

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 Vertragsschluss 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 energieeinsparenden 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 Mietsicherheit	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. Geschäftsraummieta	102	29	B. Die Pflicht des Vermieters zur		
5. Mischraummieta	107	31	Gebrauchserhaltung	49	135
6. Grundstücksmieta	113	33	I. Allgemeines	49	135
7. Mietvorvertrag	115	34	1. Bestimmung des vertrags-		
8. Vormietrecht	122	36	gemäßen Zustandes	49	135
9. Abschlussoption	123	37	2. Instandhaltung und Moderni-		
10. Anmietrecht	126	37	sierung	57	138
11. „Letter of intent“ („Absichts-			3. Besonderheiten bei Wohnungs-		
erklärung“)	127	37	eigentum	60	138
II. Sonderformen der Raumnutzung	128	38	II. Erhaltungspflicht	62	139
1. Werkwohnungen	128	38	1. Allgemeines	62	139
2. Nutzungsverträge der Genossen-			2. Vertragliche Abwälzung der Er-		
schaften	129	38	haltungspflicht auf den Mieter	71	141
3. Heimverträge und ähnliche Ver-			3. Wegfall der Erhaltungspflicht	87	146
träge	130	39	III. Schönheitsreparaturen	90a	146
4. Hotelaufnahmeverträge	133	43	C. Nebenpflichten des Vermieters	91	148
5. Leihe	134	43	I. Fürsorgepflicht	91	148
6. Dingliches Wohnrecht/Mieter-			II. Schutzpflicht	94	149
dienstbarkeit	137	44	III. Pflicht zur Gleichbehandlung	96	149
7. Unterbringung Obdachloser	161	50	1. Der genossenschaftliche Gleich-		
8. Verwahrungsvertrag (§§ 688–700			behandlungsgrundsatz	98	150
BGB)	168	53	2. Das Allgemeine Gleichbehand-		
9. Mietverträge mit werkvertragli-			lungsgesetz (AGG)	98a	151
chen Elementen	169	53	IV. Nebenleistungen	99	151
10. Pacht (§§ 581ff. BGB)	170	54	1. Einstellung der Nebenleistun-		
III. Allgemeines Gleichbehandlungs-			gen/Versorgungssperre	101	152
gesetz (AGG)	177	57	2. Contracting	103	153
1. Zielsetzung und Anwendungsbe-			3. Einstweilige Verfügung bei der		
reich	177	57	Einstellung von Nebenleistungen	109	154
2. Massengeschäfte, massenähnliche			V. Wirtschaftlichkeitsgebot	111	155
Geschäfte, sonstige Mietverhält-			VI. Verkehrssicherung	118	159
nisse, Näheverhältnisse	181	58	1. Prüfungs- und Überwachungs-		
3. Benachteiligung	201	63	plicht	123	160
4. Rechtsfolgen der Benachteiligung	220	66	2. Haftungsfragen	126	160
5. Antidiskriminierungsstelle und			3. Einzelfälle	129	161
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-		
2. Mieter	339	91	barung	141	164
3. Unklare Vertragsverhältnisse	413	116	VIII. Aufklärungspflichten	155	168
4. Wechsel der Vertragsparteien	417	117	1. Wohnraum	158	169
V. Mietgarantien	425	119	2. Gewerberaum	166	171
			IX. Schutzwirkung für Dritte	170	172
			X. Nachvertragliche Pflichten	172	173
			XI. Mitwirkungspflichten des Mieters	176	173
			1. Besichtigungsrecht und Betre-		
			tungsrecht des Vermieters	178	173
			2. Überwachung der Mietsache	190	178
			XII. Beweisfragen	191	178
			D. Das Recht des Mieters zum ver-		
			tragsgemäßen Gebrauch	194	179
			I. Vertragszweck	196	179

§ 535 Inhalt und Hauptpflichten des Mietvertrags

A. Die Pflicht des Vermieters zur		
Gewährung des Gebrauchs	1	126
I. Zeitlich	3	126
1. Beginn des Mietverhältnisses	3	126
2. Leistungsstörungen	9	127

	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 Be- triebspflicht	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. Haushaltsmaschinen	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

	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
I. 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/Mieter- darlehen	605	278
2. Baukostenzuschuss	616	281
3. Abstandsvereinbarung	628	283
4. Ablösevereinbarung	632	284
5. Heimverträge	638	284
6. Vertragsabschlussgebühr	643	286
7. Einzugspauschale/Auszugspau- schale	648	287
8. Nutzungsentgelt	652	288
9. Bescheinigung für „haushalts- nahe 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 Mietpreisüber- höhung	68	308
1. Zivilrechtliche Folgen	68	308
2. Strafrechtliche Folgen	79	310
IV. Ausschluss des Rückforderungs- anspruchs	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. Geschäftsraummiete	94	314
I. § 138 Abs. 1 BGB: Sittenwidriges Rechtsgeschäft	94	314
1. Verhältnis Leistung/Gegenlei- stung	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	I. Minderung	316	398
4. Knebelungsverträge	104	317	1. Ausschlussstatbestände	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 Zwischenvermieter	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
			1. Die Berechnungsgröße	343	404
§ 536 Mietminderung bei Sach- und Rechtsmängeln			2. Das Betriebskostendilemma	350	404
A. Sachmangel	1	326	3. Die Höhe der Minderung	362	408
I. Gesetzeszweck und Anwendungsbereich	1	326	4. Berechnungsschema zur Höhe der Minderung	370	410
II. Grenzen der Gewährleistungspflicht	7a	327	IV. Sonstige Rechte	375	412
1. Vorhersehbarkeit	8	327	1. Schadensersatz	375	412
2. Unwesentliche Beeinträchtigung	10	328	2. Aufwendungsersatz	376	413
3. Risikosphäre	11	328	3. Aufrechnung	377	413
4. Unmittelbarkeit	13	329	4. Zurückbehaltungsrecht	379	414
5. Besondere Vertragsbeziehungen	16	330	5. Kündigung (§§ 543, 569 BGB)	403	419
III. Der Mangelbegriff	17	330	F. Abweichende Vereinbarungen	406	420
1. Der maßgebliche Zeitpunkt	19	331	I. Wohnraum	406	420
2. Der Einfluss technischer Regelwerke	27	333	1. Vertragliche Regelungen	406	420
3. Anpassung an zeitgemäße Wohnverhältnisse	33	335	2. Vorfälligkeits-, Verrechnungs-, und Anzeigeklauseln	415	422
4. Reichweite des Mangelbegriffs	39	337	II. Gewerberaum	422	423
IV. Erheblichkeit	42	338	1. Individuelle Vereinbarung	422	423
1. Abgrenzung zum unerheblichen Mangel	42	338	2. Allgemeine Geschäftsbedingungen/Formularklauseln	425a	424
2. Die Wohnungsgröße als Mangel	50	339	G. Beweislast	443	430
3. Einzelfälle geringfügiger Mängel	56	342	I. Anfänglicher Mangel	443	430
V. Fallgruppen und Einzelfragen zum Sachmangel	59	343	II. Nachträglicher Mangel	443c	431
1. Öffentlich-rechtliche Beschränkungen	59	343	1. Mieter	443c	431
2. Einwirkungen von außen	82	349	2. Vermieter	451	432
3. Mängel im Haus	189	371	III. Abweichende Vereinbarungen	470	435
B. Rechtsmangel	255	386	H. Prozessuales	471	435
I. Recht des Dritten	255	386	J. Konkurrenzen/Verhältnis der §§ 536 ff. BGB zu den allgemeinen Vorschriften	477	437
II. Entziehung des Mietgebrauchs	264	388	1. Erfüllungsanspruch	478	438
III. Der anfängliche Rechtsmangel	267	388	2. Anfängliche Unmöglichkeit	479	438
IV. Nachträglicher Rechtsmangel	270	389	3. Nachträgliche Unmöglichkeit	497	442
V. Einzelfälle	272	389	4. Mängel	515	445
VI. Rechtsfolgen	275	390	5. Unvermögen	521	446
1. Erfüllungsanspruch	275	390	6. Verzug	530	448
2. Schadensersatz	276	390	7. Anfechtung	541	449
3. Aufwendungsersatz	279	391	8. Zurückbehaltungsrecht	543	450
4. Kenntnis	280	391	9. Haftung wegen Pflichtverletzung (pVV)	545	450
5. Kündigung	282	392	10. c. i. c.	552	452
VII. Abweichende Vereinbarungen	283	392	11. Geschäftsgrundlage	557	453
VIII. Konkurrenzen	286	392	12. Mieterhöhung	568	455
IX. Prozessuales	289	393	K. Verlust des Minderungsrechts	569	456
C. Zugesicherte Eigenschaft	292	393	I. § 536b BGB	569	456
I. Wohnraum	304	395	II. § 536c BGB	570	456
II. Gewerberaum	310	397	III. Sonstige Gründe	572	456
D. Verschulden des Vermieters	314	398	§ 536 a Schadens- und Aufwendungsersatzanspruch des Mieters wegen eines Mangels		
			I. Überblick	1	460
			II. 1. Alternative – Vorhandensein des Mangels bei Vertragsschluss	6	460

	Rdn.	Seite
1. Maßgeblicher Zeitpunkt	12	462
2. Behördliche Beschränkungen als anfängliche Sachmängel	22	463
3. Anfängliche Rechtsmängel/unterlassene Räumung	25	464
4. Anfängliche Mängel außerhalb der Raummiete	31	465
5. Haftungsbeschränkung bei Richt- und Grenzwerten	32	465
6. Abweichende Vereinbarungen	34	466
7. Mitverschulden des Mieters	36	466
III. 2. Alternative – Verschulden des Vermieters nach Vertragsschluss	38	466
1. Verschulden	40	467
2. Haftung für Erfüllungsgehilfen	42	467
3. Überwachungs- und Obhuts- pflichten	44	468
4. Abweichende Vereinbarungen	48	469
5. Mitverschulden	49	469
IV. 3. Alternative – Verzug	52	469
1. Fälligkeit	54	470
2. Mahnung	55	470
3. Verzug	68	472
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
2. Selbstbeseitigungsrecht zum Erhalt des Bestands der Mietsache	128	486
3. Aufwendungsersatz aus GoA	132	487
4. Ungerechtfertigte Bereicherung	134	487
5. Inhalt und Umfang des Aufwen- dungsersatzanspruchs	135	487
6. Vorschuss	145	489
7. Verwirkung	153	490
8. Sonstiges	154	490
VII. Verjährung	156	491
VIII. Verhältnis zu anderen Vorschrif- ten	158	491
1. Minderung	158	491
2. Kündigung	159	491
3. Unmöglichkeit	162	492
4. Pflichtverletzung (pVV)	163	492
5. c. i. c. und Geschäftsgrundlage	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 Risi- kobereich des Mieters	172	494
5. Vertraglicher Ausschluss	173	494
X. Beweislast	181	496

	Rdn.	Seite
§ 536b Kenntnis des Mieters vom Mangel bei Vertragsschluss oder Annahme		
I. Zweck und Anwendungsbereich	1	499
II. Tatbestandsvoraussetzungen	6	500
1. Kenntnis des Mieters (Satz 1)	6	500
2. Grobe Fahrlässigkeit (Satz 2)	16	502
3. Vorbehaltlose Annahme (Satz 3)	21	504
4. Vorbehaltlose Mietzahlung	29	505
5. Verwirkung	34	507
6. Wiederaufleben des Minderungs- rechts	39	509
III. Rechte des Mieters	45	510
1. Erfüllungsanspruch	45	510
2. Ansprüche aus §§ 536, 536a BGB	48	511
3. pVV	51	511
4. c. i. c.	52	511
5. Unerlaubte Handlung	53	512
6. Kündigung	54	512
IV. Beweislast	55	512
§ 536c Während der Mietzeit auftretende Mängel; Mängelanzeige durch den Mieter		
I. Zweck und Anwendungsbereich	1	513
II. Tatbestandsvoraussetzungen	6	514
1. Mangel	7	514
2. Erkennbarkeit	10	515
3. Notwendigkeit von Vorkehrungen	14	516
4. Eingriffe Dritter	16	516
5. Anzeige	17	516
III. Rechtsfolgen	29	519
1. Schadensersatz	29	519
2. Kündigung	33	520
3. Rechtsverlust	34	520
IV. Abweichende Vereinbarungen	38	521
V. Beweislast	40	522
§ 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 Bedeu- tung 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 Aufwen- dungen und anderer Vorteile (Abs. 1 Satz 2)	10	530

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

	Rdn.	Seite		Rdn.	Seite
3. Ersatz von Mietausfall	400	665	2. Ausschluss des Kündigungsrechts	77	716
III. Einwände des Mieters	404	667	V. Haftung des Mieters für den Untermieter (Abs. 2)	78	716
1. Erfüllung der Renovierungspflicht	404	667	VI. Beweislast/Prozessuales	80	717
2. Schäden bei Mietbeginn	408	668	VII. „Chance of control“-Klauseln	83	717
3. Streit über die Ursache von Schäden	410	669			
K. Verjährung	411	669	§ 541 Unterlassungsklage bei vertragswidrigem Gebrauch		
1. Beginn der Verjährungsfrist für den Vermieter	411	669	I. Bedeutung der Vorschrift und Verhältnis zum Kündigungsrecht nach § 543 Abs. 2 Nr. 2 BGB und zum Beseitigungsanspruch nach § 1004 BGB	1	720
II. Gegenstand der Verjährungsfrist	412	669	II. Vertragsmäßiger und vertragswidriger Gebrauch	3	720
III. Verjährung des Renovierungsanspruchs des Mieters	416	670	III. Abmahnung	4	721
			1. Zweck	4	721
§ 539 Ersatz sonstiger Aufwendungen und Wegnahmerecht des Mieters			2. Inhalt	5	721
I. Anwendungsbereich der Vorschrift	1	673	3. Abmahnungsberechtigter	6	722
II. Bedeutung der Vorschrift	4	673	4. Abmahnungsempfänger	7	722
1. Bedeutung des Abs. 1	5	674	5. Entbehrlichkeit der Abmahnung	8	722
2. Bedeutung des Abs. 2	7	674	6. Abweichende Vereinbarungen	9	722
III. Abgrenzung sonstiger Aufwendungen von Einrichtungen	9	674	7. Rechtsmittel gegen die Abmahnung	10	723
1. Begriff der sonstigen Aufwendung	10	675	IV. Unterlassungsklage	11	723
2. Begriff der Einrichtung	12	675	V. Darlegungs- und Beweislast/Prozessuales	16	724
3. Behandlung von Überschneidungen	14	676	VI. Streitwerte	17	725
IV. Anspruch des Mieters auf Ersatz sonstiger Aufwendungen (Abs. 1)	16	677	VII. Besonderheiten der vermieteten Eigentumswohnung	19	725
1. Vertragliche Regelungen	16	677			
2. Gesetzliche Regelung	25	679	§ 542 Ende des Mietverhältnisses		
3. Ansprüche bei Mängelbeseitigung	51	685	I. Anwendungsbereich und Bedeutung der Vorschrift	1	730
4. Ersatz von Aufwendungen bei vorzeitiger Vertragsbeendigung	52	686	II. Beendigung durch Kündigung (Abs. 1)	11	730
5. Sonstige Ansprüche des Mieters	67	689	1. Bestimmtheitsgrundsatz	13	731
6. Verjährung und Verwirkung	68	690	2. Datum/Kündigungsfrist	21	734
7. Beweislast	70	690	3. Umdeutung von unwirksamen Kündigungserklärungen	23	734
V. Wegnahmerecht des Mieters (Abs. 2)	71	691	4. Der/die Kündigungsempfänger	27	735
1. Rechtslage bis zur Wegnahme	72	691	5. Der/die Kündigungsberechtigte(n)	35	737
2. Ausübung des Wegnahmerechts	74	691	6. Kündigung durch Bevollmächtigte	46	739
3. Folgen der Wegnahme	81	692	7. Vollmachtsklauseln	58	743
4. Prozessuales	83	693	8. Begründung	61	743
			9. Sonstige Erklärungen	66	744
§ 540 Gebrauchsüberlassung an Dritte			10. Schriftform	67	744
I. Anwendungsbereich und Bedeutung der Vorschrift	1	695	11. Wirksamwerden der Kündigung/Zugang	70	745
II. Die Fälle der Gebrauchsüberlassung	2	696	12. Teilkündigung	87	750
1. Untermiete	3	696	13. Vertrauensschutz/Widerruf/Rücknahme	88	750
2. Sonstige Formen selbstständiger Gebrauchsüberlassung	21	700	14. Vermieter-/Eigentümerwechsel	92	752
3. Einräumung von Mitbesitz	24	701	15. Rechtsmittel gegen die Kündigung/Feststellungsklage	95	753
4. Besucher	34	705	16. Kosten der Kündigung	99	754
5. Besitziener	40	706	17. Wiederholte Kündigung wegen derselben Gründe	100	754
III. Die Erlaubnis	41	707	18. Kündigungsfolgeschaden	102	755
1. Gesetzliche Regelung	41	707	19. Vertragswidrige Kündigung	123	760
2. Vertragsklauseln	57	710	III. Beendigung durch außerordentliche Kündigung	129	761
IV. Kündigungsrecht des Mieters bei Verweigerung der Erlaubnis	65	713			
1. Voraussetzungen des Kündigungsrechts	65	713			

	Rdn.	Seite		Rdn.	Seite
1. Kündigung des Vermieters gegen- über Erben	130	761	1. Nichtgewährung/Entzug des Mietgebrauchs (Abs. 2 Nr. 1)	6	793
2. Kündigung des Vermieters gegen- über Rechtsnachfolger	131	761	2. Verletzung der Rechte des Ver- mieters (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 Untervermie- tungserlaubnis	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 Geschäfts- grundlage	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	§ 544 Vertrag über mehr als 30 Jahre		
14. Vereinbarung weiterer Sonder- kündigungsrechte	161	768	A. Regelungszweck	1	866
IV. Beendigung durch Zeitablauf (Abs. 2)	162	768	B. Kündigungsrecht (Satz 1)	10	867
1. Mietverhältnisse auf bestimmte Zeit ohne Verlängerungsklausel . .	162	768	C. Kündigungsausschluss (Satz 2) . . .	18	869
2. Befristete Mietverhältnisse mit Verlängerungsklauseln	171	770	§ 545 Stillschweigende Verlängerung des Mietverhältnisses		
3. Mietverhältnisse mit Optionsrecht (Verlängerungsoption)	184	773	I. Bedeutung und Zweck	1	871
4. Kettenmietverträge	192	775	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. Prozessuales/Darlegungs- und Beweislast	36	880
			§ 546 Rückgabepflicht des Mieters		
			I. Überblick und Zweck der Vor- schrift	1	882
			II. Entstehungsgeschichte	5	883
			III. Anwendungsbereich	6	883
			IV. Konkurrenzen	11	885
			V. Rückgabe gem. Abs. 1	15	886
			1. Voraussetzungen der Rückgabe- pflicht	15	886
			2. Grundsätzliches zum Begriff der Rückgabe bzw. Räumung	18	887
			3. Einzelheiten zu Rückgabe bzw. Räumung	23	890
			4. Gläubiger des Rückgabeanspruchs; empfangsberechtigte Personen . .	60	909
			5. Schuldner des Rückgabeanspruchs	63	910
			6. Insolvenz des Mieters	69	912
			7. Zeitpunkt der Rückgabe	73	914
			8. Vorzeitige Rückgabe	77	917
			9. Räumungsfrist, Vollstreckungs- schutz	79	918
			10. Zeitliche Begrenzung des Rück- gabeanspruchs; Vertragsfortsetzung	80	918
Anhang zu § 542 BGB: Der Mietaufhebungs- vertrag					
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 Mietaufhebungsver- trags	28	787			
IV. Rechtsfolgen	33	788			
1. Beim Abschluss eines Mietauf- hebungsvertrags	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 Anwendungs- bereich der Vorschrift	1	792			
II. Die Kündigungstatbestände	6	793			

	Rdn.	Seite		Rdn.	Seite
11. Ort der Rückgabe	81	919	2. Vertragsbeendigung	24	996
12. Schadensersatz und Nutzungsent- schädigung	83	919	IV. Erstattungsanspruch	26	997
13. Unmöglichkeit	84	920	1. Allgemeines	26	997
VI. Rückforderungsanspruch gegen einen Dritten gem. Abs. 2	86	921	2. Schuldner des Anspruchs (ein- schließlich Vermieterwechsel)	28	997
1. Allgemeines	87	921	3. Gläubiger des Anspruchs (ein- schließlich Nachmieter)	30	998
2. Voraussetzungen	89	922	4. Vertretenmüssen der Vertrags- beendigung	32	999
3. Rückgabepflichten des Dritten	104	927	5. Unbedingter Erstattungsanspruch gem. Abs. 1 Satz 1	42	1002
4. Ersatzansprüche des Vermieters	108	929	6. Bereicherungsausgleich gem. Abs. 2 Satz 2	45	1002
VII. Durchsetzung der Ansprüche aus Abs. 1 und 2	111	930	V. Abweichende Vereinbarungen	52	1005
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 Vollstre- 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			§ 548 Verjährung der Ersatzansprüche und des Wegnahmerechts		
I. Überblick und Zweck der Vor- schrift	1	943	I. Überblick und Zweck der Vor- schrift	1	1008
II. Entstehungsgeschichte	3	944	II. Entstehungsgeschichte	3	1009
III. Anwendungsbereich	4	944	III. Anwendungsbereich	4	1009
IV. Rechtsverhältnis nach Vertrags- beendigung	10	946	IV. Vermieteransprüche (Abs. 1)	12	1011
1. Unerlaubte Weiternutzung	11	947	1. Erfasste Ansprüche	13	1011
2. Gestattete Weiternutzung	16	949	2. Beginn der Verjährungsfrist	34	1019
V. Nutzungsentschädigung gem. Abs. 1	18	950	3. Höchstdauer der Verjährung (Abs. 1 Satz 3)	45	1023
1. Rechtsnatur des Anspruchs	19	950	V. Mieteransprüche (Abs. 2)	46	1024
2. Voraussetzungen	22	950	1. Erfasste Ansprüche	47	1024
3. Höhe der Entschädigung	53	961	2. Beginn der Verjährung	54	1027
3. Verjährung	74	969	VI. Kurze Verjährung bei Veräuße- rung der Mietsache	56	1029
VI. Schadensersatz wegen Rück- gabepflichtverletzungen	75	969	VII. Allgemeines Verjährungsrecht	59	1030
1. Anspruchsgrundlagen	77	970	VIII. Abweichende Vereinbarungen	61	1031
2. Verschulden	92	977	IX. Verjährung mietrechtlicher Ansprüche außerhalb von § 548 BGB	63	1033
3. Anspruchsinhalt	96	979	X. Verjährbarkeit des Gebrauchs- erhaltungsanspruchs	66	1035
4. Fälligkeit	102	981	XI. Beweislast	67	1038
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			§ 549 Auf Wohnraummietverhältnisse anwendbare Vorschriften		
I. Überblick, Zweck und Entste- hungsgeschichte	1	986	I. Bedeutung der Vorschrift	1	1039
II. Anwendungsbereich	3	987	II. Wohnraum zu vorübergehendem Gebrauch (Abs. 2 Nr. 1)	4	1040
III. Voraussetzungen	5	988	III. Möblierter Wohnraum (Abs. 2 Nr. 2)	6	1041
1. Mietvorauszahlung	6	988	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			1. Berechtigtes Interesse	4	1112
I. Regelungszweck	1	1050	2. Teil des Wohnraums	7	1113
II. Formerfordernis	9	1051	3. Nach Vertragsschluss entstandenes Interesse	11	1115
1. Vertragsdauer	18	1052	4. Entgegenstehende Interessen des Vermieters	12	1116
2. Schriftform	24	1053	III. Darlegungspflicht des Mieters	15	1117
III. Elektronische Form	47	1059	IV. Erhöhung der Miete	17	1117
IV. Formmangel	54	1060	V. Abweichende Vereinbarungen	22	1119
V. Vereinbarte Schriftform	69	1063	VI. Beweislast/Prozessuales	23	1120
VI. Textform	77	1065			
§ 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	B. Erforderliche Maßnahmen zur Erhaltung der Mietsache	13	1128
III. Inhalt der gesetzlichen Regelung	53	1081	I. Maßnahmen	13	1128
1. Zulässige Höhe (Abs. 1)	53	1081	II. Erhaltung der Mietsache	15	1128
2. Fälligkeit (Abs. 2)	60	1083	1. Umfang der Erhaltungsmaßnahmen	16	1128
3. Anlage und Verzinsung (Abs. 3)	65	1086	2. Die Ersetzung veralteter Bauteile und Anlagen	19a	1129
4. Abweichende Vereinbarungen (Abs. 4)	82	1091	3. Maßnahmen nach § 9 EnEV	19c	1130
5. Sonderregelungen für Studenten- und Jugendwohnheime (Abs. 3 Satz 5)	88	1092	4. Maßnahmen nach §§ 10, 10a EnEV	20	1130
IV. Die Kautions während der Mietzeit	89	1092	III. Erforderlichkeit	21	1131
V. Die Kautions bei Vertragsende	94	1094	IV. Einzelfälle	24	1131
1. Vorbehaltslose Rückgabe	94	1094	C. Rechte und Pflichten des Mieters bei Maßnahmen nach Abs. 1 (Erhaltungsmaßnahmen)	28	1133
2. Abrechnung	95	1094	I. Duldungspflicht des Mieters	28	1133
3. Prozessuales	102	1097	1. Umfang der Duldungspflicht	28	1133
4. Verjährung	110	1099	2. Ankündigung der Maßnahme	35	1134
VI. Zwangsverwaltung/Insolvenz	111	1099	3. Zumutbarkeit der Maßnahme	36	1134
VII. Preisgebundener Wohnraum	117	1102	II. Mitwirkungspflicht des Mieters	39	1135
VIII. Geschäftsraummietverhältnisse	118	1103	III. Aufwendungsersatz	43	1135
			IV. Konkurrenzen	44	1136
			V. Abweichende Vereinbarungen	53	1137
			VI. Prozessuales	54	1138
§ 552 Abwendung des Wegnahmerechts des Mieters			D. Rechte und Pflichten des Mieters bei Maßnahmen nach Abs. 2 (Modernisierungsmaßnahmen)	58	1139
I. Anwendungsbereich der Vorschrift	1	1105	I. Verbesserung der Mietsache	62	1139
II. Abwendung des Wegnahmerechts (Abs. 1)	2	1105	1. Erhöhung des Gebrauchswerts und Substanzverbesserungen	62	1139
1. Bestehen des Abwendungsrechts	2	1105	2. Verbesserung der allgemeinen Wohnverhältnisse	66	1140
2. Ausübung des Rechts	7	1107	3. Maßnahmen zur Erhöhung der Sicherheit	74	1142
3. Folgen der Ausübung	12	1108	4. Nachbarschützende Maßnahmen	75	1143
III. Abweichende Vereinbarungen (Abs. 2)	13	1109	5. Maßnahmen nach einer Wohnwertverbesserung	76	1143
IV. Prozessuales	16	1110	6. Nicht zu vertretende Maßnahmen	77	1143
			7. Modernisierende Instandsetzung	78	1144
§ 553 Gestattung der Gebrauchsüberlassung an Dritte			8. Weiter gehende Maßnahmen	80	1144
I. Anwendungsbereich und Bedeutung der Vorschrift	1	1111	9. Sonstiges	83	1145
II. Anspruchsvoraussetzungen	3	1112	10. Einzelfälle	87	1146

	Rdn.	Seite		Rdn.	Seite
II. Energieeinsparung	142	1156	J. Abweichende Vereinbarungen	366	1205
1. Formen der Energieeffizienz	143a	1157	1. Wohnraummiete	366	1205
2. Erneuerbare Energien	144	1159	2. Gewerberaummiete	370	1206
3. Wirtschaftlichkeit der Energieeinsparmaßnahme	153	1161			
4. Einzelfälle	156	1161	§ 554a Barrierefreiheit		
III. Wassereinsparung	175	1165	I. Einleitung	1	1207
IV. Schaffung neuen Wohnraums	179	1166	II. Verhältnis des § 554a BGB zu § 535 BGB	3	1208
1. Errichten eines neuen selbstständigen Gebäudes	180	1166	III. Begriff der Behinderung	6	1208
2. Beseitigung von Schäden	181	1166	IV. Anspruch des Mieters auf Zustimmung	13	1209
3. Änderung, Nutzungsänderung oder Erweiterung von Gebäuden	182	1166	V. Art der Maßnahmen des Mieters	20	1211
4. Anpassung an geänderte Wohnbedürfnisse	185	1167	1. Bauliche Veränderungen	21	1211
E. Abwägungsgebot	186	1167	2. Sonstige Einrichtungen	23	1211
I. Mieterinteressen	189	1168	VI. Zweck der Maßnahmen des Mieters	24	1212
1. Die zu berücksichtigenden Personen auf Mieterseite	192	1168	1. Behindertengerechte Nutzung der Mietsache	24	1212
2. Vorzunehmende Arbeiten	196	1169	2. Zugang zur Mietsache	25	1212
3. Baulichen Folgen	203	1170	3. Erforderlichkeit	27	1212
4. Vorausgegangene Verwendung	209	1171	4. Der geschützte Personenkreis	30	1213
5. Mieterhöhung	214	1172	VII. Berechtigtes Interesse des Mieters	33	1213
6. Sonstige Härtegründe	235	1176	VIII. Das Recht zur Verweigerung der Zustimmung	36	1214
7. Beweislast	237	1176	1. Interesse des Vermieters an der unveränderten Erhaltung	36	1214
II. Vermieterinteressen	238	1176	2. Interesse der anderen Mieter	45	1215
1. Die zu berücksichtigenden Personen auf Vermieterseite	238	1176	3. Zusätzliche Sicherheit für die Wiederherstellung	53	1216
2. Die Vermieterinteressen	240	1177	IX. Die Eigentumswohnung	66	1219
3. Die Interessen anderer Mieter	245	1177	X. Beweislast	72a	1220
F. Rechte und Pflichten des Vermieters	249	1178	XI. Abweichende Vereinbarungen	73	1220
I. Mitteilungspflicht	249	1178			
1. Zeitpunkt der Mitteilung	258	1180	§ 555 Unwirksamkeit einer Vertragsstrafe		
2. Inhalt der Mitteilung	264	1181	I. Entstehungsgeschichte/Anwendungsbereich/Zweck	1	1221
3. Die Textform der Mitteilung	283	1186	II. Begriff der Vertragsstrafe	3	1221
4. Die Ankündigungsfrist	285	1187	III. Einzelfälle	5	1222
5. Die Mitteilung durch den Vermieter	289	1188	IV. Geschäftsraummiete/Pacht	10	1224
6. Nichterfüllung, Schlechterfüllung der Mitteilungspflicht	293	1189			
7. Entbehrlichkeit der Mitteilung/Bagatellmaßnahme	295	1190	§ 556 Vereinbarungen über Betriebskosten		
II. Vorschusspflicht	300	1191	A. Veränderungen gegenüber dem früheren Recht	1	1232
III. Kündigung	301	1191	B. Anwendungsbereich der Vorschrift	6	1233
IV. Schadensersatz	304	1191	I. Allgemeiner Anwendungsbereich	6	1233
G. Rechte und Pflichten des Mieters	308	1192	II. Anwendungsbereich nach Mietstrukturen	7	1233
I. Duldungspflicht	308	1192	1. Vereinbarungen zur Mietstruktur	8	1234
II. Unterlassungspflicht	316	1194	2. Mietstruktur ohne Umlagevereinbarung (Brutto(-warm-/Inklusiv-)miete)	12	1235
III. Mitwirkungspflicht	317	1194	3. Mietstrukturen mit Umlagevereinbarung	17	1236
IV. Erfüllung, Gewährleistung und Schadensersatz	318	1194	4. Mietstruktur nach Auslaufen der Preisbindung	28	1238
V. Modernisierungsstopp	327	1196	5. Mietstruktur in den östlichen Bundesländern	30	1239
VI. Aufwendungsersatz	329	1197	C. Vereinbarungen zur Betriebskostenumlage (Abs. 1 Satz 1)	31	1240
1. Konkurrenzverhältnis zu § 536 a Abs. 2 BGB und § 539 Abs. 1 BGB	333	1197	I. Notwendigkeit einer Vereinbarung	31	1240
2. Umfang des Aufwendungsersatzes	336	1198			
3. Vorschuss	345	1200			
4. Sonstiges	348	1200			
VII. Kündigungsrecht	350	1201			
H. Prozessuales	356	1201			
I. Klage/einstweilige Verfügung	356	1201			
II. Streitwert/Beschwer	363	1204			
III. Darlegungs- und Beweislast	364	1205			

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

	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
 § 556 a 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 Verwaltungsbüros	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

	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. Gartenpflege	112	1424
VII. Beleuchtung, Schornsteinreinigung	113	1425
VIII. Sach- und Haftpflichtversicherung	114	1425
IX. Hauswart	118	1426
X. Gemeinschaftsantenne und Breitbandkabelanschluss	120	1426
1. Gemeinschaftsantenne	120	1426
2. Breitbandkabelanschluss	122	1427
XI. Einrichtungen für die Wäschepflege	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 § 556 a BGB: Flächenberechnung

A. Wohnraum	1	1436
I. Öffentlich geförderter 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

§ 556 b 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 a. F	17	1456	3. Rechtsfolgen unwirksamer Miethöhevereinbarungen	58	1510
3. Zusammentreffen einer Vorfällig- keitsklausel mit einem Aufrech- nungsverbot	19	1457	E. Unwirksame Vereinbarungen nach Abs. 4	60	1511
IV. Aufrechnungs- und Zurück- behaltungsrecht (Abs. 2)	28	1459	I. Allgemeines	60	1511
1. Anwendungsbereich und Bedeu- tung der Vorschrift	28	1459	II. Begriff der Vereinbarung	62	1512
2. Voraussetzungen	30	1460	III. Begriff des Nachteils	65	1513
3. Beweislast	44	1463	IV. Einzelfragen	67	1514
			1. Generelle Regelungen, die Einfluss auf die zukünftige Miethöhe haben	68	1514
			2. Konkrete Vereinbarungen zu einzelnen Mieterhöhungsmög- lichkeiten	73	1516
			V. Wirksame Vereinbarungen	74	1516
			VI. Rechtsfolgen unwirksamer Verein- barungen	77	1517
Vorbemerkung zu §§ 557–557b BGB			§ 557a Staffelmiete		
A. Entstehungsgeschichte und Ent- wicklung der Regelungen	1	1464	A. Allgemeines	1	1520
I. Allgemeines	1	1464	I. Inhalt und Zweck der Regelung . .	1	1520
II. Die Nachkriegsgeschichte	2	1465	II. Übergangsregelungen – In-Kraft- Treten	6	1521
III. Das Miethöhegesetz	4	1466	B. Anwendungsbereich	7	1522
IV. Die Änderungen durch das Miet- rechtsreformgesetz	10	1468	I. Wohnraummietverhältnisse	7	1522
B. Zweck der Vorschriften	12	1470	II. Sonstige Mietverhältnisse	8	1522
C. Anwendungsbereich der Vorschrif- ten	19	1473	1. Gewerberaummietverträge	9	1522
I. Allgemeines	19	1473	2. Mischmietverhältnisse	10	1522
II. Wohnraummietverträge	21	1474	3. Preisgebundener Wohnungsbau . .	11	1523
III. Wohnraum zu vorübergehendem Gebrauch	25	1476	4. Vereinbarte Förderung	18	1525
IV. Möblierter Wohnraum	27	1477	5. Rechtslage nach dem Woh- nungsbauförderungsgesetz vom 13. 9. 2001	19	1525
V. Wohnraum zur Deckung dringen- den Wohnbedarfs	28	1478	III. Umgekehrte Staffelmiete	20	1526
VI. Jugend- und Studentenwohnungen .	29	1478	C. Wirksamkeitsvoraussetzungen der Staffelmietvereinbarung	21	1526
VII. Preisgebundener Wohnraum	34	1480	I. Abschluss und Schriftform	21	1526
VIII. Beweislast	58	1487	II. Widerrufsmöglichkeit	28	1529
			III. Zeitpunkt der Vereinbarung	30	1529
			IV. Inhalt der Vereinbarung	31	1529
§ 557 Mieterhöhungen nach Verein- barung oder Gesetz			D. Wirkung der Staffelmietverein- barung	49	1535
A. Inhalt und Zweck der Norm	1	1489	I. Allgemeines	49	1535
B. Die Mietabänderungsvereinbarung gem. Abs. 1	9	1491	II. Verhältnis zu sonstigen Miet- erhöhungen	50	1536
I. Zustandekommen der Verein- barung	9	1491	III. Verwirkung	58	1539
1. Das Angebot	9	1491	E. Kündigungsrecht des Mieters	59	1540
2. Die Annahme	17	1495	F. Grenzen der Vereinbarung	69	1544
II. Zeitpunkt der Vereinbarung	22	1497	I. Grundsatz: Freie Vereinbarung . . .	69	1544
III. Inhalt der Vereinbarung	23	1498	II. Verstoß gegen § 5 WiStG	71	1545
1. Allgemeines	23	1498	III. Wegfall der Geschäftsgrundlage . .	82	1548
2. Abgrenzung von Vereinbarun- gen nach Abs. 1 und Abs. 2	24	1498	G. Vereinbarungen	86	1550
3. Wirksamwerden der Miet- erhöhung	29	1499	I. Unwirksame Vereinbarungen	86	1550
4. Die Erhöhung der Miete	31	1499	II. Wirksame Vereinbarungen	89	1551
5. Jahresfrist, Kappungsgrenze	38	1501	H. Prozessuales/Streitwerte	90	1551
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
III. Inhalt und Zweck der Norm	7	1555
B. Voraussetzungen einer Indexmietvereinbarung	12	1556
I. Inhalt der Indexklausel	12	1556
1. Allgemeines	12	1556
2. Zulässiger Veränderungsmaßstab	19	1558
II. Schriftform	21	1559
III. Indexvereinbarung	24	1560
1. Zeitpunkt der Vereinbarung	24	1560
2. Widerrufsmöglichkeit	25	1560
3. Inhalt der Vereinbarung	26	1560
C. Mieterhöhungserklärung	33	1562
I. Allgemeines	33	1562
II. Jahresfrist	34	1563
III. Inhalt der Erhöhungsschreibens	42	1565
D. Rechtsfolgen einer wirksamen Mieterhöhungserklärung	44	1566
I. Mieterhöhung	44	1566
II. Kündigungsrecht des Mieters	50	1567
III. Nach Beendigung des Mietverhältnisses	52	1568
E. Grenzen der Mieterhöhung	56	1568
F. Unwirksame Vereinbarungen	57	1569

Vorbemerkung zu § 558 BGB

A. Allgemeines	1	1570
B. Verhältnis der verschiedenen Mieterhöhungsmöglichkeiten zueinander	3	1571
I. Verhältnis von § 558 BGB zu § 559 BGB	4	1571
1. Ausschließlich nach § 559 BGB	5	1571
2. Ausschließlich nach § 558 BGB	6	1571
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
I. Allgemeines	15	1574
II. Der richtige Absender	17	1575
1. Allgemeines	17	1575
2. Einschaltung von Hausverwaltungen	18	1575
3. Personenmehrheiten auf Vermieterseite	19	1576
4. Rechtsfolgen	38	1580
5. Maßgeblicher Zeitpunkt	39	1581
6. Stellvertretung	43	1583
III. Der richtige Adressat	48	1586
1. Mieter	48	1586
2. Bevollmächtigung	57	1589
IV. Die Form	61	1591
1. Allgemeines	61	1591
2. Textform	62	1591
3. Schriftform	70	1594
V. Zugang der Erklärung	71	1594
1. Allgemeines	71	1594
2. Zustellung durch Gerichtsvollzieher	74	1596
3. Öffentliche Zustellung	75	1596
4. Besonderheiten	76	1597

§ 558 Mieterhöhung bis zur ortsüblichen Vergleichsmiete

A. Allgemeines	1	1601
1. Der Zustimmungsanspruch nach Abs. 1	2	1602
2. Der Begriff der ortsüblichen Vergleichsmiete in Abs. 2	3	1602
3. Die ordentliche Kappungsgrenze in Abs. 3	4	1602
4. Die Kappungsgrenze im Sonderfall in Abs. 4	5	1602
5. Die Kürzungsbeträge nach Abs. 5	6	1603
6. Unwirksame Vereinbarungen nach Abs. 5	7	1603
B. Die Mietfestschreibung auf 15 Monate	8	1603
C. Die Jahressperrfrist	18	1605
I. Allgemeines	18	1605
II. Fristberechnung	19	1605
1. Fristbeginn	19	1605
2. Fristende	26	1607
III. Unerhebliche Veränderungen der Miete	31	1610
1. Einseitige Mieterhöhungen	31	1610
2. Mieterhöhungen auf Grund vertraglicher Abreden	33	1611
3. Mietsenkungen	34	1612
IV. Rechtsfolgen bei Nichtbeachtung der Jahressperrfrist	35	1612
1. Für früher schon preisfreien Wohnraum	35	1612
2. Für ehemals preisgebundenen Wohnraum	36	1613
V. Die Darlegung der Sperrfrist im Mieterhöhungsverlangen	39	1614
1. Im Mieterhöhungsverlangen	39	1614
2. Im Zustimmungsprozess	40	1614
D. Die ortsübliche Vergleichsmiete	41	1615
I. Allgemeines und Begriffe	41	1615
II. Die Wohnwertmerkmale	49	1618
1. Allgemeines	49	1618
2. Art	51	1619
3. Größe	56	1620
4. Ausstattung	66	1625
5. Beschaffenheit	77	1632
6. Lage	88	1636
7. Unerhebliche Wohnwertmerkmale	96	1638
8. Gewichtung der Wohnwertmerkmale	98	1639
9. Die maßgebliche Miete	99	1640
10. Der maßgebliche Wohnraum	110	1642
11. Die Üblichkeit der Miete	128	1648
12. Das Mischungsverhältnis	138	1651
E. Die Kappungsgrenze	145	1655
I. Allgemeines	145	1655
II. Anwendungsbereich	149	1656
III. Berechnung der Kappungsgrenze	160	1660
1. Zeitpunkt	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

	Rdn.	Seite
V. Kappungsgrenze und Mieterhöhungsverlangen	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. Aufwendungszuschüsse	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 befristeter Förderdauer	231	1686
3. Anrechnungsdauer bei unbefristeter Förderung	233	1687
V. Inhalt der Mieterhöhungserklärung	236	1688
G. Nachteilige Vereinbarungen	246	1693
I. Unzulässige Vereinbarungen	247	1693
1. Jahressperrfrist	249	1693
2. Kappungsgrenze	250	1694
3. Ortsübliche Vergleichsmiete	251	1694
II. Zulässige Vereinbarungen	254	1695

§ 558 a Form und Begründung der Mieterhöhung

A. Inhalt und Zweck der Norm	1	1697
B. Das Mieterhöhungsverlangen		
gem. Abs. 1	3	1698
I. Allgemeines	3	1698
II. Inhalt des Mieterhöhungsverlangens	8	1701
1. Absender und Adressat der Erklärung	8	1701
2. Form des Mieterhöhungsverlangens	9	1701
3. Zeitpunkt des Erhöhungsverlangens	14	1704
4. Inhalt	15	1704
5. Änderungen des Mieterhöhungsverlangens	19	1707
C. Die Begründungsmöglichkeiten		
gem. Abs. 2	22	1708
I. Allgemeines	22	1708
1. Jahressperrfrist 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 Erhöhungsverfahren	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 § 558 a BGB: Begründung des Erhöhungsverlangens durch Gutachten

A. Hinweise für die Erstellung eines Sachverständigengutachtens zur Begründung des Mieterhöhungsverlangens nach § 2 Abs. 2 MHG	1	1778
B. Fachliche Bestellungs Voraussetzungen für Sachverständige auf dem Sachgebiet „Mieten für Grundstücke und Gebäude“ der IHK	25	1784
C. Erläuterungen zu den fachlichen Bestellungs Voraussetzungen 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

§ 558 b Zustimmung zur Mieterhöhung

A. Allgemeines	1	1791
B. Rechtsfolgen des Mieterhöhungsverlangens	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 Erhöhungsangebots	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 Personmehrheiten	34	1805
IV. Teilzustimmung	36	1806
V. Kündigung	40	1807

	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 Mieterhöhung	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 Entscheidungsfindung	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 Mieterhöhungsverlangen (Abs. 3)	159	1868
I. Allgemeines	159	1868
II. Die Ergänzung zulässiger Mieterhöhungsverlangen	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 Mietspiegel	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

	Rdn.	Seite
2. Sekundärdaten	35	1887
3. Ausgehandelte 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 Inter-es-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			
14. Welche Kosten entstehen bei der Mietspiegelerstellung?	84	1919	§ 559 Mieterhöhung bei Modernisierung		
II. Was ist bei der Erstellung von qualifizierten Mietspiegeln zusätzlich zu beachten?	88	1919	A. Allgemeines	1	1953
1. Was ist allgemein zu beachten?	88	1919	I. Inhalt und Zweck der Norm	1	1953
2. Was ist hinsichtlich der benötigten Daten zu beachten?	91	1920	1. Allgemeines	1	1953
3. Was ist bei der Datenauswertung zu beachten? – Tabellen- und Regressionsmietspiegel	101	1922	2. Zweck der Vorschrift	3	1954
4. Wie werden bei qualifizierten Mietspiegeln Mietpreisspannen berechnet?	105	1923	II. Entstehungsgeschichte	9	1955
5. Was ist bei der Dokumentation zusätzlich zu beachten?	108	1924	B. Verhältnis zu anderen Vorschriften	13	1957
6. Was ist bei der Anerkennung zu beachten?	109	1924	I. Verhältnis zu § 554 BGB	13	1957
7. Was ist bei der zeitlichen Anpassung zu beachten?	110	1925	II. Verhältnis zu § 558 BGB	22	1962
3. Teil: Exkurs – Mietdatenbanken	113	1925	C. Anwendungsbereich der Vorschrift	23	1963
4. Teil: Anhang	114	1927	I. Allgemeines	23	1963
1. Ablaufplanung der Mietspiegelerstellung	114	1927	II. Ausschlussstatbestände	26	1964
2. Wohnwertmerkmale	118	1928	1. Gesetzliche Ausschlussstatbestände	26	1964
3. Grundlagen der Befragung	123	1930	2. Vertragliche Ausschlussstatbestände	28	1965
4. Methodik	126	1934	D. Allgemeine Voraussetzungen der Mieterhöhung	30	1965
5. Checkliste einfacher/qualifizierter Mietspiegel	128	1937	I. Vermieter als Bauherr	30	1965
			1. Allgemeines	30	1965
			2. Besondere Mietverhältnisse	32	1966
			3. Mietermodernisierung	35	1967
			4. Fälle der Rechtsnachfolge	36	1967
			5. Öffentliche Erschließungsmaßnahmen	38	1968
			E. Bauliche Maßnahmen	40	1969
			I. Begriff der baulichen Maßnahme	41	1969
			II. Abgrenzung zur Instandsetzung und Instandhaltung	52	1974
			III. Die einzelnen Mieterhöhungstatbestände	57	1976
			1. Maßnahmen zur Gebrauchswerterhöhung	58	1976
			2. Maßnahmen zur Verbesserung der Wohnverhältnisse	63	1978
			3. Maßnahmen zur Energie- und Wassereinsparung	66	1978
			4. Andere vom Vermieter nicht zu vertretende bauliche Änderungen	83	1990
			IV. Modernisierungsllexikon	90	1992
			F. Der Umfang der Mieterhöhung	151	2005
			I. Die berücksichtigungsfähigen Kosten	152	2005
			1. Allgemeines	152	2005
			2. Einzelne Kostenarten	157	2007
			3. Nichtberücksichtigung von Instandsetzungskosten	162	2010
			II. Der Umlageschlüssel	169	2013
			1. Allgemeines	169	2013
			2. Die einzelnen Umlageschlüssel	171	2013
			III. Ermittlung der neuen Miete	174	2016
			IV. Anrechnung von Drittmitteln	178	2017
			V. Steuerliche Auswirkungen	179	2017
§ 558e Mietdatenbank					
A. Allgemeines	1	1940			
I. Geschichte	1	1940			
II. Inhalt und Zweck der Norm	4	1941			
1. Gemeinde	5	1941			
2. Vermieterverbände	6	1942			
3. Mieterverbände	7	1942			
4. Gerichte	8	1942			
5. Datenschützer	9	1942			
III. Anwendungsbereich der Norm	10	1943			
B. Die Mietdatenbank	12	1943			
I. Begriff der Mietdatenbank	12	1943			
II. Die einzelnen Tatbestandsmerkmale	15	1944			
1. Die Sammlung von Mietedaten	15	1944			
2. Die Zweckbestimmung	19	1944			

	Rdn.	Seite
VI. Begrenzung des Erhöhungsanspruchs	180	2018
G. Abweichende Vereinbarungen (Abs. 3)	188	2021
I. Unzulässige Vereinbarungen	189	2021
II. Zulässige Vereinbarungen	191	2022
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 energiesparenden Wärmeschutz und energiesparende Anlagentechnik bei Gebäuden (Energieeinsparverordnung – EnEV)		2045
§ 559a Anrechnung von Drittmitteln		
A. Allgemeines	1	2062
B. Voraussetzungen für den Abzug von Kürzungsbeträgen	4	2062
I. Zuschüsse gem. Abs. 1	4	2062
1. Zuschuss zu Modernisierungsmaßnahmen	5	2062
2. Der Vermieter muss Bauherr der Modernisierungsmaßnahme sein	9	2064
3. Modernisierung bei bestehendem Mietverhältnis	10	2064
II. Gewährung von zinsverbilligten oder zinslosen Darlehen gem. Abs. 2	11	2064
III. Mieterdarlehen gem. Abs. 3	13	2065
C. Berechnung der Anrechnung	15	2065
I. Zinsverbilligte Darlehen	16	2066
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		
A. Allgemeines	1	2070

	Rdn.	Seite
B. Die Mieterhöhungserklärung	2	2070
I. Form der Erklärung	3	2071
1. Absender	3	2071
2. Adressat	4	2071
3. Form	5	2071
II. Inhalt der Erklärung	6	2072
1. Allgemeines	6	2072
2. Berechnung	9	2074
3. Erläuterung	17	2077
4. Erhöhungsbetrag	31	2083
C. Zeitpunkt der Mieterhöhungserklärung	34	2083
D. Die Rechtsfolgen einer Erklärung nach § 559b BGB	40	2086
I. Allgemeines	40	2086
II. Wirkungszeitpunkt der Mieterhöhung	43	2087
E. Das gerichtliche Verfahren	54	2091
I. Vom Vermieter betriebenes Verfahren	54	2091
1. Anträge	54	2091
2. Beweislast	59	2093
II. Vom Mieter betriebenes Verfahren	62	2094
III. Streitwert	64	2095
F. Abweichende Vereinbarungen (Abs. 3)	66	2096
§ 560 Veränderungen von Betriebskosten		
A. Anwendungsbereich und Bedeutung 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 Voraussetzungen 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 Betriebskostenvorauszahlungen (Abs. 4)	44	2109
I. Preisfreier Wohnraum	44	2109
1. Erhöhung der Vorauszahlungen	44	2109
2. Ermäßigung der Vorauszahlungen	54	2113
3. Kollision von Vermieter- und Mietererklärungen zur Höhe der Vorauszahlungen	59	2114
II. Preisgebundener Wohnraum	61	2115
1. Erhöhungsrecht	61	2115
2. Erhöhungsverfahren	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

	Rdn.	Seite
3. Verletzung des Wirtschaftlichkeitsgrundsatzes	114	2129
E. Abweichende Vereinbarungen (Abs. 6)	117	2132
F. Prozess	123	2132
G. Übergangsvorschrift	128	2134

§ 561 Sonderkündigungsrecht des Mieters nach Mieterhöhung

A. Allgemeines	1	2135
I. Einführung	1	2135
II. Inhalt und Zweck der Norm	4	2136
1. Allgemeines	4	2136
2. Anwendungsbereich	10	2138
B. Voraussetzungen des Sonderkündigungsrechts	11	2138
I. Sachliche Voraussetzungen	11	2138
1. Mieterhöhungen gem. §§ 558 a, 559 BGB	11	2138
2. Mieterhöhung nach § 560 BGB	19	2141
3. Mieterhöhungen gem. §§ 557–557 b BGB	21	2141
4. Zurückgenommene Mieterhöhungen	23	2142
II. Zeitliche Voraussetzungen	24	2142
C. Die Kündigung	28	2143
I. Formalien	29	2143
1. Absender	29	2143
2. Adressat	30	2144
3. Form der Erklärung	31	2144
4. Inhalt der Erklärung	32	2144
II. Die Überlegungs- und Kündigungsfristen	35	2145
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. Prozessuales	54	2150

Anhang zu § 561 BGB: Mieterhöhung im öffentlich geförderten Wohnraum

I. Einleitung	1	2152
II. Die Mieterhöhung nach dem Wohnraumsförderungsgesetz	3	2153
1. Zweck des WoFG	3	2153
2. Fördermittel	6	2154
3. Miete im Wohnraumsförderungsrecht	7	2154
III. Die Mieterhöhung für Sozialmietwohnungen	10	2154
1. Der preisgebundene Wohnraum	11	2154
2. Die Wirtschaftlichkeitsberechnung	15	2155
3. Die Berechnung der Endmiete (Kostenmiete)	44	2159
4. Die Mieterhöhung	50	2161
IV. Die Mietsenkung	70	2164

§ 562 Umfang des Vermieterpfandrechts

I. Regelungszweck	1	2165
II. Pfandobjekte	10	2167
III. Pfandforderungen	37	2172
IV. Pfanddurchsetzung	48	2174

§ 562 a Erlöschen des Vermieterpfandrechts

I. Regelungszweck	1	2177
II. Erlöschen des Pfandrechts	7	2178
III. Fortbestand des Pfandrechts	21	2180

§ 562 b Selbsthilferecht, Herausgabeanspruch

I. Regelungszweck	1	2182
II. Selbsthilferecht (Abs. 1)	15	2184
III. Herausgabeanspruch (Abs. 2)	22	2185

§ 562 c Abwendung des Pfandrechts durch Sicherheitsleistung

I. Regelungszweck	1	2188
II. Abwendungsbefugnis	7	2189
III. Befreiungsrecht	12	2189

§ 562 d Pfändung durch Dritte

I. Pfandrechts-Konkurrenzen	1	2190
II. Vermieterpfandrecht vs. Pfändungspfandrecht	3	2190

§ 563 Eintrittsrecht bei Tod des Mieters

I. Allgemeines zu §§ 563–564 BGB	1	2193
1. Regelungszweck der Vorschriften	1	2193
2. Entstehungsgeschichte und Übergangsregelung	3	2194
3. Überblick und Systematik	5	2194
4. Anwendungsbereich	9	2195
5. Juristische Personen und Personenvereinigungen als Mieter	13	2198
6. Mehrere Mieter	15	2199
II. Voraussetzungen des Eintritts	20	2201
1. Tod des Mieters	20	2201
2. Eintrittsberechtigte	21	2201
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, insbesondere Betriebskosten	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

	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
			5. Abweichende Vereinbarungen	64	2262
§ 563 a Fortsetzung mit überlebenden Mietern			§ 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
			3. Verweisungen mit Sonderkündigungsrecht	23	2277
§ 563 b Haftung bei Eintritt oder Fortsetzung			4. Zwangsverwaltung	26	2278
I. Allgemeines	1	2227	5. Keine Anwendung des § 566 BGB	27	2278
II. Haftung für Altverbindlichkeiten (Abs. 1 Satz 1)	4	2228	6. Analoge Anwendung	35	2282
III. Innenverhältnis und Gesamtschuldnerausgleich (Abs. 1 Satz 2)	9	2229	7. Vertragsübergang ohne § 566 BGB	42	2284
IV. Ausgleich von Mietvorauszahlungen (Abs. 2)	16	2231	8. Ermächtigung, Abtretung	45	2286
V. Anspruch des Vermieters auf Mietsicherheit (Abs. 3)	25	2233	V. Tatbestandsvoraussetzungen von Abs. 1	47	2287
VI. Mietsicherheit des verstorbenen Mieters nach Mietende	32	2236	1. Bestehen eines Mietvertrages	48	2287
VII. Abweichende Vereinbarungen	35	2237	2. Überlassung der Mietsache	54	2289
			3. Veräußerung	57	2291
§ 564 Fortsetzung des Mietverhältnisses mit dem Erben, außerordentliche Kündigung			4. Identität zwischen Vermieter und Eigentümer	64	2294
I. Allgemeines	1	2238	5. Erwerber (Dritter), insbesondere Miteigentümer	73	2299
II. Anwendungsbereich	2	2239	6. Wohnungseigentum	79	2301
III. Rechtsfolgen der Fortsetzung	3	2239	VI. Rechtsfolgen von Abs. 1	85	2304
IV. Kündigungsrecht für Mieter und Vermieter (Satz 2)	4	2240	1. Fälligkeitsprinzip	86	2305
1. Kündigungsgrund und Kündigungsfrist	6	2240	2. Beschränkung auf das Mietverhältnis	88	2306
2. Kündigungserklärung	7	2240	3. Einzelne Rechte und Pflichten	95	2309
3. Ausschlussfrist	13	2242	VII. Haftung des Veräußerers	144	2327
V. Kündigungsrecht bei mehreren Mietern	16	2243	VIII. Abweichende Vereinbarungen	150	2330
VI. Abweichende Vereinbarungen	23	2246	IX. Prozessuales	156	2332
			§ 566 a Mietsicherheit		
§ 565 Gewerbliche Weitervermietung			I. Normzweck, Entstehungsgeschichte und Übergangsrecht	1	2334
I. Entstehungsgeschichte und Bedeutung der Vorschrift	1	2249	II. Anwendungsbereich	4	2335
1. Entstehungsgeschichte	1	2249	III. Verhältnis und Abgrenzung zu § 566 BGB	9	2337
2. Begriffsbestimmungen	3	2250	IV. Voraussetzungen	11	2338
II. Tatbestandsvoraussetzungen	4	2250	V. Rechtsfolgen	12	2338
1. Mietvertrag	5	2250	1. Unmittelbarer Rechtserwerb	12	2338
2. Anmietung zur Weitervermietung als Wohnung	6	2250	2. Befriedigungsrecht des Veräußerers	15	2339
			3. Herausgabeanspruch des Mieters, insbesondere Aushändigung der Barkaution	18	2340
			4. Rechte und Pflichten des Erwerbers	22	2342
			VI. Subsidiäre Haftung des Veräußerers	26	2343

	Rdn.	Seite
VII. Innenverhältnis zwischen Ver- äußerer und Erwerber	35	2346
VIII. Zwangsverwaltung	37	2347
IX. Insolvenz des Vermieters	44	2351
X. Abweichende Vereinbarungen	48	2353
XI. Beweislast	51	2354

§ 566 b Vorausverfügung über die Miete

I. Überblick zu §§ 566 b–566 d BGB	1	2355
II. Entstehungsgeschichte	5	2356
III. Zweck und Regelungszusam- menhang der §§ 566 b–566 d BGB	6	2357
IV. Anwendungsbereich	12	2361
1. Verweisungen	13	2361
2. Zwangsversteigerung	18	2362
3. Zwangsverwaltung	19	2363
4. Insolvenz	20	2364
V. Voraussetzungen	21	2364
1. Verfügung über den Mietzins	22	2364
2. Periodische Bemessung des Miet- zinses	30	2366
VI. Rechtsfolgen	33	2367
1. Beschränkte Wirksamkeit der Vorausverfügung	33	2367
2. Kenntnis des Erwerbers	35	2367
3. Tilgungswirkung von Mieterlei- stungen	37	2368
VII. Folgeansprüche bei Vorausver- fügungen	39	2369
VIII. Abweichende Vereinbarungen	42	2370

§ 566 c Vereinbarung zwischen Mieter
und Vermieter über die Miete

I. Überblick und Zweck der Vor- schrift	1	2371
II. Anwendungsbereich	5	2372
1. Verweisungen	6	2372
2. Zwangsversteigerung	10	2373
3. Zwangsverwaltung	11	2374
4. Insolvenz	12	2374
III. Voraussetzungen	13	2375
1. Vereinbarung über den Mietzins	14	2375
2. Periodische Bemessung des Miet- zinses	20	2378
3. Baukostenzuschüsse	23	2378
IV. Rechtsfolgen	26	2380
1. Vereinbarungen vor Eigentums- übergang (Sätze 1 und 2)	27	2380
2. Vereinbarungen nach Eigentums- übergang (Satz 3)	30	2381
3. Kenntnis des Erwerbers	32	2381
V. Folgeansprüche	33	2382
VI. Abweichende Vereinbarungen	35	2382

§ 566 d Aufrechnung durch den Mieter

I. Überblick und Zweck der Vor- schrift	1	2383
II. Anwendungsbereich	3	2384
1. Verweisungen	4	2384
2. Zwangsversteigerung	7	2385

	Rdn.	Seite
3. Zwangsverwaltung	8	2385
4. Insolvenz	9	2386
III. Voraussetzungen	10	2386
1. Aufrechnung	11	2386
2. Periodische Bemessung des Miet- zinses	13	2387
IV. Rechtsfolge	14	2387
V. Ausschlusstatbestände (Satz 2)	16	2388
VI. Folgeansprüche	19	2388
VII. Abweichende Vereinbarungen	20	2389

§ 566 e Mitteilung des Eigentumsüber-
gangs durch den Vermieter

I. Überblick und Zweck der Vor- schrift	1	2390
II. Anwendungsbereich	2	2391
III. Übertragungsmittelung des Veräußerers	7	2391
IV. Wirkung der Mitteilung	10	2393
V. Rücknahme der Mitteilung (Abs. 2)	14	2394
VI. Beweislast	15	2394
VII. Abweichende Vereinbarungen	16	2394
VIII. Sonstiger Schutz des gutgläubi- gen Mieters	17	2394
1. Allgemeiner Schutz	18	2395
2. Schutz in Bezug auf die Miet- forderung	21	2395

§ 567 Belastung des Wohnraums durch
den Vermieter

I. Überblick und Zweck der Vor- schrift	1	2397
II. Anwendungsbereich	4	2398
III. Voraussetzungen	5	2398
IV. Rechtsfolgen	13	2400
1. Gebrauchsentziehung (Satz 1)	14	2400
2. Gebrauchsbeeinträchtigung (Satz 2)	17	2402
V. Andere Rechtsänderungen als Belastungen	20	2403
VI. Abweichende Vereinbarungen	28	2405

§ 567 a Veräußerung oder Belastung vor
der Überlassung des Wohnraums

I. Zweck der Vorschrift, Entste- hungsgeschichte	1	2406
II. Anwendungsbereich	3	2407
III. Allgemeine Voraussetzungen	4	2407
IV. Erfüllungsübernahme	5	2407
V. Rechtsfolgen	11	2409
VI. Fehlende oder nichtige Erfül- lungsübernahme	12	2410

§ 567 b 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
			1. Erfasste Vorschriften	5	2457
§ 568 Form und Inhalt der Kündigung			2. Verschulden	6	2457
I. Schriftform der Kündigung (Abs. 1)	1	2414	III. Beschränkung nach Billigkeit (Abs. 1 Sätze 2 und 3)	10	2460
1. Entwicklung und Bedeutung der Vorschrift	1	2414	IV. Räumungsfrist (Abs. 2)	13	2461
2. Anwendungsbereich	4	2415	V. Abweichende Vereinbarungen (Abs. 3)	16	2463
3. Anforderungen an die Schriftform	8	2416	VI. Beweislast	17	2463
4. Elektronische Form	18	2418			
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
			2. Rechtsfolgen	7	2465
§ 569 Außerordentliche fristlose Kündigung aus wichtigem Grund			III. Mietverhältnisse unter auflösender Bedingung (Abs. 2)	12	2466
I. Bedeutung und Anwendungsbereich der Vorschrift	1	2422	1. Auflösende Bedingung	12	2466
II. Kündigung wegen gesundheitsgefährdender Beschaffenheit der Mietsache (Abs. 1)	6	2423	2. Zum Nachteil des Mieters	16	2467
1. Anwendungsbereich	6	2423	3. Rechtsfolgen des Abs. 2	17	2468
2. Kündigungsvoraussetzungen	8	2424	IV. Abweichende Vereinbarungen	20	2468
3. Die Kündigungserklärung	14	2427			
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
			3. Berücksichtigung nachträglich entstandener Gründe (Abs. 3 Satz 2)	255	2551
§ 570 Ausschluss des Zurückbehaltungsrechts			IV. Ausschluss der Änderungskündigung (Abs. 1 Satz 2)	273	2554
I. Zweck der Vorschrift, Entstehungsgeschichte	1	2452	1. Zweck der Vorschrift	273	2554
II. Anwendungsbereich	3	2452	2. Begriff der Mieterhöhung	274	2554
III. Voraussetzungen	5	2453	3. Begriff der Kündigung	277	2555
IV. Umfang des Ausschlusses	6	2454	4. Kündigung zum Zwecke der Mieterhöhung	278	2555
V. Abweichende Vereinbarungen	8	2455	V. Abweichende Vereinbarungen (Abs. 4)	282	2556

	Rdn.	Seite		Rdn.	Seite
§ 573 a 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. Ausschlussstatbestand nach Abs. 1 Satz 2	10	2592
2. Abs. 2	30	2566	III. Tatbestandsvoraussetzungen (Abs. 1 Satz 1)	13	2592
IV. Die Kündigungsfrist (Abs. 1 Satz 2)	32	2566	1. Beendigung durch Kündigung	13	2592
V. Die Kündigungserklärung (Abs. 3)	33	2566	2. Voraussetzungen des Kündigungswiderspruchs	20	2594
VI. Darlegungs- und Beweislast/ Abweichende Vereinbarungen (Abs. 4)	42	2568	3. Einzelne Härtegründe des Mieters	28	2596
VII. Sonderkündigungsrecht bei Wohnungen in Gebäuden mit drei Wohnungen	45	2568	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
§ 573 b Teilkündigung des Vermieters			§ 574 a Fortsetzung des Mietverhältnisses nach Widerspruch		
I. Anwendungsbereich und Zweck	1	2569	I. Zweck und Anwendungsbereich	1	2608
II. Tatbestandsvoraussetzungen	4	2570	II. Rechtswirkungen von Widerspruch und Fortsetzungsverlangen	2	2608
III. Teilbedarf	23	2574	1. Widerspruch und Fortsetzungsverlangen	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 Bedingungen	13	2611
§ 573 c Fristen der ordentlichen Kündigung			4. Gerichtliches Verfahren	19	2612
I. Anwendungsbereich und Zweck	1	2576	III. Abweichende Vereinbarungen	29	2614
II. Fristberechnung	6	2577			
III. Allgemeine Kündigungsfrist (Abs. 1)	8	2577	§ 574 b Form und Frist des Widerspruchs		
1. Kündigungstag	8	2577	I. Zweck und Anwendungsbereich	1	2615
2. Allgemeiner Kündigungstermin (Abs. 1 Satz 1)	10	2578	II. Schriftform (Abs. 1 Satz 1)	2	2615
3. Kündigungstermin bei länger dauerndem Mietverhältnis (Abs. 1 Satz 2)	11	2578	III. Gründe des Widerspruchs (Abs. 1 Satz 2)	3	2616
IV. Kündigungsfrist bei Wohnraum zu vorübergehendem Gebrauch (Abs. 2)	16	2581	IV. Widerspruchsfrist (Abs. 2)	4	2616
V. Kündigungsfrist bei möbliertem Wohnraum (Abs. 3)	17	2581	1. Abs. 2 Satz 1	4	2616
VI. Abweichende Vereinbarungen (Abs. 4)	19	2581	2. Abs. 2 Satz 2	6	2617
1. Vertragsschluss nach dem 31. 8. 2001	19	2581	3. Verspäteter Widerspruch	9	2618
2. Altmietverträge (Vertragsschluss vor dem 1. 9. 2001)	26	2582	4. Härtegründe erst nach Ablauf der Fristen	10	2618
			V. Abweichende Vereinbarungen (Abs. 3)	11	2618
§ 573 d Außerordentliche Kündigung mit gesetzlicher Frist			§ 574 c Weitere Fortsetzung des Mietverhältnisses 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/Kündigungsfristen (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	Anhang 3 zu §§ 574–574c BGB: Vollstreckungsschutz nach § 765a ZPO		
5. Fortsetzungsanspruch bei Veränderung der Sachlage (Abs. 2 Satz 2)	19	2623	I. Zweck und Anwendungsbereich	1	2651
6. Darlegungs- und Beweislast	22	2624	II. Verhältnis zu anderen Schutzvorschriften	3	2651
IV. Abweichende Vereinbarungen	23	2624	III. Voraussetzungen der Schutzgewährung	7	2652
			1. Grundsätze der Interessenabwägung	7	2652
Anhang 1 zu §§ 574–574c BGB: Räumungsfrist nach § 721 ZPO			2. Einzelfälle	8	2653
I. Zweck	1	2626	IV. Verfahren	24	2656
II. Anwendungsbereich	2	2626	1. Antrag	24	2656
III. Räumungsfrist nach Abs. 1	7	2628	2. Zuständigkeit	27	2657
1. Räumungstitel	7	2628	3. Entscheidung	28	2657
2. Interessenabwägung	10	2628	4. Rechtsmittel	32	2658
3. Antrag (Abs. 1 Sätze 2 und 3)	26	2632	5. Kosten	36	2659
4. Die gerichtliche Entscheidung	33	2633	6. Streitwerte	37	2659
5. Wirkung der Räumungsfrist	37	2634	7. Wirkung des Vollstreckungsschutzes	39	2659
IV. Räumungsfrist nach Abs. 2 (künftige Räumung)	40	2635	V. Entscheidungen des Gerichtsvollziehers (Abs. 2)	40	2659
1. Antragsfrist	40	2635	VI. Änderung der gerichtlichen Entscheidung (Abs. 3 und 4)	41	2660
2. Zuständigkeit	45	2635			
3. Verfahren	47	2636	Anhang 4 zu §§ 574–574c BGB: Schutzantrag nach § 712 ZPO	1	2661
4. Die gerichtliche Entscheidung	49	2636			
V. Räumungsfrist nach Abs. 3 (Verlängerung, Verkürzung)	50	2636	§ 575 Zeitmietvertrag		
1. Antrag	50	2636	I. Entstehungsgeschichte, Zweck	1	2665
2. Frist	52	2637	1. Abs. 1 Satz 1	1	2665
3. Zuständigkeit, Verfahren und Entscheidung	53	2637	2. Abs. 1 Satz 2	4	2665
VI. Höchstdauer der Frist (Abs. 5)	57	2638	II. Anwendungsbereich	5	2666
VII. Rechtsmittel (Abs. 6)	64	2639	III. Der Zeitmietvertrag (befristeter Mietvertrag mit Befristungsinteresse)	6	2666
1. Rechtsmittel des Räumungsschuldners	64	2639	1. Voraussetzungen (Abs. 1 Satz 1)	6	2666
2. Rechtsmittel des Räumungsgläubigers	71	2640	2. Fehlerhafte Zeitmietverträge (Abs. 1 Satz 2)	29	2672
3. Anschlussbeschwerde	72	2640	3. Auskunftsanspruch des Mieters/ Informationspflicht (Mitteilungspflicht) des Vermieters (Abs. 2)	30	2673
4. Verfahren und Entscheidung	73	2641	4. Verlängerungsanspruch des Mieters (Abs. 3)	46	2676
VIII. Gesetzlicher Ausschluss der Räumungsfrist (Abs. 7)	77	2641	5. Verlängerung des Mietverhältnisses	58	2678
IX. Abweichende Vereinbarungen	79	2642	6. Beendigung des Mietverhältnisses	63	2679
			7. Veräußerung der Mietsache	64	2679
Anhang 2 zu §§ 574–574c BGB: Räumungsfrist nach § 794a ZPO			IV. Abweichende Vereinbarungen (Abs. 4)	66	2680
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			

	Rdn.	Seite		Rdn.	Seite
1. Kündigungsausschlussvereinbarung	66	2680	1. Ungebundene („gewöhnliche“) Werkmietwohnungen (Abs. 1 Nr. 1)	9	2714
2. Unwirksame Vereinbarungen	73	2682	2. Funktionsgebundene Werkmietwohnungen (Abs. 1 Nr. 2)	14	2714
3. Wirksame Vereinbarungen	78	2684	3. Darlegungs- und Beweispflichtigkeit	15	2715
4. Formulklauseln	81	2685	IV. Neue Bundesländer	16	2715
Anhang zu § 575 BGB: Art. 229 § 3 Abs. 3 EGBGB (Übergangsvorschriften zum Gesetz zur Neugliederung, Vereinfachung und Reform des Mietrechts vom 19. Juni 2001)			V. Abweichende Vereinbarungen	17	2715
I. Anwendungsbereich	1	2688	§ 576 a Besonderheiten des Widerspruchsrechts bei Werkmietwohnungen		
II. Befristete Mietverhältnisse nach § 564 c Abs. 1 BGB a. F.	2	2689	I. Zweck	1	2716
1. Vertragsformen	3	2689	II. Berücksichtigung der Belange des Dienstberechtigten (Abs. 1)	2	2716
2. Anspruch auf Vertragsfortsetzung	13	2691	III. Ausschluss der Vertragsfortsetzung bei funktionsgebundener Werkwohnung (Abs. 2 Nr. 1)	4	2717
III. Qualifizierte befristete Mietverhältnisse nach § 564 c Abs. 2 BGB a. F.	33	2695	IV. Weitere Ausschlussgründe (Abs. 2 Nr. 2)	5	2717
1. Anwendungsbereich	34	2695	V. Darlegungs- und Beweislast	9	2718
2. Dauer der Befristung	35	2695	VI. Abweichende Vereinbarungen (Abs. 3)	10	2718
3. Befristungsgründe	36	2695	§ 576 b Entsprechende Geltung des Mietrechts bei Werkdienstwohnungen		
4. Mitteilung der Befristungsgründe bei Vertragsschluss	40	2696	I. Zweck und Anwendungsbereich	1	2719
5. Vertragsbeendigung	41	2696	II. Begriff der Werkdienstwohnung	3	2720
IV. Sonderkündigungsrecht nach § 570 BGB a. F.	47	2697	1. Wohnraum	3	2720
1. Der privilegierte Personenkreis	48	2697	2. Dienstverhältnis	6	2720
2. Versetzung an einen anderen Ort	58	2699	3. Rechtsgrund der Überlassung	8	2721
3. Gegenstand der Kündigung	67	2700	III. Rechtsverhältnis während des Dienstverhältnisses.	9	2721
4. Die Kündigung	70	2701	IV. Rechtsverhältnis nach Beendigung des Dienstverhältnisses	12	2721
§ 575 a Außerordentliche Kündigung mit gesetzlicher Frist			1. Voraussetzungen der Anwendung mietrechtlicher Vorschriften	13	2722
I. Zweck und Anwendungsbereich	1	2703	2. Rechtsfolgen	18	2723
II. Kündigungsschutz (Abs. 1)	2	2703	V. Rechtsverhältnis bei Fortsetzung der Wohnungsnutzung	22	2724
III. Anwendung der Sozialklausel (Abs. 2)	5	2704	VI. Abweichende Vereinbarungen (Abs. 2)	23	2725
IV. Kündigungsfristen/Kündigungstag (Abs. 3)	7	2704	§ 577 Vorkaufsrecht des Mieters		
V. Abweichende Vereinbarungen (Abs. 4)	10	2704	I. Entstehungsgeschichte und Zweck	1	2727
VI. Altverträge (Vertragsschluss vor dem 1. 9. 2001)	18	2705	II. Anwendungsbereich	3	2728
Vorbemerkung zu §§ 576–576 b BGB: Besonderheiten bei der Beendigung eines Mietverhältnisses über eine Werkwohnung			1. Zeitlich	3	2728
I. Allgemeines	1	2707	2. Sachlich	5	2728
II. Begriff der Werkmietwohnungen	3	2707	III. Voraussetzungen	7	2728
III. Gerichtliche Zuständigkeit	11	2709	1. Vermietung und Überlassung	7	2728
IV. Mitbestimmungsrecht des Betriebsrats	13	2710	2. Begründung von Wohnungseigentum	14	2730
§ 576 Fristen der ordentlichen Kündigung bei Werkmietwohnungen			3. Der Eintritt des Vorkaufsfalls	22	2732
I. Anwendungsbereich und Zweck	1	2712	4. Der Vorkaufsberechtigte	26	2733
II. Voraussetzungen der Kündigung mit verkürzter Frist	3	2712	IV. Mitteilungspflicht des Vermieters (Verkäufers)	37	2736
III. Die Kündigungsfristen	8	2714	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 § 566 a BGB . . .	8	2758
VI. Der Auflassungsanspruch	65	2741	3. Anwendung des § 566 e BGB . . .	9	2759
VII. Abweichende Vereinbarungen			4. Anwendung des § 567 BGB	11	2759
(Abs. 5)	72	2743	5. Anwendung des § 567 a BGB . . .	12	2759
VIII. Prozessuales	80	2744	6. Anwendung des § 567 b BGB . . .	13	2759
IX. Analoge Anwendung bei Real-			7. Verfügungen über die Miete		
teilung eines Grundstücks	81	2745	(Abs. 2 Satz 1)	14	2759
 § 577 a Kündigungsbeschränkung bei			8. Rechtsgeschäfte zwischen dem		
Wohnungsumwandlung			Vermieter und dem Mieter über		
I. Anwendungsbereich und Zweck	1	2746	die Mietforderung (Abs. 2 Satz 2) .	15	2760
II. Tatbestandsvoraussetzungen des			9. Aufrechnung gegenüber dem		
Abs. 1	5	2747	Erwerber (Abs. 2 Satz 3)	16	2760
1. Die zeitliche Reihenfolge von			 § 579 Fälligkeit der Miete		
Vermietung, Überlassung und			I. Anwendungsbereich und Bedeu-		
Umwandlung	6	2747	tung der Vorschrift	1	2761
2. Die Begründung von Wohnungs-			II. Fälligkeit der Miete	5	2761
eigentum	11	2749	 § 580 Außerordentliche Kündigung bei		
3. Die Veräußerung	12	2749	Tod des Mieters		
4. Der Erwerber	14	2750	I. Anwendungsbereich	1	2763
5. Die Fristberechnung	15	2751	II. Zweck der Vorschrift	2	2763
6. Kündigung zum Zwecke sonstiger			III. Entstehungsgeschichte und		
Eigennutzung	18	2751	Übergangsregelung	3	2764
III. Verlängerte Fristen nach Abs. 2 .	19	2752	IV. Fortsetzung des Mietverhältnisses		
IV. Abweichende Vereinbarungen			mit dem Erben	4	2764
(Abs. 3)	24	2753	V. Kündigungsrecht für Erben und		
V. Tabelle der Sperrfristen	27	2753	Vermieter	6	2765
VI. Analoge Anwendung bei Real-			VI. Kündigungsrecht bei mehreren		
teilung eines Grundstücks	28	2753	Mietern	11	2766
 § 578 Mietverhältnisse über Grundstücke			VII. Abweichende Vereinbarungen . .	12	2767
und Räume			 § 580 a Kündigungsfristen		
I. Zweck und Anwendungsbereich	1	2754	I. Anwendungsbereich und Zweck	1	2768
II. Begriffe	2	2754	II. Kündigungsfristen für Grund-		
1. Mietverhältnisse über Grund-			stücke, Räume, die keine Ge-		
stücke (Abs. 1)	2	2754	schäftsräume sind oder im		
2. Mietverhältnisse über Räume,			Schiffsregister eingetragene		
die keine Wohnräume sind (Abs. 2)	6	2755	Schiffe (Abs. 1)	2	2768
3. Mietverhältnisse über Räume,			1. Begriffe	2	2768
die zum Aufenthalt von Menschen			2. Kündigungsfristen	6	2769
bestimmt sind (Abs. 2 Satz 2)	15	2756	III. Kündigungsfristen für Geschäfts-		
 § 578 a Mietverhältnisse über eingetragene			räume (Abs. 2)	14	2770
Schiffe			1. Begriff	14	2770
I. Zweck der Vorschrift	1	2757	2. Frist	15	2771
II. Anwendungsbereich	2	2757	IV. Kündigungsfristen bei der Miete		
1. Schiffe	2	2757	beweglicher Sachen (Abs. 3)	16	2771
2. Flugzeuge, Luftfahrzeuge	3	2758	V. Außerordentliche Kündigung		
III. Rechtsfolgen bei Veräußerung			mit gesetzlicher Frist (Abs. 4) . . .	17	2771
und Belastung	4	2758	VI. Abweichende Vereinbarungen . .	19	2772
1. Anwendung des § 566 BGB	4	2758			

**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 gleich- gestellte 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 Vereinbarun- gen	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 Verteilungsrege- lungen	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. Regelungsgehalt	1	2836
III. Vermietete Eigentumswohnun- gen	27	2794	II. Trennung der Kosten	5	2836
1. Grundzüge (Abs. 1)	6	2837	1. Grundzüge (Abs. 1)	6	2837
2. Wärmelieferung (Abs. 2)	13	2838	2. Durchführung	15	2845
3. Zentrale Anlage (Abs. 3)	23	2840	III. Anwendungsgrenzen (Abs. 2)	31	2847
III. Kostenverteilung (Abs. 4)	24	2840	IV. Schadensersatz	37	2848
§ 4 Pflicht zur Verbrauchserfassung			§ 9a Kostenverteilung in Sonderfällen		
I. Regelungsgehalt	1	2795	I. Regelungsgehalt	1	2842
II. Ausstattung mit Erfassungs- geräten	4	2796	II. Verbrauchsermittlung (Abs. 1)	6	2843
1. Rechte und Pflichten der Beteilig- ten	5	2796	1. Voraussetzungen	12	2844
2. Ausstattungspflichtige Räume	19	2798	2. Durchführung	15	2845
3. Geräteauswahl	24	2799	III. Anwendungsgrenzen (Abs. 2)	31	2847
4. Kostentragung	33	2800	IV. Schadensersatz	37	2848
§ 5 Ausstattung zur Verbrauchserfassung			§ 9b Kostenaufteilung bei Nutzerwechsel		
I. Regelungsgehalt	1	2803	I. Regelungsgehalt	1	2849
II. Erfassungssysteme	6	2804	II. Zwischenablesung (Abs. 1)	6	2850
1. Erfassung des Wärmeverbrauchs	12	2805	III. Kostenaufteilung (Abs. 2)	17	2852
2. Erfassung des Warmwasserver- brauchs	29	2808	IV. Ersatzverfahren (Abs. 3)	25	2854
III. Vorerfassung (Abs. 2)	31	2809			

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