

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. Gathen
Assessor iur.

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

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

9., neu bearbeitete Auflage



Inhaltsverzeichnis

Abkürzungs- und Literaturverzeichnis XXXV

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. Geschäftsträummierte .	90	22	II. Schutzpflicht .	94	106
5. Mischraummiete .	95	24	III. Pflicht zur Gleichbehandlung .	96	107
6. Grundstücksmiete .	102	26	IV. Nebenleistungen .	99	108
7. Mietvorvertrag .	104	27	1. Besitzstörung durch Einstellung der Nebenleistungen .	101	108
8. Vormietrechte .	111	28	2. Contracting .	103	109
9. Abschlussoption .	112	29	3. Einstweilige Verfügung bei der Einstellung von Nebenleistungen .	109	111
10. Anmietrechte .	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. Leihе .	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 (§§ 581ff. BGB) .	156	40	X. Nachvertragliche Pflichten .	172	126
III. Allgemeines Gleichbehandlungsgebot (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. Opfergrenze .	211	134
§ 535 Inhalt und Hauptpflichten des Mietvertrags			2. Instandsetzungspflicht nach Vertragsbeendigung .	216	135
A. Die Pflicht des Vermieters zur Gewährung des Gebrauchs	1	86	3. Sonstiges .	217	136
I. Zeitlich .	3	87	III. Betriebspflichten des Mieters .	218	136
1. Beginn des Mietverhältnisses .	3	87	1. Die Vereinbarungen der Betriebspflicht .	220	136
2. Leistungsstörungen .	9	88	2. Die Umsatzmiete .	229	139
II. Räumlich .	15	89	IV. Obhutspflicht .	236	141
1. Übergabe .	15	89	V. Einzelne Gebrauchsrechte .	245	143
2. Bestandteile der Mietsache .	20	90	1. Abstellplatz .	248	144
III. Beweislast .	48	95	2. Antenne .	250	144
B. Die Pflicht des Vermieters zur Gebrauchsverhaltung	49	95	3. Aufnahme Dritter .	252	145
I. Allgemeines .	49	95	4. Balkon .	265	148
1. Bestimmung des vertragsgemäßen Zustandes .	49	95	5. Berufsausübung in der Wohnung .	266	148
2. Instandhaltung und Modernisierung .	57	98	6. Blumenkasten .	273	150
3. Besonderheiten bei Wohnungseigentum .	60	98	7. Briefkasten .	274	150
II. Schönheitsreparaturen .	62	99	8. Dübel .	275	151
III. Erhaltungspflicht .	64	99	9. Einbauten des Mieters .	278	151
1. Allgemeines .	64	99	10. Fahrstuhl .	279	152

	Rdn.	Seite		Rdn.	Seite
15. Garage/Einstellplätze	297	155	II. Tatbestandsvoraussetzungen	4	235
16. Garten	301	156	1. Räume zum Wohnen	4	235
17. Gewerbe	307	158	2. Fordern, versprechen lassen, annehmen	12	236
18. Gerüche	311	158	3. Mietobergrenze	15	237
19. Hausflur	316	159	4. Ausnutzung eines geringen Angebots	62	247
20. Haussfrieden	319	160	III. Rechtsfolgen der Mietpreisüberschöhung	70	250
21. Haushaltsmaschinen	323	161	1. Zivilrechtliche Folgen	70	250
22. Hausordnung	329	163	2. Strafrechtliche Folgen	81	251
23. Haustürregelungen	336	164	IV. Ausschluss des Rückforderungsanspruchs	83	252
Heimarbeitsplatz	338	165	1. § 814 BGB	83	252
24. Heizung	339	165	2. § 817 Satz 2 BGB	84	252
25. Kabelfernsehen	351	167	3. § 818 Abs. 3 BGB	85	253
26. Kacheln	356	168	V. Verjährung	86	253
27. Kinder	358	168	VI. Darlegungs- und Beweislast	89	254
Konkurrenzschutz	364	169	B. Geschäftsräumiete	95	256
28. Lärm	365	170	I. § 138 Abs. 1 BGB, Sittenwidriges Rechtsgeschäft	95	256
29. Meinungsäußerung	367	170	1. Verhältnis Leistung/Gegenleistung	96	256
30. Mietermodernisierung	373	171	2. Auffälliges Missverhältnis zwischen Leistung und Gegenleistung	103	257
31. Mobilfunk/Basisstation	401	180	3. Verwerfliche Gesinnung	104	258
32. Modernisierung	409	180	4. Knebelungsverträge	105	258
33. Müll	410	181	II. § 138 Abs. 2 BGB	106	259
34. Musik	412	181	1. Auffälliges Missverhältnis zwischen Leistung und Gegenleistung	107	259
35. Namensschilder	416	182	2. Weitere Tatbestandsvoraussetzungen	108	259
36. Online-Anschlüsse	417	182	III. Beurteilungszeitpunkt	114	259
37. Parabolantenne	419	183	IV. Rechtsfolgen	115	260
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/Mieterdarlehen	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			
C. Zugesicherte Eigenschaft					

	Rdn.	Seite	Rdn.	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. Ausschlusstatbestände	322	333	2. Haftung für Erfüllungshelfen	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 Zwischenvermieteter	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. Aufwendungersatz	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. Aufwendungersatz 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. Prozessuales	471	365	5. c. i. c. und Geschäftsgrundlage	164	420
J. Konkurenzen/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			
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			
§ 536a Schadens- und Aufwendungersatzanspruch des Mieters wegen eines Mängels			X. Beweislast	181	423
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. Haftungserweiterungen	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 Währing der Mietzeit auftretende Mängel; Mängelanzeige durch den Mieter					
I. Zweck und Anwendungsbereich	1	441	C. Übertragung von allgemeinen Instandhaltungs- und Instandsetzungspflichten	23	474
II. Tatbestandsvoraussetzungen	6	442	I. Gewerberaum	24	475
1. Mangel	7	442	1. Instandhaltung	25	475
2. Erkenntbarkeit	10	443	2. Instandsetzung	28	476
3. Notwendigkeit von Vorkehrungen	14	444	3. Kleinreparaturen	39	478
4. Eingriffe Dritter	16	444	II. Wohnraum	40	479
5. Anzeige	17	444	1. Instandhaltung und Instandsetzung	40	479
III. Rechtsfolgen	29	447	2. Pauschale Kostenbeteiligungen	51	481
1. Schadensersatz	29	447	3. Kleinreparaturen	52	482
2. Kündigung	33	448	III. Reduktion der Mieterhaftung bei Versicherungsleistungen	62	484
3. Rechtsverlust	34	448	IV. Bedeutung der Übertragung	63	484
IV. Abweichende Vereinbarungen	38	449	D. Übertragung von Schönheitsreparaturen	66	485
V. Beweislast	40	449	I. Folgen der Übertragung	66	485
§ 536d Vertraglicher Ausschluss von Rechten des Mieters wegen eines Mangels					
I. Überblick	1	451	II. Gegenstand der Schönheitsreparaturen	71	486
II. Anwendungsbereich	2	451	1. Wohnraum	71	486
III. Arglist	4	452	2. Gewerberaum	77	488
IV. Wirkung	8	453	3. Ergebnis	80	489
V. Beweislast	9	453	III. Qualität	81	490
§ 537 Entrichtung der Miete bei persönlicher Verhinderung des Mieters					
I. Anwendungsbereich und Bedeutung der Vorschrift	1	454	1. Grundsätze	81	490
II. Gefahrtragungsregel (§ 537 Abs. 1 Satz 1)	2	454	2. Bestimmungen zur Qualität im Mietvertrag	84	492
1. Grundsätze	2	454	IV. Abgrenzung der Schönheitsreparaturen von sonstigen dekorativen Reparaturen	89	492
2. Mitzverschulden des Vermieters	7	456	1. Bedeutung der Abgrenzung	89	492
3. Veränderung der Gefahrtragung durch Vereinbarung	8	457	2. Abgrenzungsmethoden	94	494
4. Gebrauchspflicht des Mieters	9	457	3. Kontrollüberlegung	99	495
III. Anrechnung ersparter Aufwendungen und anderer Vorteile (§ 537 Abs. 1 Satz 2)	10	458	4. Ergebnis	100	496
1. Ersparte Aufwendungen	11	458	5. Beispiele	102	496
2. Andere Vorteile	15	459	V. Übertragung der Schönheitsreparaturen auf den Mieter von Gewerberaum	112	499
3. Abweichende Vereinbarungen	19	460	1. Notwendigkeit einer Vereinbarung	112	499
IV. Erfüllungsbereitschaft des Vermieters (§ 537 Absatz 2)	21	461	2. Übertragung einzelner Pflichten	115	500
1. Grundsätze	21	461	VI. Übertragung der Schönheitsreparaturen auf den Mieter von Wohnraum	135	506
2. Auszug des Mieters	23	461	1. Notwendigkeit einer Vereinbarung	135	506
V. Beweislast	27	463	2. Rechtslage in den östlichen Bundesländern	137	507
§ 538 Abnutzung der Mietsache durch vertragsgemäßen Gebrauch					
A. Anwendungsbereich und Bedeutung der Vorschrift	1	469	3. Individualvereinbarung	146	509
I. Anwendungsbereich	1	469	4. Formularvereinbarung	149	510
II. Bedeutung	2	469	E. Fälligkeit und Erfüllung des Renovierungsanspruchs	214	534
1. Erhaltungspflicht des Vermieters	2	469	I. Fälligkeit	215	534
2. Beweisregelung	3	469	1. Grundsätze	215	534
B. Abweichende Vereinbarungen zur mittelbaren Entlastung des Vermieters	8	471	2. Renovierungsfristen bei Wohnraum	216	534
I. Haftungsausschluss und -begrenzung	9	472	3. Renovierungsfristen bei Gewerberaum	226	540
1. Begriffe	9	472	II. Erfüllung im laufenden Mietverhältnis	228	540
2. Zulässigkeit	11	472	1. Wohnraum	228	540

	Rdn.	Seite	Rdn.	Seite	
F. Ansprüche aus unterlassenen Schönheitsreparaturen	251	547	II. Die Fälle der Gebrauchsüberlassung	2	616
I. 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. Besitzdienner	40	627
G. Ersatz von Mietausfall	359	575	III. Die Erlaubnis	41	627
I. 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
I. 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/Prozessuale	79	636
2. Vorteilsausgleichung	372	579	VII. Abweichende Vereinbarungen	81	637
J. Darlegungs- und Beweislast	378	581			
I. 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			
I. Beginn der Verjährungsfrist für den Vermieter	411	590			
II. Dauer der Verjährungsfrist	412	590			
§ 539 Ersatz sonstiger Aufwendungen und Wegnahmerecht des Mieters					
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/Prozessuale	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. Prozessuale	83	614			
§ 540 Gebrauchsüberlassung an Dritte					
I. Anwendungsbereich und Bedeutung der Vorschrift	1	616	§ 542 Ende des Mietverhältnisses		
			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/Kündigungsempfänger	26	651
			5. Der/Die Kündigungsberichtigte(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		Rdn.	Seite
18. Kündigungsfolgeschaden	100	669	III. Beendigung durch außerordentliche Kündigung	126	674
19. Unrechtmäßige Kündigung	121	674	1. Zugunsten des Vermieters	127	675
IV. Beendigung durch Zeitablauf (Abs. 2)	151	678	2. Zugunsten des Mieters	144	678
1. Mietverhältnisse auf bestimmte Zeit ohne Verlängerungsklausel	151	678	3. Vereinbarung weiterer Sonderkündigungsrechte	150	678
2. Befristete Mietverhältnisse mit Verlängerungsklauseln	160	680	V. Abweichende Vereinbarungen	30	779
3. Mietverhältnisse mit Optionsrecht (Verlängerungsoption)	173	683	VI. Prozessuales/Darlegungs- und Beweislast	35	780
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 Wegfall 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. Prozessuale/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. Reinigungsplicht	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. Annietung 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. Nutzungentschädigung	4	816
1. Allgemeine Hinweise	4	816
2. Anwendungsbereich	13	818
3. Vorenthalten der Mietsache	17	819
4. Möglichkeiten der Rückgabe	24	821
5. Inhalt der Nutzungentschädigung	29	822
6. Fälligkeit und Dauer der Nutzungentschädigung	37	824
7. Aufrechnung und Nutzungsentschädigung	39	824
III. Weitergehender Schaden	40	824
IV. Abweichende Vereinbarungen	45	825
V. Verpflichtungen während der Vorrhaltung	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 Mieterschutzworschriften	27	873
VI. Wohnraum in einem Studenten- oder Jugendwohnheim (Abs. 3)	34	874
VII. Wohnraum in Ferienhäusern und Ferienwohnungen in Ferienhausgebieten	50	876

	Rdn.	Seite
§ 550 Form des Mietvertrags		
A. Regelungszweck	1	878
B. Formerfordernis	9	879
I. Vertragsdauer	18	880
II. Schriftform	24	881
1. Ursprungsvvertrag	31	883
2. Vertragsänderungen	41	885
C. Elektronische Form	47	887
D. Formmangel	54	888
E. Vereinbare 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 Jugendwohnheme (Abs. 3 Satz 5)	90	916
IV. Die Kaution während der Mietzeit	91	917
V. Die Kaution bei Vertragsende	96	918
1. Vorbehaltlose 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 Abwendungsrights	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 Gestaltung 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

Inhalt

§§ 554, 554a BGB

	Rdn.	Seite		Rdn.	Seite
§ 554 Duldung von Erhaltungs- und Modernisierungsmaßnahmen					
A. Entstehungsgeschichte, Zweck und Anwendungsbereich	1	942			
I. Entstehungsgeschichte	1	942			
II. Zweck	4	943			
III. Anwendungsbereich	6	944			
B. Erforderliche Maßnahmen zur Erhaltung der Mietsache	13	945			
I. Maßnahmen	13	945			
II. Erhaltung der Mietsache	15	945			
III. Erforderlichkeit	21	946			
IV. Einzelfälle	24	947			
C. Rechte und Pflichten des Mieters bei Maßnahmen nach Absatz 1 (Erhaltungsmaßnahmen)	28	948			
I. Duldungspflicht des Mieters	28	948			
1. Umfang der Duldungspflicht	28	948			
2. Ankündigung der Maßnahme	35	949			
3. Zumutbarkeit der Maßnahme	36	949			
II. Mitwirkungspflicht des Mieters	39	950			
III. Aufwendungsersatz	43	951			
IV. Konkurrenzen	44	951			
V. Abweichende Vereinbarungen	53	953			
VI. Prozessuales	54	953			
D. Rechte und Pflichten des Mieters bei Maßnahmen nach Absatz 2 (Modernisierungsmaßnahmen)	58	954			
1. Verbesserung der Mietsache	62	955			
1. Erhöhung des Gebrauchswerts und Substanzerhöhung	62	955			
2. Verbesserung der allgemeinen Wohnverhältnisse	66	956			
3. Maßnahmen zur Erhöhung der Sicherheit	74	957			
4. Nachbarschützende Maßnahmen	75	958			
5. Maßnahmen nach einer Wohnevoraussetzung	76	958			
6. Nicht zu vertretende Maßnahmen	77	958			
7. Modernisierende Instandsetzung	78	959			
8. Weitergehende Maßnahmen	80	959			
9. Rückgängigmachung der Modernisierung	82	960			
10. Sonstiges	83	960			
11. Einzelfälle	87	961			
II. Energieeinsparung	142	970			
1. Erneuerbare Energien	144	971			
2. Wirtschaftlichkeit der Energieeinsparmaßnahme	153	973			
3. Nachhaltigkeit der Energiesparmaßnahme	155	973			
4. Einzelfälle	156	973			
III. Wassereinsparung	175	976			
IV. Schaffung neuen Wohnraums	179	977			
1. Errichten eines neuen selbständigen Gebäudes	180	977			
2. Beseitigung von Schäden	181	977			
3. Änderung, Nutzungsänderung oder Erweiterung von Gebäuden	182	978			
4. Anpassung an geänderte Wohnbedürfnisse	185	978			
E. Abwägungsgebot	186	978			
I. Mieterinteressen	189	979			
1. Die zu berücksichtigenden Personen auf Mieterseite	192	979			
2. Vorzunehmende Arbeiten	196	980			
3. Baulichen Folgen	203	981			
4. Vorausgegangene Verwendung	209	982			
5. Mieterhöhung	214	983			
6. Sonstige Härtegründe	235	987			
			7. Beweislast	237	987
			II. Vermieterinteressen	238	987
			1. Die zu berücksichtigenden Personen auf Vermieterseite	238	987
			2. Die Vermieterinteressen	240	988
			3. Die Interessen anderer Mieter	245	988
			F. Rechte und Pflichten des Vermieters	249	989
			I. Mitteilungspflicht	249	989
			1. Zeitpunkt der Mitteilung	258	991
			2. Inhalt der Mitteilung	264	992
			3. Die Textform der Mitteilung	283	997
			4. Die Ankündigungsfrist	285	997
			5. Die Mitteilung durch den Vermieter	289	998
			6. Nichterfüllung, Schlechterfüllung der Mitteilungspflicht	293	999
			7. Entbehrlichkeit der Mitteilung/Bagatellmaßnahme	295	1000
			II. Vorschusspflicht	300	1001
			III. Kündigung	301	1001
			IV. Schadensersatz	304	1001
			G. Rechte und Pflichten des Mieters	308	1002
			I. Duldungspflicht	308	1002
			II. Unterlassungspflicht	316	1004
			III. Mitzwirkungspflicht	317	1004
			IV. Erfüllung, Gewährleistung und Schadensersatz	318	1004
			V. Modernisierungsstopp	327	1006
			VI. Aufwendungsersatz	329	1006
			1. Konkurrenzverhältnis zu § 536a Abs. 2 BGB und § 539 Abs. 1 BGB	333	1007
			2. Umfang des Aufwendungsersatzes	336	1008
			3. Vorschuss	345	1010
			4. Sonstiges	348	1010
			VII. Kündigungsrecht	350	1010
			H. Prozessuales	356	1011
			I. Klage/Einstweilige Verfügung	356	1011
			II. Streitwrt/Beschwer	363	1014
			III. Darlegungs- und Beweislast	364	1015
			J. Abweichende Vereinbarungen	366	1015
			§ 554a Barrierefreiheit		
			I. Einleitung	1	1017
			II. Verhältnis des § 554a BGB zu § 535 BGB	3	1018
			III. Begriff der Behinderung	6	1018
			IV. Anspruch des Mieters auf Zustimmung	13	1019
			V. Art der Maßnahmen des Mieters	20	1021
			1. Bauliche Veränderungen	21	1021
			2. Sonstige Einrichtungen	23	1021
			VI. Zweck der Maßnahmen des Mieters	24	1022
			1. Behindertengerechte Nutzung der Mietsache	24	1022
			2. Zugang zur Mietsache	25	1022
			3. Erforderlichkeit	27	1022
			4. Der geschützte Personenkreis	30	1023
			VII. Berechtigtes Interesse des Mieters	33	1023
			VIII. Das Recht zur Verweigerung der Zustimmung	36	1024
			1. Interesse des Vermieters an der unveränderten Erhaltung	36	1024
			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
§ 556 Vereinbarungen über Betriebskosten			9. Kosten der Schornstein- reinigung	167	1083
A. Veränderungen gegenüber dem alten Recht	1	1040	10. Kosten der Sach- und Haft- pflichtversicherung	168	1084
B. Anwendungsbereich der Vorschrift	6	1041	11. Kosten für den Hauswart	181	1087
I. Allgemeiner Anwendungsbereich	6	1041	12. Kosten des Betriebs der Ge- meinschaftsanlagenanlage	191	1090
II. Anwendungsbereich nach Miet- strukturen	7	1041	13. Kosten des Betriebs der mit einem Breitbandkabelnetz verbundenen privaten Verteil- anlage	195	1091
1. Vereinbarungen zur Mietstruk- tur	8	1041	14. Kosten des Betriebs der Einrich- tung für die Wäschepflege	197	1092
2. Mietstruktur ohne Umlagever- einbarung (Brutto-(warm/ Inklusiv)miete)	12	1043	15. Sonstige Betriebskosten	202	1093
3. Mietstrukturen mit Um- lagervereinbarung	17	1044	E. Umlage durch Pauschale oder Vor- auszahlungen (§ 556 Abs. 2)	247	1105
4. Mietstruktur nach Auslaufen der Preisbindung	28	1046	I. Vereinbarung einer Pauschale	248	1105
5. Mietstruktur in den östlichen Bundesländern	30	1047	II. Vereinbarung von Vorauszahlun- gen	251	1105
C. Vereinbarungen zur Betriebskostenumlage			1. Notwendigkeit einer Verein- barung	251	1105
(§ 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		
1. Stillschweigende Konkretisie- rung unklarer Abreden	55	1054	(§ 556 Abs. 3 Satz 1)	278	1110
2. Stillschweigende Vertragsände- rung	56	1055	I. Abrechnungspflicht	279	1111
IV. Folgen unwirksamer Verein- barungen	63	1058	1. Grundsätze	279	1111
1. Vollständig unwirksame Abwälzung	63	1058	2. Verstoß gegen die Abrechnungs- pflicht	280	1111
2. Teilweise unwirksame Abwälzung	67	1059	3. Vermieterwechsel im Abrechnungszeitraum	290	1114
V. Besonderheiten bei der Vermietung von Gewerberaum	68	1059	4. Vermieterwechsel nach Ablauf des Abrechnungszeitraums	292	1115
1. Grundsätze	68	1059	5. Mieterwechsel im Abrech- nungszeitraum	296	1115
2. Mehrwertsteuer auf die Betriebskosten	70	1060	II. Abrechnungszeitraum	297	1116
D. Umlagefähige Betriebskosten (§ 556 Abs. 1 Satz 1 und 2)	71	1060	1. Maßgeblicher Zeitraum	298	1116
1. Definition des § 19 Abs. 2 Satz 1 WoFG bzw. § 1 BetrKV .	72	1061	2. Ansatzfähige Kosten	303	1117
1. Kosten des Eigentümers	74	1061	G. Abrechnung		
2. Kosten durch das Eigentum am Grundstück oder seines bestim- mungsgemäßen Gebrauchs .	87	1063	(§ 556 Abs. 3 Satz 1 und 2)	323	1123
3. Laufende Kosten	89	1063	I. Rechtsnatur der Abrechnung	323	1123
4. Konkrete Kosten	90	1064	II. Form der Abrechnung	328	1125
5. Abgrenzung zu anderen Kosten	91	1064	III. Inhalt der Abrechnung	333	1126
II. Definition des Betriebs- kostenkatalogs gem. § 2 BetrKV .	102	1066	1. Preisfreier Wohnraum	334	1126
1. Laufende öffentliche Lasten des Grundstücks	103	1066	2. Preisgebundener Wohnraum .	374	1136
2. Kosten der Wasserversorgung .	109	1068	3. Abrechnung für Wohnungsei- gentum	379	1138
3. Kosten der Entwässerung .	126	1072	IV. Abrechnung bei zu niedrigen Vor- auszahlungen	388	1140
4. Kosten des Betriebs des Perso- nen- oder Lastenaufzugs	132	1073	V. Korrektur der Abrechnung	396	1142
			1. Korrektur vor Verbindlichkeit des Saldos	397	1142
			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

Inhalt

§§ 556a – 556b BGB

	Rdn.	Seite		Rdn.	Seite
4. Abtretung/Aufrechnung/Pfändung des Saldos	443	1152	3. Unterschiedliche Nutzung	77	1204
H. Abrechnungs- und Ausschlussfrist (§ 556 Abs. 3 Satz 2 bis 4)	445	1153	4. Unterschiedlicher Verbrauch	78	1204
I. Abrechnungsfrist	445	1153	5. Verhältnis der Mieten	80	1204
1. Grundsätze	446	1153	IV. Umlage nach Verbrauch oder Verursachung (§ 556a Abs. 1 Satz 2)	81	1205
2. Verlängerung der Frist	449	1153	C. Umlageschlüssel bei den einzelnen Betriebskostenarten	83	1205
3. Verkürzung der Frist	451	1154	I. Grundsteuer	83	1205
4. Abrechnungsreife	454	1154	1. Grundsatz	83	1205
II. Ausschlussfrist	462	1156	2. Gemischt genutzte Objekte	84	1206
1. Grundsätze	463	1156	II. Wasser und Entwässerung	90	1207
2. Rechtzeitigkeit der Abrechnung	471	1160	1. Preisgebundener Wohnraum	90	1207
3. Teilabrechnung	475	1162	2. Preisfreier Wohnraum	92	1208
J. Einwendungen des Mieters (§ 556 Abs. 3 Satz 5 und 6)	479	1163	III. Aufzug	98	1209
I. Kontrollrechte des Mieters	479	1163	1. Preisgebundener Wohnraum	98	1209
1. Einsicht in die Belege	479	1163	2. Preisfreier Wohnraum	100	1209
2. Überlassung von Belegkopien	494	1167	IV. Straßenreinigung und Müllbeseitigung	104	1211
II. Ausschlussfrist für Einwendungen	498	1170	1. Straßenreinigung	104	1211
K. Unwirksame Vereinbarungen (§ 556 Abs. 4)	506	1172	2. Müllbeseitigung	105	1211
L. Übergangsvorschrift zu § 556 Abs. 3 Satz 2 bis 6	510	1172	V. Gebäudereinigung und Ungezieferbekämpfung	109	1212
M. Verjährung und Verwirkung	511	1173	VI. Gartenpflege	112	1212
I. Verjährung	511	1173	VII. Beleuchtung, Schornsteinreinigung	113	1213
1. Forderungen des Vermieters	511	1173	VIII. Sache- und Haftpflichtversicherung	114	1213
2. Forderungen des Mieters	513	1173	IX. Hauswart	118	1214
3. Folgen der Verjährung	519	1175	X. Gemeinschaftsanterne und Breitbandkabelanschluss	120	1214
II. Verwirkung	520	1175	1. Gemeinschaftsanterne	120	1214
1. Grundsätze	520	1175	2. Breitbandkabelanschluss	122	1215
2. Eingeschränkte Bedeutung	521	1175	XI. Einrichtungen für die Wäschepflege	124	1216
3. Verbliebene Fälle	522	1176	1. Preisgebundener Wohnraum	124	1216
4. Folge der Verwirkung	525	1176	2. Preisfreier Wohnraum	128	1216
N. Beweislast	526	1176	D. Nachträgliche Umlage nach Verbrauch oder Verursachung (§ 556a Abs. 2)	129	1217
I. Umlegbarkeit von Betriebskosten	526	1176	I. Grundsätze	131	1217
II. Nachträgliche Veränderungen	527	1177	II. Abrechnung nach Verbrauch	132	1218
III. Vereinbarung einer Pauschale oder von Vorauszahlungen	530	1177	III. Abrechnung nach Verursachung	133	1218
IV. Leistung von Vorauszahlungen	532	1177	IV. Form und Inhalt der Umlageerklärung	135	1219
V. Ausgleich eines Abrechnungssaldos	536	1178	V. Direktabrechnung	138	1220
VI. Vorlage einer Abrechnung	545	1179	E. Abweichende Vereinbarungen (§ 556a Abs. 3)	145	1221
VII. Auskunft	548	1181	F. Beweislast	147	1222
§ 556a Abrechnungsmaßstab für Betriebskosten			Anhang zu § 556a BGB: Flächenberechnung		
A. Anwendungsbereich und Inhalt	1	1183	A. Wohnraum	1	1223
I. Anwendungsbereich	1	1183	I. Öffentlich geförderter Wohnraum	1	1223
II. Inhalt	2	1184	II. Preisfreier Wohnraum	2	1223
B. Umlageschlüssel (§ 556a Abs. 1)	5	1184	1. Berechnung nach der DIN 283	3	1223
I. Vereinbarungen zum Umlageschlüssel (§ 556a Abs. 1 Satz 1)	5	1184	2. Berechnung nach §§ 42–44 II. BV/WoFIV	4	1224
1. Grundsätze	5	1184	3. Berechnung nach der DIN 277	12	1225
2. Festlegung im Mietvertrag	6	1184	4. Berechnung bei Eigentumswohnungen	16	1226
3. Nachträgliche Festlegung	16	1187	B. Gewerberaum	17	1226
II. Flächenschlüssel als Grundsatz	20	1188	Anlage 1: Formblatt DIN 283	17	1228
1. Grundsätze	20	1188	Anlage 2: Verordnung zur Berechnung der Wohnfläche (Wohnflächenverordnung – WoFIV)	1232	
2. Einheitlichkeit der Flächenberechnung	25	1189	§ 556b Fälligkeit der Miete, Aufrechnungs- und Zurückbehaltungsrecht		
3. Differenz zwischen vereinbarter und tatsächlicher Fläche	28	1190	I. Anwendungsbereich der Vorschrift	1	1235
4. Fläche bei vermietetem Wohnungseigentum	31	1191	II. Fälligkeit der Miete (§ 556b Abs. 1)	3	1235
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			

	Rdn.	Seite	Rdn.	Seite	
1. Grundsätze	3	1235	I. Allgemeines	43	1283
2. Bedeutung für das Leistungsverweigerungsrecht aus § 320 BGB	8	1238	II. Ausschlussvereinbarungen	44	1283
3. Bedeutung für die Kombination von Vorleistungs- und Aufrechnungsverbotsklauseln	14	1239	1. Ausdrückliche Vereinbarungen	45	1283
III. Übergangsregelung (Art. 229 § 3 Abs. 1 Nr. 7 EGBGB)	15	1239	2. Konkludente Vereinbarung	47	1284
1. Anwendungsbereich	15	1239	3. Rechtsfolgen unwirksamer Miethöhevereinbarungen	58	1287
2. Fälligkeit nach § 551 Abs. 1 BGB a. F.	17	1240	E. Unwirksame Vereinbarungen nach Absatz 4	60	1288
3. Zusammentreffen einer Vorfälligkeitsklausel mit einem Aufrechnungsverbot	19	1241	I. Allgemeines	60	1288
IV. Aufrechnungs- und Zurückbehaltungsrecht (§ 556b Abs. 2)	28	1243	II. Begriff der Vereinbarung	62	1289
1. Anwendungsbereich und Bedeutung der Vorschrift	28	1243	III. Begriff des Nachteils	65	1290
2. Voraussetzungen	30	1244	IV. Einzelfragen	67	1291
3. Beweislast	44	1247	1. Generelle Regelungen, die Einfluss auf die zukünftige Miethöhe haben	68	1291
Vorbemerkungen zu §§ 557–557b			2. Konkrete Vereinbarungen zu einzelnen Mieterhöhungsmöglichkeiten	73	1292
A. Entstehungsgeschichte und Entwicklung der Regelungen	1	1248	V. Wirksame Vereinbarungen	74	1292
I. Allgemeines	1	1248	VI. Rechtsfolgen unwirksamer Vereinbarungen	77	1294
II. Die Nachkriegsgeschichte	2	1249			
III. Das Miethöhegesetz	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. Möbelter 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 Miet erhöhung	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			
§ 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. Wirkungsmaßvoraussetzungen 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 Miet erhöhungen	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 Jahressperfrist	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. Einzelteile 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 Jahressperfrist	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 Mieterhöhungsvorvertrag	39	1382
 Vorbemerkung zu § 558					
A. Allgemeines	1	1342	D. Die ortsübliche Vergleichsmiete	41	1383
B. Verhältnis der verschiedenen Miet erhöhungsmöglichkeiten zueinan der	3	1343	I. Allgemeines und Begriffe	41	1383
I. Verhältnis von § 558 zu § 559 BGB	4	1343	II. Die Wohnwertmerkmale	49	1386
1. Ausschließlich nach § 559	5	1343	1. Allgemeines	49	1386
2. Ausschließlich nach § 558	6	1343	2. Art	51	1387
3. Kombinationsmöglichkeiten	7	1343	3. Größe	56	1388
II. Verhältnis von § 558 zu § 560 BGB	13	1345	4. Ausstattung	66	1392
C. Gemeinsame Formalien für alle Mieterhöhungserklärungen nach §§ 558 – 560	15	1346	5. Beschaffenheit	77	1398
I. Allgemeines	15	1346	6. Lage	88	1401
II. Der richtige Absender	17	1347	7. Unerhebliche Wohnwertmerkmale	96	1403
1. Allgemeines	17	1347	8. Gewichtung der Wohnwertmerkmale	98	1404
2. Einschaltung von Hausverwaltungen	18	1347	9. Die maßgebliche Miete	99	1405
3. Personenmehrheiten auf Vermieterseite	19	1347	10. Der maßgebliche Wohnraum	110	1407
4. Rechtsfolgen	38	1351	11. Die Üblichkeit der Miete	128	1413
5. Maßgeblicher Zeitpunkt	39	1352	12. Das Mischungsverhältnis	138	1416
6. Stellvertretung	43	1354	E. Die Kappungsgrenze	145	1419
III. Der richtige Adressat	48	1356	I. Allgemeines	145	1419
1. Mieter	48	1356	II. Anwendungsbereich	149	1421
2. Bevollmächtigung	57	1359	III. Berechnung der Kappungsgrenze	160	1425
IV. Die Form	61	1361	1. Zeitpunkt	160	1425
1. Allgemeines	61	1361	2. Betrag der Kappung	165	1427
2. Textform	62	1361	3. Ausnahme bei Wegfall der Fehlbelegungsabgabe, Abs. 4	183	1435
3. Schriftform	70	1363	IV. Rechtsfolgen bei Nichtbeachtung der Kappungsgrenze	197	1439
III. Zugang der Erklärung	71	1363	V. Kappungsgrenze und Miet erhöhungsvorvertrag	199	1440
1. Allgemeines	71	1363	F. Die Anrechnung von Drittmitteln gem. Abs. 5	200	1440
2. Zustellung durch Gerichtsvollzieher	74	1364	I. Allgemeines	200	1440
3. Öffentliche Zustellung	75	1365	II. Voraussetzungen	205	1441
4. Besonderheiten	76	1665	III. Berechnung	214	1445
 § 558 Mieterhöhung bis zur ortsüblichen Vergleichsmiete					
A. Allgemeines	1	1370	IV. Dauer der Anrechnung	226	1449
1. Der Zustimmungsanspruch nach Absatz 1	2	1370	1. Allgemeines	226	1449
2. Der Begriff der ortsüblichen Vergleichsmiete in Absatz 2	3	1371	2. Anrechnung während befristeter Förderdauer	231	1450
3. Die ordentliche Kappungsgrenze in Absatz 3	4	1371	3. Anrechnung bei unbefristeter Förderung	233	1451
4. Die Kappungsgrenze im Sonderfall in Absatz 4	5	1371	V. Inhalt der Mieterhöhungserklärung	236	1452
5. Die Kürzungsbeträge nach Absatz 5	6	1371	G. Nachteilige Vereinbarungen	246	1457

	Rdn.	Seite		Rdn.	Seite
§ 558a Form und Begründung der Mieterhöhung					
A. Inhalt und Zweck der Norm	1	1460	C. Erläuterungen zu den fachlichen Bestellungs voraussetzungen auf dem Sachgebiet „Mieten für Grundstücke und Gebäude“	26	1544
B. Das Mieterhöhungsverlangen gem. Abs. 1	3	1461	D. Inhaltliche Anforderungen an das Gutachten auf dem Sachgebiet „Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken“ der IHK	36	1545
I. Allgemeines	3	1461			
II. Inhalt des Mieterhöhungsverlangens	8	1464			
1. Absender und Adressat der Erklärung	8	1464			
2. Form des Mieterhöhungsverlangens	9	1464			
3. Zeitpunkt des Erhöhungsverlangens	14	1466			
4. Inhalt	15	1466			
5. Änderungen des Miet erhöhungsverlangens	19	1469			
C. Die Begründungsmöglichkeiten gem. Abs. 2	22	1470			
I. Allgemeines	22	1470			
1. Jahressperfrist und Kappungsgrenze	26	1472			
2. Ortsübliche Vergleichsmiete	29	1472			
II. Mietspiegel	32	1473			
1. Allgemeines	32	1473			
2. Die Bezugnahme auf den Mietspiegel im konkreten Erhöhungsverfahren	33	1474			
III. Auskunft aus einer Mietdatenbank	69	1492			
IV. Sachverständigengutachten	72	1493			
1. Allgemeines	72	1493			
2. Mindestvoraussetzungen für die Person	74	1493			
3. Mindestvoraussetzungen für das Gutachten	83	1497			
4. Beifügung des Gutachtens	92	1502			
5. Selbständiges Beweisverfahren	93	1503			
6. Kostentragungspflicht	96	1504			
V. Die Benennung von Vergleichswohnungen	98	1505			
1. Allgemeines	98	1505			
2. Einzelheiten der Begründung	101	1506			
3. Inhalt der Begründung	129	1519			
4. Besichtigungsmöglichkeit der Vergleichswohnung	139	1523			
5. Die Höhe der einzelnen Vergleichsmieten	141	1524			
6. Prozessuales	146	1526			
VI. Sonstige Begründungsmittel	150	1528			
D. Besonderheiten in Gemeinden mit qualifiziertem Mietspiegel, Abs. 3	155	1530			
I. Geschichtliche Entwicklung der Vorschrift	156	1530			
II. Kritik an der Regelung	160	1531			
III. Voraussetzungen für die Hinweispflicht	161	1532			
IV. Umfang des Hinweises	163	1532			
V. Beweislast	166	1533			
E. Abweichende Vereinbarungen	173	1535			
I. Unzulässige Vereinbarungen	174	1535			
II. Zulässige Vereinbarungen	176	1535			
Anhang zu § 558a BGB: Begründung des Erhöhungsverlangens durch Gutachten					
A. Hinweise für die Erstellung eines Sachverständigengutachtens zur Begründung des Mieterhöhungsverlangens nach § 2 Abs. 2 MHG	1	1536	§ 558c Mietspiegel, § 558d Qualifizierter Mietspiegel		
B. Fachliche Bestellungs voraussetzungen für Sachverständige auf dem Sachgebiet „Mieten für Grundstücke und Gebäude“ der IHK	25	1543	A. Allgemeines	1	1630
			B. Die rechtliche Qualifikation und Bedeutung von Mietspiegeln	4	1631

	Rdn.	Seite		Rdn.	Seite
I. Rechtsgrundlagen der Mietspiegel-erstellung	4	1631	1. Wer kann einen Mietspiegel erstellen?	20	1663
II. Rechtliche Qualifikation eines Mietspiegels	7	1632	2. Welcher Wohnungsbestand ist zu Grunde zu legen?	24	1663
1. Der einfache Mietspiegel	8	1632	3. Welcher Mietbegriff ist dem Mietspiegel zu Grunde zu legen?	39	1666
2. Der qualifizierte Mietspiegel	9	1633	4. Welche mietpreisbildenden Faktoren sind zu berücksichtigen?	45	1667
III. Bedeutung von Mietspiegeln	10	1634	5. Welche Daten werden bei der Erstellung benötigt?	52	1668
C. Gemeinsame Voraussetzungen für einfache und qualifizierte Mietspiegel	13	1635	6. Welche datenschutzrechtlichen Vorgaben sind zu beachten?	56	1668
I. Allgemeines	13	1635	7. Wie aktuell müssen die dem Mietspiegel zu Grunde gelegten Daten sein?	60	1669
II. Die Mietspiegelaufsteller	15	1636	8. Wie sind die Daten auszuwerten?	63	1669
1. Die Gemeinde als Miet- spieghelersteller	19	1637	9. Welche Informationen sollte der Mietspiegel enthalten?	65	1669
2. Mietspiegel von Interessenver- bänden	25	1638	10. Wie muss die Erstellung des Mietspiegels dokumentiert werden?	70	1670
3. Mietspieghelerstellung durch Dritte	29	1639	11. In welchen Fällen, durch wen und wie muss ein Mietspiegel anerkannt werden?	72	1670
III. Die Veröffentlichung des Mietspiegels	30	1640	12. Muss der Mietspiegel veröffentlicht werden?	75	1671
D. Der einfache Mietspiegel	32	1640	13. Wann und wie müssen Mietspiegel angepasst werden?	79	1671
I. Die Datenerhebung	32	1640	14. Welche Kosten entstehen bei der Mietspieghelerstellung?	84	1671
1. Primärdatenerhebung	33	1640	II. Was ist bei der Erstellung von qualifizierten Mietspiegeln zusätz-lich zu beachten?	88	1672
2. Sekundärdaten	35	1641	1. Was ist allgemein zu beachten?	88	1672
3. Ausgehandelte Mietspiegel	41	1641	2. Was ist hinsichtlich der benötigten Daten zu beachten?	91	1673
II. Zeitlicher Geltungsbereich des Mietspiegels	45	1643	3. Was ist bei der Datenauswertung zu beachten? – Tabellen- und Regressionsmietspiegel	101	1675
1. Zeitpunkt der erstmaligen Verwendung	45	1643	4. Wie werden bei qualifizierten Mietspiegeln Mietpreisspannen berechnet?	105	1676
2. Zeitpunkt der letztmaligen Verwendung	47	1644	5. Was ist bei der Dokumentation zusätzlich zu beachten?	108	1677
III. Fortschreibung einfacher Mietspiegel	49	1644	6. Was ist bei der Anerkennung zu beachten?	109	1677
E. Der qualifizierte Mietspiegel	53	1645	7. Was ist bei der zeitlichen An- passung zu beachten?	110	1677
I. Allgemeines	53	1645	3. Teil: Exkurs – Mietdatenbanken	113	1678
II. Die anerkannten wissenschaftlichen Grundsätze	55	1646	4. Teil: Anhang	114	1680
1. Allgemeines	55	1646	1. Ablaufplanung der Mietspiegel-erstellung	114	1680
2. Der Begriff der anerkannten wissenschaftlichen Grundsätze	56	1646	2. Wohnwertmerkmale	115	1681
3. Die Mindestvoraussetzungen	61	1647	3. Grundlagen der Befragung	116	1683
III. Die Anerkennung des Mietspiegels	76	1650	4. Methodik	117	1686
1. Allgemeines	76	1650			
2. Anerkenntnis durch die Gemeinde	80	1652	§ 558e Mietdatenbank		
3. Anerkenntnis durch die Interessenverbände	81	1652	A. Allgemeines	1	1693
F. Die Fortschreibung qualifizierter Mietspiegel, Abs. 2	83	1652	1. Geschichte	1	1693
I. Die Zweijahresfrist	83	1652	II. Inhalt und Zweck der Norm	4	1694
II. Die Vierjahresfrist	90	1654	1. Gemeinde	5	1694
G. Die Vermutungswirkung, Abs. 3	91	1655	2. Vermieterverbände	6	1695
			3. Mieterverbände	7	1695
			4. Gerichte	8	1695
			5. Datenschützer	9	1695
			III. Anwendungsbereich der Norm	10	1695
Anhang zu §§ 558c, 558d BGB:			B. Die Mietdatenbank	12	1696
Begründung des Erhöhungs-verlangens durch Mietspiegel			1. Begriff der Mietdatenbank	12	1696
Einleitung	1	1660	II. Die einzelnen Tatbestandsmerk-male	15	1696
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 Mietspiegel im Mieterhöhungsvor-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	Rdn.	Seite	
A. Die Sammlung von Mietedaten	15	1696	G. Abweichende Vereinbarungen, 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: Vorschriften des aufgehobenen ModEnG		1762
5. Träger der Mietdatenbank	26	1699	Anhang 2 zu § 559 BGB: Verwaltungsvereinbarung zwischen Bund und Ländern gem. § 6 Abs. 3 ModEnG über den Katalog von energiesparenden Maßnahmen		1767
B. III. Datenschutz	32	1700	Anhang 3 zu § 559 BGB: Mustervereinbarung „Modernisierung durch Mieter“		1769
C. Die Rechtsfolgen	35	1701	Anhang 4 zu § 559 BGB: § 177 BauGB		1773
D. Vereinbarungen zum Nachteil des Mieters	36	1701	§ 559a Anrechnung von Drittmitteln		
E. Kritik und Ausblick	37	1701	A. Allgemeines	1	1775
§ 559 Mieterhöhung bei Modernisierung			B. Voraussetzungen für den Abzug von Kürzungsbeträgen	4	1775
A. Allgemeines	1	1706	I. Zuschüsse gem. Abs. 1	4	1775
I. Inhalt und Zweck der Norm	1	1706	1. Zuschuss zu Modernisierungsmaßnahmen	5	1775
1. Allgemeines	1	1706	2. Der Vermieter muss Bauherr der Modernisierungsmaßnahme sein	9	1777
2. Zweck der Vorschrift	3	1706	3. Modernisierung bei bestehendem Mieterverhältnis	10	1777
II. Entstehungsgeschichte	9	1708	II. Gewährung von zinsverbilligten oder zinslosen Darlehen gem. Abs. 2	11	1777
B. Verhältnis zu anderen Vorschriften	13	1709	III. Mieterdarlehen gem. Abs. 3	13	1778
I. Verhältnis zu § 554 BGB	13	1709	C. Berechnung der Anrechnung	15	1778
II. Verhältnis zu § 558 BGB	22	1713	I. Zinsverbilligte Darlehen	16	1779
C. Anwendungsbereich der Vorschrift	23	1714	1. Bei gleichbleibender Förderung	16	1779
I. Allgemeines	23	1715	2. Bei degressiver Förderung	19	1780
II. Ausschlussbestände	26	1715	II. Aufwendungsuschüsse	20	1780
1. Gesetzliche Ausschlussbestände	26	1715	III. Aufwendungsdarlehen	22	1781
2. Vertragliche Ausschlussbestände	28	1715	IV. Baukostenzuschüsse	23	1781
D. Allgemeine Voraussetzungen der Mieterhöhung	30	1716	D. Verteilung der Drittmittel auf verschiedene Wohnungen, Abs. 4	24	1781
I. Vermieter als Bauherr	30	1716	E. Dauer der Anrechnung	25	1782
1. Allgemeines	30	1716	F. Abweichende Vereinbarungen	27	1782
2. Besondere Mietverhältnisse	32	1717	§ 559b Geltendmachung der Erhöhung, Wirkung der Erhöhungserklärung		
3. Mietermodernisierung	35	1718	A. Allgemeines	1	1784
4. Fälle der Rechtsnachfolge	36	1718	B. Die Mieterhöhungserklärung	2	1784
5. Öffentliche Erschließungsmaßnahmen	38	1719	I. Form der Erklärung	3	1785
E. Bauliche Maßnahmen	40	1720	II. Inhalt der Erklärung	6	1785
I. Begriff der baulichen Maßnahme	41	1720	1. Allgemeines	6	1785
II. Abgrenzung zur Instandsetzung und Instandhaltung	52	1724	2. Berechnung	9	1786
III. Die einzelnen Mieterhöhungstatbestände	57	1726	3. Erläuterung	17	1789
1. Maßnahmen zur Gebrauchs- wert erhöhung	58	1726	4. Erhöhungsbetrag	31	1794
2. Maßnahmen zur Verbesserung der Wohnverhältnisse	63	1728	C. Zeitpunkt der Mieterhöhungs- erklärung	34	1795
3. Maßnahmen zur Energie- oder Wassereinsparung	66	1728	D. Die Rechtsfolgen einer Erklärung nach § 559b BGB	40	1798
4. Andere vom Vermieter nicht zu vertretende bauliche Änderungen	83	1734	I. Allgemeines	40	1798
IV. Modernisierungssikon	90	1736	II. Wirkungszeitpunkt der Mieterhöhung	43	1799
F. Der Umfang der Mieterhöhung	151	1747			
I. Die berücksichtigungsfähigen Kosten	152	1747			
1. Allgemeines	152	1747			
2. Einzelne Kostenarten	157	1749			
3. Nichtberücksichtigung von Instandsetzungskosten	162	1752			
II. Der Umlageschlüssel	169	1754			
1. Allgemeines	169	1754			
2. Die einzelnen Umlageschlüsse	171	1754			
III. Ermittlung der neuen Miete	174	1756			
IV. Anrechnung von Drittmitteln	176	1757			
V. Begrenzung des Erhöhungsanspruchs	177	1757			

	Rdn.	Seite		Rdn.	Seite
E. Das gerichtliche Verfahren	54	1802	2. Mieterhöhung nach § 559 BGB	19	1846
I. Vom Vermieter betriebenes Verfahren	54	1802	3. Mieterhöhung gem. §§ 557 – 557b BGB	21	1846
1. Anträge	54	1802	4. Zurückgenommene Mieterhöhungen	23	1847
2. Beweislast	59	1803	II. Zeitliche Voraussetzungen	24	1847
II. Vom Mieter betriebenes Verfahren	62	1805	C. Die Kündigung	28	1848
III. Streitwert	64	1806	I. Formalien	29	1848
F. Abweichende Vereinbarungen, Abs. 3	66	1806	1. Absender	29	1848
§ 560 Veränderungen von Betriebskosten			2. Adressat	30	1848
A. Anwendungsbereich und Bedeutung der Vorschrift	1	1809	3. Form der Erklärung	31	1849
I. Anwendungsbereich	1	1809	4. Inhalt der Erklärung	32	1849
II. Bedeutung	3	1809	II. Die Überlegungs- und Kündigungfristen	35	1850
B. Erhöhung und Ermäßigung von Betriebskostenpauschalen (§ 560 Abs. 1 bis 3)	8	1810	1. Allgemeines	35	1850
I. Formelle und inhaltliche Voraussetzungen der Erhöhung (§ 560 Abs. 1)	8	1810	2. Überlegungsfrist	36	1850
1. Formelle Voraussetzungen	8	1810	D. Wirkung der Kündigung	44	1852
2. Inhaltliche Voraussetzungen	18	1812	I. Beendigung des Mietverhältnisses	44	1852
3. Inhalt der Erhöhungserklärung	24	1813	II. Nichteintritt der Mieterhöhung	45	1853
II. Fälligkeit der Erhöhung (§ 560 Abs. 2)	30	1815	III. Fortsetzung des Mietverhältnisses	49	1854
1. Grundsätze (§ 560 Abs. 2 Satz 1)	30	1815	E. Ausschluss des Kündigungsrechts des Mieters	51	1854
2. Rückwirkende Erhöhung (§ 560 Abs. 2 Satz 2)	30	1815	F. Abweichende Vereinbarungen zum Nachteil des Mieters	52	1855
III. Ermäßigung von Betriebskosten (§ 560 Abs. 3)	33	1816	G. Prozessuale	54	1855
C. Anpassung von Betriebskostenvorauszahlungen (§ 560 Abs. 4)	37	1817	Anhang zu § 561 BGB: Mieterhöhung im öffentlich geförderten Wohnraum		
I. Preisfreier Wohnraum	44	1818	I. Einleitung	1	1857
1. Erhöhung der Vorauszahlungen	44	1818	II. Die Mieterhöhung nach dem Wohnraumförderungsgesetz	3	1857
2. Ermäßigung der Vorauszahlungen	44	1818	1. Zweck des WoFG	3	1857
3. Kollision von Vermieter- und Mietererklärungen zur Höhe der Vorauszahlungen	54	1821	2. Fördermittel	6	1858
II. Preisgebundener Wohnraum	59	1822	3. Miete im Wohnraumförderungsrecht	7	1858
1. Erhöhungsgesetz	61	1823	III. Die Mieterhöhung für Sozialmietwohnungen	10	1859
2. Erhöhungsgesetzverfahren	61	1823	1. Der preisgebundene Wohnraum	11	1859
D. Grundsatz der Wirtschaftlichkeit (§ 560 Abs. 5)	62	1823	2. Die Wirtschaftlichkeitsberechnung	15	1859
I. Geltungsbereich	71	1825	3. Die Berechnung der Endmiete (Kostenmiete)	44	1863
II. Inhalt	75	1826	4. Die Mieterhöhung	50	1864
1. Grundsätze	75	1826	IV. Die Mietsenkung	70	1867
2. Varianten zur Höhe der Kosten	80	1828	§ 562 Umfang des Vermieterpfandrechts		
3. Verletzung des Wirtschaftlichkeitsgrundsatzes	114	1836	A. Regelungszweck	1	1869
E. Abweichende Vereinbarungen (§ 560 Abs. 6)	117	1838	B. Pfandobjekte	10	1871
F. Prozess	123	1838	C. Pfandforderungen	37	1876
G. Übergangsvorschrift	128	1839	D. Pfanddurchsetzung	48	1878
§ 561 Sonderkündigungsrecht des Mieters nach Mieterhöhung			§ 562a Erlöschen des Vermieterpfandrechts		
A. Allgemeines	1	1840	A. Regelungszweck	1	1881
I. Einführung	1	1840	B. Erlöschen des Pfandrechts	7	1882
II. Inhalt und Zweck der Norm	4	1841	C. Fortbestand des Pfandrechts	21	1884
1. Allgemeines	4	1841	§ 562b Selbsthilferecht, Herausgabeanspruch		
2. Anwendungsbereich	10	1843	A. Regelungszweck	1	1886
B. Voraussetzungen des Sonderkündigungsrechts	11	1843	B. Selbsthilferecht, Abs. 1	15	1888
I. Sachliche Voraussetzungen	11	1843	C. Herausgabeanspruch, Abs. 2	22	1889
1. Mieterhöhungserklärung gem. § 558a BGB	11	1843			

	Rdn.	Seite	Rdn.	Seite
§ 562c Abwendung des Pfandrechts durch Sicherheitsleistung			III. Rechtsfolgen	18 1922
A. Regelungszweck	1	1892	1. Eintritt des Vermieters	18 1922
B. Abwendungsbefnus	7	1893	2. Eintritt eines anderen Mieters	43 1927
C. Befreiungsrecht	12	1893	3. Ausscheiden des Mieters	47 1927
			4. Entsprechende Anwendung der §§ 566a bis 566e BGB	48 1928
			5. Abweichende Vereinbarungen	63 1930
§ 562d Pfändung durch Dritte			§ 566 Kauf bricht nicht Miete	
A. Pfandrechts-Konkurrenzen	1	1894	I. Allgemeine Hinweise	1 1933
B. Vermieterpfändung vs. Pfändungspfandrecht	3	1894	II. Anwendung von § 566 BGB kraft Gesetzes	6 1934
§ 563 Eintrittsrecht bei Tod des Mieters			III. Voraussetzungen für den Vertrags-eintritt des Erwerbers	15 1936
I. Allgemeine Hinweise	1	1897	1. Erfordernis eines Miet- oder Pacht-verhältnisses	15 1936
II. Eintritt in das Mietverhältnis	5	1897	2. Vorliegen miettypischer Rechte und Pflichten	18 1936
1. Tod des Mieters	5	1897	3. Erfordernis der Veräußerung	27 1938
2. Mietverhältnis über Wohnraum	7	1898	4. Identität von Veräußerer und Vermieter	37 1940
3. Begriff des gemeinsamen Haushalts	9	1898	5. Überlassung vor Eigentumswechsel	38 1940
4. Privilegierte Personen	13	1900	IV. Eigentumswechsel als Zäsur	42 1941
5. Rangfolge der eintretenden Personen	26	1902	1. Mieterhöhung und Eigentumswechsel	42 1941
6. Rechtsfolgen des Eintritts in das Mietverhältnis	28	1902	2. Kündigung und Eigentumswechsel	47 1942
7. Ablehnungsrecht der eintretenden Personen	30	1903	3. Sonstige Rechte und Eigentumswechsel	53 1943
8. Außerordentliches Kündigungsrecht des Vermieters	36	1904	V. Anordnung der Zwangsverwal-tung	60 1944
III. Abweichende Vereinbarungen	44	1905	VI. Haftung des Veräußerers	61 1945
§ 563a Fortsetzung mit überlebenden Miatern			VII. Abweichende Vereinbarungen	64 1945
I. Allgemeine Hinweise	1	1906	§ 566a Mietsicherheit	
II. Voraussetzungen für die Fortsetzung des Mietverhältnisses	6	1907	I. Allgemeine Hinweise	1 1946
III. Außerordentliches Kündigungsrecht der überlebenden Mieter	12	1907	II. Haftung des Erwerbers auf Rückgewähr	13 1948
IV. Abweichende Vereinbarungen	16	1908	III. Rückgewähr durch den Zwangs-verwalter	19 1949
§ 563b Haftung bei Eintritt oder Fortsetzung			IV. Rückgewähr in der Zwangsver-steigerung	24 1950
I. Allgemeine Hinweise	1	1909	V. Rückgewähr durch den Insolvenzverwalter	25 1950
II. Haftung der eintritts- und fortsetzungsberechtigten Personen	4	1909	VI. Rückgewähr durch den Veräußerer	27 1950
III. Mietvorauszahlung des verstorbe-nen Mieters	10	1910	VII. Anspruch auf Aushändigung	29 1951
IV. Anspruch auf Mietsicherheit	13	1911	VIII. Abweichende Vereinbarungen	33 1952
V. Abweichende Vereinbarungen	17	1912	IX. Beweisfragen	36 1952
§ 564 Fortsetzung des Mietverhältnisses mit dem Erben, außerordentliche Kündigung			§ 566b Vorausverfügung über die Miete	
I. Allgemeine Hinweise	1	1913	I. Allgemeine Hinweise	1 1953
II. Kündigungsrecht des Erben	8	1914	II. Anwendung von § 566b BGB kraft Gesetzes	5 1954
III. Kündigungsrecht des Vermieters	11	1915	III. Begriff der Vorausverfügung	6 1954
IV. Abweichende Vereinbarungen	13	1915	IV. Wirksamkeit der Vorausverfügung	12 1955
§ 565 Gewerbliche Weitervermietung			V. Schadensersatzansprüche gegen den Vermieter	16 1956
I. Entstehungsgeschichte und Be-deutung der Vorschrift	1	1917	VI. Abweichende Vereinbarungen	19 1956
1. Entstehungsgeschichte	1	1917	VII. Beweisfragen	20 1956
2. Begriffsbestimmungen	3	1918	§ 566c Vereinbarung zwischen Mieter und Vermieter über die Miete	
II. Tatbestandsvoraussetzungen	4	1918	I. Allgemeine Hinweise	1 1957
1. Mietvertrag	5	1918	II. Wirksamkeit des Rechtsgeschäfts	5 1958
2. Anmietung zur Weitervermietung als Wohnung	6	1918	III. Beweisfragen	9 1958
3. Gewerbliches Handeln des Mieters	8	1919		

	Rdn.	Seite		Rdn.	Seite
§ 566d Aufrechnung durch den Mieter			IV. Ergänzende Vorschriften für die Wohnraummiete bei der Kündigung wegen Zahlungsverzugs (Abs. 3)		31 1988
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)	70	2000
I. Allgemeine Hinweise	1	1961	VI. Abweichende Vereinbarungen (Abs. 5)	78	2003
II. Wirkung der Eigentumsmitteilung	6	1962	1. § 569 Abs. 5 Satz 1 BGB	78	2003
III. Rücknahme der Mitteilung	9	1962	2. § 569 Abs. 5 Satz 2 BGB	79	2003
IV. Beweisfragen	12	1963			
§ 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			
III. Rechtswirkungen der Belastung	16	1966	§ 571 Weiterer Schadensersatz bei verspäteter Rückgabe von Wohnraum		
IV. Beweisfragen	19	1966			
§ 567a Veräußerung oder Belastung vor der Überlassung des Wohnraums			I. Allgemeine Hinweise	1	2008
I. Allgemeine Hinweise	1	1967	II. Beschränkung des Anspruchs auf Schadenersatz	7	2009
II. Erfüllungsübernahme	6	1968	III. Abweichende Vereinbarungen	13	2010
III. Rechtsfolgen der Erfüllungsübernahme	8	1968	IV. Verfahrensrechtliche Fragen	14	2010
IV. Beweisfragen	10	1968			
§ 567b Weiterveräußerung oder Belastung durch Erwerber			§ 572 Vereinbartes Rücktrittsrecht; Mietverhältnis unter auflösender Bedingung		
Hinweise	1	1969			
§ 568 Form und Inhalt der Kündigung			I. Anwendungsbereich, Zweck	1	2011
I. Schriftform der Kündigung (Abs. 1)	1	1970	II. Vereinbartes Rücktrittsrecht (Abs. 1)	4	2012
1. Entwicklung und Bedeutung der Vorschrift	1	1970	1. Vereinbarung eines Rücktrittsrechts	4	2012
2. Anwendungsbereich	4	1971	2. Rechtsfolgen	5	2012
3. Anforderungen an die Schriftform	8	1971			
4. Elektronische Form	18	1974	III. Mietverhältnis unter auflösender Bedingung (Abs. 2)	10	2013
II. Hinweis auf das Recht zum Kündigungswiderspruch (Abs. 2)	21	1974	1. Auflösende Bedingung	10	2013
1. Entwicklung und Zweck der Vorschrift	21	1974	2. Zum Nachteil des Mieters	12	2013
2. Anwendungsbereich	22	1975	3. Rechtsfolgen des § 572 Abs. 2 BGB	13	2014
3. Inhalt der Belehrung	25	1975			
III. Abweichende Vereinbarungen	16	2014	IV. Abweichende Vereinbarungen	16	2014
§ 569 Außerordentliche fristlose Kündigung aus wichtigem Grund					
I. Bedeutung und Anwendungsbereich der Vorschrift	1	1978	§ 573 Ordentliche Kündigung des Vermieters		
II. Kündigung wegen gesundheitsgefährdender Beschaffenheit der Mietssache (Abs. 1)	6	1979			
1. Anwendungsbereich	6	1979	I. Grundsätzliches zum Verständnis der Vorschrift	1	2018
2. Kündigungsvoraussetzungen	8	1980	1. Historische Entwicklung	1	2018
3. Die Kündigungserklärung	14	1983	2. Bedeutung der Vorschrift	2	2019
4. Beweislast	15	1983	3. Anwendungsbereich	3	2019
III. Kündigung wegen Hausfriedensstörungen (Abs. 2)	16	1983			
1. Anwendungsbereich	16	1983	II. Die Kündigungstatbestände	11	2021
2. Tatbestandsvoraussetzungen	17	1984	1. Vertragsverletzungen (Abs. 2 Nr. 1)	11	2021
			2. Eigenbedarf	40	2029
			3. Anderweitige wirtschaftliche Verwertung (Abs. 2 Nr. 3)	145	2060
			4. Sonstige Kündigungsgründe (Abs. 1 Satz 1)	184	2071
			III. Die Begründung der Kündigungserklärung (Abs. 3)	211	2079
			1. Allgemeines	211	2079
			2. Der Inhalt der Begründungspflicht	213	2079
			3. Berücksichtigung nachträglich entstandener Gründe (Abs. 3 Satz 2)	252	2090
			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 Miet- erhöhung	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/Ab- weichende 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/Ab- weichende 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. Altmieterverträge (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/Kündigungs- fristen (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 Kündigungs- widerspruchs	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 Wider- spruch und Fortsetzungsverlan- gen	2	2147
1. Widerspruch und Fortsetzungsver- langen	2	2147
2. Fortsetzung auf bestimmte oder un- bestimmte Zeit	11	2149
3. Fortsetzung zu geänderten Bedin- gungen	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

Inhalt

Anh. z. §§ 574 – Anz. z. § 575 BGB

	Rdn.	Seite		Rdn.	Seite
5. Fortsetzungsanspruch, formelle Voraussetzungen	10	2159	VI. Rechtsmittel (Abs. 4)	24	2186
6. Wiederholte Vertragsfortsetzung	11	2159	VII. Ausschluss der Räumungsfrist (Abs. 5)	29	2187
7. Gerichtliches Verfahren	12	2160	VIII. Abweichende Vereinbarungen	30	2187
8. Darlegungs- und Beweislast	13	2160	Anhang 3 zu §§ 574–574c BGB: Vollstreckungsschutz nach § 765a ZPO		
III. Anwendungsbereich des Abs. 2	14	2160	§ 765a ZPO Vollstreckungsschutz		
1. Fortsetzung auf unbestimmte Zeit durch Urteil	14	2160	I. Zweck und Anwendungsbereich	1	2189
2. Kündigung	15	2160	II. Verhältnis zu anderen Schutzvorschriften	3	2189
3. Fortsetzungsanspruch (Abs. 2 Satz 1)	17	2161	III. Voraussetzungen	7	2190
4. Gerichtliches Verfahren nach Abs. 2 Satz 1	18	2161	1. Grundsätze der Interessenabwägung	7	2190
5. Fortsetzungsanspruch bei Veränderung der Sachlage (Abs. 2 Satz 2)	19	2161	2. Einzelfälle	8	2190
6. Darlegungs- und Beweislast	22	2162	IV. Verfahren	24	2194
IV. Abweichende Vereinbarungen	23	2162	1. Antrag	24	2194
Anhang 1 zu §§ 574–574c BGB: Räumungsfrist nach § 721 ZPO					
I. Zweck	1	2164	2. Zuständigkeit	27	2194
II. Anwendungsbereich	2	2164	3. Entscheidung	28	2194
III. Räumungsfrist nach Abs. 1	7	2165	4. Rechtsmittel	32	2196
1. Räumungstitel	7	2165	5. Kosten	35	2196
2. Interessenabwägung	11	2166	6. Streitwerte	36	2196
3. Antrag (Abs. 1 Sätze 2 und 3)	27	2170	7. Wirkung des Vollstreckungsschutzes	38	2197
4. Die gerichtliche Entscheidung	34	2171	V. Entscheidungen des Gerichtsvollziehers (Abs. 2)	39	2197
5. Wirkung der Räumungsfrist	38	2172	VI. Änderung der gerichtlichen Entscheidung (Abs. 3 und 4)	40	2198
IV. Räumungsfrist nach Abs. 2 (künftige Räumung)	41	2173	§ 575 Zeitmietvertrag		
1. Antragsfrist	41	2173	I. Entstehungsgeschichte, Zweck	1	2200
2. Zuständigkeit	45	2173	II. Anwendungsbereich	5	2201
3. Verfahren	46	2174	III. Der Zeitmietvertrag (Befristeter Mietvertrag mit Befristungsinteresse)	6	2201
4. Die gerichtliche Entscheidung	48	2174	1. Voraussetzungen (Abs. 1 Satz 1)	6	2201
V. Räumungsfrist nach Abs. 3 (Verlängerung, Verkürzung)	49	2174	2. Fehlerhafte Zeitmietverträge (Abs. 1 Satz 2)	29	2207
1. Antrag	49	2174	3. Auskunftsanspruch des Mieters/Informationspflicht (Mitteilungspflicht) des Vermieters (Abs. 2)	30	2208
2. Frist	51	2175	4. Verlängerungsanspruch des Mieters (Abs. 3)	46	2211
3. Zuständigkeit, Verfahren und Entscheidung	52	2175	5. Verlängerung des Mietverhältnisses	58	2212
VI. Höchstdauer der Frist (Abs. 5)	56	2176	6. Beendigung des Mietverhältnisses	63	2214
VII. Rechtsmittel (Abs. 6)	61	2177	7. Veräußerung der Mietache	64	2214
1. Rechtsmittel des Räumungsschuldners	61	2177	IV. Abweichende Vereinbarungen (Abs. 4)	67	2215
2. Rechtsmittel des Räumungsgläubigers	68	2178	Anhang zu § 575 BGB: Art. 229 § 3 Abs. 3 EGBGB Überleitungsvorschriften		
3. Anschlussbeschwerde	69	2178	I. Anwendungsbereich	1	2221
4. Verfahren	70	2178	II. Befristete Mietverhältnisse nach § 564c Abs. 1 BGB a. F.	2	2222
VIII. Gesetzlicher Ausschluss der Räumungsfrist (Abs. 7)	74	2179	1. Vertragformen	3	2222
IX. Abweichende Vereinbarungen	77	2179	2. Anspruch auf Vertragsfortsetzung	13	2224
Anhang 2 zu §§ 574–574c BGB: Räumungsfrist nach § 794a ZPO					
§ 794a Zwangsvollstreckung aus Räumungsvergleich			III. Qualifizierte befristete Mietverhältnisse nach § 564c Abs. 2 BGB a. F.		
I. Zweck	1	2181	1. Anwendungsbereich	33	2227
II. Anwendungsbereich	2	2182	2. Dauer der Befristung	34	2227
1. Räumungsvergleich	2	2182	3. Befristungsgründe	35	2228
2. Vollstreckbarkeit	3	2182	4. Mitteilung der Befristungsgründe bei Vertragsschluss	36	2228
III. Räumungsfrist nach Abs. 1	4	2182	5. Vertragsbeendigung	40	2229
1. Zuständigkeit	5	2182	IV. Sonderkündigungsrecht nach § 570 BGB a. F.	41	2229
2. Antrag	6	2183	1. Der privilegierte Personenkreis	47	2230
3. Antragsfrist	8	2183	2. Versetzung an einen anderen Ort	48	2230
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
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/Kündigungsstag (Abs. 3)	7	2237
V. Abweichende Vereinbarungen (Abs. 4)	10	2237
VI. Altverträge (Vertragsschluss vor dem 1. 9. 2001)	18	2238
Vorbermerkung 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 Werkmietwohnungen (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 Vertragsfortsetzung 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 Rechtsverhältnisses hinsichtlich des Wohnraums	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 Vermieters (Verkäufers)	34	2267
V. Die Ausübung des Vorkaufsrechts (Abs. 3)	43	2268
1. Erklärung gegenüber dem Verkäufer	44	2268
2. Frist	54	2271
VI. Der Auflassungsanspruch	59	2272
VII. Abweichende Vereinbarungen (Abs. 5)	65	2273
VIII. Prozessuale	73	2275
§ 577a Kündigungsbeschränkung bei Wohnungsumwandlung		
I. Anwendungsbereich und Zweck	1	2276
II. Tatbestandsvoraussetzungen des Abs. 1	5	2277
1. Die zeitliche Abfolge von Vermietung, Überlassung und Umwandlung	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		Rdn.	Seite
1. Schiffe	2	2289	§ 580 Außerordentliche Kündigung bei Tod des Mieters		
2. Flugzeuge, Luftfahrzeuge	3	2290	Hinweise	1	2295
III. Rechtsfolgen bei Veräußerung und Belastung	4	2290	§ 580a Kündigungsfristen		
1. Anwendung des § 566 BGB	4	2290	I. Anwendungsbereich und Zweck	1	2296
2. Anwendung des § 566a BGB	8	2290	II. Kündigungsfristen für Grundstücke, Räume, die keine Geschäftsräume sind, oder im Schiffsregister eingetragene Schiffe (Abs. 1)	2	2296
3. Anwendung des § 566e BGB	9	2291	1. Begriffe	2	2296
4. Anwendung des § 567 BGB	11	2291	2. Kündigungsfristen	6	2297
5. Anwendung des § 567a BGB	12	2291	III. Kündigungsfristen für Geschäftsräume (Abs. 2)	14	2298
6. Anwendung des § 567b BGB	13	2291	1. Begriff	14	2298
7. Verfügungen über die Miete (Abs. 2 Satz 1)	14	2291	2. Frist	15	2298
8. Rechtsgeschäfte zwischen dem Vermieter und dem Mieter über die Mietforderung (Abs. 2 Satz 2)	15	2292	IV. Kündigungsfristen bei der Miete beweglicher Sachen (Abs. 3)	17	2299
9. Aufrechnung gegenüber dem Erwerber (Abs. 2 Satz 3)	16	2292	V. Außerordentliche Kündigung mit gesetzlicher Frist (Abs. 4)	18	2299
§ 579 Fälligkeit der Miete			VI. Abweichende Vereinbarungen	20	2299
I. Anwendungsbereich und Bedeutung der Vorschrift	1	2293			
II. Fälligkeit der Miete	5	2293			

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

§ 1 Anwendungsbereich			I. Einführung der HeizkostenV, § 3 Satz 1	11	2319
A. Zweck der Heizkostenverordnung	1	2302	II. Folgeentscheidungen, § 3 Satz 2	14	2319
B. Sachlicher Anwendungsbereich	4	2302	III. Ausstattungskosten, § 3 Satz 3	22	2321
I. Zentrale Anlagen, Abs. 1 Nr. 1	6	2303	C. Vermietete Eigentumswohnungen	27	2322
II. Wärmeleistung	9	2303			
1. Lieferung nach Abs. 1 Nr. 2	10	2304	§ 4 Pflicht zur Verbrauchserfassung		
2. Übertragung von Anlagen	13	2304	A. Regelungsgehalt	1	2323
3. Lieferung nach Abs. 3	22	2306	B. Ausstattung mit Erfassungsgeräten	4	2324
C. Persönlicher Anwendungsbereich	28	2307	I. Rechte und Pflichten der Beteiligten	5	2324
I. Gebäudeeigentümer	29	2307	II. Ausstattungspflichtige Räume	19	2326
II. Dem Gebäudeeigentümer gleichgestellte Personen, Abs. 2	34	2307	III. Geräteauswahl	24	2327
1. Zur Überlassung befugte Personen, Abs. 2 Nr. 1	35	2308	IV. Kostentragung	33	2328
2. Betreiber der zentralen Versorgungsanlage, Abs. 2 Nr. 2	39	2308	§ 5 Ausstattung zur Verbrauchserfassung		
3. Wohnungseigentümer, Abs. 2 Nr. 3	42	2309	A. Regelungsgehalt	1	2331
III. Nutzer	47	2309	B. Erfassungssysteme	6	2332
D. Preisgebundener Wohnraum, Abs. 4	52	2310	I. Erfassung des Wärmeverbrauchs	12	2333
			1. Verdunstungsgeräte	14	2334
			2. Elektronische Heizkostenverteiler	22	2335
			3. Wärmezähler	26	2336
			II. Erfassung des Warmwasserverbrauchs	29	2336
§ 2 Vorrang vor rechtsgeschäftlichen Bestimmungen			C. Vorerfassung, Abs. 2	31	2337
A. Zweck der Regelung	1	2311			
B. Entgegenstehende Vereinbarungen	5	2311	§ 6 Pflicht zur verbrauchsabhängigen Kostenverteilung		
I. Inhalt	9	2312	A. Regelungsgehalt	1	2339
II. Anpassung	12	2313	B. Kostenverteilung, Abs. 1	3	2339
C. Ausnahmen	28	2315	I. Verbrauchserfassung	4	2339

§ 3 Anwendung auf das Wohnungseigentum

A. Regelungsgehalt	1	2317	II. Abrechnung	10	2341
B. Anpassung der Verteilungsregelungen	8	2318	III. Zahlungspflicht	20	2343
			C. Vorerfassung, Abs. 2	27	2344

D. Gemeinschaftsräume, Abs. 3	Rdn.	Seite	Rdn.	Seite	
D. Gemeinschaftsräume, Abs. 3	31	2344	29	2369	
E. Verteilungsmaßstab, Abs. 4	34	2345	35	2369	
§ 7 Verteilung der Kosten der Versorgung mit Wärme					
A. Regelungsgehalt	1	2347	A. Regelungszweck	1	2371
B. Verteilungsmaßstäbe	4	2348	B. Zwischenablesung, Abs. 1	6	2372
C. Kosten des Betriebs, Abs. 2	16	2350	C. Kostenaufteilung, Abs. 2	17	2374
D. Wärmelieferung, Abs. 3, 4	35	2353	D. Ersatzverfahren, Abs. 3	25	2376
E. Rechtsgeschäftliche Abweichungen, Abs. 4			E. Rechtsgeschäftliche Abweichungen, Abs. 4	33	2377
§ 8 Verteilung der Kosten der Versorgung mit Warmwasser					
A. Regelungsgehalt	1	2355	A. Regelungszweck	1	2379
B. Verteilungsmaßstäbe, Abs. 1	6	2356	B. Rechtsgeschäftliche Bestimmungen	6	2379
C. Kosten des Betriebs, Abs. 2	10	2356	I. Abschluss	8	2380
D. Warmwasserlieferung, Abs. 3, 4	16	2357	II. Inhalt	15	2380
E. Wohnungseigentum			III. Wohnungseigentum	17	2381
§ 9 Verteilung der Kosten der Versorgung mit Wärme und Warmwasser bei verbundenen Anlagen					
A. Regelungszweck	1	2359	A. Regelungszweck und -folgen	1	2382
B. Trennung der Kosten	5	2359	B. Ausnahmetatbestände	8	2383
I. Grundzüge, Abs. 1	6	2359	I. Ökonomische Gründe, Nr. 1, 2, 4, 5	13	2384
II. Zentrale Anlage, Abs. 2	13	2360	II. Ökologische Gründe, Nr. 3	37	2387
III. Wärmelieferung, Abs. 3	22	2362	C. Bestandsschutz, Abs. 2, 3, 5	22	2393
C. Kostenverteilung, Abs. 4	28	2363	D. Übergangsvorschrift, Abs. 4	30	2394
§ 9a Kostenverteilung in Sonderfällen					
A. Regelungszweck	1	2364	A. Regelungszweck	1	2389
B. Verbrauchsermittlung, Abs. 1	6	2365	B. Kürzungsrecht, Abs. 1	3	2390
I. Voraussetzungen	12	2366	C. Bestandsschutz, Abs. 2, 3, 5	22	2393
II. Durchführung	15	2367	D. Übergangsvorschrift, Abs. 4	30	2394
Anhang					
1. Synopse „altes Recht – neues Recht“	2397		2. Synopse „neues Recht – altes Recht“	2463	
Sachregister					2523