

Inhaltsübersicht

BetrKV	Verordnung über die Aufstellung von Betriebskosten (Betriebskostenverordnung).....	913
BGB	Bürgerliches Gesetzbuch (Auszug).....	1
II. BV	Verordnung über wohnungswirtschaftliche Berechnungen (Zweite Berechnungsverordnung)	1217
EnEV	Energieeinsparverordnung (Auszug)	1125
EuGVVO	Verordnung (EG) Nr. 44/2001 des Rates vom 22. Dezember 2000 über die gerichtliche Zuständigkeit und die Anerkennung und Vollstreckung von Entscheidungen in Zivil- und Handelssachen (Auszug)	1477
FamFG	Gesetz über das Verfahren in Familiensachen und in den Angelegenheiten der freiwilligen Gerichtsbarkeit (Auszug).....	1427
GewSchG	Gesetz zum zivilrechtlichen Schutz vor Gewalttaten und Nachstellungen (Gewaltschutzgesetz) (Auszug)	1087
GKG	Gerichtskostengesetz (Auszug)	1421
GVG	Gerichtsverfassungsgesetz (Auszug)	1415
HeizkostenV	Verordnung über die verbrauchsabhängige Abrechnung der Heiz- und Warmwasserkosten (Verordnung über Heizkostenabrechnung)	979
InsO	Insolvenzordnung (Auszug)	1453
LPartG	Gesetz über die Eingetragene Lebenspartnerschaft (Lebenspartnerschaftsgesetz) (Auszug)	1085
NMV 1970	Verordnung über die Ermittlung der zulässigen Miete für preisgebundene Wohnungen (Neubaumietenverordnung 1970)....	1285
StGB	Strafgesetzbuch (Auszug)	1107
WBVG	Gesetz zur Regelung von Verträgen über Wohnraum mit Pflege- oder Betreuungsleistungen (Wohn- und Betreuungsvertragsgesetz)	1061
WiStG	Gesetz zur weiteren Vereinfachung des Wirtschaftsrechts (Wirtschaftsstrafgesetz 1954) (Auszug).....	1093
WoBindG	Gesetz zur Sicherung der Zweckbestimmung von Sozialwohnungen (Wohnungsbindungsgesetz) (Auszug)	1185
WoFG	Gesetz über die soziale Wohnraumförderung (Wohnraumförderungsgesetz) (Auszug)	1147
WoFlV	Verordnung zur Berechnung der Wohnfläche (Wohnflächenverordnung).....	1055
WoVermittG	Gesetz zur Regelung der Wohnungsvermittlung	1115
ZPO	Zivilprozessordnung (Auszug)	1333
ZVG	Gesetz über die Zwangsversteigerung und die Zwangsverwaltung (Auszug)	1437

Inhaltsverzeichnis

Vorwort	V
Autorenverzeichnis	VII
Inhaltsübersicht	IX
Abkürzungsverzeichnis	XIX
Literaturverzeichnis	XXV
Bürgerliches Gesetzbuch (BGB)	1
Vorbemerkung vor § 535	1
§ 535 Inhalt und Hauptpflichten des Mietvertrags	29
§ 536 Mietminderung bei Sach- und Rechtsmängeln	207
§ 536a Schadens- und Aufwendungsersatzanspruch des Mieters wegen eines Mangels	273
§ 536b Kenntnis des Mieters vom Mangel bei Vertragsschluss oder Annahme	288
§ 536c Während der Mietzeit auftretende Mängel; Mängelanzeige durch den Mieter	297
§ 536d Vertraglicher Ausschluss von Rechten des Mieters wegen eines Mangels	301
§ 537 Entrichtung der Miete bei persönlicher Verhinderung des Mieters	302
§ 538 Abnutzung der Mietsache durch vertragsgemäßen Gebrauch	314
§ 539 Ersatz sonstiger Aufwendungen und Wegnahmerecht des Mieters	318
§ 540 Gebrauchsüberlassung an Dritte	323
§ 541 Unterlassungsklage bei vertragswidrigem Gebrauch	334
§ 542 Ende des Mietverhältnisses	336
§ 543 Außerordentliche fristlose Kündigung aus wichtigem Grund	349
§ 544 Vertrag über mehr als 30 Jahre	364
§ 545 Stillschweigende Verlängerung des Mietverhältnisses	371
§ 546 Rückgabepflicht des Mieters	375
§ 546a Entschädigung des Vermieters bei verspäteter Rückgabe	380
§ 547 Erstattung von im Voraus entrichteter Miete	387
§ 548 Verjährung der Ersatzansprüche und des Wegnahmerechts	389
Vorbemerkungen vor § 549	399
§ 549 Auf Wohnraummietverhältnisse anwendbare Vorschriften	405
§ 550 Form des Mietvertrags	414
§ 551 Begrenzung und Anlage von Mietsicherheiten	425
§ 552 Abwendung des Wegnahmerechts des Mieters	454
§ 553 Gestattung der Gebrauchsüberlassung an Dritte	457
§ 554 Duldung von Erhaltungs- und Modernisierungsmaßnahmen	466
§ 554a Barrierefreiheit	477
§ 555 Unwirksamkeit einer Vertragsstrafe	483
Vorbemerkungen vor § 556	490
§ 556 Vereinbarungen über Betriebskosten	505
§ 556a Abrechnungsmaßstab für Betriebskosten	593
§ 556b Fälligkeit der Miete, Aufrechnungs- und Zurückbehaltungsrecht	632
§ 557 Mieterhöhungen nach Vereinbarung oder Gesetz	642
§ 557a Staffelmiete	646
§ 557b Indexmiete	650

Inhaltsverzeichnis

§ 558	Mieterhöhung bis zur ortsüblichen Vergleichsmiete	652
§ 558a	Form und Begründung der Mieterhöhung	663
§ 558b	Zustimmung zur Mieterhöhung	673
§ 558c	Mietspiegel	678
§ 558d	Qualifizierter Mietspiegel	680
§ 558e	Mietdatenbank	682
§ 559	Mieterhöhung bei Modernisierung	682
§ 559a	Anrechnung von Drittmitteln	692
§ 559b	Geltendmachung der Erhöhung, Wirkung der Erhöhungserklärung	694
§ 560	Veränderungen von Betriebskosten	698
§ 561	Sonderkündigungsrecht des Mieters nach Mieterhöhung	713
§ 562	Umfang des Vermieterpfandrechts	718
§ 562a	Erlöschen des Vermieterpfandrechts	728
§ 562b	Selbsthilferecht, Herausgabeanspruch	731
§ 562c	Abwendung des Pfandrechts durch Sicherheitsleistung	736
§ 562d	Pfändung durch Dritte	736
	Vorbemerkungen vor §§ 563–564	738
§ 563	Eintrittsrecht bei Tod des Mieters	739
§ 563a	Fortsetzung mit überlebenden Mietern	747
§ 563b	Haftung bei Eintritt oder Fortsetzung	750
§ 564	Fortsetzung des Mietverhältnisses mit dem Erben, außerordentliche Kündigung	755
§ 565	Gewerbliche Weitervermietung	758
§ 566	Kauf bricht nicht Miete	763
§ 566a	Mietsicherheit	772
§ 566b	Vorausverfügung über die Miete	776
§ 566c	Vereinbarung zwischen Mieter und Vermieter über die Miete	779
§ 566d	Aufrechnung durch den Mieter	781
§ 566e	Mitteilung des Eigentumsübergangs durch den Vermieter	782
§ 567	Belastung des Wohnraums durch den Vermieter	784
§ 567a	Veräußerung oder Belastung vor der Überlassung des Wohnraums	786
§ 567b	Weiterveräußerung oder Belastung durch Erwerber	787
§ 568	Form und Inhalt der Kündigung	788
§ 569	Außerordentliche fristlose Kündigung aus wichtigem Grund	792
§ 570	Ausschluss des Zurückbehaltungsrechts	800
§ 571	Weiterer Schadensersatz bei verspäteter Rückgabe von Wohnraum	801
§ 572	Vereinbartes Rücktrittsrecht; Mietverhältnis unter auflösender Bedingung	803
§ 573	Ordentliche Kündigung des Vermieters	807
§ 573a	Erleichterte Kündigung des Vermieters	826
§ 573b	Teilkündigung des Vermieters	830
§ 573c	Fristen der ordentlichen Kündigung	833
§ 573d	Außerordentliche Kündigung mit gesetzlicher Frist	837
	Vorbemerkung vor §§ 574 ff.	838
§ 574	Widerspruch des Mieters gegen die Kündigung	840
§ 574a	Fortsetzung des Mietverhältnisses nach Widerspruch	844
§ 574b	Form und Frist des Widerspruchs	845
§ 574c	Weitere Fortsetzung des Mietverhältnisses bei unvorhergesehenen Umständen	847

§ 575	Zeitmietvertrag	849
§ 575a	Außerordentliche Kündigung mit gesetzlicher Frist	858
§ 576	Fristen der ordentlichen Kündigung bei Werkmietwohnungen	859
§ 576a	Besonderheiten des Widerspruchsrechts bei Werkmietwohnungen	867
§ 576b	Entsprechende Geltung des Mietrechts bei Werkdienstwohnungen	868
§ 577	Vorkaufsrecht des Mieters	870
§ 577a	Kündigungsbeschränkung bei Wohnungsumwandlung	881
§ 578	Mietverhältnisse über Grundstücke und Räume	886
§ 578a	Mietverhältnisse über eingetragene Schiffe	887
§ 579	Fälligkeit der Miete	888
§ 580	Außerordentliche Kündigung bei Tod des Mieters	889
§ 580a	Kündigungsfristen	892
§ 1056	Miet- und Pachtverhältnisse bei Beendigung des Nießbrauchs	897
§ 1059d	Miet- und Pachtverhältnisse bei Übertragung des Nießbrauchs	897
§ 1361b	Ehewohnung bei Getrenntleben	898
§ 1568a	Ehewohnung	901
§ 1643	Genehmigungspflichtige Rechtsgeschäfte	906
§ 1822	Genehmigung für sonstige Geschäfte	907
§ 1907	Genehmigung des Betreuungsgerichts bei der Aufgabe der Mietwohnung	908
§ 2135	Miet- und Pachtverhältnis bei der Nacherbfolge	912

**Verordnung über die Aufstellung von Betriebskosten
(Betriebskostenverordnung – BetrKV)..... 913**

§ 1	Betriebskosten	913
§ 2	Aufstellung der Betriebskosten	919

**Verordnung über die verbrauchsabhängige Abrechnung der Heiz- und
Warmwasserkosten (Verordnung über Heizkostenabrechnung – HeizkostenV) 979**

Vorbemerkung	979
§ 1 Anwendungsbereich	986
§ 2 Vorrang vor rechtsgeschäftlichen Bestimmungen	992
§ 3 Anwendung auf das Wohnungseigentum	999
§ 4 Pflicht zur Verbrauchserfassung	1003
§ 5 Ausstattung zur Verbrauchserfassung	1011
§ 6 Pflicht zur verbrauchsabhängigen Kostenverteilung	1014
§ 7 Verteilung der Kosten der Versorgung mit Wärme	1022
§ 8 Verteilung der Kosten der Versorgung mit Warmwasser	1028
§ 9 Verteilung der Kosten der Versorgung mit Wärme und Warmwasser bei verbundenen Anlagen	1030
§ 9a Kostenverteilung in Sonderfällen	1032
§ 9b Kostenaufteilung bei Nutzerwechsel	1038
§ 10 Überschreitung der Höchstsätze	1043
§ 11 Ausnahmen	1044
§ 12 Kürzungsrecht, Übergangsregelung	1049

Inhaltsverzeichnis

§ 13	Berlin-Klausel	1054
§ 14	Inkrafttreten	1054

Verordnung zur Berechnung der Wohnfläche (Wohnflächenverordnung – WoFlV) ...

§ 1	Anwendungsbereich, Berechnung der Wohnfläche	1055
§ 2	Zur Wohnfläche gehörende Grundflächen	1057
§ 3	Ermittlung der Grundfläche	1058
§ 4	Anrechnung der Grundflächen	1059
§ 5	Überleitungsvorschrift	1060

Gesetz zur Regelung von Verträgen über Wohnraum mit Pflege- oder Betreuungsleistungen (Wohn- und Betreuungsvertragsgesetz – WBVG)

	Vorbemerkung: Betreutes Wohnen	1061
	Einleitung	1064
§ 1	Anwendungsbereich	1064
§ 2	Ausnahmen vom Anwendungsbereich	1066
§ 3	Informationspflichten vor Vertragsschluss	1066
§ 4	Vertragsschluss und Vertragsdauer	1068
§ 5	Wechsel der Vertragsparteien	1069
§ 6	Schriftform und Vertragsinhalt	1070
§ 7	Leistungspflichten	1071
§ 8	Vertragsanpassung bei Änderung des Pflege- oder Betreuungsbedarfs	1073
§ 9	Entgelterhöhung bei Änderung der Berechnungsgrundlage	1074
§ 10	Nichtleistung oder Schlechtleistung	1075
§ 11	Kündigung durch den Verbraucher	1076
§ 12	Kündigung durch den Unternehmer	1078
§ 13	Nachweis von Leistungersatz und Übernahme von Umzugskosten	1080
§ 14	Sicherheitsleistungen	1081
§ 15	Besondere Bestimmungen bei Bezug von Sozialleistungen	1082
§ 16	Unwirksamkeit abweichender Vereinbarungen	1083
§ 17	Übergangsvorschrift	1083

Gesetz über die Eingetragene Lebenspartnerschaft (Lebenspartnerschaftsgesetz – LPartG)

§ 14	Wohnungszuweisung bei Getrenntleben	1085
§ 17	Behandlung der gemeinsamen Wohnung und der Haushaltsgegenstände anlässlich der Aufhebung der Lebenspartnerschaft	1086
§ 18	<i>(aufgehoben)</i>	1086

Gesetz zum zivilrechtlichen Schutz vor Gewalttaten und Nachstellungen (Gewaltschutzgesetz – GewSchG)	1087
§ 2 Überlassung einer gemeinsam genutzten Wohnung	1087
Gesetz zur weiteren Vereinfachung des Wirtschaftsrechts (Wirtschaftsstrafgesetz 1954 – WiStG)	1093
§ 5 Mietpreisüberhöhung	1093
Strafgesetzbuch	1107
§ 291 Wucher	1107
Gesetz zur Regelung der Wohnungsvermittlung (WoVermittG)	1115
§ 1 Begriff des Wohnungsvermittlers	1115
§ 2 Anspruch auf Entgelt	1116
§ 3 Entgelt; Auslagen	1118
§ 4 Vertragsstrafe	1119
§ 4a Unwirksame Vereinbarungen	1119
§ 5 Rückforderung von Leistungen	1121
§ 6 Angebote; Anforderungen an Anzeigen	1121
§ 7 Ausnahmen von § 3 Abs. 1 und § 6	1123
§ 8 Ordnungswidrigkeiten	1123
§ 9 Inkrafttreten	1124
Energieeinsparverordnung (EnEV)	1125
§ 16 Ausstellung und Verwendung von Energieausweisen	1125
Gesetz über die soziale Wohnraumförderung (Wohnraumförderungsgesetz – WoFG) – Auszug –	1147
Gesetz zur Sicherung der Zweckbestimmung von Sozialwohnungen (Wohnungsbindungsgesetz – WoBindG) – Auszug –	1185
Verordnung über wohnungswirtschaftliche Berechnungen (Zweite Berechnungsverordnung – II. BV) – Auszug –	1217
Verordnung über die Ermittlung der zulässigen Miete für preisgebundene Wohnungen (Neubaumietenverordnung 1970 – NMV 1970) – Auszug –	1285

Zivilprozessordnung	1333
§ 8 Pacht- oder Mietverhältnis	1333
§ 29a Ausschließlicher Gerichtsstand bei Miet- oder Pachträumen	1337
§ 93b Kosten bei Räumungsklagen	1338
§ 227 Terminsänderung	1344
§ 708 Vorläufige Vollstreckbarkeit ohne Sicherheitsleistung	1346
§ 721 Räumungsfrist	1347
§ 758a Richterliche Durchsuchungsanordnung; Vollstreckung zur Unzeit	1358
§ 765a Vollstreckungsschutz	1359
§ 794 Weitere Vollstreckungstitel	1367
§ 794a Zwangsvollstreckung aus Räumungsvergleich	1368
§ 885 Herausgabe von Grundstücken oder Schiffen	1370
§ 935 Einstweilige Verfügung bezüglich Streitgegenstand	1405
§ 940 Einstweilige Verfügung zur Regelung eines einstweiligen Zustandes	1405
§ 940a Räumung von Wohnraum	1405
§ 1030 Schiedsfähigkeit	1413
 Gerichtsverfassungsgesetz (GVG)	1415
§ 23 Zuständigkeit in Zivilsachen	1415
 Gerichtskostengesetz (GKG)	1421
§ 41 Miet-, Pacht- und ähnliche Nutzungsverhältnisse	1421
 Gesetz über das Verfahren in Familiensachen und in den Angelegenheiten der freiwilligen Gerichtsbarkeit (FamFG)	1427
§ 200 Ehewohnungssachen; Haushaltssachen	1427
§ 201 Örtliche Zuständigkeit	1429
§ 202 Abgabe an das Gericht der Ehesache	1429
§ 203 Antrag	1430
§ 204 Beteiligte	1431
§ 205 Anhörung des Jugendamts in Ehewohnungssachen	1433
§ 209 Durchführung der Entscheidung, Wirksamkeit	1434
 Gesetz über die Zwangsversteigerung und die Zwangsverwaltung (ZVG)	1437
Vorbemerkung	1437
§ 57 Rechte und Pflichten der Mieter oder Pächter	1438
§ 57a Außerordentliches Kündigungsrecht des Erstehers gegenüber Mieter/Pächter	1440
§ 57b Vorausverfügungen und Rechtsgeschäfte über Miete/Pacht	1443
§§ 57c, 57d (weggefallen)	1445
§ 152 Rechte und Pflichten des Verwalters	1447

Insolvenzordnung (InsO)	1453
Vorbemerkung	1453
§ 50 Abgesonderte Befriedigung der Pfandgläubiger	1455
§ 55 Sonstige Masseverbindlichkeiten	1457
§ 108 Fortbestehen bestimmter Schuldverhältnisse	1461
§ 109 Schuldner als Mieter oder Pächter	1462
§ 110 Schuldner als Vermieter oder Verpächter	1468
§ 111 Veräußerung des Miet- oder Pachtobjekts	1470
§ 112 Kündigungssperre	1471
§ 119 Unwirksamkeit abweichender Vereinbarungen	1474
§ 209 Befriedigung der Massegläubiger	1474
§ 279 Gegenseitige Verträge	1476
 Verordnung (EG) Nr. 44/2001 des Rates vom 22. Dezember 2000 über die gerichtliche Zuständigkeit und die Anerkennung und Vollstreckung von Entscheidungen in Zivil- und Handelssachen (EuGVVO)	1477
 Art. 22 Ausschließliche Zuständigkeiten	1477
 Anhänge	
Anhang I: Mietrechtliche Besonderheiten bei der Vermietung von Sondereigentum und gemeinschaftlichem Eigentum	1481
Anhang II: Steuerrecht	1545
Anhang III: Gesetz über die energetische Modernisierung von vermietetem Wohnraum und über die vereinfachte Durchsetzung von Räumungstiteln (Mietrechtsänderungsgesetz – MietRÄndG)	1597
 Stichwortverzeichnis	1643