

SCHMIDT-FUTTERER

Mietrecht

Großkommentar des Wohn- und Gewerberaummietrechts

Bürgerliches Gesetzbuch (§§ 535 – 580a, 138, 1568a BGB), Verordnung über die verbrauchsabhängige Abrechnung der Heiz- und Warmwasserkosten, Wirtschaftsstrafgesetz (§§ 4, 5 WiStG) und Zivilprozessordnung (§§ 283a, 712, 721, 765a, 794a, 885, 885a, 940a ZPO)

Herausgeber: Hubert Blank

Bearbeitet von

Hubert Blank

Richter

am Landgericht a. D.

Dr. Ulf P. Börstinghaus

Richter

am Amtsgericht Dortmund

Norbert Eisenschmid

Rechtsanwalt

Prof. Dr. Siegbert Lammel

Dr. Hans Langenberg

Vors. Richter

am Landgericht a. D.

Prof. Dr. Arnold Lehmann-Richter

Hochschule für Wirtschaft und Recht

Berlin

Elmar Streyll

Vors. Richter

am Landgericht Krefeld

11., neu bearbeitete Auflage

2013

C.H.BECK

Inhaltsübersicht

Seite

Abkürzungs- und Literaturverzeichnis

XIII

Bürgerliches Gesetzbuch (BGB)

Titel 5. Mietvertrag, Pachtvertrag

Untertitel 1. Allgemeine Vorschriften für Mietverhältnisse

– Vorbemerkung zu § 535 BGB	1
§ 535 Inhalt und Hauptpflichten des Mietvertrags	124
– Anhang zu § 535 BGB: Zivil- und strafrechtliche Grenzen der Mietpreisvereinbarung	287
§ 536 Mietminderung bei Sach- und Rechtsmängeln	314
§ 536a Schadens- und Aufwendungsersatzanspruch des Mieters wegen eines Mangels	450
§ 536b Kenntnis des Mieters vom Mangel bei Vertragsschluss oder Annahme	486
§ 536c Während der Mietzeit auftretende Mängel; Mängelanzeige durch den Mieter	500
§ 536d Vertraglicher Ausschluss von Rechten des Mieters wegen eines Mangels	509
§ 537 Entrichtung der Miete bei persönlicher Verhinderung des Mieters	512
§ 538 Abnutzung der Mietsache durch vertragsgemäßen Gebrauch	522
§ 539 Ersatz sonstiger Aufwendungen und Wegnahmerecht des Mieters	646
§ 540 Gebrauchsüberlassung an Dritte	666
§ 541 Unterlassungsklage bei vertragswidrigem Gebrauch	689
§ 542 Ende des Mietverhältnisses	697
– Anhang zu § 542 BGB: Der Mietaufhebungsvertrag	743
§ 543 Außerordentliche fristlose Kündigung aus wichtigem Grund	755
§ 544 Vertrag über mehr als 30 Jahre	832
§ 545 Stillschweigende Verlängerung des Mietverhältnisses	836
§ 546 Rückgabepflicht des Mieters	845
§ 546a Entschädigung des Vermieters bei verspäteter Rückgabe	910
§ 547 Erstattung von im Voraus entrichteter Miete	958
§ 548 Verjährung der Ersatzansprüche und des Wegnahmerechts	978

Untertitel 2. Mietverhältnisse über Wohnraum

Kapitel. Allgemeine Vorschriften

§ 549 Auf Wohnraummietverhältnisse anwendbare Vorschriften	1018
§ 550 Form des Mietvertrags	1027
§ 551 Begrenzung und Anlage von Mietsicherheiten	1047
§ 552 Abwendung des Wegnahmerechts des Mieters	1084
§ 553 Gestattung der Gebrauchsüberlassung an Dritte	1089
§ 554 (<i>aufgehoben</i>)	1098
§ 554a Barrierefreiheit	1098
§ 555 Unwirksamkeit einer Vertragsstrafe	1111

Kapitel Ia. Erhaltungs- und Modernisierungsmaßnahmen

– Vorbemerkung zu §§ 555a bis 555f BGB: Entstehungsgeschichte der Erhaltungs- und Modernisierungsregelungen, Gesetzeszweck und Anwendungsbereich	1116
§ 555a Erhaltungsmaßnahmen	1122
§ 555b Modernisierungsmaßnahmen	1138
§ 555c Anündigung von Modernisierungsmaßnahmen	1168
§ 555d Duldung von Modernisierungsmaßnahmen	1184
§ 555e Sonderkündigungsrecht des Mieters bei Modernisierungsmaßnahmen	1203
§ 555f Vereinbarungen über Erhaltungs- oder Modernisierungsmaßnahmen	1205

Kapitel 2. Die Miete

Unterkapitel 1. Vereinbarungen über die Miete

§ 556 Vereinbarungen über Betriebskosten	1208
§ 556a Abrechnungsmaßstab für Betriebskosten	1356
– Anhang zu § 556a BGB: Flächenberechnung	1396
§ 556b Fälligkeit der Miete, Aufrechnungs- und Zurückbehaltungsrecht	1409
§ 556c Kosten der Wärmelieferung als Betriebskosten, Verordnungsermächtigung	1423

Unterkapitel 2. Regelungen über die Miethöhe

– Vorbemerkung zu §§ 557-557b BGB	1437
§557 Mieterhöhungen nach Vereinbarung oder Gesetz	1460
§557a Staffelmiete	1490
§557b Indexmiete	1522
– Vorbemerkung zu § 558 BGB	1539
§558 Mieterhöhung bis zur ortsüblichen Vergleichsmiete	1565
– § 558a Form und Begründung der Mieterhöhung	1664
– Anhang zu § 558a BGB: Begründung des Erhöhungsverlangens durch Gutachten	1741
§ 558b Zustimmung zur Mieterhöhung	1752
– §§ 558c, 558d Mietspiegel, Qualifizierter Mietspiegel	1835
– Anhang zu §§ 558c, 558d BGB: Begründung des Erhöhungsverlangens durch Mietspiegel	1870
§ 558e Mietdatenbank	1907
§559 Mieterhöhung nach Modernisierungsmaßnahmen	1916
– Anhang 1 zu § 559 BGB: Vorschriften des aufgehobenen ModEnG	1963
– Anhang 2 zu § 559 BGB: Verwaltungsvereinbarung zwischen Bund und Ländern gemäß § 6 Abs. 3 ModEnG über den Katalog von energiesparenden Maßnahmen	1968
– Anhang 3 zu § 559 BGB: Mustervereinbarung „Modernisierung durch Mieter“	1970
– Anhang 4 zu § 559 BGB: § 177 BauGB	1976
– Anhang 5 zu § 559 BGB: Gesetz zur Einsparung von Energie in Gebäuden (Energieeinsparungsgesetz – EnEG)	1977
– Anhang 6 zu § 559 BGB: Verordnung über energieeffizienten Wärmeschutz und energiesparende Anlagentechnik bei Gebäuden (Energieeffizienzverordnung – EnEV)	1982
§559a Anrechnung von Drittmitteln	1997
§ 559b Geltendmachung der Erhöhung, Wirkung der Erhöhungserklärung	2005
§ 560 Veränderungen von Betriebskosten	2032
§561 Sonderkündigungsrecht des Mieters nach Mieterhöhung	2067
– Anhang zu §561 BGB: Mieterhöhung im öffentlich geförderten Wohnraum	2082

Kapitel 3. Pfandrecht des Vermieters

§ 562 Umfang des Vermieterpfandrechts	2095
§ 562a Erlöschen des Vermieterpfandrechts	2106
§ 562b Selbsthilferecht, Herausgabeanspruch	2110
§562c Abwendung des Pfandrechts durch Sicherheitsleistung	2115
§ 562d Pfändung durch Dritte	2117

Kapitel 4. Wechsel der Vertragsparteien

§ 563 Eintrittsrecht bei Tod des Mieters	2119
§ 563a Fortsetzung mit überlebenden Mietern	2147
§ 563b Haftung bei Eintritt oder Fortsetzung	2151
§ 564 Fortsetzung des Mietverhältnisses mit dem Erben, außerordentliche Kündigung	2161
§ 565 Gewerbliche Weitervermietung	2171
§ 566 Kauf bricht nicht Miete	2185
§ 566a Mietsicherheit	2256
§ 566b Vorausverfügung über die Miete	2278
§ 566c Vereinbarung zwischen Mieter und Vermieter über die Miete	2293
§ 566d Aufrechnung durch den Mieter	2304
§ 566e Mitteilung des Eigentumsübergangs durch den Vermieter	2310
§567 Belastung des Wohnraums durch den Vermieter	2317
§567a Veräußerung oder Belastung vor der Überlassung des Wohnraums	2327
§567b Weiterveräußerung oder Belastung durch Erwerber	2331

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

§ 568 Form und Inhalt der Kündigung	2334
§ 569 Außerordentliche fristlose Kündigung aus wichtigem Grund	2340
§570 Ausschluss des Zurückbehaltungsrechts	2371
§ 571 Weiterer Schadensersatz bei verspäteter Rückgabe von Wohnraum	2375
§ 572 Vereinbartes Rücktrittsrecht; Mietverhältnis unter auflösender Bedingung	2383

Unterkapitel 2. Mietverhältnisse auf unbestimmte Zeit

§573 Ordentliche Kündigung des Vermieters	2388
---	------

	<i>Seite</i>
§573a Erleichterte Kündigung des Vermieters	2474
§ 573b Teilkündigung des Vermieters	2484
§573c Fristen der ordentlichen Kündigung	2490
§ 573d Außerordentliche Kündigung mit gesetzlicher Frist	2500
§574 Widerspruch des Mieters gegen die Kündigung	2502
§574a Fortsetzung des Mietverhältnisses nach Widerspruch	2519
§574b Form und Frist des Widerspruchs	2525
§574c Weitere Fortsetzung des Mietverhältnisses bei unvorhergesehenen Umständen	2529

Unterkapitel 3. Mietverhältnisse auf bestimmte Zeit

§ 575 Zeitmietvertrag	2534
§575a Außerordentliche Kündigung mit gesetzlicher Frist	2557

Unterkapitel 4. Werkwohnungen

– Vorbemerkung zu §§ 576-576b BGB: Besonderheiten bei der Beendigung eines Mietverhältnisses über eine Werkwohnung	2560
§576 Fristen der ordentlichen Kündigung bei Werkmietwohnungen	2564
§576a Besonderheiten des Widerspruchsrechts bei Werkmietwohnungen	2568
§ 576b Entsprechende Geltung des Mietrechts bei Werkdienstwohnungen	2570

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

§ 577 Vorkaufsrecht des Mieters	2576
§577a Kündigungsbeschränkung bei Wohnungsumwandlung	2594

Untertitel 3. Mietverhältnisse über andere Sachen

§ 578 Mietverhältnisse über Grundstücke und Räume	2603
§578a Mietverhältnisse über eingetragene Schiffe	2606
§579 Fälligkeit der Miete	2609
§580 Außerordentliche Kündigung bei Tod des Mieters	2611
§580a Kündigungsfristen	2616

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

§ 1 Anwendungsbereich	2621
§2 Vorrang vor rechtsgeschäftlichen Bestimmungen	2631
§3 Anwendung auf das Wohnungseigentum	2636
§4 Pflicht zur Verbrauchserfassung	2642
§ 5 Ausstattung zur Verbrauchserfassung	2649
§ 6 Pflicht zur verbrauchsabhängigen Kostenverteilung	2656
§ 7 Verteilung der Kosten der Versorgung mit Wärme	2667
§ 8 Verteilung der Kosten der Versorgung mit Warmwasser	2677
§ 9 Verteilung der Kosten der Versorgung mit Wärme und Warmwasser bei verbundenen Anlagen	2680
§9a Kostenverteilung in Sonderfällen	2686
§ 9b Kostenaufteilung bei Nutzerwechsel	2693
§10 Überschreitung der Höchstsätze	2700
§ 11 Ausnahmen	2703
§12 Kürzungsrecht, Übergangsregelungen	2710

Sicherungsanordnung, Räumungsvollstreckung, Prozessuale Schutzvorschriften

§283aZPO: Sicherungsanordnung	2717
Einleitung Räumungsvollstreckung	2740
§712 ZPO: Schutzantrag	2747
§721 ZPO: Räumungsfrist	2750
§ 765a ZPO: Vollstreckungsschutz	2770
§794a ZPO: Zwangsvollstreckung aus Räumungsvergleich	2784
§ 885 ZPO: Herausgabe von Grundstücken oder Schiffen	2792
§ 885a ZPO: Beschränkter Vollstreckungsauftrag	2812
§ 940a ZPO: Räumung von Wohnraum	2828