

SCHMIDT-FUTTERER

Mietrecht

Großkommentar des Wohn- und Gewerberaummietrechts

Bürgerliches Gesetzbuch (§§ 535 bis 580a, § 138 BGB), Verordnung über die verbrauchsabhängige Abrechnung der Heiz- und Warmwasserkosten, Wirtschaftsstrafgesetz 1954 (§ 5 WiStG) und Zivilprozeßordnung (§§ 721, 765a, 794a ZPO)

Herausgeber: Hubert Blank

Bearbeitet von

Hubert Blank
Richter
am Landgericht a.D.

Ulf P. Börstinghaus
Richter
am Amtsgericht Dortmund

Norbert Eisenschmid
Rechtsanwalt

Dr. Hans-H. Gather
Assessor iur.

Prof. Dr. Siegbert Lammel
Richter
am Landgericht Frankfurt/M.

Dr. Hans Langenberg
Vors. Richter
am Landgericht a.D.

9., neu bearbeitete Auflage



Verlag C.H.Beck München 2007

Bürgerliches Gesetzbuch (BGB)

Vorbemerkung zu § 535 BGB

	Rdn.	Seite		Rdn.	Seite
I. Grundbegriffe	1	3	2. Vertragliche Abwälzung der Erhaltungspflicht auf den Mieter ..	73	101
1. Mietvertrag/Mietverhältnis	1	3	3. Wegfall der Erhaltungspflicht ..	87	105
2. Miete von Räumen	82	20	C. Nebenpflichten des Vermieters ..	91	105
3. Mietverhältnis über Wohnraum ..	83	21	I. Fürsorgepflicht	91	105
4. Geschäftsraummiete	90	22	II. Schutzpflicht	94	106
5. Mischraummiete	95	24	III. Pflicht zur Gleichbehandlung ..	96	107
6. Grundstücksmiet	102	26	IV. Nebenleistungen	99	108
7. Mietvorvertrag	104	27	1. Besitzstörung durch Einstellung der Nebenleistungen	101	108
8. Vormietrecht	111	28	2. Contracting	103	109
9. Abschlussoption	112	29	3. Einstweilige Verfügung bei der Einstellung von Nebenleistungen ..	109	111
10. Anmietrecht	116	30	V. Wirtschaftlichkeitsgebot	111	112
11. „Letter of intent“ („Absichtserklärung“)	117	30	VI. Verkehrssicherung	118	114
II. Sonderformen der Raumnutzung ..	118	30	1. Prüfungs- und Überwachungspflicht	123	115
1. Werkwohnungen	118	30	2. Haftungsfragen	126	115
2. Nutzungsverträge	119	31	3. Einzelfälle	129	116
3. Heimverträge und ähnliche Verträge ..	120	31	VII. Streupflicht	138	118
4. Hotelaufnahmeverträge	123	32	1. Übertragung durch Gesetz	139	119
5. Leihe	124	32	2. Übertragung durch Vereinbarung	141	119
6. Dingliches Wohnrecht/Mieterdienstbarkeit	127	33	VIII. Aufklärungspflichten	155	122
7. Unterbringung Obdachloser	148	38	1. Wohnraum	158	123
8. Verwahrungsvertrag (§§ 688–700 BGB)	154	40	2. Gewerberaum	166	125
9. Mietverträge mit werkvertraglichen Elementen	155	40	IX. Schutzwirkung für Dritte	170	125
10. Pacht (§§ 581 ff. BGB)	156	40	X. Nachvertragliche Pflichten	172	126
III. Allgemeines Gleichbehandlungsgesetz (AGG)	157	41	XI. Mitwirkungspflichten des Mieters ..	176	126
1. Anwendungsbereich	157	41	1. Besichtigungsrecht des Vermieters	178	127
2. Begriff der Benachteiligung	159	42	2. Überwachung der Mietsache ..	190	130
3. Rechtsfolgen der Benachteiligung ..	159b	43	XII. Beweisfragen	191	130
IV. Die Vertragsparteien	162	43	D. Das Recht des Mieters zum vertragsgemäßen Gebrauch	194	131
1. Vermieter	162	43	I. Vertragszweck	196	131
2. Mieter	255	62	1. Wohnraum	196	131
3. Unklare Vertragsverhältnisse	318	78	2. Gewerberaum	200	132
4. Wechsel der Vertragsparteien	322	79	II. Erfüllungsanspruch	209	134
V. Mietgaranten	330	81	1. Obergrenze	211	134
			2. Instandsetzungspflicht nach Vertragsbeendigung	216	135
			3. Sonstiges	217	136
			III. Betriebspflicht des Mieters	218	136
			1. Die Vereinbarungen der Betriebspflicht	220	136
			2. Die Umsatzmiete	229	139
			IV. Obhutspflicht	236	141
			V. Einzelne Gebrauchsrechte	245	143
			1. Abstellplatz	248	144
			2. Antenne	250	144
			3. Aufnahme Dritter	252	145
			4. Balkon	265	148
			5. Berufsausübung in der Wohnung	266	148
			6. Blumenkasten	273	150
			7. Briefkasten	274	150
			8. Döbel	275	151
			9. Einbauten des Mieters	278	151
			10. Fahrstuhl	279	152
			11. Fahrzeuge	283	152
			12. Feste	287	153
			13. Firmenschilder	291	154
			14. Funkantenne	294	154

§ 535 Inhalt und Hauptpflichten des Mietvertrags

A. Die Pflicht des Vermieters zur Gewährung des Gebrauchs	1	86
I. Zeitlich	3	87
1. Beginn des Mietverhältnisses	3	87
2. Leistungsstörungen	9	88
II. Räumlich	15	89
1. Übergabe	15	89
2. Bestandteile der Mietsache	20	90
III. Beweislast	48	95
B. Die Pflicht des Vermieters zur Gebrauchserhaltung	49	95
I. Allgemeines	49	95
1. Bestimmung des vertragsgemäßen Zustandes	49	95
2. Instandhaltung und Modernisierung	57	98
3. Besonderheiten bei Wohnungseigentum	60	98
II. Schönheitsreparaturen	62	99
III. Erhaltungspflicht	64	99
1. Allgemeines	64	99

	Rdn.	Seite
15. Garage/Einstellplätze	297	155
16. Garten	301	156
17. Gewerbe	307	158
18. Gerüche	311	158
19. Hausflur	316	159
20. Hausfrieden	319	160
21. Haushaltsmaschinen	323	161
22. Hausordnung	329	163
23. Haustürregelungen	336	164
Heimarbeitsplatz	338	165
24. Heizung	339	165
25. Kabelfernsehen	351	167
26. Kacheln	356	168
27. Kinder	358	168
Konkurrenzschutz	364	169
28. Lärm	365	170
29. Meinungsäußerung	367	170
30. Mietermodernisierung	373	171
31. Mobilfunk-/Basisstation	401	180
32. Modernisierung	409	180
33. Müll	410	181
34. Musik	412	181
35. Namensschilder	416	182
36. Online-Anschlüsse	417	182
37. Parabolantenne	419	183
Party	439	190
38. Pfennigabsätze	440	190
Plakate	442	190
39. Nutzungsänderung	443	190
40. Rauchen	461	192
41. Reklame	464	193
Schaukästen	467	193
42. Schlüssel	468	193
43. Strom	485	196
44. Störungen	489	197
45. Telekommunikations-Anlagen	491	197
Tele-working	492	197
46. Tierhaltung	493	197
47. Treppenhaus	521	204
48. Überbelegung	525	204
49. Videoüberwachung	527	205
50. Warenautomat	534	207
Waschmaschine	535	207
51. Wasser	536	207
52. Wäschetrocknen	540	208
Werbung	542	208
53. Wettbewerb	543	208
E. Die Pflicht des Vermieters zur		
 Lastentragung	569	215
F. Die Pflicht des Mieters zur		
 Bezahlung der Miete	574	216
I. Grundmiete	574	216
II. Schönheitsreparaturen	586	218
III. Kleinreparaturen	588	219
IV. Nebenkosten/Betriebskosten	589	219
V. Zuschläge	592	220
VI. Umsatzsteuer	594	220
VII. Weitere Mieterleistungen	604	223
1. Mietvorauszahlung/Mieter-		
darlehen	605	223
2. Baukostenzuschuss	616	225
3. Abstandsvereinbarung	628	227
4. Ablösevereinbarung	632	228
5. Heimverträge	638	229
6. Vertragsabschlussgebühr	643	230
7. Einzugspauschale/Auszugs-		
pauschale	648	231

Anhang zu § 535 BGB: Zivil- und strafrechtliche Grenzen der Mietpreisvereinbarung

A. Wohnraummiete (§ 5 WiStG)	1	234
I. Anwendungsbereich des § 5 WiStG	1	234

	Rdn.	Seite
II. Tatbestandsvoraussetzungen	4	235
1. Räume zum Wohnen	4	235
2. Fordern, versprechen lassen, annehmen	12	236
3. Mietobergrenze	15	237
4. Ausnutzung eines geringen Angebots	62	247
III. Rechtsfolgen der Mietpreisüberhöhung	70	250
1. Zivilrechtliche Folgen	70	250
2. Strafrechtliche Folgen	81	251
IV. Ausschluss des Rückforderungsanspruchs	83	252
1. § 814 BGB	83	252
2. § 817 Satz 2 BGB	84	252
3. § 818 Abs. 3 BGB	85	253
V. Verjährung	86	253
VI. Darlegungs- und Beweislast	89	254
B. Geschäftsraummiete	95	256
1. § 138 Abs. 1 BGB, Sittenwidriges Rechtsgeschäft	95	256
1. Verhältnis Leistung/Gegenleistung	96	256
2. Auffälliges Missverhältnis zwischen Leistung und Gegenleistung	103	257
3. Verwerfliche Gesinnung	104	258
4. Knebelungsverträge	105	258
II. § 138 Abs. 2 BGB	106	259
1. Auffälliges Missverhältnis zwischen Leistung und Gegenleistung	107	259
2. Weitere Tatbestandsvoraussetzungen	108	259
III. Beurteilungszeitpunkt	114	259
IV. Rechtsfolgen	115	260

§ 536 Mietminderung bei Sach- und Rechtsmängeln

A. Sachmangel	1	265
I. Übersicht	1	265
1. Versuche zur Begrenzung der Gewährleistungspflicht	7	266
2. Der Mangelbegriff	17	269
II. Erheblichkeit	42	276
1. Abgrenzung zum unerheblichen Mangel	42	276
2. Die Wohnungsgröße als Mangel	50	277
3. Einzelfälle geringfügiger Mängel	56	280
III. Fallgruppen und Einzelfragen zum Sachmangel	59	280
1. Öffentlich-rechtliche Beschränkungen	59	280
2. Einwirkungen von außen	82	285
3. Mängel im Haus	189	306
B. Rechtsmangel	255	320
I. Recht des Dritten	255	320
II. Entziehung des Mietgebrauchs	264	321
III. Der anfängliche Rechtsmangel	267	322
IV. Nachträglicher Rechtsmangel	270	323
V. Einzelfälle	272	323
VI. Rechtsfolgen	275	324
1. Erfüllungsanspruch	275	324
2. § 536a Abs. 1 BGB	276	324
3. § 536a Abs. 2 BGB	279	325
4. § 536b BGB	280	325
5. § 543 Abs. 2 Ziff. 1 BGB	282	325
VII. Abweichende Vereinbarungen	283	325
VIII. Konkurrenzen	286	326
IX. Prozessuales	289	326
C. Zugesicherte Eigenschaft	292	327

	R.dn.	Seite		R.dn.	Seite
I. Wohnraum	304	329	5. Haftungsbeschränkung bei Richt- und Grenzwerten	32	394
II. Gewerberaum	310	330	6. Abweichende Vereinbarungen	34	394
D. Verschulden des Vermieters	314	331	7. Mitverschulden des Mieters	36	395
E. Rechte des Mieters	316	332	III. 2. Alternative – Verschulden des Vermieters nach Vertragsschluss	38	395
I. Minderung	316	332	1. Verschulden	40	395
1. Ausschlussatbestände	322	333	2. Haftung für Erfüllungsgehilfen	42	396
2. Periodisch auftretende Mängel	325	333	3. Überwachungs- und Obhutspflichten	44	396
3. Modernisierung	327	334	4. Abweichende Vereinbarungen	48	397
4. Eigentumswohnung und Zwischenvermieter	328	334	5. Mitverschulden	49	397
5. Einzugsermächtigung	333	335	IV. 3. Alternative – Verzug	52	398
II. Bewertung des Mangels	334	336	1. Fälligkeit	54	398
III. Berechnung der Minderung	343	337	2. Mahnung	55	399
1. Die Berechnungsgröße	343	337	3. Verzug	68	400
2. Das Betriebskostendilemma	350	338	4. Verschulden	71	401
3. Die Höhe der Minderung	362	342	5. Abweichende Vereinbarungen	71a	401
4. Berechnungsschema zur Höhe der Minderung	370	344	V. Schadensersatz	72	401
IV. Sonstige Rechte	375	346	1. Ersatzberechtigte	76	402
1. Schadensersatz	375	346	2. Umfang des Schadens	79	403
2. Aufwendungsersatz	376	346	3. Mitverschulden	96	408
3. Aufrechnung	377	346	4. Haftungsausschluss	100	409
4. Zurückbehaltungsrecht	379	346	VI. Selbstbeseitigungsrecht des Mieters (Abs. 2)	104	410
5. Kündigung §§ 543, 569 BGB	403	352	1. Selbstbeseitigungsrecht bei Verzug des Vermieters	106	410
F. Abweichende Vereinbarungen	406	352	2. Selbstbeseitigungsrecht zum Erhalt des Bestands der Mietsache	128	414
I. Wohnraum	406	352	3. Aufwendungsersatz aus GoA	132	415
1. Vertragliche Regelungen	406	352	4. Ungerechtfertigte Bereicherung	134	415
2. Vorfälligkeits-, Verrechnungs- und Anzeigeklauseln	415	354	5. Inhalt und Umfang des Aufwendungsersatzanspruchs	135	415
II. Gewerberaum	422	356	6. Vorschuss	145	417
1. Individuelle Vereinbarung	422	356	7. Verwirkung	153	418
2. Allgemeine Geschäftsbedingungen/Formularklauseln	426	356	8. Sonstiges	154	418
G. Beweislast	443	361	VII. Verjährung	156	419
I. Mieter	443	361	VIII. Verhältnis zu anderen Vorschriften	158	419
II. Vermieter	451	362	1. Minderung	158	419
1. Feuchtigkeit	454	363	2. Kündigung	159	419
2. Einzelfälle	458	364	3. Unmöglichkeit	162	420
III. Abweichende Vereinbarungen	470	365	4. Pflichtverletzung (pVV)	163	420
H. Prozedurales	471	365	5. c. i. c. und Geschäftsgrundlage	164	420
J. Konkurrenzen/Verhältnis der §§ 536ff. BGB zu den allgemeinen Vorschriften	478	367	6. § 539 Abs. 1 BGB	165	420
1. Erfüllungsanspruch	478	367	7. § 812 BGB	166	420
2. Anfängliche Unmöglichkeit	479	367	8. Unerlaubte Handlung	167	421
3. Nachträgliche Unmöglichkeit	497	371	IX. Haftungsausschlüsse	168	421
4. Mängel	515	374	1. Kenntnis – § 536b BGB	169	421
5. Unvermögen	521	375	2. Verletzung Anzeigepflicht – § 536c BGB	170	421
6. Verzug	530	377	3. Verursachung des Mangels durch Mieter	171	421
7. Anfechtung	541	378	4. Entstehung des Mangels im Risikobereich des Mieters	172	421
8. Zurückbehaltungsrecht	543	379	5. Vertraglicher Ausschluss	173	422
9. pVV	545	379	X. Beweislast	181	423
10. c. i. c.	552	380			
11. Geschäftsgrundlage	557	382			
12. Mieterhöhung	568	384			
K. Verlust des Minderungsrechts	569	384			
I. § 536b BGB	569	384			
II. § 536c BGB	570	384			
III. Sonstige Gründe	572	384			

§ 536b Kenntnis des Mieters vom Mangel bei Vertragsschluss oder Annahme

§ 536a Schadens- und Aufwendungsersatzanspruch des Mieters wegen eines Mangels

I. Überblick	1	388
II. 1. Alternative – Vorhandensein des Mangels bei Vertragsschluss	6	389
1. Maßgeblicher Zeitpunkt	12	390
2. Behördliche Beschränkungen als anfängliche Sachmängel	22	392
3. Anfängliche Rechtsmängel/unterlassene Räumung	25	392
4. Anfängliche Mängel außerhalb der Raummiete	31	394

I. Zweck und Anwendungsbereich	1	426
II. Tatbestandsvoraussetzungen	6	426
1. Kenntnis des Mieters	6	426
2. Grobe Fahrlässigkeit	16	429
3. Vorbehaltlose Annahme	21	430
4. Vorbehaltlose Mietzahlung	29	432
5. Analoge Anwendung	33	433
6. Wiederaufleben des Minderungsrechts	46	436
III. Rechte des Mieters	53	438
1. Erfüllungsanspruch	53	438
2. Ansprüche aus §§ 536, 536a BGB	56	438
3. pVV	59	439

	Rdn.	Seite		Rdn.	Seite
4. c.i.c.	60	439	II. Gebrauchsbeschränkungen	15	473
5. Unerlaubte Handlung	61	439	III. Haftungsweiterungen	16	473
6. Kündigung	62	439	1. Sachbezogene Erweiterung der Pflichten	16	473
IV. Beweislast	63	439	2. Erweiterung der persönlichen Haftung des Mieters	17	473
§ 536c Während der Mietzeit auftretende Mängel; Mängelanzeige durch den Mieter			C. Übertragung von allgemeinen Instandhaltungs- und Instandsetzungspflichten	23	474
I. Zweck und Anwendungsbereich	1	441	1. Gewerberaum	24	475
II. Tatbestandsvoraussetzungen	6	442	1. Instandhaltung	25	475
1. Mangel	7	442	2. Instandsetzung	28	476
2. Erkennbarkeit	10	443	3. Kleinreparaturen	39	478
3. Notwendigkeit von Vorkehrungen	14	444	II. Wohnraum	40	479
4. Eingriffe Dritter	16	444	1. Instandhaltung und Instandsetzung	40	479
5. Anzeige	17	444	2. Pauschale Kostenbeteiligungen	51	481
III. Rechtsfolgen	29	447	3. Kleinreparaturen	52	482
1. Schadensersatz	29	447	III. Reduktion der Mieterhaftung bei Versicherungsleistungen	62	484
2. Kündigung	33	448	IV. Bedeutung der Übertragung	63	484
3. Rechtsverlust	34	448	D. Übertragung von Schönheitsreparaturen	66	485
IV. Abweichende Vereinbarungen	38	449	1. Folgen der Übertragung	66	485
V. Beweislast	40	449	11. Gegenstand der Schönheitsreparaturen	71	486
§ 536d Vertraglicher Ausschluss von Rechten des Mieters wegen eines Mangels			1. Wohnraum	71	486
I. Überblick	1	451	2. Gewerberaum	77	488
II. Anwendungsbereich	2	451	3. Ergebnis	80	489
III. Arglist	4	452	III. Qualität	81	490
IV. Wirkung	8	453	1. Grundsätze	81	490
V. Beweislast	9	453	2. Bestimmungen zur Qualität im Mietvertrag	84	492
§ 537 Entrichtung der Miete bei persönlicher Verhinderung des Mieters			IV. Abgrenzung der Schönheitsreparaturen von sonstigen dekorativen Reparaturen	89	492
I. Anwendungsbereich und Bedeutung der Vorschrift	1	454	1. Bedeutung der Abgrenzung	89	492
II. Gefahrtragungsregel (§ 537 Abs. 1 Satz 1)	2	454	2. Abgrenzungsmethoden	94	494
1. Grundsätze	2	454	3. Kontrollüberlegung	99	495
2. Mitverschulden des Vermieters	7	456	4. Ergebnis	100	496
3. Veränderung der Gefahrtragung durch Vereinbarung	8	457	5. Beispiele	102	496
4. Gebrauchspflicht des Mieters	9	457	V. Übertragung der Schönheitsreparaturen auf den Mieter von Gewerberaum	112	499
III. Anrechnung ersparter Aufwendungen und anderer Vorteile (§ 537 Abs. 1 Satz 2)	10	458	1. Notwendigkeit einer Vereinbarung	112	499
1. Ersparte Aufwendungen	11	458	2. Übertragung einzelner Pflichten	115	500
2. Andere Vorteile	15	459	VI. Übertragung der Schönheitsreparaturen auf den Mieter von Wohnraum	135	506
3. Abweichende Vereinbarungen	19	460	1. Notwendigkeit einer Vereinbarung	135	506
IV. Erfüllungsbereitschaft des Vermieters (§ 537 Absatz 2)	21	461	2. Rechtslage in den östlichen Bundesländern	137	507
1. Grundsätze	21	461	3. Individualvereinbarung	146	509
2. Auszug des Mieters	23	461	4. Formularvereinbarung	149	510
V. Beweislast	27	463	E. Fälligkeit und Erfüllung des Renovierungsanspruchs	214	534
§ 538 Abnutzung der Mietsache durch vertragsgemäßen Gebrauch			1. Fälligkeit	215	534
A. Anwendungsbereich und Bedeutung der Vorschrift	1	469	1. Grundsätze	215	534
1. Anwendungsbereich	1	469	2. Renovierungsfristen bei Wohnraum	216	534
II. Bedeutung	2	469	3. Renovierungsfristen bei Gewerberaum	226	540
1. Erhaltungspflicht des Vermieters	2	469	II. Erfüllung im laufenden Mietverhältnis	228	540
2. Beweisregelung	3	469	1. Wohnraum	228	540
B. Abweichende Vereinbarungen zur mittelbaren Entlastung des Vermieters	8	471	2. Gewerberaum	235	543
1. Haftungsausschluss und -begrenzung	9	472	3. Durchsetzung des Anspruchs	236	543
1. Begriffe	9	472	III. Erfüllung bei Mietende	238	544
2. Zulässigkeit	11	472	1. Wohnraum	238	544
			2. Gewerberaum	246	546
			3. Erfüllungsanspruch nach Beseitigung bauseitiger Schäden	247	546

	Rdn.	Seite		Rdn.	Seite
F. Ansprüche aus unterlassenen Schönheitsreparaturen	251	547	II. Die Fälle der Gebrauchsüberlassung	2	616
1. Grundsätze	251	547	1. Untermiete	3	617
II. Anspruch aus Ersatzvornahme oder auf Schadensersatz	254	549	2. Sonstige Formen selbständiger Gebrauchsüberlassung	20	621
1. Ersatzvornahme	254	549	3. Einräumung von Mitbesitz	23	622
2. Schadensersatz	257	550	4. Besucher	33	625
3. Umfang des Schadensersatzanspruchs	322	566	5. Besitzzdiener	40	627
G. Ersatz von Mietausfall	359	575	III. Die Erlaubnis	41	627
1. Anspruchsgrundlage	359	575	1. Gesetzliche Regelung	41	627
II. Höhe des Anspruchs	361	576	2. Vertragsklauseln	57	631
III. Schadensminderungspflicht des Vermieters	363	576	IV. Kündigungsrecht des Mieters bei Verweigerung der Erlaubnis	64	633
H. Schadensersatzanspruch bei sonstigen Reparaturen	368	577	1. Voraussetzungen des Kündigungsrechts	64	633
1. Entstehung des Anspruchs	368	577	2. Ausschluss des Kündigungsrechts	76	635
II. Höhe des Anspruchs	370	579	V. Haftung des Mieters für den Untermieter (Abs. 2)	77	636
1. Grundsätze	370	579	VI. Beweislast-/Prozessuales	79	636
2. Vorteilsausgleichung	372	579	VII. Abweichende Vereinbarungen	81	637
J. Darlegungs- und Beweislast	378	581			
1. Grundsätze	378	581			
II. Ansprüche des Vermieters	384	583			
1. Ansprüche aus unterlassenen Schönheitsreparaturen	384	583			
2. Gutachterkosten	398	586			
3. Ersatz von Mietausfall	400	586			
III. Einwände des Mieters	404	588			
1. Erfüllung der Renovierungspflicht	404	588			
2. Schäden bei Mietbeginn	408	589			
3. Streit über die Ursache von Schäden	410	590			
K. Verjährung	411	590			
1. Beginn der Verjährungsfrist für den Vermieter	411	590			
II. Dauer der Verjährungsfrist	412	590			
§ 539 Ersatz sonstiger Aufwendungen und Wegnahmerecht des Mieters			§ 541 Unterlassungsklage bei vertragswidrigem Gebrauch		
I. Anwendungsbereich der Vorschrift	1	593	I. Bedeutung der Vorschrift und Verhältnis zum Kündigungsrecht nach § 543 Abs. 2 Nr. 2 BGB und zum Beseitigungsanspruch nach § 1004 BGB	1	638
II. Bedeutung der Vorschrift	4	594	II. Vertragsmäßiger und vertragswidriger Gebrauch	3	639
1. Bedeutung des § 539 Abs. 1	5	594	III. Abmahnung	4	639
2. Bedeutung des § 539 Abs. 2	7	595	1. Zweck	4	639
III. Abgrenzung sonstiger Aufwendungen von Einrichtungen	9	595	2. Inhalt	5	640
1. Begriff der sonstigen Aufwendung	10	596	3. Abmahnberechtigter	6	640
2. Begriff der Einrichtung	12	596	4. Abmahnungsempfänger	7	641
3. Behandlung von Überschneidungen	14	597	5. Entbehrlichkeit der Abmahnung	8	641
IV. Anspruch des Mieters auf Ersatz sonstiger Aufwendungen (§ 539 Abs. 1)	16	598	6. Abweichende Vereinbarungen	9	641
1. Vertragliche Regelungen	16	598	7. Rechtsmittel gegen die Abmahnung	10	641
2. Gesetzliche Regelung	25	600	IV. Unterlassungsklage	11	641
3. Ersatz von Aufwendungen bei vorzeitiger Vertragsbeendigung	52	606	V. Darlegungs- und Beweislast-/Prozessuales	15	642
4. Sonstige Ansprüche des Mieters	67	610			
5. Verjährung und Verwirkung	68	610			
6. Beweislast	70	611			
V. Wegnahmerecht des Mieters (§ 539 Abs. 2)	71	611			
1. Rechtslage bis zur Wegnahme	72	611			
2. Ausübung des Wegnahmerechts	74	612			
3. Folgen der Wegnahme	81	613			
4. Prozessuales	83	614			
§ 540 Gebrauchsüberlassung an Dritte			§ 542 Ende des Mietverhältnisses		
I. Anwendungsbereich und Bedeutung der Vorschrift	1	616	I. Anwendungsbereich und Bedeutung der Vorschrift	1	646
			II. Beendigung durch Kündigung (Abs. 1)	11	646
			1. Klarheit	13	647
			2. Datum/Kündigungsfrist	21	650
			3. Umdeutung von unwirksamen Kündigungserklärungen	23	650
			4. Der/Die Kündigungsempfänger	26	651
			5. Der/Die Kündigungsberechtigte(n)	34	653
			6. Kündigung durch Bevollmächtigte	44	655
			7. Vollmachtsklauseln	56	658
			8. Begründung	59	658
			9. Sonstige Erklärungen	64	659
			10. Schriftform	65	660
			11. Wirksamwerden der Kündigung/Zugang	68	660
			12. Teilkündigung	85	665
			13. Vertrauensschutz/Widerruf/Rücknahme	86	665
			14. Vermieter-/Eigentümerwechsel	90	667
			15. Rechtsmittel gegen die Kündigung/Feststellungsklage	93	667
			16. Kosten der Kündigung	97	668
			17. Wiederholte Kündigung wegen derselben Gründe	98	669

	Rdn.	Seite
18. Kündigungsfolgeschaden	100	669
19. Unrechtmäßige Kündigung	121	674
III. Beendigung durch außerordentliche Kündigung	126	674
1. Zugunsten des Vermieters	127	675
2. Zugunsten des Mieters	144	678
3. Vereinbarung weiterer Sonderkündigungsrechte	150	678
IV. Beendigung durch Zeitablauf (Abs. 2)	151	678
1. Mietverhältnisse auf bestimmte Zeit ohne Verlängerungsklausel	151	678
2. Befristete Mietverhältnisse mit Verlängerungsklauseln	160	680
3. Mietverhältnisse mit Optionsrecht (Verlängerungsoption)	173	683
4. Kettenmietverträge	181	685

Anhang zu § 542 BGB: Der Mietaufhebungsvertrag

I. Allgemeines	1	687
II. Zustandekommen des Vertrags	2	688
1. Vertragsparteien	2	688
2. Angebot/Annahme	6	688
3. Verpflichtung zum Abschluss eines Mietaufhebungsvertrags	10	691
III. Inhalt des Mietaufhebungsvertrags	28	696
IV. Rechtsfolgen	33	697
1. Beim Abschluss eines Mietaufhebungsvertrags	33	697
2. Bei unberechtigter Weigerung	34	698
3. Bei berechtigter Weigerung	35	698
V. Beweislast	36	698

§ 543 Außerordentliche fristlose Kündigung aus wichtigem Grund

I. Bedeutung und Anwendungsbereich der Vorschrift	1	702
II. Die Kündigungstatbestände	6	703
1. Nichtgewährung/Entzug des Mietgebrauchs (Abs. 2 Nr. 1)	6	703
2. Verletzung der Rechte des Vermieters (Abs. 2 Nr. 2)	50	714
3. Zahlungsverzug (Abs. 2 Nr. 3)	80	722
4. Sonstige Kündigungsinteressen (Abs. 1)	155	739
III. Abweichende Vereinbarungen	208	760
1. Zu § 543 Abs. 2 Nr. 1 BGB	208	760
2. Zu § 543 Abs. 2 Nr. 2 BGB	209	760
3. Zu § 543 Abs. 2 Nr. 3 BGB	210	760
IV. Die Kündigungserklärung	212	761
V. Rücknahme/Verzicht	221	763
VI. Kündigung wegen Wegfalls oder Veränderung der Geschäftsgrundlage	223	764
VII. Darlegungs- und Beweislast	227	765

§ 544 Vertrag über mehr als 30 Jahre

A. Regelungszweck	1	767
B. Kündigungsrecht, Satz 1	10	768
C. Kündigungsausschluss, Satz 2	18	770

§ 545 Stillschweigende Verlängerung des Mietverhältnisses

I. Bedeutung und Zweck	1	772
II. Anwendungsbereich	3	773

	Rdn.	Seite
III. Tatbestandsvoraussetzungen	4	773
1. Ablauf der Mietzeit	4	773
2. Gebrauchsfortsetzung durch den Mieter	12	775
3. Widerspruchserklärung	16	776
IV. Rechtsfolgen	27	778
V. Abweichende Vereinbarungen	30	779
VI. Prozessuales/Darlegungs- und Beweislast	35	780

§ 546 Rückgabepflicht des Mieters

I. Rückgabepflicht des Mieters	1	783
1. Allgemeine Hinweise	1	783
2. Zeitpunkt der Rückgabe	18	787
3. Vorzeitige Rückgabe	23	788
4. Rückgabe bei Mehrheit von Mietern	28	790
5. Inhalt der Rückgabepflicht	33	791
6. Beschädigung der Mietsache	71	800
7. Haftung für Dritte	76	801
8. Haftungsbeschränkung	78	801
9. Beseitigung von Gebrauchsspuren	79	802
10. Reinigungspflicht	84	803
11. Übergabeprotokoll	85	803
12. Beweislast	90	804
13. Abstandsvereinbarungen	94	805
II. Rückforderungsanspruch des Vermieters	98	806
1. Allgemeine Hinweise	98	806
2. Voraussetzung des Rückforderungsanspruchs	103	807
3. Gewerbliche Zwischenvermietung	113	809
4. Nichtgewerbliche Zwischenvermietung	116	810
5. Anmietung durch die öffentliche Hand	122	811
6. Ersatzansprüche des Untermieters	123	811
III. Verfahrensrechtliche Fragen	127	812

§ 546a Entschädigung des Vermieters bei verspäteter Rückgabe

I. Allgemeines	1	816
II. Nutzungsentschädigung	4	816
1. Allgemeine Hinweise	4	816
2. Anwendungsbereich	13	818
3. Vorenthaltung der Mietsache	17	819
4. Möglichkeiten der Rückgabe	24	821
5. Inhalt der Nutzungsentschädigung	29	822
6. Fälligkeit und Dauer der Nutzungsentschädigung	37	824
7. Aufrechnung und Nutzungsentschädigung	39	824
III. Weitergehender Schaden	40	824
IV. Abweichende Vereinbarungen	45	825
V. Verpflichtungen während der Vorenthaltung	47	826
VI. Verfahrensrechtliche Fragen	51	827

§ 547 Erstattung von im Voraus entrichteter Miete

I. Allgemeine Hinweise	1	829
II. Erstattung von Mietvorauszahlungen	4	830
1. Allgemeine Hinweise	4	830
2. Begriff der Mietvorauszahlung	13	831
3. Verlorener Baukostenzuschuss bei Wohnraum	15	832
4. Verlorener Baukostenzuschuss bei Gewerberaum	19	833

	Rdn.	Seite
5. Zu vertretende und nicht zu vertretende Umstände	23	833
6. Haftungsumfang des Vermieters	29	834
7. Anspruchsberechtigter	33	835
8. Anspruchsgegner	34	835
III. Abweichende Vereinbarungen	35	836
1. Vereinbarungen bei Wohnraum	35	836
2. Vereinbarungen bei Gewerberaum	39	836

§ 548 Verjährung der Ersatzansprüche und des Wegnahmerechts

I. Schwerpunkte des Verjährungsrechts	1	838
II. Allgemeine Hinweise	6	839
1. Begriff der Verjährung	6	839
2. Ausschlussfrist und Verwirkung	9	840
3. Beginn der Verjährung	12	841
4. Verjährung als Einrede	20	842
III. Sechsmonatige Verjährungsfrist	23	843
1. Inhalt der gesetzlichen Regelung	23	843
2. Allgemeiner Anwendungsbereich	25	843
3. Vermieteransprüche mit kurzer Verjährung	29	845
4. Aufrechnung und Zurückbehaltungsrecht nach Verjährung	41	848
5. Fristbeginn für Vermieteransprüche	46	849
6. Mieteransprüche mit kurzer Verjährung	56	852
7. Fristbeginn für Mieteransprüche	66	854
8. Fristbeginn bei Grundstücksveräußerung	69	855
9. Fristbeginn bei gewerblicher Zwischenvermietung	74	856
10. Berechnung der kurzen Verjährungsfrist	76	857
IV. Dreijährige Regelfrist	78	857
1. Ansprüche des Vermieters	78	857
2. Ansprüche des Mieters	82	858
V. Höchstfristen bei der Regelverjährung	88	860
VI. Ansprüche mit dreißigjähriger Verjährungsfrist	94	861
VII. Ablauf der Verjährung	97	861
1. Hemmung der Verjährung	97	861
2. Neubeginn der Verjährung	109	864
VIII. Abweichende Vereinbarungen	112	864
IX. Einzelfragen der Verwirkung	119	866

§ 549 Auf Wohnraummietverhältnisse anwendbare Vorschriften

I. Bedeutung der Vorschrift	1	867
II. Wohnraum zu vorübergehendem Gebrauch (Abs. 2 Nr. 1)	4	868
III. Möblierter Wohnraum (Abs. 2 Nr. 2)	6	869
IV. Mietverhältnisse mit juristischen Personen des öffentlichen Rechts oder mit anerkannten privaten Trägern der Wohlfahrtspflege (Abs. 2 Nr. 3)	16	871
V. Ausgeschlossene Mieterschutzvorschriften	27	873
VI. Wohnraum in einem Studenten- oder Jugendwohnheim (Abs. 3)	34	874
VII. Wohnraum in Ferienhäusern und Ferienwohnungen in Ferienhausbetrieben	50	876

§ 550 Form des Mietvertrags

A. Regelungszweck	1	878
B. Formerfordernis	9	879
I. Vertragsdauer	18	880
II. Schriftform	24	881
1. Ursprungsvertrag	31	883
2. Vertragsänderungen	41	885
C. Elektronische Form	47	887
D. Formmangel	54	888
E. Vereinfachte Schriftform	69	891
F. Textform	77	892

§ 551 Begrenzung und Anlage von Mietsicherheiten

I. Entstehungsgeschichte und Zweck	1	897
II. Anwendungsbereich	6	898
1. Altverträge (Vertragsschluss vor dem 1. 1. 1983)	6	898
2. Sachlicher Anwendungsbereich	11	899
3. Arten der Sicherheitsleistung	12	900
III. Inhalt der gesetzlichen Regelung	56	907
1. Zulässige Höhe (Abs. 1)	56	907
2. Fälligkeit (Abs. 2)	63	909
3. Anlage und Verzinsung (Abs. 3)	68	911
4. Abweichende Vereinbarungen (Abs. 4)	84	915
5. Sonderregelungen für Studenten- und Jugendwohnheime (Abs. 3 Satz 5)	90	916
IV. Die Kaution während der Mietzeit	91	917
V. Die Kaution bei Vertragsende	96	918
1. Vorbehaltslose Rückgabe	96	918
2. Abrechnung	97	918
3. Prozessuales	103	920
4. Verjährung	109	922
VI. Zwangsverwaltung/Insolvenz	110	922
VII. Geschäftsraummietverhältnisse	112	924

§ 552 Abwendung des Wegnahmerechts des Mieters

I. Anwendungsbereich der Vorschrift	1	925
II. Abwendung des Wegnahmerechts (§ 552 Abs. 1)	2	925
1. Bestehen des Abwendungsrechts	2	925
2. Ausübung des Rechts	7	926
3. Folgen der Ausübung	12	928
III. Abweichende Vereinbarungen (§ 552 Abs. 2)	13	928
IV. Prozessuales	16	929

§ 553 Gestattung der Gebrauchsüberlassung an Dritte

I. Anwendungsbereich und Bedeutung der Vorschrift	1	930
II. Anspruchsvoraussetzungen	3	930
1. Berechtigtes Interesse des Mieters	4	931
2. Teil des Wohnraums	6	932
3. Nach Vertragsschluss entstandenes Interesse	9	934
4. Entgegenstehende Interessen des Vermieters	10	935
III. Darlegungspflicht des Mieters	13	935
IV. Erhöhung der Miete	15	936
V. Abweichende Vereinbarungen	20	937
VI. Beweislast/Prozessuales	21	938

	Rdn.	Seite		Rdn.	Seite
§ 554 Duldung von Erhaltungs- und Modernisierungsmaßnahmen			7. Beweislast	237	987
A. Entstehungsgeschichte, Zweck und Anwendungsbereich			II. Vermieterinteressen	238	987
I. Entstehungsgeschichte	1	942	1. Die zu berücksichtigenden Personen auf Vermieterseite	238	987
II. Zweck	4	943	2. Die Vermieterinteressen	240	988
III. Anwendungsbereich	6	944	3. Die Interessen anderer Mieter	245	988
B. Erforderliche Maßnahmen zur Erhaltung der Mietsache			F. Rechte und Pflichten des Vermieters		
I. Maßnahmen	13	945	I. Mitteilungspflicht	249	989
II. Erhaltung der Mietsache	15	945	1. Zeitpunkt der Mitteilung	258	991
III. Erforderlichkeit	21	946	2. Inhalt der Mitteilung	264	992
IV. Einzelfälle	24	947	3. Die Textform der Mitteilung	283	997
C. Rechte und Pflichten des Mieters bei Maßnahmen nach Absatz 1 (Erhaltungsmaßnahmen)			4. Die Ankündigungsfrist	285	997
I. Duldungspflicht des Mieters	28	948	5. Die Mitteilung durch den Vermieter	289	998
1. Umfang der Duldungspflicht	28	948	6. Nichterfüllung, Schlechterfüllung der Mitteilungspflicht	293	999
2. Ankündigung der Maßnahme	35	949	7. Entbehrlichkeit der Mitteilung/ Bagatelldmaßnahme	295	1000
3. Zumutbarkeit der Maßnahme	36	949	II. Vorschusspflicht	300	1001
II. Mitwirkungspflicht des Mieters	39	950	III. Kündigung	301	1001
III. Aufwendungsersatz	43	951	IV. Schadensersatz	304	1001
IV. Konkurrenzen	44	951	G. Rechte und Pflichten des Mieters	308	1002
V. Abweichende Vereinbarungen	53	953	I. Duldungspflicht	308	1002
VI. Prozessuales	54	953	II. Unterlassungspflicht	316	1004
D. Rechte und Pflichten des Mieters bei Maßnahmen nach Absatz 2 (Modernisierungsmaßnahmen)			III. Mitwirkungspflicht	317	1004
I. Verbesserung der Mietsache	62	955	IV. Erfüllung, Gewährleistung und Schadensersatz	318	1004
1. Erhöhung des Gebrauchswerts und Substanzverbesserungen	62	955	V. Modernisierungsstopp	327	1006
2. Verbesserung der allgemeinen Wohnverhältnisse	66	956	VI. Aufwendungsersatz	329	1006
3. Maßnahmen zur Erhöhung der Sicherheit	74	957	1. Konkurrenzverhältnis zu § 536a Abs. 2 BGB und § 539 Abs. 1 BGB	333	1007
4. Nachbarschützende Maßnahmen	75	958	2. Umfang des Aufwendungsersatzes	336	1008
5. Maßnahmen nach einer Wohnwertverbesserung	76	958	3. Vorschuss	345	1010
6. Nicht zu vertretende Maßnahmen	77	958	4. Sonstiges	348	1010
7. Modernisierende Instandsetzung	78	959	VII. Kündigungsrecht	350	1010
8. Weitergehende Maßnahmen	80	959	H. Prozessuales	356	1011
9. Rückgängigmachung der Modernisierung	82	960	I. Klage/Einstweilige Verfügung	356	1011
10. Sonstiges	83	960	II. Streitwert/Beschwer	363	1014
11. Einzelfälle	87	961	III. Darlegungs- und Beweislast	364	1015
II. Energieeinsparung	142	970	J. Abweichende Vereinbarungen	366	1015
1. Erneuerbare Energien	144	971			
2. Wirtschaftlichkeit der Energiesparmaßnahme	153	973	§ 554a Barrierefreiheit		
3. Nachhaltigkeit der Energiesparmaßnahme	155	973	I. Einleitung	1	1017
4. Einzelfälle	156	973	II. Verhältnis des § 554a BGB zu § 535 BGB	3	1018
III. Wassereinsparung	175	976	III. Begriff der Behinderung	6	1018
IV. Schaffung neuen Wohnraums	179	977	IV. Anspruch des Mieters auf Zustimmung	13	1019
1. Errichten eines neuen selbständigen Gebäudes	180	977	V. Art der Maßnahmen des Mieters	20	1021
2. Beseitigung von Schäden	181	977	1. Bauliche Veränderungen	21	1021
3. Änderung, Nutzungsänderung oder Erweiterung von Gebäuden	182	978	2. Sonstige Einrichtungen	23	1021
4. Anpassung an geänderte Wohnbedürfnisse	185	978	VI. Zweck der Maßnahmen des Mieters	24	1022
E. Abwägungsgebot	186	978	1. Behindertengerechte Nutzung der Mietsache	24	1022
I. Mieterinteressen	189	979	2. Zugang zur Mietsache	25	1022
1. Die zu berücksichtigenden Personen auf Mieterseite	192	979	3. Erforderlichkeit	27	1022
2. Vorzunehmende Arbeiten	196	980	4. Der geschützte Personenkreis	30	1023
3. Baulichen Folgen	203	981	VII. Berechtigtes Interesse des Mieters	33	1023
4. Vorausgegangene Verwendung	209	982	VIII. Das Recht zur Verweigerung der Zustimmung	36	1024
5. Mieterhöhung	214	983	1. Interesse des Vermieters an der unveränderten Erhaltung	36	1024
6. Sonstige Härtegründe	235	987	2. Interesse der anderen Mieter	45	1025
			3. Zusätzliche Sicherheit für die Wiederherstellung	53	1026
			IX. Die Eigentumswohnung	66	1028
			X. Abweichende Vereinbarungen	73	1029

	Rdn.	Seite		Rdn.	Seite
§ 555 Unwirksamkeit einer Vertragsstrafe					
I. Entstehungsgeschichte/ Anwendungsbereich/Zweck	1	1030	5. Kosten der Straßenreinigung und Müllbeseitigung	140	1075
II. Begriff der Vertragsstrafe	3	1030	6. Kosten der Gebäudereinigung und Ungezieferbekämpfung	149	1078
III. Einzelfälle	5	1031	7. Kosten der Gartenpflege	156	1080
IV. Geschäftsraummiete/Pacht	10	1033	8. Kosten der Beleuchtung	165	1083
			9. Kosten der Schornstein- reinigung	167	1083
§ 556 Vereinbarungen über Betriebskosten			10. Kosten der Sach- und Haft- pflichtversicherung	168	1084
A. Veränderungen gegenüber dem alten Recht	1	1040	11. Kosten für den Hauswart	181	1087
B. Anwendungsbereich der Vorschrift	6	1041	12. Kosten des Betriebs der Ge- meinschaftsantennenanlage	191	1090
I. Allgemeiner Anwendungsbereich	6	1041	13. Kosten des Betriebs der mit einem Breitbandkabelnetz verbundenen privaten Verteil- anlage	195	1091
II. Anwendungsbereich nach Miet- strukturen	7	1041	14. Kosten des Betriebs der Einrich- tung für die Wäschepflege	197	1092
1. Mietstrukturen zur Mietstruk- tur	8	1041	15. Sonstige Betriebskosten	202	1093
2. Mietstruktur ohne Umlagever- einbarung (Brutto-(warm/ Inklusiv)miete)	12	1043	E. Umlage über Pauschale oder Vor- auszahlungen (§ 556 Abs. 2)	247	1105
3. Mietstrukturen mit Um- lagevereinbarung	17	1044	I. Vereinbarung einer Pauschale	248	1105
4. Mietstruktur nach Auslaufen der Preisbindung	28	1046	II. Vereinbarung von Vorauszahlun- gen	251	1105
5. Mietstruktur in den östlichen Bundesländern	30	1047	1. Notwendigkeit einer Verein- barung	251	1105
C. Vereinbarungen zur Betriebskostenumlage (§ 556 Abs. 1 Satz 1)	31	1047	2. Inhalt der Vereinbarung	255	1106
I. Notwendigkeit einer Verein- barung	31	1047	3. Unklare Vereinbarung	260	1107
II. Ausdrückliche Vereinbarung	35	1048	4. Wegfall der Vorauszahlungs- pflicht	265	1108
1. Umlage durch konkrete Bestimmung der Betriebskosten	35	1048	5. Abtretung/Aufrechnung/Pfän- dung von Vorauszahlungen	270	1109
2. Umlage durch Bezugnahme auf Vorschriften zu den Betriebskosten	43	1051	III. Höhe von Vorauszahlungen	275	1110
III. Schlüssige Vereinbarung	54	1054	F. Abrechnungspflicht und Abrechnungszeitraum (§ 556 Abs. 3 Satz 1)	278	1110
1. Stillschweigende Konkretisie- rung unklarer Abreden	55	1054	I. Abrechnungspflicht	279	1111
2. Stillschweigende Vertragsände- rung	56	1055	1. Grundsätze	279	1111
IV. Folgen unwirksamer Verein- barungen	63	1058	2. Verstoß gegen die Abrechnungs- pflicht	280	1111
1. Vollständig unwirksame Abwälzung	63	1058	3. Vermieterwechsel im Abrechnungszeitraum	290	1114
2. Teilweise unwirksame Abwälzung	67	1059	4. Vermieterwechsel nach Ablauf des Abrechnungszeitraums	292	1115
V. Besonderheiten bei der Vermietung von Gewerberaum	68	1059	5. Mieterwechsel im Abrech- nungszeitraum	296	1115
1. Grundsätze	68	1059	II. Abrechnungszeitraum	297	1116
2. Mehrwertsteuer auf die Betriebskosten	70	1060	1. Maßgeblicher Zeitraum	298	1116
D. Umlagefähige Betriebskosten (§ 556 Abs. 1 Satz 1 und 2)	71	1060	2. Ansatzfähige Kosten	303	1117
I. Definition des § 19 Abs. 2 Satz 1 WoFG bzw. § 1 BetrKV	72	1061	G. Abrechnung (§ 556 Abs. 3 Satz 1 und 2)	323	1123
1. Kosten des Eigentümers	74	1061	I. Rechtsnatur der Abrechnung	323	1123
2. Kosten durch das Eigentum am Grundstück oder seines bestim- mungsgemäßen Gebrauchs	87	1063	II. Form der Abrechnung	328	1125
3. Laufende Kosten	89	1063	III. Inhalt der Abrechnung	333	1126
4. Konkrete Kosten	90	1064	1. Preisfreier Wohnraum	334	1126
5. Abgrenzung zu anderen Kosten	91	1064	2. Preisgebundener Wohnraum	374	1136
II. Definitionen des Betriebs- kostenkatalogs gem. § 2 BetrKV	102	1066	3. Abrechnung für Wohnungseig- entum	379	1138
1. Laufende öffentliche Lasten des Grundstücks	103	1066	IV. Abrechnung bei zu niedrigen Vor- auszahlungen	388	1140
2. Kosten der Wasserversorgung	109	1068	V. Korrektur der Abrechnung	396	1142
3. Kosten der Entwässerung	126	1072	1. Korrektur vor Verbindlichkeit des Saldos	397	1142
4. Kosten des Betriebs des Perso- nen- oder Lastenaufzugs	132	1073	2. Verbindlichkeit des Saldos	402	1143
			3. Korrektur nach Verbindlichkeit des Saldos	414	1145
			VI. Abrechnungsprobleme beim Be- triebskostenmanagement	418	1146
			VII. Fälligkeit und Durchsetzbarkeit des Saldos	420	1147
			1. Fälligkeit	420	1147
			2. Durchsetzbarkeit des Saldos	429	1149
			3. Gläubiger/Schuldner des Saldos	441	1152

	Rdn.	Seite
4. Abtretung/Aufrechnung/Pfändung des Saldos	443	1152
H. Abrechnungs- und Ausschlussfrist (§ 556 Abs. 3 Satz 2 bis 4)	445	1153
I. Abrechnungsfrist	445	1153
1. Grundsätze	446	1153
2. Verlängerung der Frist	449	1153
3. Verkürzung der Frist	451	1154
4. Abrechnungsreife	454	1154
II. Ausschlussfrist	462	1156
1. Grundsätze	463	1156
2. Rechtzeitigkeit der Abrechnung	471	1160
3. Teilabrechnung	475	1162
J. Einwendungen des Mieters (§ 556 Abs. 3 Satz 5 und 6)	479	1163
I. Kontrollrechte des Mieters	479	1163
1. Einsicht in die Belege	479	1163
2. Überlassung von Belegkopien	494	1167
II. Ausschlussfrist für Einwendungen	498	1170
K. Unwirksame Vereinbarungen (§ 556 Abs. 4)	506	1172
L. Übergangsvorschrift zu § 556 Abs. 3 Satz 2 bis 6	510	1172
M. Verjährung und Verwirkung	511	1173
I. Verjährung	511	1173
1. Forderungen des Vermieters	511	1173
2. Forderungen des Mieters	513	1173
3. Folgen der Verjährung	519	1175
II. Verwirkung	520	1175
1. Grundsätze	520	1175
2. Eingeschränkte Bedeutung	521	1175
3. Verbliebene Fälle	522	1176
4. Folge der Verwirkung	525	1176
N. Beweislast	526	1176
I. Umlegbarkeit von Betriebskosten	526	1176
II. Nachträgliche Veränderungen	527	1177
III. Vereinbarung einer Pauschale oder von Vorauszahlungen	530	1177
IV. Leistung von Vorauszahlungen	532	1177
V. Ausgleich eines Abrechnungssaldos	536	1178
VI. Vorlage einer Abrechnung	545	1179
VII. Auskunft	548	1181

§ 556a Abrechnungsmaßstab für Betriebskosten

A. Anwendungsbereich und Inhalt	1	1183
I. Anwendungsbereich	1	1183
II. Inhalt	2	1184
B. Umlageschlüssel (§ 556a Abs. 1)	5	1184
I. Vereinbarungen zum Umlageschlüssel (§ 556a Abs. 1 Satz 1)	5	1184
1. Grundsätze	5	1184
2. Festlegung im Mietvertrag	6	1184
3. Nachträgliche Festlegung	16	1187
II. Flächenschlüssel als Grundsatz	20	1188
1. Grundsätze	20	1188
2. Einheitlichkeit der Flächenberechnung	25	1189
3. Differenz zwischen vereinbarter und tatsächlicher Fläche	28	1190
4. Fläche bei vermietetem Wohnungseigentum	31	1191
5. Einbeziehung einer Hausmeisterwohnung oder eines Verwalterbüros	33	1192
6. Sonderproblem Leerstand	34	1192
7. Verwaltungs-/Abrechnungseinheiten	57	1197
8. Gemischt genutzte Objekte	65	1200
III. Andere Umlageschlüssel	69	1201
1. Zahl der Mietobjekte	69	1201
2. Zahl der Nutzer	70	1201

3. Unterschiedliche Nutzung	77	1204
4. Unterschiedlicher Verbrauch	78	1204
5. Verhältnis der Mieten	80	1204
IV. Umlage nach Verbrauch oder Verursachung (§ 556a Abs. 1 Satz 2)	81	1205
C. Umlageschlüssel bei den einzelnen Betriebskostenarten	83	1205
I. Grundsteuer	83	1205
1. Grundsatz	83	1205
2. Gemischt genutzte Objekte	84	1206
II. Wasser und Entwässerung	90	1207
1. Preisgebundener Wohnraum	90	1207
2. Preisfreier Wohnraum	92	1208
III. Aufzug	98	1209
1. Preisgebundener Wohnraum	98	1209
2. Preisfreier Wohnraum	100	1209
IV. Straßenreinigung und Müllbeseitigung	104	1211
1. Straßenreinigung	104	1211
2. Müllbeseitigung	105	1211
V. Gebäudereinigung und Ungezieferbekämpfung	109	1212
VI. Gartenpflege	112	1212
VII. Beleuchtung, Schornsteinreinigung	113	1213
VIII. Sach- und Haftpflichtversicherung	114	1213
IX. Hauswart	118	1214
X. Gemeinschaftsantenne und Breitbandkabelanschluss	120	1214
1. Gemeinschaftsantenne	120	1214
2. Breitbandkabelanschluss	122	1215
XI. Einrichtungen für die Wäschepflege	124	1216
1. Preisgebundener Wohnraum	124	1216
2. Preisfreier Wohnraum	128	1216
D. Nachträgliche Umlage nach Verbrauch oder Verursachung (§ 556a Abs. 2)	129	1217
I. Grundsätze	131	1217
II. Abrechnung nach Verbrauch	132	1218
III. Abrechnung nach Verursachung	133	1218
IV. Form und Inhalt der Umlageerklärung	135	1219
V. Direktabrechnung	138	1220
E. Abweichende Vereinbarungen (§ 556a Abs. 3)	145	1221
F. Beweislast	147	1222

Anhang zu § 556a BGB: Flächenberechnung

A. Wohnraum	1	1223
I. Öffentlich geförderter Wohnraum	1	1223
II. Preisfreier Wohnraum	2	1223
1. Berechnung nach der DIN 283	3	1223
2. Berechnung nach §§ 42–44 II. BV/WoFIV	4	1224
3. Berechnung nach der DIN 277	12	1225
4. Berechnung bei Eigentumswohnungen	16	1226
B. Gewerberaum	17	1226
Anlage 1: Formblatt DIN 283		1228
Anlage 2: Verordnung zur Berechnung der Wohnfläche (Wohnflächenverordnung – WoFIV)		1232

§ 556b Fälligkeit der Miete, Aufrechnungs- und Zurückbehaltungsrecht

I. Anwendungsbereich der Vorschrift	1	1235
II. Fälligkeit der Miete (§ 556b Abs. 1)	3	1235

	Rdn.	Seite
1. Grundsätze	3	1235
2. Bedeutung für das Leistungsverweigerungsrecht aus § 320 BGB	8	1238
3. Bedeutung für die Kombination von Vorleistungs- und Aufrechnungsverbotsklauseln	14	1239
III. Übergangsregelung (Art. 229 § 3 Abs. 1 Nr. 7 EGBGB)	15	1239
1. Anwendungsbereich	15	1239
2. Fälligkeit nach § 551 Abs. 1 BGB a. F.	17	1240
3. Zusammentreffen einer Vorfälligkeitsklausel mit einem Aufrechnungsverbot	19	1241
IV. Aufrechnungs- und Zurückbehaltungsrecht (§ 556b Abs. 2)	28	1243
1. Anwendungsbereich und Bedeutung der Vorschrift	28	1243
2. Voraussetzungen	30	1244
3. Beweislast	44	1247

Vorbemerkungen zu §§ 557–557b

A. Entstehungsgeschichte und Entwicklung der Regelungen	1	1248
I. Allgemeines	1	1248
II. Die Nachkriegsgeschichte	2	1249
III. Das Miethöhengesetz	4	1250
IV. Die Änderungen durch das Mietrechtsreformgesetz	10	1252
B. Zweck der Vorschriften	12	1254
C. Anwendungsbereich der Vorschriften	19	1257
I. Allgemeines	19	1257
II. Wohnraummietverträge	21	1258
III. Wohnraum zu vorübergehendem Gebrauch	25	1259
IV. Möblierter Wohnraum	27	1261
V. Wohnraum zur Deckung dringenden Wohnbedarfs	28	1261
VI. Jugend- und Studentenwohnungen	29	1262
VII. Preisgebundener Wohnraum	34	1263
VIII. Beweislast	49	1267

§ 557 Mieterhöhungen nach Vereinbarung oder Gesetz

A. Inhalt und Zweck der Norm	1	1270
B. Die Mietänderungsvereinbarung gemäß Absatz 1	9	1272
I. Zustandekommen der Vereinbarung	9	1272
1. Das Angebot	9	1272
2. Die Annahme	17	1276
II. Zeitpunkt der Vereinbarung	22	1277
III. Inhalt der Vereinbarung	23	1278
1. Allgemeines	23	1278
2. Abgrenzung von Vereinbarungen nach Absatz 1 und Absatz 2	24	1278
3. Wirksamwerden der Mieterhöhung	29	1279
4. Die Erhöhung der Miete	31	1280
5. Jahresfrist, Kappungsgrenze	38	1281
IV. Grenzen der Vereinbarung	39	1282
V. Prozessuales	40	1282
C. Vereinbarungen über zukünftige Mieterhöhungen nach Absatz 2	42	1282
D. Ansprüche des Vermieters auf Mieterhöhungen nach Absatz 3	43	1283

I. Allgemeines	43	1283
II. Ausschlussvereinbarungen	44	1283
1. Ausdrückliche Vereinbarungen	45	1283
2. Konkludente Vereinbarung	47	1284
3. Rechtsfolgen unwirksamer Miethöhevereinbarungen	58	1287
E. Unwirksame Vereinbarungen nach Absatz 4	60	1288
I. Allgemeines	60	1288
II. Begriff der Vereinbarung	62	1289
III. Begriff des Nachteils	65	1290
IV. Einzelfragen	67	1291
1. Generelle Regelungen, die Einfluss auf die zukünftige Miethöhe haben	68	1291
2. Konkrete Vereinbarungen zu einzelnen Mieterhöhungsmöglichkeiten	73	1292
V. Wirksame Vereinbarungen	74	1292
VI. Rechtsfolgen unwirksamer Vereinbarungen	77	1294

§ 557a Staffelmiete

A. Allgemeines	1	1296
I. Inhalt und Zweck der Regelung	1	1296
II. Übergangsregelungen – In-Kraft-Treten	6	1297
B. Anwendungsbereich	7	1298
I. Wohnraummietverhältnisse	7	1298
II. Sonstige Mietverhältnisse	8	1298
1. Gewerberaummietverträge	9	1298
2. Mischmietverhältnisse	10	1298
3. Preisgebundener Wohnungsbau	11	1299
4. Vereinbarte Förderung	18	1301
5. Rechtslage nach dem Wohnungsbauförderungsgesetz vom 13. 9. 2001	19	1301
III. Umgekehrte Staffelmiete	20	1301
C. Wirksamkeitsvoraussetzungen der Staffelmietvereinbarung	21	1302
I. Abschluss und Schriftform	21	1302
II. Widerrufsmöglichkeit	28	1304
III. Zeitpunkt der Vereinbarung	30	1304
IV. Inhalt der Vereinbarung	31	1305
D. Wirkung der Staffelmietvereinbarung	49	1310
I. Allgemeines	49	1310
II. Verhältnis zu sonstigen Mieterhöhungen	50	1311
III. Verwirkung	58	1314
E. Kündigungsrecht des Mieters	59	1315
F. Grenzen der Vereinbarung	69	1318
I. Grundsatz: Freie Vereinbarung	69	1318
II. Verstoß gegen § 5 WiStG	71	1319
III. Wegfall der Geschäftsgrundlage	82	1322
G. Unwirksame Vereinbarungen	86	1324
H. Prozessuales	89	1324

§ 557b Indexmiete

A. Allgemeines	1	1327
I. Übersicht	1	1327
II. Übergangsregelungen – In-Kraft-Treten	6	1328
III. Inhalt und Zweck der Norm	7	1328
B. Voraussetzungen einer Indexmietvereinbarung	12	1330
I. Inhalt der Indexklausel	12	1330
1. Allgemeines	12	1330
2. Zulässiger Veränderungsmaßstab	19	1332

	Rdn.	Seite		Rdn.	Seite
II. Schriftform	21	1332	6. Unwirksame Vereinbarungen nach Absatz 5	7	1372
III. Indexvereinbarung	24	1333	B. Die Mietfestschreibung auf 15 Monate	8	1372
1. Zeitpunkt der Vereinbarung	24	1333	C. Die Jahressperrfrist	18	1373
2. Widerrufsmöglichkeit	25	1333	I. Allgemeines	18	1373
3. Inhalt der Vereinbarung	26	1333	II. Fristberechnung	19	1374
C. Mieterhöhungserklärung	33	1335	1. Fristbeginn	19	1374
I. Allgemeines	33	1335	2. Fristende	26	1376
II. Jahresfrist	34	1335	III. Unerhebliche Veränderungen der Miete	31	1379
III. Inhalt des Erhöhungsschreibens	42	1338	1. Einseitige Mieterhöhungen	31	1379
D. Rechtsfolgen einer wirksamen Mieterhöhungserklärung	44	1338	2. Mieterhöhungen auf Grund vertraglicher Abreden	33	1380
I. Mieterhöhung	44	1338	3. Mietsenkungen	34	1381
II. Kündigungsrecht des Mieters	50	1339	IV. Rechtsfolgen bei Nichtbeachtung der Jahressperrfrist	35	1381
III. Nach Beendigung des Mietverhältnisses	52	1340	1. Für früher schon preisfreien Wohnraum	35	1381
E. Grenzen der Mieterhöhung	56	1340	2. Für ehemals preisgebundenen Wohnraum	36	1381
F. Unwirksame Vereinbarungen	57	1341	V. Die Darlegung der Sperrfrist im Mieterhöhungsverlangen	39	1382
Vorbemerkung zu § 558			D. Die ortsübliche Vergleichsmiete	41	1383
A. Allgemeines	1	1342	I. Allgemeines und Begriffe	41	1383
B. Verhältnis der verschiedenen Mieterhöhungsmöglichkeiten zueinander	3	1343	II. Die Wohnwertmerkmale	49	1386
I. Verhältnis von § 558 zu § 559 BGB	4	1343	1. Allgemeines	49	1386
1. Ausschließlich nach § 559	5	1343	2. Art	51	1387
2. Ausschließlich nach § 558	6	1343	3. Größe	56	1388
3. Kombinationsmöglichkeiten	7	1343	4. Ausstattung	66	1392
II. Verhältnis von § 558 zu § 560 BGB	13	1345	5. Beschaffenheit	77	1398
C. Gemeinsame Formalien für alle Mieterhöhungserklärungen nach §§ 558–560	15	1346	6. Lage	88	1401
I. Allgemeines	15	1346	7. Unerhebliche Wohnwertmerkmale	96	1403
II. Der richtige Absender	17	1347	8. Gewichtung der Wohnwertmerkmale	98	1404
1. Allgemeines	17	1347	9. Die maßgebliche Miete	99	1405
2. Einschaltung von Hausverwaltungen	18	1347	10. Der maßgebliche Wohnraum	110	1407
3. Personenmehrheiten auf Vermieterseite	19	1347	11. Die Üblichkeit der Miete	128	1413
4. Rechtsfolgen	38	1351	12. Das Mischungsverhältnis	138	1416
5. Maßgeblicher Zeitpunkt	39	1352	E. Die Kappungsgrenze	145	1419
6. Stellvertretung	43	1354	I. Allgemeines	145	1419
III. Der richtige Adressat	48	1356	II. Anwendungsbereich	149	1421
1. Mieter	48	1356	III. Berechnung der Kappungsgrenze	160	1425
2. Bevollmächtigung	57	1359	1. Zeitpunkt	160	1425
IV. Die Form	61	1361	2. Betrag der Kappung	165	1427
1. Allgemeines	61	1361	3. Ausnahme bei Wegfall der Fehlbefugnisabgabe, Abs. 4	183	1435
2. Textform	62	1361	IV. Rechtsfolgen bei Nichtbeachtung der Kappungsgrenze	197	1439
3. Schriftform	70	1363	V. Kappungsgrenze und Mieterhöhungsverlangen	199	1440
III. Zugang der Erklärung	71	1363	F. Die Anrechnung von Drittmitteln gem. Abs. 5	200	1440
1. Allgemeines	71	1363	I. Allgemeines	200	1440
2. Zustellung durch Gerichtsvollzieher	74	1364	II. Voraussetzungen	205	1441
3. Öffentliche Zustellung	75	1365	III. Berechnung	214	1445
4. Besonderheiten	76	1665	IV. Dauer der Anrechnung	226	1449
			1. Allgemeines	226	1449
			2. Anrechnung während befristeter Förderdauer	231	1450
			3. Anrechnung bei unbefristeter Förderung	233	1451
			V. Inhalt der Mieterhöhungserklärung	236	1452
§ 558 Mieterhöhung bis zur ortsüblichen Vergleichsmiete			G. Nachtteilige Vereinbarungen	246	1457
A. Allgemeines	1	1370	I. Unzulässige Vereinbarungen	247	1457
1. Der Zustimmungsanspruch nach Absatz 1	2	1370	1. Jahressperrfrist	249	1457
2. Der Begriff der ortsüblichen Vergleichsmiete in Absatz 2	3	1371	2. Kappungsgrenze	250	1457
3. Die ordentliche Kappungsgrenze in Absatz 3	4	1371	3. Ortsübliche Vergleichsmiete	251	1457
4. Die Kappungsgrenze im Sonderfall in Absatz 4	5	1371	II. Zulässige Vereinbarungen	254	1458
5. Die Kürzungsbeträge nach Absatz 5	6	1371			

	Rdn.	Seite		Rdn.	Seite
§ 558a Form und Begründung der Mieterhöhung			C. Erläuterungen zu den fachlichen Bestellungs Voraussetzungen auf dem Sachgebiet „Mieten für Grundstücke und Gebäude“	26	1544
A. Inhalt und Zweck der Norm	1	1460	D. Inhaltliche Anforderungen an das Gutachten auf dem Sachgebiet „Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken“ der IHK	36	1545
B. Das Mieterhöhungsverlangen gem. Abs. 1	3	1461			
I. Allgemeines	3	1461	§ 558b Zustimmung zur Mieterhöhung		
II. Inhalt des Mieterhöhungsverlangens	8	1464	A. Allgemeines	1	1549
1. Absender und Adressat der Erklärung	8	1464	B. Rechtsfolgen des Mieterhöhungsverlangens	2	1549
2. Form des Mieterhöhungsverlangens	9	1464	I. Allgemeines	2	1549
3. Zeitpunkt des Erhöhungsverlangens	14	1466	II. Überlegungsfrist, Abs. 2	3	1549
4. Inhalt	15	1466	C. Die Reaktionsmöglichkeiten des Mieters	8	1551
5. Änderungen des Mieterhöhungsverlangens	19	1469	I. Allgemeines	8	1551
C. Die Begründungsmöglichkeiten gem. Abs. 2	22	1470	II. Ablehnung des Erhöhungsangebots	9	1552
I. Allgemeines	22	1470	III. Zustimmung	10	1552
1. Jahressperrfrist und Kappungsgrenze	26	1472	1. Allgemeines	10	1552
2. Ortsübliche Vergleichsmiete	29	1472	2. Inhalt der Zustimmung	11	1552
II. Mietspiegel	32	1473	3. Frist	15	1554
1. Allgemeines	32	1473	4. Form	17	1555
2. Die Bezugnahme auf den Mietspiegel im konkreten Erhöhungsverfahren	33	1474	5. Besonderheiten bei Personenmehrheiten	34	1561
III. Auskunft aus einer Mietdatenbank	69	1492	IV. Teilzustimmung	36	1563
IV. Sachverständigengutachten	72	1493	V. Kündigung	40	1564
1. Allgemeines	72	1493	VI. Zurückbehaltungsrecht	41	1564
2. Mindestvoraussetzungen für die Person	74	1493	VII. Sonstiges	42	1565
3. Mindestvoraussetzungen für das Gutachten	83	1497	D. Rechtsfolgen der Zustimmung oder Teilzustimmung, Abs. 1	43	1565
4. Beifügung des Gutachtens	92	1502	I. Allgemeines	43	1565
5. Selbständiges Beweisverfahren	93	1503	II. Wirkungszeitpunkt der Mieterhöhung	45	1566
6. Kostentragungspflicht	96	1504	E. Der Zustimmungsprozess, Abs. 2	54	1569
V. Die Benennung von Vergleichswohnungen	98	1505	I. Sachentscheidungs voraussetzungen	55	1569
1. Allgemeines	98	1505	1. Zuständiges Gericht	55	1569
2. Einzelheiten der Begründung	101	1506	2. Der richtige Kläger	57	1569
3. Inhalt der Begründung	129	1519	3. Der richtige Beklagte	60	1571
4. Besichtigungsmöglichkeit der Vergleichswohnung	139	1523	4. Der Klageantrag	63	1573
5. Die Höhe der einzelnen Vergleichsmieten	141	1524	5. Die Klagebegründung	74	1576
6. Prozessuales	146	1526	6. Besondere Sachentscheidungs voraussetzungen	80	1578
VI. Sonstige Begründungsmittel	150	1528	II. Die gerichtliche Entscheidungsfindung	94	1584
D. Besonderheiten in Gemeinden mit qualifiziertem Mietspiegel, Abs. 3	155	1530	1. Allgemeines	94	1584
I. Geschichtliche Entwicklung der Vorschrift	156	1530	2. Beweisaufnahme	97	1585
II. Kritik an der Regelung	160	1531	3. Urteilstenor	125	1609
III. Voraussetzungen für die Hinweispflicht	161	1532	4. Selbständiges Beweisverfahren	136	1614
IV. Umfang des Hinweises	163	1532	5. Vergleich	141	1615
V. Beweislast	166	1533	6. Streitwerte	145	1616
E. Abweichende Vereinbarungen	173	1535	7. Rechtsmittel	155	1621
I. Unzulässige Vereinbarungen	174	1535	F. Die Nachbesserung von Mieterhöhungsverlangen, Abs. 3	159	1622
II. Zulässige Vereinbarungen	176	1535	I. Allgemeines	159	1622
Anhang zu § 558a BGB: Begründung des Erhöhungsverlangens durch Gutachten			II. Die Ergänzung zulässiger Mieterhöhungsverlangen	161	1623
A. Hinweise für die Erstellung eines Sachverständigengutachtens zur Begründung des Mieterhöhungsverlangens nach § 2 Abs. 2 MHG	1	1536	III. Die Heilung formell unwirksamer Mieterhöhungsverlangen	162	1623
B. Fachliche Bestellungs Voraussetzungen für Sachverständige auf dem Sachgebiet „Mieten für Grundstücke und Gebäude“ der IHK	25	1543	1. Voraussetzungen	162	1623
			2. Rechtsfolge	167	1625
			G. Nachteilige Vereinbarungen	172	1626
			§ 558c Mietspiegel, § 558d Qualifizierter Mietspiegel		
			A. Allgemeines	1	1630
			B. Die rechtliche Qualifikation und Bedeutung von Mietspiegeln	4	1631

	Rdn.	Seite
I. Rechtsgrundlagen der Mietspiegel- erstellung	4	1631
II. Rechtliche Qualifikation eines Mietspiegels	7	1632
1. Der einfache Mietspiegel	8	1632
2. Der qualifizierte Mietspiegel	9	1633
III. Bedeutung von Mietspiegeln	10	1634
C. Gemeinsame Voraussetzungen für einfache und qualifizierte Miet- spiegel	13	1635
I. Allgemeines	13	1635
II. Die Mietspiegelaufsteller	15	1636
1. Die Gemeinde als Miet- spiegelersteller	19	1637
2. Mietspiegel von Interessenver- bänden	25	1638
3. Mietspiegelerstellung durch Dritte	29	1639
III. Die Veröffentlichung des Miet- spiegels	30	1640
D. Der einfache Mietspiegel	32	1640
I. Die Datenerhebung	32	1640
1. Primärdatenerhebung	33	1640
2. Sekundärdaten	35	1641
3. Ausgehandelte Mietspiegel	41	1641
II. Zeitlicher Geltungsbereich des Mietspiegels	45	1643
1. Zeitpunkt der erstmaligen Ver- wendung	45	1643
2. Zeitpunkt der letztmaligen Ver- wendung	47	1644
III. Fortschreibung einfacher Miet- spiegel	49	1644
E. Der qualifizierte Mietspiegel	53	1645
I. Allgemeines	53	1645
II. Die anerkannten wissenschaftlichen Grundsätze	55	1646
1. Allgemeines	55	1646
2. Der Begriff der anerkannten wissenschaftlichen Grundsätze	56	1646
3. Die Mindestvoraussetzungen	61	1647
III. Die Anerkennung des Mietspiegels	76	1650
1. Allgemeines	76	1650
2. Anerkenntnis durch die Gemeinde	80	1652
3. Anerkenntnis durch die Interessenverbände	81	1652
F. Die Fortschreibung qualifizierter Mietspiegel, Abs. 2	83	1652
I. Die Zweijahresfrist	83	1652
II. Die Vierjahresfrist	90	1654
G. Die Vermutungswirkung, Abs. 3	91	1655

**Anhang zu §§ 558c, 558d BGB:
Begründung des Erhöhungs-
verlangens durch Mietspiegel**

Einleitung	1	1660
1. Teil: Bedeutung und Arten von Mietspiegeln	4	1660
1. Welche Bedeutung hat ein Mietspiegel?	4	1660
2. Welche Arten von Mietspiegeln gibt es?	8	1661
3. Welche Bedeutung haben Miet- spiegel im Mieterhöhungsver- fahren bis zur ortsüblichen Ver- gleichsmiete nach §§ 558ff. BGB?	11	1661
2. Teil: Die Erstellung von Miet- spiegeln	20	1663
1. Was ist bei der Erstellung einfacher Mietspiegel und bei der Erstellung qualifizierter Mietspiegel gleicher- maßen zu beachten?	20	1663

	Rdn.	Seite
1. Wer kann einen Mietspiegel er- stellen?	20	1663
2. Welcher Wohnungsbestand ist zu Grunde zu legen?	24	1663
3. Welcher Mietbegriff ist dem Mietspiegel zu Grunde zu legen?	39	1666
4. Welche mietspreisbildenden Faktoren sind zu berücksichti- gen?	45	1667
5. Welche Daten werden bei der Erstellung benötigt?	52	1668
6. Welche datenschutzrecht- lichen Vorgaben sind zu beachten?	56	1668
7. Wie aktuell müssen die dem Mietspiegel zu Grunde gelegten Daten sein?	60	1669
8. Wie sind die Daten auszu- werten?	63	1669
9. Welche Informationen sollte der Mietspiegel enthalten?	65	1669
10. Wie muss die Erstellung des Mietspiegels dokumentiert wer- den?	70	1670
11. In welchen Fällen, durch wen und wie muss ein Mietspiegel anerkannt werden?	72	1670
12. Muss der Mietspiegel veröffent- licht werden?	75	1671
13. Wann und wie müssen Miet- spiegel angepasst werden?	79	1671
14. Welche Kosten entstehen bei der Mietspiegelerstellung?	84	1671
II. Was ist bei der Erstellung von qualifizierten Mietspiegeln zusätz- lich zu beachten?	88	1672
1. Was ist allgemein zu beachten?	88	1672
2. Was ist hinsichtlich der benötig- ten Daten zu beachten?	91	1673
3. Was ist bei der Datenauswertung zu beachten? – Tabellen- und Regressionsmietspiegel	101	1675
4. Wie werden bei qualifizierten Mietspiegeln Mietpreisspannen berechnet?	105	1676
5. Was ist bei der Dokumentation zusätzlich zu beachten?	108	1677
6. Was ist bei der Anerkennung zu beachten?	109	1677
7. Was ist bei der zeitlichen An- passung zu beachten?	110	1677
3. Teil: Exkurs – Mietdatenbanken	113	1678
4. Teil: Anhang	114	1680
1. Ablaufplanung der Mietspiegel- erstellung	114	1680
2. Wohnwertmerkmale	115	1681
3. Grundlagen der Befragung	116	1683
4. Methodik	117	1686

§ 558e Mietdatenbank

A. Allgemeines	1	1693
I. Geschichte	1	1693
II. Inhalt und Zweck der Norm	4	1694
1. Gemeinde	5	1694
2. Vermieterverbände	6	1695
3. Mieterverbände	7	1695
4. Gerichte	8	1695
5. Datenschützer	9	1695
III. Anwendungsbereich der Norm	10	1695
B. Die Mietdatenbank	12	1696
I. Begriff der Mietdatenbank	12	1696
II. Die einzelnen Tatbestandsmerk- male	15	1696

	Rdn.	Seite		Rdn.	Seite
1. Die Sammlung von Miet-			G. Abweichende Vereinbarungen,		
daten	15	1696	Abs. 3	184	1759
2. Die Zweckbestimmung	19	1697	I. Unzulässige Vereinbarungen	185	1759
3. Die Auskunftserteilung	20	1697	II. Zulässige Vereinbarungen	187	1760
4. Der Schluss auf die ortsübliche					
Vergleichsmiete	25	1698	Anhang 1 zu § 559 BGB:		
5. Träger der Mietdatenbank	26	1699	Vorschriften des auf-		
III. Datenschutz	32	1700	gehobenen ModEnG		1762
C. Die Rechtsfolgen	35	1701	Anhang 2 zu § 559 BGB:		
D. Vereinbarungen zum Nachteil des			Verwaltungsvereinbarung		
Mieters	36	1701	zwischen Bund und		
E. Kritik und Ausblick	37	1701	Ländern gem. § 6 Abs. 3		
			ModEnG über den Katalog		
			von energiesparenden Maß-		
			nahmen		1767
§ 559 Mieterhöhung bei Modernisierung			Anhang 3 zu § 559 BGB:		
A. Allgemeines	1	1706	Mustervereinbarung		
I. Inhalt und Zweck der Norm	1	1706	„Modernisierung durch		
1. Allgemeines	1	1706	Mieter“		1769
2. Zweck der Vorschrift	3	1706	Anhang 4 zu § 559 BGB:		
II. Entstehungsgeschichte	9	1708	§ 177 BauGB		1773
B. Verhältnis zu anderen Vor-					
schriften	13	1709	§ 559a Anrechnung von Drittmitteln		
I. Verhältnis zu § 554 BGB	13	1709	A. Allgemeines	1	1775
II. Verhältnis zu § 558 BGB	22	1713	B. Voraussetzungen für den Abzug		
C. Anwendungsbereich der Vor-			von Kürzungsbeträgen	4	1775
schrift	23	1714	I. Zuschüsse gem. Abs. 1	4	1775
I. Allgemeines	23	1715	1. Zuschuss zu Moderni-		
II. Ausschlusstatbestände	26	1715	sierungsmaßnahmen	5	1775
1. Gesetzliche Ausschlusstat-			2. Der Vermieter muss Bauherr der		
bestände	26	1715	Modernisierungsmaßnahme		
2. Vertragliche Ausschlusstat-			sein	9	1777
bestände	28	1715	3. Modernisierung bei be-		
D. Allgemeine Voraussetzungen der			stehendem Mietverhältnis	10	1777
Mieterhöhung	30	1716	II. Gewährung von zinsverbilligten		
I. Vermieter als Bauherr	30	1716	oder zinslosen Darlehen gem.		
1. Allgemeines	30	1716	Abs. 2	11	1777
2. Besondere Mietverhältnisse	32	1717	III. Mieterdarlehen gem. Abs. 3	13	1778
3. Mietermodernisierung	35	1718	C. Berechnung der Anrechnung	15	1778
4. Fälle der Rechtsnachfolge	36	1718	I. Zinsverbilligte Darlehen	16	1779
5. Öffentliche Erschließungsmaß-			1. Bei gleich bleibender		
nahmen	38	1719	Förderung	16	1779
E. Bauliche Maßnahmen	40	1720	2. Bei degressiver Förderung	19	1780
I. Begriff der baulichen Maß-			II. Aufwendungszuschüsse	20	1780
nahme	41	1720	III. Aufwendungsdarlehen	22	1781
II. Abgrenzung zur Instandsetzung			IV. Baukostenzuschüsse	23	1781
und Instandhaltung	52	1724	D. Verteilung der Drittmittel auf ver-		
III. Die einzelnen Mieterhöhungstat-			schiedene Wohnungen, Abs. 4	24	1781
bestände	57	1726	E. Dauer der Anrechnung	25	1782
1. Maßnahmen zur Gebrauchs-			F. Abweichende Vereinbarungen	27	1782
werterhöhung	58	1726			
2. Maßnahmen zur Verbesserung			§ 559b Geltendmachung der Erhöhung,		
der Wohnverhältnisse	63	1728	Wirkung der Erhöhungserklärung		
3. Maßnahmen zur Energie- oder			A. Allgemeines	1	1784
Wassereinsparung	66	1728	B. Die Mieterhöhungserklärung	2	1784
4. Andere vom Vermieter nicht zu			I. Form der Erklärung	3	1785
vertretende bauliche			II. Inhalt der Erklärung	6	1785
Änderungen	83	1734	1. Allgemeines	6	1785
IV. Modernisierungslexikon	90	1736	2. Berechnung	9	1786
F. Der Umfang der Mieterhöhung	151	1747	3. Erläuterung	17	1789
I. Die berücksichtigungsfähigen			4. Erhöhungsbetrag	31	1794
Kosten	152	1747	C. Zeitpunkt der Mieterhöhungs-		
1. Allgemeines	152	1747	erklärung	34	1795
2. Einzelne Kostenarten	157	1749	D. Die Rechtsfolgen einer Erklärung		
3. Nichtberücksichtigung von			nach § 559b BGB	40	1798
Instandsetzungskosten	162	1752	I. Allgemeines	40	1798
II. Der Umlageschlüssel	169	1754	II. Wirkungszeitpunkt der Mieter-		
1. Allgemeines	169	1754	höhung	43	1799
2. Die einzelnen Umlage-					
schlüssel	171	1754			
III. Ermittlung der neuen Miete	174	1756			
IV. Anrechnung von Drittmitteln	176	1757			
V. Begrenzung des Erhöhungs-					
anspruchs	177	1757			

	Rdn.	Seite
E. Das gerichtliche Verfahren	54	1802
I. Vom Vermieter betriebenes Ver-		
fahren	54	1802
1. Anträge	54	1802
2. Beweislast	59	1803
II. Vom Mieter betriebenes Verfahren	62	1805
III. Streitwert	64	1806
F. Abweichende Vereinbarungen,		
Abs. 3	66	1806

§ 560 Veränderungen von Betriebskosten

A. Anwendungsbereich und		
Bedeutung der Vorschrift	1	1809
I. Anwendungsbereich	1	1809
II. Bedeutung	3	1809
B. Erhöhung und Ermäßigung von		
Betriebskostenpauschalen (§ 560		
Abs. 1 bis 3)	8	1810
I. Formelle und inhaltliche Voraus-		
setzungen der Erhöhung (§ 560		
Abs. 1)	8	1810
1. Formelle Voraussetzungen	8	1810
2. Inhaltliche Voraussetzungen	18	1812
3. Inhalt der Erhöhungser-		
klärung	24	1813
II. Fälligkeit der Erhöhung		
(§ 560 Abs. 2)	30	1815
1. Grundsätze (§ 560 Abs. 2		
Satz 1)	30	1815
2. Rückwirkende Erhöhung (§ 560		
Abs. 2 Satz 2)	33	1816
III. Ermäßigung von Betriebskosten		
(§ 560 Abs. 3)	37	1817
C. Anpassung von Betriebskostenvor-		
auszahlungen (§ 560 Abs. 4)	44	1818
I. Preisfreier Wohnraum	44	1818
1. Erhöhung der Vorauszahlungen	44	1818
2. Ermäßigung der Voraus-		
zahlungen	54	1821
3. Kollision von Vermieter- und		
Mietererklärungen zur Höhe		
der Vorauszahlungen	59	1822
II. Preisgebundener Wohnraum	61	1823
1. Erhöhungsrecht	61	1823
2. Erhöhungsverfahren	62	1823
D. Grundsatz der Wirtschaftlichkeit		
(§ 560 Abs. 5)	71	1825
I. Geltungsbereich	71	1825
II. Inhalt	75	1826
1. Grundsätze	75	1826
2. Varianten zur Höhe der		
Kosten	80	1828
3. Verletzung des Wirtschaftlich-		
keitsgrundsatzes	114	1836
E. Abweichende Vereinbarungen		
(§ 560 Abs. 6)	117	1838
F. Prozess	123	1838
G. Übergangsvorschrift	128	1839

§ 561 Sonderkündigungsrecht des Mieters nach Mieterhöhung

A. Allgemeines	1	1840
I. Einführung	1	1840
II. Inhalt und Zweck der Norm	4	1841
1. Allgemeines	4	1841
2. Anwendungsbereich	10	1843
B. Voraussetzungen des Sonderkündi-		
gungsrechts	11	1843
I. Sachliche Voraussetzungen	11	1843
1. Mieterhöhungserklärung gem.		
§ 558a BGB	11	1843

	Rdn.	Seite
2. Mieterhöhung nach § 559		
BGB	19	1846
3. Mieterhöhung gem. §§ 557–		
557b BGB	21	1846
4. Zurückgenommene Mieterhö-		
hungen	23	1847
II. Zeitliche Voraussetzungen	24	1847
C. Die Kündigung	28	1848
I. Formalien	29	1848
1. Absender	29	1848
2. Adressat	30	1848
3. Form der Erklärung	31	1849
4. Inhalt der Erklärung	32	1849
II. Die Überlegungs- und		
Kündigungsfristen	35	1850
1. Allgemeines	35	1850
2. Überlegungsfrist	36	1850
D. Wirkung der Kündigung	44	1852
I. Beendigung des Mietverhältnisses	44	1852
II. Nichteintritt der Mieterhöhung	45	1853
III. Fortsetzung des Mietverhältnisses	49	1854
E. Ausschluss des Kündigungsrechts		
des Mieters	51	1854
F. Abweichende Vereinbarungen zum		
Nachteil des Mieters	52	1855
G. Prozessuales	54	1855

Anhang zu § 561 BGB: Mieterhöhung im öffentlich geförderten Wohnraum

I. Einleitung	1	1857
II. Die Mieterhöhung nach dem		
Wohnraumförderungsgesetz	3	1857
1. Zweck des WoFG	3	1857
2. Fördermittel	6	1858
3. Miete im Wohnraumförderungs-		
recht	7	1858
III. Die Mieterhöhung für Sozialmiet-		
wohnungen	10	1859
1. Der preisgebundene Wohnraum	11	1859
2. Die Wirtschaftlichkeitsberech-		
nung	15	1859
3. Die Berechnung der Endmiete		
(Kostenmiete)	44	1863
4. Die Mieterhöhung	50	1864
IV. Die Mietsenkung	70	1867

§ 562 Umfang des Vermieterpfandrechts

A. Regelungszweck	1	1869
B. Pfandobjekte	10	1871
C. Pfandforderungen	37	1876
D. Pfanddurchsetzung	48	1878

§ 562a Erlöschen des Vermieterpfandrechts

A. Regelungszweck	1	1881
B. Erlöschen des Pfandrechts	7	1882
C. Fortbestand des Pfandrechts	21	1884

§ 562b Selbsthilferecht, Herausgabeanspruch

A. Regelungszweck	1	1886
B. Selbsthilferecht, Abs. 1	15	1888
C. Herausgabeanspruch, Abs. 2	22	1889

	Rdn.	Seite
§ 562c Abwendung des Pfandrechts durch Sicherheitsleistung		
A. Regelungszweck	1	1892
B. Abwendungsbefugnis	7	1893
C. Befreiungsrecht	12	1893

§ 562d Pfändung durch Dritte

A. Pfandrechts-Konkurrenzen	1	1894
B. Vermieterpfandrecht vs. Pfändungspfandrecht	3	1894

§ 563 Eintrittsrecht bei Tod des Mieters

I. Allgemeine Hinweise	1	1897
II. Eintritt in das Mietverhältnis	5	1897
1. Tod des Mieters	5	1897
2. Mietverhältnis über Wohnraum	7	1898
3. Begriff des gemeinsamen Haushalts	9	1898
4. Privilegierte Personen	13	1900
5. Rangfolge der eintretenden Personen	26	1902
6. Rechtsfolgen des Eintritts in das Mietverhältnis	28	1902
7. Ablehnungsrecht der eintretenden Personen	30	1903
8. Außerordentliches Kündigungsrecht des Vermieters	36	1904
III. Abweichende Vereinbarungen	44	1905

§ 563a Fortsetzung mit überlebenden Mietern

I. Allgemeine Hinweise	1	1906
II. Voraussetzungen für die Fortsetzung des Mietverhältnisses	6	1907
III. Außerordentliches Kündigungsrecht der überlebenden Mieter	12	1907
IV. Abweichende Vereinbarungen	16	1908

§ 563b Haftung bei Eintritt oder Fortsetzung

I. Allgemeine Hinweise	1	1909
II. Haftung der eintritts- und fortsetzungsberechtigten Personen	4	1909
III. Mietvorauszahlung des verstorbenen Mieters	10	1910
IV. Anspruch auf Mietsicherheit	13	1911
V. Abweichende Vereinbarungen	17	1912

§ 564 Fortsetzung des Mietverhältnisses mit dem Erben, außerordentliche Kündigung

I. Allgemeine Hinweise	1	1913
II. Kündigungsrecht des Erben	8	1914
III. Kündigungsrecht des Vermieters	11	1915
IV. Abweichende Vereinbarungen	13	1915

§ 565 Gewerbliche Weitervermietung

I. Entstehungsgeschichte und Bedeutung der Vorschrift	1	1917
1. Entstehungsgeschichte	1	1917
2. Begriffsbestimmungen	3	1918
II. Tatbestandsvoraussetzungen	4	1918
1. Mietvertrag	5	1918
2. Anmietung zur Weitervermietung als Wohnung	6	1918
3. Gewerbliches Handeln des Mieters	8	1919

III. Rechtsfolgen	18	1922
1. Eintritt des Vermieters	18	1922
2. Eintritt eines anderen Mieters	43	1927
3. Ausscheiden des Mieters	47	1927
4. Entsprechende Anwendung der §§ 566a bis 566e BGB	48	1928
5. Abweichende Vereinbarungen	63	1930

§ 566 Kauf bricht nicht Miete

I. Allgemeine Hinweise	1	1933
II. Anwendung von § 566 BGB kraft Gesetzes	6	1934
III. Voraussetzungen für den Vertrags-eintritt des Erwerbers	15	1936
1. Erfordernis eines Miet- oder Pachtverhältnisses	15	1936
2. Vorliegen mietytypischer Rechte und Pflichten	18	1936
3. Erfordernis der Veräußerung	27	1938
4. Identität von Veräußerer und Vermieter	37	1940
5. Überlassung vor Eigentumswechsel	38	1940
IV. Eigentumswechsel als Zäsur	42	1941
1. Mieterhöhung und Eigentumswechsel	42	1941
2. Kündigung und Eigentumswechsel	47	1942
3. Sonstige Rechte und Eigentumswechsel	53	1943
V. Anordnung der Zwangsverwaltung	60	1944
VI. Haftung des Veräußerers	61	1945
VII. Abweichende Vereinbarungen	64	1945

§ 566a Mietsicherheit

I. Allgemeine Hinweise	1	1946
II. Haftung des Erwerbers auf Rückgewähr	13	1948
III. Rückgewähr durch den Zwangsverwalter	19	1949
IV. Rückgewähr in der Zwangsversteigerung	24	1950
V. Rückgewähr durch den Insolvenzverwalter	25	1950
VI. Rückgewähr durch den Veräußerer	27	1950
VII. Anspruch auf Aushändigung	29	1951
VIII. Abweichende Vereinbarungen	33	1952
IX. Beweisfragen	36	1952

§ 566b Vorausverfügung über die Miete

I. Allgemeine Hinweise	1	1953
II. Anwendung von § 566b BGB kraft Gesetzes	5	1954
III. Begriff der Vorausverfügung	6	1954
IV. Wirksamkeit der Vorausverfügung	12	1955
V. Schadensersatzansprüche gegen den Vermieter	16	1956
VI. Abweichende Vereinbarungen	19	1956
VII. Beweisfragen	20	1956

§ 566c Vereinbarung zwischen Mieter und Vermieter über die Miete

I. Allgemeine Hinweise	1	1957
II. Wirksamkeit des Rechtsgeschäfts	5	1958
III. Beweisfragen	9	1958

	Rdn.	Seite		Rdn.	Seite
§ 566d Aufrechnung durch den Mieter			IV. Ergänzende Vorschriften für die Wohnraummiete bei der Kündigung wegen Zahlungsverzugs (Abs. 3)		
I. Allgemeine Hinweise	1	1959	1. Begriff des erheblichen Rückstands (Abs. 3 Nr. 1)	31	1988
II. Ausschluss der Aufrechnung	8	1960	2. Das Nachholrecht (Abs. 3 Nr. 2)	35	1990
III. Beweisfragen	10	1960	3. Kündigungsschutz des Mieters nach Mieterhöhung (Abs. 3 Nr. 3)	61	1998
§ 566e Mitteilung des Eigentumsübergangs durch den Vermieter			V. Begründung der Kündigungserklärung (Abs. 4)		
I. Allgemeine Hinweise	1	1961		70	2000
II. Wirkung der Eigentumsmitteilung	6	1962	VI. Abweichende Vereinbarungen (Abs. 5)		
III. Rücknahme der Mitteilung	9	1962	1. § 569 Abs. 5 Satz 1 BGB	78	2003
IV. Beweisfragen	12	1963	2. § 569 Abs. 5 Satz 2 BGB	79	2003
§ 567 Belastung des Wohnraums durch den Vermieter			§ 570 Ausschluss des Zurückbehaltungsrechts		
I. Allgemeine Hinweise	1	1964	Hinweis	1	2006
II. Belastung mit einem Nießbrauch	10	1965	§ 571 Weiterer Schadensersatz bei verspäteter Rückgabe von Wohnraum		
III. Rechtswirkungen der Belastung	16	1966	I. Allgemeine Hinweise	1	2008
IV. Beweisfragen	19	1966	II. Beschränkung des Anspruchs auf Schadensersatz	7	2009
§ 567a Veräußerung oder Belastung vor der Überlassung des Wohnraums			III. Abweichende Vereinbarungen	13	2010
I. Allgemeine Hinweise	1	1967	IV. Verfahrensrechtliche Fragen	14	2010
II. Erfüllungsübernahme	6	1968	§ 572 Vereinbartes Rücktrittsrecht; Mietverhältnis unter auflösender Bedingung		
III. Rechtsfolgen der Erfüllungsübernahme	8	1968	I. Anwendungsbereich, Zweck	1	2011
IV. Beweisfragen	10	1968	II. Vereinbartes Rücktrittsrecht (Abs. 1)	4	2012
§ 567b Weiterveräußerung oder Belastung durch Erwerber			1. Vereinbarung eines Rücktrittsrechts	4	2012
Hinweise	1	1969	2. Rechtsfolgen	5	2012
§ 568 Form und Inhalt der Kündigung			III. Mietverhältnis unter auflösender Bedingung (Abs. 2)	10	2013
I. Schriftform der Kündigung (Abs. 1)	1	1970	1. Auflösende Bedingung	10	2013
1. Entwicklung und Bedeutung der Vorschrift	1	1970	2. Zum Nachteil des Mieters	12	2013
2. Anwendungsbereich	4	1971	3. Rechtsfolgen des § 572 Abs. 2 BGB	13	2014
3. Anforderungen an die Schriftform	8	1971	IV. Abweichende Vereinbarungen	16	2014
4. Elektronische Form	18	1974	§ 573 Ordentliche Kündigung des Vermieters		
II. Hinweis auf das Recht zum Kündigungswiderspruch (Abs. 2)	21	1974	I. Grundsätzliches zum Verständnis der Vorschrift	1	2018
1. Entwicklung und Zweck der Vorschrift	21	1974	1. Historische Entwicklung	1	2018
2. Anwendungsbereich	22	1975	2. Bedeutung der Vorschrift	2	2019
3. Inhalt der Belehrung	25	1975	3. Anwendungsbereich	3	2019
§ 569 Außerordentliche fristlose Kündigung aus wichtigem Grund			II. Die Kündigungstatbestände	11	2021
I. Bedeutung und Anwendungsbereich der Vorschrift	1	1978	1. Vertragsverletzungen (Abs. 2 Nr. 1)	11	2021
II. Kündigung wegen gesundheitsgefährdender Beschaffenheit der Mietsache (Abs. 1)	6	1979	2. Eigenbedarf	40	2029
1. Anwendungsbereich	6	1979	3. Anderweitige wirtschaftliche Verwertung (Abs. 2 Nr. 3)	145	2060
2. Kündigungsvoraussetzungen	8	1980	4. Sonstige Kündigungsgründe (Abs. 1 Satz 1)	184	2071
3. Die Kündigungserklärung	14	1983	III. Die Begründung der Kündigungserklärung (Abs. 3)	211	2079
4. Beweislast	15	1983	1. Allgemeines	211	2079
III. Kündigung wegen Hausfriedensstörungen (Abs. 2)	16	1983	2. Der Inhalt der Begründungspflicht	213	2079
1. Anwendungsbereich	16	1983	3. Berücksichtigung nachträglich entstandener Gründe (Abs. 3 Satz 2)	252	2090
2. Tatbestandsvoraussetzungen	17	1984	IV. Ausschluss der Änderungskündigung (Abs. 1 Satz 2)	270	2092
			1. Zweck der Vorschrift	270	2092
			2. Begriff der Mieterhöhung	271	2092
			3. Begriff der Kündigung	274	2093

	Rdn.	Seite
4. Kündigung zum Zwecke der Mieterhöhung	275	2093
V. Abweichende Vereinbarungen (Abs. 4)	278	2094
VI. Besonderheiten für die neuen Länder	286	2096

§ 573a Erleichterte Kündigung des Vermieters

I. Entstehungsgeschichte und Zweck	1	2097
II. Anwendungsbereich	5	2098
III. Die Kündigungstatbestände	11	2099
1. Abs. 1 Satz 1	11	2099
2. Abs. 2	30	2104
IV. Die Kündigungsfrist (Abs. 1 Satz 2)	32	2105
V. Die Kündigungserklärung (Abs. 3)	33	2105
VI. Darlegungs- und Beweislast/Abweichende Vereinbarungen (Abs. 4)	42	2106

Anhang zu § 573a BGB: Sonderkündigungsrecht bei Wohnungen in Gebäuden mit drei Wohnungen

I. Allgemeines	1	2108
II. Einzelheiten	2	2108
1. Geltungsbereich	2	2108
2. Ausbau oder Erweiterung	9	2109
3. Fertigstellung nach dem 31. Mai 1990 und vor dem 1. Juni 1999	10	2109
4. Hinweispflicht	11	2109

§ 573b Teilkündigung des Vermieters

I. Anwendungsbereich und Zweck	1	2111
II. Tatbestandsvoraussetzungen	4	2112
III. Teilbedarf	22	2116
IV. Darlegungs- und Beweislast/Abweichende Vereinbarungen (Abs. 5)	23	2116

§ 573c Fristen der ordentlichen Kündigung

I. Anwendungsbereich/Zweck	1	2118
II. Fristberechnung	6	2118
III. Allgemeine Kündigungsfrist (Abs. 1)	8	2119
1. Kündigungstag	8	2119
2. Allgemeiner Kündigungstermin (Abs. 1 Satz 1)	10	2119
3. Kündigungstermin bei länger dauerndem Mietverhältnis (Abs. 1 Satz 2)	11	2120
IV. Kündigungsfrist bei Wohnraum zu vorübergehendem Gebrauch (Abs. 2)	16	2122
V. Kündigungsfrist bei möbliertem Wohnraum (Abs. 3)	17	2122
VI. Abweichende Vereinbarungen (Abs. 4)	19	2122
1. Vertragsschluss nach dem 31. 8. 2001	19	2122
2. Altmietverträge (Vertragsschluss vor dem 1. 9. 2001)	26	2123

	Rdn.	Seite
§ 573d Außerordentliche Kündigung mit gesetzlicher Frist		

I. Anwendungsbereich	1	2126
II. Kündigungsschutz (Abs. 1)	6	2126
III. Kündigungstag/Kündigungsfristen (Abs. 2)	10	2127
IV. Abweichende Vereinbarungen	13	2127

§ 574 Widerspruch des Mieters gegen die Kündigung

I. Bedeutung der Vorschrift	1	2130
II. Anwendungsbereich	2	2130
1. Sachlich	2	2130
2. Ausschlusstatbestand nach Abs. 1 Satz 2	10	2132
III. Tatbestandsvoraussetzungen (Abs. 1 Satz 1)	13	2132
1. Beendigung durch Kündigung	13	2132
2. Voraussetzungen des Kündigungswiderspruchs	20	2133
3. Einzelne Härtegründe des Mieters	28	2135
4. Interessen des Vermieters an der Vertragsbeendigung (Abs. 3)	63	2145
5. Interessenabwägung	65	2145
IV. Beweislast	66	2146
V. Abweichende Vereinbarungen (Abs. 4)	67	2146

§ 574a Fortsetzung des Mietverhältnisses nach Widerspruch

I. Zweck und Anwendungsbereich	1	2147
II. Rechtswirkungen von Widerspruch und Fortsetzungsverlangen	2	2147
1. Widerspruch und Fortsetzungsverlangen	2	2147
2. Fortsetzung auf bestimmte oder unbestimmte Zeit	11	2149
3. Fortsetzung zu geänderten Bedingungen	13	2150
4. Gerichtliches Verfahren	19	2151
III. Abweichende Vereinbarungen	29	2152

§ 574b Form und Frist des Widerspruchs

I. Zweck und Anwendungsbereich	1	2153
II. Schriftform (Abs. 1 Satz 1)	2	2154
III. Gründe des Widerspruchs (Abs. 1 Satz 2)	3	2154
IV. Widerspruchsfrist (Abs. 2)	4	2154
1. § 574b Abs. 2 Satz 1 BGB	4	2154
2. § 574b Abs. 2 Satz 2 BGB	6	2155
3. Verspäteter Widerspruch	9	2156
4. Härtegründe erst nach Ablauf der Fristen	10	2156
V. Abweichende Vereinbarungen (Abs. 3)	11	2156

§ 574c Weitere Fortsetzung des Mietverhältnisses bei unvorhergesehenen Umständen

I. Zweck und Anwendungsbereich	1	2157
II. Anwendungsbereich des Abs. 1	3	2157
1. Ablauf der Verlängerungszeit	3	2157
2. Rückgabepflicht	4	2158
3. Fortsetzungsinteresse	5	2158
4. Fortsetzungsanspruch, materielle Voraussetzungen	9	2159

	Rdn.	Seite
5. Fortsetzungsanspruch, formelle Voraussetzungen	10	2159
6. Wiederholte Vertragsfortsetzung	11	2159
7. Gerichtliches Verfahren	12	2160
8. Darlegungs- und Beweislast	13	2160
III. Anwendungsbereich des Abs. 2	14	2160
1. Fortsetzung auf unbestimmte Zeit durch Urteil	14	2160
2. Kündigung	15	2160
3. Fortsetzungsanspruch (Abs. 2 Satz 1)	17	2161
4. Gerichtliches Verfahren nach Abs. 2 Satz 1	18	2161
5. Fortsetzungsanspruch bei Veränderung der Sachlage (Abs. 2 Satz 2)	19	2161
6. Darlegungs- und Beweislast	22	2162
IV. Abweichende Vereinbarungen	23	2162

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

I. Zweck	1	2164
II. Anwendungsbereich	2	2164
III. Räumungsfrist nach Abs. 1	7	2165
1. Räumungstitel	7	2165
2. Interessenabwägung	11	2166
3. Antrag (Abs. 1 Sätze 2 und 3)	27	2170
4. Die gerichtliche Entscheidung	34	2171
5. Wirkung der Räumungsfrist	38	2172
IV. Räumungsfrist nach Abs. 2 (künftige Räumung)	41	2173
1. Antragsfrist	41	2173
2. Zuständigkeit	45	2173
3. Verfahren	46	2174
4. Die gerichtliche Entscheidung	48	2174
V. Räumungsfrist nach Abs. 3 (Verlängerung, Verkürzung)	49	2174
1. Antrag	49	2174
2. Frist	51	2175
3. Zuständigkeit, Verfahren und Entscheidung	52	2175
VI. Höchstdauer der Frist (Abs. 5)	56	2176
VII. Rechtsmittel (Abs. 6)	61	2177
1. Rechtsmittel des Räumungsschuldners	61	2177
2. Rechtsmittel des Räumungsgläubigers	68	2178
3. Anschlussbeschwerde	69	2178
4. Verfahren	70	2178
VIII. Gesetzlicher Ausschluss der Räumungsfrist (Abs. 7)	74	2179
IX. Abweichende Vereinbarungen	77	2179

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

§ 794a Zwangsvollstreckung aus Räumungsvergleich		
I. Zweck	1	2181
II. Anwendungsbereich	2	2182
1. Räumungsvergleich	2	2182
2. Vollstreckbarkeit	3	2182
III. Räumungsfrist nach Abs. 1	4	2182
1. Zuständigkeit	5	2182
2. Antrag	6	2183
3. Antragsfrist	8	2183
4. Verfahren	13	2184
5. Gerichtliche Entscheidung	14	2184
IV. Räumungsfrist nach Abs. 2 (Verlängerung, Verkürzung)	16	2185
V. Höchstdauer der Frist (Abs. 3)	18	2186

	Rdn.	Seite
VI. Rechtsmittel (Abs. 4)	24	2186
VII. Ausschluss der Räumungsfrist (Abs. 5)	29	2187
VIII. Abweichende Vereinbarungen	30	2187

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

§ 765a ZPO Vollstreckungsschutz		
I. Zweck und Anwendungsbereich	1	2189
II. Verhältnis zu anderen Schutzvorschriften	3	2189
III. Voraussetzungen	7	2190
1. Grundsätze der Interessenabwägung	7	2190
2. Einzelfälle	8	2190
IV. Verfahren	24	2194
1. Antrag	24	2194
2. Zuständigkeit	27	2194
3. Entscheidung	28	2194
4. Rechtsmittel	32	2196
5. Kosten	35	2196
6. Streitwerte	36	2196
7. Wirkung des Vollstreckungsschutzes	38	2197
V. Entscheidungen des Gerichtsvollziehers (Abs. 2)	39	2197
VI. Änderung der gerichtlichen Entscheidung (Abs. 3 und 4)	40	2198

§ 575 Zeitmietvertrag

I. Entstehungsgeschichte, Zweck	1	2200
II. Anwendungsbereich	5	2201
III. Der Zeitmietvertrag (Befristeter Mietvertrag mit Befristungsinteresse)	6	2201
1. Voraussetzungen (Abs. 1 Satz 1)	6	2201
2. Fehlerhafte Zeitmietverträge (Abs. 1 Satz 2)	29	2207
3. Auskunftsanspruch des Mieters/Informationspflicht (Mitteilungspflicht) des Vermieters (Abs. 2)	30	2208
4. Verlängerungsanspruch des Mieters (Abs. 3)	46	2211
5. Verlängerung des Mietverhältnisses	58	2212
6. Beendigung des Mietverhältnisses	63	2214
7. Veräußerung der Mietsache	64	2214
IV. Abweichende Vereinbarungen (Abs. 4)	67	2215

Anhang zu § 575 BGB: Art. 229 § 3 Abs. 3 EGBGB Überleitungsvorschriften

I. Anwendungsbereich	1	2221
II. Befristete Mietverhältnisse nach § 564c Abs. 1 BGB a. F.	2	2222
1. Vertragformen	3	2222
2. Anspruch auf Vertragsfortsetzung	13	2224
III. Qualifizierte befristete Mietverhältnisse nach § 564c Abs. 2 BGB a. F.	33	2227
1. Anwendungsbereich	34	2227
2. Dauer der Befristung	35	2228
3. Befristungsgründe	36	2228
4. Mitteilung der Befristungsgründe bei Vertragsschluss	40	2229
5. Vertragsbeendigung	41	2229
IV. Sonderkündigungsrecht nach § 570 BGB a. F.	47	2230
1. Der privilegierte Personenkreis	48	2230
2. Versetzung an einen anderen Ort	58	2232

	Rdn.	Seite
3. Gegenstand der Kündigung	67	2233
4. Die Kündigung	70	2234
§ 575a Außerordentliche Kündigung mit gesetzlicher Frist		
I. Zweck und Anwendungsbereich	1	2236
II. Kündigungsschutz (Abs. 1)	2	2236
III. Anwendung der Sozialklausel (Abs. 2)	5	2237
IV. Kündigungsfristen/Kündigungs- tag (Abs. 3)	7	2237
V. Abweichende Vereinbarungen (Abs. 4)	10	2237
VI. Altverträge (Vertragsschluss vor dem 1. 9. 2001)	18	2238
Vorbemerkung zu §§ 576 bis 576b BGB: Besonderheiten bei der Beendigung eines Mietverhältnisses über eine Werkwohnung		
I. Allgemeines	1	2240
II. Begriff der Werkmietwohnungen	3	2240
III. Gerichtliche Zuständigkeit	10	2242
IV. Mitbestimmungsrecht des Betriebsrats	12	2243
§ 576 Fristen der ordentlichen Kündigung bei Werkmietwohnungen		
I. Anwendungsbereich und Zweck	1	2245
II. Voraussetzungen der Kündigung mit verkürzter Frist	3	2246
III. Die Kündigungsfristen	8	2247
1. Ungebundene („gewöhnliche“) Werkmietwohnungen (Abs. 1 Nr. 1)	9	2247
2. Funktionsgebundene Werkmiet- wohnungen (Abs. 1 Nr. 2)	14	2247
3. Darlegungs- und Beweispflicht	15	2248
IV. Neue Bundesländer	16	2248
V. Abweichende Vereinbarungen	17	2248
§ 576a Besonderheiten des Widerspruchsrechts bei Werkmietwohnungen		
I. Zweck	1	2249
II. Berücksichtigung der Belange des Dienstberechtigten (Abs. 1)	2	2249
III. Ausschluss der Vertragsfort- setzung bei funktionsgebundener Werkwohnung (Abs. 2 Nr. 1)	4	2250
IV. Weitere Ausschlussgründe (Abs. 2 Nr. 2)	5	2250
V. Darlegungs- und Beweislast	9	2251
VI. Abweichende Vereinbarungen (Abs. 3)	10	2251
§ 576b Entsprechende Geltung des Mietrechts bei Werkdienstwohnungen		
I. Zweck und Anwendungsbereich	1	2252
II. Begriff der Werkdienstwohnung	2	2252
1. Wohnraum	2	2252
2. Dienstverhältnis	5	2253
3. Rechtsgrund der Überlassung	7	2253
III. Rechtsverhältnis während des Dienstverhältnisses	8	2253
IV. Beendigung des Rechtsver- hältnisses hinsichtlich des Wohn- raums	10	2254

	Rdn.	Seite
1. Voraussetzungen der Anwendung mietrechtlicher Vorschriften	11	2254
2. Rechtsfolgen	16	2255
V. Rechtsverhältnis bei Fortsetzung der Wohnungsnutzung	19	2256
VI. Abweichende Vereinbarungen (Abs. 2)	20	2257
§ 577 Vorkaufsrecht des Mieters		
I. Entstehungsgeschichte und Zweck	1	2259
II. Anwendungsbereich	3	2259
1. Zeitlich	3	2259
2. Sachlich	4	2260
III. Voraussetzungen	5	2260
1. Vermietung und Überlassung	5	2260
2. Begründung von Wohnungs- eigentum	12	2261
3. Der Eintritt des Vorkaufsfalls	20	2263
4. Der Vorkaufsberechtigte	25	2265
IV. Mitteilungspflicht des Ver- mieters (Verkäufers)	34	2267
V. Die Ausübung des Vorkaufs- rechts (Abs. 3)	43	2268
1. Erklärung gegenüber dem Ver- käufer	44	2268
2. Frist	54	2271
VI. Der Auflassungsanspruch	59	2272
VII. Abweichende Vereinbarungen (Abs. 5)	65	2273
VIII. Prozessuales	73	2275
§ 577a Kündigungsbeschränkung bei Wohnungsumwandlung		
I. Anwendungsbereich und Zweck	1	2276
II. Tatbestandsvoraussetzungen des Abs. 1	5	2277
1. Die zeitliche Abfolge von Ver- mietung, Überlassung und Um- wandlung	6	2277
2. Die Begründung von Wohnungseigentum	11	2279
3. Die Veräußerung	12	2279
4. Der Erwerber	14	2280
5. Die Fristberechnung	15	2280
III. Verlängerte Fristen nach Abs. 2	19	2282
IV. Abweichende Vereinbarungen (Abs. 3)	26	2283
V. Übergangsregelungen	29	2283
VI. Tabelle der Sperrfristen	34	2285
§ 578 Mietverhältnisse über Grundstücke und Räume		
I. Zweck und Anwendungsbereich	1	2286
II. Begriffe	2	2286
1. Mietverhältnisse über Grundstücke (Abs. 1)	2	2286
2. Mietverhältnisse über Räume, die keine Wohnräume sind (Abs. 2)	6	2287
3. Räume, die zum Aufenthalt von Menschen bestimmt sind (Abs. 2 Satz 2)	13	2288
§ 578a Mietverhältnisse über eingetragene Schiffe		
I. Zweck der Vorschrift	1	2289
II. Anwendungsbereich	2	2289

	Rdn.	Seite
1. Schiffe	2	2289
2. Flugzeuge, Luftfahrzeuge	3	2290
III. Rechtsfolgen bei Veräußerung und Belastung	4	2290
1. Anwendung des § 566 BGB	4	2290
2. Anwendung des § 566a BGB	8	2290
3. Anwendung des § 566e BGB	9	2291
4. Anwendung des § 567 BGB	11	2291
5. Anwendung des § 567a BGB	12	2291
6. Anwendung des § 567b BGB	13	2291
7. Verfügungen über die Miete (Abs. 2 Satz 1)	14	2291
8. Rechtsgeschäfte zwischen dem Vermieter und dem Mieter über die Mietforderung (Abs. 2 Satz 2)	15	2292
9. Aufrechnung gegenüber dem Erwerber (Abs. 2 Satz 3)	16	2292

§ 579 Fälligkeit der Miete

I. Anwendungsbereich und Bedeutung der Vorschrift	1	2293
II. Fälligkeit der Miete	5	2293

	Rdn.	Seite
§ 580 Außerordentliche Kündigung bei Tod des Mieters		
Hinweise	1	2295
§ 580a Kündigungsfristen		
I. Anwendungsbereich und Zweck	1	2296
II. Kündigungsfristen für Grundstücke, Räume, die keine Geschäftsräume sind, oder im Schiffsregister eingetragene Schiffe (Abs. 1)	2	2296
1. Begriffe	2	2296
2. Kündigungsfristen	6	2297
III. Kündigungsfristen für Geschäftsräume (Abs. 2)	14	2298
1. Begriff	14	2298
2. Frist	15	2298
IV. Kündigungsfristen bei der Miete beweglicher Sachen (Abs. 3)	17	2299
V. Außerordentliche Kündigung mit gesetzlicher Frist (Abs. 4)	18	2299
VI. Abweichende Vereinbarungen	20	2299

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

§ 1 Anwendungsbereich

A. Zweck der Heizkostenverordnung	1	2302
B. Sachlicher Anwendungsbereich	4	2302
I. Zentrale Anlagen, Abs. 1 Nr. 1	6	2303
II. Wärmelieferung	9	2303
1. Lieferung nach Abs. 1 Nr. 2	10	2304
2. Übertragung von Anlagen	13	2304
3. Lieferung nach Abs. 3	22	2306
C. Persönlicher Anwendungsbereich	28	2307
I. Gebäudeeigentümer	29	2307
II. Dem Gebäudeeigentümer gleichgestellte Personen, Abs. 2	34	2307
1. Zur Überlassung befugte Personen, Abs. 2 Nr. 1	35	2308
2. Betreiber der zentralen Versorgungsanlage, Abs. 2 Nr. 2	39	2308
3. Wohnungseigentümer, Abs. 2 Nr. 3	42	2309
III. Nutzer	47	2309
D. Preisgebundener Wohnraum, Abs. 4	52	2310

§ 2 Vorrang vor rechtsgeschäftlichen Bestimmungen

A. Zweck der Regelung	1	2311
B. Entgegenstehende Vereinbarungen	5	2311
I. Inhalt	9	2312
II. Anpassung	12	2313
C. Ausnahmen	28	2315

§ 3 Anwendung auf das Wohnungseigentum

A. Regelungsgehalt	1	2317
B. Anpassung der Verteilungsregelungen	8	2318

I. Einführung der HeizkostenV, § 3		
Satz 1	11	2319
II. Folgeentscheidungen, § 3 Satz 2	14	2319
III. Ausstattungskosten, § 3 Satz 3	22	2321
C. Vermietete Eigentumswohnungen	27	2322

§ 4 Pflicht zur Verbrauchserfassung

A. Regelungsgehalt	1	2323
B. Ausstattung mit Erfassungsgeräten	4	2324
I. Rechte und Pflichten der Beteiligten	5	2324
II. Ausstattungspflichtige Räume	19	2326
III. Geräteauswahl	24	2327
IV. Kostenträgung	33	2328

§ 5 Ausstattung zur Verbrauchserfassung

A. Regelungsgehalt	1	2331
B. Erfassungssysteme	6	2332
I. Erfassung des Wärmeverbrauchs	12	2333
1. Verdunstungsgeräte	14	2334
2. Elektronische Heizkostenverteiler	22	2335
3. Wärmehähler	26	2336
II. Erfassung des Warmwasserverbrauchs	29	2336
C. Vorerfassung, Abs. 2	31	2337

§ 6 Pflicht zur verbrauchsabhängigen Kostenverteilung

A. Regelungsgehalt	1	2339
B. Kostenverteilung, Abs. 1	3	2339
I. Verbrauchserfassung	4	2339
II. Abrechnung	10	2341
III. Zahlungspflicht	20	2343
C. Vorerfassung, Abs. 2	27	2344

	Rdn.	Seite
D. Gemeinschaftsräume, Abs. 3	31	2344
E. Verteilungsmaßstab, Abs. 4	34	2345

	Rdn.	Seite
C. Anwendungsgrenzen, Abs. 2	29	2369
D. Schadensersatz	35	2369

§ 7 Verteilung der Kosten der Versorgung mit Wärme

A. Regelungsgehalt	1	2347
B. Verteilungsmaßstäbe	4	2348
C. Kosten des Betriebs, Abs. 2	16	2350
D. Wärmelieferung, Abs. 3, 4	35	2353

§ 8 Verteilung der Kosten der Versorgung mit Warmwasser

A. Regelungsgehalt	1	2355
B. Verteilungsmaßstäbe, Abs. 1	6	2356
C. Kosten des Betriebs, Abs. 2	10	2356
D. Warmwasserlieferung, Abs. 3, 4	16	2357

§ 9 Verteilung der Kosten der Versorgung mit Wärme und Warmwasser bei verbundenen Anlagen

A. Regelungszweck	1	2359
B. Trennung der Kosten	5	2359
I. Grundzüge, Abs. 1	6	2359
II. Zentrale Anlage, Abs. 2	13	2360
III. Wärmelieferung, Abs. 3	22	2362
C. Kostenverteilung, Abs. 4	28	2363

§ 9a Kostenverteilung in Sonderfällen

A. Regelungszweck	1	2364
B. Verbrauchsermittlung, Abs. 1	6	2365
I. Voraussetzungen	12	2366
II. Durchführung	15	2367

§ 9b Kostenaufteilung bei Nutzerwechsel

A. Regelungszweck	1	2371
B. Zwischenablesung, Abs. 1	6	2372
C. Kostenaufteilung, Abs. 2	17	2374
D. Ersatzverfahren, Abs. 3	25	2376
E. Rechtsgeschäftliche Abweichungen, Abs. 4	33	2377

§ 10 Überschreitung der Höchstsätze

A. Regelungszweck	1	2379
B. Rechtsgeschäftliche Bestimmungen	6	2379
I. Abschluss	8	2380
II. Inhalt	15	2380
III. Wohnungseigentum	17	2381

§ 11 Ausnahmen

A. Regelungszweck und -folgen	1	2382
B. Ausnahmetatbestände	8	2383
I. Ökonomische Gründe, Nr. 1, 2, 4, 5	13	2384
II. Ökologische Gründe, Nr. 3	37	2387

§ 12 Kürzungsrecht, Übergangsregelungen

A. Regelungszweck	1	2389
B. Kürzungsrecht, Abs. 1	3	2390
C. Bestandsschutz, Abs. 2, 3, 5	22	2393
D. Übergangsvorschrift, Abs. 4	30	2394

Anhang

1. Synopse „altes Recht – neues Recht“	2397	2. Synopse „neues Recht – altes Recht“	2463
--	------	--	------

Sachregister	2523
--------------	------