

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 Wegnahmerekrecht 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 (ausgehoben)	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

Übersicht

Inhaltsübersicht

§ 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 Verauflerung bricht nicht Miete	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 Eigentumsubergangs	1404
§ 577 Belastung des Mietgrundstücks	1407
§ 578 Verauflerung vor Überlassung	1410
§ 579 Weiterveräuflerung	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 energieparenden 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 Beirrittsgebiet	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 Verbraucherfassung	2156
§ 5 Ausstattung zur Verbraucherfassung	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 Hochstzätze	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. Geschäftsraummiete	54	15	1. Prüfungs- und Überwachungspflicht	99	85
5. Mischaummiete	60	17	2. Haftungsfragen	104	86
6. Grundstücksmiete	66	19	3. Einzelfälle	107	87
7. Mietvorvertrag	68	20	VI. Streupflicht	114	88
8. Vormietrecht	72	22	1. Übertragung durch Gesetz	115	89
9. Abschlußoption	73	22	2. Übertragung durch Vereinbarung	117	89
10. Anmietrecht	77	23	VII. Aufklärungspflichten	131	92
II. Sonderformen der Raumnutzung	78	23	1. Wohnraum	135	93
1. Werkwohnungen	78	23	2. Gewerberaum	142	94
2. Nutzungsverträge	79	24	VIII. Schutzwirkung für Dritte	146	94
3. Heimverträge	80	24	IX. Nachvertragliche Pflichten	147	94
4. Hotelaufnahmeverträge	82	24	X. Mitwirkungspflichten des Mieters	151	95
5. Leihen	83	25	1. Besichtigungsrecht des Vermieters	153	95
6. Dingliches Wohnrecht	86	26	2. Überwachung der Mietsache	162	97
7. Unterbringung Obdachloser	103	31	XI. Beweisfragen	163	98
8. Verwahrungsvertrag (§§ 688–700 BGB)	110	33	D. Das Recht des Mieters zum vertragsgemäßen Gebrauch	166	98
9. Mietverträge mit werkvertraglichen Elementen	111	33	I. Vertragszweck	169	99
10. Pacht (§ 581ff. BGB)	112	34	1. Wohnraum	169	99
III. Die Vertragsparteien	115	36	2. Gewerberaum	172	100
1. Vermieter	115	36	II. Erfüllungsanspruch	177	101
2. Mieter	174	49	1. Opfergrenze	179	102
3. Unklare Vertragsverhältnisse	215	61	2. Instandsetzungspflicht nach Vertragsbeendigung	180	102
4. Wechsel der Vertragsparteien	218	61	3. Sonstiges	181	102
§ 535, 536 Wesen des Mietvertrags, Pflichten des Vermieters			III. Betriebspflicht des Mieters	182	103
A. Die Pflicht des Vermieters zur Überlassung	1	66	1. Die Vereinbarungen der Betriebspflicht	184	103
I. Zeitlich	1	67	2. Die Umsatzmiete	187	104
1. Beginn des Mietverhältnisses	3	67	IV. Obhutspflicht	189	105
2. Leistungsstörungen	13	68	V. Einzelne Gebrauchsrechte	196	107
II. Räumlich	18	69	1. Abstellplatz	199	107
1. Übergabe	18	69	2. Antenne	201	108
2. Bestandteile der Mietsache	21	70	3. Aufnahmehilfe	203	108
III. Beweislast	47	74	4. Berufsausübung in der Wohnung	216	111
B. Die Pflicht des Vermieters zur Gebrauchsverhältnis	48	74	5. Blumenkästen	223	113
I. Allgemeines	48	74	6. Briefkasten	224	113
1. Bestimmung des vertragsgemäßen Zustandes	48	74	7. Döbel	225	114
2. Instandhaltung und Modernisierung	49	74	8. Einbauten des Mieters	228	114
3. Besonderheiten bei Wohnungseigentum	52	75	9. Fahrradständer	229	114
II. Schönheitsreparaturen	54	75	10. Fahrzeuge	233	115
III. Erhaltungspflicht	56	76	11. Feste	236	116
1. Allgemeines	56	76	12. Firmenschilder	240	116
2. Vertragliche Abwälzung der Erhaltungspflicht auf den Mieter	63	77	13. Funkantenne	243	117
3. Wegfall der Erhaltungspflicht	72	79	14. Garage	246	118
C. Nebenpflichten des Vermieters	75	80	15. Garten	249	118
I. Gleichbehandlung	75	80	16. Gewerbe	255	120
			17. Gerüche	258	120
			18. Hausflur	263	121
			19. Haussiedlung	266	122
			20. Haushaltshilfsmittel	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. Ausschluß des Rückforderungs- anspruchs	84	201
25. Kacheln	301	130	1. § 814 BGB	84	201
26. Kinder	303	130	2. § 817 Satz2 BGB	85	201
27. Konkurrenzschutz	309	131	3. § 818 Satz 3 BGB	86	202
28. Lärm	310	131	V. Verjährung	87	202
29. Memungsaußerung	312	132	VI. Darlegungs- und Beweislast	88	202
30. Mietermodernisierung	319	133	B. Geschäftsraummiete (§§ 138, 134 BGB, § 291 StGB)	91	203
31. Modernisierung	341	138	I. Wucher (§§ 138 Abs. 1 und 2 BGB; § 134 BGB iVm § 291 StGB)	92	204
32. Müll	342	138	1. Methoden zur Bestimmung des Preis-/Leistungsverhält- nisses	93	204
33. Musik	344	139	2. Weitere Tatbestandsvoraus- setzungen	98	205
34. Namensschilder	348	140	II. Verstoß gegen die guten Sitten (§ 138 Abs. 1 BGB)	105	206
35. Online-Anschlüsse	349	140	1. Knebelungsverträge	106	206
36. Parabolantenne	351	140	2. Beurteilungszeitpunkt	107	206
37. Party	368	146	III. Rechtsfolgen	108	207
38. Pfennigabsätze	369	146			
39. Plakate	371	146			
40. Nutzungsänderung	372	146			
41. Rauchen	384	148			
42. Reklame	387	148			
43. Schaukästen	389	148			
44. Schlüssel	390	149			
45. Strom	408	151			
46. Störungen	410	151			
47. Tele-working	412	152			
48. Tierhaltung	413	152	§ 537 Mängel der Mietsache		
49. Treppenhaus	440	158			
50. Überbelegung	444	159	A. Sachmangel	1	210
51. Videoüberwachung	446	159	I. Übersicht	1	210
52. Warenautomaten	448	160	1. Versuche zur Begrenzung der Gewährleistungspflicht	7	211
53. Waschmaschine	449	160	2. Der Fehlerbegriff	13	212
54. Wasser	450	160	3. DIN-Normen als Bewer- tungsmaßstab	19	214
55. Waschetrocknen	454	161	4. Anpassung an zeitgemäße Wohnverhältnisse	24	215
56. Werbung	456	161	5. Fehler außerhalb der gemie- teten Räume	29	217
57. Wettbewerb	457	161	II. Erheblichkeit	29	217
E. Die Pflicht des Mieters zur Bezahlung des Mietzinses	483	167	1. Abgrenzung zum unerheb- lichen Mangel	32	217
I. Grundmiete	483	167	2. Beispiele	36	218
II. Schönheitsreparaturen	488	168	III. Fallgruppen und Einzelfragen zum Sachmangel	40	219
III. Kleinreparaturen	490	169	1. Öffentlich-rechtliche Beschränkungen	40	219
IV. Nebenkosten/Betriebskosten	491	169	2. Einwirkungen von außen	65	223
V. Zuschläge	494	170	3. Mängel im Haus	157	240
VI. Umsatzsteuer	496	170	B. Zugesicherte Eigenschaft	214	250
VII. Weitere Mieterleistungen	502	171	I. Wohnraum	224	252
1. Mietvorauszahlung/Mieter- darlehen	503	171	II. Gewerberaum	230	253
2. Baukostenzuschuß	514	174	C. Verschulden des Vermieters	234	254
3. Abstandvereinbarung	526	177	D. Rechte des Mieters	237	254
4. Ablösvereinbarung	530	177	I. Minderung	237	254
5. Heimverträge	536	178	1. Ausschlußtatbestände	242	255
6. Vertragsabschlußgebühr	540	179	2. Periodisch auftretende Mängel	244	256
7. Einzugspauschale	543	180	3. Modernisierung	247	256
Anhang zu §§ 535, 536 BGB – Zivil- und strafrechtliche Grenzen der Mietpreisvereinbarung			4. Eigentumswohnung und Zwischenvermieter	248	257
A. Wohnraummiete (§ 5 WiStG)	1	182	5. Einzugsermächtigung	250	257
I. Anwendungsbereich des § 5 WiStG	1	182	6. Sonstiges	251	257
II. Tatbestandsvoraussetzungen	7	183	II. Bewertung des Mangels	252	257
1. Räume zum Wohnen	7	183	III. Berechnung der Minderung	259	259
2. Fordern, versprechen lassen, annehmen	14	185	1. Die Berechnungsgröße	259	259
3. Mietobergrenze	17	185	2. Die Höhe der Minderung	266	260
4. Ausnutzung eines geringen Angebots	67	197	IV. Sonstige Rechte	272	261
III. Rechtsfolgen der Mietpreis- überhöhung	71	198	1. Schadensersatz	272	261
1. Zivilrechtliche Folgen	71	198	2. Aufwendungsersatz	273	261
			3. Aufrechnung	274	262
			4. Zurückbehaltungsrecht	276	262

	Rdn.	Seite		Rdn.	Seite
5. Kündigung §§ 542–544 BGB	290	265	1. Verzug des Vermieters	81	318
E. Abweichende Vereinbarungen	292	266	2. Mängelbeseitigung durch Mieter	92	320
I. Wohnraum	292	266	3. Inhalt und Umfang des Ersatzanspruchs	93	320
1. Vertragliche Regelungen	292	267	4. Vorschuß	103	322
2. Verrechnungsklausel	300	268	5. Verwirkung	111	323
II. Gewerberaum	302	268	6. Sonstiges	112	323
1. Individuelle Vereinbarung	302	268	VII. Verjährung	114	323
2. AGBG	304	270	VIII. Verhältnis zu anderen Vorschriften	116	324
F. Beweislast	311	270	1. Minderung	116	324
I. Mieter	311	270	2. Kundigung	117	324
II. Vermieter	317	272	3. Unmöglichkeit	118	324
1. Feuchtigkeit	320	272	4. pVV	122	325
2. Einzelfälle	324	273	5. c. i. c. und Geschäftsgrundlage	123	325
III. Abweichende Vereinbarungen	334	274	6. § 547 BGB	124	325
G. Prozessuale	336	275	7. Unerlaubte Handlung	128	327
H. Konkurrenzen	340	275	IX. Haftungsausschlüsse	129	327
1. Erfüllungsanspruch	340	275	1. Kenntnis – § 539 BGB	130	327
2. Unmöglichkeit	341	275	2. Verletzung Anzeigepflicht – § 545 BGB	131	327
3. Unvermögen	369	281	3. Verursachung des Mangels durch Mieter	132	327
4. Verzug	373	282	4. Entstehung des Mangels im Risikobereich des Mieters	133	327
5. Anfechtung	382	283	5. Vertraglicher Ausschluß	134	328
6. Zurückbehaltungsrecht	384	284	X. Beweislast	141	329
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 §§ 42 ff. 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 Vertragschluss	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. Kundigung	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. Haftungsausschluß	74	316			
VI. Selbstbeseitigungsrechts des Mieters (Abs. 2)	77	317			

Inhalt

§§ 541a–544 BGB

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

	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 Ver- teilanlage	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 angemes- ner Höhe	178	493
IV. Abweichende Vereinbarungen	39	441	2. Erhöhung von Voraus- zahlungen	181	495
V. Beweislast	41	441	3. Ermäßigung von Voraus- zahlungen	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 Voraus- zahlungen	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. Anderungsrecht des Vermie- ters	207	504
3. Teilinklusivmiete	12	449	2. Änderungsanspruch des Mie-ters	211	505
4. Nettomiete	14	449	II. Nachtragliche 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-/Teilinklusiv- miete	52	461	2. Verteilung nach dem Verhält- nis 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 unter- schiedlichen Verbrauch	242	516
C. Begriff der Betriebskosten	59	464	5. Verteilung nach der unter- schiedlichen Nutzung	243	517
I. Vorbemerkung	59	464	6. Verteilung nach dem Verhält- nis 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 einzel- nen Betriebskostenarten	246	518
2. Kosten des Grundstucks 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			

Inhalt

§§ 547, 547a BGB

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

	Rdn.	Seite		Rdn.	Seite
§ 548 Abnutzung durch vertragsmäßigen Gebrauch			III. Die Erlaubnis	39	673
A. Bedeutung der Vorschrift	1	602	1. Einräumung von Mitbesitz	19	668
I. Klarstellende Wiederholung	1	602	4. Besucher	32	671
II. Beweisregelung	2	603	5. Besitzdiener	39	673
B. Abbedingung durch Haftungs-erweiterung	7	605	IV. Kündigungsrecht des Mieters bei Verweigerung der Erlaub-nis	40	674
I. Grundsätze	7	605	1. Gesetzliche Regelung	40	674
II. Persönliche Ausweitung	10	605	2. Vertragsklauseln	55	677
III. Sachliche Ausweitung	12	606	V. Anspruch des Wohnraummie-ters auf Erteilung der Erlaub-nis (Abs. 2)	62	680
1. Freizeichnungen des Vermieters	13	606	1. Voraussetzungen des Kundigungsrechts	62	680
2. Übertragung von Instandhal-tungs- und Instandsetzungs-pflichten	14	607	2. Ausschluß des Kundigungsrechts	69	682
C. Übertragung der Schönheits-reparaturen	33	611	VI. Haftung des Mieters für den Untermieter (Abs. 3)	70	682
I. Rechtliche Bedeutung	33	611	1. Anspruchsvoraussetzungen	70	682
II. Vereinbarung	34	612	2. Entgegenstehende Interessen des Vermieters	77	685
1. Grundsätze	34	612	3. Darlegungspflicht des Mieters	80	686
2. Individualvereinbarung	39	614	4. Erhöhung des Mietzinses	82	686
3. Formularvereinbarung	42	615	5. Abweichende Vereinbarungen	87	688
4. Stellungnahme zur oberge-richtlichen Rechtsprechung	73	625	VII. Beweislast/Prozessuale	90	689
III. Begriff der Schönheits-reparaturen	78	628			
1. Grundsätze	78	628			
2. Qualität	79	628			
3. Individualvertragliche Ausweitung	80	629			
4. Formularvertragliche Ausweitung	81	629			
IV. Fälligkeit	89	631			
1. Grundsätze	89	631			
2. Individualvertragliche Bestimmung	93	634			
3. Formularvertragliche Bestimmung	94	634			
V. Erfüllungsanspruch des Vermieters	96	635			
1. Laufendes Mietverhältnis	96	635			
2. Beendetes Mietverhältnis	100	637			
VI. Schadensersatzanspruch wegen unterlassener Schönheitsrepara-turen	104	638			
1. Grundsätze	104	638			
2. Voraussetzungen	107	639			
3. Umfang	133	647			
4. Beweislast	150	654			
5. Verlust der Ansprüche des Vermieters	156	656			
6. Ausführung nicht geschulde-ter Schönheitsreparaturen	158	656			
7. Verjährung	160	657			
VII. Schadensersatzanspruch wegen Überschreitung des vertragsgemäßen Gebrauchs	161	657			
1. Grundsätze	161	657			
2. Umfang	162	658			
§ 549 Gebrauchüberlassung an Dritte; Untermiete			I. Bedeutung der Vorschrift und Verhältnis zum Kündigungsrecht nach § 553 BGB und zum Beseitigungsanspruch nach § 1004 BGB	1	708
I. Bedeutung der Vorschrift	1	662	II. Vertragsgemäßer und ver-tragswidriger Gebrauch	3	709
II. Die Fälle der Gebrauchsüber-lassung	2	662	1. Änderung des Vertragszwecks	4	710
1. Untermiete	3	663	2. Eingriffe in die Bausubstanz	9	711
2. Sonstige Formen selbständiger Gebrauchsüberlassung	16	667	3. Antennen	14	713
			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
			III. Abmahnung	80	737
			1. Zweck	80	737
			2. Inhalt	81	737
			3. Abmahnberechtigter	82	738
			4. Abmahnungsempfänger	83	738

Inhalt

§§ 550a–554 BGB

	Rdn.	Seite		Rdn.	Seite
IV. Unterlassungsklage	86	739	II. Anrechnung ersparter Aufwendungen und anderer Vorteile (§ 552 Satz 2 BGB)	8	781
V. Darlegungs- und Beweislast/ Prozessuale	90	740	1. Ersparte Aufwendungen	9	781
§ 550a Unzulässige Vertragsstrafe			2. Andere Vorteile	12	782
I. Entstehungsgeschichte/ Anwendungsbereich/Zweck	1	742	3. Abweichende Vereinbarungen	16	784
II. Begriff der Vertragsstrafe	3	742	III. Erfüllungsbereitschaft des Vermieters (§ 552 Satz 3 BGB)	18	784
III. Einzelfälle	5	743	1. Grundsätze	18	784
IV. Geschäftstraummiete/Pacht	10	744	2. Auszug des Mieters	20	785
§ 550b Mietsicherheiten			IV. Beweislast	24	786
I. Entstehungsgeschichte und Zweck	1	747	§ 552a Aufrechnungs- und Zurückbehaltungsrecht		
II. Anwendungsbereich	3	747	I. Geschichte und Bedeutung der Vorschrift	1	788
1. Altverträge (Vertragsabschluß vor dem 1.1.1983)	3	747	II. Voraussetzungen	3	789
2. Sachlicher Anwendungsbereich	6	748	1. Materielle Voraussetzungen	3	789
3. Arten der Sicherheitsleistung	7	749	2. Formelle Voraussetzungen	12	791
III. Inhalt der gesetzlichen Regelung	20	753	III. Beweislast	16	792
1. Zulässige Höhe (Abs. 1 S. 1)	20	753	§ 553 Fristlose Kündigung bei vertragswidrigem Gebrauch		
2. Fälligkeit (Abs. 1 S. 2)	26	755	I. Bedeutung und Anwendungsbereich der Vorschrift	1	793
3. Anlage und Verzinsung (Abs. 2)	31	757	II. Die Kündigungstatbestände	2	794
4. Abweichende Vereinbarungen (Abs. 3)	44	760	1. Die erhebliche Rechtsverletzung	2	794
5. Sonderregelungen für Studenten- und Jugendwohnheime (Abs. 4)	47	762	2. Die unbefugte Gebrauchsbelassung	24	802
IV. Die Kautioin während der Mietzeit	48	762	3. Die Gefährdung der Mietsache	30	804
V. Die Kautioin bei Vertragsende	53	763	III. Die Kündigungserklärung	33	805
1. Vorbehaltlose Rückgabe	53	763	1. Form	33	805
2. Abrechnung	54	763	2. Inhalt	34	805
3. Prozessuale	60	766	3. Wirksamwerden der Kündigung	39	806
4. Verjährung	66	767	IV. Darlegungs- und Beweislast, Prozessuale	40	806
VI. Zwangsverwaltung/Insolvenz	67	768	1. Darlegungslast	41	806
VII. Geschäftstraummietverhältnisse	69	769	2. Beweislast	43	806
§ 551 Entrichtung des Mietzinses			3. Erneute Kündigung wegen derselben Gründe	44	807
I. Bedeutung der Vorschrift	1	770	V. Abweichende Vereinbarungen	45	807
II. Rechtzeitigkeit der Leistung	5	771	VI. Konkurrenzen	46	807
III. Abbedingung durch Vorleistungsbrede	8	773	§ 554 Fristlose Kündigung bei Zahlungsverzug		
1. Grundsätze	8	773	I. Allgemeines	1	810
2. Zusammentreffen der Vorfälligkeitsklausel mit einem Aufrechnungsverbot	11	774	II. Die Kündigungstatbestände	3	811
§ 552 Persönliche Verhinderung			1. Mietzins	3	811
I. Bedeutung der Vorschrift (§ 552 Satz 1 BGB)	1	777	2. Verzug	10	813
1. Gefahrtragungsregel	1	777	3. Rückstandsberechnung nach § 554 Abs. 1 Nr. 1 BGB	23	817
2. Mitverschulden des Vermieters	4	779	4. Rückstandsberechnung nach § 554 Abs. 1 Nr. 2 BGB	31	820
3. Erweiterung durch Vereinbarung	6	780	5. Das Entstehen des Kundigungsrechts	35	821
4. Gebrauchspflicht des Mieters	7	780	6. Rechtsmüßbräuchliche Kündigungen	38	822

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

Inhalt

§§ 556b–556c BGB

	Rdn.	Seite		Rdn.	Seite
4. Interessen des Vermieters an der Vertragsbeendigung	59	921	II. Anwendungsbereich des Abs. 1	3	942
5. Interessenabwägung	61	922	1. Ablauf der Verlängerungszeit	3	942
III. Rechtsnatur und Wirkung des Widerspruchs (Abs. 1 S. 1, Abs. 2 und Abs. 3)	62	922	2. Rückgabepflicht	4	942
1. Widerspruch und Fortsetzungsverlangen	62	922	3. Fortsetzungsinteresse	5	942
2. Fortsetzung auf bestimmte oder unbestimmte Zeit	72	925	4. Fortsetzungsanspruch, materielle Voraussetzungen	9	943
3. Fortsetzung zu geänderten Bedingungen	74	925	5. Fortsetzungsanspruch, formelle Voraussetzungen	10	944
4. Gerichtliches Verfahren	80	927	6. Wiederholte Vertragsfortsetzung	11	944
IV. Ausschlußtatbestände (Abs. 4)	90	928	7. Gerichtliches Verfahren	12	944
1. Eigenkündigung	91	928	8. Darlegungs- und Beweislast	13	944
2. Grund zur fristlosen Kündigung	92	929	III. Anwendungsbereich des Abs. 2	14	945
V. Formelle Voraussetzungen des Kündigungswiderspruchs (Abs. 5)	94	929	1. Fortsetzung auf unbestimmte Zeit durch Urteil	14	945
1. Schriftform	95	929	2. Kündigung	15	945
2. Begründung	96	930	3. Fortsetzungsanspruch (Abs. 2 Satz 1)	17	945
VI. Widerspruchsfrist (Abs. 6)	97	931	4. Für das gerichtliche Verfahren	18	946
1. Rechtzeitiger Widerspruch	97	931	5. Fortsetzungsanspruch bei Veränderung der Sachlage (Abs. 2 Satz 2)	19	946
2. Verspäteter Widerspruch	102	932	6. Darlegungs- und Beweislast	22	947
3. Härtegrunde erst nach Ablauf der Fristen	103	932	IV. Abweichende Vereinbarungen	23	947
VII. Beweislast	104	932			
VIII. Abweichende Vereinbarungen (Abs. 7)	105				
IX. Ausschlußtatbestände (Abs. 8)	106				
X. Ergänzende Regelungen	112				
1. Das Sozialklauselgesetz	112				
2. Art. 232 § 2 Abs. 4 EGBG	113				
3. § 24 Abs. 1 SchuldRAnpG	114				
			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 Ausschluß der Räumungsfrist (Abs. 7)	77	966
			1. Für Wohnraum in Ferienhäusern und Ferienwohnungen in Ferienhausgebieten (556b Abs. 7 Nr. 4 BGB)	78	966

§556c Weitere Fortsetzung des Mietverhältnisses

I. Entstehungsgeschichte, Zweck	1	941
--	---	-----

	Rdn.	Seite		Rdn.	Seite
2. Für Mietverhältnisse mit juristischen Personen des öffentlichen Rechts (564b Abs. 7 Nr. 5 BGB)	79	966	6. Fälligkeit und Dauer der Nutzungsschädigung	32	995
3. Für echte (qualifizierte) Zeitmietverträge (564c Abs. 2 BGB)	80	966	7. Aufrechnung und Nutzungsschädigung	34	995
IX. Abweichende Vereinbarungen	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 Vereinbarungen	49	999
II. Anwendungsbereich	2	969	V. Verpflichtungen während der Vorenthaltung	52	999
1. Räumungsvergleich	2	669	VI. Prozessuale Fragen/Beweislast	56	1001
2. Vollstreckbarkeit	3	669			
III. Räumungsfrist nach Abs. 1	4	669			
1. Zuständigkeit	5	969			
2. Antrag	6	970			
3. Antragsfrist	8	970			
4. Verfahren	13	971			
5. Gerichtliche Entscheidung	14	971			
IV. Räumungsfrist nach Abs. 2 (Verlängerung, Verkürzung)	16	973			
V. Höchstdauer der Frist (Abs. 3)	18	973			
VI. Rechtsmittel (Abs. 4)	24	974			
VII. Ausschluß der Räumungsfrist (Abs. 5)	29	975			
VIII. Abweichende Vereinbarungen	30	975			
Anhang 3 zu §§ 556a–c BGB: Vollstreckungsschutz nach § 765a ZPO					
I. Zweck und Anwendungsbereich	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. Ausschlußfrist 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 Verjährungsfrist	21	1016
4. Rechtsmittel	31	983	1. Inhalt der gesetzlichen Regelung	21	1016
5. Kosten	35	984	2. Allgemeiner Anwendungsbereich	23	1017
6. Streitwerte	36	984	3. Vermieteransprüche mit kurzer Verjährung	27	1018
7. Wirkung des Vollstreckungsschutzes	37	985	4. Aufrechnung mit verjährten Ersatzansprüchen	39	1021
V. Entscheidungen des Gerichtsvollziehers (Abs. 2)	38	985	5. Fristbeginn für Vermieteransprüche	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 Mieteransprüche	64	1027
I. Nutzungsschädigung	1	987	8. Fristbeginn bei Grundstücksveräußerung	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 Mietrente	15	990	11. Berechnung der kurzen Verjährungsfrist	78	1030
4. Möglichkeit der Rückgabe	22	992			
5. Inhalt der Nutzungsschädigung	26	993			

Inhalt

§§ 559–564a BGB

	Rdn.	Seite		Rdn.	Seite
III. Längere Verjährungsfristen ..	80	1031	6. Kündigung durch Bevollmächtigte ..	54	1082
1. Ein- und zweijährige Verjährungsfrist ..	80	1031	7. Vollmachtsklauseln ..	63	1085
2. Vierjährige Verjährungsfrist ..	81	1031	8. Begründung ..	66	1086
3. Dreißigjährige Verjährungsfrist ..	85	1032	9. Sonstige Erklärungen ..	69	1086
4. Beginn der Verjährungsfristen ..	91	1034	10. Schriftform ..	70	1087
5. Abweichende Vereinbarungen ..	93	1034	11. Wirksamwerden der Kündigung/Zugang ..	72	1087
IV. Hemmung der Verjährung ..	95	1035	12. Teilkündigung ..	85	1091
V. Unterbrechung der Verjährung ..	104	1037	13. Vertrauenschutz/Widerruf/Rücknahme ..	86	1092
VI. Einzelfragen der Verwirkung ..	113	1038	14. Vermieter-/Eigentümerwechsel ..	90	1093
§ 559 Vermieterpfandrecht			15. Rechtsmittel gegen die Kündigung/Feststellungsklagen ..	92	1094
A. Regelungszweck ..	1	1040	16. Kosten der Kündigung ..	96	1095
B. Pfandobjekte ..	10	1042	17. Wiederholte Kündigung wegen derselben Grunde ..	97	1095
C. Pfandforderungen ..	34	1046	18. Kundigungsfolgeschäden ..	99	1096
D. Pfanddurchsetzung ..	45	1048	IV. Beendigung durch außerordentliche Kündigung ..	114	1099
§ 560 Erlöschen des Pfandrechts			1. Zugunsten des Vermieters ..	115	1099
A. Regelungszweck ..	1	1051	2. Zugunsten des Mieters ..	125	1101
B. Erlöschen des Pfandrechts ..	7	1052	Anhang zu § 564 BGB: Der Mietaufhebungsvertrag		
C. Fortbestand des Pfandrechts ..	21	1054	I. Allgemeines ..	1	1102
§ 561 Selbsthilferecht			II. Zustandekommen des Vertrags ..	2	1103
A. Regelungszweck ..	1	1056	1. Vertragsparteien ..	2	1103
B. Selbsthilferecht, Abs. 1 ..	15	1058	2. Angebot/Annahme ..	6	1103
C. Herausgabeanspruch, Abs. 2 ..	22	1059	3. Verpflichtung zum Abschluß eines Mietaufhebungsvertrags ..	10	1105
§ 562 Sicherheitsleistung			III. Inhalt des Mietaufhebungsvertrags ..	26	1111
A. Regelungszweck ..	1	1062	IV. Rechtsfolgen ..	31	1113
B. Abwendungsbefugnis ..	7	1063	1. Beim Abschluß des Mietaufhebungsvertrags ..	31	1113
C. Befreiungsrecht ..	12	1063	2. Bei unberechtigter Weigerung ..	32	1113
§ 563 Pfändungspfandrecht			3. Bei berechtigter Weigerung ..	33	1114
A. Pfandrechts-Konkurrenzen ..	1	1064	V. Beweislast ..	34	1114
B. Vermieterpfandrecht vs. Pfändungspfandrecht ..	3	1064	§ 564a Schriftform der Kündigung		
§ 564 Ende des Mietverhältnisses			I. Zweck der Regelung ..	1	1115
I. Allgemeines ..	1	1067	II. Schriftform der Kündigung (Abs. 1 Satz 1) ..	2	1116
II. Beendigung durch Zeitablauf (Abs. 1) ..	3	1067	1. Zweck und Anwendungsbereich ..	2	1116
1. Befristete Mietverhältnisse ohne Verlängerungsklausel ..	3	1067	2. Anforderungen an die Schriftform ..	6	1116
2. Befristete Mietverhältnisse mit Verlängerungsklauseln ..	12	1070	III. Angabe der Kündigungsgründe (Abs. 1 Satz 2) ..	16	1119
3. Mietverhältnisse mit Optionsrecht (Verlängerungsoption) ..	21	1072	1. Entstehungsgeschichte und Anwendungsbereich ..	16	1119
4. Kettenmietverträge ..	28	1074	2. Zweck ..	17	1119
III. Beendigung durch Kündigung (Abs. 2) ..	29	1075	3. Sollbestimmung, keine Wirkungs voraussetzung ..	18	1119
1. Klarheit ..	31	1075	4. Verhältnis zur ordentlichen befristeten Kündigung (§ 564b Abs. 3 BGB) ..	20	1120
2. Datum/Kündigungsfrist ..	37	1078	5. Verhältnis zur Sozialklausel (§ 556a Abs. 1 Satz 3 BGB) ..	21	1120
3. Umdeutung von unwirksamen Kündigungserklärungen ..	39	1078	6. Verhältnis zur außerordentlichen befristeten Kündigung ..	23	1120
4. Der/Die Kündigungsempfänger ..	42	1079	7. Verhältnis zur fristlosen Kündigung ..	24	1120
5. Der/Die Kündigungsberechtigten ..	49	1081			

	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. Ausschlußtatbestände (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. Kundigungsfrist (Abs. 4 S. 2)	347	1230
5. Kundigungserklärung (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. Möbelter 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. Ausschluß 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. Möbelter 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
---	---	------

Inhalt

		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				
§ 565c Kündigung von Werkmietwohnungen				§ 566 Schriftform des Mietvertrags		
I. Zweck	1	1291		A. Regelungszweck	1	1305
II. Voraussetzungen der Kündigung mit verkürzter Frist	3	1292		B. Formerfordernis	6	1306
1. Mietverhältnis auf unbestimmte Zeit	3	1292		I. Vertragsdauer	15	1307
2. Beendigung des Dienstverhältnisses	4	1292		II. Schriftform	21	1308
3. Zeitlicher Zusammenhang zwischen Arbeitsende und Kündigung	6	1292		1. Ursprungsvvertrag	27	1309
4. Wahlrecht	7	1293		2. Vertragsänderungen	36	1311
III. Die Kündigungsfristen	8	1293		C. Formmangel	42	1312
1. Ungebundene „gewöhnliche“ Werkmietwohnung (Satz 1 Nr. 1)	9	1293		D. Vereinbarte Schriftform	56	1315
2. Funktionsgebundene Werkmietwohnung (Satz 1 Nr. 2)	15	1294				
3. Darlegungs- und beweispflichtig	16	1294				
IV. Verweisung auf § 565 BGB (Satz 2)	17	1294				
V. Neue Bundesländer	18	1295				
§ 565d Sozialklausel bei Werkmietwohnungen				§ 568 Stillschweigende Verlängerung		
I. Zweck	1	1296		I. Bedeutung und Zweck	1	1321
II. Berücksichtigung der Bedürfnisse des Dienstberechtigten (Abs. 1)	2	1296		II. Anwendungsbereich	3	1322
III. Verkürzte Widerspruchsfrist bei Kündigung nach § 565c Satz 1 Nr. 1 (Abs. 2)	4	1297		III. Tatbestandsvoraussetzungen	4	1322
IV. Ausschluß der Vertragsfortsetzung bei funktionsgebundener Werkwohnung (Abs. 3 Nr. 1)	5	1297		1. Ablauf der Mietzeit	4	1322
V. Weitere Ausschlußgründe (Abs. 3 Nr. 2)	7	1257		2. Gebrauchsfortsetzung durch den Mieter	12	1324
VI. Darlegungs- und Beweislast	9	1298		3. Widerspruchserklärung	16	1325
§ 565e Werkdienstwohnungen				IV. Rechtsfolgen	27	1328
I. Zweck und Anwendungsbereich	1	1299		V. Abweichende Vereinbarungen	30	1329
II. Begriff der Werkdienstwohnung	2	1299		1. Grundsätzliches	30	1329
1. Wohnraum	2	1299		2. Formularvereinbarung	31	1329
2. Dienstverhältnis	5	1300		3. Vertragsfortsetzung durch Vereinbarung	35	1329
3. Rechtsgrund der Überlassung	7	1300		VI. Prozessuale/Darlegungs- und Beweislast	36	1330
III. Rechtsverhältnis während des Dienstverhältnisses	8	1301				
IV. Beendigung des Rechtsverhältnisses hinsichtlich des Wohnraums	10	1301		§ 569 Kündigung bei Tod des Mieters		
1. Voraussetzungen der Anwendung mietrechtlicher Vorschriften	11	1301		I. Allgemeine Hinweise	1	1331
2. Rechtsfolgen	15	1303		II. Tod des Mieters	5	1332
				III. Sonderkündigungsrecht der Erben	9	1333
				IV. Sonderkündigungsrecht des Vermieters	11	1333
				V. Kündigungstermin 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 Haushaltens	9	1338
				4. Ablehnungsrecht des Ehegatten	11	1338

	Rdn.	Seite		Rdn.	Seite
III. Eintritt von Familienangehörigen	16	1339	§ 570b Vorkaufsrecht des Mieters		
1. Allgemeines	16	1339	I. Entstehungsgeschichte	1	1359
2. Begriff des Familienangehörigen	17	1339	II. Anwendungsbereich	3	1360
3. Anwendung auf nichteheliche Lebensgemeinschaft	18	1340	1. Zeitlich	3	1360
4. Ablehnungsrecht der Familienangehörigen	22	1341	2. Sachlich	4	1360
IV. Haftung von eintrittsberechtigten Personen	23	1341	III. Voraussetzungen	5	1361
V. Mietvorauszahlung des verstorbenen Mieters	29	1342	1. Vermietung und Überlassung	5	1361
VI. Kündigungsrecht des Vermieters	32	1342	2. Begründung von Wohnungseigentum	12	1362
VII. Fortsetzung des Mietverhältnisses mit dem Erben	37	1343	3. Der Eintritt des Vorkaufsfalls	20	1364
VIII. Abweichende Vereinbarungen	40	1344	4. Der Vorkaufsberechtigte	23	1366
§ 569b Gemeinsamer Mietvertrag von Ehegatten			IV. Die Mitteilungspflicht des Vermieters (Verkäufers)	32	1368
I. Allgemeine Hinweise	1	1345	V. Die Ausübung des Vorkaufsrechts	41	1370
II. Voraussetzungen für die Fortsetzung des Mietverhältnisses	4	1345	1. Erklärung gegenüber dem Vermieter (Verkäufer)	41	1370
III. Haftung für Mietschulden	11	1346	2. Frist	51	1372
IV. Mietvorauszahlung des verstorbenen Ehegatten	13	1347	VI. Der Auflassungsanspruch	56	1373
V. Kündigungsrecht des überlebenden Ehegatten	14	1347	VII. Abweichende Vereinbarungen	61	1374
VI. Abweichende Vereinbarungen	15	1347	VIII. Prozessuale	68	1376
§ 570 Versetzung des Mieters			§ 571 Veräußerung bricht nicht Miete		
I. Zweck, Bedeutung	1	1349	I. Allgemeine Hinweise	1	1377
II. Tatbestandsvoraussetzungen	4	1350	II. Anwendungen von § 571 BGB kraft Gesetzes	5	1378
1. Der privilegierte Personenkreis	4	1350	III. Voraussetzungen für den Vertragsereignis des Erwerbers	14	1380
2. Versetzung an einen anderen Ort	15	1352	1. Erfordernis eines Miet- oder Pachtverhältnisses	14	1380
3. Gegenstand der Kündigung	24	1354	2. Vorliegen miettypischer Rechte und Pflichten	17	1380
III. Die Kündigung	27	1354	3. Erfordernis der Veräußerung	26	1381
1. Kündigungsberechtigter	27	1354	4. Identität von Veräußerer und Vermieter	32	1383
2. Form/Begründung	28	1354	5. Überlassung vor Eigentumswechsel	34	1383
3. Kündigungstag (Satz 2)	29	1354	IV. Eigentumswechsel als Zäsur	38	1384
4. Kündigungstermin	39	1356	1. Mieterhöhung und Eigentumswechsel	38	1384
IV. Abweichende Vereinbarungen	40	1356	2. Kündigung und Eigentumswechsel	42	1385
V. Prozessuale/Darlegungs- und Beweislast	42	1356	3. Sonstige Rechte und Eigentumswechsel	48	1386
§ 570a Vereinbartes Rücktrittsrecht			V. Haftungsbefreiung	57	1387
I. Zweck	1	1357	VI. Abweichende Vereinbarungen	59	1387
II. Voraussetzungen	2	1357	VII. Verjährung und Eigentumswechsel	60	1388
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			
§ 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	4	1396	§578 Veräußerung vor Überlassung		
kraft Gesetzes			I. Allgemeine Hinweise	1	1410
III. Begriff der Vorausverfügung	5	1396	II. Erfüllungsübernahme	4	1410
IV. Wirksamkeit der Vorausverfügung	11	1397	III. Rechtsfolgen der Erfüllungsübernahme	6	1411
V. Schadensersatzansprüche gegen den Vermieter	15	1398	IV. Beweisfragen	8	1411
VI. Abweichende Vereinbarungen	18	1398	§579 Weiterveräußerung		1412
VII. Beweisfragen	19	1399			
§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
§576 Anzeige des Eigentumsumgangs			2. Flugzeuge, Luftfahrzeuge	3	1417
I. Allgemeine Hinweise	1	1404	III. Rechtsfolgen bei Veräußerungen und Belastung	4	1417
II. Wirkung der Eigentumsumzeige	4	1405	1. Anwendung des § 571 BGB	4	1417
III. Rücknahme der Anzeige	7	1405	2. Anwendung des § 572 BGB	8	1418
IV. Beweisfragen	10	1406	3. Anwendung des § 576 BGB	9	1418
§577 Belastung des Mietgrundstücks			4. Anwendung des § 577 BGB	11	1418
I. Allgemeine Hinweise	1	1407	5. Anwendung des § 578 BGB	12	1418
II. Belastung mit einem Nießbrauch	8	1408	6. Anwendung des § 579 BGB	13	1419
			7. Verfügungen über den Mietzins (Abs. 2 Satz 1)	14	1419
			8. Rechtsgeschäfte zwischen dem Vermieter und dem Mieter über 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 Wohnunggröße im Mietvertrag	27	1429
3. Begriff der Kundigung	6	1423	11. Niedrige Anfangsmiete, Gefälligkeitsmiete	30	1431
4. Kundigung 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. Werkforderungsverträge	33	1432
2. Ausschlußvereinbarungen	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		Rdn.	Seite
3. Unwirksame Erhöhungsvorbe- halte	38	1433	1. Zeitpunkt	198	1526
4. Unklare Erhöhungsvorbehalte	39	1434	2. Betrag der Kappung	203	1529
IV. Darlegungs- und Beweislast	40	1435	3. Ausnahme bei Wegfall der Fehlbelegungsabgabe	219	1537
§ 2 Zustimmung des Mieters zur Er- höhung des Mietzinses					
A. Allgemeines	1	1443	V. Rechtsfolgen bei Nichtbeach- tung der Kappungsgrenze	234	1543
1. Entstehungsgeschichte	2	1443	VI. Kappungsgrenze und Mieterhö- hungsvorbehalte	236	1543
II. Zweck der Vorschrift	10	1447	E. Das Mieterhöhungsverlangen	238	1544
III. Ausblick	16	1451	I. Allgemeines	238	1544
B. Die Jahressperrfrist	17	1451	II. Inhalt des Mieterhöhungsver- langens	244	1548
1. Allgemeines	17	1451	1. Absender	244	1548
II. Fristberechnung	18	1452	2. Adressat	253	1553
1. Fristbeginn	18	1452	3. Schriftform	258	1557
2. Fristende	24	1454	4. Zeitpunkt des Erhöhungsver- langens	266	1561
III. Unerhebliche Mietzinsverände- rungen	29	1457	5. Inhalt	267	1561
1. Einseitige Mieterhöhungen	29	1457	6. Zugang des Erhöhungsver- langens	273	1564
2. Mieterhöhungen auf Grund vertraglicher Abreden	30	1458	7. Änderungen des Mieterhö- hungsvorbehaltes	282	1568
3. Mietherabsetzungen	31	1459			
4. Euromstellung	32	1459			
IV. Rechtsfolgen bei Nichtbeach- tung der Jahressperrfrist	33	1460	F. Begründung des Mieterhö- hungsvorbehaltes (Abs. 2)	285	1569
1. Für früher schon preisfreien Wohnraum	33	1460	I. Allgemeines	285	1569
2. Für ehemals preisgebundenen Wohnraum	34	1460	1. Jahressperrfrist und Kap- pungsgrenze	289	1571
3. Neue Bundesländer	35	1462	2. Ortsübliche Vergleichsmiete .	292	1573
V. Darlegung der Sperrfrist	36	1462	II. Mietspiegel	295	1574
1. In der Mieterhöhungserklä- rung	36	1462	1. Rechtsgrundlagen	296	1574
2. Im gerichtlichen Verfahren .	37	1462	2. Rechtliche Qualifikation des Mietspiegels	298	1575
C. Die ortsübliche Vergleichs- miete	38	1463	3. Bedeutung von Mietspiegeln .	300	1576
I. Allgemeines und Begriffe	38	1463	4. Die Mietspiegelaufstellung .	303	1577
II. Die Wohnwertmerkmale	45	1466	5. Die verschiedenen Arten von Mietspiegeln	305	1578
1. Allgemeines	45	1466	6. Zeitlicher Geltungsbereich des Mietspiegels	327	1584
2. Vergleichbarkeit	46	1466	7. Fortschreibung	339	1588
3. Art	47	1467	8. Die Bezugnahme auf den Mietspiegel im konkreten Erhöhungsvorbehalte	346	1589
4. Größe	52	1468	III. Sachverständigengutachten	377	1605
5. Ausstattung	64	1474	1. Allgemeines	377	1605
6. Beschaffenheit	71	1478	2. Mindestvoraussetzungen für die Person des Sachverständi- gen	378	1605
7. Lage	81	1482	3. Mindestvoraussetzungen für das Gutachten	386	1609
8. Unerhebliche Wohnwert- merkmale	88	1484	4. Beifügung des Gutachtens .	395	1616
9. Gewichtung der Wohnwert- merkmale	90	1485	5. Ermittlung der Miete im selbständigen Beweisverfah- ren	396	1617
10. Der maßgebliche Mietzins .	91	1485	6. Kostentragungspflicht	399	1618
11. Der maßgebliche Wohnraum	102	1488	IV. Vergleichswohnungen	401	1619
12. Die Üblichkeit des Mietzin- ses	121	1495	1. Allgemeines	401	1619
13. Das Mischungsverhältnis .	131	1498	2. Einzelheiten der Begründung .	404	1621
III. Die Kurzungsbeträge	138	1501	3. Inhalt der Begründung	435	1636
1. Allgemeines	138	1501	4. Besichtigungsmöglichkeit der Vergleichswohnung	445	1641
2. Voraussetzungen	142	1503	5. Die Höhe der einzelnen Ver- gleichsmieten	447	1642
3. Berechnung	150	1506	6. Prozessuales	451	1644
4. Dauer der Anrechnung .	163	1511	V. Sonstige Begründungsmittel	455	1647
5. Inhalt der Mieterhöhungser- klärung	173	1515			
D. Die Kappungsgrenze	181	1519	G. Rechtsfolgen des Mieterhö- hungsvorbehaltes	460	1649
I. Allgemeines	181	1519	I. Allgemeines	460	1649
II. Anwendungsbereich	185	1521	II. Überlegungsfrist	463	1650
III. Höhe der Kappungsgrenze .	195	1525	III. Wirkungszeitpunkt der Miet- erhöhung	469	1652
1. Kappungsgrenze	196	1525			
2. Bei Ausgangsmiete	197	1526			
IV. Berechnung	198	1526			

Inhalt

§ 3 MHG

	Rdn.	Seite		Rdn.	Seite
H. Die Reaktionsmöglichkeiten des Mieters			III. Verhältnis zu § 541b BGB	12	1769
I. Allgemeines	480	1656	IV. Verhältnis zu § 2 MHG	21	1773
II. Ablehnung des Erhöhungsangebots	481	1656	1. Die verschiedenen Möglichkeiten	21	1773
III. Annahme des Erhöhungsangebots (Zustimmung)	482	1657	2. Auswirkungen auf die Kap-	25	1774
1. Allgemeines	482	1657	pungsgrenze	28	1776
2. Inhalt der Zustimmung	484	1658	V. Ausschlüftatbestände	28	1776
3. Zustimmungsfrist	487	1659	1. Gesetzliche	28	1776
4. Form	489	1660	2. Vertragliche	29	1776
5. Besonderheiten bei Personen-			VI. Abweichende Vereinbarungen	31	1777
mehrheiten	504	1667	1. Materielle Voraussetzungen	32	1777
IV. Teilzustimmung	506	1668	2. Formelle Voraussetzungen	33	1777
V. Rechtsfolgen der Zustimmung oder Teilzustimmung	510	1669	3. Zulässige Vereinbarungen	34	1778
VI. Kündigung	512	1670	B. Allgemeine Voraussetzungen der Mieterhöhung	35	1779
VII. Zurückbehaltungsrecht	513	1670	I. Wohnraummietverhältnis	35	1779
VIII. Sonstiges	514	1671	II. Vermieter als Bauherr	37	1779
J. Das gerichtliche Verfahren	515	1672	1. Allgemeines	37	1779
1. Sachentscheidungsvoraussetzungen	515	1672	2. Besondere Mietverhältnisse	39	1780
1. Zuständiges Gericht	515	1672	3. Mietermodernisierung	42	1781
2. Der richtige Kläger (Aktivlegitimation)	516	1672	4. Fälle der Rechtsnachfolge	43	1782
3. Der richtige Beklagte (Passivlegitimation)	518	1673	5. Öffentliche Erschließungsmaßnahmen	48	1783
4. Klageantrag	520	1675	C. Bauliche Maßnahmen	50	1784
5. Klagebegründung	531	1679	I. Begriff der baulichen Maßnahme	51	1785
6. Besondere Sachentscheidungsvoraussetzungen	536	1680	II. Abgrenzung zur Instandsetzung und Instandhaltung	61	1789
7. Nachholung des Erhöhungsverlangens	550	1686	III. Die einzelnen Mieterhöhungstatbestände	66	1791
II Die gerichtliche Entscheidungsfindung	558	1690	1. Maßnahmen zur Gebrauchsverhöhung	67	1791
1. Allgemeines	558	1690	2. Maßnahmen zur Verbesserung der Wohnverhältnisse	72	1793
2. Beweisaufnahme	560	1691	3. Maßnahmen zur Energie- und Wassereinsparung	75	1794
3. Urteilstenor	584	1709	4. Andere vom Vermieter nicht zu vertretende bauliche Änderungen	87	1799
4. Selbständiges Beweisverfahren	594	1713	IV. Modernisierungslexikon	93	1801
5. Vergleich	599	1715	Abwasserleitung	93	1801
6. Streitwerte	602	1716	Antenne	94	1801
Anhang zu § 2 MHG			Außenfassade	95	1802
A. Hinweise zur Aufstellung von Mietspiegeln	1	1720	Badezimmer	96	1802
B. Hinweise für die Erstellung eines Sachverständigengutachtens zur Begründung des Miet erhöhungsverlangens nach § 2 Abs. 2 MHG	122	1749	Balkon	97	1802
C. Fachliche Bestellungsvoraussetzungen für Sachverständige auf dem Sachgebiet „Mieten für Grundstücke und Gebäude“ der IHK	155	1756	Behindertenwohnung	98	1802
D. Inhaltliche Anforderungen an Gutachten auf dem Sachgebiet „Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken“ der IHK	164	1759	Bleirohre	99	1803
§ 3 Erhöhung des Mietzinses bei baulichen Änderungen			Breitbandkabelanschluß	100	1803
A. Allgemeines	1	1765	Dachausbau	101	1803
I. Zweck der Vorschrift	3	1766	Deckenabhangung	102	1803
II. Entstehungsgeschichte	9	1768	Durchlauferhitzer	103	1804
			Einbruchssicherung	104	1804
			Eingangstür	105	1804
			Elektroinstallation	106	1804
			Erschließungskosten	107	1805
			Euro-Einführung	108	1805
			Fahrradständer	109	1805
			Fahrradstuhl	110	1805
			Fernheizung	111	1806
			Fenster	112	1806
			Fensterrahmen	113	1807
			Fliesen	114	1807
			Gasgerat	115	1807
			Gasheizung	116	1807
			Fußböden	117	1807
			Garten	118	1807
			Gegensprechanlage	119	1808
			Gerüst	120	1808
			Grundränderungen	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 ModEnG die für die Auslegung des § 3 MHG von Bedeutung sind	262	1862
Heizung	126	1808			
Kabelanschluß	127	1809	Anhang 3 zu § 3 MHG:		
Kanalanschluß	128	1809	Verwaltungsvereinbarung zwischen Bund und Ländern gem. § 6 Abs. 3 ModEnG über den Katalog von energiesparender Maßnahme	263	1868
Kücheninstallation	129	1809			
Parabolantenne	130	1809	Anhang 4 zu § 3 MHG:		
Rolladen	131	1810	Mustervereinbarung „Modernisierung durch Mieter“	264	1870
Schallschutz	132	1810			
Sanitäranlagen	133	1810	Anhang 5 zu § 3 MHG:		
Schorenstein	134	1810	§ 177 BBauG	265	1874
Spielplatz	135	1810			
Stromzähler	136	1810			
Treppenhaus	137	1810			
Trinkwasser	138	1810			
Wärmedämmung	139	1810			
Wasserzähler	140	1811			
Wohnfläche	141	1811			
D. Der Umfang der Mieterhöhung	142	1811	§ 4 Erhöhung oder Ermäßigung der Betriebskosten		
I. Die berücksichtigungsfähigen Kosten	143	1811	A. Allgemeines	1	1876
1. Allgemeines	143	1811	I. Zweck der Vorschrift	1	1876
2. Einzelne Kostenarten	148	1813	II. Anwendungsbereich	4	1878
3. Nichtberücksichtigung von Instandsetzungskosten	153	1816	1. Bruttomiete	6	1878
II. Der Umlageschlüssel	160	1819	2. Nettomiete	7	1878
1. Allgemeines	160	1819	3. Teilinklusivmiete	8	1878
2. Die einzelnen Umlageschlüssele	162	1819	4. Warm- oder Kaltmiete	9	1879
III. Ermittlung der neuen Miete	165	1821	B. Die Mieterhöhung wegen gestiegener Betriebskosten (Abs. 2)	14	1880
IV. Die Berücksichtigung von Kürzungsbeträgen	167	1822	I. Anwendungsbereich des Abs. 2	15	1880
1. Allgemeines	167	1822	1. Betriebskostenpauschalen	16	1881
2. Voraussetzungen	169	1822	2. Inklusiv- und Teilinklusivmieten	18	1882
3. Berechnung	176	1824	II. Erhöhungsvorbehalt	24	1886
V. Begrenzung des Erhöhungsspruchs	187	1828	III. Betriebskosten erhöhung	26	1887
E. Das Mieterhöhungsverfahren	194	1831	1. Begriff der Betriebskosten	26	1887
I. Die Mieterhöhungserklärung	194	1831	2. Gesamtbetrag der Betriebskosten	31	1889
1. Absender und Adressat der Erklärung	195	1831	3. Ermittlung der Erhöhung	35	1890
2. Form der Erklärung	201	1835	4. Umlagemaßstab	46	1895
3. Inhalt der Erklärung	205	1837	5. Formalien der Geltendmachung	48	1897
II. Zeitpunkt der Mieterhöhungserklärung	226	1845	6. Rechtsfolge	60	1902
F. Rechtsfolgen	232	1848	C. Herabsetzung des Mietzinses (Abs. 4)	75	1909
I. Allgemeines	232	1848	I. Allgemeines	75	1909
II. Wirkungszeitpunkt der Miet erhöhung	235	1849	II. Tatbestandsvoraussetzungen	76	1910
III. Einschränkungen der Vermietkündigung	247	1853	1. Ermaßigung	76	1910
IV. Kündigungsrecht des Mieters	248	1854	2. Formalien	81	1912
G. Das gerichtliche Verfahren	251	1855	3. Rechtsfolge	84	1913
I. Vom Vermieter betriebenes Verfahren	251	1855	4. Verhaltensmöglichkeiten des Mieters	85	1913
1. Anträge	251	1855	D. Umstellung auf verbrauchsabhängige Abrechnung (Abs. 5)	89	1914
2. Beweislast	255	1856	I. Allgemeines	89	1914
II. Vom Mieter betriebenes Verfahren	258	1857	II. Tatbestandsvoraussetzungen	91	1915
III. Streitwert	259	1858	1. Anwendungsbereich	91	1915
Anhang 1 zu § 3 MHG:			2. Umstellungsfähige Kosten	92	1916
Gesetz zur Förderung der Modernisierung von Wohnungen und von Maßnahmen zur Einsparung von Heizenergie (Modernisierungs- und Energieeinsparungsgesetz – ModEnG)	261	1859	3. Wahl des Umlagemaßstabs	96	1917
			4. Die Direktabrechnung	100	1918
			5. Verfahren	105	1920
			6. Rechtsfolge	108	1921
			E. Sonderregelungen für die neuen Bundesländer	117	1924

Inhalt

§§ 5–9 MHG

	Rdn.	Seite		Rdn.	Seite
§ 5 Erhöhung oder Ermäßigung der Kapitalkosten			D. Geltendmachung der Erhöhung	11	1983
A. Allgemeines	1	1927	E. Fälligkeit der Erhöhung	13	1984
I. Zweck der Vorschrift	1	1927	F. Herabsetzung	14	1984
II. Anwendungsbereich	2	1928			
1. Sachlich	2	1928			
2. Regional und zeitlich	3	1928			
III. Ausschlußtatbestände	6	1929			
1. Gesetzliche Ausschlußtatbestände	6	1929	§ 7 Bergmannswohnungen		
2. Vertragliche Ausschlußtatbestände	20	1935	A. Allgemeines	1	1986
B. Tatbestandsvoraussetzungen für die Erhöhung	22	1936	B. Heutiger Anwendungsbereich	3	1986
I. Allgemeines	22	1936			
II. Die maßgeblichen Darlehen	23	1936			
1. Vertragsparteien	24	1936	§ 8 Mieterhöhungserklärungen mittels automatischer Einrichtung		
2. Dingliche Sicherung	30	1938	I. Allgemeines	1	1988
3. Zweck des Darlehens	33	1939	II. Zweck	2	1989
III. Erhöhung der Kapitalkosten	52	1945	III. Voraussetzungen	3	1989
1. Erhöhung des Zinssatzes	53	1946	1. Begriff der automatischen Einrichtung	3	1989
2. Erhöhung der Kapitalkosten	61	1950	2. Erstellung der Erklärung	11	1994
3. Vorhersehbarkeit	64	1952	3. Art der Erklärung	12	1994
IV. Die zeitliche Abfolge von Vertragsschluß und Zinssatzänderung	68	1954	IV. Weitere Wirksamkeitsvoraussetzungen	15	1995
V. Vom Vermieter nicht zu vertretende Zinserhöhung	76	1956	1. Vom Vermieter gezeichnete Erklärungen (Namenswiedergabe)	15	1995
1. Allgemeines	76	1956	2. Vom Vertreter gezeichnete Erklärungen (Vollmachten)	17	1996
2. Verstoß gegen Grundsätze ordnungsgemäßer Verwaltung	77	1957			
VI. Der Umlagemaßstab	83	1960			
VII. Formalien	87	1962			
1. Form	87	1962	§ 9 Kündigungsrecht des Mieters und Beschränkung des Kündigungsrechts des Vermieters nach Mieterhöhung		
2. Erläuterung der Erhöhung	89	1962	I. Allgemeines	1	2000
3. Zeitpunkt der Abgabe der Erhöhungserklärung	94	1965	1. Gesetzeszweck	1	2000
VIII. Rechtsfolgen	95	1966	2. Anwendungsbereich	8	2002
1. Allgemeines	95	1966	II. Voraussetzungen des Sonderkündigungsrechts		
2. Wirkungszeitpunkt	96	1966	1. Sachliche Voraussetzung	10	2002
3. Begrenzung der Mieterhöhung der Höhe nach	100	1968	2. Zeitliche Voraussetzung	23	2007
4. Kündigungsrecht des Mieters	103	1970	III. Die Kündigung	27	2008
C. Besonderheiten beim Vermieterwechsel	106	1971	1. Formalien	28	2008
I. Allgemeines	106	1971	2. Die Überlegungs- und Kündigungsfristen	32	2009
II. Gewerbliche Zwischenvermietung	112	1973	IV. Wirkung der Kündigung	47	2017
D. Herabsetzung des Mietzinses bei Kostensenkung	114	1974	1. Bei Beendigung des Mietverhältnisses	47	2017
I. Allgemeines	114	1974	2. Bei Fortsetzung des Mietverhältnisses (§ 568 BGB)	53	2019
II. Zinssatzermäßigung	116	1975	V. Ausschluß des Kündigungsrechts des Mieters	54	2019
III. Herabsetzungsbetrag	119	1975	1. Mieterhöhungsvereinbarungen	54	2019
IV. Vollständige Tilgung	123	1977	2. Abweichende Vereinbarungen zum Nachteil des Mieters	55	2020
V. Herabsetzungsverfahren	125	1978	3. Abweichende Vereinbarungen zum Vorteil des Mieters	56	2020
VI. Rechtsfolgen unterlassener Herabsetzung	129	1979	VI. Prozessuale	57	2020
E. Sonstige Schadensersatzverpflichtungen	130	1980	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
§ 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		Rdn.	Seite
§ 10 Abweichende Vereinbarungen			§ 10a Mietanpassungsvereinbarung		
Staffelmiete; Anwendungsbereich					
A. Abweichende Vereinbarung	1	2031	I. Allgemeines	1	2099
I. Allgemeines	1	2031	II. Inhaltliche Anforderungen	4	2100
II. Unwirksame Vereinbarungen	2	2031	1. Genehmigungsfreie Gleitklausel	4	2100
1. Begriff der Vereinbarung	3	2032	2. Schriftform	9	2100
2. Begriff des Nachteils	6	2033	3. Laufzeit des Vertrages	12	2101
3. Einzelfragen	8	2034	4. Proportionalität der Mietanpassung	15	2102
III. Wirksame Vereinbarungen	39	2046	5. Die Bezugsgröße („Gesamtlebenshaltungskostenindex“)	17	2102
IV. Rechtsfolgen unwirksamer Vereinbarungen	42	2048			
B. Mietabänderungsvereinbarungen (Abs. 1)	45	2049	III. Wirkungsweise der Mietanpassungsvereinbarung	20	2103
I. Allgemeines	45	2049	1. Während der Mietzeit	20	2103
II. Zustandekommen der Vereinbarung	46	2049	2. Nach Beendigung des Mietverhältnisses	32	2106
1. Angebot	46	2049			
2. Annahme	52	2052	IV. Mietsenkungen	36	2107
III. Zeitpunkt der Vereinbarung	57	2054	V. Altvereinbarungen	37	2107
IV. Inhalt und Grenzen der Vereinbarung	58	2055	VI. Übergangsregelung nach Einführung des Euro	38	2108
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. Prozessuale	64	2057			
C. Staffelmiete	66	2057			
I. Allgemeines	66	2057	A. Allgemeines	1	2113
II. Anwendungsbereich	71	2059	B. Die verschiedenen Wohnungsbestände	6	2114
1. Wohnraummietverhältnisse	71	2059	C. Die allgemeine Mieterhöhung nach § 12	18	2119
2. Sonstige Mietverhältnisse	72	2060	I. Allgemeines	18	2119
3. Neubundesländer	83	2062	II. Voraussetzungen	19	2119
4. Umgekehrte Staffelmiete	88	2064	1. Mieterhöhung nach Beschaffenheit der Wohnungen und des Gebäudes	19	2119
III. Wirksamkeitsvoraussetzungen der Staffelmietvereinbarung	89	2065	2. Beschaffenheitsmerkmale	20	2120
1. Abschluß, Form	89	2065	III. Rechtsfolgen	27	2121
2. Ursprüngliche und nachtragliche Vereinbarungen	94	2066	1. Prozentuale Mieterhöhung	27	2121
3. Inhalt der Vereinbarung	95	2067	2. Ausgangsmietzins	33	2123
IV. Wirkung der Staffelmietvereinbarung	113	2074	IV. Kappungsgrenze und Jahresperrfrist	34	2124
1. Allgemeines	113	2074	V. Besonderheiten im Zustimmungsverfahren	36	2124
2. Verhältnis zu sonstigen Miet erhöhungen	114	2074	VI. Mietspiegel	40	2125
3. Verwirkung	123	2078			
4. Kündigungsrecht des Mieters	124	2079	D. Beschränkung der Mieterhöhungen nach §§ 3 bis 5 MHG	44	2127
V. Grenzen der Vereinbarung	131	2081	I. Mieterhöhung wegen Modernisierung (§ 13)	45	2127
1. Grundsatz: Freie Vereinbarung	131	2081	1. Begrenzung der Mieterhöhung („Kappung“)	45	2127
2. Gesetzliche Obergrenzen	133	2082	2. Beginn der Kappung	46	2128
D. Anwendungsbereich des MHG	139	2085	3. Ende der Kappung	47	2128
I. Allgemeines	139	2085	4. Ausnahmen	49	2129
II. Einzelne Ausschlußtatbestände	141	2085	5. Wirkung der Kappung	52	2130
1. Preisgebundener Wohnraum	141	2085	II. Betriebskostenumlage und -erhöhung (§ 14)	55	2131
2. Wohnraum zu vorübergehendem Gebrauch	156	2090	III. Mieterhöhung wegen gestiegener Kapitalkosten (§ 15)	59	2131
3. Möbelter Wohnraum	158	2091			
4. Studenten- und Jugendwohnheme	165	2095	E. Nachholung von Beschaffheitszuschlägen (§ 16)	62	2132
III. Beweislast	172	2097	F. Mietabänderungsvereinbarungen (§ 17)	64	2133

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

§ 1 Anwendungsbereich	Rdn.	Seite	§ 5 Ausstattung zur Verbrauchs- erfassung	Rdn.	Seite
A. Zweck der Heizkostenverordnung	1	2136	A. Regelungsgehalt	1	2164
B. Sachlicher Anwendungsbereich	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 Anwendungsbereich	25	2139	C. Vorerfassung, Abs. 2	31	2170
I. Gebäudeeigentümer	26	2140			
II. Dem Gebäudeeigentümer gleichgestellte Personen, Abs. 2	31	2140			
1. Zur Überlassung befugte Per- sonen, Abs. 2 Nr. 1	32	2140			
2. Betreiber der zentralen Ver- sorgungsanlagen, Abs. 2 Nr. 2	36	2141	A. Regelungsgehalt	1	2171
3. Wohnungseigentümer, Abs. 2 Nr. 3	39	2141	B. Kostenverteilung, Abs. 1	3	2172
III. Nutzer	44	2142	I. Verbrauchserfassung	4	2172
D. Preisgebundener Wohnraum, Abs. 4	49	2143	II. Abrechnung	10	2173
			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					
§ 3 Anwendung auf das Wohnungseigentum					
A. Regelungsgehalt	1	2144	§ 7 Verteilung der Kosten der Versorgung mit Wärme		
B. Entgegenstehende Vereinbarungen	5	2145	A. Regelungsgehalt	1	2180
I. Inhalt	9	2145	B. Verteilungsmaßstäbe	4	2181
II. Anpassung	12	2146	C. Kosten des Betriebs, Abs. 2	16	2183
C. Ausnahmen	28	2148	D. Wärmelieferung, Abs. 3, 4	35	2186
§ 4 Pflicht zur Verbrauchserfassung			§ 8 Verteilung der Kosten der Versorgung mit Warmwasser		
A. Regelungsgehalt	1	2150	A. Regelungsgehalt	1	2188
B. Anpassung der Verteilungsregelungen	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 Eigentumswohnungen	27	2155	§ 9 Verteilung der Kosten der Versorgung mit Wärme und Warmwasser bei verbundenen Anlagen		
			A. Regelungszweck	1	2193
			B. Trennung der Kosten	5	2193
			I. Grundzüge, Abs. 1	6	2194
			II. Zentrale Anlage, Abs. 2	13	2195
			III. Wärmelieferung, Abs. 3	22	2196
			C. Kostenverteilung, Abs. 4	28	2197
			§ 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 Nutzer- wechsel			§ 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 Abwei- chungen, Abs. 4	33	2212			
.					
§ 10 Überschreitung der Höchstsätze			§ 12 Kürzungsrecht, Übergangs- regelungen		
A. Regelungszweck	1	2213	A. Regelungszweck	1	2224
B. Rechtsgeschäftliche Bestim- mungen	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