

# Inhaltsübersicht

Seite  
XIII

|                                      |       |
|--------------------------------------|-------|
| Abkürzungs- und Literaturverzeichnis | ..... |
|--------------------------------------|-------|

## Bürgerliches Gesetzbuch (BGB)

### Titel 5. Mietvertrag, Pachtvertrag

#### Untertitel 1. Allgemeine Vorschriften für Mietverhältnisse

|   |       |     |
|---|-------|-----|
| – Vorbemerkung zu § 535 BGB   | ..... | 1   |
| § 535 Inhalt und Hauptpflichten des Mietvertrags                                    | ..... | 124 |
| – Anhang zu § 535 BGB: Zivil- und strafrechtliche Grenzen der Mietpreisvereinbarung | ..... | 287 |
| § 536 Mietminderung bei Sach- und Rechtsmängeln                                     | ..... | 314 |
| § 536a Schadens- und Aufwendungsersatzanspruch des Mieters wegen eines Mangels      | ..... | 450 |
| § 536b Kenntnis des Mieters vom Mangel bei Vertragsschluss oder Annahme             | ..... | 486 |
| § 536c Während der Mietzeit auftretende Mängel; Mängelanzeige durch den Mieter      | ..... | 500 |
| § 536d Vertraglicher Ausschluss von Rechten des Mieters wegen eines Mangels         | ..... | 509 |
| § 537 Errichtung der Miete bei persönlicher Verhinderung des Mieters                | ..... | 512 |
| § 538 Abnutzung der Mietsache durch vertragsgemäßen Gebrauch                        | ..... | 522 |
| § 539 Ersatz sonstiger Aufwendungen und Wegnahmerecht des Mieters                   | ..... | 646 |
| § 540 Gebrauchsüberlassung an Dritte  | ..... | 666 |
| § 541 Unterlassungsklage bei vertragswidrigem Gebrauch                              | ..... | 689 |
| § 542 Ende des Mietverhältnisses  | ..... | 697 |
| – Anhang zu § 542 BGB: Der Mietaufhebungsvertrag                                    | ..... | 743 |
| § 543 Außerordentliche fristlose Kündigung aus wichtigem Grund                      | ..... | 755 |
| § 544 Vertrag über mehr als 30 Jahre  | ..... | 832 |
| § 545 Stillschweigende Verlängerung des Mietverhältnisses                           | ..... | 836 |
| § 546 Rückgabepflicht des Mieters   | ..... | 845 |
| § 546a Entschädigung des Vermieters bei verspäteter Rückgabe                        | ..... | 910 |
| § 547 Erstattung von im Voraus entrichteter Miete                                   | ..... | 958 |
| § 548 Verjährung der Ersatzansprüche und des Wegnahmerechts                         | ..... | 978 |

#### Untertitel 2. Mietverhältnisse über Wohnraum

##### Kapitel 1. Allgemeine Vorschriften

|  |       |      |
|--|-------|------|
| § 549 Auf Wohnraummietverhältnisse anwendbare Vorschriften | ..... | 1018 |
| § 550 Form des Mietvertrags                                | ..... | 1027 |
| § 551 Begrenzung und Anlage von Mietsicherheiten           | ..... | 1047 |
| § 552 Abwendung des Wegnahmerechts des Mieters             | ..... | 1084 |
| § 553 Gestattung der Gebrauchsüberlassung an Dritte        | ..... | 1089 |
| § 554 (aufgehoben)   | ..... | 1098 |
| § 554a Barrierefreiheit                                    | ..... | 1098 |
| § 555 Unwirksamkeit einer Vertragsstrafe                   | ..... | 1111 |

##### Kapitel 1a. Erhaltungs- und Modernisierungsmaßnahmen

|  |       |      |
|--|-------|------|
| – Vorbemerkung zu §§ 555a bis 555f BGB: Entstehungsgeschichte der Erhaltungs- und Modernisierungsregelungen, Gesetzeszweck und Anwendungsbereich | ..... | 1116 |
| § 555a Erhaltungsmaßnahmen   | ..... | 1122 |
| § 555b Modernisierungsmaßnahmen  | ..... | 1138 |
| § 555c Ankündigung von Modernisierungsmaßnahmen  | ..... | 1168 |
| § 555d Duldung von Modernisierungsmaßnahmen  | ..... | 1184 |
| § 555e Sonderkündigungsrecht des Mieters bei Modernisierungsmaßnahmen  | ..... | 1203 |
| § 555f Vereinbarungen über Erhaltungs- oder Modernisierungsmaßnahmen   | ..... | 1205 |

##### Kapitel 2. Die Miete

###### Unterkapitel 1. Vereinbarungen über die Miete

|  |       |      |
|--|-------|------|
| § 556 Vereinbarungen über Betriebskosten                                     | ..... | 1208 |
| § 556a Abrechnungsmaßstab für Betriebskosten                                 | ..... | 1356 |
| – Anhang zu § 556a BGB: Flächenberechnung                                    | ..... | 1396 |
| § 556b Fälligkeit der Miete, Aufrechnungs- und Zurückbehaltungsrecht         | ..... | 1409 |
| § 556c Kosten der Wärmelieferung als Betriebskosten, Verordnungsernächtigung | ..... | 1423 |

## Unterkapitel 2. Regelungen über die Miethöhe

|  |      |
|--|------|
| – Vorbemerkung zu §§ 557–557b BGB . . . . .  | 1437 |
| § 557 Mieterhöhungen nach Vereinbarung oder Gesetz . . . . .   | 1460 |
| § 557a Staffelmiete . . . . .  | 1490 |
| § 557b Indexmiete . . . . .  | 1522 |
| – Vorbemerkung zu § 558 BGB . . . . .  | 1539 |
| § 558 Mieterhöhung bis zur ortsüblichen Vergleichsmiete . . . . .  | 1565 |
| § 558a Form und Begründung der Mieterhöhung . . . . .  | 1664 |
| – Anhang zu § 558a BGB: Begründung des Erhöhungsverlangens durch Gutachten . . . . .   | 1741 |
| § 558b Zustimmung zur Mieterhöhung . . . . .   | 1752 |
| §§ 558c, 558d Mietspiegel, Qualifizierter Mietspiegel . . . . .  | 1835 |
| – Anhang zu §§ 558c, 558d BGB: Begründung des Erhöhungsverlangens durch Mietspiegel . . . . .  | 1870 |
| § 558e Mietdatenbank . . . . .   | 1907 |
| § 559 Mieterhöhung nach Modernisierungsmaßnahmen . . . . .   | 1916 |
| – Anhang 1 zu § 559 BGB: Vorschriften des aufgehobenen ModEnG . . . . .  | 1963 |
| – Anhang 2 zu § 559 BGB: Verwaltungsvereinbarung zwischen Bund und Ländern gemäß § 6 Abs. 3 ModEnG über den Katalog von energiesparenden Maßnahmen . . . . .         | 1968 |
| – Anhang 3 zu § 559 BGB: Mustervereinbarung „Modernisierung durch Mieter“ . . . . .  | 1970 |
| – Anhang 4 zu § 559 BGB: § 177 BauGB . . . . .   | 1976 |
| – Anhang 5 zu § 559 BGB: Gesetz zur Einsparung von Energie in Gebäuden (Energieeinsparungsgesetz – EnEG) . . . . .   | 1977 |
| – Anhang 6 zu § 559 BGB: Verordnung über energieeinsparenden Wärmeschutz und energiesparende Anlagentechnik bei Gebäuden (Energieeinsparverordnung – EnEV) . . . . . | 1982 |
| § 559a Anrechnung von Drittmitteln . . . . .   | 1997 |
| § 559b Geltendmachung der Erhöhung, Wirkung der Erhöhungserklärung . . . . .   | 2005 |
| § 560 Veränderungen von Betriebskosten . . . . .   | 2032 |
| § 561 Sonderkündigungsrecht des Mieters nach Mieterhöhung . . . . .  | 2067 |
| – Anhang zu § 561 BGB: Mieterhöhung im öffentlich geförderten Wohnraum . . . . .   | 2082 |

## Kapitel 3. Pfandrecht des Vermieters

|  |      |
|--|------|
| § 562 Umfang des Vermieterpfandrechts . . . . .                      | 2095 |
| § 562a Erlöschen des Vermieterpfandrechts . . . . .                  | 2106 |
| § 562b Selbsthilferecht, Herausgabeanspruch . . . . .                | 2110 |
| § 562c Abwendung des Pfandrechts durch Sicherheitsleistung . . . . . | 2115 |
| § 562d Pfändung durch Dritte . . . . .                               | 2117 |

## Kapitel 4. Wechsel der Vertragsparteien

|   |      |
|---|------|
| § 563 Eintrittsrecht bei Tod des Mieters . . . . .  | 2119 |
| § 563a Fortsetzung mit überlebenden Mietern . . . . .                                       | 2147 |
| § 563b Haftung bei Eintritt oder Fortsetzung . . . . .                                      | 2151 |
| § 564 Fortsetzung des Mietverhältnisses mit dem Erben, außerordentliche Kündigung . . . . . | 2161 |
| § 565 Gewerblische Weitervermietung . . . . .   | 2171 |
| § 566 Kauf bricht nicht Miete . . . . .   | 2185 |
| § 566a Miet sicherheit . . . . .  | 2256 |
| § 566b Vorausverfügung über die Miete . . . . .   | 2278 |
| § 566c Vereinbarung zwischen Mieter und Vermieter über die Miete . . . . .                  | 2293 |
| § 566d Aufrechnung durch den Mieter . . . . .   | 2304 |
| § 566e Mitteilung des Eigentumsübergangs durch den Vermieter . . . . .                      | 2310 |
| § 567 Belastung des Wohnraums durch den Vermieter . . . . .                                 | 2317 |
| § 567a Veräußerung oder Belastung vor der Überlassung des Wohnraums . . . . .               | 2327 |
| § 567b Weiterveräußerung oder Belastung durch Erwerber . . . . .                            | 2331 |

## Kapitel 5. Beendigung des Mietverhältnisses

### Unterkapitel 1. Allgemeine Vorschriften

|  |      |
|--|------|
| § 568 Form und Inhalt der Kündigung . . . . .  | 2334 |
| § 569 Außerordentliche fristlose Kündigung aus wichtigem Grund . . . . .                 | 2340 |
| § 570 Ausschluss des Zurückbehaltungsrechts . . . . .                                    | 2371 |
| § 571 Weiterer Schadensersatz bei verspäteter Rückgabe von Wohnraum . . . . .            | 2375 |
| § 572 Vereinbartes Rücktrittsrecht; Mietverhältnis unter auflösender Bedingung . . . . . | 2383 |

### Unterkapitel 2. Mietverhältnisse auf unbestimmte Zeit

|  |      |
|--|------|
| § 573 Ordentliche Kündigung des Vermieters . . . . . | 2388 |
|--|------|

|  | <i>Seite</i> |
|--|--------------|
| § 573a Erleichterte Kündigung des Vermieters . . . . .                                     | 2474         |
| § 573b Teilkündigung des Vermieters . . . . .  | 2484         |
| § 573c Fristen der ordentlichen Kündigung . . . . .  | 2490         |
| § 573d Außerordentliche Kündigung mit gesetzlicher Frist . . . . .                         | 2500         |
| § 574 Widerspruch des Mieters gegen die Kündigung . . . . .                                | 2502         |
| § 574a Fortsetzung des Mietverhältnisses nach Widerspruch . . . . .                        | 2519         |
| § 574b Form und Frist des Widerspruchs . . . . .   | 2525         |
| § 574c Weitere Fortsetzung des Mietverhältnisses bei unvorhergesehenen Umständen . . . . . | 2529         |

**Unterkapitel 3. Mietverhältnisse auf bestimmte Zeit**

|  |      |
|--|------|
| § 575 Zeitmietvertrag . . . . .                                    | 2534 |
| § 575a Außerordentliche Kündigung mit gesetzlicher Frist . . . . . | 2557 |

**Unterkapitel 4. Werkwohnungen**

|  |      |
|--|------|
| – Vorbemerkung zu §§ 576–576b BGB: Besonderheiten bei der Beendigung eines Mietverhältnisses über eine Werkwohnung . . . . . | 2560 |
| § 576 Fristen der ordentlichen Kündigung bei Werkmietwohnungen . . . . .   | 2564 |
| § 576a Besonderheiten des Widerspruchsrechts bei Werkmietwohnungen . . . . .   | 2568 |
| § 576b Entsprechende Geltung des Mietrechts bei Werkdienstwohnungen . . . . .  | 2570 |

**Kapitel 6. Besonderheiten bei der Bildung von Wohnungseigentum an vermieteten Wohnungen**

|  |      |
|--|------|
| § 577 Vorkaufsrecht des Mieters . . . . .                      | 2576 |
| § 577a Kündigungsbeschränkung bei Wohnungsumwandlung . . . . . | 2594 |

**Untertitel 3. Mietverhältnisse über andere Sachen**

|  |      |
|--|------|
| § 578 Mietverhältnisse über Grundstücke und Räume . . . . .    | 2603 |
| § 578a Mietverhältnisse über eingetragene Schiffe . . . . .    | 2606 |
| § 579 Fälligkeit der Miete . . . . .                           | 2609 |
| § 580 Außerordentliche Kündigung bei Tod des Mieters . . . . . | 2611 |
| § 580a Kündigungsfristen . . . . .                             | 2616 |

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

|   |      |
|---|------|
| § 1 Anwendungsbereich . . . . .   | 2621 |
| § 2 Vorrang vor rechtsgeschäftlichen Bestimmungen . . . . .   | 2631 |
| § 3 Anwendung auf das Wohnungseigentum . . . . .  | 2636 |
| § 4 Pflicht zur Verbrauchserfassung . . . . .   | 2642 |
| § 5 Ausstattung zur Verbrauchserfassung . . . . .   | 2649 |
| § 6 Pflicht zur verbrauchsabhängigen Kostenverteilung . . . . .                                     | 2656 |
| § 7 Verteilung der Kosten der Versorgung mit Wärme . . . . .  | 2667 |
| § 8 Verteilung der Kosten der Versorgung mit Warmwasser . . . . .                                   | 2677 |
| § 9 Verteilung der Kosten der Versorgung mit Wärme und Warmwasser bei verbundenen Anlagen . . . . . | 2680 |
| § 9a Kostenverteilung in Sonderfällen . . . . .   | 2686 |
| § 9b Kostenaufteilung bei Nutzerwechsel . . . . .   | 2693 |
| § 10 Überschreitung der Höchstsätze . . . . .   | 2700 |
| § 11 Ausnahmen . . . . .  | 2703 |
| § 12 Kürzungsrecht, Übergangsregelungen . . . . .   | 2710 |

**Sicherungsanordnung, Räumungsvollstreckung,  
Prozessuale Schutzvorschriften**

|   |      |
|---|------|
| § 283a ZPO: Sicherungsanordnung . . . . .                       | 2717 |
| Einleitung Räumungsvollstreckung . . . . .                      | 2740 |
| § 712 ZPO: Schutzantrag . . . . .                               | 2747 |
| § 721 ZPO: Räumungsfrist . . . . .                              | 2750 |
| § 765a ZPO: Vollstreckungsschutz . . . . .                      | 2770 |
| § 794a ZPO: Zwangsvollstreckung aus Räumungsvergleich . . . . . | 2784 |
| § 885 ZPO: Herausgabe von Grundstücken oder Schiffen . . . . .  | 2792 |
| § 885a ZPO: Beschränkter Vollstreckungsauftrag . . . . .        | 2812 |
| § 940a ZPO: Räumung von Wohnraum . . . . .                      | 2828 |

|                               |      |
|-------------------------------|------|
| <b>Sachregister</b> . . . . . | 2845 |
|-------------------------------|------|