendungsbereich	1	331
II. 1. Alternative – Vorhandensein des Mangels bei Vertragsschluß	4	301	II. Tatbestandsvoraussetzungen	4	332
1. Maßgeblicher Zeitpunkt	10	303	1. § 539 – Positive Kenntnis	4	332
2. Behördliche Beschränkungen	20	304	2. Grobe Fahrlässigkeit	15	334
3. Sonstige Beispiele	23	305	3. Vorbehaltlose Annahme	22	335
4. Versuche zur Haftungsbeschränkung	24	305	4. Analoge Anwendung	29	337
5. Abweichende Vereinbarungen	26	306	5. Wiederaufleben des Minderungsrechts	44	340
6. Mitverschulden des Mieters	27	306	III. Rechte des Mieters	49	342
III. 2. Alternative – Verschulden des Vermieters nach Vertragsschluß	29	306	1. Erfüllungsanspruch	49	342
1. Verschulden	32	307	2. Ansprüche aus §§ 537, 538 BGB	52	342
2. Haftung für Erfüllungsgehilfen	34	307	3. Ansprüche aus § 541 BGB	55	342
3. Überwachungs- und Obhutspflichten	36	308	4. pVV	56	343
4. Mitverschulden	40	309	5. c. i. c.	57	343
IV. 3. Alternative – Verzug	43	309	6. Unerlaubte Handlung	58	343
1. Fälligkeit	45	309	7. Kündigung	59	343
2. Mahnung	46	310	IV. Beweislast	60	343
3. Verzug	51	310			
V. Schadensersatz	54	311			
1. Ersatzberechtigte	57	311			
2. Umfang	60	312			
3. Mitverschulden	70	316			
4. Haftungsausschuß	74	316			
VI. Selbstbeseitigungsrecht des Mieters (Abs. 2)	77	317			
			§ 540 Vertraglicher Ausschuß der Gewährleistung		
			I. Anwendungsbereich	1	345
			II. Arglist	3	345
			III. Wirkung	7	346
			IV. Beweislast	8	347
			§ 541 Haftung für Rechtsmängel		
			I. Überblick	1	348
			II. Tatbestandsvoraussetzungen	3	349
			1. Recht des Dritten	3	349
			2. Entziehung des Mietgebrauchs	9	350
			3. Nachträglicher Rechtsmangel	12	351
			4. Einzelfälle	14	351

	Rdn.	Seite		Rdn.	Seite
III. Rechtsfolgen	17	352	5. Sonstiges	146	392
1. Erfüllungsanspruch	18	352	II. Vermieterinteressen	148	393
2. § 537 BGB	19	353	III. Interessen anderer Mieter	152	393
3. § 538 Abs. 1 BGB	20	353	D. Rechte und Pflichten des Vermieters	155	394
4. § 538 Abs. 2 BGB	23	353	I. Mitteilungspflicht	155	394
5. § 539 BGB	24	354	1. Zeitpunkt	160	395
6. §§ 542, 545 BGB	27	354	2. Inhalt	164	395
IV. Abweichende Vereinbarungen	28	354	3. Form, Frist	178	398
V. Konkurrenzen	31	355	4. Nichterfüllung, Schlechterfüllung der Mitteilungspflicht	187	400
VI. Prozessuales	34	355	5. Entbehrlichkeit der Mitteilung/Bagatellmaßnahme	189	400
 § 541a Maßnahmen zur Erhaltung der Mietsache			II. Vorschußpflicht	193	401
A. Entstehungsgeschichte, Zweck und Anwendungsbereich	1	357	III. Kündigung	194	401
B. Einwirkungen	6	358	E. Rechte und Pflichten des Mieters	196	402
I Begriff	6	358	I. Duldungspflicht	196	402
II. Einzelfälle	13	359	II. Unterlassungspflicht	202	403
C. Rechte und Pflichten des Mieters	17	360	III. Mitwirkungspflicht	204	403
I. Duldungspflicht des Mieters	17	360	IV. Erfüllung, Gewährleistung und Schadensersatz	205	404
1. Umfang der Duldungspflicht	17	360	V. Modernisierungstop	210	405
2. Ankündigung der Maßnahme	24	361	VI. Aufwendungsersatz	213	405
3. Zumutbarkeit der Maßnahme	25	361	1. Umfang	215	405
II Mitwirkungspflicht des Mieters	28	362	2. Vorschuß	221	407
D. Konkurrenzen	32	362	3. Sonstiges	223	407
E. Abweichende Vereinbarungen	40	364	VII. Kündigungsrecht	225	407
F. Prozessuales	41	364	F. Prozessuales	230	408
 § 541b Maßnahmen zur Verbesserung, zur Einsparung und zur Schaffung neuen Wohnraums			I. Klage/einstweilige Verfügung	230	408
A. Entstehungsgeschichte, Zweck, Anwendungsbereich	1	367	II. Streitwert	236	410
I. Entstehungsgeschichte	1	367	III. Darlegungs- und Beweislast	237	410
II. Zweck	2	368	G. Abweichende Vereinbarungen	238	410
III. Anwendungsbereich	3	369	 § 542 Fristlose Kündigung wegen Nichtgewährung des Gebrauchs		
B. Modernisierung	7	369	I. Überblick	1	412
I. Verbesserung der Mietsache	10	369	II. Voraussetzungen des Kündigungsrechts	3	413
1. Modernisierungsmaßnahme	10	369	1. Gebrauchsstörung	5	413
2. Nicht zu vertretende Maßnahmen	17	371	2. Unerhebliche Störungen (Abs. 2)	15	415
3. Modernisierende Instandsetzung	18	371	3. Fristsetzung	22	417
4. Weitergehende Maßnahmen	20	372	III. Kündigungserklärung	32	419
5. Sonstiges	22	373	IV. Verlust des Kündigungsrechts	37	420
6. Einzelfälle	26	373	1. § 539 BGB	37	420
II. Energieeinsparung	71	380	2. § 539 BGB analog (Verwirkung)	38	420
1. Fenster	76	381	3. Sonstige Ausschlußgründe	39	420
2. Heizkörper	83	382	V. Abweichende Vereinbarungen	40	420
3. Heizungskessel	84	382	VI. Konkurrenzen	41	421
4. Thermostatventile	86	382	VII. Darlegungs- und Beweislast	48	422
5. Wärmedämmung	89	383	 § 543 Durchführung der Kündigung		
III. Wassereinsparung	94	383	I. Gesetzliche Ausschlußtatbestände (§ 543 Satz 1 BGB)	1	423
IV. Schaffung neuen Wohnraums	99	384	II. Teilkündigung	8	423
1. Anbau	100	384	III. Abweichende Vereinbarung (§ 543 Satz 2 BGB)	14	424
2. Ausbau	101	385	 § 544 Fristlose Kündigung wegen Gesundheitsgefährdung		
3. Umbau	103	385	I. Allgemeines	1	426
C. Abwägungsgebot	104	385			
I. Mieterinteressen	106	386			
1. Vorzunehmende Arbeiten	111	387			
2. Bauliche Folgen	118	388			
3. Vorausgegangene Verwendungs	124	388			
4. Mietzinserhöhung	129	389			

	Rdn.	Seite		Rdn.	Seite
II. Anwendungsbereich	5	427	4. Kosten des Betriebs des maschinellen Personen- oder Lastenaufzugs	112	475
III. Gesundheitsgefährdung	8	427	5. Kosten der Straßenreinigung und Müllabfuhr	119	477
IV. Erheblichkeit der Gefährdung	16	429	6. Kosten der Hausreinigung und Ungezieferbekämpfung	126	479
V. Kündigung	21	431	7. Kosten der Gartenpflege	131	480
VI. Darlegungs- und Beweislast	24	432	8. Kosten der Beleuchtung	138	482
VII. Konkurrenzen	25	432	9. Kosten der Schornsteinreinigung	139	483
§ 545 Obhutspflicht und Mängelanzeige			10. Kosten der Sach- und Haftpflichtversicherung	140	483
I. Zweck und Anwendungsbereich	1	433	11. Kosten für den Hauswart	146	484
II. Tatbestandsvoraussetzungen	6	434	12. Kosten des Betriebs der Gemeinschaftsantennenanlage	153	486
1. Mangel	7	434	13. Kosten des Betriebs der mit einem Breitbandkabelnetz verbundenen privaten Verteilanlage	156	487
2. Erkennbarkeit	10	435	14. Kosten des Betriebs einer maschinellen Wascheinrichtung	158	488
3. Notwendigkeit von Vorkehrungen	14	436	15. Sonstige Betriebskosten	162	489
4. Eingriffe Dritter	16	436	D. Erhebung von Betriebskosten-vorauszahlungen	167	490
5. Anzeige	17	436	I. Vereinbarung der Vorauszahlungspflicht	167	490
III. Rechtsfolgen	28	439	1. Grundsätze	167	490
1. Schadensersatz	28	439	2. Unklare Vereinbarung	173	492
2. Kündigung	33	440	II. Höhe der Vorauszahlungen	178	493
3. Rechtsverlust	35	440	1. Vereinbarung in angemessener Höhe	178	493
IV. Abweichende Vereinbarungen	39	441	2. Erhöhung von Vorauszahlungen	181	495
V. Beweislast	41	441	3. Ermäßigung von Vorauszahlungen	195	499
§ 546 Lasten der Mietsache			III. Wegfall der Vorauszahlungspflicht	198	500
A. Bedeutung der Vorschrift	1	446	1. Zeitweiser Wegfall	198	500
B. Abweichende Vereinbarungen	2	446	2. Endgültiger Wegfall	199	500
I. Grundsätze	2	446	IV. Rückforderung von Vorauszahlungen	201	501
II. Struktur des Mietzinses	5	447	E. Umlageschlüssel	203	503
1. Brutto(warm/inklusiv)-miete	6	447	1. Festlegung im Mietvertrag	204	503
2. Bruttokaltmiete	11	448	1. Änderungsrecht des Vermieters	207	504
3. Teilinklusive miete	12	449	2. Änderungsanspruch des Mieters	211	505
4. Nettomiete	14	449	II. Nachträgliche Festlegung	213	506
5. Mietstruktur nach Auslaufen der Preisbindung	49	460	III. Änderung des Umlageschlüssels nach § 4 Abs 5 MHG	216	507
6. Mietstruktur in den neuen Ländern	50	461	IV. Einzelne Umlageschlüssel	217	507
III. Umlage erhöhter oder neuer Betriebskosten	51	461	1. Verteilung nach der Zahl der Mietobjekte	218	508
1. Brutto (warm/inklusiv)-/Bruttokalt-/Teilinklusive miete	52	461	2. Verteilung nach dem Verhältnis der Nutz-/Wohnflächen oder des umbauten Raums	219	508
2. Nettomiete	55	462	3. Verteilung nach der Zahl der Nutzer	237	514
IV. Ermäßigung und Verlagerung von Betriebskosten	57	463	4. Verteilung nach dem unterschiedlichen Verbrauch	242	516
C. Begriff der Betriebskosten	59	464	5. Verteilung nach der unterschiedlichen Nutzung	243	517
I. Vorbemerkung	59	464	6. Verteilung nach dem Verhältnis der Mieten	244	517
II. Definition des § 27 II. BV	60	464	V. Umlageschlüssel bei gemischt genutzten Objekten	245	517
1. Kosten des Eigentümers	62	464	VI. Umlageschlüssel bei den einzelnen Betriebskostenarten	246	518
2. Kosten des Grundstücks oder seines bestimmungsmäßigen Gebrauchs	75	467	1. Grundsteuer	246	518
3. Laufende Kosten	77	468	2. Wasser und Entwässerung	249	519
4. Konkrete Kosten	78	468			
5. Abgrenzung zu anderen Kosten	79	468			
III. Definitionen des Betriebskostenkatalogs gem. Anl. 3 zu § 27 II. BV	90	470			
1. Laufende öffentliche Lasten des Grundstücks	91	470			
2. Kosten der Wasserversorgung	93	471			
3. Kosten der Entwässerung	106	474			

	R.dn.	Seite		R.dn.	Seite
3. Aufzug	255	520	2. Anspruch des Vermieters auf Auslagererstattung	394	563
4. Straßenreinigung und Müllabfuhr	261	522	3. Verweigerung der Überlassung	395	564
5. Hausreinigung und Ungezieferbekämpfung	264	522	J. Verjährung und Verwirkung	396	564
6. Gartenpflege	266	523	1. Verjährung	396	564
7. Beleuchtung, Schornsteinreinigung	267	523	1. Forderungen des Vermieters	396	564
8. Sach- und Haftpflichtversicherung	268	523	2. Forderungen des Mieters	398	565
9. Hauswart	270	524	3. Folgen der Verjährung	403	566
10. Gemeinschaftsantenne und Breitbandkabelanschluß	271	524	II. Verwirkung	404	567
11. Maschinelle Wascheinrichtung	275	525	1. Zeitmoment	405	567
F. Abrechnung	279	527	2. Umstandsmoment	406	567
I. Grundsatz der Wirtschaftlichkeit	279	527	3. Folgen der Verwirkung	410	569
1. Geltungsbereich des Wirtschaftlichkeitsgebots	280	527	K. Beweislast	412	569
2. Umfang des Wirtschaftlichkeitsgebots	285	529	§ 547 Ersatz von Verwendungen		
3. Verletzung des Wirtschaftlichkeitsgebots	288	530	I. Bedeutung der Vorschrift	1	570
II. Abrechnungspflicht	291	531	II. Vertragliche Regelungen	5	572
1. Grundsätze	291	531	1. Allgemeine Regelungen	6	572
2. Vermieterwechsel im Abrechnungszeitraum	292	532	2. Besondere Regelungen	11	573
3. Mieterwechsel im Abrechnungszeitraum	294	532	III. Allgemeine Anspruchsvoraussetzungen	14	574
III. Abrechnungszeitraum	295	532	1. Grundsätze	14	574
1. Maßgeblicher Zeitraum	296	533	2. Verhältnis zu § 547a BGB	16	575
2. Ansatzfähige Kosten	299	533	3. Verhältnis zu § 538 Abs. 2 BGB	17	575
IV. Abrechnungsfrist	313	538	IV. Notwendige Verwendungen (§ 547 Abs. 1 BGB)	22	578
1. Dauer der Frist	314	538	1. Begriff	22	578
2. Folgen des Fristablaufs	316	539	2. Entstehung des Ersatzanspruchs	24	579
V. Form der Abrechnung	325	541	3. Höhe des Anspruchs	27	580
VI. Inhalt der Abrechnung	327	541	V. Sonstige Verwendungen (§ 547 Abs. 2 BGB)	30	580
1. Abrechnung für preisfreien Wohnraum und Gewerberaum	328	541	1. Begriff	30	580
2. Abrechnung für preisgebundenen Wohnraum	352	549	2. Voraussetzungen des Ersatzanspruchs	31	581
VII. Korrektur der Abrechnung	353	550	3. Entstehung und Höhe des Ersatzanspruchs	45	585
1. Korrektur vor Anerkennung des Saldos	353	550	4. Auswirkungen der Ersatzleistung	48	585
2. Anerkennung des Saldos	354	550	5. Herausgabeanspruch aus ungerechtfertigter Bereicherung	49	585
3. Korrektur nach Anerkennung des Saldos	359	552	6. Bereicherungsanspruch bei vorzeitiger Vertragsbeendigung	55	587
VIII. Abrechnung bei zu niedrigen Vorauszahlungen	362	553	7. Sonstige Ansprüche des Mieters	62	589
G. Fälligkeit des Abrechnungssaldos	363	554	VI. Verjährung und Verwirkung	63	589
I. Nachforderung des Vermieters	363	554	VII. Beweislast	65	590
1. Grundsätze	363	554	§ 547a Wegnahmerecht des Mieters		
2. Preisgebundener Wohnraum	364	554	I. Bedeutung der Vorschrift	1	591
3. Preisfreier Wohnraum und Gewerberaum	365	555	II. Wegnahmerecht des Mieters (§ 547a Abs. 1 BGB)	4	592
II. Guthaben des Mieters	375	557	1. Begriff der Einrichtung	4	592
III. Teilfälligkeit	376	558	2. Rechtslage vor Ausübung des Rechts	6	593
H. Kontrollrechte des Mieters	377	558	3. Ausübung des Rechts	8	593
I. Einsicht in die Belege	377	558	4. Folgen der Ausübung	15	595
1. Einsichtsrecht	377	558	III. Abwendungsrecht des Vermieters (§ 547a Abs. 2 BGB)	17	595
2. Umfang der Einsicht	379	559	1. Bestehen des Rechts	17	595
3. Vorbereitung und Kosten der Einsicht	382	560	2. Ausübung des Rechts	22	597
4. Ort der Einsicht	384	560	3. Folgen der Ausübung	27	598
5. Verweigerung der Einsicht	388	561	IV. Abweichende Vereinbarungen (§ 547a Abs. 3 BGB)	28	599
II. Überlassung von Belegkopien	392	562	1. Wohnraum	28	599
1. Anspruch des Mieters auf Belegkopien	392	562	2. Gewerberaum	31	600
			V. Prozessuales	32	600

	Rdn.	Seite		Rdn.	Seite
§ 548 Abnutzung durch vertragsmäßigen Gebrauch			3. Einräumung von Mitbesitz . . .	19	668
A. Bedeutung der Vorschrift	1	602	4. Besucher	32	671
I. Klarstellende Wiederholung	1	602	5. Besitzdiener	39	673
II. Beweisregelung	2	603	III. Die Erlaubnis	40	674
B. Abbedingung durch Haftungserweiterung	7	605	1. Gesetzliche Regelung	40	674
I. Grundsätze	7	605	2. Vertragsklauseln	55	677
II. Persönliche Ausweitung	10	605	IV. Kündigungsrecht des Mieters bei Verweigerung der Erlaubnis	62	680
III. Sachliche Ausweitung	12	606	1. Voraussetzungen des Kündigungsrechts	62	680
1. Freizeichnungen des Vermieters	13	606	2. Ausschluß des Kündigungsrechts	69	682
2. Übertragung von Instandhaltungs- und Instandsetzungspflichten	14	607	V. Anspruch des Wohnraummieters auf Erteilung der Erlaubnis (Abs. 2)	70	682
C. Übertragung der Schönheitsreparaturen	33	611	1. Anspruchsvoraussetzungen	70	682
I. Rechtliche Bedeutung	33	611	2. Entgegenstehende Interessen des Vermieters	77	685
II. Vereinbarung	34	612	3. Darlegungspflicht des Mieters	80	686
1. Grundsätze	34	612	4. Erhöhung des Mietzinses	82	686
2. Individualvereinbarung	39	614	5. Abweichende Vereinbarungen	87	688
3. Formularvereinbarung	42	615	VI. Haftung des Mieters für den Untermieter (Abs. 3)	88	688
4. Stellungnahme zur obergerichtlichen Rechtsprechung	73	625	VII. Beweislast/Prozessuales	90	689
III. Begriff der Schönheitsreparaturen	78	628			
1. Grundsätze	78	628	§ 549a Gewerbliche Zwischenmiete		
2. Qualität	79	628	I. Bedeutung der Vorschrift	1	692
3. Individualvertragliche Ausweitung	80	629	1. Entstehungsgeschichte	1	692
4. Formularvertragliche Ausweitung	81	629	2. Begriffsbestimmungen	3	693
IV. Fälligkeit	89	631	II. Tatbestandsvoraussetzungen	4	693
1. Grundsätze	89	631	1. Mietvertrag	5	693
2. Individualvertragliche Bestimmung	93	634	2. Anmietung zur Weitervermietung als Wohnung	6	693
3. Formularvertragliche Bestimmung	94	634	3. Gewerbliches Handeln des Mieters	8	694
V. Erfüllungsanspruch des Vermieters	96	635	III. Rechtsfolgen	17	697
1. Laufendes Mietverhältnis	96	635	1. Eintritt des Vermieters	17	697
2. Beendetes Mietverhältnis	100	637	2. Eintritt eines anderen Mieters	42	703
VI. Schadensersatzanspruch wegen unterlassener Schönheitsreparaturen	104	638	3. Ausscheiden des Mieters	46	703
1. Grundsätze	104	638	4. Entsprechende Anwendung der §§ 572–576 BGB	48	703
2. Voraussetzungen	107	639	5. Abweichende Vereinbarungen	61	706
3. Umfang	133	647			
4. Beweislast	150	654	§ 550 Vertragswidriger Gebrauch		
5. Verlust der Ansprüche des Vermieters	156	656	I. Bedeutung der Vorschrift und Verhältnis zum Kündigungsrecht nach § 553 BGB und zum Beseitigungsanspruch nach § 1004 BGB	1	708
6. Ausführung nicht geschuldeter Schönheitsreparaturen	158	656	II. Vertragsgemäßer und vertragswidriger Gebrauch	3	709
7. Verjährung	160	657	1. Änderung des Vertragszwecks	4	710
VII. Schadensersatzanspruch wegen Überschreitung des vertragsgemäßen Gebrauchs	161	657	2. Eingriffe in die Bausubstanz	9	711
1. Grundsätze	161	657	3. Antennen	14	713
2. Umfang	162	658	4. Haushaltsgeräte	27	719
			5. Wohn-/Nutzerverhalten	33	720
			6. Tierhaltung	47	726
			7. Berufliche und gewerbliche Mitbenutzung	71	733
			8. Nutzung nicht vermieteter Hausteile	75	735
§ 549 Gebrauchsüberlassung an Dritte; Untermiete			III. Abmahnung	80	737
I. Bedeutung der Vorschrift	1	662	1. Zweck	80	737
II. Die Fälle der Gebrauchsüberlassung	2	662	2. Inhalt	81	737
1. Untermiete	3	663	3. Abmahnberechtigter	82	738
2. Sonstige Formen selbständiger Gebrauchsüberlassung	16	667	4. Abmahnungsempfänger	83	738

	Rdn.	Seite
5. Entbehrlichkeit der Abmahnung	84	739
6. Abweichende Vereinbarungen	85	739
IV. Unterlassungsklage	86	739
V. Darlegungs- und Beweislast/ Prozessuales	90	740
§ 550a Unzulässige Vertragsstrafe		
I. Entstehungsgeschichte/ Anwendungsbereich/ Zweck	1	742
II. Begriff der Vertragsstrafe	3	742
III. Einzelfälle	5	743
IV. Geschäftsraummiete/Pacht	10	744
§ 550b Mietsicherheiten		
I. Entstehungsgeschichte und Zweck	1	747
II. Anwendungsbereich	3	747
1. Altverträge (Vertragsabschluß vor dem 1. 1. 1983)	3	747
2. Sachlicher Anwendungsbereich	6	748
3. Arten der Sicherheitsleistung	7	749
III. Inhalt der gesetzlichen Regelung	20	753
1. Zulässige Höhe (Abs. 1 S. 1)	20	753
2. Falligkeit (Abs. 1 S. 2)	26	755
3. Anlage und Verzinsung (Abs. 2)	31	757
4. Abweichende Vereinbarungen (Abs. 3)	44	760
5. Sonderregelungen für Studenten- und Jugendwohnheime (Abs. 4)	47	762
IV. Die Kautions während der Mietzeit	48	762
V. Die Kautions bei Vertragsende	53	763
1. Vorbehaltslose Rückgabe	53	763
2. Abrechnung	54	763
3. Prozessuales	60	766
4. Verjährung	66	767
VI. Zwangsverwaltung/Insolvenz	67	768
VII. Geschäftsraummietverhältnisse	69	769
§ 551 Entrichtung des Mietzinses		
I. Bedeutung der Vorschrift	1	770
II. Rechtzeitigkeit der Leistung	5	771
III. Abbedingung durch Vorleistungssabrede	8	773
1. Grundsätze	8	773
2. Zusammentreffen der Vorfalligkeitsklausel mit einem Aufrechnungsverbot	11	774
§ 552 Persönliche Verhinderung		
I. Bedeutung der Vorschrift (§ 552 Satz 1 BGB)	1	777
1. Gefahrtragungsregel	1	777
2. Mitverschulden des Vermieters	4	779
3. Erweiterung durch Vereinbarung	6	780
4. Gebrauchspflicht des Mieters	7	780

	Rdn.	Seite
II. Anrechnung ersparter Aufwendungen und anderer Vorteile (§ 552 Satz 2 BGB)	8	781
1. Ersparte Aufwendungen	9	781
2. Andere Vorteile	12	782
3. Abweichende Vereinbarungen	16	784
III. Erfüllungsbereitschaft des Vermieters (§ 552 Satz 3 BGB)	18	784
1. Grundsätze	18	784
2. Auszug des Mieters	20	785
IV. Beweislast	24	786
§ 552a Aufrechnungs- und Zurückbehaltungsrecht		
I. Geschichte und Bedeutung der Vorschrift	1	788
II. Voraussetzungen	3	789
1. Materielle Voraussetzungen	3	789
2. Formelle Voraussetzungen	12	791
III. Beweislast	16	792
§ 553 Fristlose Kündigung bei vertragswidrigem Gebrauch		
I. Bedeutung und Anwendungsbereich der Vorschrift	1	793
II. Die Kündigungstatbestände	2	794
1. Die erhebliche Rechtsverletzung	2	794
2. Die unbefugte Gebrauchsbelassung	24	802
3. Die Gefährdung der Mietsache	30	804
III. Die Kündigungserklärung	33	805
1. Form	33	805
2. Inhalt	34	805
3. Wirksamwerden der Kündigung	39	806
IV. Darlegungs- und Beweislast, Prozessuales	40	806
1. Darlegungslast	41	806
2. Beweislast	43	806
3. Erneute Kündigung wegen derselben Gründe	44	807
V. Abweichende Vereinbarungen	45	807
VI. Konkurrenzen	46	807
§ 554 Fristlose Kündigung bei Zahlungsverzug		
I. Allgemeines	1	810
II. Die Kündigungstatbestände	3	811
1. Mietzins	3	811
2. Verzug	10	813
3. Rückstandsberechnung nach § 554 Abs. 1 Nr. 1 BGB	23	817
4. Rückstandsberechnung nach § 554 Abs. 1 Nr. 2 BGB	31	820
5. Das Entstehen des Kündigungsrechts	35	821
6. Rechtsmußbräuchliche Kündigungen	38	822
III. Die Kündigungserklärung	44	824
IV. Ausschluß der Kündigung	52	826
V. Wegfall der Kündigungswirkungen	58	828

	Rdn.	Seite		Rdn.	Seite
1. § 554 Abs. 1 Satz 3 BGB (Aufrechnung nach Zugang der Kündigung)	58	828	VI. Kündigungsrecht aus wichtigem Grund	66	865
2. § 554 Abs. 2 Nr. 2 BGB (Zahlung nach Zugang der Kündigung)	64	829	1. Fallgruppen	66	865
3. Rücknahme/Verzicht	81	835	2. Einzelheiten	69	866
VI. Prozessuales/Darlegungs- und Beweislast	83	836	§ 554b Vereinbarung über fristlose Kündigung		
1. Klageschrift	83	836	I. Anwendungsbereich und Zweck	1	870
2. Urteil vor Ablauf der Schonfrist	85	836	II. Begriff der Vereinbarung	3	870
3. Erledigung des Rechtsstreites	88	837	III. Begriff der Kündigung	6	871
4. Rückgabe der Mietsache nach Rechtshängigkeit	90	838	IV. Begriff der Kündigungsgründe	7	871
5. Kostenübernahme	91	838	V. Rechtsfolgen unwirksamer Vereinbarungen	8	872
6. Berufung	92	838	VI. Geschäftsraummiete	9	872
7. Prozeßkostenhilfe	94	838	§ 555 (aufgehoben)		873
VII. Konkurrenzen	95	839	§ 556 Rückgabe der Mietsache		
VIII. Abweichende Vereinbarungen (Abs. 2 Nr. 3)	98	840	I. Rückgabepflicht des Mieters	1	875
IX. Insolvenz des Mieters	99	841	1. Allgemeine Hinweise	1	875
§ 554a Fristlose Kündigung bei unzumutbarem Mietverhältnis			2. Zeitpunkt der Rückgabe	9	876
I. Bedeutung und Anwendungsbereich der Vorschrift	1	842	3. Vorzeitige Rückgabe	13	877
II. Tatbestandsvoraussetzungen	2	843	4. Rückgabe bei Mehrheit von Mietern	17	878
1. Verletzung von Vertragspflichten	3	843	5. Inhalt der Rückgabepflicht	22	879
2. Unzumutbarkeit der Vertragsfortsetzung	8	845	6. Schönheitsreparaturen bei Vertragsende	55	886
3. Verschulden	15	847	7. Beseitigung von Mietschäden	68	888
4. Abmahnung	16	848	8. Haftung für Dritte	72	889
5. Kündigungserklärung/ Verhalten nach der Kündigung	17	848	9. Haftungsbeschränkung	73	890
III. Typische Kündigungssachverhalte	19	849	10. Beseitigung von Gebrauchsspuren	74	890
1. Unpünktliche Mietzahlung	19	849	11. Reinigungspflicht	79	891
2. Weigerung zur Zahlung von Verbindlichkeiten	30	854	12. Übergabeprotokoll	80	891
3. Lärmstörungen	34	855	13. Beweislast	85	892
4. Beleidigung, üble Nachrede, Verleumdung, Nötigung, Tathandlungen und ähnliche Fälle	37	855	14. Abstandsvereinbarungen	87	893
5. Auseinandersetzungen mit dem Vermieter anlässlich von Umwandlungs-, Sanierungs-, Verkaufs- oder sonstigen Maßnahmen	42	858	II. Ausschuß des Zurückbehaltungsrechts	91	894
6. Strafanzeigen gegen den Vertragspartner und ähnliche Fälle	43	858	III. Rückforderungsanspruch des Vermieters	97	895
7. Unserioses Prozeßverhalten	47	860	1. Allgemeine Hinweise	97	895
8. Anstoßiger Lebenswandel	48	860	2. Voraussetzungen des Rückforderungsanspruchs	101	896
9. Diebstahl	49	861	3. Gewerbliche Zwischenvermietung	111	898
10. Verletzung von Aufklärungspflichten	50	861	4. Nichtgewerbliche Zwischenvermietung	115	899
11. Unberechtigte Kündigung	57	863	5. Anmietung durch die öffentliche Hand	121	900
12. Verletzung von Duldungspflichten	58	863	6. Ersatzansprüche des Untermieters	122	901
13. Gefährdung/Beschädigung der Mietsache	59	863	IV. Verfahrensrechtliche Fragen	126	901
14. Vertragsverletzungen des Vermieters	60	864	§ 556a Widerspruch des Mieters gegen Kündigung		
IV. Abweichende Vereinbarungen/Darlegungs- und Beweislast/ wiederholte Kündigung wegen derselben Gründe (Kündigungserklärung)	62	865	I. Entstehungsgeschichte und Zweck	1	905
V. Konkurrenzen	63	865	II. Tatbestandsvoraussetzungen	5	906
			1. Mietverhältnis über Wohnraum	5	906
			2. Beendigung durch Kündigung	12	907
			3. Härtegründe des Mieters	19	908

	Rdn.	Seite
4. Interessen des Vermieters an der Vertragsbeendigung	59	921
5. Interessenabwägung	61	922
III. Rechtsnatur und Wirkung des Widerspruchs (Abs. 1 S. 1, Abs. 2 und Abs. 3)	62	922
1. Widerspruch und Fortsetzungsverlangen	62	922
2. Fortsetzung auf bestimmte oder unbestimmte Zeit	72	925
3. Fortsetzung zu geänderten Bedingungen	74	925
4. Gerichtliches Verfahren	80	927
IV. Ausschußtatbestände (Abs. 4)	90	928
1. Eigenkündigung	91	928
2. Grund zur fristlosen Kündigung	92	929
V. Formelle Voraussetzungen des Kündigungswiderspruchs (Abs. 5)	94	929
1. Schriftform	95	929
2. Begründung	96	930
VI. Widerspruchsfrist (Abs. 6)	97	931
1. Rechtzeitiger Widerspruch	97	931
2. Verspäteter Widerspruch	102	932
3. Härtegründe erst nach Ablauf der Fristen	103	932
VII. Beweislast	104	932
VIII. Abweichende Vereinbarungen (Abs. 7)	105	933
IX. Ausschußtatbestände (Abs. 8)	106	933
X. Ergänzende Regelungen	112	933
1. Das Sozialklauselgesetz	112	933
2. Art. 232 § 2 Abs. 4 EGBG	113	934
3. § 24 Abs. 1 SchuldRAnpG	114	934
 § 556b Fortsetzung des Mietverhältnisses		
I. Zweck und Anwendungsbereich	1	935
II. Verhältnis zum Fortsetzungsanspruch nach § 564c Abs. 1 BGB	2	935
III. Tatbestandsvoraussetzungen (Abs. 1)	3	936
1. Mietverhältnis über Wohnraum	3	936
2. Beendigung durch Zeitablauf	4	936
3. Härtefall	5	936
4. Interessen des Vermieters und Interessenabwägung (Abs. 2)	6	937
IV. Rechtsnatur und Wirkung des Fortsetzungsverlangens	14	938
1. Fortsetzungsverlangen	14	938
2. Fortsetzung auf bestimmte oder unbestimmte Zeit	17	939
V. Ausschußtatbestände	18	939
VI. Abweichende Vereinbarungen	19	940
 § 556c Weitere Fortsetzung des Mietverhältnisses		
I. Entstehungsgeschichte, Zweck	1	941

	Rdn.	Seite
II. Anwendungsbereich des Abs. 1	3	942
1. Ablauf der Verlängerungszeit	3	942
2. Rückgabepflicht	4	942
3. Fortsetzungsinteresse	5	942
4. Fortsetzungsanspruch, materielle Voraussetzungen	9	943
5. Fortsetzungsanspruch, formelle Voraussetzungen	10	944
6. Wiederholte Vertragsfortsetzung	11	944
7. Gerichtliches Verfahren	12	944
8. Darlegungs- und Beweislast	13	944
III. Anwendungsbereich des Abs. 2	14	945
1. Fortsetzung auf unbestimmte Zeit durch Urteil	14	945
2. Kündigung	15	945
3. Fortsetzungsanspruch (Abs. 2 Satz 1)	17	945
4. Für das gerichtliche Verfahren	18	946
5. Fortsetzungsanspruch bei Veränderung der Sachlage (Abs. 2 Satz 2)	19	946
6. Darlegungs- und Beweislast	22	947
IV. Abweichende Vereinbarungen	23	947
 Anhang 1 zu §§ 556a–c BGB: Räumungsfrist nach § 721 ZPO		
I. Zweck	1	949
II. Anwendungsbereich	2	949
III. Räumungsfrist nach Abs. 1	7	951
1. Räumungstitel	7	951
2. Interessenabwägung	11	952
3. Antrag (Abs. 1 Sätze 2 und 3)	28	955
4. Die gerichtliche Entscheidung	34	956
5. Wirkung der Räumungsfrist	38	957
IV. Räumungsfrist nach Abs. 2 (künftige Räumung)	41	958
1. Antragsfrist	41	958
2. Zuständigkeit	45	959
3. Verfahren	46	959
4. Die gerichtliche Entscheidung	48	960
V. Räumungsfrist nach Abs. 3 (Verlängerung, Verkürzung)	49	960
1. Antrag	49	960
2. Frist	51	960
3. Zuständigkeit, Verfahren und Entscheidung	52	961
VI. Höchstdauer der Frist (Abs. 5)	56	962
VII. Rechtsmittel (Abs. 6)	63	963
1. Rechtsmittel des Räumungsschuldners	63	963
2. Rechtsmittel des Räumungsgläubigers	69	964
3. Anschlußbeschwerde	70	964
4. Verfahren	71	964
5. Rechtsentscheid	76	965
VIII. Gesetzlicher Ausschuß der Räumungsfrist (Abs. 7)	77	966
1. Für Wohnraum in Ferienhäusern und Ferienwohnungen in Ferienhausgebieten (564b Abs. 7 Nr. 4 BGB)	78	966

	R.dn.	Seite		R.dn.	Seite
2. Für Mietverhältnisse mit juristischen Personen des öffentlichen Rechts (564b Abs. 7 Nr. 5 BGB)	79	966	6. Fälligkeit und Dauer der Nutzungsentschädigung	32	995
3. Für echte (qualifizierte) Zeitmietverträge (564c Abs. 2 BGB)	80	966	7. Aufrechnung und Nutzungsentschädigung	34	995
IX. Abweichende Vereinbarun- gen	82	967	II. Weitergehender Schaden	35	996
Anhang 2 zu §§ 556a–c BGB: Räumungsfrist nach § 794a ZPO			III. Sonderregelungen für Wohnraum	40	997
I. Zweck	1	968	IV. Abweichende Vereinbarun- gen	49	999
II. Anwendungsbereich	2	969	V. Verpflichtungen während der Vorenthaltung	52	999
1. Räumungsvergleich	2	669	VI. Prozessuale Fragen/Beweis- last	56	1001
2. Vollstreckbarkeit	3	669	§ 557a Im voraus entrichteter Mietzins		
III. Räumungsfrist nach Abs. 1	4	669	I. Erstattung von Mietvoraus- zahlungen	1	1002
1. Zuständigkeit	5	969	1. Allgemeine Hinweise	1	1002
2. Antrag	6	970	2. Begriff der Mietvorauszahlung	11	1004
3. Antragsfrist	8	970	3. Verlorenen Baukostenzuschuß bei Wohnraum	12	1005
4. Verfahren	13	971	4. Verlorenen Baukostenzuschuß bei Gewerberaum	16	1005
5. Gerichtliche Entscheidung	14	971	5. Zu vertretende und nicht zu vertretende Umstände	20	1006
IV. Räumungsfrist nach Abs. 2 (Verlängerung, Verkürzung)	16	973	6. Haftungsumfang des Vermieters	26	1007
V. Höchstdauer der Frist (Abs. 3)	18	973	7. Anspruchsberechtigter	30	1008
VI. Rechtsmittel (Abs. 4)	24	974	8. Anspruchsgegner	31	1009
VII. Ausschluß der Räumungsfrist (Abs. 5)	29	975	II. Abweichende Vereinbarun- gen	32	1009
VIII. Abweichende Vereinbarun- gen	30	975	1. Vereinbarungen bei Wohnraum	32	1009
Anhang 3 zu §§ 556a–c BGB: Voll- streckungsschutz nach § 765a ZPO			2. Vereinbarungen bei Gewerbe- raum	36	1010
I. Zweck und Anwendungsbe- reich	1	976	§ 558 Verjährung		
II. Verhältnis zu anderen Schutzvorschriften	3	977	I. Allgemeine Hinweise	1	1011
III. Voraussetzungen	7	978	1. Begriff der Verjährung	1	1011
1. Grundsätze der Interessenabwägung	7	978	2. Ausschußfrist und Verwirkung	5	1013
2. Einzelfälle	8	978	3. Beginn der Verjährung	8	1013
IV. Verfahren	24	981	4. Verjährung aus Einrede	15	1014
1. Antrag	24	981	5. Verzicht auf Verjährung	18	1016
2. Zuständigkeit	26	982	6. Erleichterung der Verjährung	20	1016
3. Entscheidung	27	982	II. Sechsmonatige Verjährungs- frist	21	1016
4. Rechtsmittel	31	983	1. Inhalt der gesetzlichen Regelung	21	1016
5. Kosten	35	984	2. Allgemeiner Anwendungsbe- reich	23	1017
6. Streitwerte	36	984	3. Vermieteransprüche mit kurzer Verjährung	27	1018
7. Wirkung des Vollstreckungsschutzes	37	985	4. Aufrechnung mit verjährten Er- satzansprüchen	39	1021
V. Entscheidungen des Gerichts- vollziehers (Abs. 2)	38	985	5. Fristbeginn für Vermieteran- sprüche	42	1022
VI. Änderung der gerichtlichen Entscheidung (Abs. 3 und 4)	39	986	6. Mieteransprüche mit kurzer Verjährung	54	1025
§ 557 Ansprüche bei verspäteter Rückgabe			7. Fristbeginn für Mieteransprü- che	64	1027
I. Nutzungsentschädigung	1	987	8. Fristbeginn bei Grundstücksver- äußerung	67	1028
1. Allgemeine Hinweise	1	987	9. Fristbeginn bei gewerblicher Zwischenvermietung	72	1029
2. Anwendungsbereich	11	989	10. Abweichende Vereinbarungen	74	1030
3. Vorenthaltung der Mietsache	15	990	11. Berechnung der kurzen Verjährungsfrist	78	1030
4. Möglichkeit der Rückgabe	22	992			
5. Inhalt der Nutzungsentschädigung	26	993			

	Rdn.	Seite
III. Längere Verjährungsfristen	80	1031
1. Ein- und zweijährige Verjährungsfrist	80	1031
2. Vierjährige Verjährungsfrist	81	1031
3. Dreißigjährige Verjährungsfrist	85	1032
4. Beginn der Verjährungsfristen	91	1034
5. Abweichende Vereinbarungen	93	1034
IV. Hemmung der Verjährung	95	1035
V. Unterbrechung der Verjährung	104	1037
VI. Einzelfragen der Verwirkung	113	1038
 § 559 Vermieterpfandrecht		
A. Regelungszweck	1	1040
B. Pfandobjekte	10	1042
C. Pfandforderungen	34	1046
D. Pfanddurchsetzung	45	1048
 § 560 Erlöschen des Pfandrechts		
A. Regelungszweck	1	1051
B. Erlöschen des Pfandrechts	7	1052
C. Fortbestand des Pfandrechts	21	1054
 § 561 Selbsthilferecht		
A. Regelungszweck	1	1056
B. Selbsthilferecht, Abs. 1	15	1058
C. Herausgabeanspruch, Abs. 2	22	1059
 § 562 Sicherheitsleistung		
A. Regelungszweck	1	1062
B. Abwendungsbefugnis	7	1063
C. Befreiungsrecht	12	1063
 § 563 Pfändungspfandrecht		
A. Pfandrechts-Konkurrenzen	1	1064
B. Vermieterpfandrecht vs. Pfändungspfandrecht	3	1064
 § 564 Ende des Mietverhältnisses		
I. Allgemeines	1	1067
II. Beendigung durch Zeitablauf (Abs. 1)	3	1067
1. Befristete Mietverhältnisse ohne Verlängerungsklausel	3	1067
2. Befristete Mietverhältnisse mit Verlängerungsklauseln	12	1070
3. Mietverhältnisse mit Optionsrecht (Verlängerungsoption)	21	1072
4. Kettenmietverträge	28	1074
III. Beendigung durch Kündigung (Abs. 2)	29	1075
1. Klarheit	31	1075
2. Datum/Kündigungsfrist	37	1078
3. Umdeutung von unwirksamen Kündigungserklärungen	39	1078
4. Der/Die Kündigungsempfänger	42	1079
5. Der/Die Kündigungsberechtigten	49	1081

	Rdn.	Seite
6. Kündigung durch Bevollmächtigte	54	1082
7. Vollmachtsklauseln	63	1085
8. Begründung	66	1086
9. Sonstige Erklärungen	69	1086
10. Schriftform	70	1087
11. Wirksamwerden der Kündigung/Zugang	72	1087
12. Teilkündigung	85	1091
13. Vertrauensschutz/Widerruf/Rücknahme	86	1092
14. Vermieter-/Eigentümerwechsel	90	1093
15. Rechtsmittel gegen die Kündigung/Feststellungsklagen	92	1094
16. Kosten der Kündigung	96	1095
17. Wiederholte Kündigung wegen derselben Gründe	97	1095
18. Kündigungsfolgeschaden	99	1096
IV. Beendigung durch außerordentliche Kündigung	114	1099
1. Zugunsten des Vermieters	115	1099
2. Zugunsten des Mieters	125	1101

Anhang zu § 564 BGB: Der Mietaufhebungsvertrag

I. Allgemeines	1	1102
II. Zustandekommen des Vertrags	2	1103
1. Vertragsparteien	2	1103
2. Angebot/Annahme	6	1103
3. Verpflichtung zum Abschluß eines Mietaufhebungsvertrags	10	1105
III. Inhalt des Mietaufhebungsvertrags	26	1111
IV. Rechtsfolgen	31	1113
1. Beim Abschluß des Mietaufhebungsvertrags	31	1113
2. Bei unberechtigter Weigerung	32	1113
3. Bei berechtigter Weigerung	33	1114
V. Beweislast	34	1114

§ 564a Schriftform der Kündigung

I. Zweck der Regelung	1	1115
II. Schriftform der Kündigung (Abs. 1 Satz 1)	2	1116
1. Zweck und Anwendungsbereich	2	1116
2. Anforderungen an die Schriftform	6	1116
III. Angabe der Kündigungsgründe (Abs. 1 Satz 2)	16	1119
1. Entstehungsgeschichte und Anwendungsbereich	16	1119
2. Zweck	17	1119
3. Sollbestimmung, keine Wirksamkeitsvoraussetzung	18	1119
4. Verhältnis zur ordentlichen befristeten Kündigung (§ 564b Abs. 3 BGB)	20	1120
5. Verhältnis zur Sozialklausel (§ 556a Abs. 1 Satz 3 BGB)	21	1120
6. Verhältnis zur außerordentlichen befristeten Kündigung	23	1120
7. Verhältnis zur fristlosen Kündigung	24	1120

	Rdn.	Seite
8. Der Begriff der „Gründe der Kündigung“	26	1121
IV. Hinweis auf das Recht zum Kündigungswiderspruch (Abs. 2)	27	1121
1. Zweck	27	1121
2. Inhalt der Belehrung	28	1121
V. Ausschußtatbestände (Abs. 3)	29	1122
§ 564b Berechtigtes Interesse des Vermieters an der Kündigung		
I. Grundsätzliches zum Verständnis der Vorschrift	1	1128
1. Historische Entwicklung	1	1128
2. Bedeutung der Vorschrift	2	1129
3. Anwendungsbereich	3	1130
II. Die Kündigungstatbestände	10	1132
1. Vertragsverletzungen (Abs. 2 Nr. 1)	10	1132
2. Eigenbedarf	41	1141
3. Anderweitige wirtschaftliche Verwertung (Abs. 2 Nr. 3)	166	1182
4. Sonstige Kündigungsgründe (Abs. 1)	202	1193
5. Teilkündigung von Nebenräumen (Abs. 2 Nr. 4)	227	1201
III. Die Begründung der Kündigungserklärung (Abs. 3)	246	1205
1. Allgemeines	246	1205
2. Grundsätzliches zum Verständnis des Abs. 3	247	1206
3. Der Inhalt der Begründungspflicht	250	1207
4. Berücksichtigung nachträglich entstandener Gründe	288	1217
IV. Das Sonderkündigungsrecht für „Einliegerwohnungen“	305	1220
1. Entstehungsgeschichte und Zweck	305	1220
2. Anwendungsbereich	310	1221
3. Die einzelnen Kündigungstatbestände	315	1222
4. Kündigungsfrist (Abs. 4 S. 2)	347	1230
5. Kündigungserklärung (Abs. 4 S. 4)	348	1230
6. Darlegungs- und Beweislast	357	1232
V. Weitergehende Schutzrechte des Mieters (Abs. 5)	358	1232
VI. Abweichende Vereinbarungen (Abs. 6)	359	1232
VII. Ungeschützte Mietverhältnisse (Abs. 7)	367	1234
1. Wohnraum zu vorübergehendem Gebrauch (Nr. 1)	368	1234
2. Möblierter Wohnraum (Nr. 2)	371	1236
3. Wohnraum der Teil eines Studenten- oder Jugendwohnheims ist (Nr. 3)	380	1238
4. Wohnraum in Ferienhäusern und Ferienwohnungen in Ferienhausgebieten (Nr. 4)	388	1240
5. Mietverhältnisse mit juristischen Personen des öffentlichen Rechts (Nr. 5)	392	1241
VIII. Sonderregelungen in den Ländern der ehemaligen DDR	403	1243

	Rdn.	Seite
§ 564c Fortsetzung befristeter Mietverhältnisse		
I. Entstehungsgeschichte und Zweck	1	1247
II. Befristetes Mietverhältnis nach § 564c Abs. 1	3	1247
1. Anwendungsbereich	3	1247
2. Anspruch auf Vertragsfortsetzung	13	1249
III. Qualifizierter Zeitmietvertrag nach § 564c Abs. 2	33	1254
1. Voraussetzungen	34	1254
2. Vertragsbeendigung (Abs. 2 Satz 2)	53	1260
3. Ausschuß weiterer Schutzrechte	63	1263
4. Veräußerung der Mietsache	64	1263
IV. Abweichende Vereinbarungen	66	1264
§ 565 Kündigungsfristen		
I. Allgemeines	1	1266
1. Entstehungsgeschichte	1	1266
2. Geltungsbereich	2	1266
3. Zweck	3	1266
4. Fristberechnung	6	1267
II. Die Kündigungsfristen im einzelnen	7	1268
1. Grundstücke, Räume, Geschäftsräume, im Schiffsregister eingetragene Schiffe (Abs. 1 und 1a)	7	1268
2. Wohnraum (Abs. 2)	21	1271
3. Möblierter Wohnraum (Abs. 3)	38	1276
4. Bewegliche Sachen (Abs. 4)	40	1277
5. Sonderkündigungsrecht (Abs. 5)	41	1277
III. Abweichende Vereinbarungen	47	1278
§ 565a Verlängerung befristeter oder bedingter Mietverhältnisse		
I. Allgemeines, Zweck, Anwendungsbereich	1	1279
II. Befristete Mietverhältnisse mit Verlängerungsklauseln (Abs. 1)	4	1280
1. Einmalige Verlängerung auf bestimmte Zeit	4	1280
2. Wiederkehrende Verlängerung auf bestimmte Zeit	7	1281
3. Verlängerung auf unbestimmte Zeit	10	1282
III. Mietverhältnisse unter auflösender Bedingung (Abs. 2)	11	1282
1. Begriff	11	1282
2. Rechtsfolgen (Abs. 2 Satz 1)	12	1283
3. Anwendung der Sozialklausel (Abs. 2 Satz 2)	14	1283
IV. Abweichende Vereinbarungen (Abs. 3)	16	1284
§ 565b Werkmietwohnungen		
I. Entstehungsgeschichte und Zweck	1	1286

	Rdn.	Seite		Rdn.	Seite
II. Begriff der Werkmietwohnungen	3	1287	V. Rechtsverhältnis bei Fortsetzung der Wohnungsnutzung	18	1303
III. Gerichtliche Zuständigkeit	11	1288			
IV. Mitbestimmungsrecht des Betriebsrats	13	1289	§ 566 Schriftform des Mietvertrags		
§ 565c Kündigung von Werkmietwohnungen			A. Regelungszweck	1	1305
I. Zweck	1	1291	B. Formerfordernis	6	1306
II. Voraussetzungen der Kündigung mit verkürzter Frist	3	1292	1. Vertragsdauer	15	1307
1. Mietverhältnis auf unbestimmte Zeit	3	1292	II. Schriftform	21	1308
2. Beendigung des Dienstverhältnisses	4	1292	1. Ursprungsvertrag	27	1309
3. Zeitlicher Zusammenhang zwischen Arbeitsende und Kündigung	6	1292	2. Vertragsänderungen	36	1311
4. Wahlrecht	7	1293	C. Formmangel	42	1312
III. Die Kündigungsfristen	8	1293	D. Vereinbarte Schriftform	56	1315
1. Ungebundene „gewöhnliche“ Werkmietwohnung (Satz 1 Nr. 1)	9	1293	§ 567 Vertrag über mehr als 30 Jahre		
2. Funktionsgebundene Werkmietwohnung (Satz 1 Nr. 2)	15	1294	A. Regelungszweck	1	1317
3. Darlegungs- und beweispflichtig	16	1294	B. Kündigungsrecht, Satz 1	6	1318
IV. Verweisung auf § 565 BGB (Satz 2)	17	1294	C. Kündigungsausschluß, Satz 2	14	1319
V. Neue Bundesländer	18	1295	§ 568 Stillschweigende Verlängerung		
§ 565d Sozialklausel bei Werkmietwohnungen			I. Bedeutung und Zweck	1	1321
I. Zweck	1	1296	II. Anwendungsbereich	3	1322
II. Berücksichtigung der Belange des Dienstberechtigten (Abs. 1)	2	1296	III. Tatbestandsvoraussetzungen	4	1322
III. Verkürzte Widerspruchsfrist bei Kündigung nach § 565c Satz 1 Nr. 1 (Abs. 2)	4	1297	1. Ablauf der Mietzeit	4	1322
IV. Ausschluß der Vertragsfortsetzung bei funktionsgebundener Werkwohnung (Abs. 3 Nr. 1)	5	1297	2. Gebrauchsfortsetzung durch den Mieter	12	1324
V. Weitere Ausschlußgründe (Abs. 3 Nr. 2)	7	1297	3. Widerspruchserklärung	16	1325
VI. Darlegungs- und Beweislast	9	1298	IV. Rechtsfolgen	27	1328
§ 565e Werkdienstwohnungen			V. Abweichende Vereinbarungen	30	1329
I. Zweck und Anwendungsbereich	1	1299	1. Grundsätzliches	30	1329
II. Begriff der Werkdienstwohnung	2	1299	2. Formularvereinbarung	31	1329
1. Wohnraum	2	1299	3. Vertragsfortsetzung durch Vereinbarung	35	1329
2. Dienstverhältnis	5	1300	VI. Prozessuales/Darlegungs- und Beweislast	36	1330
3. Rechtsgrund der Überlassung	7	1300	§ 569 Kündigung bei Tod des Mieters		
III. Rechtsverhältnis während des Dienstverhältnisses	8	1301	I. Allgemeine Hinweise	1	1331
IV. Beendigung des Rechtsverhältnisses hinsichtlich des Wohnraums	10	1301	II. Tod des Mieters	5	1332
1. Voraussetzungen der Anwendung mietrechtlicher Vorschriften	11	1301	III. Sonderkündigungsrecht der Erben	9	1333
2. Rechtsfolgen	15	1303	IV. Sonderkündigungsrecht des Vermieters	11	1333
			V. Kündigungsfrist und Kündigungsfrist	14	1334
			VI. Abweichende Vereinbarungen	18	1335
			§ 569a Eintritt von Familienangehörigen in das Mietverhältnis		
			I. Allgemeine Hinweise	1	1337
			II. Eintritt des Ehegatten in das Mietverhältnis	6	1337
			1. Mietverhältnis und Tod des Mieters	6	1337
			2. Begriff des Ehegatten	8	1338
			3. Begriff des gemeinsamen Hausstandes	9	1338
			4. Ablehnungsrecht des Ehegatten	11	1338

	Rdn.	Seite
III. Eintritt von Familienangehörigen	16	1339
1. Allgemeines.	16	1339
2. Begriff des Familienangehörigen	17	1339
3. Anwendung auf nichteheliche Lebensgemeinschaft	18	1340
4. Ablehnungsrecht der Familienangehörigen	22	1341
IV. Haftung von eintrittsberechtigten Personen	23	1341
V. Mietvorauszahlung des verstorbenen Mieters	29	1342
VI. Kündigungsrecht des Vermieters	32	1342
VII. Fortsetzung des Mietverhältnisses mit dem Erben	37	1343
VIII. Abweichende Vereinbarungen	40	1344

§ 569b Gemeinsamer Mietvertrag von Ehegatten

I. Allgemeine Hinweise	1	1345
II. Voraussetzungen für die Fortsetzung des Mietverhältnisses	4	1345
III. Haftung für Mietschulden	11	1346
IV. Mietvorauszahlung des verstorbenen Ehegatten	13	1347
V. Kündigungsrecht des überlebenden Ehegatten	14	1347
VI. Abweichende Vereinbarungen	15	1347

§ 570 Versetzung des Mieters

I. Zweck, Bedeutung	1	1349
II. Tatbestandsvoraussetzungen	4	1350
1. Der privilegierte Personenkreis	4	1350
2. Versetzung an einen anderen Ort	15	1352
3. Gegenstand der Kündigung	24	1354
III. Die Kündigung	27	1354
1. Kündigungsberechtigter	27	1354
2. Form/Begründung	28	1354
3. Kündigungstag (Satz 2)	29	1354
4. Kündigungstermin	39	1356
IV. Abweichende Vereinbarungen	40	1356
V. Prozessuales/Darlegungs- und Beweislast	42	1356

§ 570a Vereinbartes Rücktrittsrecht

I. Zweck	1	1357
II. Voraussetzungen	2	1357
1. Mietverhältnis über Wohnraum	2	1357
2. Vereinbarung eines Rücktrittsrechts	3	1357
III. Rechtsfolgen	4	1357
1. Vor der Überlassung	5	1358
2. Nach der Überlassung	6	1358
IV. Abweichende Vereinbarungen	9	1358

	Rdn.	Seite
§ 570b Vorkaufsrecht des Mieters		
I. Entstehungsgeschichte	1	1359
II. Anwendungsbereich	3	1360
1. Zeitlich	3	1360
2. Sachlich	4	1360
III. Voraussetzungen	5	1361
1. Vermietung und Überlassung	5	1361
2. Begründung von Wohnungseigentum	12	1362
3. Der Eintritt des Vorkaufsfalls	20	1364
4. Der Vorkaufsberechtigte	23	1366
IV. Die Mitteilungspflicht des Vermieters (Verkäufers)	32	1368
V. Die Ausübung des Vorkaufsrechts	41	1370
1. Erklärung gegenüber dem Vermieter (Verkäufer)	41	1370
2. Frist	51	1372
VI. Der Auflassungsanspruch	56	1373
VII. Abweichende Vereinbarungen	61	1374
VIII. Prozessuales	68	1376

§ 571 Veräußerung bricht nicht Miete

I. Allgemeine Hinweise	1	1377
II. Anwendungen von § 571 BGB kraft Gesetzes	5	1378
III. Voraussetzungen für den Vertragseintritt des Erwerbers	14	1380
1. Erfordernis eines Miet- oder Pachtverhältnisses	14	1380
2. Vorliegen miettypischer Rechte und Pflichten	17	1380
3. Erfordernis der Veräußerung	26	1381
4. Identität von Veräußerer und Vermieter	32	1383
5. Überlassung vor Eigentumswechsel	34	1383
IV. Eigentumswechsel als Zäsur	38	1384
1. Mieterhöhung und Eigentumswechsel	38	1384
2. Kündigung und Eigentumswechsel	42	1385
3. Sonstige Rechte und Eigentumswechsel	48	1386
V. Haftungsbefreiung	57	1387
VI. Abweichende Vereinbarungen	59	1387
VII. Verjährung und Eigentumswechsel	60	1388

§ 572 Sicherheitsleistung des Mieters

I. Allgemeine Hinweise	1	1389
II. Erfordernis der Aushändigung der Sicherheit	7	1390
III. Anspruch auf Aushändigung	11	1391
IV. Rückgewähranspruch des Mieters	14	1392
V. Abweichende Vereinbarungen	22	1393
VI. Beweisfragen	24	1394

Inhalt

§§ 573–580a BGB, § 1 MHG

	Rdn.	Seite		Rdn.	Seite
§ 573 Vorausverfügung über den Mietzins			III. Rechtswirkungen der Belastung	14	1409
I. Allgemeine Hinweise	1	1395	IV. Beweisfragen	17	1409
II. Anwendung von § 573 BGB kraft Gesetzes	4	1396	§ 578 Veräußerung vor Überlassung		
III. Begriff der Vorausverfügung	5	1396	I. Allgemeine Hinweise	1	1410
IV. Wirksamkeit der Vorausverfügung	11	1397	II. Erfüllungsübernahme	4	1410
V. Schadensersatzansprüche gegen den Vermieter	15	1398	III. Rechtsfolgen der Erfüllungsübernahme	6	1411
VI. Abweichende Vereinbarungen	18	1398	IV. Beweisfragen	8	1411
VII. Beweisfragen	19	1399	§ 579 Weiterveräußerung		1412
§ 574 Rechtsgeschäfte über Entrichtung des Mietzinses			§ 580 Raummiete		
I. Allgemeine Hinweise	1	1400	I. Zweck der Vorschrift	1	1413
II. Wirksamkeit des Rechtsgeschäfts	4	1401	II. Begriffe	3	1413
III. Beweisfragen	8	1401	1. Miete von Grundstücken	3	1413
			2. Miete von Wohnräumen	6	1414
			3. Miete von anderen Räumen	10	1414
§ 575 Aufrechnungsbefugnis			§ 580a Schiffsmiete		
I. Allgemeine Hinweise	1	1402	I. Zweck der Vorschrift	1	1416
II. Ausschluß der Aufrechnung	6	1403	II. Anwendungsbereich	2	1417
III. Beweisfragen	8	1403	1. Schiffe	2	1417
			2. Flugzeuge, Luftfahrzeuge	3	1417
§ 576 Anzeige des Eigentumsübergangs			III. Rechtsfolgen bei Veräußerungen und Belastung	4	1417
I. Allgemeine Hinweise	1	1404	1. Anwendung des § 571 BGB	4	1417
II. Wirkung der Eigentumsanzeige	4	1405	2. Anwendung des § 572 BGB	8	1418
III. Rücknahme der Anzeige	7	1405	3. Anwendung des § 576 BGB	9	1418
IV. Beweisfragen	10	1406	4. Anwendung des § 577 BGB	11	1418
			5. Anwendung des § 578 BGB	12	1418
§ 577 Belastung des Mietgrundstücks			6. Anwendung des § 579 BGB	13	1419
I. Allgemeine Hinweise	1	1407	7. Verfügungen über den Mietzins (Abs. 2 Satz 1)	14	1419
II. Belastung mit einem Nießbrauch	8	1408	8. Rechtsgeschäfte zwischen dem Vermieter und dem Mieter über die Mietzinsforderung (Abs. 2 Satz 2)	15	1419
			9. Aufrechnung gegenüber dem Erwerber (Abs. 2 Satz 3)	16	1419

Gesetz zur Regelung der Miethöhe (MHG)

§ 1 Verbot der Erhöhungskündigung			7. Kündigungsverzicht	24	1428
I. Ausschluß der Änderungskündigung (§ 1 S. 1 und 2)	1	1422	8. Pauschalmiete	25	1428
1. Zweck der Vorschrift	1	1422	9. Betriebskostenpauschale	26	1429
2. Begriff der Mieterhöhung	3	1422	10. Vereinbarung einer bestimmten Wohnungsgröße im Mietvertrag	27	1429
3. Begriff der Kündigung	6	1423	11. Niedrige Anfangsmiete, Gefälligkeitsmiete	30	1431
4. Kündigung zum Zwecke der Mieterhöhung	7	1423	12. Vertragliche Bindung an die Kostenmiete	31	1431
II. Ausschluß der Mieterhöhung (§ 1 S. 3)	10	1424	13. Bundes und Landesbedienstetenwohnungen	32	1432
1. Zweck der Regelung	10	1424	14. Werkförderungsverträge	33	1432
2. Ausschußvereinbarungen	11	1424	15. Baukostenzuschüsse, Mieterdarlehen	34	1432
3. Befristete Mietverhältnisse	17	1426	III. Mieterhöhungs-vorbehalte	35	1432
4. Mietverhältnisse auf Lebenszeit	21	1427	1. Individualvereinbarungen	36	1433
5. Mietverhältnisse mit Verlängerungsklausel	22	1427	2. Formulklauseln	37	1433
6. Mietverhältnisse mit Verlängerungsoption	23	1428			

	Rdn.	Seite
3. Unwirksame Erhöhungsvorbehalte . . .	38	1433
4. Unklare Erhöhungsvorbehalte . . .	39	1434
IV. Darlegungs- und Beweislast . . .	40	1435

§ 2 Zustimmung des Mieters zur Erhöhung des Mietzinses

A. Allgemeines	1	1443
I. Entstehungsgeschichte	2	1443
II. Zweck der Vorschrift	10	1447
III. Ausblick	16	1451
B. Die Jahressperrfrist	17	1451
I. Allgemeines	17	1451
II. Fristberechnung	18	1452
1. Fristbeginn	18	1452
2. Fristende	24	1454
III. Unerhebliche Mietzinsveränderungen	29	1457
1. Einseitige Mieterhöhungen	29	1457
2. Mieterhöhungen auf Grund vertraglicher Abreden	30	1458
3. Mietherabsetzungen	31	1459
4. Euroumstellung	32	1459
IV. Rechtsfolgen bei Nichtbeachtung der Jahressperrfrist	33	1460
1. Für früher schon preisfreien Wohnraum	33	1460
2. Für ehemals preisgebundenen Wohnraum	34	1460
3. Neue Bundesländer	35	1462
V. Darlegung der Sperrfrist	36	1462
1. In der Mieterhöhungserklärung	36	1462
2. Im gerichtlichen Verfahren	37	1462
C. Die ortsübliche Vergleichsmiete	38	1463
I. Allgemeines und Begriffe	38	1463
II. Die Wohnwertmerkmale	45	1466
1. Allgemeines	45	1466
2. Vergleichbarkeit	46	1466
3. Art	47	1467
4. Größe	52	1468
5. Ausstattung	64	1474
6. Beschaffenheit	71	1478
7. Lage	81	1482
8. Unerhebliche Wohnwertmerkmale	88	1484
9. Gewichtung der Wohnwertmerkmale	90	1485
10. Der maßgebliche Mietzins	91	1485
11. Der maßgebliche Wohnraum	102	1488
12. Die Üblichkeit des Mietzinses	121	1495
13. Das Mischungsverhältnis	131	1498
III. Die Kürzungsbeträge	138	1501
1. Allgemeines	138	1501
2. Voraussetzungen	142	1503
3. Berechnung	150	1506
4. Dauer der Anrechnung	163	1511
5. Inhalt der Mieterhöhungserklärung	173	1515
D. Die Kappungsgrenze	181	1519
I. Allgemeines	181	1519
II. Anwendungsbereich	185	1521
III. Höhe der Kappungsgrenze	195	1525
1. Kappungsgrenze	196	1525
2. Bei Ausgangsmiete	197	1526
IV. Berechnung	198	1526

	Rdn.	Seite
1. Zeitpunkt	198	1526
2. Betrag der Kappung	203	1529
3. Ausnahme bei Wegfall der Fehlbelegungsabgabe	219	1537
V. Rechtsfolgen bei Nichtbeachtung der Kappungsgrenze	234	1543
VI. Kappungsgrenze und Mieterhöhungsverlangen	236	1543
E. Das Mieterhöhungsverlangen	238	1544
I. Allgemeines	238	1544
II. Inhalt des Mieterhöhungsverlangens	244	1548
1. Absender	244	1548
2. Adressat	253	1553
3. Schriftform	258	1557
4. Zeitpunkt des Erhöhungsverlangens	266	1561
5. Inhalt	267	1561
6. Zugang des Erhöhungsverlangens	273	1564
7. Änderungen des Mieterhöhungsverlangens	282	1568
F. Begründung des Mieterhöhungsverlangens (Abs. 2)	285	1569
I. Allgemeines	285	1569
1. Jahressperrfrist und Kappungsgrenze	289	1571
2. Ortsübliche Vergleichsmiete	292	1573
II. Mietspiegel	295	1574
1. Rechtsgrundlagen	296	1574
2. Rechtliche Qualifikation des Mietspiegels	298	1575
3. Bedeutung von Mietspiegeln	300	1576
4. Die Mietspiegelaufstellung	303	1577
5. Die verschiedenen Arten von Mietspiegeln	305	1578
6. Zeitlicher Geltungsbereich des Mietspiegels	327	1584
7. Fortschreibung	339	1588
8. Die Bezugnahme auf den Mietspiegel im konkreten Erhöhungsverfahren	346	1589
III. Sachverständigengutachten	377	1605
1. Allgemeines	377	1605
2. Mindestvoraussetzungen für die Person des Sachverständigen	378	1605
3. Mindestvoraussetzungen für das Gutachten	386	1609
4. Beifügung des Gutachtens	395	1616
5. Ermittlung der Miete im selbständigen Beweisverfahren	396	1617
6. Kostentragungspflicht	399	1618
IV. Vergleichswohnungen	401	1619
1. Allgemeines	401	1619
2. Einzelheiten der Begründung	404	1621
3. Inhalt der Begründung	435	1636
4. Besichtigungsmöglichkeit der Vergleichswohnung	445	1641
5. Die Höhe der einzelnen Vergleichsmieten	447	1642
6. Prozessuales	451	1644
V. Sonstige Begründungsmittel	455	1647
G. Rechtsfolgen des Mieterhöhungsverlangens	460	1649
I. Allgemeines	460	1649
II. Überlegungsfrist	463	1650
III. Wirkungszeitpunkt der Mieterhöhung	469	1652

Inhalt

§ 3 MHG

	Rdn.	Seite
H. Die Reaktionsmöglichkeiten des Mieters	480	1656
I. Allgemeines	480	1656
II. Ablehnung des Erhöhungsangebots	481	1657
III. Annahme des Erhöhungsangebots (Zustimmung)	482	1657
1. Allgemeines	482	1657
2. Inhalt der Zustimmung	484	1658
3. Zustimmungsfrist	487	1659
4. Form	489	1660
5. Besonderheiten bei Personenmehrheiten	504	1667
IV. Teilzustimmung	506	1668
V. Rechtsfolgen der Zustimmung oder Teilzustimmung	510	1669
VI. Kündigung	512	1670
VII. Zurückbehaltungsrecht	513	1670
VIII. Sonstiges	514	1671
J. Das gerichtliche Verfahren	515	1672
I. Sachentscheidungsvoraussetzungen	515	1672
1. Zuständiges Gericht	515	1672
2. Der richtige Kläger (Aktivlegitimation)	516	1672
3. Der richtige Beklagte (Passivlegitimation)	518	1673
4. Klageantrag	520	1675
5. Klagebegründung	531	1679
6. Besondere Sachentscheidungsvoraussetzungen	536	1680
7. Nachholung des Erhöhungsverlangens	550	1686
II Die gerichtliche Entscheidungsfindung	558	1690
1. Allgemeines	558	1690
2. Beweisaufnahme	560	1691
3. Urteilstenor	584	1709
4. Selbständiges Beweisverfahren	594	1713
5. Vergleich	599	1715
6. Streitwerte	602	1716
 Anhang zu § 2 MHG		
A. Hinweise zur Aufstellung von Mietspiegeln	1	1720
B. Hinweise für die Erstellung eines Sachverständigengutachtens zur Begründung des Mieterhöhungsverlangens nach § 2 Abs. 2 MHG	122	1749
C. Fachliche Bestellungsvoraussetzungen für Sachverständige auf dem Sachgebiet „Mieten für Grundstücke und Gebäude“ der IHK	155	1756
D. Inhaltliche Anforderungen an Gutachten auf dem Sachgebiet „Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken“ der IHK	164	1759
 §3 Erhöhung des Mietzinses bei baulichen Änderungen		
A. Allgemeines	1	1765
I. Zweck der Vorschrift	3	1766
II. Entstehungsgeschichte	9	1768

	Rdn.	Seite
III. Verhältnis zu § 541b BGB	12	1769
IV. Verhältnis zu § 2 MHG	21	1773
1. Die verschiedenen Möglichkeiten	21	1773
2. Auswirkungen auf die Kapazitätsgrenze	25	1774
V. Ausschußtarbestände	28	1776
1. Gesetzliche	28	1776
2. Vertragliche	29	1776
VI. Abweichende Vereinbarungen	31	1777
1. Materielle Voraussetzungen	32	1777
2. Formelle Voraussetzungen	33	1777
3. Zulässige Vereinbarungen	34	1778
B. Allgemeine Voraussetzungen der Mieterhöhung	35	1779
I. Wohnraummietverhältnis	35	1779
II Vermieter als Bauherr	37	1779
1 Allgemeines	37	1779
2 Besondere Mietverhältnisse	39	1780
3 Mietermodernisierung	42	1781
4. Fälle der Rechtsnachfolge	43	1782
5. Öffentliche Erschließungsmaßnahmen	48	1783
C. Bauliche Maßnahmen	50	1784
I. Begriff der baulichen Maßnahme	51	1785
II. Abgrenzung zur Instandsetzung und Instandhaltung	61	1789
III. Die einzelnen Mieterhöhungsstatbestände	66	1791
1. Maßnahmen zur Gebrauchswerterhöhung	67	1791
2. Maßnahmen zur Verbesserung der Wohnverhältnisse	72	1793
3. Maßnahmen zur Energie- und Wassereinsparung	75	1794
4. Andere vom Vermieter nicht zu vertretende bauliche Änderungen	87	1799
IV. Modernisierungsllexikon	93	1801
Abwasserleitung	93	1801
Antenne	94	1801
Außenfassade	95	1802
Badezimmer	96	1802
Balkon	97	1802
Behindertenwohnung	98	1802
Bleirohre	99	1803
Breitbandkabelanschluß	100	1803
Dachausbau	101	1803
Deckenabhängung	102	1803
Durchlauferhitzer	103	1804
Einbruchsicherung	104	1804
Eingangstür	105	1804
Elektroinstallation	106	1804
Erschließungskosten	107	1805
Euro-Einführung	108	1805
Fahrradständer	109	1805
Fahrstuhl	110	1805
Fernheizung	111	1806
Fenster	112	1806
Fensterrahmen	113	1807
Fliesen	114	1807
Gasgerät	115	1807
Gasheizung	116	1807
Fußboden	117	1807
Garten	118	1807
Gegensprechanlage	119	1808
Gerüst	120	1808
Grundrißänderungen	121	1808
Handlauf	122	1808
Hausnummernbeleuchtung	123	1808

	Rdn.	Seite		Rdn.	Seite
Heizkörperventile	124	1808	Anhang 2 zu § 3 MHG:		
Heizkostenverteiler	125	1808	Aufgehobene Vorschriften des		
Heizung	126	1808	ModEnG die für die Auslegung		
Kabelanschluß	127	1809	des § 3 MHG von Bedeutung	262	1862
Kanalanschluß	128	1809	Anhang 3 zu § 3 MHG:		
Kücheninstallation	129	1809	Verwaltungsvereinbarung zwi-		
Parabolantenne	130	1809	schen Bund und Ländern gem.		
Rolladen	131	1810	§ 6 Abs. 3 ModEnG über den		
Schallschutz	132	1810	Katalog von energiesparender		
Sanitäranlagen	133	1810	Maßnahme	263	1868
Schornstein	134	1810	Anhang 4 zu § 3 MHG:		
Spielplatz	135	1810	Mustervereinbarung „Moder-		
Stromzähler	136	1810	nisierung durch Mieter“	264	1870
Treppenhaus	137	1810	Anhang 5 zu § 3 MHG:		
Trinkwasser	138	1810	§ 177 BBauG	265	1874
Wärmedämmung	139	1810			
Wasserzähler	140	1811			
Wohnfläche	141	1811			
D. Der Umfang der Mieterhö-			§ 4 Erhöhung oder Ermäßigung der		
hung	142	1811	Betriebskosten		
I. Die berücksichtigungsfähigen			A. Allgemeines	1	1876
Kosten	143	1811	I. Zweck der Vorschrift	1	1876
1. Allgemeines	143	1811	II. Anwendungsbereich	4	1878
2. Einzelne Kostenarten	148	1813	1. Bruttomiete	6	1878
3. Nichtberücksichtigung von			2. Nettomiete	7	1878
Instandsetzungskosten	153	1816	3. Teilklausivmiete	8	1878
II. Der Umlageschlüssel	160	1819	4. Warm- oder Kaltmiete	9	1879
1. Allgemeines	160	1819	B. Die Mieterhöhung wegen ge-		
2. Die einzelnen Umlageschlus-			stiegener Betriebskosten		
sel	162	1819	(Abs. 2)	14	1880
III. Ermittlung der neuen Miete	165	1821	I. Anwendungsbereich des Abs. 2	15	1880
IV. Die Berücksichtigung von Kür-			1. Betriebskostenpauschalen	16	1881
zungsbeträgen	167	1822	2. Inklusiv- und Teilklausiv-		
1. Allgemeines	167	1822	mieten	18	1882
2. Voraussetzungen	169	1822	II Erhöhungsvorbehalt	24	1886
3. Berechnung	176	1824	III. Betriebskostenerhöhung	26	1887
V. Begrenzung des Erhöhungsan-			1. Begriff der Betriebskosten	26	1887
spruchs	187	1828	2. Gesamtbetrag der Betriebs-		
E. Das Mieterhöhungsverfahren	194	1831	kosten	31	1889
I. Die Mieterhöhungserklärung	194	1831	3. Ermittlung der Erhöhung	35	1890
1. Absender und Adressat der			4. Umlagemaßstab	46	1895
Erklärung	195	1831	5. Formalien der Geltendma-		
2. Form der Erklärung	201	1835	chung	48	1897
3 Inhalt der Erklärung	205	1837	6. Rechtsfolge	60	1902
II. Zeitpunkt der Mieterhöhungs-			C. Herabsetzung des Mietzinses		
erklärung	226	1845	(Abs. 4)	75	1909
F. Rechtsfolgen	232	1848	I. Allgemeines	75	1909
I. Allgemeines	232	1848	II. Tatbestandsvoraussetzungen	76	1910
II. Wirkungszeitpunkt der Miet-			1. Ermäßigung	76	1910
erhöhung	235	1849	2. Formalien	81	1912
III. Einschränkungen der Vermie-			3. Rechtsfolge	84	1913
terkündigung	247	1853	4. Verhältnismöglichkeiten des		
IV. Kündigungsrecht des Mieters	248	1854	Mieters	85	1913
G. Das gerichtliche Verfahren	251	1855	D. Umstellung auf verbrauchsab-		
I. Vom Vermieter betriebenes			hängige Abrechnung (Abs. 5)	89	1914
Verfahren	251	1855	I Allgemeines	89	1914
1. Anträge	251	1855	II. Tatbestandsvoraussetzungen	91	1915
2. Beweislast	255	1856	1. Anwendungsbereich	91	1915
II. Vom Mieter betriebenes Verfah-			2. Umstellungsfähige Kosten	92	1916
ren	258	1857	3. Wahl des Umlagemaßstabs	96	1917
III. Streitwert	259	1858	4. Die Direktabrechnung	100	1918
Anhang 1 zu § 3 MHG:			5. Verfahren	105	1920
Gesetz zur Förderung der Moder-			6. Rechtsfolge	108	1921
nisierung von Wohnungen			E. Sonderregelungen für die		
und von Maßnahmen zur Ein-			neuen Bundesländer	117	1924
spaarung von Heizenergie					
(Modernisierungs- und Ener-					
gieeinsparungsgesetz –					
ModEnG)	261	1859			

	Rdn.	Seite
§5 Erhöhung oder Ermäßigung der Kapitalkosten		
A. Allgemeines	1	1927
I. Zweck der Vorschrift	1	1927
II. Anwendungsbereich	2	1928
1. Sachlich	2	1928
2. Regional und zeitlich	3	1928
III. Ausschußatbestände	6	1929
1. Gesetzliche Ausschußatbestände	6	1929
2. Vertragliche Ausschußatbestände	20	1935
B. Tatbestandsvoraussetzungen für die Erhöhung	22	1936
I. Allgemeines	22	1936
II. Die maßgeblichen Darlehen	23	1936
1. Vertragsparteien	24	1936
2. Dingliche Sicherung	30	1938
3. Zweck des Darlehens	33	1939
III. Erhöhung der Kapitalkosten	52	1945
1. Erhöhung des Zinssatzes	53	1946
2. Erhöhung der Kapitalkosten	61	1950
3. Vorhersehbarkeit	64	1952
IV. Die zeitliche Abfolge von Vertragsschluß und Zinssatzänderung	68	1954
V. Vom Vermieter nicht zu vertretende Zinserhöhung	76	1956
1. Allgemeines	76	1956
2. Verstoß gegen Grundsätze ordnungsgemäßer Verwaltung	77	1957
VI. Der Umlagemaßstab	83	1960
VII. Formalien	87	1962
1. Form	87	1962
2. Erläuterung der Erhöhung	89	1962
3. Zeitpunkt der Abgabe der Erhöhungserklärung	94	1965
VIII. Rechtsfolgen	95	1966
1. Allgemeines	95	1966
2. Wirkungszeitpunkt	96	1966
3. Begrenzung der Mieterhöhung der Höhe nach	100	1968
4. Kündigungsrecht des Mieters	103	1970
C. Besonderheiten beim Vermieterwechsel	106	1971
I. Allgemeines	106	1971
II. Gewerbliche Zwischenvermietung	112	1973
D. Herabsetzung des Mietzinses bei Kostenenkung	114	1974
I. Allgemeines	114	1974
II. Zinssatzermäßigung	116	1975
III. Herabsetzungsbetrag	119	1975
IV. Vollständige Tilgung	123	1977
V. Herabsetzungsverfahren	125	1978
VI. Rechtsfolgen unterlassener Herabsetzung	129	1979
E. Sonstige Schadenersatzverpflichtungen	130	1980
§6 Wohnungen im Saarland		
A. Allgemeines	1	1981
B. Anwendungsbereich	3	1982
C. Erhöhungsvoraussetzungen	6	1982
I. Erhöhung der Kostenmiete	7	1982
II. Erhöhung der Betriebskostenumlage	9	1983

	Rdn.	Seite
D. Geltendmachung der Erhöhung	11	1983
E. Fälligkeit der Erhöhung	13	1984
F. Herabsetzung	14	1984
§7 Bergmannswohnungen		
A. Allgemeines	1	1986
B. Heutiger Anwendungsbereich	3	1986
§8 Mieterhöhungserklärungen mittels automatischer Einrichtung		
I. Allgemeines	1	1988
II. Zweck	2	1989
III. Voraussetzungen	3	1989
1. Begriff der automatischen Einrichtung	3	1989
2. Erstellung der Erklärung	11	1994
3. Art der Erklärung	12	1994
IV. Weitere Wirksamkeitsvoraussetzungen	15	1995
1. Vom Vermieter gezeichnete Erklärungen (Namenswiedergabe)	15	1995
2. Vom Vertreter gezeichnete Erklärungen (Vollmachten)	17	1996
§9 Kündigungsrecht des Mieters und Beschränkung des Kündigungsrechts des Vermieters nach Mieterhöhung		
I. Allgemeines	1	2000
1. Gesetzeszweck	1	2000
2. Anwendungsbereich	8	2002
II. Voraussetzungen des Sonderkündigungsrechts	10	2002
1. Sachliche Voraussetzung	10	2002
2. Zeitliche Voraussetzung	23	2007
III. Die Kündigung	27	2008
1. Formalien	28	2008
2. Die Überlegungs- und Kündigungsfristen	32	2009
IV. Wirkung der Kündigung	47	2017
1. Bei Beendigung des Mietverhältnisses	47	2017
2. Bei Fortsetzung des Mietverhältnisses (§ 568 BGB)	53	2019
V. Ausschluß des Kündigungsrechts des Mieters	54	2019
1. Mieterhöhungsvereinbarungen	54	2019
2. Abweichende Vereinbarungen zum Nachteil des Mieters	55	2020
3. Abweichende Vereinbarungen zum Vorteil des Mieters	56	2020
VI. Prozessuales	57	2020
VII. Beschränkung des Kündigungsrechts des Vermieters (Abs. 2)	59	2022
1. Mieterhöhungen nach § 2 MHG	60	2022
2. Mieterhöhungen nach §§ 3–7 MHG	72	2025
3. Sonstige Zahlungsrückstände	75	2027

	Rdn.	Seite		Rdn.	Seite
§ 10 Abweichende Vereinbarungen			§ 10a Mietanpassungsvereinbarung		
Staffelmiete; Anwendungsbereich			I. Allgemeines	1	2099
A. Abweichende Vereinbarung	1	2031	II. Inhaltliche Anforderungen	4	2100
I. Allgemeines	1	2031	1. Genehmigungsfreie Gleichklausel	4	2100
II. Unwirksame Vereinbarungen	2	2031	2. Schriftform	9	2100
1. Begriff der Vereinbarung	3	2032	3. Laufzeit des Vertrages	12	2101
2. Begriff des Nachteils	6	2033	4. Proportionalität der Mietanpassung	15	2102
3. Einzelfragen	8	2034	5. Die Bezugsgröße („Gesamtlebenshaltungskostenindex“)	17	2102
III. Wirksame Vereinbarungen	39	2046	III. Wirkungsweise der Mietanpassungsvereinbarung	20	2103
IV. Rechtsfolgen unwirksamer Vereinbarungen	42	2048	1. Während der Mietzeit	20	2103
B. Mietabänderungsvereinbarungen (Abs. 1)	45	2049	2. Nach Beendigung des Mietverhältnisses	32	2106
I. Allgemeines	45	2049	IV. Mietsenkungen	36	2107
II. Zustandekommen der Vereinbarung	46	2049	V. Altvereinbarungen	37	2107
1. Angebot	46	2049	VI. Übergangsregelung nach Einführung des Euro	38	2108
2. Annahme	52	2052			
III. Zeitpunkt der Vereinbarung	57	2054			
IV. Inhalt und Grenzen der Vereinbarung	58	2055			
1. Bestimmter Betrag	58	2055			
2. Fälligkeitstermin	59	2055			
3. Jahresfrist, Kappungsgrenze	60	2055			
4. Vereinbarungen über sonstige Entgelte	61	2056			
5. §§ 134 BGB iVm §§ WiStG, 291 StGB	62	2056			
6. Aufhebungsvereinbarung	63	2056			
V. Prozessuales	64	2057			
C. Staffelmiete	66	2057			
I. Allgemeines	66	2057			
II. Anwendungsbereich	71	2059			
1. Wohnraummietverhältnisse	71	2059			
2. Sonstige Mietverhältnisse	72	2060			
3. Neue Bundesländer	83	2062			
4. Umgekehrte Staffelmiete	88	2064			
III. Wirksamkeitsvoraussetzungen der Staffelmietvereinbarung	89	2065			
1. Abschluß, Form	89	2065			
2. Ursprüngliche und nachträgliche Vereinbarungen	94	2066			
3. Inhalt der Vereinbarung	95	2067			
IV. Wirkung der Staffelmietvereinbarung	113	2074			
1. Allgemeines	113	2074			
2. Verhältnis zu sonstigen Mieterhöhungen	114	2074			
3. Verwirkung	123	2078			
4. Kündigungsrecht des Mieters	124	2079			
V. Grenzen der Vereinbarung	131	2081			
1. Grundsatz: Freie Vereinbarung	131	2081			
2. Gesetzliche Obergrenzen	133	2082			
D. Anwendungsbereich des MHG	139	2085			
I. Allgemeines	139	2085			
II. Einzelne Ausschußtatbestände	141	2085			
1. Preisgebundener Wohnraum	141	2085			
2. Wohnraum zu vorübergehendem Gebrauch	156	2090			
3. Moblierter Wohnraum	158	2091			
4. Studenten- und Jugendwohnheime	165	2095			
III. Beweislast	172	2097			

**Verordnung über die verbrauchsabhängige Abrechnung der
Heiz- und Warmwasserkosten
(Verordnung über Heizkostenabrechnung – HeizKostV)**

	Rdn.	Seite		Rdn.	Seite
§1 Anwendungsbereich			§5 Ausstattung zur Verbrauchs- erfassung		
A. Zweck der Heizkostenverord- nung	1	2136	A. Regelungsgehalt	1	2164
B. Sachlicher Anwendungsbe- reich	4	2136	B. Erfassungssysteme	6	2165
I. Zentrale Anlagen, Abs. 1 Nr. 1	6	2137	I. Erfassung des Wärmever- brauchs	12	2166
II. Wärmelieferung	9	2137	1. Verdunstungsgeräte	14	2166
1. Lieferung nach Abs. 1 Nr. 2	10	2138	2. Elektronische Heizkostenver- teiler	22	2168
2. Übertragung von Anlagen	13	2138	3. Wärmezähler	26	2169
3. Lieferung nach Abs. 3	19	2139	II. Erfassung des Warmwasser- verbrauchs	29	2169
C. Persönlicher Anwendungsbe- reich	25	2139	C. Vorerfassung, Abs. 2	31	2170
I. Gebäudeeigentümer	26	2140			
II. Dem Gebäudeeigentümer gleichgestellte Personen, Abs. 2	31	2140	§6 Pflicht zur verbrauchsabhängigen Kostenverteilung		
1. Zur Überlassung befugte Per- sonen, Abs. 2 Nr. 1	32	2140	A. Regelungsgehalt	1	2171
2. Betreiber der zentralen Ver- sorgungsanlagen, Abs. 2 Nr. 2	36	2141	B. Kostenverteilung, Abs. 1	3	2172
3. Wohnungseigentümer, Abs. 2 Nr. 3	39	2141	I. Verbrauchserfassung	4	2172
III. Nutzer	44	2142	II. Abrechnung	10	2173
D. Preisgebundener Wohnraum, Abs. 4	49	2143	III. Zahlungspflicht	20	2176
			C. Vorerfassung, Abs. 2	27	2177
			D. Gemeinschaftsräume, Abs. 3	31	2177
			E. Verteilungsmaßstab, Abs. 4	34	2178
§2 Vorrang vor rechtsgeschäftlichen Bestimmungen			§7 Verteilung der Kosten der Versorgung mit Wärme		
A. Zweck der Regelung	1	2144	A. Regelungsgehalt	1	2180
B. Entgegenstehende Verein- barungen	5	2145	B. Verteilungsmaßstäbe	4	2181
I. Inhalt	9	2145	C. Kosten des Betriebs, Abs. 2	16	2183
II. Anpassung	12	2146	D. Wärmelieferung, Abs. 3, 4	35	2186
C. Ausnahmen	28	2148			
§3 Anwendung auf das Wohnungs- eigentum			§8 Verteilung der Kosten der Versorgung mit Warmwasser		
A. Regelungsgehalt	1	2150	A. Regelungsgehalt	1	2188
B. Anpassung der Verteilungs- regelungen	8	2151	B. Verteilungsmaßstäbe, Abs. 1	6	2189
I. Einführung der HeizKVO, § 3 Satz 1	11	2152	C. Kosten des Betriebs, Abs. 2	10	2189
II. Folgeentscheidungen, § 3 Satz 2	14	2152	D. Warmwasserlieferung, Abs. 3, 4	16	2190
III. Ausstattungskosten, § 3 Satz 3	22	2154			
C. Vermietete Eigentumswoh- nungen	27	2155	§9 Verteilung der Kosten der Ver- sorgung mit Wärme und Warmwasser bei verbundenen Anlagen		
§4 Pflicht zur Verbrauchserfassung			A. Regelungszweck	1	2193
A. Regelungsgehalt	1	2156	B. Trennung der Kosten	5	2193
B. Ausstattung mit Erfassungsge- räten	4	2157	I. Grundzüge, Abs. 1	6	2194
I. Rechte und Pflichten der Betei- ligten	5	2157	II. Zentrale Anlage, Abs. 2	13	2195
II. Ausstattungspflichtige Räume	19	2159	III. Wärmelieferung, Abs. 3	22	2196
III. Geräteauswahl	24	2160	C. Kostenverteilung, Abs. 4	28	2197
IV. Kostentragung	33	2162			
			§9a Kostenverteilung in Sonderfällen		
			A. Regelungszweck	1	2198
			B. Verbrauchsermittlung, Abs. 1	6	2199
			I. Voraussetzungen	12	2200
			II. Durchführung	15	2201

	Rdn.	Seite		Rdn.	Seite
C. Anwendungsgrenzen, Abs. 2	29	2203	II. Inhalt	15	2215
D. Schadensersatz	35	2204	III. Wohnungseigentum	17	2115
 § 9b Kostenaufteilung bei Nutzerwechsel			 § 11 Ausnahmen		
A. Regelungszweck	1	2205	A. Regelungszweck und -folgen	1	2116
B. Zwischenablesung, Abs. 1	6	2206	B. Ausnahmetatbestände	8	2118
C. Kostenaufteilung, Abs. 2	17	2208	I. Ökonomische Gründe, Nr. 1, 2, 4, 5	13	2118
D. Ersatzverfahren, Abs. 3	25	2210	II. Ökologische Gründe, Nr. 3	37	2222
E. Rechtsgeschäftliche Abweichungen, Abs. 4	33	2212			
 § 10 Überschreitung der Höchstsätze			 § 12 Kürzungsrecht, Übergangsregelungen		
A. Regelungszweck	1	2213	A. Regelungszweck	1	2224
B. Rechtsgeschäftliche Bestimmungen	6	2213	B. Kürzungsrecht, Abs. 1	3	2225
I. Abschluß	8	2214	C. Bestandsschutz, Abs. 2, 3, 5	22	2228
			D. Übergangsvorschrift, Abs. 4	30	2229
 Entscheidungsregister					2231
 Sachverzeichnis					2491