

Mietrecht

Bürgerliches Gesetzbuch
Betriebskostenverordnung
Wirtschaftsstrafgesetz, Heizkostenverordnung

Kommentar

von

BERNHARD GRAMLICH

Vorsitzender Richter
am Oberlandesgericht Stuttgart

11., neu bearbeitete Auflage



Verlag C. H. Beck München 2011

Inhaltsverzeichnis

1. Bürgerliches Gesetzbuch

Untertitel 1. Allgemeine Vorschriften für Mietverhältnisse

§ 535	Inhalt und Hauptpflichten des Mietvertrags	1
§ 536	Mietminderung bei Sach- und Rechtsmängeln	24
§ 536 a	Schadens- und Aufwendungsersatzanspruch des Mieters wegen eines Mangels	28
§ 536 b	Kenntnis des Mieters vom Mangel bei Vertragsschluss oder Annahme	31
§ 536 c	Während der Mietzeit auftretende Mängel; Mängelanzeige durch den Mieter	32
§ 536 d	Vertraglicher Ausschluss von Rechten des Mieters wegen eines Mangels	33
§ 537	Entrichtung der Miete bei persönlicher Verhinderung des Mieters	33
§ 538	Abnutzung der Mietsache durch vertragsgemäßen Gebrauch	35
§ 539	Ersatz sonstiger Aufwendungen und Wegnahmerecht des Mieters	37
§ 540	Gebrauchsüberlassung an Dritte	38
§ 541	Unterlassungsklage bei vertragswidrigem Gebrauch	39
§ 542	Ende des Mietverhältnisses	39
§ 543	Außerordentliche fristlose Kündigung aus wichtigem Grund	40
§ 544	Vertrag über mehr als 30 Jahre	48
§ 545	Stillschweigende Verlängerung des Mietverhältnisses	48
§ 546	Rückgabepflicht des Mieters	50
§ 546 a	Entschädigung des Vermieters bei verspäteter Rückgabe ..	54
§ 547	Erstattung von im Voraus entrichteter Miete	56
§ 548	Verjährung der Ersatzansprüche und des Wegnahmerechts	57

Untertitel 2. Mietverhältnisse über Wohnraum

Kapitel 1. Allgemeine Vorschriften

§ 549	Auf Wohnraummietverhältnisse anwendbare Vorschriften	60
§ 550	Form des Mietvertrags	62
§ 551	Begrenzung und Anlage von Mietsicherheiten	66
§ 552	Abwendung des Wegnahmerechts des Mieters	69

Inhaltsverzeichnis

§ 553	Gestattung der Gebrauchsüberlassung an Dritte.....	70
§ 554	Duldung von Erhaltungs- und Modernisierungsmaßnahmen	74
§ 554 a	Barrierefreiheit.....	80
§ 555	Unwirksamkeit einer Vertragsstrafe	80

Kapitel 2. Die Miete

Unterkapitel 1. Vereinbarungen über die Miete

§ 556	Vereinbarungen über Betriebskosten.....	81
	Betriebskostenverordnung	90
§ 556 a	Abrechnungsmaßstab für Betriebskosten.....	94
§ 556 b	Fälligkeit der Miete, Aufrechnungs- und Zurückbehaltungsrecht	95

Unterkapitel 2. Regelungen über die Miethöhe

§ 557	Mieterhöhungen nach Vereinbarung oder Gesetz.....	98
§ 557 a	Staffelmiete	101
§ 557 b	Indexmiete	103
§ 558	Mieterhöhung bis zur ortsüblichen Vergleichsmiete	104
	Wohnflächenverordnung	112
§ 558 a	Form und Begründung der Mieterhöhung	114
§ 558 b	Zustimmung zur Mieterhöhung	121
§ 558 c	Mietspiegel	123
§ 558 d	Qualifizierter Mietspiegel	124
§ 558 e	Mietdatenbank	124
§ 559	Mieterhöhung bei Modernisierung.....	125
§ 559 a	Anrechnung von Drittmitteln	129
§ 559 b	Geltendmachung der Erhöhung, Wirkung der Erhöhungserklärung	130
§ 560	Veränderungen von Betriebskosten	131
§ 561	Sonderkündigungsrecht des Mieters nach Mieterhöhung.	133

Kapitel 3. Pfandrecht des Vermieters

§ 562	Umfang des Vermieterpfandrechts.....	134
§ 562 a	Erlöschen des Vermieterpfandrechts.....	136
§ 562 b	Selbsthilferecht, Herausgabeanspruch	137
§ 562 c	Abwendung des Pfandrechts durch Sicherheitsleistung....	138
§ 562 d	Pfändung durch Dritte	138

Kapitel 4. Wechsel der Vertragsparteien

§ 563	Eintrittsrecht bei Tod des Mieters	139
§ 563 a	Fortsetzung mit überlebenden Mietern.....	140
§ 563 b	Haftung bei Eintritt oder Fortsetzung.....	141

Inhaltsverzeichnis

§ 564	Fortsetzung des Mietverhältnisses mit dem Erben, außerordentliche Kündigung	142
§ 565	Gewerbliche Weitervermietung	142
§ 566	Kauf bricht nicht Miete	143
§ 566 a	Mietsicherheit	148
§ 566 b	Vorausverfügung über die Miete	149
§ 566 c	Vereinbarung zwischen Mieter und Vermieter über die Miete	149
§ 566 d	Aufrechnung durch den Mieter	150
§ 566 e	Mitteilung des Eigentumsübergangs durch den Vermieter	151
§ 567	Belastung des Wohnraums durch den Vermieter	151
§ 567 a	Veräußerung oder Belastung vor der Überlassung des Wohnraums	151
§ 567 b	Weiterveräußerung oder Belastung durch Erwerber	152

Kapitel 5. Beendigung des Mietverhältnisses

Unterkapitel 1. Allgemeine Vorschriften

§ 568	Form und Inhalt der Kündigung	152
§ 569	Außerordentliche fristlose Kündigung aus wichtigem Grund	157
§ 570	Ausschluss des Zurückbehaltungsrechts	162
§ 571	Weiterer Schadensersatz bei verspäteter Rückgabe von Wohnraum	162
§ 572	Vereinbartes Rücktrittsrecht; Mietverhältnis unter auflösender Bedingung	164

Unterkapitel 2. Mietverhältnisse auf unbestimmte Zeit

§ 573	Ordentliche Kündigung des Vermieters	164
§ 573 a	Erleichterte Kündigung des Vermieters	179
§ 573 b	Teilkündigung des Vermieters	181
§ 573 c	Fristen der ordentlichen Kündigung	182
§ 573 d	Außerordentliche Kündigung mit gesetzlicher Frist	184
§ 574	Widerspruch des Mieters gegen die Kündigung	185
§ 574 a	Fortsetzung des Mietverhältnisses nach Widerspruch	187
§ 574 b	Form und Frist des Widerspruchs	188
§ 574 c	Weitere Fortsetzung des Mietverhältnisses bei unvorhergesehenen Umständen	189

Unterkapitel 3. Mietverhältnisse auf bestimmte Zeit

§ 575	Zeitmietvertrag	191
§ 575 a	Außerordentliche Kündigung mit gesetzlicher Frist	193

Unterkapitel 4. Werkwohnungen

§ 576	Fristen der ordentlichen Kündigung bei Werkmietwohnungen	194
-------	--	-----

Inhaltsverzeichnis

§ 576 a	Besonderheiten des Widerspruchsrechts bei Werkmiet- wohnungen	195
§ 576 b	Entsprechende Geltung des Mietrechts bei Werkdienst- wohnungen	196

Kapitel 6. Besonderheiten bei der Bildung von

Wohnungseigentum an vermieteten Wohnungen

§ 577	Vorkaufrecht des Mieters	197
§ 577 a	Kündigungsbeschränkung bei Wohnungsumwandlung ...	198

Untertitel 3. Mietverhältnisse über andere Sachen

§ 578	Mietverhältnisse über Grundstücke und Räume	200
§ 578 a	Mietverhältnisse über eingetragene Schiffe	200
§ 579	Fälligkeit der Miete	200
§ 580	Außerordentliche Kündigung bei Tod des Mieters	201
§ 580 a	Kündigungsfristen	201

2. Gesetz zur weiteren Vereinfachung des Wirtschaftsstrafrechts (Wirtschaftsstrafgesetz 1954)

§ 5	Mietpreisüberhöhung	203
-----	---------------------------	-----

3. Verordnung über Heizkostenabrechnung

§ 1	Anwendungsbereich	207
§ 2	Vorrang vor rechtsgeschäftlichen Bestimmungen	209
§ 3	Anwendung auf das Wohnungseigentum	210
§ 4	Pflicht zur Verbrauchserfassung	210
§ 5	Ausstattung zur Verbrauchserfassung	215
§ 6	Pflicht zur verbrauchsabhängigen Kostenverteilung	219
§ 7	Verteilung der Kosten der Versorgung mit Wärme	221
§ 8	Verteilung der Kosten der Versorgung mit Warmwasser ..	226
§ 9	Verteilung der Kosten der Versorgung mit Wärme und Warmwasser bei verbundenen Anlagen	226
§ 9 a	Kostenverteilung in Sonderfällen	228
§ 9 b	Kostenaufteilung bei Nutzerwechsel	230
§ 10	Überschreitung der Höchstsätze	231
§ 11	Ausnahmen	232
§ 12	Kürzungsrecht, Übergangsregelungen	234

Sachverzeichnis	237
------------------------------	-----