

Inhaltsübersicht

Abkürzungs- und Literaturverzeichnis	Seite XV
--	-------------

Bürgerliches Gesetzbuch (BGB)

Titel 5. Mietvertrag, Pachtvertrag

Untertitel I. Allgemeine Vorschriften für Mietverhältnisse

– Vorbemerkungen zu § 535 BGB	1
§ 535 Inhalt und Hauptpflichten des Mietvertrags	114
§ 536 Mietminderung bei Sach- und Rechtsmängeln	319
§ 536a Schadens- und Aufwendungsersatzanspruch des Mieters wegen eines Mangels	427
§ 536b Kenntnis des Mieters vom Mangel bei Vertragsschluss oder Annahme	452
§ 536c Während der Mietzeit auftretende Mängel; Mängelanzeige durch den Mieter	463
§ 536d Vertraglicher Ausschluss von Rechten des Mieters wegen eines Mangels	475
§ 537 Entrichtung der Miete bei persönlicher Verhinderung des Mieters	478
§ 538 Abnutzung der Mietsache durch vertragsgemäßen Gebrauch	494
§ 539 Ersatz sonstiger Aufwendungen und Wegnahmerecht des Mieters	505
§ 540 Gebrauchsüberlassung an Dritte	524
§ 541 Unterlassungsklage bei vertragswidrigem Gebrauch	555
§ 542 Ende des Mietverhältnisses	568
§ 543 Außerordentliche fristlose Kündigung aus wichtigem Grund	625
§ 544 Vertrag über mehr als 30 Jahre	708
§ 545 Stillschweigende Verlängerung des Mietverhältnisses	713
§ 546 Rückgabepflicht des Mieters	721
§ 546a Entschädigung des Vermieters bei verspäteter Rückgabe	789
§ 547 Erstattung von im Voraus entrichteter Miete	843
§ 548 Verjährung der Ersatzansprüche und des Wegnahmerechts	862
§ 548a Miete digitaler Produkte	907

Untertitel 2. Mietverhältnisse über Wohnraum

Kapitel 1. Allgemeine Vorschriften

§ 549 Auf Wohnraummietverhältnisse anwendbare Vorschriften	909
§ 550 Form des Mietvertrags	923
§ 551 Begrenzung und Anlage von Mietsicherheiten	946
§ 552 Abwendung des Wegnahmerechts des Mieters	994
§ 553 Gestattung der Gebrauchsüberlassung an Dritte	1002
§ 554 Barrierereduzierung, E-Mobilität und Einbruchsschutz und Steckersolargeräte	1017
§ 555 Unwirksamkeit einer Vertragsstrafe	1034

Kapitel 1a. Erhaltungs- und Modernisierungsmaßnahmen

– Vorbemerkung zu §§ 555a–555f BGB: Entstehungsgeschichte der Erhaltungs- und Modernisierungsregelungen, Gesetzeszweck, Folgen und Anwendungsbereich	1039
§ 555a Erhaltungsmaßnahmen	1045
§ 555b Modernisierungsmaßnahmen	1064
§ 555c Ankündigung von Modernisierungsmaßnahmen	1104
§ 555d Duldung von Modernisierungsmaßnahmen, Ausschlussfrist	1123
§ 555e Sonderkündigungsrecht des Mieters bei Modernisierungsmaßnahmen	1148
§ 555f Vereinbarungen über Erhaltungs- oder Modernisierungsmaßnahmen	1150

Kapitel 2. Die Miete

Unterkapitel 1. Vereinbarungen über die Miete

§ 556 Vereinbarungen über Betriebskosten	1159
§ 556a Abrechnungsmaßstab für Betriebskosten	1294
– Anhang zu § 556a BGB: Flächenberechnung	1306
§ 556b Fälligkeit der Miete, Aufrechnungs- und Zurückbehaltungsrecht	1331
§ 556c Kosten der Wärmelieferung als Betriebskosten, Verordnungsermächtigung	1341

Unterkapitel 1a. Vereinbarungen über die Miethöhe bei Mietbeginn in Gebieten mit angespannten Wohnungsmärkten

§ 556d Zulässige Miethöhe bei Mietbeginn; Verordnungsermächtigung	1356
§ 556e Berücksichtigung der Vormiete oder einer durchgeführten Modernisierung	1424
§ 556f Ausnahmen	1447
§ 556g Rechtsfolgen; Auskunft über die Miete	1458
– Anhang 1 zu § 556g BGB: Civil- und strafrechtliche Grenzen der Mietpreisvereinbarung (Wohnraummiete: § 5 WiStG; Geschäftsraummiete: § 138 BGB; § 4 WiStG)	1493
– Anhang 2 zu § 556g BGB: Durchführung einer baulichen Veränderung in missbräuchlicher Weise (§ 6 WiStG)	1521

Unterkapitel 2. Regelungen über die Miethöhe

– Vorbemerkung zu §§ 557–557b BGB	1525
§ 557 Mieterhöhungen nach Vereinbarung oder Gesetz	1547
§ 557a Staffelmiete	1581
§ 557b Indexmiete	1619
– Vorbemerkung zu § 558 BGB	1644
§ 558 Mieterhöhung bis zur ortsüblichen Vergleichsmiete	1676
§ 558a Form und Begründung der Mieterhöhung	1804
§ 558b Zustimmung zur Mieterhöhung	1892
§ 558c Mietspiegel	1988
§ 558d Qualifizierter Mietspiegel	1988
– Anhang 1 zu § 558c–d BGB: Verordnung über den Inhalt und das Verfahren zur Erstellung und zur Anpassung von Mietspiegeln sowie zur Konkretisierung der Grundsätze für qualifizierte Mietspiegel (Mietspiegelverordnung – MsV) vom 28. Oktober 2021	2046
– Anhang 2 zu §§ 558c–d BGB: Einführungsgesetz zum Bürgerlichen Gesetzbuche (EGBGB) idF vom 21. September 1994 (Auszug ArL 238 §§ 1–4)	2088
§ 558e Mietdatenbank	2101
§ 559 Mieterhöhung nach Modernisierungsmaßnahmen	2110
§ 559a Anrechnung von Drittmitteln	2182
§ 559b Geltendmachung der Erhöhung, Wirkung der Erhöhungserklärung	2191
§ 559c Vereinfachtes Verfahren	2225
§ 559d Pflichtverletzungen bei Ankündigung oder Durchführung einer baulichen Veränderung	2234
§ 559e Mausiederhöhung nach Einbau oder Aufstellung einer Heizungsanlage	2241
§ 560 Veränderungen von Betriebskosten	2248
§ 561 Sonderkündigungsrecht des Mieters nach Mieterhöhung	2262
– Anhang zu § 561 BGB: Mieterhöhung im öffentlich geförderten Wohnraum	2278

Kapitel 3. Pfandrecht des Vermieters

§ 562 Umfang des Vermieterpfandrechts	2293
§ 562a Erlöschen des Vermieterpfandrechts	2304
§ 562b Selbsthilferecht, Herausgabeanspruch	2309
§ 562c Abwendung des Pfandrechts durch Sicherheitsleistung	2315
§ 562d Pfändung durch Dritte	2317

Kapitel 4. Wechsel der Vertragsparteien

§ 563 Eintrittsrecht bei Tod des Mieters	2319
§ 563a Fortsetzung mit überlebenden Mietern	2348
§ 563b Haftung bei Eintritt oder Fortsetzung	2352
§ 564 Fortsetzung des Mietverhältnisses mit dem Erben, außerordentliche Kündigung	2363
§ 565 Gewerbliche Weitervermietung	2374
§ 566 Kauf bricht nicht Miete	2387
§ 566a Mietssicherheit	2463
§ 566b Vorausverfügung über die Miete	2481
§ 566c Vereinbarung zwischen Mieter und Vermieter über die Miete	2495
§ 566d Aufrechnung durch den Mieter	2505
§ 566e Mitteilung des Eigentumsübergangs durch den Vermieter	2510
§ 567 Belastung des Wohnraums durch den Vermieter	2517
§ 567a Veräußerung oder Belastung vor der Überlassung des Wohnraums	2527
§ 567b Weiterveräußerung oder Belastung durch Erwerber	2531

Kapitel 5. Beendigung des Mietverhältnisses**Unterkapitel 1. Allgemeine Vorschriften**

§ 568	Form und Inhalt der Kündigung	2534
§ 569	Außerordentliche fristlose Kündigung aus wichtigem Grund	2545
§ 570	Ausschluss des Zurückbehaltungsrechts	2574
§ 571	Weiterer Schadensersatz bei verspäteter Rückgabe von Wohnraum	2578
§ 572	Vereinbartes Rücktrittsrecht; Mietverhältnis unter auflösender Bedingung	2585

Unterkapitel 2. Mietverhältnisse auf unbestimmte Zeit

§ 573	Ordentliche Kündigung des Vermieters	2591
§ 573a	Erleichterte Kündigung des Vermieters	2695
§ 573b	Teilkündigung des Vermieters	2707
§ 573c	Fristen der ordentlichen Kündigung	2714
§ 573d	Außerordentliche Kündigung mit gesetzlicher Frist	2723
§ 574	Widerspruch des Mieters gegen die Kündigung	2728
§ 574a	Fortsetzung des Mietverhältnisses nach Widerspruch	2749
§ 574b	Form und Frist des Widerspruchs	2755
§ 574c	Weitere Fortsetzung des Mietverhältnisses bei unvorhergesehenen Umständen	2759

Unterkapitel 3. Mietverhältnisse auf bestimmte Zeit

§ 575	Zeitmietvertrag	2765
§ 575a	Außerordentliche Kündigung mit gesetzlicher Frist	2792

Unterkapitel 4. Werkwohnungen

– Vorbemerkung zu §§ 576–576b BGB: Besonderheiten bei der Beendigung eines Mietverhältnisses über eine Werkwohnung	2795	
§ 576	Fristen der ordentlichen Kündigung bei Werkmietwohnungen	2804
§ 576a	Besonderheiten des Widerspruchsrechts bei Werkmietwohnungen	2808
§ 576b	Entsprechende Geltung des Mietrechts bei Werkdienstwohnungen	2811

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

§ 577	Vorkaufsrecht des Mieters	2818
§ 577a	Kündigungsbeschränkung bei Wohnungsumwandlung	2839

Untertitel 3. Mietverhältnisse über andere Sachen und digitale Produkte

§ 578	Mietverhältnisse über Grundstücke und Räume	2850
§ 578a	Mietverhältnisse über eingetragene Schiffe	2857
§ 578b	Verträge über die Miete digitaler Produkte	2859
§ 579	Fälligkeit der Miete	2860
§ 580	Außerordentliche Kündigung bei Tod des Mieters	2865
§ 580a	Kündigungsfristen	2870

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

§ 1	Anwendungsbereich	2877
– Anhang zu § 1 HeizkostenV: Verordnung über die Verbraucherfassung und Abrechnung bei der Versorgung mit Fernwärme und Fernkälte (FFVAV) vom 26. September 2021	2886	
§ 2	Vorrang vor rechtsgeschäftlichen Bestimmungen	2892
§ 3	Anwendung auf das Wohnungseigentum	2898
§ 4	Pflicht zur Verbraucherfassung	2906
§ 5	Ausstattung zur Verbraucherfassung	2914
– Anhang 1 zu § 5 HeizkostenV: Verordnung zur Sicherung der Energieversorgung über mittelfristig wirksame Maßnahmen (Mittelfristenergieversorgungssicherungsmaßnahmenverordnung – EnSimMaV) vom 23. September 2022	2925	
– Anhang 2 zu § 5 HeizkostenV: Verordnung zur Sicherung der Energieversorgung über kurzfristig wirksame Maßnahmen (Kurzfristenergieversorgungssicherungsmaßnahmenverordnung – EnSkuMaV) vom 26. August 2022	2933	
§ 6	Pflicht zur verbrauchsabhängigen Kostenverteilung	2936
§ 6a	Abrechnungs- und Verbrauchsinformationen; Informationen in der Abrechnung	2948
§ 6b	Zulässigkeit und Umfang der Verarbeitung von Daten	2953

Übersicht

Inhaltsübersicht

	Seite
§ 7 Verteilung der Kosten der Versorgung mit Wärme	2954
– Anhang 1 zu § 7 HeizkostenV: Gesetz über eine Soforthilfe für Letztverbraucher von leistungsgebundenem Erdgas und Kunden von Wärme (Erdgas-Wärme-Soforthilfegesetz – EWSG) vom 15. November 2022 (Auszug)	2967
– Anhang 2 zu § 7 HeizkostenV: Gesetz zur Einführung von Preisbremsen für leistungsgebundenes Erdgas und Wärme (Erdgas-Wärme-Preisbremsgesetz – EWPBG) vom 20. Dezember 2022 (Auszug)	2972
– Anhang 3 zu § 7 HeizkostenV: Gesetz zur Aufteilung der Kohlendioxidkosten (Kohlendioxidkosten-aufteilungsgesetz – CO2KostAufG) vom 5. Dezember 2022)	2987
§ 8 Verteilung der Kosten der Versorgung mit Warmwasser	3000
§ 9 Verteilung der Kosten der Versorgung mit Wärme und Warmwasser bei verbundenen Anlagen	3003
§ 9a Kostenverteilung in Sonderfällen	3011
§ 9b Kostenaufteilung bei Nutzerwechsel	3019
§ 10 Überschreitung der Höchstsätze	3027
§ 11 Ausnahmen	3030
§ 12 Kürzungsrecht, Übergangsregelungen	3037

Sicherungsanordnung, Räumungsvollstreckung, Prozessuale Schutzvorschriften

§ 283a ZPO Sicherungsanordnung	3045
Einleitung Räumungsvollstreckung	3071
§ 712 ZPO Schutzantrag	3078
§ 721 ZPO Räumungsfrist	3081
§ 765a ZPO Vollstreckungsschutz	3101
§ 794a ZPO Zwangsvollstreckung aus Räumungsvergleich	3115
§ 885 ZPO Herausgabe von Grundstücken oder Schiffen	3122
§ 885a ZPO Beschränkter Vollstreckungsauftrag	3142
§ 940a ZPO Räumung von Wohnraum	3159

Insolvenzordnung

– Vor § 108 InsO	3181
§ 108 InsO Fortbestehen bestimmter Schuldverhältnisse	3190
§ 109 InsO Schuldner als Mieter oder Pächter	3215
§ 110 InsO Schuldner als Vermieter oder Verpächter	3227
§ 111 InsO Veräußerung des Miet- oder Pachtobjekts	3235
§ 112 InsO Kündigungssperre	3241

Sachregister	3249
-------------------------------	-------------