

Inhaltsübersicht

	Seite
Inhaltsverzeichnis	XIII
Abkürzungs- und Literaturverzeichnis	XLI

Bürgerliches Gesetzbuch (BGB)

Titel 5. Mietvertrag, Pachtvertrag

Untertitel 1. Allgemeine Vorschriften für Mietverhältnisse

– Vorbemerkung zu § 535 BGB	1
§ 535 Inhalt und Hauptpflichten des Mietvertrags	120
– Anhang zu § 535 BGB: Zivil- und strafrechtliche Grenzen der Mietpreisvereinbarung	291
§ 536 Mietminderung bei Sach- und Rechtsmängeln	321
§ 536a Schadens- und Aufwendungsersatzanspruch des Mieters wegen eines Mangels	458
§ 536b Kenntnis des Mieters vom Mangel bei Vertragschluss oder Annahme	498
§ 536c Während der Mietzeit auftretende Mängel; Mängelanzeige durch den Mieter	513
§ 536d Vertraglicher Ausschluss von Rechten des Mieters wegen eines Mangels	523
§ 537 Entrichtung der Miete bei persönlicher Verhinderung des Mieters	526
§ 538 Abnutzung der Mietsache durch vertragsgemäßen Gebrauch	537
§ 539 Ersatz sonstiger Aufwendungen und Wegnahmerecht des Mieters	672
§ 540 Gebrauchsüberlassung an Dritte	694
§ 541 Unterlassungsklage bei vertragswidrigem Gebrauch	719
§ 542 Ende des Mietverhältnisses	728
– Anhang zu § 542 BGB: Der Mietaufhebungsvertrag	777
§ 543 Außerordentliche fristlose Kündigung aus wichtigem Grund	790
§ 544 Vertrag über mehr als 30 Jahre	866
§ 545 Stillschweigende Verlängerung des Mietverhältnisses	871
§ 546 Rückgabepflicht des Mieters	881
§ 546a Entschädigung des Vermieters bei verspäteter Rückgabe	942
§ 547 Erstattung von im Voraus entrichteter Miete	986
§ 548 Verjährung der Ersatzansprüche und des Wegnahmerechts	1007

Untertitel 2. Mietverhältnisse über Wohnraum

Kapitel 1. Allgemeine Vorschriften

§ 549 Auf Wohnraummietverhältnisse anwendbare Vorschriften	1039
§ 550 Form des Mietvertrags	1049
§ 551 Begrenzung und Anlage von Mietsicherheiten	1069
§ 552 Abwendung des Wegnahmerechts des Mieters	1105
§ 553 Gestattung der Gebrauchsüberlassung an Dritte	1111
§ 554 Duldung von Erhaltungs- und Modernisierungsmaßnahmen	1121
§ 554a Barrierefreiheit	1207
§ 555 Unwirksamkeit einer Vertragsstrafe	1221

Kapitel 2. Die Miete

Unterkapitel 1. Vereinbarungen über die Miete

§ 556 Vereinbarungen über Betriebskosten	1226
§ 556a Abrechnungsmaßstab für Betriebskosten	1392
– Anhang zu § 556a BGB: Flächenberechnung	1436
§ 556b Fälligkeit der Miete, Aufrechnungs- und Zurückbehaltungsrecht	1449

Unterkapitel 2. Regelungen über die Miethöhe

– Vorbemerkung zu §§ 557–557b BGB	1464
§ 557 Mieterhöhungen nach Vereinbarung oder Gesetz	1488
§ 557a Staffelmiete	1519
§ 557b Indexmiete	1552
– Vorbemerkung zu § 558 BGB	1570
§ 558 Mieterhöhung bis zur ortsüblichen Vergleichsmiete	1598
§ 558a Form und Begründung der Mieterhöhung	1696
– Anhang zu § 558a BGB: Begründung des Erhöhungsverlangens durch Gutachten	1778

	Seite
§ 558b Zustimmung zur Mieterhöhung	1790
§§ 558c, 558d Mietspiegel, Qualifizierter Mietspiegel	1874
– Anhang zu §§ 558c, 558d BGB: Begründung des Erhöhungsverlangens durch Mietspiegel	1907
§ 558e Mietdatenbank	1940
§ 559 Mieterhöhung bei Modernisierung	1950
– Anhang 1 zu § 559 BGB: Vorschriften des aufgehobenen ModEnG	2024
– Anhang 2 zu § 559 BGB: Verwaltungsvereinbarung zwischen Bund und Ländern gemäß § 6 Abs. 3 ModEnG über den Katalog von energiesparenden Maßnahmen	2029
– Anhang 3 zu § 559 BGB: Mustervereinbarung „Modernisierung durch Mieter“	2031
– Anhang 4 zu § 559 BGB: § 177 BauGB	2039
– Anhang 5 zu § 559 BGB: Gesetz zur Einsparung von Energie in Gebäuden (Energieeinsparungsgesetz – EnEG)	2040
– Anhang 6 zu § 559 BGB: Verordnung über energieeinsparende Wärmeschutz und energiesparende Anlagentechnik bei Gebäuden (Energieeinsparverordnung – EnEV)	2045
§ 559a Anrechnung von Drittmitteln	2061
§ 559b Geltendmachung der Erhöhung, Wirkung der Erhöhungserklärung	2070
§ 560 Veränderungen von Betriebskosten	2098
§ 561 Sonderkündigungsrecht des Mieters nach Mieterhöhung	2135
– Anhang zu § 561 BGB: Mieterhöhung im öffentlich geförderten Wohnraum	2152

Kapitel 3. Pfandrecht des Vermieters

§ 562 Umfang des Vermieterpfandrechts	2165
§ 562a Erlöschen des Vermieterpfandrechts	2177
§ 562b Selbsthilferecht, Herausgabeanspruch	2182
§ 562c Abwendung des Pfandrechts durch Sicherheitsleistung	2188
§ 562d Pfändung durch Dritte	2190

Kapitel 4. Wechsel der Vertragsparteien

§ 563 Eintrittsrecht bei Tod des Mieters	2192
§ 563a Fortsetzung mit überlebenden Mietern	2222
§ 563b Haftung bei Eintritt oder Fortsetzung	2227
§ 564 Fortsetzung des Mietverhältnisses mit dem Erben, außerordentliche Kündigung	2238
§ 565 Gewerbliche Weitervermietung	2248
§ 566 Kauf bricht nicht Miete	2264
§ 566a Mietssicherheit	2333
§ 566b Vorausverfügung über die Miete	2355
§ 566c Vereinbarung zwischen Mieter und Vermieter über die Miete	2371
§ 566d Aufrechnung durch den Mieter	2383
§ 566e Mitteilung des Eigentumsübergangs durch den Vermieter	2390
§ 567 Belastung des Wohnraums durch den Vermieter	2397
§ 567a Veräußerung oder Belastung vor der Überlassung des Wohnraums	2406
§ 567b Weiterveräußerung oder Belastung durch Erwerber	2411

Kapitel 5. Beendigung des Mietverhältnisses

Unterkapitel 1. Allgemeine Vorschriften

§ 568 Form und Inhalt der Kündigung	2414
§ 569 Außerordentliche fristlose Kündigung aus wichtigem Grund	2421
§ 570 Ausschluss des Zurückbehaltungsrechts	2452
§ 571 Weiterer Schadensersatz bei verspäteter Rückgabe von Wohnraum	2456
§ 572 Vereinbartes Rücktrittsrecht; Mietverhältnis unter auflösender Bedingung	2464

Unterkapitel 2. Mietverhältnisse auf unbestimmte Zeit

§ 573 Ordentliche Kündigung des Vermieters	2469
§ 573a Erleichterte Kündigung des Vermieters	2558
§ 573b Teilkündigung des Vermieters	2569
§ 573c Fristen der ordentlichen Kündigung	2575
§ 573d Außerordentliche Kündigung mit gesetzlicher Frist	2586
§ 574 Widerspruch des Mieters gegen die Kündigung	2589
§ 574a Fortsetzung des Mietverhältnisses nach Widerspruch	2608
§ 574b Form und Frist des Widerspruchs	2615
§ 574c Weitere Fortsetzung des Mietverhältnisses bei unvorhergesehenen Umständen	2619
– Anhang 1 zu §§ 574–574c BGB: Räumungsfrist nach § 712 ZPO	2625

	Seite
- Anhang 2 zu §§ 574–574c BGB: Räumungsfrist nach § 794a ZPO	2643
- Anhang 3 zu §§ 574–574c BGB: Vollstreckungsschutz nach § 765a ZPO	2650
- Anhang 4 zu §§ 574–574c BGB: Schutzantrag nach § 712 ZPO	2661
Unterkapitel 3. Mietverhältnisse auf bestimmte Zeit	
§ 575 Zeitmietvertrag	2663
- Anhang zu § 575 BGB: Art. 229 § 3 Abs. 3 EGBGB (Übergangsvorschriften zum Gesetz zur Neugliederung, Vereinfachung und Reform des Mietrechts vom 19. Juni 2001)	2688
§ 575a Außerordentliche Kündigung mit gesetzlicher Frist	2703
Unterkapitel 4. Werkwohnungen	
- Vorbemerkung zu §§ 576–576b BGB: Besonderheiten bei der Beendigung eines Mietverhältnisses über eine Werkwohnung	2707
§ 576 Fristen der ordentlichen Kündigung bei Werkmietwohnungen	2712
§ 576a Besonderheiten des Widerspruchsrechts bei Werkmietwohnungen	2716
§ 576b Entsprechende Geltung des Mietrechts bei Werkdienstwohnungen	2719
Kapitel 6. Besonderheiten bei der Bildung von Wohnungseigentum an vermieteten Wohnungen	
§ 577 Vorkaufsrecht des Mieters	2726
§ 577a Kündigungsbeschränkung bei Wohnungsumwandlung	2746
Untertitel 3. Mietverhältnisse über andere Sachen	
§ 578 Mietverhältnisse über Grundstücke und Räume	2754
§ 578a Mietverhältnisse über eingetragene Schiffe	2757
§ 579 Fälligkeit der Miete	2761
§ 580 Außerordentliche Kündigung bei Tod des Mieters	2763
§ 580a Kündigungsfristen	2768
Verordnung über die verbrauchsabhängige Abrechnung der Heiz- und Warmwasserkosten (Verordnung über Heizkostenabrechnung – HeizkostenV)	
§ 1 Anwendungsbereich	2773
§ 2 Vorrang vor rechtsgeschäftlichen Bestimmungen	2783
§ 3 Anwendung auf das Wohnungseigentum	2789
§ 4 Pflicht zur Verbrauchserfassung	2795
§ 5 Ausstattung zur Verbrauchserfassung	2803
§ 6 Pflicht zur verbrauchsabhängigen Kostenverteilung	2810
§ 7 Verteilung der Kosten der Versorgung mit Wärme	2821
§ 8 Verteilung der Kosten der Versorgung mit Warmwasser	2831
§ 9 Verteilung der Kosten der Versorgung mit Wärme und Warmwasser bei verbundenen Anlagen	2835
§ 9a Kostenverteilung in Sonderfällen	2842
§ 9b Kostenaufteilung bei Nutzerwechsel	2849
§ 10 Überschreitung der Höchstsätze	2857
§ 11 Ausnahmen	2860
§ 12 Kürzungsrecht, Übergangsregelungen	2867
Sachregister	2873

Inhaltsverzeichnis

Abkürzungs- und Literaturverzeichnis	XLI
--	-----

Bürgerliches Gesetzbuch (BGB)

Vorbemerkung zu § 535 BGB

	Rdn.	Seite		Rdn.	Seite
I. Grundbegriffe	1	3	II. Räumlich	15	129
1. Mietvertrag/Mietverhältnis	1	3	1. Übergabe	15	129
2. Miete von Räumen	93	27	2. Bestandteile der Mietsache	20	130
3. Mietverhältnis über Wohnraum	94	27	III. Beweislast	48	134
4. Geschäftsräummierte	102	29	B. Die Pflicht des Vermieters zur Gebrauchserhaltung	49	135
5. Mischraummiete	107	31	I. Allgemeines	49	135
6. Grundstücksmiete	113	33	1. Bestimmung des vertrags- gemäßen Zustandes	49	135
7. Mietvorvertrag	115	34	2. Instandhaltung und Moderni- sierung	57	138
8. Vormietrecht	122	36	3. Besonderheiten bei Wohnungs- eigentum	60	138
9. Abschlussoption	123	37	II. Erhaltungspflicht	62	139
10. Anmietrecht	126	37	1. Allgemeines	62	139
11. „Letter of intent“ („Absichtserklärung“)	127	37	2. Vertragliche Abwälzung der Er- haltungspflicht auf den Mieter	71	141
II. Sonderformen der Raumnutzung	128	38	3. Wegfall der Erhaltungspflicht	87	146
1. Werkwohnungen	128	38	III. Schönheitsreparaturen	90a	146
2. Nutzungsverträge der Genossenschaften	129	38	I. Fürsorgepflicht	91	148
3. Heimverträge und ähnliche Verträge	130	39	II. Schutzpflicht	94	149
4. Hotelaufnahmeverträge	133	43	III. Pflicht zur Gleichbehandlung	96	149
5. Leihe	134	43	1. Der genossenschaftliche Gleich- behandlungsgrundansatz	98	150
6. Dingliches Wohnrecht/Mieter- dienstbarkeit	137	44	2. Das Allgemeine Gleichbehand- lungsgesetz (AGG)	98a	151
7. Unterbringung Obdachloser	161	50	IV. Nebenleistungen	99	151
8. Verwahrungsvertrag (§§ 688–700 BGB)	168	53	1. Einstellung der Nebenleistun- gen/Versorgungssperre	101	152
9. Mietverträge mit werkvertraglichen Elementen	169	53	2. Contracting	103	153
10. Pacht (§§ 581ff. BGB)	170	54	3. Einstweilige Verfügung bei der Einstellung von Nebenleistungen	109	154
III. Allgemeines Gleichbehandlungs- gesetz (AGG)	177	57	V. Wirtschaftlichkeitsgebot	111	155
1. Zielsetzung und Anwendungsbereich	177	57	VI. Verkehrssicherung	118	159
2. Massengeschäfte, massenähnliche Geschäfte, sonstige Mietverhältnisse, Näheverhältnisse	181	58	1. Prüfungs- und Überwachungs- pflicht	123	160
3. Benachteiligung	201	63	2. Haftungsfragen	126	160
4. Rechtsfolgen der Benachteiligung	220	66	3. Einzelfälle	129	161
5. Antidiskriminierungsstelle und Antidiskriminierungsverbände	233	68	VII. Streupflicht	138	163
IV. Die Vertragsparteien	235	69	1. Übertragung durch Gesetz	139	163
1. Vermieter	235	69	2. Übertragung durch Verein- barung	141	164
2. Mieter	339	91	VIII. Aufklärungspflichten	155	168
3. Unklare Vertragsverhältnisse	413	116	1. Wohnraum	158	169
4. Wechsel der Vertragsparteien	417	117	2. Gewerberaum	166	171
V. Mietgarantien	425	119	IX. Schutzwirkung für Dritte	170	172
§ 535 Inhalt und Hauptpflichten des Mietvertrags			X. Nachvertragliche Pflichten	172	173
A. Die Pflicht des Vermieters zur Gewährung des Gebrauchs	1	126	XI. Mitwirkungspflichten des Mieters	176	173
I. Zeitlich	3	126	1. Besichtigungsrecht und Betreuungsrecht des Vermieters	178	173
1. Beginn des Mietverhältnisses	3	126	2. Überwachung der Mietsache	190	178
2. Leistungsstörungen	9	127	XII. Beweisfragen	191	178
D. Das Recht des Mieters zum vertragsgemäßen Gebrauch			I. Vertragszweck	196	179

Inhalt

	Rdn.	Seite
1. Wohnraum	196	179
2. Gewerberaum	200	180
II. Erfüllungsanspruch	209	183
1. Opfergrenze	211	183
2. Instandsetzungspflicht nach Vertragsbeendigung	216	184
3. Sonstiges	217	184
III. Betriebspflicht des Mieters	218	185
1. Die Vereinbarungen der Betriebspflicht	220	185
2. Die Umsatzmiete	229	189
IV. Obhutspflicht des Mieters	236	191
V. Einzelne Gebrauchsrechte	245	194
1. Abstellplatz	248	194
2. Antenne	250	195
3. Aufnahme Dritter	252	195
4. Balkon	265	199
5. Berufsausübung in der Wohnung	266	199
6. Blumenkasten	273	201
7. Briefkasten	274	201
8. Dübel	275	202
9. Einbauten des Mieters	278	203
10. Fahrstuhl	279	203
11. Fahrzeuge	283	203
12. Feste	287	204
13. Firmenschilder	291	205
14. Funkantenne	294	205
15. Garage/Einstellplätze	297	206
16. Garten	301	207
17. Gewerbe	307	209
18. Gerüche	311	210
19. Hausflur	316	210
20. Hausfrieden	319	212
21. Haushaltmaschinen	323	213
22. Hausordnung	329	215
23. Haustürregelungen	336	217
Heimarbeitsplatz	338	217
24. Heizung	339	217
25. Kabelfernsehen	351	219
26. Kacheln	356	220
27. Kinder	358	221
Konkurrenzschutz	364	222
28. Lärm	365	222
29. Meinungsäußerung	367	222
30. Mietermodernisierung	373	224
31. Mobilfunk/Basisstation	407	232
32. Modernisierung	409	233
33. Müll	410	233
34. Musik	412	234
35. Namensschilder	416	235
36. Online-Anschlüsse	417	235
37. Parabolantenne	419	235
Parkett	438a	243
Party	439	243
38. Pfennigabsätze	440	243
Plakate	442	243
39. Nutzungsänderung	443	243
40. Rauchen	461	246
41. Rauchmelder	463a	247
42. Reklame	464	247
Schaukästen	467	247
42a. Schlüssel	468	247
43. Strom	485	250
44. Störungen	489	251
45. Telekommunikationsanlagen	491	251
Tele-working	492	251

Inhaltsverzeichnis

	Rdn.	Seite
45a. Teppichboden/Parkett	492a	252
46. Tierhaltung	493	252
47. Treppenhaus	521	258
48. Überbelegung	525	258
49. Videoüberwachung	527	259
50. Warenautomat	534	261
Waschmaschine	535	261
51. Wasser	536	261
52. Wäschetrocknen	540	262
Werbung	542	262
53. Wettbewerb/Konkurrenzschutz	543	262
E. Die Pflicht des Vermieters zur Lastentragung	569	270
F. Die Pflicht des Mieters zur Bezahlung der Miete	574	271
1. Grundmiete	574	271
II. Schönheitsreparaturen	586	274
III. Kleinreparaturen	588	274
IV. Nebenkosten/Betriebskosten	589	275
V. Zuschläge	592	275
VI. Umsatzsteuer	594	276
VII. Weitere Mieterleistungen	604	278
1. Mietvorauszahlung/Mieterdarlehen	605	278
2. Baukostenzuschuss	616	281
3. Abstandsvereinbarung	628	283
4. Ablösevereinbarung	632	284
5. Heimverträge	638	284
6. Vertragsabschlussgebühr	643	286
7. Einzugspauschale/Ausugspauschale	648	287
8. Nutzungsentgelt	652	288
9. Bescheinigung für „haushaltsnahe Dienstleistungen“	653	289
Anhang zu § 535 BGB: Zivil- und strafrechtliche Grenzen der Mietpreisvereinbarung		
A. Wohnraummiete (§ 5 WiStG)	1	292
I. Anwendungsbereich des § 5 WiStG	1	293
II. Tatbestandsvoraussetzungen	4	293
1. Räume zum Wohnen	4	293
2. Fordern, versprechen lassen, annehmen	12	295
3. Mietobergrenze	15	295
4. Ausnutzung eines geringen Angebots	61	305
III. Rechtsfolgen der Mietpreisüberhöhung	68	308
1. Zivilrechtliche Folgen	68	308
2. Strafrechtliche Folgen	79	310
IV. Ausschluss des Rückforderungsanspruchs	81	311
1. § 814 BGB	81	311
2. § 817 Satz 2 BGB	82	311
3. § 818 Abs. 3 BGB	83	311
V. Verjährung	84	311
VI. Darlegungs- und Beweislast	85	312
VII. Sittenwidriges Rechtsgeschäft/Wucher bei der Wohnraummiete	91	314
B. Geschäftstraummiete	94	314
I. § 138 Abs. 1 BGB: Sittenwidriges Rechtsgeschäft	94	314
1. Verhältnis Leistung/Gegenleistung	95	314

	Rdn.	Seite		Rdn.	Seite
2. Auffälliges Missverhältnis zwischen Leistung und Gegenleistung	102	316	E. Rechte des Mieters	316	398
3. Verwerfliche Gesinnung	103	316	1. Minderung	316	398
4. Knebelungsverträge	104	317	1. Ausschlusstatbestände	322	399
II. § 138 Abs. 2 BGB	105	317	2. Periodisch auftretende Mängel	325	400
1. Auffälliges Missverhältnis zwischen Leistung und Gegenleistung	106	317	3. Modernisierung	327	401
2. Weitere Tatbestandsvoraussetzungen	107	318	4. Eigentumswohnung und Zwischenvermieteter	328	401
III. Beurteilungszeitpunkt	113	318	5. Einzugsermächtigung	333	402
IV. Rechtsfolgen	114	318	II. Bewertung des Mangels	334	402
V. § 4 WiStG	115	319	III. Berechnung der Minderung	343	404
§ 536 Mietminderung bei Sach- und Rechtsmängeln					
A. Sachmangel	1	326	1. Die Berechnungsgröße	343	404
I. Gesetzeszweck und Anwendungsbereich	1	326	2. Das Betriebskostendilemma	350	404
II. Grenzen der Gewährleistungspflicht	7a	327	3. Die Höhe der Minderung	362	408
1. Vorhersehbarkeit	8	327	4. Berechnungsschema zur Höhe der Minderung	370	410
2. Unwesentliche Beeinträchtigung	10	328	IV. Sonstige Rechte	375	412
3. Risikosphäre	11	328	1. Schadensersatz	375	412
4. Unmittelbarkeit	13	329	2. Aufwendungsersatz	376	413
5. Besondere Vertragsbeziehungen	16	330	3. Aufrechnung	377	413
III. Der Mangelbegriff	17	330	4. Zurückbehaltungsrecht	379	414
1. Der maßgebliche Zeitpunkt	19	331	5. Kündigung (§§ 543, 569 BGB)	403	419
2. Der Einfluss technischer Regelwerke	27	333	F. Abweichende Vereinbarungen	406	420
3. Anpassung an zeitgemäße Wohnverhältnisse	33	335	I. Wohnraum	406	420
4. Reichweite des Mangelbegriffs	39	337	1. Vertragliche Regelungen	406	420
IV. Erheblichkeit	42	338	2. Vorfälligkeits-, Verrechnungs-, und Anzeigeklauseln	415	422
1. Abgrenzung zum unerheblichen Mangel	42	338	II. Gewerberaum	422	423
2. Die Wohnungsgröße als Mangel	50	339	1. Individuelle Vereinbarung	422	423
3. Einzelfälle geringfügiger Mängel	56	342	2. Allgemeine Geschäftsbedingungen/Formularklauseln	425a	424
V. Fallgruppen und Einzelfragen zum Sachmangel	59	343	G. Beweislast	443	430
1. Öffentlich-rechtliche Beschränkungen	59	343	I. Anfänglicher Mangel	443	430
2. Einwirkungen von außen	82	349	II. Nachträglicher Mangel	443c	431
3. Mängel im Haus	189	371	1. Mieter	443c	431
B. Rechtsmangel	255	386	2. Vermieter	451	432
I. Recht des Dritten	255	386	III. Abweichende Vereinbarungen	470	435
II. Entziehung des Mietgebrauchs	264	388	H. Prozessuales	471	435
III. Der anfängliche Rechtsmangel	267	388	J. Konkurrenzen/Verhältnis der §§ 536ff. BGB zu den allgemeinen Vorschriften	477	437
IV. Nachträglicher Rechtsmangel	270	389	1. Erfüllungsanspruch	478	438
V. Einzelfälle	272	389	2. Anfängliche Unmöglichkeit	479	438
VI. Rechtsfolgen	275	390	3. Nachträgliche Unmöglichkeit	497	442
1. Erfüllungsanspruch	275	390	4. Mängel	515	445
2. Schadensersatz	276	390	5. Unvermögen	521	446
3. Aufwendungsersatz	279	391	6. Verzug	530	448
4. Kenntnis	280	391	7. Anfechtung	541	449
5. Kündigung	282	392	8. Zurückbehaltungsrecht	543	450
VII. Abweichende Vereinbarungen	283	392	9. Haftung wegen Pflichtverletzung (pVV)	545	450
VIII. Konkurrenzen	286	392	10. c. i. c.	552	452
IX. Prozessuales	289	393	11. Geschäftsgrundlage	557	453
C. Zugesicherte Eigenschaft	292	393	12. Mieterhöhung	568	455
I. Wohnraum	304	395	K. Verlust des Minderungsrechts	569	456
II. Gewerberaum	310	397	I. § 536b BGB	569	456
D. Verschulden des Vermieters	314	398	II. § 536c BGB	570	456
§ 536a Schadens- und Aufwendungsersatzanspruch des Mieters wegen eines Mangels					
I. Überblick			III. Sonstige Gründe	572	456
II. 1. Alternative – Vorhandensein des Mangels bei Vertragsschluss					

	Rdn.	Seite		Rdn.	Seite
1. Maßgeblicher Zeitpunkt	12	462	§ 536b Kenntnis des Mieters vom Mangel bei Vertragsschluss oder Annahme		
2. Behördliche Beschränkungen als anfängliche Sachmängel	22	463	I. Zweck und Anwendungsbereich	1	499
3. Anfängliche Rechtsmängel/unterlassene Räumung	25	464	II. Tatbestandsvoraussetzungen	6	500
4. Anfängliche Mängel außerhalb der Raummieter	31	465	1. Kenntnis des Mieters (Satz 1)	6	500
5. Haftungsbeschränkung bei Richt- und Grenzwerten	32	465	2. Grobe Fahrlässigkeit (Satz 2)	16	502
6. Abweichende Vereinbarungen	34	466	3. Vorbehaltlose Annahme (Satz 3)	21	504
7. Mitverschulden des Mieters	36	466	4. Vorbehaltlose Mietzahlung	29	505
III. 2. Alternative – Verschulden des Vermieters nach Vertragsschluss	38	466	5. Verwirkung	34	507
1. Verschulden	40	467	6. Wiederaufleben des Minderungsrechts	39	509
2. Haftung für Erfüllungsgehilfen	42	467	III. Rechte des Mieters	45	510
3. Überwachungs- und Obhutspflichten	44	468	1. Erfüllungsanspruch	45	510
4. Abweichende Vereinbarungen	48	469	2. Ansprüche aus §§ 536, 536a BGB	48	511
5. Mitverschulden	49	469	3. pVV	51	511
IV. 3. Alternative – Verzug	52	469	4. c. i. c.	52	511
1. Fälligkeit	54	470	5. Unerlaubte Handlung	53	512
2. Mahnung	55	470	6. Kündigung	54	512
3. Verzug	68	472	IV. Beweislast	55	512
4. Verschulden	71	472			
5. Abweichende Vereinbarungen	71a	472			
V. Schadensersatz	72	473			
1. Ersatzberechtigte	76	473			
2. Umfang des Schadens	79	474			
3. Mitverschulden	96	480			
4. Haftungsausschluss	100	480			
VI. Selbstbeseitigungsrecht des Mieters (Abs. 2)	104	482			
1. Selbstbeseitigungsrecht bei Verzug des Vermieters	106	482	I. Zweck und Anwendungsbereich	1	513
2. Selbstbeseitigungsrecht zum Erhalt des Bestands der Mietsache	128	486	II. Tatbestandsvoraussetzungen	6	514
3. Aufwendungsersatz aus GoA	132	487	1. Mangel	7	514
4. Ungerechtfertigte Bereicherung	134	487	2. Erkenntniskraft	10	515
5. Inhalt und Umfang des Aufwendungsersatzanspruchs	135	487	3. Notwendigkeit von Vorkehrungen	14	516
6. Vorschuss	145	489	4. Eingriffe Dritter	16	516
7. Verwirkung	153	490	5. Anzeige	17	516
8. Sonstiges	154	490	III. Rechtsfolgen	29	519
VII. Verjährung	156	491	1. Schadensersatz	29	519
VIII. Verhältnis zu anderen Vorschriften			2. Kündigung	33	520
1. Minderung	158	491	3. Rechtsverlust	34	520
2. Kündigung	159	491	IV. Abweichende Vereinbarungen	38	521
3. Unmöglichkeit	162	492	V. Beweislast	40	522
4. Pflichtverletzung (pVV)	163	492			
5. c. i. c. und Geschäftgrundlage	164	492			
6. Sonstige Aufwendungen	165	492			
7. Ungerechtfertigte Bereicherung	166	493			
8. Unerlaubte Handlung	167	493			
9. Eigentümer-Besitzer-Verhältnis	167a	493			
IX. Haftungsausschlüsse	168	494			
1. Kenntnis – § 536b BGB	169	494			
2. Verletzung der Anzeigepflicht – § 536c BGB	170	494			
3. Verursachung des Mangels durch Mieter	171	494			
4. Entstehung des Mangels im Risikobereich des Mieters	172	494			
5. Vertraglicher Ausschluss	173	494			
X. Beweislast	181	496			
			§ 536d Vertraglicher Ausschluss von Rechten des Mieters wegen eines Mangels		
			I. Überblick	1	523
			II. Anwendungsbereich	2	523
			III. Arglist	4	524
			IV. Wirkung	8	525
			V. Beweislast	9	525
			§ 537 Entrichtung der Miete bei persönlicher Verhinderung des Mieters		
			I. Anwendungsbereich und Bedeutung der Vorschrift	1	526
			II. Gefahrtragungsregel (Abs. 1 Satz 1)	2	527
			1. Grundsätze	2	527
			2. Mitverschulden des Vermieters	7	528
			3. Veränderung der Gefahrtragung durch Vereinbarung	8	529
			4. Gebrauchspflicht des Mieters	9	529
			III. Anrechnung ersparter Aufwendungen und anderer Vorteile (Abs. 1 Satz 2)	10	530

	Rdn.	Seite		Rdn.	Seite
1. Ersparne Aufwendungen	11	530	2. Abgrenzungsmethode	94	570
2. Andere Vorteile	15	531	3. Kontrollüberlegung	98	571
3. Abweichende Vereinbarungen	19	532	4. Ergebnis	100	572
IV. Erfüllungsbereitschaft des Vermieters (Abs. 2)	21	533	5. Beispiele	102	572
1. Grundsätze	21	533	V. Übertragung der Schönheitsreparaturen auf den Mieter von Gewerberaum	112	575
2. Auszug des Mieters	23	533	1. Notwendigkeit einer Vereinbarung	112	575
3. Abweichende Vereinbarungen	26	535	2. Übertragung einzelner Pflichten	115	576
V. Beweislast	27	535	VI. Übertragung der Schönheitsreparaturen auf den Mieter von Wohnraum	135	583
§ 538 Abnutzung der Mietsache durch vertragsgemäßen Gebrauch					
A. Anwendungsbereich und Bedeutung der Vorschrift	1	541	1. Notwendigkeit einer Vereinbarung	135	583
I. Anwendungsbereich	1	541	2. Rechtslage in den östlichen Bundesländern	137	583
II. Bedeutung	2	541	3. Individualvereinbarung	146	586
1. Erhaltungspflicht des Vermieters	2	541	4. Formularvereinbarung	149	587
2. Beweisregelung	3	542	E. Fälligkeit und Erfüllung des Renovierungsanspruchs	214	610
B. Abweichende Vereinbarungen zur mittelbaren Entlastung des Vermieters	8	544	1. Fälligkeit	214	610
I. Haftungsausschluss und -begrenzung	9	544	1. Bedeutung von Renovierungsfristen	215	610
1. Begriffe	9	544	2. Behandlung der Fristen bei Mieterwechsel	216	611
2. Zulässigkeit	11	545	3. Renovierungsfristen bei Wohnraum	217	612
II. Gebrauchsbeschränkungen	15	545	4. Renovierungsfristen bei Gewerberaum	226	618
III. Haftungserweiterungen	16	546	II. Erfüllung im laufenden Mietverhältnis	228	619
1. Sachbezogene Erweiterung der Pflichten	16	546	1. Wohnraum	228	619
2. Erweiterung der persönlichen Haftung des Mieters	17	546	2. Gewerberaum	235	622
C. Übertragung von allgemeinen Instandhaltungs- und Instandsetzungspflichten	23	547	3. Durchsetzung des Anspruchs	236	622
I. Gewerberaum	24	547	III. Erfüllung bei Mietende	238	622
1. Abgrenzung Instandhaltung – Instandsetzung	25	548	1. Wohnraum	238	622
2. Instandhaltung	26	548	2. Gewerberaum	246	624
3. Instandsetzung	28	550	3. Erfüllungsanspruch nach Beseitigung bauseitiger Schäden	247	625
4. Kleinreparaturen	39	553	F. Ansprüche aus unterlassenen Schönheitsreparaturen	251	626
II. Wohnraum	40	554	I. Grundsätze	251	626
1. Instandhaltung und Instandsetzung	40	554	II. Anspruch aus Ersatzvornahme oder auf Schadensersatz	254	627
2. Pauschale Kostenbeteiligungen	51	557	1. Ersatzvornahme	254	627
3. Kleinreparaturen	52	557	2. Schadensersatz	257	628
III. Reduktion der Mieterhaftung bei Versicherungsleistungen	62	560	3. Umfang des Schadensersatzanspruchs	322	645
IV. Bedeutung der Übertragung	63	560	G. Ersatz von Mietausfall	359	654
D. Übertragung von Schönheitsreparaturen	66	561	I. Anspruchsgrundlage	359	654
I. Folgen der Übertragung	66	561	II. Höhe des Anspruchs	361	655
II. Gegenstand der Schönheitsreparaturen	71	563	III. Schadensminderungspflicht des Vermieters	363	655
1. Wohnraum	71	563	H. Schadensersatzanspruch bei sonstigen Reparaturen	368	656
2. Gewerberaum	77	565	I. Entstehung des Anspruchs	368	656
3. Ergebnis	80	566	II. Höhe des Anspruchs	370	658
III. Qualität	81	566	1. Grundsätze	370	658
1. Grundsätze	81	566	2. Vorteilsausgleichung	372	658
2. Bestimmungen zur Qualität im Mietvertrag	84	568	J. Darlegungs- und Beweislast	378	660
IV. Abgrenzung der Schönheitsreparaturen von sonstigen dekorativen Reparaturen	89	569	I. Grundsätze	378	660
1. Bedeutung der Abgrenzung	89	569	II. Ansprüche des Vermieters	384	662
			1. Ansprüche aus unterlassenen Schönheitsreparaturen	384	662
			2. Gutachterkosten	398	665

Inhalt

	Rdn.	Seite
3. Ersatz von Mietausfall	400	665
III. Einwände des Mieters	404	667
1. Erfüllung der Renovierungs- pflicht	404	667
2. Schäden bei Mietbeginn	408	668
3. Streit über die Ursache von Schäden	410	669
K. Verjährung	411	669
I. Beginn der Verjährungsfrist für den Vermieter	411	669
II. Gegenstand der Verjährungsfrist . .	412	669
III. Verjährung des Renovierungs- anspruchs des Mieters	416	670
§ 539 Ersatz sonstiger Aufwendungen und Wegnahmerecht des Mieters		
I. Anwendungsbereich der Vor- schrift	1	673
II. Bedeutung der Vorschrift	4	673
1. Bedeutung des Abs. 1	5	674
2. Bedeutung des Abs. 2	7	674
III. Abgrenzung sonstiger Aufwen- dungen von Einrichtungen	9	674
1. Begriff der sonstigen Aufwendung	10	675
2. Begriff der Einrichtung	12	675
3. Behandlung von Überschneidun- gen	14	676
IV. Anspruch des Mieters auf Ersatz sonstiger Aufwendungen (Abs. 1)	16	677
1. Vertragliche Regelungen	16	677
2. Gesetzliche Regelung	25	679
3. Ansprüche bei Mängelbeseitigung	51	685
4. Ersatz von Aufwendungen bei vorzeitiger Vertragsbeendigung .	52	686
5. Sonstige Ansprüche des Mieters .	67	689
6. Verjährung und Verwirkung . . .	68	690
7. Beweislast	70	690
V. Wegnahmerecht des Mieters (Abs. 2)	71	691
1. Rechtslage bis zur Wegnahme . .	72	691
2. Ausübung des Wegnahmerechts .	74	691
3. Folgen der Wegnahme	81	692
4. Prozessuales	83	693
§ 540 Gebrauchsüberlassung an Dritte		
I. Anwendungsbereich und Bedeu- tung der Vorschrift	1	695
II. Die Fälle der Gebrauchsüberlas- sung	2	696
1. Untermiete	3	696
2. Sonstige Formen selbstständiger Gebrauchsüberlassung	21	700
3. Einräumung von Mitbesitz . . .	24	701
4. Besucher	34	705
5. Besitzdiener	40	706
III. Die Erlaubnis	41	707
1. Gesetzliche Regelung	41	707
2. Vertragsklauseln	57	710
IV. Kündigungsrecht des Mieters bei Verweigerung der Erlaubnis	65	713
1. Voraussetzungen des Kündigungs- rechts	65	713

Inhaltsverzeichnis

	Rdn.	Seite
2. Ausschluss des Kündigungsrechts .	77	716
V. Haftung des Mieters für den Un- termieter (Abs. 2)	78	716
VI. Beweislast/Prozessuale	80	717
VII. „Chance of control“-Klauseln .	83	717
§ 541 Unterlassungsklage bei vertragswidrigem Gebrauch		
I. Bedeutung der Vorschrift und Verhältnis zum Kündigungsrecht nach § 543 Abs. 2 Nr. 2 BGB und zum Beseitigungsanspruch nach § 1004 BGB	1	720
II. Vertragsmäßiger und vertrags- widriger Gebrauch	3	720
III. Abmahnung	4	721
1. Zweck	4	721
2. Inhalt	5	721
3. Abmahnungsberechtigter	6	722
4. Abmahnungsempfänger	7	722
5. Entbehrlichkeit der Abmahnung .	8	722
6. Abweichende Vereinbarungen . .	9	722
7. Rechtsmittel gegen die Abmahn- nung	10	723
IV. Unterlassungsklage	11	723
V. Darlegungs- und Beweislast/ Prozessuale	16	724
VI. Streitwerte	17	725
VII. Besonderheiten der vermieteten Eigentumswohnung	19	725
§ 542 Ende des Mietverhältnisses		
I. Anwendungsbereich und Bedeu- tung der Vorschrift	1	730
II. Beendigung durch Kündigung (Abs. 1)	11	730
1. Bestimmtheitsgrundsatz	13	731
2. Datum/Kündigungsfrist	21	734
3. Umdeutung von unwirksamen Kündigungserklärungen	23	734
4. Der/die Kündigungsempfänger .	27	735
5. Der/die Kündigungsberechtigte(n)	35	737
6. Kündigung durch Bevollmächtigte	46	739
7. Vollmachtklauseln	58	743
8. Begründung	61	743
9. Sonstige Erklärungen	66	744
10. Schriftform	67	744
11. Wirksamwerden der Kündigung/ Zugang	70	745
12. Teilkündigung	87	750
13. Vertrauenschutz/Widerruf/ Rücknahme	88	750
14. Vermieter-/Eigentümerwechsel .	92	752
15. Rechtsmittel gegen die Kündi- gung/Feststellungsklage	95	753
16. Kosten der Kündigung	99	754
17. Wiederholte Kündigung wegen derselben Gründe	100	754
18. Kündigungsfolgeschaden	102	755
19. Vertragswidrige Kündigung . .	123	760
III. Beendigung durch außerordent- liche Kündigung	129	761

Inhaltsverzeichnis

	Rdn.	Seite		Rdn.	Seite
1. Kündigung des Vermieters gegenüber Erben	130	761	1. Nichtgewährung/Entzug des Mietgebrauchs (Abs. 2 Nr. 1)	6	793
2. Kündigung des Vermieters gegenüber Rechtsnachfolger	131	761	2. Verletzung der Rechte des Vermieters (Abs. 2 Nr. 2)	51	806
3. Kündigung des Vermieters bei mehr als 30-jähriger Mietdauer	132	761	3. Zahlungsverzug (Abs. 2 Nr. 3)	81	815
4. Kündigungsrecht des Eigentümers bei Beendigung des Nießbrauchs	133	761	4. Sonstige Kündigungsinteressen (Abs. 1)	160	835
5. Kündigungsrecht des Nacherben	134	762	III. Abweichende Vereinbarungen	214	858
6. Kündigung nach Erlöschen des Erbbaurechts	135	762	1. Zu Abs. 2 Nr. 1	214	858
7. Kündigung bei Insolvenz des Mieters	136	762	2. Zu Abs. 2 Nr. 2	215	859
8. Kündigung bei Insolvenz des Vermieters	151	767	3. Zu Abs. 2 Nr. 3	216	859
9. Kündigung beim Erwerb im Zwangsversteigerungsverfahren	154	767	IV. Die Kündigungserklärung	218	860
10. Kündigung des Mieters wegen Verweigerung der Untervermietungserlaubnis	156	768	V. Rücknahme/Verzicht	227	862
11. Kündigung des Mieters bei mehr als 30-jähriger Mietdauer	157	768	VI. Kündigung wegen Wegfalls oder Veränderung der Geschäftsgrundlage	229	862
12. Kündigung des Erben des Mieters gegenüber dem Vermieter	158	768	VII. Darlegungs- und Beweislast	233	864
13. Kündigung des Ehegatten und der Angehörigen des verstorbenen Mieters gegenüber dem Vermieter	159	768			
14. Vereinbarung weiterer Sonderkündigungsrechte	161	768			
IV. Beendigung durch Zeitablauf (Abs. 2)	162	768			
1. Mietverhältnisse auf bestimmte Zeit ohne Verlängerungsklausel	162	768	I. Bedeutung und Zweck	1	871
2. Befristete Mietverhältnisse mit Verlängerungsklauseln	171	770	II. Anwendungsbereich	3	872
3. Mietverhältnisse mit Optionsrecht (Verlängerungsoption)	184	773	III. Tatbestandsvoraussetzungen	4	872
4. Kettenmietverträge	192	775	1. Ablauf der Mietzeit	4	872

Anhang zu § 542 BGB: Der Mietaufhebungsvertrag

I. Allgemeines	1	777
II. Zustandekommen des Vertrags .	2	778
1. Vertragsparteien	2	778
2. Angebot/Annahme	6	779
3. Verpflichtung zum Abschluss eines Mietaufhebungsvertrags	10	781
III. Inhalt des Mietaufhebungsvertrags	28	787
IV. Rechtsfolgen	33	788
1. Beim Abschluss eines Mietaufhebungsvertrags	33	788
2. Bei unberechtigter Weigerung	34	788
3. Bei berechtigter Weigerung	35	789
V. Beweislast	36	789

§ 543 Außerordentliche fristlose Kündigung aus wichtigem Grund

I. Bedeutung und Anwendungsbereich der Vorschrift	1	792
II. Die Kündigungstatbestände	6	793

§ 544 Vertrag über mehr als 30 Jahre

A. Regelungszweck	1	866
B. Kündigungsrecht (Satz 1)	10	867
C. Kündigungsausschluss (Satz 2)	18	869

§ 545 Stillschweigende Verlängerung des Mietverhältnisses

I. Bedeutung und Zweck	1	871
II. Anwendungsbereich	3	872
III. Tatbestandsvoraussetzungen	4	872
1. Ablauf der Mietzeit	4	872
2. Gebrauchsfortsetzung durch den Mieter	12	874
3. Widerspruchserklärung	16	875
IV. Rechtsfolgen	27	878
V. Abweichende Vereinbarungen	30	878
VI. Prozessualess/Darlegungs- und Beweislast	36	880

§ 546 Rückgabepflicht des Mieters

I. Überblick und Zweck der Vorschrift	1	882
II. Entstehungsgeschichte	5	883
III. Anwendungsbereich	6	883
IV. Konkurrenz	11	885
V. Rückgabe gem. Abs. 1	15	886
1. Voraussetzungen der Rückgabepflicht	15	886
2. Grundsätzliches zum Begriff der Rückgabe bzw. Räumung	18	887
3. Einzelheiten zu Rückgabe bzw. Räumung	23	890
4. Gläubiger des Rückgabebanspruchs; empfangsberechtigte Personen	60	909
5. Schuldner des Rückgabebanspruchs	63	910
6. Insolvenz des Mieters	69	912
7. Zeitpunkt der Rückgabe	73	914
8. Vorzeitige Rückgabe	77	917
9. Räumungsfrist, Vollstreckungsschutz	79	918
10. Zeitliche Begrenzung des Rückgabebanspruchs; Vertragsfortsetzung	80	918

Inhalt

	Rdn.	Seite
11. Ort der Rückgabe	81	919
12. Schadensersatz und Nutzungsent-schädigung	83	919
13. Unmöglichkeit	84	920
VI. Rückforderungsanspruch gegen einen Dritten gem. Abs. 2	86	921
1. Allgemeines	87	921
2. Voraussetzungen	89	922
3. Rückgabepflichten des Dritten . .	104	927
4. Ersatzansprüche des Vermieters .	108	929
VII. Durchsetzung der Ansprüche aus Abs. 1 und 2	111	930
1. Vermeidung einer Kündigung . .	112	930
2. Räumung ohne Rechtsstreit . . .	114	931
3. Versorgungssperre	116	932
4. Einstweilige Verfügung auf Räu-mung	123	934
5. Notarieller Räumungstitel	124	935
6. Räumungsklage	125	935
7. Räumungsfrist und Vollstreu-ckungsschutz	131	938
8. Vollstreckung	132	938
VIII. Verjährung	142	940
IX. Beweislast	143	941
X. Abweichende Vereinbarungen .	144	941
§ 546a Entschädigung des Vermieters bei verspäteter Rückgabe		
I. Überblick und Zweck der Vor-schrift	1	943
II. Entstehungsgeschichte	3	944
III. Anwendungsbereich	4	944
IV. Rechtsverhältnis nach Vertrags-beendigung	10	946
1. Unerlaubte Weiternutzung . . .	11	947
2. Gestattete Weiternutzung	16	949
V. Nutzungsentshädigung gem. Abs. 1	18	950
1. Rechtsnatur des Anspruchs . . .	19	950
2. Voraussetzungen	22	950
3. Höhe der Entschädigung	53	961
3. Verjährung	74	969
VI. Schadensersatz wegen Rück-gabepflichtverletzungen	75	969
1. Anspruchsgrundlagen	77	970
2. Verschulden	92	977
3. Anspruchsinhalt	96	979
4. Fälligkeit	102	981
VII. Bereicherung, Eigentümer-Besitzer-Verhältnis (EBV)	103	982
VIII. Beweislast	106	984
IX. Prozessuales	107	984
X. Abweichende Vereinbarungen .	108	985
§ 547 Erstattung von im Voraus entrichteter Miete		
I. Überblick, Zweck und Entste-hungsgeschichte	1	986
II. Anwendungsbereich	3	987
III. Voraussetzungen	5	988
1. Mietvorauszahlung	6	988

Inhaltsverzeichnis

	Rdn.	Seite
2. Vertragsbeendigung	24	996
IV. Erstattungsanspruch	26	997
1. Allgemeines	26	997
2. Schuldner des Anspruchs (ein-schließlich Vermieterwechsel) . .	28	997
3. Gläubiger des Anspruchs (ein-schließlich Nachmiete)	30	998
4. Vertreten müssen der Vertrags-beendigung	32	999
5. Unbedingter Erstattungsanspruch gem. Abs. 1 Satz 1	42	1002
6. Bereicherungsausgleich gem. Abs. 2 Satz 2	45	1002
V. Abweichende Vereinbarungen .	52	1005
§ 548 Verjährung der Ersatzansprüche und des Wegnahmerechts		
I. Überblick und Zweck der Vor-schrift	1	1008
II. Entstehungsgeschichte	3	1009
III. Anwendungsbereich	4	1009
IV. Vermieteransprüche (Abs. 1) .	12	1011
1. Erfasste Ansprüche	13	1011
2. Beginn der Verjährungsfrist . .	34	1019
3. Höchstdauer der Verjährung (Abs. 1 Satz 3)	45	1023
V. Mieteransprüche (Abs. 2)	46	1024
1. Erfasste Ansprüche	47	1024
2. Beginn der Verjährung	54	1027
VI. Kurze Verjährung bei Veräuße-rung der Mietsache	56	1029
VII. Allgemeines Verjährungsrecht .	59	1030
VIII. Abweichende Vereinbarungen .	61	1031
IX. Verjährung mietrechtlicher Ansprüche außerhalb von § 548 BGB	63	1033
X. Verjährbarkeit des Gebrauchs-erhaltungsanspruchs	66	1035
XI. Beweislast	67	1038
§ 549 Auf Wohnraummietverhältnisse anwendbare Vorschriften		
I. Bedeutung der Vorschrift	1	1039
II. Wohnraum zu vorübergehendem Gebrauch (Abs. 2 Nr. 1)	4	1040
III. Möblierter Wohnraum (Abs. 2 Nr. 2)	6	1041
IV. Mietverhältnisse mit juristischen Personen des öffentlichen Rechts oder mit anerkannten privaten Trägern der Wohlfahrtspflege (Abs. 2 Nr. 3)	16	1043
V. Ausgeschlossene Mieterschutz-vorschriften	27	1045
VI. Wohnraum in einem Studen-ten- oder Jugendwohnheim (Abs. 3)	33	1046
VII. Wohnraum in Ferienhäusern und Ferienwohnungen in Ferienhausgebieten	48	1048

	Rdn.	Seite		Rdn.	Seite
§ 550 Form des Mietvertrags					
I. Regelungszweck	1	1050	1. Berechtigtes Interesse	4	1112
II. Formerfordernis	9	1051	2. Teil des Wohnraums	7	1113
1. Vertragsdauer	18	1052	3. Nach Vertragschluss entstandenes Interesse	11	1115
2. Schriftform	24	1053	4. Entgegenstehende Interessen des Vermieters	12	1116
III. Elektronische Form	47	1059			
IV. Formmangel	54	1060	III. Darlegungspflicht des Mieters	15	1117
V. Vereinbarte Schriftform	69	1063	IV. Erhöhung der Miete	17	1117
VI. Textform	77	1065	V. Abweichende Vereinbarungen	22	1119
			VI. Beweislast/Prozessuale	23	1120
§ 551 Begrenzung und Anlage von Mietsicherheiten			§ 554 Duldung von Erhaltungs- und Modernisierungsmaßnahmen		
I. Entstehungsgeschichte und Zweck	1	1070	A. Entstehungsgeschichte, Zweck und Anwendungsbereich	1	1124
II. Anwendungsbereich	6	1071	I. Entstehungsgeschichte	1	1124
1. Altverträge (Vertragsschluss vor dem 1. 1. 1983)	6	1071	II. Zweck	4	1125
2. Sachlicher Anwendungsbereich	10	1072	III. Anwendungsbereich	6	1126
3. Arten der Sicherheitsleistung	11	1073			
III. Inhalt der gesetzlichen Regelung	53	1081	B. Erforderliche Maßnahmen zur Erhaltung der Mietsache	13	1128
1. Zulässige Höhe (Abs. 1)	53	1081	I. Maßnahmen	13	1128
2. Fälligkeit (Abs. 2)	60	1083	II. Erhaltung der Mietsache	15	1128
3. Anlage und Verzinsung (Abs. 3)	65	1086	1. Umfang der Erhaltungsmaßnahmen	16	1128
4. Abweichende Vereinbarungen (Abs. 4)	82	1091	2. Die Ersetzung veralteter Bauteile und Anlagen	19a	1129
5. Sonderregelungen für Studenten- und Jugendwohnheime (Abs. 3 Satz 5)	88	1092	3. Maßnahmen nach § 9 EnEV	19c	1130
IV. Die Kaution während der Mietzeit	89	1092	4. Maßnahmen nach §§ 10, 10a EnEV	20	1130
V. Die Kaution bei Vertragsende	94	1094	III. Erforderlichkeit	21	1131
1. Vorbehaltlose Rückgabe	94	1094	IV. Einzelfälle	24	1131
2. Abrechnung	95	1094			
3. Prozessuale	102	1097			
4. Verjährung	110	1099			
VI. Zwangsverwaltung/Insolvenz	111	1099			
VII. Preisgebundener Wohnraum	117	1102			
VIII. Geschäftsräummiertverhältnisse	118	1103			
§ 552 Abwendung des Wegnahmerechts des Mieters					
I. Anwendungsbereich der Vorschrift	1	1105			
II. Abwendung des Wegnahmerechts (Abs. 1)	2	1105			
1. Bestehen des Abwendungsrechts	2	1105			
2. Ausübung des Rechts	7	1107			
3. Folgen der Ausübung	12	1108			
III. Abweichende Vereinbarungen (Abs. 2)	13	1109			
IV. Prozessuale	16	1110			
§ 553 Gestattung der Gebrauchsüberlassung an Dritte					
I. Anwendungsbereich und Bedeutung der Vorschrift	1	1111			
II. Anspruchsvoraussetzungen	3	1112			

Inhalt

	Rdn.	Seite
II. Energieeinsparung	142	1156
1. Formen der Energieeffizienz	143a	1157
2. Erneuerbare Energien	144	1159
3. Wirtschaftlichkeit der Energieeinsparungsmaßnahme	153	1161
4. Einzelfälle	156	1161
III. Wassereinsparung	175	1165
IV. Schaffung neuen Wohnraums	179	1166
1. Errichten eines neuen selbstständigen Gebäudes	180	1166
2. Beseitigung von Schäden	181	1166
3. Änderung, Nutzungsänderung oder Erweiterung von Gebäuden	182	1166
4. Anpassung an geänderte Wohnbedürfnisse	185	1167
E. Abwägungsgebot	186	1167
I. Mieterinteressen	189	1168
1. Die zu berücksichtigenden Personen auf Mieterseite	192	1168
2. Vorrangende Arbeiten	196	1169
3. Baulichen Folgen	203	1170
4. Vorausgegangene Verwendung	209	1171
5. Mieterhöhung	214	1172
6. Sonstige Härtegründe	235	1176
7. Beweislast	237	1176
II. Vermieterinteressen	238	1176
1. Die zu berücksichtigenden Personen auf Vermieterseite	238	1176
2. Die Vermieterinteressen	240	1177
3. Die Interessen anderer Mieter	245	1177
F. Rechte und Pflichten des Vermieters	249	1178
I. Mitteilungspflicht	249	1178
1. Zeitpunkt der Mitteilung	258	1180
2. Inhalt der Mitteilung	264	1181
3. Die Textform der Mitteilung	283	1186
4. Die Ankündigungsfrist	285	1187
5. Die Mitteilung durch den Vermieter	289	1188
6. Nichterfüllung, Schlechterfüllung der Mitteilungspflicht	293	1189
7. Entbehrlichkeit der Mitteilung/Bagatellmaßnahme	295	1190
II. Vorschusspflicht	300	1191
III. Kündigung	301	1191
IV. Schadensersatz	304	1191
G. Rechte und Pflichten des Mieters	308	1192
I. Duldungspflicht	308	1192
II. Unterlassungspflicht	316	1194
III. Mitwirkungspflicht	317	1194
IV. Erfüllung, Gewährleistung und Schadensersatz	318	1194
V. Modernisierungsstopp	327	1196
VI. Aufwendungsersatz	329	1197
1. Konkurrenzverhältnis zu § 536a Abs. 2 BGB und § 539 Abs. 1 BGB	333	1197
2. Umfang des Aufwendungsersatzes	336	1198
3. Vorschuss	345	1200
4. Sonstiges	348	1200
VII. Kündigungrecht	350	1201
H. Prozessuale	356	1201
I. Klage/einstweilige Verfügung	356	1201
II. Streitwert/Beschwer	363	1204
III. Darlegungs- und Beweislast	364	1205

Inhaltsverzeichnis

	Rdn.	Seite
J. Abweichende Vereinbarungen	366	1205
1. Wohnraummiete	366	1205
2. Gewerberaummiete	370	1206
§ 554a Barrierefreiheit		
I. Einleitung	1	1207
II. Verhältnis des § 554a BGB zu § 535 BGB	3	1208
III. Begriff der Behinderung	6	1208
IV. Anspruch des Mieters auf Zustimmung	13	1209
V. Art der Maßnahmen des Mieters	20	1211
1. Bauliche Veränderungen	21	1211
2. Sonstige Einrichtungen	23	1211
VI. Zweck der Maßnahmen des Mieters	24	1212
1. Behindertengerechte Nutzung der Mietsache	24	1212
2. Zugang zur Mietsache	25	1212
3. Erforderlichkeit	27	1212
4. Der geschützte Personenkreis	30	1213
VII. Berechtigtes Interesse des Mieters	33	1213
VIII. Das Recht zur Verweigerung der Zustimmung	36	1214
1. Interesse des Vermieters an der unveränderten Erhaltung	36	1214
2. Interesse der anderen Mieter	45	1215
3. Zusätzliche Sicherheit für die Wiederherstellung	53	1216
IX. Die Eigentumswohnung	66	1219
X. Beweislast	72a	1220
XI. Abweichende Vereinbarungen	73	1220
§ 555 Unwirksamkeit einer Vertragsstrafe		
I. Entstehungsgeschichte/Anwendungsbereich/Zweck	1	1221
II. Begriff der Vertragsstrafe	3	1221
III. Einzelfälle	5	1222
IV. Geschäftsraummiete/Pacht	10	1224
§ 556 Vereinbarungen über Betriebskosten		
A. Veränderungen gegenüber dem früheren Recht	1	1232
B. Anwendungsbereich der Vorschrift	6	1233
I. Allgemeiner Anwendungsbereich	6	1233
II. Anwendungsbereich nach Mietstrukturen	7	1233
1. Vereinbarungen zur Mietstruktur	8	1234
2. Mietstruktur ohne Umlagevereinbarung (Brutto(-warm-/Inklusiv-)miete)	12	1235
3. Mietstrukturen mit Umlagevereinbarung	17	1236
4. Mietstruktur nach Auslaufen der Preisbindung	28	1238
5. Mietstruktur in den östlichen Bundesländern	30	1239
C. Vereinbarungen zur Betriebskostenumlage (Abs. 1 Satz 1)	31	1240
I. Notwendigkeit einer Vereinbarung	31	1240

Inhaltsverzeichnis

	Inhalt
Rdn.	Seite
II. Ausdrückliche Vereinbarung	35 1241
1. Umlage durch konkrete Bestim- mung der Betriebskosten	35 1241
2. Umlage durch Bezugnahme auf Vorschriften zu den Betriebs- kosten	43 1244
III. Schlüssige Vereinbarung	54 1248
1. Stillschweigende Konkretisie- rung unklarer Abreden	55 1248
2. Stillschweigende Vertrags- änderung	56 1249
IV. Folgen unwirksamer Vereinbarun- gen	63 1252
1. Vollständig unwirksame Ab- wälzung	63 1252
2. Teilweise unwirksame Ab- wälzung	67 1253
V. Besonderheiten bei der Vermietung von Gewerberaum	68 1254
1. Grundsätze	68 1254
2. Mehrwertsteuer auf die Be- triebskosten	70 1255
D. Umlagefähige Betriebskosten (Abs. 1 Satz 1 und 2)	71 1256
I. Definition des § 556 Abs. 1 Satz 2 BGB bzw. § 1 BetrKV	72 1256
1. Kosten des Eigentümers	74 1257
2. Kosten durch das Eigentum am Grundstück oder seinen bestim- mungsgemäßen Gebrauch	87 1259
3. Laufende Kosten	89 1259
4. Konkrete Kosten	90 1259
5. Abgrenzung zu anderen Kosten	91 1260
II. Definitionen des Betriebskosten- katalogs gem. § 2 BetrKV	102 1262
1. Laufende öffentliche Lasten des Grundstücks	103 1262
2. Kosten der Wasserversorgung	109 1264
3. Kosten der Entwässerung	126 1269
4. Kosten des Betriebs des Perso- nen- oder Lastenaufzugs	132 1270
5. Kosten der Straßenreinigung und Müllbeseitigung	140 1273
6. Kosten der Gebäudereinigung und Ungezieferbekämpfung	149 1276
7. Kosten der Gartenpflege	156 1278
8. Kosten der Beleuchtung	165 1281
9. Kosten der Schornsteinreini- gung	167 1282
10. Kosten der Sach- und Haft- pflichtversicherung	168 1282
11. Kosten für den Hauswart	181 1285
12. Kosten des Betriebs der Ge- meinschaftsanlagenanlage	191 1289
13. Kosten des Betriebs der mit einem Breitbandkabelnetz ver- bundenen privaten Verteilanlage	195 1290
14. Kosten des Betriebs der Einrich- tungen für die Wäschepflege	197 1291
15. Sonstige Betriebskosten	202 1292
E. Umlage durch Pauschale oder Vorauszahlung (Abs. 2)	247 1305
I. Vereinbarung einer Pauschale	248 1305
II. Vereinbarung einer Vorauszahlung	251 1305
1. Notwendigkeit einer Verein- barung	251 1305
II. Inhalt der Vereinbarung	255 1306
III. Unklare Vereinbarung	260 1307
IV. Wegfall der Vorauszahlungs- pflicht	265 1308
V. Abtretung/Aufrechnung/Pfän- dung von Vorauszahlungen	270 1309
VI. Höhe von Vorauszahlungen	275 1310
F. Abrechnungspflicht und Abrech- nungszeitraum (Abs. 3 Satz 1)	278 1310
I. Abrechnungspflicht	279 1310
1. Grundsätze	279 1310
2. Verstoß gegen die Abrechnungs- pflicht	280 1311
3. Vermieterwechsel im Abrech- nungszeitraum	290 1313
4. Vermieterwechsel nach Ablauf des Abrechnungszeitraums	292 1314
5. Mieterwechsel im Abrechnungs- zeitraum	296 1315
II. Abrechnungszeitraum	297 1315
1. Maßgeblicher Zeitraum	298 1315
2. Ansatzfähige Kosten	303 1316
G. Abrechnung (Abs. 3 Satz 1 und 2)	323 1323
I. Rechtsnatur der Abrechnung	323 1323
II. Form der Abrechnung	328 1324
III. Inhalt der Abrechnung	333 1325
1. Formeller Inhalt	333 1325
2. Materieller Inhalt	345 1331
IV. Abrechnung bei zu niedrigen Vorauszahlungen	388 1345
V. Korrektur der Abrechnung	396 1348
1. Korrektur vor Verbindlichkeit des Saldos	397 1349
2. Verbindlichkeit des Saldos	402 1349
3. Korrektur nach Verbindlichkeit des Saldos	414 1352
VI. Abrechnungsprobleme beim Betriebskostenmanagement	418 1353
VII. Fälligkeit und Durchsetzbarkeit des Saldos	420 1353
1. Fälligkeit	420 1353
2. Durchsetzbarkeit des Saldos	429 1355
3. Gläubiger/Schuldner des Saldos	441 1359
4. Abtretung/Aufrechnung/ Pfändung des Saldos	443 1359
H. Abrechnungs- und Ausschlussfrist (Abs. 3 Satz 2–4)	445 1360
I. Abrechnungsfrist	445 1360
1. Grundsätze	446 1360
2. Verlängerung der Frist	449 1360
3. Verkürzung der Frist	451 1360
4. Abrechnungsreife	454 1361
II. Ausschlussfrist	462 1363
1. Rechtzeitigkeit der Abrechnung .	461 1363
2. Folgen der Ausschlussfrist	473 1367
3. Teilabrechnung	477 1369
J. Einwendungen des Mieters (Abs. 3 Satz 5 und 6)	479 1370
I. Kontrollrechte des Mieters	479 1370
1. Einsicht in die Belege	479 1370
2. Überlassung von Beleg- kopien	494 1375
II. Ausschlussfrist für Einwendungen .	498 1378
K. Unwirksame Vereinbarungen (Abs. 4)	506 1380

Inhalt

	Rdn.	Seite
L. Übergangsvorschrift zu		
Abs. 3 Satz 2–6	510	1381
M. Verjährung und Verwirkung	511	1381
I. Verjährung	511	1381
1. Forderungen des Vermieters	511	1381
2. Forderungen des Mieters	513	1381
3. Folgen der Verjährung	519	1383
II. Verwirkung	520	1384
1. Grundsätze	520	1384
2. Eingeschränkte Bedeutung	521	1384
3. Verbliebene Fälle	522	1384
4. Folge der Verwirkung	525	1385
N. Darlegungs- und Beweislast	526	1385
I. Umlegbarkeit von Betriebskosten	526	1385
II. Nachträgliche Veränderungen	527	1385
III. Vereinbarung einer Pauschale oder von Vorauszahlungen	530	1386
IV. Leistung von Vorauszahlungen	532	1386
V. Ausgleich eines Abrechnungssaldos	536	1386
VI. Vorlage einer Abrechnung	545	1389
VII. Auskunft	548	1390
§ 556a Abrechnungsmaßstab für Betriebskosten		
A. Anwendungsbereich und Inhalt	1	1393
I. Anwendungsbereich	1	1393
II. Inhalt	2	1394
B. Umlageschlüssel (Abs. 1)	5	1394
I. Vereinbarungen zum Umlageschlüssel (Abs. 1 Satz 1)	5	1394
1. Grundsätze	5	1394
2. Festlegung im Mietvertrag	6	1394
3. Nachträgliche Festlegung	18	1397
II. Flächenschlüssel als Grundsatz	20	1398
1. Grundsätze	20	1398
2. Einheitlichkeit der Flächenberechnung	25	1399
3. Differenz zwischen vereinbarter und tatsächlicher Fläche	28	1400
4. Fläche bei vermietetem Teil- und Wohnungseigentum	31	1402
5. Einbeziehung einer Hausmeisterwohnung oder eines Verwalterbüros	33	1403
6. Sonderproblem Leerstand	34	1403
7. Verwaltungs-/Abrechnungseinheiten	57	1408
8. Gemischt genutzte Objekte	65	1410
III. Andere Umlageschlüssel	69	1412
1. Zahl der Mietobjekte	69	1412
2. Zahl der Nutzer	70	1413
3. Unterschiedliche Nutzung	77	1415
4. Unterschiedlicher Verbrauch	78	1415
5. Verhältnis der Mieten	80	1415
IV. Umlage nach Verbrauch oder Verursachung (Abs. 1 Satz 2)	81	1416
C. Umlageschlüssel bei den einzelnen Betriebskostenarten	83	1416
I. Grundsteuer	83	1416
1. Grundsatz	83	1416
2. Gemischt genutzte Objekte	84	1417
II. Wasser und Entwässerung	90	1419
1. Preisgebundener Wohnraum	90	1419

Inhaltsverzeichnis

	Rdn.	Seite
2. Preisfreier Wohnraum	92	1419
III. Aufzug	98	1420
1. Preisgebundener Wohnraum	98	1420
2. Preisfreier Wohnraum	100	1421
IV. Straßenreinigung und Müllbeseitigung	104	1423
1. Straßenreinigung	104	1423
2. Müllbeseitigung	105	1423
V. Gebäudereinigung und Ungezieferbekämpfung	109	1423
VI. Gartepflege	112	1424
VII. Beleuchtung, Schornsteinreinigung	113	1425
VIII. Sach- und Haftpflichtversicherung	114	1425
IX. Hauswart	118	1426
X. Gemeinschaftsan天ne und Breitbandkabelanschluss	120	1426
1. Gemeinschaftsan天ne	120	1426
2. Breitbandkabelanschluss	122	1427
XI. Einrichtungen für die Wäsche- pflege	124	1428
1. Preisgebundener Wohnraum	124	1428
2. Preisfreier Wohnraum	128	1429
D. Nachträgliche Umlage nach Verbrauch oder Verursachung		
(Abs. 2)	129	1429
I. Grundsätze	131	1430
II. Abrechnung nach Verbrauch	132	1430
III. Abrechnung nach Verursachung	133	1431
IV. Form und Inhalt der Umlageerklärung	135	1432
V. Direktabrechnung	138	1432
E. Abweichende Vereinbarungen		
(Abs. 3)	145	1434
F. Darlegungs- und Beweislast	147	1434
Anhang zu § 556a BGB: Flächenberechnung		
A. Wohnraum	1	1436
I. Öffentlich gefördelter Wohnraum	1	1436
II. Preisfreier Wohnraum	2	1436
1. Berechnungsmethoden	2	1436
2. Berechnung im Einzelfall	10	1438
B. Gewerberaum	24	1442
Anlage 1: Formblatt DIN 283		1443
Anlage 2: Verordnung zur Berechnung der Wohnfläche (Wohnflächenverordnung – WoFlV)		1447
§ 556b Fälligkeit der Miete, Aufrechnungs- und Zurückbehaltungsrecht		
I. Anwendungsbereich der Vorschrift	1	1450
II. Fälligkeit der Miete (Abs. 1)	3	1450
1. Grundsätze	3	1450
2. Bedeutung für das Leistungsverweigerungsrecht aus § 320 BGB	8	1454
3. Bedeutung für die Kombination von Vorleistungs- und Aufrechnungsverbotsklauseln	14	1456
III. Übergangsregelung (Art. 229 § 3 Abs. 1 Nr. 7 EGBGB)	15	1456

	Rdn.	Seite		Rdn.	Seite
1. Anwendungsbereich	15	1456	2. Konkludente Vereinbarung	47	1505
2. Fälligkeit nach § 551 Abs. 1 BGB			3. Rechtsfolgen unwirksamer		
a. E	17	1456	Miethöhevereinbarungen	58	1510
3. Zusammentreffen einer Vorfälligkeitsklausel mit einem Aufrechnungsverbot	19	1457	E. Unwirksame Vereinbarungen nach		
IV. Aufrechnungs- und Zurückbehaltungsrecht (Abs. 2)	28	1459	Abs. 4	60	1511
1. Anwendungsbereich und Bedeutung der Vorschrift	28	1459	I. Allgemeines	60	1511
2. Voraussetzungen	30	1460	II. Begriff der Vereinbarung	62	1512
3. Beweislast	44	1463	III. Begriff des Nachteils	65	1513
Vorbemerkung zu §§ 557–557b BGB			IV. Einzelfragen	67	1514
A. Entstehungsgeschichte und Entwicklung der Regelungen	1	1464	1. Generelle Regelungen, die Einfluss auf die zukünftige Miethöhe haben	68	1514
I. Allgemeines	1	1464	2. Konkrete Vereinbarungen zu einzelnen Mieterhöhungsmöglichkeiten	73	1516
II. Die Nachkriegsgeschichte	2	1465	V. Wirksame Vereinbarungen	74	1516
III. Das Miethöhegesetz	4	1466	VI. Rechtsfolgen unwirksamer Vereinbarungen	77	1517
IV. Die Änderungen durch das Mietrechtsreformgesetz	10	1468			
B. Zweck der Vorschriften	12	1470			
C. Anwendungsbereich der Vorschriften	19	1473			
I. Allgemeines	19	1473			
II. Wohnraummietverträge	21	1474			
III. Wohnraum zu vorübergehendem Gebrauch	25	1476			
IV. Möbelter Wohnraum	27	1477			
V. Wohnraum zur Deckung dringenden Wohnbedarfs	28	1478			
VI. Jugend- und Studentenwohnungen	29	1478			
VII. Preisgebundener Wohnraum	34	1480			
VIII. Beweislast	58	1487			
§ 557 Mieterhöhungen nach Vereinbarung oder Gesetz					
A. Inhalt und Zweck der Norm	1	1489			
B. Die Mietabänderungsvereinbarung gem. Abs. 1	9	1491			
I. Zustandekommen der Vereinbarung	9	1491			
1. Das Angebot	9	1491			
2. Die Annahme	17	1495			
II. Zeitpunkt der Vereinbarung	22	1497			
III. Inhalt der Vereinbarung	23	1498			
1. Allgemeines	23	1498			
2. Abgrenzung von Vereinbarungen nach Abs. 1 und Abs. 2	24	1498			
3. Wirksamwerden der Miet erhöhung	29	1499			
4. Die Erhöhung der Miete	31	1499			
5. Jahresfrist, Kappungsgrenze	38	1501			
IV. Grenzen der Vereinbarung	39	1502			
V. Prozessuales	40	1502			
C. Vereinbarungen über zukünftige Mieterhöhungen nach Abs. 2	42	1502	§ 557b Indexmiete		
D. Ansprüche des Vermieters auf Mieterhöhungen nach Abs. 3	43	1503	A. Allgemeines	1	1553
I. Allgemeines	43	1503	I. Übersicht	1	1553
II. Ausschlussvereinbarungen	44	1503	II. Übergangsregelungen – In-Kraft-Treten	6	1555
1. Ausdrückliche Vereinbarungen	45	1503			

	Rdn.	Seite		Rdn.	Seite
B. Voraussetzungen einer Indexmietvereinbarung			§ 558 Mieterhöhung bis zur ortsüblichen Vergleichsmiete		
III. Inhalt und Zweck der Norm	7	1555	A. Allgemeines	1	1601
I. Inhalt der Indexklausel	12	1556	1. Der Zustimmungsanspruch nach Abs. 1	2	1602
1. Allgemeines	12	1556	2. Der Begriff der ortsüblichen Vergleichsmiete in Abs. 2	3	1602
2. Zulässiger Veränderungsmaßstab	19	1558	3. Die ordentliche Kappungsgrenze in Abs. 3	4	1602
II. Schriftform	21	1559	4. Die Kappungsgrenze im Sonderfall in Abs. 4	5	1602
III. Indexvereinbarung	24	1560	5. Die Kürzungsbeträge nach Abs. 5	6	1603
1. Zeitpunkt der Vereinbarung	24	1560	6. Unwirksame Vereinbarungen nach Abs. 5	7	1603
C. Mieterhöhungserklärung	33	1562	B. Die Mietfestbeschreibung auf 15 Monate	8	1603
I. Allgemeines	33	1562	C. Die Jahressperfrist	18	1605
II. Jahresfrist	34	1563	I. Allgemeines	18	1605
III. Inhalt des Erhöhungsschreibens	42	1565	II. Fristberechnung	19	1605
D. Rechtsfolgen einer wirksamen Mieterhöhungserklärung	44	1566	1. Fristbeginn	19	1605
I. Mieterhöhung	44	1566	2. Fristende	26	1607
II. Kündigungrecht des Mieters	50	1567	III. Unerhebliche Veränderungen der Miete	31	1610
III. Nach Beendigung des Mietverhältnisses	52	1568	1. Einseitige Mieterhöhungen	31	1610
E. Grenzen der Mieterhöhung	56	1568	2. Mieterhöhungen auf Grund vertraglicher Abreden	33	1611
F. Unwirksame Vereinbarungen	57	1569	3. Mietsenkungen	34	1612
Vorbemerkung zu § 558 BGB			IV. Rechtsfolgen bei Nichtbeachtung der Jahressperfrist	35	1612
A. Allgemeines	1	1570	1. Für früher schon preisfreien Wohnraum	35	1612
B. Verhältnis der verschiedenen Mieterhöhungsmöglichkeiten zueinander	3	1571	2. Für ehemals preisgebundenen Wohnraum	36	1613
I. Verhältnis von § 558 BGB zu § 559 BGB	4	1571	V. Die Darlegung der Sperrfrist im Mieterhöhungsvorverlangen	39	1614
1. Ausschließlich nach § 559 BGB	5	1571	1. Im Mieterhöhungsvorverlangen	39	1614
2. Ausschließlich nach § 558 BGB	6	1571	2. Im Zustimmungsprozess	40	1614
3. Kombinationsmöglichkeiten	7	1572			
II. Verhältnis von § 558 BGB zu § 560 BGB	13	1573			
C. Gemeinsame Formalien für alle Mieterhöhungserklärungen nach §§ 558–560 BGB	15	1574	D. Die ortsübliche Vergleichsmiete	41	1615
I. Allgemeines	15	1574	I. Allgemeines und Begriffe	41	1615
II. Der richtige Absender	17	1575	II. Die Wohnwertmerkmale	49	1618
1. Allgemeines	17	1575	1. Allgemeines	49	1618
2. Einschaltung von Hausverwaltungen	18	1575	2. Art	51	1619
3. Personennehrheiten auf Vermieterseite	19	1576	3. Größe	56	1620
4. Rechtsfolgen	38	1580	4. Ausstattung	66	1625
5. Maßgeblicher Zeitpunkt	39	1581	5. Beschaffenheit	77	1632
6. Stellvertretung	43	1583	6. Lage	88	1636
III. Der richtige Adressat	48	1586	7. Unerhebliche Wohnwertmerkmale	96	1638
1. Mieter	48	1586	8. Gewichtung der Wohnwertmerkmale	98	1639
2. Bevollmächtigung	57	1589	9. Die maßgebliche Miete	99	1640
IV. Die Form	61	1591	10. Der maßgebliche Wohnraum	110	1642
1. Allgemeines	61	1591	11. Die Üblichkeit der Miete	128	1648
2. Textform	62	1591	12. Das Mischungsverhältnis	138	1651
3. Schriftform	70	1594			
V. Zugang der Erklärung	71	1594			
1. Allgemeines	71	1594			
2. Zustellung durch Gerichtsvollzieher	74	1596	E. Die Kappungsgrenze	145	1655
3. Öffentliche Zustellung	75	1596	I. Allgemeines	145	1655
4. Besonderheiten	76	1597			
			II. Anwendungsbereich	149	1656
			III. Berechnung der Kappungsgrenze	160	1660
			1. Zeitpunkte	160	1660
			2. Betrag der Kappung	165	1662
			3. Ausnahme bei Wegfall der Fehlbelegungsabgabe (Abs. 4)	183	1670
			IV. Rechtsfolgen bei Nichtbeachtung der Kappungsgrenze	197	1675

Inhaltsverzeichnis

	Rdn.	Seite
V. Kappungsgrenze und Miet- erhöhungsverlangen	199	1675
F. Die Anrechnung von Drittmitteln		
gem. Abs. 5	200	1676
I. Allgemeines	200	1676
II. Voraussetzungen	205	1677
III. Berechnung	214	1681
1. Zinsverbilligte Darlehen	215	1681
2. Aufwendungsuschüsse	220	1683
3. Aufwendungsdarlehen	222	1683
4. Baukostenzuschüsse	223	1684
5. Verhältnis zur Kappungsgrenze	225	1684
IV. Dauer der Anrechnung	226	1685
1. Allgemeines	226	1685
2. Anrechnungsdauer während be- fristeter Förderdauer	231	1686
3. Anrechnungsdauer bei unbefris- ter Förderung	233	1687
V. Inhalt der Mieterhöhungserklärung	236	1688
G. Nachteilige Vereinbarungen	246	1693
I. Unzulässige Vereinbarungen	247	1693
1. Jahressperfrist	249	1693
2. Kappungsgrenze	250	1694
3. Ortsübliche Vergleichsmiete	251	1694
II. Zulässige Vereinbarungen	254	1695

§ 558a Form und Begründung der Mieterhöhung

A. Inhalt und Zweck der Norm	1	1697
B. Das Mieterhöhungsvorlängen		
gem. Abs. 1	3	1698
I. Allgemeines	3	1698
II. Inhalt des Mieterhöhungsvorlängens	8	1701
1. Absender und Adressat der Erklärung	8	1701
2. Form des Mieterhöhungsvorlängens	9	1701
3. Zeitpunkt des Erhöhungsvorlängens	14	1704
4. Inhalt	15	1704
5. Änderungen des Mieterhöhungsvorlängens	19	1707
C. Die Begründungsmöglichkeiten		
gem. Abs. 2	22	1708
I. Allgemeines	22	1708
1. Jahressperfrist und Kappungsgrenze	26	1710
2. Ortsübliche Vergleichsmiete	29	1711
II. Mietspiegel	32	1712
1. Allgemeines	32	1712
2. Die Bezugnahme auf den Mietspiegel im konkreten Erhöhungsvorlängen	33	1712
III. Auskunft aus einer Mietdatenbank	69	1733
IV. Sachverständigengutachten	72	1734
1. Allgemeines	72	1734
2. Anforderungen an die Person des Sachverständigen	74	1734
3. Mindestanforderungen an das Gutachten	83	1737
4. Beifügung des Gutachtens	92	1743
5. Selbständiges Beweisverfahren	93	1743
6. Kostentragungspflicht	96	1745

	Rdn.	Seite
V. Die Benennung von Vergleichswohnungen	98	1745
1. Allgemeines	98	1745
2. Einzelheiten der Begründung	101	1747
3. Inhalt der Begründung	129	1760
4. Besichtigungsmöglichkeit der Vergleichswohnung	139	1764
5. Die Höhe der einzelnen Vergleichsmieten	141	1765
6. Prozessuales	146	1767
VI. Sonstige Begründungsmittel	150	1769
D. Besonderheiten in Gemeinden mit qualifiziertem Mietspiegel (Abs. 3)	155	1771
I. Geschichtliche Entwicklung der Vorschrift	156	1772
II. Kritik an der Regelung	160	1772
III. Voraussetzungen für die Hinweispflicht	161	1773
IV. Umfang des Hinweises	163	1774
V. Beweislast	166	1774
E. Abweichende Vereinbarungen	173	1776
I. Unzulässige Vereinbarungen	174	1776
II. Zulässige Vereinbarungen	176	1777

Anhang zu § 558a BGB: Begründung des Erhöhungsvorlängens durch Gutachten

A. Hinweise für die Erstellung eines Sachverständigengutachtens zur Begründung des Mieterhöhungsvorlängens nach § 2 Abs. 2 MHG	1	1778
B. Fachliche Bestellungsvoraussetzungen für Sachverständige auf dem Sachgebiet „Mieten für Grundstücke und Gebäude“ der IHK	25	1784
C. Erläuterungen zu den fachlichen Bestellungsvoraussetzungen auf dem Sachgebiet „Mieten für Grundstücke und Gebäude“	26	1786
D. Inhaltliche Anforderungen an das Gutachten auf dem Sachgebiet „Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken“ der IHK	36	1787

§ 558b Zustimmung zur Mieterhöhung

A. Allgemeines	1	1791
B. Rechtsfolgen des Mieterhöhungsvorlängens	2	1791
I. Allgemeines	2	1791
II. Überlegungsfrist (Abs. 2)	3	1792
C. Die Reaktionsmöglichkeiten des Mieters	8	1793
I. Allgemeines	8	1793
II. Ablehnung des Erhöhungsbetrags	9	1794
III. Zustimmung	10	1794
1. Allgemeines	10	1794
2. Inhalt der Zustimmung	11	1794
3. Frist	15	1796
4. Form	17	1797
5. Besonderheiten bei Personenmehrheiten	34	1805
IV. Teilzustimmung	36	1806
V. Kündigung	40	1807

Inhalt

	Rdn.	Seite
VI. Zurückbehaltungsrecht	41	1807
VII. Sonstiges	42	1808
D. Rechtsfolgen der Zustimmung oder Teilzustimmung (Abs. 1)	43	1808
I. Allgemeines	43	1808
II. Wirkungszeitpunkt der Miet-erhöhung	45	1809
E. Der Zustimmungsprozess (Abs. 2)	54	1812
I. Sachentscheidungsvoraussetzungen	55	1812
1. Zuständiges Gericht	55	1812
2. Der richtige Kläger	57	1813
3. Der richtige Beklagte	60	1814
4. Der Klageantrag	63	1817
5. Die Klagebegründung	74	1821
6. Besondere Sachentscheidungs-voraussetzungen	80	1823
II. Die gerichtliche Entscheidungs-findung	94	1830
1. Allgemeines	94	1830
2. Beweisaufnahme	97	1831
3. Urteilstenor	125	1854
4. Selbständiges Beweisverfahren	136	1859
5. Vergleich	141	1861
6. Streitwerte	145	1862
7. Rechtsmittel	155	1866
F. Die Nachbesserung von Miet-erhöhungsverlangen (Abs. 3)	159	1868
I. Allgemeines	159	1868
II. Die Ergänzung zulässiger Miet-erhöhungsverlangen	161	1868
III. Die Heilung formell unwirksamer Mieterhöhungsverlangen	162	1869
1. Voraussetzungen	162	1869
2. Rechtsfolge	167	1870
G. Nachteilige Vereinbarungen	172	1873

§ 558c Mietspiegel, § 558d Qualifizierter Mietspiegel

A. Allgemeines	1	1876
B. Die rechtliche Qualifikation und Bedeutung von Mietspiegeln	4	1877
I. Rechtsgrundlagen der Mietspiegel-erstellung	4	1877
II. Rechtliche Qualifikation eines Mietspiegels	7	1878
1. Der einfache Mietspiegel	8	1878
2. Der qualifizierte Mietspiegel	9	1879
III. Bedeutung von Mietspiegeln	10	1880
C. Gemeinsame Voraussetzungen für einfache und qualifizierte Miet- spiegel	13	1881
I. Allgemeines	13	1881
II. Die Mietspiegelaufsteller	15	1882
1. Die Gemeinde als Mietspiegel-ersteller	19	1883
2. Mietspiegel von Interessenver- bänden	25	1885
3. Mietspiegelerstellung durch Dritte	29	1886
III. Die Veröffentlichung des Miet- spiegels	30	1886
D. Der einfache Mietspiegel	32	1887
I. Die Datenerhebung	32	1887
1. Primärdatenerhebung	33	1887

Inhaltsverzeichnis

	Rdn.	Seite
2. Sekundärdaten	35	1887
3. Ausgehandelter Mietspiegel	41	1888
II. Zeitlicher Geltungsbereich des Mietspiegels	45	1890
1. Zeitpunkt der erstmaligen Ver-wendung	45	1890
2. Zeitpunkt der letztmaligen Ver-wendung	47	1890
III. Fortschreibung einfacher Miet- spiegel	49	1891
E. Der qualifizierte Mietspiegel	53	1892
I. Allgemeines	53	1892
II. Die anerkannten wissenschaftlichen Grundsätze	55	1892
1. Allgemeines	55	1892
2. Der Begriff der anerkannten wissenschaftlichen Grundsätze	56	1893
3. Die Mindestvoraussetzungen	61	1894
III. Die Anerkennung des Miet- spiegels	76	1898
1. Allgemeines	76	1898
2. Anerkenntnis durch die Ge-meinde	80	1899
3. Anerkenntnis durch die Interes-senverbände	81	1899
F. Die Fortschreibung qualifizierter Mietspiegel (Abs. 2)	83	1900
I. Die Zweijahresfrist	83	1900
II. Die Vierjahresfrist	90	1902
G. Die Vermutungswirkung (Abs. 3)	91	1902
Anhang zu §§ 558c, 558d BGB:		
Begründung des Erhöhungs-verlangens durch Mietspiegel		
Einleitung	1	1907
1. Teil: Bedeutung und Arten von Mietspiegeln	4	1907
1. Welche Bedeutung hat ein Mietspiegel?	4	1907
2. Welche Arten von Mietspiegeln gibt es?	8	1908
3. Welche Bedeutung haben Miet-spiegel im Mieterhöhungsver-fahren bis zur ortsüblichen Ver-gleichsmiete nach §§ 558ff. BGB?	11	1908
2. Teil: Die Erstellung von Mietspiegeln	20	1910
I. Was ist bei der Erstellung einfacher Mietspiegel und bei der Erstellung qualifizierter Mietspiegel gleicher-maßen zu beachten?	20	1910
1. Wer kann einen Mietspiegel erstellen?	20	1910
2. Welcher Wohnungsbestand ist bei der Erstellung zu Grunde zu legen?	24	1911
3. Welcher Mietbegriff ist dem Mietspiegel zu Grunde zu legen?	39	1913
4. Welche mietpreisbildenden Faktoren sind zu berücksich-tigen?	45	1914
5. Welche Daten werden bei der Erstellung benötigt?	52	1915

	Rdn.	Seite		Rdn.	Seite
6. Welche datenschutzrechtlichen Vorgaben sind zu beachten?	56	1915	3. Die Auskunftserteilung	20	1944
7. Wie aktuell müssen die dem Mietspiegel zu Grunde gelegten Daten sein?	60	1916	4. Der Schluss auf die ortsübliche Vergleichsmiete	25	1946
8. Wie sind die Daten auszuwerten?	63	1916	5. Träger der Mietdatenbank	26	1946
9. Welche Informationen sollte der Mietspiegel enthalten?	65	1917	III. Datenschutz	32	1948
10. Wie muss die Erstellung des Mietspiegels dokumentiert werden?	70	1917	C. Die Rechtsfolgen	35	1948
11. In welchen Fällen, durch wen und wie muss ein Mietspiegel anerkannt werden?	72	1918	D. Vereinbarungen zum Nachteil des Mieters	36	1948
12. Muss der Mietspiegel veröffentlicht werden?	75	1918	E. Kritik und Ausblick	37	1949
13. Wann und wie müssen Mietspiegel angepasst werden?	79	1918	§ 559 Mieterhöhung bei Modernisierung		
14. Welche Kosten entstehen bei der Mietspiegelerstellung?	84	1919	A. Allgemeines	1	1953
II. Was ist bei der Erstellung von qualifizierten Mietspiegeln zusätzlich zu beachten?	88	1919	I. Inhalt und Zweck der Norm	1	1953
1. Was ist allgemein zu beachten?	88	1919	1. Allgemeines	1	1953
2. Was ist hinsichtlich der benötigten Daten zu beachten?	91	1920	2. Zweck der Vorschrift	3	1954
3. Was ist bei der Datenauswertung zu beachten? – Tabellen- und Regressionsmietspiegel	101	1922	II. Entstehungsgeschichte	9	1955
4. Wie werden bei qualifizierten Mietspielen Mietpreisspannen berechnet?	105	1923	B. Verhältnis zu anderen Vorschriften	13	1957
5. Was ist bei der Dokumentation zusätzlich zu beachten?	108	1924	I. Verhältnis zu § 554 BGB	13	1957
6. Was ist bei der Anerkennung zu beachten?	109	1924	II. Verhältnis zu § 558 BGB	22	1962
7. Was ist bei der zeitlichen Anpassung zu beachten?	110	1925	C. Anwendungsbereich der Vorschrift	23	1963
3. Teil: Exkurs – Mietdatenbanken	113	1925	I. Allgemeines	23	1963
4. Teil: Anhang	114	1927	II. Ausschlusstatbestände	26	1964
1. Ablaufplanung der Mietspiegelerstellung	114	1927	1. Gesetzliche Ausschlusstatbestände	26	1964
2. Wohnwertmerkmale	118	1928	2. Vertragliche Ausschlusstatbestände	28	1965
3. Grundlagen der Befragung	123	1930	D. Allgemeine Voraussetzungen der Mieterhöhung	30	1965
4. Methodik	126	1934	I. Vermieter als Bauherr	30	1965
5. Checkliste einfacher/qualifizierter Mietspiegel	128	1937	1. Allgemeines	30	1965
§ 558e Mietdatenbank			2. Besondere Mietverhältnisse	32	1966
A. Allgemeines	1	1940	3. Mietermodernisierung	35	1967
I. Geschichte	1	1940	4. Fälle der Rechtsnachfolge	36	1967
II. Inhalt und Zweck der Norm	4	1941	5. Öffentliche Erschließungsmaßnahmen	38	1968
1. Gemeinde	5	1941	E. Bauliche Maßnahmen	40	1969
2. Vermieterverbände	6	1942	I. Begriff der baulichen Maßnahme	41	1969
3. Mieterverbände	7	1942	II. Abgrenzung zur Instandsetzung und Instandhaltung	52	1974
4. Gerichte	8	1942	III. Die einzelnen Mieterhöhungstatbestände	57	1976
5. Datenschützer	9	1942	1. Maßnahmen zur Gebrauchsverhöhung	58	1976
III. Anwendungsbereich der Norm	10	1943	2. Maßnahmen zur Verbesserung der Wohnverhältnisse	63	1978
B. Die Mietdatenbank	12	1943	3. Maßnahmen zur Energie- und Wassereinsparung	66	1978
I. Begriff der Mietdatenbank	12	1943	4. Andere vom Vermieter nicht zu vertretende bauliche Änderungen	83	1990
II. Die einzelnen Tatbestandsmerkmale	15	1944	IV. Modernisierungslexikon	90	1992
1. Die Sammlung von Mietdaten	15	1944	F. Der Umfang der Mieterhöhung	151	2005
2. Die Zweckbestimmung	19	1944	I. Die berücksichtigungsfähigen Kosten	152	2005

Inhalt

Inhaltsverzeichnis

	Rdn.	Seite		Rdn.	Seite
VI. Begrenzung des Erhöhungsanspruchs	180	2018	B. Die Mieterhöhungserklärung	2	2070
G. Abweichende Vereinbarungen (Abs. 3)	188	2021	I. Form der Erklärung	3	2071
I. Unzulässige Vereinbarungen	189	2021	1. Absender	3	2071
II. Zulässige Vereinbarungen	191	2022	2. Adressat	4	2071
Anhang 1 zu § 559 BGB: Vorschriften des aufgehobenen ModEnG		2024	3. Form	5	2071
Anhang 2 zu § 559 BGB: Verwaltungsvereinbarung zwischen Bund und Ländern gemäß § 6 Abs. 3 ModEnG über den Katalog von energiesparenden Maßnahmen		2029	II. Inhalt der Erklärung	6	2072
Anhang 3 zu § 559 BGB: Mustervereinbarung „Modernisierung durch Mieter“		2031	1. Allgemeines	6	2072
Anhang 4 zu § 559 BGB: § 177 BauGB		2039	2. Berechnung	9	2074
Anhang 5 zu § 559 BGB: Gesetz zur Einsparung von Energie in Gebäuden (Energieeinsparungsgesetz – EnEG)		2040	3. Erläuterung	17	2077
Anhang 6 zu § 559 BGB: Verordnung über energiesparenden Wärmeschutz und energiesparende Anlagentechnik bei Gebäuden (Energieeinsparverordnung – EnEV)			4. Erhöhungsbetrag	31	2083
§ 559a Anrechnung von Drittmitteln			C. Zeitpunkt der Mieterhöhungs-erklärung	34	2083
A. Allgemeines	1	2062	D. Die Rechtsfolgen einer Erklärung nach § 559b BGB	40	2086
B. Voraussetzungen für den Abzug von Kürzungsbeträgen	4	2062	I. Allgemeines	40	2086
I. Zuschüsse gem. Abs. 1	4	2062	II. Wirkungszeitpunkt der Miet-erhöhung	43	2087
1. Zuschuss zu Modernisierungsmaßnahmen	5	2062	E. Das gerichtliche Verfahren	54	2091
2. Der Vermieter muss Bauherr der Modernisierungsmaßnahme sein	9	2064	I. Vom Vermieter betriebenes Ver-fahren	54	2091
3. Modernisierung bei bestehendem Mietverhältnis	10	2064	1. Anträge	54	2091
II. Gewährung von zinsverbilligten oder zinslosen Darlehen gem. Abs. 2	11	2064	2. Beweislast	59	2093
III. Mieterdarlehen gem. Abs. 3	13	2065	II. Vom Mieter betriebenes Verfahren	62	2094
C. Berechnung der Anrechnung	15	2065	III. Streitwert	64	2095
I. Zinsverbilligte Darlehen	16	2066	F. Abweichende Vereinbarungen (Abs. 3)	66	2096
1. Bei gleich bleibender Förderung	16	2066			
2. Bei degressiver Förderung	19	2067			
II. Aufwendungszuschüsse	20	2067			
III. Aufwendungsdarlehen	22	2068			
IV. Baukostenzuschüsse	23	2068			
D. Verteilung der Drittmittel auf verschiedene Wohnungen (Abs. 4)	24	2068			
E. Dauer der Anrechnung	25	2069			
F. Abweichende Vereinbarungen	27	2069			
§ 559b Geltendmachung der Erhöhung, Wirkung der Erhöhungserklärung			§ 560 Veränderungen von Betriebskosten		
A. Allgemeines	1	2070			
A. Anwendungsbereich und Bedeu-tung der Vorschrift	1	2099			
I. Anwendungsbereich	1	2099			
II. Bedeutung	3	2099			
B. Erhöhung und Ermäßigung von Betriebskostenpauschalen (Abs. 1–3)	8	2100			
I. Formelle und inhaltliche Voraus-setzungen der Erhöhung (Abs. 1) . .	8	2100			
1. Formelle Voraussetzungen	8	2100			
2. Inhaltliche Voraussetzungen	18	2102			
3. Inhalt der Erhöhungserklärung . .	24	2103			
II. Fälligkeit der Erhöhung (Abs. 2) . .	30	2105			
1. Grundsätze (Abs. 2 Satz 1)	30	2105			
2. Rückwirkende Erhöhung (Abs. 2 Satz 2)	33	2106			
III. Ermäßigung von Betriebskosten (Abs. 3)	37	2107			
C. Anpassung von Betriebskosten-vorauszahlungen (Abs. 4)	44	2109			
I. Preisfreier Wohnraum	44	2109			
1. Erhöhung der Vorauszahlungen . .	44	2109			
2. Ermäßigung der Vorauszahlun-gen	54	2113			
3. Kollision von Vermieter- und Mietererklärungen zur Höhe der Vorauszahlungen	59	2114			
II. Preisgebundener Wohnraum	61	2115			
1. Erhöhungsgesetzrecht	61	2115			
2. Erhöhungsgesetzverfahren	62	2115			
D. Grundsatz der Wirtschaftlichkeit (Abs. 5)	71	2116			
I. Geltungsbereich	71	2116			
II. Inhalt	75	2117			
1. Grundsätze	75	2117			
2. Varianten zur Höhe der Kosten .	80	2119			

Inhaltsverzeichnis

	Rdn.	Seite		Rdn.	Seite
3. Verletzung des Wirtschaftlichkeitsgrundsatzes	114	2129	§ 562 Umfang des Vermieterpfandrechts		
E. Abweichende Vereinbarungen (Abs. 6)	117	2132	I. Regelungszweck	1	2165
F. Prozess	123	2132	II. Pfandoobjekte	10	2167
G. Übergangsvorschrift	128	2134	III. Pfandsforderungen	37	2172
			IV. Pfanddurchsetzung	48	2174
§ 561 Sonderkündigungsrecht des Mieters nach Mieterhöhung			§ 562a Erlöschen des Vermieterpfandrechts		
A. Allgemeines	1	2135	I. Regelungszweck	1	2177
I. Einführung	1	2135	II. Erlöschen des Pfandrechts	7	2178
II. Inhalt und Zweck der Norm	4	2136	III. Fortbestand des Pfandrechts	21	2180
1. Allgemeines	4	2136			
2. Anwendungsbereich	10	2138			
B. Voraussetzungen des Sonderkündigungsrechts	11	2138	§ 562b Selbsthilferecht, Herausgabeanspruch		
I. Sachliche Voraussetzungen	11	2138	I. Regelungszweck	1	2182
1. Mieterhöhungen gem. §§ 558a, 559 BGB	11	2138	II. Selbsthilferecht (Abs. 1)	15	2184
2. Mieterhöhung nach § 560 BGB	19	2141	III. Herausgabeanspruch (Abs. 2)	22	2185
3. Mieterhöhungen gem. §§ 557–557b BGB	21	2141			
4. Zurückgenommene Miet erhöhungen	23	2142			
II. Zeitliche Voraussetzungen	24	2142	§ 562c Abwendung des Pfandrechts durch Sicherheitsleistung		
C. Die Kündigung	28	2143	I. Regelungszweck	1	2188
I. Formalien	29	2143	II. Abwendungsbeifugnis	7	2189
1. Absender	29	2143	III. Befreiungsrecht	12	2189
2. Adressat	30	2144			
3. Form der Erklärung	31	2144	§ 562d Pfändung durch Dritte		
4. Inhalt der Erklärung	32	2144	I. Pfandrechts-Konkurrenzen	1	2190
II. Die Überlegungs- und Kündi gungsfristen	35	2145	II. Vermieterpfandrecht vs. Pfändungspfandrecht	3	2190
1. Allgemeines	35	2145			
2. Überlegungsfrist	36	2145			
D. Wirkung der Kündigung	44	2147			
I. Beendigung des Mietverhältnisses	44	2147			
II. Nichteintritt der Mieterhöhung	45	2148			
III. Fortsetzung des Mietverhältnisses	49	2149			
E. Ausschluss des Kündigungsrechts des Mieters	51	2149			
F. Abweichende Vereinbarungen zum Nachteil des Mieters	52	2150			
G. Prozessuale	54	2150			
Anhang zu § 561 BGB: Mieterhöhung im öffentlich geförderten Wohnraum			§ 563 Eintrittsrecht bei Tod des Mieters		
I. Einleitung	1	2152	I. Allgemeines zu §§ 563–564 BGB	1	2193
II. Die Mieterhöhung nach dem Wohnraumförderungsgesetz	3	2153	1. Regelungszweck der Vorschriften	1	2193
1. Zweck des WoFG	3	2153	2. Entstehungsgeschichte und Übergangsregelung	3	2194
2. Fördermittel	6	2154	3. Überblick und Systematik	5	2194
3. Miete im Wohnraumförderungsrecht	7	2154	4. Anwendungsbereich	9	2195
III. Die Mieterhöhung für Sozialmietwohnungen	10	2154	5. Juristische Personen und Personenvereinigungen als Mieter	13	2198
1. Der preisgebundene Wohnraum	11	2154	6. Mehrere Mieter	15	2199
2. Die Wirtschaftlichkeitsberechnung	15	2155	II. Voraussetzungen des Eintritts	20	2201
3. Die Berechnung der Endmiete (Kostenmiete)	44	2159	1. Tod des Mieters	20	2201
4. Die Mieterhöhung	50	2161	2. Eintrittsberechtigte	21	2201
IV. Die Mietenenkung	70	2164	III. Rechtsfolgen des Eintritts	44	2208
			1. Gleichlauf mit § 566 BGB	45	2209
			2. Beschränkung des Eintritts auf das Mietverhältnis	47	2209
			3. Zeitliche Zäsur, Fälligkeitsprinzip	49	2210
			4. Ausnahmen vom Fälligkeitsprinzip, insbesondere Betriebskosten	52	2211
			5. Sonstige Rechtsfolgen	54	2212
			IV. Ablehnungsrecht der Eintrittsberechtigten	56	2212
			1. Ablehnungserklärung	57	2212
			2. Ablehnungsfrist	58	2213
			3. Herausgabepflichten und sonstige Folgen der Ablehnung	62	2215

Inhalt

Inhaltsverzeichnis

	Rdn.	Seite		Rdn.	Seite
V. Kündigungsrecht des Vermieters	67	2217	3. Gewerbliches Handeln des Mieters	8	2251
1. Wichtiger Grund	68	2217	III. Rechtsfolgen	18	2254
2. Mehrere Eintretende bzw. Mieter	70	2219	1. Eintritt des Vermieters	18	2254
3. Form und Frist	72	2220	2. Eintritt eines anderen Mieters	43	2259
VI. Abweichende Vereinbarungen	74	2221	3. Ausscheiden des Mieters	47	2259
VII. Beweislast	75	2221	4. Entsprechende Anwendung der §§ 566a–566e BGB	49	2260
§ 563a Fortsetzung mit überlebenden Mietern			5. Abweichende Vereinbarungen	64	2262
§ 563b Haftung bei Eintritt oder Fortsetzung			§ 566 Kauf bricht nicht Miete		
I. Allgemeines	1	2222	I. Überblick	1	2266
II. Fortsetzungsberechtigte	4	2223	II. Entstehungsgeschichte und Zweck der Vorschrift	6	2267
III. Gemeinschaftliches Mietverhältnis	5	2223	III. Dogmatik des Rechtsübergangs	9	2270
IV. Rechtsfolge	8	2224	IV. Anwendungsbereich	15	2274
V. Sonderkündigungsrecht der überlebenden Mieter	11	2225	1. Verweisung auf die gesamte Raum- und Grundstücksmiete	19	2275
VI. Abweichende Vereinbarungen	15	2226	2. Verweisungen ohne Sonderkündigungsrecht	22	2276
§ 564 Fortsetzung des Mietverhältnisses mit dem Erben, außerordentliche Kündigung			3. Verweisungen mit Sonderkündigungsrecht	23	2277
I. Allgemeines	1	2227	4. Zwangsverwaltung	26	2278
II. Haftung für Altverbindlichkeiten (Abs. 1 Satz 1)	4	2228	5. Keine Anwendung des § 566 BGB	27	2278
III. Innenverhältnis und Gesamtschuldnerausgleich (Abs. 1 Satz 2)	9	2229	6. Analoge Anwendung	35	2282
IV. Ausgleich von Mietvorauszahlungen (Abs. 2)	16	2231	7. Vertragsübergang ohne § 566 BGB	42	2284
V. Anspruch des Vermieters auf Mietsicherheit (Abs. 3)	25	2233	8. Ermächtigung, Abtretung	45	2286
VI. Mietsicherheit des verstorbenen Mieters nach Mietende	32	2236	V. Tatbestandsvoraussetzungen von Abs. 1		
VII. Abweichende Vereinbarungen	35	2237	1. Bestehen eines Mietvertrages	48	2287
§ 565 Gewerbliche Weitervermietung			2. Überlassung der Mietsache	54	2289
I. Entstehungsgeschichte und Bedeutung der Vorschrift	1	2249	3. Veräußerung	57	2291
II. Anwendungsbereich	2	2239	4. Identität zwischen Vermieter und Eigentümer	64	2294
III. Rechtsfolgen der Fortsetzung	3	2239	5. Erwerber (Dritter), insbesondere Miteigentümer	73	2299
IV. Kündigungsrecht für Mieter und Vermieter (Satz 2)	4	2240	6. Wohnungseigentum	79	2301
1. Kündigungsgrund und Kündigungsfrist	6	2240	VI. Rechtsfolgen von Abs. 1		
2. Kündigungserklärung	7	2240	1. Fälligkeitsprinzip	86	2305
3. Ausschlussfrist	13	2242	2. Beschränkung auf das Mietverhältnis	88	2306
V. Kündigungsrecht bei mehreren Mietern	16	2243	3. Einzelne Rechte und Pflichten	95	2309
VI. Abweichende Vereinbarungen	23	2246	VII. Haftung des Veräußerers		
§ 566a Mietsicherheit			144	2327	
I. Normzweck, Entstehungsgeschichte und Übergangsrecht			VIII. Abweichende Vereinbarungen		
II. Anwendungsbereich			150	2330	
III. Verhältnis und Abgrenzung zu § 566 BGB			IX. Prozessuale	156	2332
IV. Voraussetzungen			§ 566a Mietsicherheit		
V. Rechtsfolgen			I. Normzweck, Entstehungsgeschichte und Übergangsrecht	1	2334
1. Unmittelbarer Rechtserwerb			II. Anwendungsbereich	4	2335
2. Befriedigungsrecht des Veräußerers			III. Verhältnis und Abgrenzung zu § 566 BGB	9	2337
3. Herausgabeanspruch des Mieters, insbesondere Aushändigung der Barkaution			IV. Voraussetzungen	11	2338
4. Rechte und Pflichten des Erwerbers			V. Rechtsfolgen	12	2338
VI. Subsidiäre Haftung des Veräußerers			1. Mietvertrag	12	2338
			2. Anmietung zur Weitervermietung als Wohnung	15	2339
			3. Ausscheiden des Mieters	18	2340
			4. Rechte und Pflichten des Erwerbers	22	2342
			VI. Subsidiäre Haftung des Veräußerers		
			26	2343	

Inhaltsverzeichnis

Inhalt

	Rdn.	Seite		Rdn.	Seite
VII. Innenverhältnis zwischen Veräußerer und Erwerber	35	2346	3. Zwangsverwaltung	8	2385
VIII. Zwangsverwaltung	37	2347	4. Insolvenz	9	2386
IX. Insolvenz des Vermieters	44	2351	III. Voraussetzungen	10	2386
X. Abweichende Vereinbarungen	48	2353	1. Aufrechnung	11	2386
XI. Beweislast	51	2354	2. Periodische Bemessung des Mietzinses	13	2387
§ 566b Vorausverfügung über die Miete			IV. Rechtsfolge	14	2387
I. Überblick zu §§ 566b–566d BGB	1	2355	V. Ausschlussstatbestände (Satz 2)	16	2388
II. Entstehungsgeschichte	5	2356	VI. Folgeansprüche	19	2388
III. Zweck und Regelungszusammenhang der §§ 566b–566d BGB	6	2357	VII. Abweichende Vereinbarungen	20	2389
IV. Anwendungsbereich	12	2361	§ 566e Mitteilung des Eigentumsübergangs durch den Vermieter		
1. Verweisungen	13	2361	I. Überblick und Zweck der Vorschrift	1	2390
2. Zwangerversteigerung	18	2362	II. Anwendungsbereich	2	2391
3. Zwangsverwaltung	19	2363	III. Übertragungsmitteilung des Veräußerers	7	2391
4. Insolvenz	20	2364	IV. Wirkung der Mitteilung	10	2393
V. Voraussetzungen	21	2364	V. Rücknahme der Mitteilung (Abs. 2)	14	2394
1. Verfügung über den Mietzins	22	2364	VI. Beweislast	15	2394
2. Periodische Bemessung des Mietzinses	30	2366	VII. Abweichende Vereinbarungen	16	2394
VI. Rechtsfolgen	33	2367	VIII. Sonstiger Schutz des gutgläubigen Mieters	17	2394
1. Beschränkte Wirksamkeit der Vorausverfügung	33	2367	1. Allgemeiner Schutz	18	2395
2. Kenntnis des Erwerbers	35	2367	2. Schutz in Bezug auf die Mietforderung	21	2395
3. Tilgungswirkung von Mieterleistungen	37	2368	§ 567 Belastung des Wohnraums durch den Vermieter		
VII. Folgeansprüche bei Vorausverfügungen	39	2369	I. Überblick und Zweck der Vorschrift	1	2397
VIII. Abweichende Vereinbarungen	42	2370	II. Anwendungsbereich	4	2398
§ 566c Vereinbarung zwischen Mieter und Vermieter über die Miete			III. Voraussetzungen	5	2398
I. Überblick und Zweck der Vorschrift	1	2371	IV. Rechtsfolgen	13	2400
II. Anwendungsbereich	5	2372	1. Gebrauchsentziehung (Satz 1)	14	2400
1. Verweisungen	6	2372	2. Gebrauchsbeinträchtigung (Satz 2)	17	2402
2. Zwangerversteigerung	10	2373	V. Andere Rechtsänderungen als Belastungen	20	2403
3. Zwangsverwaltung	11	2374	VI. Abweichende Vereinbarungen	28	2405
4. Insolvenz	12	2374	§ 567a Veräußerung oder Belastung vor der Überlassung des Wohnraums		
III. Voraussetzungen	13	2375	I. Zweck der Vorschrift, Entstehungsgeschichte	1	2406
1. Vereinbarung über den Mietzins	14	2375	II. Anwendungsbereich	3	2407
2. Periodische Bemessung des Mietzinses	20	2378	III. Allgemeine Voraussetzungen	4	2407
3. Baukostenzuschüsse	23	2378	IV. Erfüllungsübernahme	5	2407
IV. Rechtsfolgen	26	2380	V. Rechtsfolgen	11	2409
1. Vereinbarungen vor Eigentumsübergang (Sätze 1 und 2)	27	2380	VI. Fehlende oder nichtige Erfüllungsübernahme	12	2410
2. Vereinbarungen nach Eigentumsübergang (Satz 3)	30	2381	§ 567b Weiterveräußerung oder Belastung durch Erwerber		
3. Kenntnis des Erwerbers	32	2381	I. Zweck der Vorschrift	1	2411
V. Folgeansprüche	33	2382	II. Anwendungsbereich	3	2411
VI. Abweichende Vereinbarungen	35	2382			
§ 566d Aufrechnung durch den Mieter					
I. Überblick und Zweck der Vorschrift	1	2383			
II. Anwendungsbereich	3	2384			
1. Verweisungen	4	2384			
2. Zwangerversteigerung	7	2385			
			§ 567b Weiterveräußerung oder Belastung durch Erwerber		
			I. Zweck der Vorschrift	1	2411
			II. Anwendungsbereich	3	2411

	Rdn.	Seite		Rdn.	Seite
III. Folgen einer Weiterveräußerung oder Belastung (Satz 1)	4	2412	§ 571 Weiterer Schadensersatz bei verspäteter Rückgabe von Wohnraum		
IV. Weiterhaftung des Vermieters (Satz 2)	7	2412	I. Allgemeines und Zweck der Vorschrift	1	2456
V. Abweichende Vereinbarungen	9	2413	II. Verschuldenshaftung (Abs. 1 Satz 1)	4	2457
§ 568 Form und Inhalt der Kündigung			1. Erfasste Vorschriften	5	2457
I. Schriftform der Kündigung (Abs. 1)	1	2414	2. Verschulden	6	2457
1. Entwicklung und Bedeutung der Vorschrift	1	2414	III. Beschränkung nach Billigkeit (Abs. 1 Sätze 2 und 3)	10	2460
2. Anwendungsbereich	4	2415	IV. Räumungsfrist (Abs. 2)	13	2461
3. Anforderungen an die Schriftform	8	2416	V. Abweichende Vereinbarungen (Abs. 3)	16	2463
4. Elektronische Form	18	2418	VI. Beweislast	17	2463
II. Hinweis auf das Recht zum Kündigungswiderspruch (Abs. 2)	21	2418	§ 572 Vereinbartes Rücktrittsrecht; Mietverhältnis unter auflösender Bedingung		
1. Entwicklung und Zweck der Vorschrift	21	2418	I. Anwendungsbereich, Zweck	1	2464
2. Anwendungsbereich	22	2419	II. Vereinbartes Rücktrittsrecht (Abs. 1)	6	2465
3. Inhalt der Belehrung	25	2419	1. Vereinbarung eines Rücktrittsrechts	6	2465
§ 569 Außerordentliche fristlose Kündigung aus wichtigem Grund			2. Rechtsfolgen	7	2465
I. Bedeutung und Anwendungsbereich der Vorschrift	1	2422	III. Mietverhältnisse unter auflösender Bedingung (Abs. 2)	12	2466
II. Kündigung wegen gesundheitsgefährdender Beschaffenheit der Mietsache (Abs. 1)	6	2423	1. Auflösende Bedingung	12	2466
1. Anwendungsbereich	6	2423	2. Zum Nachteil des Mieters	16	2467
2. Kündigungsvoraussetzungen	8	2424	3. Rechtsfolgen des Abs. 2	17	2468
3. Die Kündigungserklärung	14	2427	IV. Abweichende Vereinbarungen	20	2468
4. Beweislast	15	2428	§ 573 Ordentliche Kündigung des Vermieters		
5. Konkurrenzen	16	2428	I. Grundsätzliches zum Verständnis der Vorschrift	1	2472
III. Kündigung wegen Hausfriedensstörungen (Abs. 2)	17	2428	1. Historische Entwicklung	1	2472
1. Anwendungsbereich	17	2428	2. Bedeutung der Vorschrift	2	2473
2. Tatbestandsvoraussetzungen	18	2428	3. Anwendungsbereich	3	2474
IV. Ergänzende Vorschriften für die Wohnraummiete bei der Kündigung wegen Zahlungsverzugs (Abs. 3)	33	2433	II. Die Kündigungstatbestände	11	2475
1. Begriff des erheblichen Rückstands (Abs. 3 Nr. 1)	33	2433	1. Vertragsverletzungen (Abs. 2 Nr. 1)	11	2475
2. Das Nachholrecht (Abs. 3 Nr. 2)	37	2435	2. Eigenbedarf (Abs. 2 Nr. 2)	42	2485
3. Kündigungsschutz des Mieters nach Mieterhöhung (Abs. 3 Nr. 3)	66	2444	3. Anderweitige wirtschaftliche Verwertung (Abs. 2 Nr. 3)	150	2520
V. Begründung der Kündigungserklärung (Abs. 4)	75	2447	4. Sonstige Kündigungsgründe (Abs. 1 Satz 1)	188	2532
VI. Abweichende Vereinbarungen (Abs. 5)	84	2449	III. Die Begründung der Kündigungserklärung (Abs. 3)	215	2540
1. Abs. 5 Satz 1	84	2449	1. Allgemeines	215	2540
2. Abs. 5 Satz 2	86	2449	2. Der Inhalt der Begründungspflicht	216	2540
§ 570 Ausschluss des Zurückbehaltungsrechts			3. Berücksichtigung nachträglich entstandener Gründe (Abs. 3 Satz 2)	255	2551
I. Zweck der Vorschrift, Entstehungsgeschichte	1	2452	IV. Ausschluss der Änderungskündigung (Abs. 1 Satz 2)	273	2554
II. Anwendungsbereich	3	2452	1. Zweck der Vorschrift	273	2554
III. Voraussetzungen	5	2453	2. Begriff der Mieterhöhung	274	2554
IV. Umfang des Ausschlusses	6	2454	3. Begriff der Kündigung	277	2555
V. Abweichende Vereinbarungen	8	2455	4. Kündigung zum Zwecke der Mieterhöhung	278	2555

Inhaltsverzeichnis

Rdn.	Seite	Rdn.	Seite
§ 573a Erleichterte Kündigung des Vermieters		§ 574 Widerspruch des Mieters gegen die Kündigung	
I. Entstehungsgeschichte und Zweck	1 2558	I. Bedeutung der Vorschrift	1 2590
II. Anwendungsbereich	5 2559	II. Anwendungsbereich	2 2591
III. Die Kündigungstatbestände	11 2560	1. Sachlich	2 2591
1. Abs. 1 Satz 1	11 2560	2. Ausschlusstatbestand nach Abs. 1 Satz 2	10 2592
2. Abs. 2	30 2566		
IV. Die Kündigungsfrist (Abs. 1 Satz 2)	32 2566	III. Tatbestandsvoraussetzungen (Abs. 1 Satz 1)	13 2592
V. Die Kündigungserklärung (Abs. 3)	33 2566	1. Beendigung durch Kündigung	13 2592
VI. Darlegungs- und Beweislast/ Abweichende Vereinbarungen (Abs. 4)	42 2568	2. Voraussetzungen des Kündigungs- widerspruchs	20 2594
VII. Sonderkündigungsrecht bei Wohnungen in Gebäuden mit drei Wohnungen	45 2568	3. Einzelne Härtegründe des Mieters	28 2596
		4. Interessen des Vermieters an der Vertragsbeendigung (Abs. 3)	62 2605
		5. Interessenabwägung	64 2606
		IV. Beweislast	65 2607
		V. Abweichende Vereinbarungen (Abs. 4)	66 2607
§ 573b Teilkündigung des Vermieters		§ 574a Fortsetzung des Mietverhältnisses nach Widerspruch	
I. Anwendungsbereich und Zweck	1 2569	I. Zweck und Anwendungsbereich	1 2608
II. Tatbestandsvoraussetzungen	4 2570	II. Rechtswirkungen von Wider- spruch und Fortsetzungsverlan- gen	2 2608
III. Teilbedarf	23 2574	1. Widerspruch und Fortsetzungs- verlangen	2 2608
IV. Darlegungs- und Beweislast/ Abweichende Vereinbarungen (Abs. 5)	24 2574	2. Fortsetzung auf bestimmte oder unbestimmte Zeit	11 2610
		3. Fortsetzung zu geänderten Be- dingungen	13 2611
		4. Gerichtliches Verfahren	19 2612
		III. Abweichende Vereinbarungen	29 2614
§ 573c Fristen der ordentlichen Kündigung		§ 574b Form und Frist des Widerspruchs	
I. Anwendungsbereich und Zweck	1 2576	I. Zweck und Anwendungsbereich	1 2615
II. Fristberechnung	6 2577	II. Schriftform (Abs. 1 Satz 1)	2 2615
III. Allgemeine Kündigungsfrist (Abs. 1)	8 2577	III. Gründe des Widerspruchs (Abs. 1 Satz 2)	3 2616
1. Kündigungstag	8 2577	IV. Widerspruchsfrist (Abs. 2)	4 2616
2. Allgemeiner Kündigungstermin (Abs. 1 Satz 1)	10 2578	1. Abs. 2 Satz 1	4 2616
3. Kündigungstermin bei länger dauerndem Mietverhältnis (Abs. 1 Satz 2)	11 2578	2. Abs. 2 Satz 2	6 2617
IV. Kündigungsfrist bei Wohnraum zu vorübergehendem Gebrauch (Abs. 2)	16 2581	3. Verspäteter Widerspruch	9 2618
V. Kündigungsfrist bei möbliertem Wohnraum (Abs. 3)	17 2581	4. Härtegründe erst nach Ablauf der Fristen	10 2618
VI. Abweichende Vereinbarungen (Abs. 4)	19 2581	V. Abweichende Vereinbarungen (Abs. 3)	11 2618
1. Vertragschluss nach dem 31. 8. 2001	19 2581		
2. Altmietverträge (Vertragschluss vor dem 1. 9. 2001)	26 2582		
§ 573d Außerordentliche Kündigung mit gesetzlicher Frist		§ 574c Weitere Fortsetzung des Miet- verhältnisses bei unvorhergesehenen Umständen	
I. Anwendungsbereich	1 2586	I. Zweck und Anwendungsbereich	1 2619
II. Kündigungsschutz (Abs. 1)	6 2586	II. Anwendungsbereich des Abs. 1	3 2619
III. Kündigungstag/Kündigungs- fristen (Abs. 2)	10 2587	1. Ablauf der Verlängerungszeit	3 2619
IV. Abweichende Vereinbarungen	13 2587	2. Rückgabepflicht	4 2620
		3. Fortsetzungsinteresse	5 2620
		4. Fortsetzungsanspruch, materielle Voraussetzungen	9 2621

	Rdn.	Seite		Rdn.	Seite
5. Fortsetzungsanspruch, formelle Voraussetzungen	10	2621	3. Antragsfrist	8	2645
6. Wiederholte Vertragsfortsetzung	11	2622	4. Verfahren	13	2646
7. Gerichtliches Verfahren	12	2622	5. Gerichtliche Entscheidung	14	2646
8. Darlegungs- und Beweislast	13	2622	IV. Räumungsfrist nach Abs. 2 (Verlängerung, Verkürzung)	16	2647
III. Anwendungsbereich des Abs. 2	14	2622	V. Höchstdauer der Frist (Abs. 3)	18	2648
1. Fortsetzung auf unbestimmte Zeit durch Urteil	14	2622	VI. Rechtsmittel (Abs. 4)	24	2648
2. Kündigung durch den Vermieter	15	2622	VII. Ausschluss der Räumungsfrist (Abs. 5)	29	2649
3. Fortsetzungsanspruch (Abs. 2 Satz 1)	17	2623	VIII. Abweichende Vereinbarungen	30	2649
4. Gerichtliches Verfahren nach Abs. 2 Satz 1	18	2623			
5. Fortsetzungsanspruch bei Veränderung der Sachlage (Abs. 2 Satz 2)	19	2623			
6. Darlegungs- und Beweislast	22	2624			
IV. Abweichende Vereinbarungen	23	2624			

Anhang 1 zu §§ 574–574c BGB: Räumungsfrist nach § 721 ZPO

I. Zweck	1	2626
II. Anwendungsbereich	2	2626
III. Räumungsfrist nach Abs. 1	7	2628
1. Räumungstitel	7	2628
2. Interessenabwägung	10	2628
3. Antrag (Abs. 1 Sätze 2 und 3)	26	2632
4. Die gerichtliche Entscheidung	33	2633
5. Wirkung der Räumungsfrist	37	2634
IV. Räumungsfrist nach Abs. 2 (künftige Räumung)	40	2635
1. Antragsfrist	40	2635
2. Zuständigkeit	45	2635
3. Verfahren	47	2636
4. Die gerichtliche Entscheidung	49	2636
V. Räumungsfrist nach Abs. 3 (Verlängerung, Verkürzung)	50	2636
1. Antrag	50	2636
2. Frist	52	2637
3. Zuständigkeit, Verfahren und Entscheidung	53	2637
VI. Höchstdauer der Frist (Abs. 5)	57	2638
VII. Rechtsmittel (Abs. 6)	64	2639
1. Rechtsmittel des Räumungsschuldners	64	2639
2. Rechtsmittel des Räumungsgläubigers	71	2640
3. Anschlussbeschwerde	72	2640
4. Verfahren und Entscheidung	73	2641
VIII. Gesetzlicher Ausschluss der Räumungsfrist (Abs. 7)	77	2641
IX. Abweichende Vereinbarungen	79	2642

**Anhang 2 zu §§ 574–574c BGB:
Räumungsfrist nach § 794a ZPO**

I. Zweck	1	2643
II. Anwendungsbereich	2	2644
1. Räumungsvergleich	2	2644
2. Vollstreckbarkeit	3	2644
III. Räumungsfrist nach Abs. 1	4	2644
1. Zuständigkeit	5	2644
2. Antrag	6	2644

Anhang 3 zu §§ 574–574c BGB: Vollstreckungsschutz nach § 765a ZPO

I. Zweck und Anwendungsbereich	1	2651
II. Verhältnis zu anderen Schutzvorschriften	3	2651
III. Voraussetzungen der Schutzgewährung	7	2652
1. Grundsätze der Interessenabwägung	7	2652
2. Einzelfälle	8	2653
IV. Verfahren	24	2656
1. Antrag	24	2656
2. Zuständigkeit	27	2657
3. Entscheidung	28	2657
4. Rechtsmittel	32	2658
5. Kosten	36	2659
6. Streitwerte	37	2659
7. Wirkung des Vollstreckungsschutzes	39	2659
V. Entscheidungen des Gerichtsvollziehers (Abs. 2)	40	2659
VI. Änderung der gerichtlichen Entscheidung (Abs. 3 und 4)	41	2660

**Anhang 4 zu §§ 574–574c BGB:
Schutzantrag nach § 712 ZPO**

§ 575 Zeitmietvertrag	1	2661
I. Entstehungsgeschichte, Zweck	1	2665
1. Abs. 1 Satz 1	1	2665
2. Abs. 1 Satz 2	4	2665
II. Anwendungsbereich	5	2666
III. Der Zeitmietvertrag (befristeter Mietvertrag mit Befristungsinteresse)	6	2666
1. Voraussetzungen (Abs. 1 Satz 1)	6	2666
2. Fehlerhafte Zeitmietverträge (Abs. 1 Satz 2)	29	2672
3. Auskunftsanspruch des Mieters/Informationspflicht (Mitteilungspflicht) des Vermieters (Abs. 2)	30	2673
4. Verlängerungsanspruch des Mieters (Abs. 3)	46	2676
5. Verlängerung des Mietverhältnisses	58	2678
6. Beendigung des Mietverhältnisses	63	2679
7. Veräußerung der Mietsache	64	2679
IV. Abweichende Vereinbarungen (Abs. 4)	66	2680

Inhaltsverzeichnis

	Rdn.	Seite
1. Kündigungsausschlussvereinbarung	66	2680
2. Unwirksame Vereinbarungen	73	2682
3. Wirksame Vereinbarungen	78	2684
4. Formulklauseln	81	2685
Anhang zu § 575 BGB: Art. 229 § 3 Abs. 3 EGBGB (Übergangsvorschriften zum Gesetz zur Neugliederung, Vereinfachung und Reform des Mietrechts vom 19. Juni 2001)		
I. Anwendungsbereich	1	2688
II. Befristete Mietverhältnisse nach § 564c Abs. 1 BGB a. F.	2	2689
1. Vertragsformen	3	2689
2. Anspruch auf Vertragsfortsetzung .	13	2691
III. Qualifizierte befristete Mietverhältnisse nach § 564c Abs. 2 BGB a. F.	33	2695
1. Anwendungsbereich	34	2695
2. Dauer der Befristung	35	2695
3. Befristungsgründe	36	2695
4. Mitteilung der Befristungsgründe bei Vertragsschluss	40	2696
5. Vertragsbeendigung	41	2696
IV. Sonderkündigungsrecht nach § 570 BGB a. F.	47	2697
1. Der privilegierte Personenkreis .	48	2697
2. Versetzung an einen anderen Ort .	58	2699
3. Gegenstand der Kündigung	67	2700
4. Die Kündigung	70	2701
§ 575a Außerordentliche Kündigung mit gesetzlicher Frist		
I. Zweck und Anwendungsbereich	1	2703
II. Kündigungsschutz (Abs. 1)	2	2703
III. Anwendung der Sozialklausel (Abs. 2)	5	2704
IV. Kündigungsfristen/Kündigungsstag (Abs. 3)	7	2704
V. Abweichende Vereinbarungen (Abs. 4)	10	2704
VI. Altverträge (Vertragsschluss vor dem 1.9. 2001)	18	2705
Vorbermerkung zu §§ 576–576b BGB:		
Besonderheiten bei der Beendigung eines Mietverhältnisses über eine Werkwohnung		
I. Allgemeines	1	2707
II. Begriff der Werkmietwohnungen	3	2707
III. Gerichtliche Zuständigkeit	11	2709
IV. Mitbestimmungsrecht des Betriebsrats	13	2710
§ 576 Fristen der ordentlichen Kündigung bei Werkmietwohnungen		
I. Anwendungsbereich und Zweck	1	2712
II. Voraussetzungen der Kündigung mit verkürzter Frist	3	2712
III. Die Kündigungsfristen	8	2714

Inhalt

	Rdn.	Seite
1. Ungebundene („gewöhnliche“) Werkmietwohnungen (Abs. 1 Nr. 1)	9	2714
2. Funktionsgebundene Werkmietwohnungen (Abs. 1 Nr. 2)	14	2714
3. Darlegungs- und Beweispflichtigkeit	15	2715
IV. Neue Bundesländer	16	2715
V. Abweichende Vereinbarungen	17	2715

§ 576a Besonderheiten des Widerspruchsrechts bei Werkmietwohnungen

I. Zweck	1	2716
II. Berücksichtigung der Belange des Dienstberechtigten (Abs. 1)	2	2716
III. Ausschluss der Vertragsfortsetzung bei funktionsgebundener Werkwohnung (Abs. 2 Nr. 1)	4	2717
IV. Weitere Ausschlussgründe (Abs. 2 Nr. 2)	5	2717
V. Darlegungs- und Beweislast	9	2718
VI. Abweichende Vereinbarungen (Abs. 3)	10	2718

§ 576b Entsprechende Geltung des Mietrechts bei Werkdienstwohnungen

I. Zweck und Anwendungsbereich	1	2719
II. Begriff der Werkdienstwohnung	3	2720
1. Wohnraum	3	2720
2. Dienstverhältnis	6	2720
3. Rechtsgrund der Überlassung	8	2721
III. Rechtsverhältnis während des Dienstverhältnisses	9	2721
IV. Rechtsverhältnis nach Beendigung des Dienstverhältnisses	12	2721
1. Voraussetzungen der Anwendung mietrechtlicher Vorschriften	13	2722
2. Rechtsfolgen	18	2723
V. Rechtsverhältnis bei Fortsetzung der Wohnungsnutzung	22	2724
VI. Abweichende Vereinbarungen (Abs. 2)	23	2725

§ 577 Vorkaufsrecht des Mieters

I. Entstehungsgeschichte und Zweck	1	2727
II. Anwendungsbereich	3	2728
1. Zeitlich	3	2728
2. Sachlich	5	2728
III. Voraussetzungen	7	2728
1. Vermietung und Überlassung	7	2728
2. Begründung von Wohnungseigentum	14	2730
3. Der Eintritt des Vorkaufsfalls	22	2732
4. Der Vorkaufsberechtigte	26	2733
IV. Mitteilungspflicht des Vermieters (Verkäufers)	37	2736
V. Die Ausübung des Vorkaufsrechts (Abs. 3)	46	2737
1. Erklärung gegenüber dem Verkäufer	47	2737

	Rdn.	Seite		Rdn.	Seite
2. Frist	60	2740	2. Anwendung des § 566a BGB	8	2758
VI. Der Auflösungsanspruch	65	2741	3. Anwendung des § 566e BGB	9	2759
VII. Abweichende Vereinbarungen (Abs. 5)	72	2743	4. Anwendung des § 567 BGB	11	2759
VIII. Prozessuales	80	2744	5. Anwendung des § 567a BGB	12	2759
IX. Analoge Anwendung bei Realteilung eines Grundstücks	81	2745	6. Anwendung des § 567b BGB	13	2759
 § 577a Kündigungsbeschränkung bei Wohnungsumwandlung					
I. Anwendungsbereich und Zweck	1	2746	7. Verfügungen über die Miete (Abs. 2 Satz 1)	14	2759
II. Tatbestandsvoraussetzungen des Abs. 1	5	2747	8. Rechtsgeschäfte zwischen dem Vermieter und dem Mieter über die Mietforderung (Abs. 2 Satz 2)	15	2760
1. Die zeitliche Reihenfolge von Vermietung, Überlassung und Umwandlung	6	2747	9. Aufrechnung gegenüber dem Erwerber (Abs. 2 Satz 3)	16	2760
2. Die Begründung von Wohnungseigentum	11	2749			
3. Die Veräußerung	12	2749			
4. Der Erwerber	14	2750			
5. Die Fristberechnung	15	2751			
6. Kündigung zum Zwecke sonstiger Eigennutzung	18	2751			
III. Verlängerte Fristen nach Abs. 2	19	2752			
IV. Abweichende Vereinbarungen (Abs. 3)	24	2753			
V. Tabelle der Sperrfristen	27	2753			
VI. Analoge Anwendung bei Realteilung eines Grundstücks	28	2753			
 § 578 Mietverhältnisse über Grundstücke und Räume					
I. Zweck und Anwendungsbereich	1	2754	I. Anwendungsbereich	1	2763
II. Begriffe	2	2754	II. Zweck der Vorschrift	2	2763
1. Mietverhältnisse über Grundstücke (Abs. 1)	2	2754	III. Entstehungsgeschichte und Übergangsregelung	3	2764
2. Mietverhältnisse über Räume, die keine Wohnräume sind (Abs. 2)	6	2755	IV. Fortsetzung des Mietverhältnisses mit dem Erben	4	2764
3. Mietverhältnisse über Räume, die zum Aufenthalt von Menschen bestimmt sind (Abs. 2 Satz 2)	15	2756	V. Kündigungsrecht für Erben und Vermieter	6	2765
 § 578a Mietverhältnisse über eingetragene Schiffe					
I. Zweck der Vorschrift	1	2757	VI. Kündigungsrecht bei mehreren Miatern	11	2766
II. Anwendungsbereich	2	2757	VII. Abweichende Vereinbarungen	12	2767
1. Schiffe	2	2757			
2. Flugzeuge, Luftfahrzeuge	3	2758			
III. Rechtsfolgen bei Veräußerung und Belastung	4	2758			
1. Anwendung des § 566 BGB	4	2758			
 § 579 Fälligkeit der Miete					
I. Anwendungsbereich und Bedeutung der Vorschrift	1	2761			
II. Fälligkeit der Miete	5	2761			
 § 580 Außerordentliche Kündigung bei Tod des Mieters					
I. Anwendungsbereich	1	2763			
II. Zweck der Vorschrift	2	2763			
III. Entstehungsgeschichte und Übergangsregelung	3	2764			
IV. Fortsetzung des Mietverhältnisses mit dem Erben	4	2764			
V. Kündigungsrecht für Erben und Vermieter	6	2765			
VI. Kündigungsrecht bei mehreren Miatern	11	2766			
VII. Abweichende Vereinbarungen	12	2767			
 § 580a Kündigungsfristen					
I. Anwendungsbereich und Zweck	1	2768			
II. Kündigungsfristen für Grundstücke, Räume, die keine Geschäftsräume sind oder im Schiffsregister eingetragene Schiffe (Abs. 1)	2	2768			
1. Begriffe	2	2768			
2. Kündigungsfristen	6	2769			
III. Kündigungsfristen für Geschäftsräume (Abs. 2)	14	2770			
1. Begriff	14	2770			
2. Frist	15	2771			
IV. Kündigungsfristen bei der Miete beweglicher Sachen (Abs. 3)	16	2771			
V. Außerordentliche Kündigung mit gesetzlicher Frist (Abs. 4)	17	2771			
VI. Abweichende Vereinbarungen	19	2772			

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

	Rdn.	Seite		Rdn.	Seite																																																																																										
§ 1 Anwendungsbereich			§ 6 Pflicht zur verbrauchsabhängigen Kostenverteilung																																																																																												
I. Zweck der Heizkostenverordnung	1	2774	I. Regelungsgehalt	1	2810																																																																																										
II. Sachlicher Anwendungsbereich	4	2775	II. Kostenverteilung (Abs. 1)	3	2811																																																																																										
1. Zentrale Anlagen (Abs. 1 Nr. 1)	6	2775	1. Verbrauchserfassung	4	2811																																																																																										
2. Wärmelieferung	9	2776	2. Mitteilungspflicht (Abs. 1 Satz 2–4)	10	2813																																																																																										
III. Persönlicher Anwendungsbereich	28	2779	3. Abrechnung	18	2815																																																																																										
1. Gebäudeeigentümer	29	2779	4. Zahlungspflicht	28	2817																																																																																										
2. Dem Gebäudeeigentümer gleichgestellte Personen (Abs. 2)	34	2780	III. Vorerfassung (Abs. 2)	35	2818																																																																																										
3. Nutzer	47	2782	IV. Gemeinschaftsräume (Abs. 3)	39	2818																																																																																										
IV. Preisgebundener Wohnraum (Abs. 4)	52	2782	V. Verteilungsmaßstab (Abs. 4)	42	2819																																																																																										
§ 2 Vorrang vor rechtsgeschäftlichen Bestimmungen			§ 7 Verteilung der Kosten der Versorgung mit Wärme																																																																																												
I. Zweck der Regelung	1	2783	I. Regelungsgehalt	1	2821																																																																																										
II. Entgegenstehende Vereinbarungen	5	2784	II. Verteilungsmaßstäbe	4	2822																																																																																										
1. Inhalt	9	2784	III. Kosten des Betriebs (Abs. 2)	22	2826																																																																																										
2. Anpassung	12	2785	IV. Wärmelieferung (Abs. 3, 4)	42	2829																																																																																										
III. Ausnahmen	28	2787	§ 8 Verteilung der Kosten der Versorgung mit Warmwasser																																																																																												
§ 3 Anwendung auf das Wohnungseigentum			I. Regelungsgehalt	1	2831																																																																																										
I. Regelungsgehalt	1	2789	II. Verteilungsmaßstäbe (Abs. 1)	6	2832																																																																																										
II. Anpassung der Verteilungsregelungen	8	2790	III. Kosten des Betriebs (Abs. 2)	10	2832																																																																																										
1. Einführung der HeizkostenV (Satz 1)	11	2791	IV. Warmwasserlieferung (Abs. 3, 4)	16	2833																																																																																										
2. Folgeentscheidungen (Satz 2)	14	2791	§ 9 Verteilung der Kosten der Versorgung mit Wärme und Warmwasser bei verbundenen Anlagen																																																																																												
3. Ausstattungskosten (Satz 3)	22	2793	I. Regelungszweck	1	2836																																																																																										
III. Vermietete Eigentumswohnungen	27	2794	II. Trennung der Kosten	5	2836																																																																																										
§ 4 Pflicht zur Verbrauchserfassung			1. Grundzüge (Abs. 1)	6	2837	I. Regelungsgehalt	1	2795	2. Wärmelieferung (Abs. 2)	13	2838	II. Ausstattung mit Erfassungsgeräten	4	2796	3. Zentrale Anlage (Abs. 3)	23	2840	4. Rechte und Pflichten der Beteiligten	5	2796	III. Kostenverteilung (Abs. 4)	24	2840	2. Ausstattungspflichtige Räume	19	2798	§ 9a Kostenverteilung in Sonderfällen			3. Geräteauswahl	24	2799	I. Regelungszweck	1	2842	4. Kostentragung	33	2800	II. Verbrauchsermittlung (Abs. 1)	6	2843	§ 5 Ausstattung zur Verbrauchserfassung			1. Voraussetzungen	12	2844	I. Regelungsgehalt	1	2803	2. Durchführung	15	2845	II. Erfassungssysteme	6	2804	III. Anwendungsgrenzen (Abs. 2)	31	2847	1. Erfassung des Wärmeverbrauchs	12	2805	IV. Schadensersatz	37	2848	2. Erfassung des Warmwasserverbrauchs	29	2808	§ 9b Kostenaufteilung bei Nutzerwechsel			III. Vorerfassung (Abs. 2)	31	2809	I. Regelungszweck	1	2849				II. Zwischenablesung (Abs. 1)	6	2850				III. Kostenaufteilung (Abs. 2)	17	2852				IV. Ersatzverfahren (Abs. 3)	25	2854
1. Grundzüge (Abs. 1)	6	2837																																																																																													
I. Regelungsgehalt	1	2795	2. Wärmelieferung (Abs. 2)	13	2838	II. Ausstattung mit Erfassungsgeräten	4	2796	3. Zentrale Anlage (Abs. 3)	23	2840	4. Rechte und Pflichten der Beteiligten	5	2796	III. Kostenverteilung (Abs. 4)	24	2840	2. Ausstattungspflichtige Räume	19	2798	§ 9a Kostenverteilung in Sonderfällen			3. Geräteauswahl	24	2799	I. Regelungszweck	1	2842	4. Kostentragung	33	2800	II. Verbrauchsermittlung (Abs. 1)	6	2843	§ 5 Ausstattung zur Verbrauchserfassung			1. Voraussetzungen	12	2844	I. Regelungsgehalt	1	2803	2. Durchführung	15	2845	II. Erfassungssysteme	6	2804	III. Anwendungsgrenzen (Abs. 2)	31	2847	1. Erfassung des Wärmeverbrauchs	12	2805	IV. Schadensersatz	37	2848	2. Erfassung des Warmwasserverbrauchs	29	2808	§ 9b Kostenaufteilung bei Nutzerwechsel			III. Vorerfassung (Abs. 2)	31	2809	I. Regelungszweck	1	2849				II. Zwischenablesung (Abs. 1)	6	2850				III. Kostenaufteilung (Abs. 2)	17	2852				IV. Ersatzverfahren (Abs. 3)	25	2854						
2. Wärmelieferung (Abs. 2)	13	2838																																																																																													
II. Ausstattung mit Erfassungsgeräten	4	2796	3. Zentrale Anlage (Abs. 3)	23	2840	4. Rechte und Pflichten der Beteiligten	5	2796	III. Kostenverteilung (Abs. 4)	24	2840	2. Ausstattungspflichtige Räume	19	2798	§ 9a Kostenverteilung in Sonderfällen			3. Geräteauswahl	24	2799	I. Regelungszweck	1	2842	4. Kostentragung	33	2800	II. Verbrauchsermittlung (Abs. 1)	6	2843	§ 5 Ausstattung zur Verbrauchserfassung			1. Voraussetzungen	12	2844	I. Regelungsgehalt	1	2803	2. Durchführung	15	2845	II. Erfassungssysteme	6	2804	III. Anwendungsgrenzen (Abs. 2)	31	2847	1. Erfassung des Wärmeverbrauchs	12	2805	IV. Schadensersatz	37	2848	2. Erfassung des Warmwasserverbrauchs	29	2808	§ 9b Kostenaufteilung bei Nutzerwechsel			III. Vorerfassung (Abs. 2)	31	2809	I. Regelungszweck	1	2849				II. Zwischenablesung (Abs. 1)	6	2850				III. Kostenaufteilung (Abs. 2)	17	2852				IV. Ersatzverfahren (Abs. 3)	25	2854												
3. Zentrale Anlage (Abs. 3)	23	2840																																																																																													
4. Rechte und Pflichten der Beteiligten	5	2796	III. Kostenverteilung (Abs. 4)	24	2840																																																																																										
2. Ausstattungspflichtige Räume	19	2798	§ 9a Kostenverteilung in Sonderfällen																																																																																												
3. Geräteauswahl	24	2799	I. Regelungszweck	1	2842																																																																																										
4. Kostentragung	33	2800	II. Verbrauchsermittlung (Abs. 1)	6	2843																																																																																										
§ 5 Ausstattung zur Verbrauchserfassung			1. Voraussetzungen	12	2844	I. Regelungsgehalt	1	2803	2. Durchführung	15	2845	II. Erfassungssysteme	6	2804	III. Anwendungsgrenzen (Abs. 2)	31	2847	1. Erfassung des Wärmeverbrauchs	12	2805	IV. Schadensersatz	37	2848	2. Erfassung des Warmwasserverbrauchs	29	2808	§ 9b Kostenaufteilung bei Nutzerwechsel			III. Vorerfassung (Abs. 2)	31	2809	I. Regelungszweck	1	2849				II. Zwischenablesung (Abs. 1)	6	2850				III. Kostenaufteilung (Abs. 2)	17	2852				IV. Ersatzverfahren (Abs. 3)	25	2854																																										
1. Voraussetzungen	12	2844																																																																																													
I. Regelungsgehalt	1	2803	2. Durchführung	15	2845	II. Erfassungssysteme	6	2804	III. Anwendungsgrenzen (Abs. 2)	31	2847	1. Erfassung des Wärmeverbrauchs	12	2805	IV. Schadensersatz	37	2848	2. Erfassung des Warmwasserverbrauchs	29	2808	§ 9b Kostenaufteilung bei Nutzerwechsel			III. Vorerfassung (Abs. 2)	31	2809	I. Regelungszweck	1	2849				II. Zwischenablesung (Abs. 1)	6	2850				III. Kostenaufteilung (Abs. 2)	17	2852				IV. Ersatzverfahren (Abs. 3)	25	2854																																																
2. Durchführung	15	2845																																																																																													
II. Erfassungssysteme	6	2804	III. Anwendungsgrenzen (Abs. 2)	31	2847																																																																																										
1. Erfassung des Wärmeverbrauchs	12	2805	IV. Schadensersatz	37	2848																																																																																										
2. Erfassung des Warmwasserverbrauchs	29	2808	§ 9b Kostenaufteilung bei Nutzerwechsel																																																																																												
III. Vorerfassung (Abs. 2)	31	2809	I. Regelungszweck	1	2849																																																																																										
			II. Zwischenablesung (Abs. 1)	6	2850																																																																																										
			III. Kostenaufteilung (Abs. 2)	17	2852																																																																																										
			IV. Ersatzverfahren (Abs. 3)	25	2854																																																																																										

Inhalt

Inhaltsverzeichnis

	Rdn.	Seite		Rdn.	Seite
V. Rechtsgeschäftliche Abweichungen (Abs. 4)	33	2855	§ 11 Ausnahmen		
§ 10 Überschreitung der Höchstsätze			I. Regelungszweck und -folgen	1	2860
I. Regelungszweck	1	2857	II. Ausnahmetatbestände	8	2862
II. Rechtsgeschäftliche Bestimmungen	6	2857	1. Ökonomische Gründe (Nrn. 1, 2, 4, 5)	13	2862
1. Abschluss	8	2858	2. Ökologische Gründe (Nr. 3)	38	2866
2. Inhalt	15	2858	§ 12 Kürzungsrecht, Übergangsregelungen		
3. Wohnungseigentum	17	2859	I. Regelungszweck	1	2867
Sachregister			II. Kürzungsrecht (Abs. 1)	3	2868
			III. Bestandsschutz (Abs. 2, 3, 5)	22	2871
			IV. Übergangsvorschrift (Abs. 4)	30	2872
					2873