

# Inhaltsverzeichnis

Abkürzungsverzeichnis .....	XIII
-----------------------------	------

## 1. Bürgerliches Gesetzbuch

### Untertitel 1. Allgemeine Vorschriften für Mietverhältnisse

§ 535 Inhalt und Hauptpflichten des Mietvertrags .....	1
§ 536 Mietminderung bei Sach- und Rechtsmängeln .....	25
§ 536a Schadens- und Aufwendungsersatzanspruch des Mieters wegen eines Mangels .....	30
§ 536b Kenntnis des Mieters vom Mangel bei Vertragsschluss oder Annahme .....	34
§ 536c Während der Mietzeit auftretende Mängel; Mängelanzeige durch den Mieter .....	36
§ 536d Vertraglicher Ausschluss von Rechten des Mieters wegen eines Mangels .....	37
§ 537 Entrichtung der Miete bei persönlicher Verhinderung des Mieters .....	37
§ 538 Abnutzung der Mietsache durch vertragsgemäßen Gebrauch .....	39
§ 539 Ersatz sonstiger Aufwendungen und Wegnahmerecht des Mieters .....	41
§ 540 Gebrauchsüberlassung an Dritte .....	42
§ 541 Unterlassungsklage bei vertragswidrigem Gebrauch .....	43
§ 542 Ende des Mietverhältnisses .....	43
§ 543 Außerordentliche fristlose Kündigung aus wichtigem Grund .....	44
§ 544 Vertrag über mehr als 30 Jahre .....	53
§ 545 Stillschweigende Verlängerung des Mietverhältnisses .....	53
§ 546 Rückgabepflicht des Mieters .....	56
§ 546a Entschädigung des Vermieters bei verspäteter Rückgabe .....	60
§ 547 Erstattung von im Voraus entrichteter Miete .....	62
§ 548 Verjährung der Ersatzansprüche und des Wegnahmerechts .....	64

### Untertitel 2. Mietverhältnisse über Wohnraum

#### Kapitel 1. Allgemeine Vorschriften

§ 549 Auf Wohnraummietverhältnisse anwendbare Vorschriften .....	67
§ 550 Form des Mietvertrags .....	70
§ 551 Begrenzung und Anlage von Mietsicherheiten .....	74
§ 552 Abwendung des Wegnahmerechts des Mieters .....	78
§ 553 Gestattung der Gebrauchsüberlassung an Dritte .....	79
§ 554 (aufgehoben) .....	84
§ 554a Barrierefreiheit .....	84
§ 555 Unwirksamkeit einer Vertragsstrafe .....	85

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

§ 555a Erhaltungsmaßnahmen .....	85
§ 555b Modernisierungsmaßnahmen .....	87

# Inhaltsverzeichnis

§ 555c	Ankündigung von Modernisierungsmaßnahmen .....	89
§ 555d	Duldung von Modernisierungsmaßnahmen, Ausschlussfrist .....	91
§ 555e	Sonderkündigungsrecht des Mieters bei Modernisierungs- maßnahmen .....	93
§ 555f	Vereinbarungen über Erhaltungs - oder Modernisierungs- maßnahmen .....	94

## Kapitel 2. Die Miete

### Unterkapitel 1. Vereinbarungen über die Miete

§ 556	Vereinbarungen über Betriebskosten .....	94
	<b>Betriebskostenverordnung</b> .....	105
§ 556a	Abrechnungsmaßstab für Betriebskosten .....	109
§ 556b	Fälligkeit der Miete, Aufrechnungs- und Zurückbehaltungsrecht .....	111
§ 556c	Kosten der Wärmelieferung als Betriebskosten, Verordnungs- ermächtigung .....	114

### Unterkapitel 1a. Vereinbarungen über die Miethöhe bei Miet- beginn in Gebieten mit angespannten Wohnungsmärkten

§ 556d	Zulässige Miethöhe bei Mietbeginn; Verordnungsermächtigung .....	115
§ 556e	Berücksichtigung der Vormiete oder einer durchgeführten Modernisierung .....	116
§ 556f	Ausnahmen .....	118
§ 556g	Rechtsfolgen; Auskunft über die Miete .....	118

### Unterkapitel 2. Regelungen über die Miethöhe

§ 557	Mieterhöhungen nach Vereinbarung oder Gesetz .....	120
§ 557a	Staffelmiete .....	123
§ 557b	Indexmiete .....	126
§ 558	Mieterhöhung bis zur ortsüblichen Vergleichsmiete .....	127
	<b>Wohnflächenverordnung</b> .....	136
§ 558a	Form und Begründung der Mieterhöhung .....	139
§ 558b	Zustimmung zur Mieterhöhung .....	146
§ 558c	Mietspiegel .....	148
§ 558d	Qualifizierter Mietspiegel .....	149
§ 558e	Mietdatenbank .....	150
§ 559	Mieterhöhung nach Modernisierungsmaßnahmen .....	150
§ 559a	Anrechnung von Drittmitteln .....	155
§ 559b	Geltendmachung der Erhöhung, Wirkung der Erhöhungs- erklärung .....	156
§ 560	Veränderungen von Betriebskosten .....	157
§ 561	Sonderkündigungsrecht des Mieters nach Mieterhöhung .....	160

## Kapitel 3. Pfandrecht des Vermieters

§ 562	Umfang des Vermieterpfandrechts .....	161
§ 562a	Erlöschen des Vermieterpfandrechts .....	164
§ 562b	Selbsthilferecht, Herausgabeanspruch .....	164

§ 562c Abwendung des Pfandrechts durch Sicherheitsleistung .....	165
§ 562d Pfändung durch Dritte .....	165

## Kapitel 4. Wechsel der Vertragsparteien

§ 563 Eintrittsrecht bei Tod des Mieters .....	166
§ 563a Fortsetzung mit überlebenden Mietern .....	168
§ 563b Haftung bei Eintritt oder Fortsetzung .....	169
§ 564 Fortsetzung des Mietverhältnisses mit dem Erben, außerordentliche Kündigung .....	169
§ 565 Gewerbliche Weitervermietung .....	170
§ 566 Kauf bricht nicht Miete .....	171
§ 566a Mietsicherheit .....	176
§ 566b Vorausverfügung über die Miete .....	177
§ 566c Vereinbarung zwischen Mieter und Vermieter über die Miete ...	178
§ 566d Aufrechnung durch den Mieter .....	179
§ 566e Mitteilungs des Eigentumsübergangs durch den Vermieter .....	179
§ 567 Belastung des Wohnraums durch den Vermieter .....	180
§ 567a Veräußerung oder Belastung vor der Überlassung des Wohnraums .....	180
§ 567b Weiterveräußerung oder Belastung durch Erwerber .....	181

## Kapitel 5. Beendigung des Mietverhältnisses

### Unterkapitel 1. Allgemeine Vorschriften

§ 568 Form und Inhalt der Kündigung .....	181
§ 569 Außerordentliche fristlose Kündigung aus wichtigem Grund ....	187
§ 570 Ausschluss des Zurückbehaltungsrechts .....	193
§ 571 Weiterer Schadensersatz bei verspäteter Rückgabe von Wohnraum	193
§ 572 Vereinbartes Rücktrittsrecht; Mietverhältnis unter auflösender Bedingung .....	195

### Unterkapitel 2. Mietverhältnisse auf unbestimmte Zeit

§ 573 Ordentliche Kündigung des Vermieters .....	196
§ 573a Erleichterte Kündigung des Vermieters .....	211
§ 573b Teilkündigung des Vermieters .....	213
§ 573c Fristen der ordentlichen Kündigung .....	214
§ 573d Außerordentliche Kündigung mit gesetzlicher Frist .....	217
§ 574 Widerspruch des Mieters gegen die Kündigung .....	218
§ 574a Fortsetzung des Mietverhältnisses nach Widerspruch .....	221
§ 574b Form und Frist des Widerspruchs .....	222
§ 574c Weitere Fortsetzung des Mietverhältnisses bei unvorhergesehenen Umständen .....	222

### Unterkapitel 3. Mietverhältnisse auf bestimmte Zeit

§ 575 Zeitmietvertrag .....	224
§ 575a Außerordentliche Kündigung mit gesetzlicher Frist .....	227

# Inhaltsverzeichnis

## Unterkapitel 4. Werkwohnungen

§ 576	Fristen der ordentlichen Kündigung bei Werkmietwohnungen ..	228
§ 576a	Besonderheiten des Widerspruchsrechts bei Werkmietwohnungen	230
§ 576b	Entsprechende Geltung des Mietrechts bei Werkdienst- wohnungen .....	230

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

§ 577	Vorkaufsrecht des Mieters .....	231
§ 577a	Kündigungsbeschränkung bei Wohnungsumwandlung .....	232

## Untertitel 3. Mietverhältnisse über andere Sachen

§ 578	Mietverhältnisse über Grundstücke und Räume .....	235
§ 578a	Mietverhältnisse über eingetragene Schiffe .....	235
§ 579	Fälligkeit der Miete .....	235
§ 580	Außerordentliche Kündigung bei Tod des Mieters .....	236
§ 580a	Kündigungsfristen .....	236

## 2. Zivilprozessordnung

§ 283a	Sicherungsanordnung .....	237
§ 885a	Beschränkter Vollstreckungsauftrag .....	238
§ 940a	Räumung von Wohnraum .....	240

## 3. Gesetz zur weiteren Vereinfachung des Wirtschaftsstrafrechts (Wirtschaftsstrafgesetz 1954)

§ 5	Mietpreisüberhöhung .....	243
-----	---------------------------	-----

## 4. Verordnung über die verbrauchsabhängige Abrechnung der Heiz- und Warmwasserkosten (Verordnung über Heizkostenabrechnung – HeizkostenV)

§ 1	Anwendungsbereich .....	247
§ 2	Vorrang vor rechtsgeschäftlichen Bestimmungen .....	249
§ 3	Anwendung auf das Wohnungseigentum .....	250
§ 4	Pflicht zur Verbrauchserfassung .....	251
§ 5	Ausstattung zur Verbrauchserfassung .....	256
§ 6	Pflicht zur verbrauchsabhängigen Kostenverteilung .....	260
§ 7	Verteilung der Kosten der Versorgung mit Wärme .....	262
§ 8	Verteilung der Kosten der Versorgung mit Warmwasser .....	267
§ 9	Verteilung der Kosten der Versorgung mit Wärme und Warm- wasser bei verbundenen Anlagen .....	268
§ 9a	Kostenverteilung in Sonderfällen .....	270
§ 9b	Kostenaufteilung bei Nutzerwechsel .....	271
§ 10	Überschreitung der Höchstsätze .....	273
§ 11	Ausnahmen .....	273
§ 12	Kürzungsrecht, Übergangsregelungen .....	276

## 5. Gesetz zur Regelung der Wohnungsvermittlung

§ 1	[Begriff des Wohnungsvermittlers]	279
§ 2	[Anspruch auf Entgelt]	279
§ 3	[Entgelt; Auslagen]	281
§ 4	[Vertragsstrafe]	282
§ 4a	[Unwirksame Vereinbarungen]	282
§ 5	[Rückforderung von Leistungen]	283
§ 6	[Angebote; Anforderungen an Anzeigen]	283
§ 7	[Ausnahmen von § 3 Abs. 1 und § 6]	284
§ 8	[Ordnungswidrigkeiten]	284
§ 9	[Inkrafttreten]	285
<b>Sachverzeichnis</b>		<b>287</b>