

# Inhaltsverzeichnis

	Seite
Vorwort . . . . .	V
Abkürzungsverzeichnis . . . . .	XI
Literaturverzeichnis . . . . .	XIII

## **Titel 5: Mietvertrag, Pachtvertrag**

### **Untertitel 1: Allgemeine Vorschriften für Mietverhältnisse**

Vor § 535 . . . . .	1
Anhang Vor § 535: Art. 229 EGBGB . . . . .	40
§ 535 Inhalt und Hauptpflichten des Mietvertrags . . . . .	50
Anhang § 535: § 5 WiStrG . . . . .	280
Vor § 536 . . . . .	284
§ 536 Mietminderung bei Sach- und Rechtsmängeln . . . . .	293
Anhang § 536: Minderungstabelle . . . . .	374
§ 536a Schadens- und Aufwendungsersatzanspruch des Mieters wegen eines Mangels . . . . .	405
§ 536b Kenntnis des Mieters vom Mangel bei Vertragsschluss oder Annahme . . . . .	446
§ 536c Während der Mietzeit auftretende Mängel; Mängelanzeige durch den Mieter . . . . .	458
§ 536d Vertraglicher Ausschluss von Rechten des Mieters wegen eines Mangels . . . . .	468
§ 537 Entrichtung der Miete bei persönlicher Verhinderung des Mieters . . . . .	472
§ 538 Abnutzung der Mietsache durch vertragsgemäßen Gebrauch . . . . .	483
§ 539 Ersatz sonstiger Aufwendungen und Wegnahmerecht des Mieters . . . . .	494
§ 540 Gebrauchsüberlassung an Dritte . . . . .	515
§ 541 Unterlassungsklage bei vertragswidrigem Gebrauch . . . . .	539
§ 542 Ende des Mietverhältnisses . . . . .	568
§ 543 Außerordentliche fristlose Kündigung aus wichtigem Grund . . . . .	608
§ 544 Vertrag über mehr als 30 Jahre . . . . .	672
§ 545 Stillschweigende Verlängerung des Mietverhältnisses . . . . .	680
§ 546 Rückgabepflicht des Mieters . . . . .	688
Anhang § 546: Räumungszwangsvollstreckung . . . . .	723
§ 546a Entschädigung des Vermieters bei verspäteter Rückgabe . . . . .	779
Anhang § 546a: § 283a ZPO . . . . .	805
§ 547 Erstattung von im Voraus entrichteter Miete . . . . .	814
§ 548 Verjährung der Ersatzansprüche und des Wegnahmerechts . . . . .	823

### **Untertitel 2: Mietverhältnisse über Wohnraum**

#### **Kapitel 1: Allgemeine Vorschriften**

§ 549 Auf Wohnraummietverhältnisse anwendbare Vorschriften . . . . .	847
§ 550 Form des Mietvertrags . . . . .	855
§ 551 Begrenzung und Anlage von Mietsicherheiten . . . . .	882
§ 552 Abwendung des Wegnahmerechts des Mieters . . . . .	926
§ 553 Gestattung der Gebrauchsüberlassung an Dritte . . . . .	934
§ 554 (aufgehoben) . . . . .	943
§ 554a Barrierefreiheit . . . . .	943
§ 555 Unwirksamkeit einer Vertragsstrafe . . . . .	957

**Kapitel 1a: Erhaltungs- und Modernisierungsmaßnahmen**

§ 555a	Erhaltungsmaßnahmen . . . . .	965
§ 555b	Modernisierungsmaßnahmen . . . . .	988
§ 555c	Ankündigung von Modernisierungsmaßnahmen . . . . .	1018
§ 555d	Duldung von Modernisierungsmaßnahmen, Ausschlusfrist . . . . .	1032
§ 555e	Sonderkündigungsrecht des Mieters bei Modernisierungsmaßnahmen .	1061
§ 555f	Vereinbarungen über Erhaltungs- und Modernisierungsmaßnahmen .	1064

**Kapitel 2: Die Miete****Unterkapitel 1: Vereinbarungen über die Miete**

§ 556	Vereinbarungen über Betriebskosten . . . . .	1070
§ 556a	Abrechnungsmaßstab für Betriebskosten . . . . .	1257
§ 556b	Fälligkeit der Miete, Aufrechnungs- und Zurückbehaltungsrecht .	1283
§ 556c	Kosten der Wärmelieferung als Betriebskosten, Verordnungsermächtigung . . . . .	1306

**Unterkapitel 2: Regelungen über die Miethöhe**

§ 557	Mieterhöhungen nach Vereinbarung oder Gesetz . . . . .	1317
§ 557a	Staffelmiete . . . . .	1332
§ 557b	Indexmiete . . . . .	1344
Vor §§ 558–561	. . . . .	1375
§ 558	Mieterhöhung bis zur ortsüblichen Vergleichsmiete . . . . .	1381
§ 558a	Form und Begründung der Mieterhöhung . . . . .	1431
§ 558b	Zustimmung zur Mieterhöhung . . . . .	1467
§ 558c	Mietspiegel . . . . .	1484
§ 558d	Qualifizierter Mietspiegel . . . . .	1492
§ 558e	Mietdatenbank . . . . .	1498
§ 559	Mieterhöhung nach Modernisierungsmaßnahmen . . . . .	1501
§ 559a	Anrechnung von Drittmitteln . . . . .	1533
§ 559b	Geltendmachung der Erhöhung, Wirkung der Erhöhungserklärung .	1538
§ 560	Veränderungen von Betriebskosten . . . . .	1556
§ 561	Sonderkündigungsrecht des Mieters nach Mieterhöhung . . . . .	1577

**Kapitel 3: Pfandrecht des Vermieters**

§ 562	Umfang des Vermieterpfandrechts . . . . .	1585
§ 562a	Erlöschen des Vermieterpfandrechts . . . . .	1598
§ 562b	Selbsthilferecht, Herausgabeanspruch . . . . .	1602
§ 562c	Abwendung des Pfandrechts durch Sicherheitsleistung . . . . .	1608
§ 562d	Pfändung durch Dritte . . . . .	1610

**Kapitel 4: Wechsel der Vertragsparteien**

§ 563	Eintrittsrecht bei Tod des Mieters . . . . .	1613
§ 563a	Fortsetzung mit überlebenden Mietern . . . . .	1633
§ 563b	Haftung bei Eintritt oder Fortsetzung . . . . .	1639
§ 564	Fortsetzung des Mietverhältnisses mit dem Erben, außerordentliche Kündigung . . . . .	1649
§ 565	Gewerbliche Weitervermietung . . . . .	1656
§ 566	Kauf bricht nicht Miete . . . . .	1662
§ 566a	Mietsicherheit . . . . .	1691
§ 566b	Vorausverfügung über die Miete . . . . .	1710
§ 566c	Vereinbarung zwischen Mieter und Vermieter über die Miete . . . . .	1716
§ 566d	Aufrechnung durch den Mieter . . . . .	1721

	Seite
§ 566e Mitteilung des Eigentumsübergangs durch den Vermieter . . . . .	1725
§ 567 Belastung des Wohnraums durch den Vermieter . . . . .	1729
§ 567a Veräußerung oder Belastung vor der Überlassung des Wohnraums . . .	1732
§ 567b Weiterveräußerung oder Belastung durch Erwerber . . . . .	1736
<b>Kapitel 5: Beendigung des Mietverhältnisses</b>	
<b>Unterkapitel 1: Allgemeine Vorschriften</b>	
§ 568 Form und Inhalt der Kündigung . . . . .	1739
§ 569 Außerordentliche fristlose Kündigung aus wichtigem Grund . . . . .	1748
§ 570 Ausschluss des Zurückbehaltungsrechts . . . . .	1788
§ 571 Weiterer Schadensersatz bei verspäteter Rückgabe von Wohnraum . .	1792
§ 572 Vereinbartes Rücktrittsrecht; Mietverhältnis unter auflösender Bedingung . . . . .	1799
<b>Unterkapitel 2: Mietverhältnisse auf unbestimmte Zeit</b>	
§ 573 Ordentliche Kündigung des Vermieters . . . . .	1805
§ 573a Erleichterte Kündigung des Vermieters . . . . .	1880
§ 573b Teilkündigung des Vermieters . . . . .	1888
§ 573c Fristen der ordentlichen Kündigung . . . . .	1897
§ 573d Außerordentliche Kündigung mit gesetzlicher Frist . . . . .	1904
§ 574 Widerspruch des Mieters gegen die Kündigung . . . . .	1908
§ 574a Fortsetzung des Mietverhältnisses nach Widerspruch . . . . .	1918
§ 574b Form und Frist des Widerspruchs . . . . .	1924
§ 574c Weitere Fortsetzung des Mietverhältnisses bei unvorhergesehenen Umständen . . . . .	1930
<b>Unterkapitel 3: Mietverhältnisse auf bestimmte Zeit</b>	
§ 575 Zeitmietvertrag . . . . .	1935
§ 575a Außerordentliche Kündigung mit gesetzlicher Frist . . . . .	1962
<b>Unterkapitel 4: Werkwohnungen</b>	
§ 576 Fristen der ordentlichen Kündigung bei Werkmietwohnungen . . . . .	1965
§ 576a Besonderheiten des Widerspruchsrechts bei Werkmietwohnungen . .	1971
§ 576b Entsprechende Geltung des Mietrechts bei Werkdienstwohnungen . .	1973
<b>Kapitel 6: Besonderheiten bei der Bildung von Wohnungseigentum an vermieteten Wohnungen</b>	
§ 577 Vorkaufsrecht des Mieters . . . . .	1981
§ 577a Kündigungsbeschränkung bei Wohnungsumwandlung . . . . .	1992
<b>Untertitel 3: Mietverhältnisse über andere Sachen</b>	
§ 578 Mietverhältnisse über Grundstücke und Räume . . . . .	2007
§ 578a Mietverhältnisse über eingetragene Schiffe . . . . .	2010
§ 579 Fälligkeit der Miete . . . . .	2011
§ 580 Außerordentliche Kündigung bei Tod des Mieters . . . . .	2013
§ 580a Kündigungsfristen . . . . .	2015

**Heizkostenverordnung**

Vor § 1 . . . . .	2021
§ 1 Anwendungsbereich . . . . .	2026
§ 2 Vorrang vor rechtsgeschäftlichen Bestimmungen . . . . .	2032
§ 3 Anwendung auf das Wohnungseigentum . . . . .	2036
§ 4 Pflicht zur Verbrauchserfassung . . . . .	2040
§ 5 Ausstattung zur Verbrauchserfassung . . . . .	2053
§ 6 Pflicht zur verbrauchsabhängigen Kostenverteilung . . . . .	2061
§ 7 Verteilung der Kosten der Versorgung mit Wärme . . . . .	2073
§ 8 Verteilung der Kosten der Versorgung mit Warmwasser . . . . .	2095
§ 9 Verteilung der Kosten der Versorgung mit Wärme und Warmwasser bei verbundenen Anlagen . . . . .	2097
§ 9a Kostenverteilung in Sonderfällen . . . . .	2103
§ 9b Kostenaufteilung bei Nutzerwechsel . . . . .	2108
§ 10 Überschreitung der Höchstsätze . . . . .	2114
§ 11 Ausnahmen . . . . .	2116
§ 12 Kürzungsrecht, Übergangsregelungen . . . . .	2123
§ 13 Berlin-Klausel . . . . .	2129
<b>Anhang Wärmelieferverordnung</b> . . . . .	2131
<b>Anhang AVBFernwärmeverordnung</b> . . . . .	2185
<b>Stichwortverzeichnis</b> . . . . .	2201