

# Inhaltsverzeichnis

Vorwort . . . . .	V
Abkürzungsverzeichnis . . . . .	XIII
Literaturverzeichnis . . . . .	XIX

## **Kommentar** **§§ 535–580a BGB**

### Untertitel 1

<b>Allgemeine Vorschriften für Mietverhältnisse</b>	<b>1</b>
§ 535 Inhalt und Hauptpflichten des Mietvertrags . . . . .	1
Anhang 1 zu § 535: Schönheitsreparaturen, Schadensersatz bei Beschädigung der Mietsache . . . . .	195
Anhang 2 zu § 535: Leasing . . . . .	285
§ 536 Mietminderung bei Sach- und Rechtsmängeln . . . . .	330
Anhang zu § 536: Minderungsübersicht . . . . .	431
§ 536a Schadens- und Aufwendungsersatzanspruch des Mieters wegen eines Mangels . . . . .	457
§ 536b Kenntnis des Mieters vom Mangel bei Vertragsschluss oder Annahme . . . . .	480
§ 536c Während der Mietzeit auftretende Mängel; Mängelanzeige durch den Mieter . . . . .	503
§ 536d Vertraglicher Ausschluss von Rechten des Mieters wegen eines Mangels . . . . .	516
§ 537 Entrichtung der Miete bei persönlicher Verhinderung des Mieters . . . . .	519
§ 538 Abnutzung der Mietsache durch vertragsgemäßen Gebrauch . . . . .	537
§ 539 Ersatz sonstiger Aufwendungen und Wegnahmerecht des Mieters . . . . .	549
§ 540 Gebrauchsüberlassung an Dritte . . . . .	562
§ 541 Unterlassungsklage bei vertragswidrigem Gebrauch . . . . .	590
Vorbemerkung zu § 542 . . . . .	599
§ 542 Ende des Mietverhältnisses . . . . .	614
§ 543 Außerordentliche fristlose Kündigung aus wichtigem Grund . . . . .	652
§ 544 Vertrag über mehr als 30 Jahre . . . . .	674
§ 545 Stillschweigende Verlängerung des Mietverhältnisses . . . . .	683
§ 546 Rückgabepflicht des Mieters . . . . .	697
§ 546a Entschädigung des Vermieters bei verspäteter Rückgabe . . . . .	721

§ 547	Erstattung von im Voraus entrichteter Miete . . . . .	738
§ 548	Verjährung der Ersatzansprüche und des Wegnahmerechts . . . . .	745

## Untertitel 2

<b>Mietverhältnisse über Wohnraum</b>	768
---------------------------------------	-----

### Kapitel 1

<b>Allgemeine Vorschriften</b>	768
--------------------------------	-----

§ 549	Auf Wohnraummietverhältnisse anwendbare Vorschriften . . . . .	768
§ 550	Form des Mietvertrages . . . . .	784
§ 551	Begrenzung und Anlage von Mietsicherheiten . . . . .	817
§ 552	Abwendung des Wegnahmerechts des Mieters . . . . .	881
§ 553	Gestattung der Gebrauchsüberlassung an Dritte . . . . .	888
§ 554	<i>(aufgehoben)</i> . . . . .	902
§ 554a	Barrierefreiheit . . . . .	902
§ 555	Unwirksamkeit einer Vertragsstrafe . . . . .	914

### Kapitel 1a

<b>Erhaltungs- und Modernisierungsmaßnahmen</b>	918
---	-----

	Vorbemerkungen . . . . .	918
§ 555a	Erhaltungsmaßnahmen . . . . .	920
§ 555b	Modernisierungsmaßnahmen . . . . .	931
§ 555c	Ankündigung von Modernisierungsmaßnahmen . . . . .	940
§ 555d	Duldung von Modernisierungsmaßnahmen, Ausschlussfrist . . . . .	948
§ 555e	Sonderkündigungsrecht des Mieters bei Modernisierungsmaßnahmen . . . . .	959
§ 555f	Vereinbarungen über Erhaltungs- oder Modernisierungsmaßnahmen . . . . .	961

### Kapitel 2

<b>Die Miete</b>	962
------------------	-----

#### Unterkapitel 1

<b>Vereinbarungen über die Miete</b>	962
--------------------------------------	-----

§ 556	Vereinbarungen über Betriebskosten . . . . .	962
§ 556a	Abrechnungsmaßstab für Betriebskosten . . . . .	1132
§ 556b	Fälligkeit der Miete, Aufrechnungs- und Zurückbehaltungsrecht . . . . .	1185
§ 556c	Kosten der Wärmelieferung als Betriebskosten, Verordnungsermächtigung . . . . .	1195

#### Unterkapitel 1a

<b>Vereinbarungen über die Miethöhe bei Mietbeginn in Gebieten mit angespannten Wohnungsmärkten</b>	1219
---	------

§ 556d	Zulässige Miethöhe bei Mietbeginn; Verordnungsermächtigung . . . . .	1219
--------	--	------

§ 556e	Berücksichtigung der Vormiete oder einer durchgeführten Modernisierung . . . . .	1240
§ 556f	Ausnahmen . . . . .	1250
§ 556g	Rechtsfolgen; Auskunft über die Miete. . . . .	1257

## Unterkapitel 2

### **Regelungen über die Miethöhe** 1271

§ 557	Mieterhöhungen nach Vereinbarung oder Gesetz . . . . .	1271
§ 557a	Staffelmiete . . . . .	1283
§ 557b	Indexmiete. . . . .	1294
§ 558	Mieterhöhung bis zur ortsüblichen Vergleichsmiete. . . . .	1301
§ 558a	Form und Begründung der Mieterhöhung . . . . .	1351
§ 558b	Zustimmung zur Mieterhöhung. . . . .	1390
§ 558c	Mietspiegel . . . . .	1432
§ 558d	Qualifizierter Mietspiegel . . . . .	1439
§ 558e	Mietdatenbank . . . . .	1448
§ 559	Mieterhöhung nach Modernisierungsmaßnahmen . . . . .	1451
§ 559a	Anrechnung von Drittmitteln . . . . .	1476
§ 559b	Geltendmachung der Erhöhung, Wirkung der Erhöhungserklärung . . . . .	1480
§ 560	Veränderung von Betriebskosten . . . . .	1500
§ 561	Sonderkündigungsrecht des Mieters nach Mieterhöhung . .	1526

## Kapitel 3

### **Pfandrecht des Vermieters** 1533

§ 562	Umfang des Vermieterpfandrechts . . . . .	1533
§ 562a	Erlöschen des Vermieterpfandrechts . . . . .	1544
§ 562b	Selbsthilferecht, Herausgabeanspruch . . . . .	1550
§ 562c	Abwendung des Pfandrechts durch Sicherheitsleistung . . .	1558
§ 562d	Pfändung durch Dritte . . . . .	1560

## Kapitel 4

### **Wechsel der Vertragsparteien** 1563

	Vorbemerkung vor § 563 . . . . .	1563
§ 563	Eintrittsrecht bei Tod des Mieters . . . . .	1568
§ 563a	Fortsetzung mit überlebenden Mietern . . . . .	1604
§ 563b	Haftung bei Eintritt oder Fortsetzung . . . . .	1613
§ 564	Fortsetzung des Mietverhältnisses mit dem Erben, außerordentliche Kündigung . . . . .	1625
§ 565	Gewerbliche Weitervermietung . . . . .	1637
§ 566	Kauf bricht nicht Miete. . . . .	1650
§ 566a	Mietsicherheit . . . . .	1696
§ 566b	Vorausverfügung über die Miete . . . . .	1706
§ 566c	Vereinbarung zwischen Mieter und Vermieter	

	über die Miete. . . . .	1712
§ 566d	Aufrechnung durch den Mieter. . . . .	1716
§ 566e	Mitteilung des Eigentumsübergangs durch den Vermieter . .	1719
§ 567	Belastung des Wohnraums durch den Vermieter . . . . .	1725
§ 567a	Veräußerung oder Belastung vor der Überlassung des Wohnraums . . . . .	1734
§ 567b	Weiterveräußerung oder Belastung durch den Erwerber . .	1738

## Kapitel 5

### **Beendigung des Mietverhältnisses** 1740

#### Unterkapitel 1

#### **Allgemeine Vorschriften** 1740

§ 568	Form und Inhalt der Kündigung . . . . .	1740
§ 569	Außerordentliche fristlose Kündigung aus wichtigem Grund	1745
§ 570	Ausschluss des Zurückbehaltungsrechts . . . . .	1777
§ 571	Weiterer Schadensersatz bei verspäteter Rückgabe von Wohnraum . . . . .	1779
§ 572	Vereinbartes Rücktrittsrecht; Mietverhältnis unter auflösender Bedingung . . . . .	1784

#### Unterkapitel 2

#### **Mietverhältnisse auf unbestimmte Zeit** 1791

§ 573	Ordentliche Kündigung des Vermieters . . . . .	1791
§ 573a	Erleichterte Kündigung des Vermieters . . . . .	1875
§ 573b	Teilkündigung des Vermieters . . . . .	1890
§ 573c	Fristen der ordentlichen Kündigung . . . . .	1899
§ 573d	Außerordentliche Kündigung mit gesetzlicher Frist . . . . .	1925
§ 574	Widerspruch des Mieters gegen die Kündigung . . . . .	1930
§ 574a	Fortsetzung des Mietverhältnisses nach Widerspruch . . . .	1953
§ 574b	Form und Frist des Widerspruchs . . . . .	1961
§ 574c	Weitere Fortsetzung des Mietverhältnisses bei unvorhergesehenen Umständen . . . . .	1969

#### Unterkapitel 3

#### **Mietverhältnisse auf bestimmte Zeit** 1977

§ 575	Zeitmietvertrag . . . . .	1977
§ 575a	Außerordentliche Kündigung mit gesetzlicher Frist . . . . .	2001

#### Unterkapitel 4

#### **Werkwohnungen** 2003

§ 576	Fristen der ordentlichen Kündigung bei Werkmiet- wohnungen . . . . .	2003
§ 576a	Besonderheiten des Widerspruchsrechts bei Werk- mietwohnungen . . . . .	2018

§ 576b	Entsprechende Geltung des Mietrechts bei Werk- dienstwohnungen . . . . .	2024
--------	---	------

## Kapitel 6

### **Besonderheiten bei der Bildung von Wohnungseigentum an vermieteten Wohnungen**

		2035
§ 577	Vorkaufsrecht des Mieters . . . . .	2035
§ 577a	Kündigungsbeschränkung bei Wohnungsumwandlung . . .	2063

## Untertitel 3

### **Mietverhältnisse über andere Sachen**

		2094
	Vorbemerkung zu § 578 . . . . .	2094
§ 578	Mietverhältnisse über Grundstücke und Räume . . . . .	2097
§ 578a	Mietverhältnisse über eingetragene Schiffe . . . . .	2106
§ 579	Fälligkeit der Miete . . . . .	2108
§ 580	Außerordentliche Kündigung bei Tod des Mieters . . . . .	2110
§ 580a	Kündigungsfristen . . . . .	2113
	Stichwortverzeichnis . . . . .	2119