Heidelberger Kommentar zum

Wohnraummietrecht

von

Dr. Siegbert Lammel

Richter am Landgericht Frankfurt am Main
Privatdozent an der Universität Bielefeld

2., neu bearbeitete Auflage

C. F. Müller Verlag * Heidelberg

Inhaltsverzeichnis

Vorwort VII
Paragrafensynopse Wohnraummietrecht VIII
Inhaltsverzeichnis XVII
Abkürzungsverzeichnis XLIX
Literaturverzeichnis LI

Teil I
Miet-Vertragsrecht

Bürgerliches Gesetzbuch (BGB)[1]

I. Allgemeine Vorschriften für Mierverhältnisse

§ 535 Inhalt und Hauptpflichten des Mietvertrages

A. Grundlagen 7
B. Erläuterungen 10
I. Mietvertrag 10
1. Formularvertrag 10
2. Vorbereitungsstadium 12
a) Vereinbarungen 12
aa) Vorvertrag 12
bb) Vormietrecht 13
cc) Option 13
b) Aufklärungspflichten 14
aa) Aufklärungspflichten des Vermieters 14
bb) Aufklärungspflichten des Mieters 15
cc) Folgen der Pflichtverletzung 17
II. Vertragsparteien 18
1. Vermieter 21
2. Mieter 24
a) Einzelmieter 24
b) Ehegatten 26
c) (nichteheliche) Lebensgemeinschaft 27
d) Wohngemeinschaft 29
3. Parteiwechsel 31
a) Parteiwechsel auf Vermieterseite 31
b) Parteiwechsel auf Mieterseite 32
4. Schutzwirkungen zugunsten Dritter 35

1 Das neue Recht findet auf alle Mietverträge und auflaufende Mietrechtsstreitigkeiten ab dem 1. September 2001, dem Zeitpunkt des In-Kraft-Tretens des Mietrechtsreformgesetzes, Anwendung. Auf Ausnahmen für einzelne VorschriftenVird bei den entsprechenden Normen hingewiesen.

III. Vertragsgegenstand . . . 35
1. Wohnraum . . . 35
2. Misch-Mietverhältnisse . . . 36
3. Nebenobjekte . . . 37
IV Gebrauchsgewährung, Abs. 1 S. 2 . . . 38
1. Überlassung . . . 39
a) Zeitpunkt . . . 39
b) Besitzeinräumung . . . 41
c) Vertragsgemäßer Zustand . . . 43
2. Gebrauchserhaltung . . . 44
a) Grundlagen . . . 45
b) Instandhaltung . . . 45
c) Instandsetzung . . . 47
d) Fürsorgepflichten . . . 50
3. Schönheitsreparaturen . . . 51
a) laufende Renovierung . . . 51
b) Auszugsrenovierung . . . 54
c) Anfangsrenovierung . . . 57
d) kombinierte Renovierungspflichten . . . 57
e) Erfüllungsanspruch . . . 58
4. Gebrauchsrechte . . . 60
a) Vertragliche Grundlagen . . . 60
b) ABC der Gebrauchsrechte . . . 61
V Erfüllungsanspruch des Mieters . . . 70
VI. Lastentragung, Abs. 1 S. 3 . . . 70
1. Grundlagen . . . 70
2. Erläuterungen . . . 70
a) Lasten . . . 70
b) Abweichende Vereinbarungen . . . 71
aa) Inhalt . . . 71
bb) Betriebskosten . . . 71
aaa) Umfang . . . 71
bbb) Erweiterung . . . 72
VII. Mietzinsentrichtung, Abs. 2 . . . 73

§ 536 Mietminderung bei Sach- und Rechtsmängeln

A. Grundlagen . . . 77
I. Regelungsgehalt . . . 77
II. Konkurrenzen . . . 78
B. Erläuterungen . . . 80
I. Fehler, Abs. 1 S. 1, 1. HS . . . 80
1. Inhalt . . . 80
2. ABC der Mängel im Wohnraummietverhältnis . . . 82
II. Rechtsfolgen, Abs. 1 . . . 87
1. Nichtzahlung der Miete, S. 1 2. HS . . . 88
2. Herabsetzung der Miete, S. 2 . . . 88

III. Schuldhaftes Verhalten des Mieters . . . 89
IV Zugesicherte Eigenschaft, Abs. 2 . . . 90
1. Inhalt . . . 90
2. Rechtsfolgen . . . 90
V Rechtsmangel . . . 91
1. Voraussetzungen . . . 91
a) Rechte Dritter . . . 91
b) Gebrauchsentziehung . . . 92
2. Rechtsfolgen . . . 93
a) Gewährleistungsrechte . . . 93
b) Erfüllungsanspruch . . . 93
c) Rechtsverlust . . . 94
VI. Abweichende Vereinbarungen, Abs. 4 . . . 94
VII. Streitwert . . . 95

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

A. Grundlagen . . . 96
B. Erläuterungen . . . 97
I. Mangel, Abs. 1 . . . 97
1. Inhalt . . . 97
2. Zeitpunkt des Vorliegens eines Mangels . . . 97
a) Mangel bei Vertragsschluss . . . 97
b) Mangel nach Vertragsschluss . . . 98
3. Verzug mit Beseitigung des Mangels . . . 99
II. Rechtsfolgen . . . 99
1. Schadensersatz, Abs. 1 4. HS . . . 99
2. Aufwendungsersatz, Abs. 2 . . . 101
a) Ersatzvornahme, Abs. 2 Nr. 1 . . . 101
b) Gefahrim Verzüge, Abs. 2 Nr. 2 . . . 102
3. Besonderheiten bei Rechtsmängeln . . . 103

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

A. Grundlagen . . . 104
B. Erläuterungen . . . 105
I. Voraussetzungen . . . 105
1. Mangel . . . 105
2. Kenntnis bei Vertragsschluss, S. 1 . . . 106
3. Grob fahrlässige Unkenntnis, S. 2 . . . 106
4. Annahme trotz Kenntnis, S. 3 . . . 107
5. Nachträgliche Kenntnis . . . 107
6. Kenntnis-Träger . . . 108
7. Vertragsänderungen . . . 108
II. Rechtsfolgen . . . 109
1. Rechtsverlust . . . 109
2. Rechtserhalt . . . 109

a) Vorbehalt der Rechte . . . 109
b) Erwartung der Mangelbeseitigung . . . 110
III. Beweislast . . . 110

§ 536c Während der Mietzeit auftretende Mängel; Mängelanzeige durch den Mieter

A. Grundlagen . . . 111
B. Erläuterungen . . . 112
I. Anzeigepflicht, Abs. 1 . . . 112
1. Umfang . . . 112
a) Mangel . . . 112
b) Gefahr . . . 113
c) Eingriffe Dritter . . . 113
2. Ausnahmen . . . 113
3. Durchführung . . . 114
4. Vertragliche Erweiterungen . . . 114
II. Rechtsfolgen einer Nichtanzeige, Abs. 2 . . . 115
1. Schadensersatz, Abs. 2 S. 1 . . . 115
2. Rechtsverluste, Abs. 2 S. 2 . . . 115
III. Beweislast . . . 116

§ 536d Vertraglicher Ausschluss von Rechten des Mieters wegen eines Mangels

A. Grundlagen . . . 116
B. Erläuterungen . . . 117

§ 537 Entrichtung der Miete bei persönlicher Verhinderung des Mieters

A. Grundlagen . . . 118
B. Erläuterungen . . . 118
I. Weiterzahlungspflicht, Abs. 1 S. 1 . . . 118
II. Anrechnungsregelung, Abs. 1 S. 2 . . . 119
1. Aufwendungsersparnis . . . 119
2. Vorteilserlangung . . . 120
III. Befreiungstatbestände, Abs. 2 . . . 120
1. Gebrauchsverzicht . . . 121
2. Weitervermietung . . . 121
3. Sondertatbestände . . . 122
a) Ersatzmietervereinbarung . . . 122
b) Untervermietung . . . 122
c) Kündigung wegen Gebrauchsentziehung . . . 122
IV Beweislast . . . 122

§ 538 Abnutzung der Mietsache durch vertragsgemäßen Gebrauch

A. Grundlagen . . . 123
B. Erläuterungen . . . 123
I. Vertragsgemäßer Gebrauch . . . 123

II. Veränderungen und Verschlechterungen . . . 124
III. Beweislast . . . 125
IV Abweichende Vereinbarungen . . . 125

§ 539 Ersatz sonstiger Aufwendungen und Wegnahmerecht des Mieters

A. Grundlagen . . . 126
B. Erläuterungen . . . 127
I. Aufwendungen . . . 127
II. Sonstige Aufwendungen, Abs. 1 . . . 128
1. Umfang . . . 128
2. Ersatzanspruch . . . 129
a) Geschäftsführung ohne Auftrag . . . 129
b) Ungerechtfertigte Bereicherung . . . 131
c) Luxusverwendungen . . . 131
d) Ausschluss des Ersatzanspruchs . . . 132
3. Vorzeitige Vertragsbeendigung . . . 132
III. Eigentümer-Besitzer-Verhältnis . . . 132
IV Geltendmachung des Anspruchs . . . 133
1. Fälligkeit . . . 133
2. Verjährung . . . 134
V. Abweichende Vereinbarungen . . . 134
VI. Wegnahmerecht, Abs. 2 . . . 134
1. Einrichtungen . . . 135
2. Wegnahme . . . 135
a) Inhalt . . . 136
b) Anspruchsgegner . . . 136

§ 540 Gebrauchsüberlassung an Dritte

A. Grundlagen . . . 138
B. Erläuterungen . . . 139
I. Überlassung des gesamten Mietobjekts, Abs. 1 . . . 139
1. Erlaubnis . . . 139
2. Verweigerung . . . 141
a) Kündigungsrecht . . . 141
b) Wichtiger Grund . . . 142
II. Haftung für Dritten, Abs. 2 . . . 143

§ 541 Unterlassungsklage bei vertragswidrigem Gebrauch

A. Grundlagen . . . 144
B. Erläuterungen . . . 144
I. Vertragswidriger Gebrauch . . . 144
II. Abmahnung . . . 145
III. Fortsetzung des vertragswidrigen Gebrauchs . . . 146
IV Unterlassungsklage . . . 146
V. Sonstige Rechtsbehelfe . . . 147

§ 542 Ende des Mietverhältnisses

A. Grundlagen . . . 148
1. Regelungsgehalt . . . 149
2. Weitere Beendigungsgründe . . . 150
B. Erläuterungen . . . 150
I. Mietvertrag auf unbestimmte Zeit, Abs. 1 . . . 151
1. Kündigung, Allgemeiner Teil . . . 152
2. Kündigung, Besonderer Teil . . . 156
II. Mietvertrag auf bestimmte Zeit, Abs. 2 . . . 159
1. Zeitbestimmung und Kündigung, Abs. 2 Nr. 1 . . . 159
2. Verlängerungsklauseln, Abs. 2 Nr. 2 . . . 160

§ 543 Außerordentliche fristlose Kündigung aus wichtigem Grund

A. Grundlagen . . . 164
B. Erläuterungen . . . 166
I. Generalklausel, Abs. 1 . . . 166
1. Störungstatbestände . . . 166
a) Störung der Ordnung des Zusammenlebens . . . 167
b) Störung der Vermögensinteressen . . . 168
aa) Störendes Zahlungsverhalten . . . 168
bb) Vertragswidriger Gebrauch . . . 169
c) Störung des Persönlichkeitswertes . . . 172
2. Verschulden . . . 172
3. Unzumutbarkeit . . . 173
II. Kündigungstatbestände, Abs. 2 . . . 174
1. Nichtgewährung des Gebrauchs, Nr. 1 . . . 174
a) Inhalt der Gebrauchsgewährung . . . 175
b) Beeinträchtigung der Gebrauchsgewährung . . . 176
c) Gebrauchsentziehung . . . 176
d) Erheblichkeit der Störung . . . 177
2. Verletzung der Rechte des Vermieters, Nr. 2 . . . 177
a) Gefährdung der Mietsache . . . 177
b) Überlassung an Dritte . . . 178
c) Erhebliche Rechtsverletzung . . . 179
3. Zahlungsverzug, Nr. 3 . . . 179
a) Voraussetzungen . . . 180
aa) Begriff der Miete . . . 180
bb) Leistungstermine . . . 181
cc) Verzug . . . 182
dd) Terminabhängiger Rückstand, lit. a) . . . 184
ee) Miethöhenabhängiger Rückstand, lit. b) . . . 184
b) Beseitigung der Kündigungsvoraussetzungen, Abs. 2 S. 2 . . . 185
aa) Befriedigung vor Zugang . . . 185
bb) Aufrechnung nach Zugang . . . 187
III. Beseitigungsaufforderung, Abs. 3 . . . 188
1. Abhilfeverlangen . . . 189

2. Abmahnung . . . 190
3. Entbehrlichkeit der Aufforderung, S. 2 . . . 191
IV Kündigungsausschluss und Beweislast, Abs. 4 . . . 193
1. Ausschlusstatbestände, S. 1 . . . 193
2. Beweislast . . . 193
V Kündigungserklärung . . . 194
VI. Schadensersatz . . . 197

§ 544 Vertrag über mehr als 30 Jahre

A. Grundlagen . . . 198
B. Erläuterungen . . . 199
I. Kündigungsrecht, S. 1 . . . 199
1. Voraussetzungen . . . 200
2. Rechtsfolgen . . . 201
II. Kündigungsausschluss, S. 2 . . . 201

§ 545 Stillschweigende Verlängerung des Mietverhältnisses

A. Grundlagen . . . 202
B. Erläuterungen . . . 204
I. Verlängerung des Mietverhältnisses . . . 204
1. Ablauf der Mietzeit . . . 204
2. Fortsetzung des Gebrauchs . . . 205
3. Durch den Mieter . . . 205
4. Anordnung der Verlängerung . . . 206
II. Ausschluss der Verlängerung . . . 207
1. Erklärung des entgegenstehenden Willens . . . 207
2. Erklärungsfrist . . . 208
III. Beweislast . . . 209

§ 546 Rückgabepflicht des Mieters

A. Grundlagen . . . 211
B. Erläuterungen . . . 211
I. Rückgabe, Abs. 1 . . . 211
1. Zeitpunkt . . . 212
2. Gläubiger . . . 212
3. Schuldner . . . 213
4. Inhalt . . . 213
II. Drittüberlassung, Abs. 2 . . . 216
111. Prozessuales . . . 217

§ 546a Entschädigung des Vermieters bei verspäteter Rückgabe

A. Grundlagen . . . 219
B. Erläuterungen . . . 220
I. Nutzungsentschädigung, Abs., 1 . . . 221
1. Voraussetzungen . . . 221

2. Forderungsinhalt . . . 223
a) Vereinbarter Mietzins . . . 223
b) Ortsüblicher Mietzins . . . 223
c) Gläubiger - Schuldner . . . 224
d) Dauer . . . 224
II. Schadensersatz, Abs. 2 . . . 225
III. Prozessuales . . . 225

§ 547 Erstattung von im Voraus entrichteter Miete

A. Grundlagen . . . 226
B. Erläuterungen . . . 227
I. Voraussetzungen . . . 227
II. Rückzahlung . . . 228
1. Kriterium des Vertretens . . . 228
2. Umfang . . . 229
3. Gläubiger . . . 230
4. Schuldner . . . 230
III. Baukostenzuschuss . . . 230

§ 548 Verjährung der Ersatzansprüche und des Wegnahmerechts

A. Grundlagen . . . 232
B. Erläuterungen . . . 233
I. Einredeberechtigte Personen . . . 233
II. Ansprüche des Vermieters, Abs. 1 . . . 233
1. Inhalt . . . 234
2. Verjährungsbeginn . . . 234
III. Ansprüche des Mieters, Abs. 2 . . . 237
1. Inhalt . . . 237
2. Verjährungsbeginn . . . 237
IV Verjährungslauf . . . 238
V Konkurrierende Ansprüche . . . 240
VI. Übergangsvorschrift . . . 240

II. Mietverhältnisse über Wohnraum

1. Allgemeine Vorschriften

§ 549 Auf Wohnraummietverhältnisse anwendbare Vorschriften

A. Grundlagen . . . 241
B. Erläuterungen . . . 242
I. Wohnraummietverhältnisse, Abs. 1 . . . 242
II. Ausnahmen vom Mieterschutz, Abs. 2 . . . 243
1. Ausgenommene Regelungsbereiche . . . 243
2. Ausgenommene Mietverhältnisse . . . 244
III. Studenten- und Jugendwohnheime, Abs. 3 . . . 248

§ 550 Form des Mietvertrags

A. Grundlagen . . . 249
B. Erläuterungen . . . 251
I. Mietzeit . . . 251
II. Schriftform . . . 252
1. Form . . . 252
2. Inhalt . . . 255
III. Folgen des Formmangels . . . 256
1. Grundvertrag . . . 256
2. Vertragsänderungen . . . 257
3. Berufung auf Formmangel . . . 258
IV Vereinbarte Schriftform . . . 258
1. Gesetzlich formfreie Verträge . . . 259
2. Gesetzlich formbedürftige Verträge . . . 259
3. Anspruch auf Einhaltung der Form . . . 259
4. Formularvertragliche Schriftformklauseln . . . 260
V. Prozessuales . . . 261
VI. Textform, § 126b . . . 261

§ 551 Begrenzung und Anlage von Mietsicherheiten

A. Grundlagen . . . 265
B. Erläuterungen . . . 266
I. Sicherheitsleistung, Abs. 1 . . . 266
1. Sicherungsgegenstand . . . 266
2. Sicherungszweck . . . 267
3. Sicherungshöhe . . . 268
4. Fälligkeit . . . 270
5. Kosten . . . 270
II. Barkaution, Abs. 2 und 3 . . . 271
1. Teilleistungen, Abs. 2 . . . 271
2. Anlagepflicht, Abs. 3 S. 1,2 . . . 271
3. Verzinsung . . . 272
4. Sonderung, Abs. 3 S. 3 . . . 273
III. Andere Kautionsformen, insbesondere die Bürgschaft . . . 275
IV. Verwertung . . . 277
V Rückgabe . . . 278
VI. Abweichende Vereinbarungen, Abs. 4 . . . 279
VII. Übergangsvorschrift . . . 280

§ 552 Abwendung des Wegnahmerechts des Mieters

A. Grundlagen . . . 280
B. Erläuterungen . . . 281
I. Abwendungsbefugnis, Abs. 1 . . . 281
1. Anzeigepflicht . . . 281
2. Entschädigung . . . 282
3. Wegnahme-Interesse . . . 282

II. Abweichende Vereinbarungen, Abs. 2 . . . 283
1. Ausschluss der Wegnahme . . . 283
2. Ausgleichspflicht . . . 283

§ 553 Gestattung der Gebrauchsüberlassung an Dritte

A. Grundlagen . . . 284
B. Erläuterungen . . . 284
I. Überlassung eines Teils des Wohnraums, Abs. 1 . . . 284
1. Anspruch auf Erlaubniserteilung . . . 285
a) Berechtigtes Interesse . . . 285
b) Entstehungszeitpunkt . . . 286
2. Ablehnungsgründe . . . 286
a) Personenbezogene Gründe . . . 286
b) Sachbezogene Gründe . . . 287
c) Allgemeine Unzumutbarkeit . . . 287
3. Durchsetzung des Anspruchs . . . 287
II. Untermietzuschlag, Abs. 2 . . . 288
III. Abweichende Vereinbarungen, Abs. 3 . . . 288

§ 554 Duldung von Erhaltungs- und Modernisierungsmaßnahmen

A. Grundlagen . . . 291
B. Erläuterungen . . . 293
I. Pflicht zur Duldung von Erhaltungsmaßnahmen, Abs. 1 . . . 293
1. Art und Weise der Maßnahmen . . . 293
a) Einwirkungen . . . 294
b) Erhaltung . . . 294
c) Erforderliche Maßnahmen . . . 295
d) Mitwirkung des Mieters . . . 295
2. Objekt der Maßnahmen . . . 295
3. Subjekt der Duldungspflicht . . . 295
4. Inhalt der Duldungspflicht . . . 296
5. Formularvertragliche Erweiterungen . . . 296
6. Rechte des Mieters . . . 297
a) Wiederherstellung des ursprünglichen Zustandes . . . 297
b) Minderung . . . 298
c) Schadensersatz . . . 298
d) Formularvertragliche Einschränkungen . . . 298
II. Maßnahmen zur Modernisierung, Abs. 2 . . . 299
1. Maßnahmen zur Verbesserung . . . 300
2. Maßnahmen zur Einsparung . . . 302
3. Maßnahmen zur Schaffung neuen Wohnraums . . . 303
4. Interessenabwägung . . . 303
a) Mieterseite . . . 304
aa) Allgemeine Gründe . . . 304
bb) Einzelmerkmale . . . 304
cc) Insbesondere Mieterhöhung . . . 305

b) Vermieterseite . . . 306
c) Härte . . . 307
5. Verfahren, Abs. 3 . . . 307
a) Mitteilungspflicht . . . 307
b) Sonderkündigungsrecht . . . 309
c) Bagatellemaßnahmen . . . 310
6. Duldungspflicht . . . 310
7. Rechte des Mieters, Abs. 4 . . . 310
a) Allgemeine Ansprüche . . . 310
b) Aufwendungsersatz . . . 311
8. Abweichende Vereinbarungen, Abs. 5 . . . 311
III. Prozessuale Fragen . . . 312
IV Übergangsvorschrift . . . 313

§ 554a Barrierefreiheit

A. Grundlagen . . . 315
B. Erläuterungen . . . 315
I. Anspruch auf Umbau, Abs. 1 . . . 316
1. Umfang der baulichen Veränderungen . . . 316
2. Interessen des Mieters, Abs. 1 S. 1 . . . 317
3. Interessen des Vermieters, Abs. 1 S. 2 . . . 317
4. Interessen der anderen Mieter, Abs. 1 S. 3 . . . 318
5. Interessenabwägung . . . 318
II. Anspruch auf Sicherheitsleistung, Abs. 2 . . . 318
1. Wiederherstellungsanspruch . . . 318
2. Sicherheitsleistung . . . 319
III. Unabdingbarkeit, Abs. 3 . . . 319

§ 555 Unwirksamkeit einer Vertragsstrafe

A. Grundlagen . . . 320
B. Erläuterungen . . . 320
I. Vertragsstrafe . . . 321
II. Ähnliche Rechtsinstitute . . . 321
1. Schadenspauschale . . . 321
2. Abfindungsvereinbarung . . . 323
3. Verwaltungspauschale . . . 323
III. Rechtswirkungen . . . 324

2. Die Miete

a) Vereinbarungen über die Miete

§ 556 Vereinbarungen über Betriebskosten

A. Grundlagen . . . 327
B. Erläuterungen . . . 327
I. Betriebskosten, Abs. 1 . . . 328

1. Allgemeiner Teil . . . 330
2. Einzelpositionen . . . 332
a) laufende öffentliche Lasten . . . 332
b) Wasserversorgung . . . 333
c) Entwässerung . . . 333
d) Heizung . . . 334
e) Warmwasserversorgung . . . 335
f) verbundene Heizungs- und Warmwasserversorgungsanlagen . . . 336
g) Aufzug . . . 336
h) Straßenreinigung, Müllabfuhr . . . 337
i) Hausreinigung, Ungezieferbekämpfung . . . 338
j) Gartenpflege . . . 339
k) Beleuchtung . . . 340
1) Schornsteinreinigung . . . 340
m) Sach- und Haftpflichtversicherung . . . 340
n) Hauswart . . . 341
o) Antennenanlagen . . . 342
p) maschinelle Wascheinrichtung . . . 343
q) sonstige Betriebskosten . . . 343
II. Arten und Höhe des Betrages für Betriebskosten, Abs. 2 . . . 345
1. Pauschale . . . 345
2. Vorauszahlungen . . . 346
III. Abrechnung, Abs. 3 . . . 348
1. Inhalt . . . 348
2. Frist . . . 351
3. Zahlungspflicht . . . 354
IV Abweichende Vereinbarungen, Abs. 4 . . . 357
V Übergangsvorschrift . . . 358

§ 556a Abrechnungsmaßstab **für** Betriebskosten

A. Grundlagen . . . 359
B. Erläuterungen . . . 359
I. Vereinbarter Umlagemaßstab . . . 360
II. Gesetzlicher Umlagemaßstab, Abs. 1 . . . 363
1. Flächenmaßstab, Abs. 1 S. 1 . . . 363
2. Verbrauchsabhängiger Maßstab, Abs. 1 S. 2 . . . 364
III. Umgestaltung.des Maßstabes, Abs. 2 . . . 367
IV Abweichende Vereinbarungen, Abs. 3 . . . 369
V Übergangsvorschrift . . . 370

§ **556b Fälligkeit der Miete, Aufrechnungs- und Zurückbehaltungsrecht**

A. Grundlagen . . . 371
B. Erläuterungen . . . 372
I. Leistung des Mietzinses, Abs. 1 . . . 372
1. Leistungszeit . . . 372
2. Leistungsort . . . 373

3. Leistungsart . . . 373
4. Nebenpflichten . . . 374
II. Aufrechnungs- und Zurückbehaltungsrecht, Abs. 2 . . . 374
1. Vertragliche Vereinbarungen . . . 375
a) Inhalt . . . 376
b) Wirksamkeit . . . 377
2. Mietrechtliche Sonderregelung . . . 377
a) Aufrechenbare Gegenforderungen . . . 378
b) Aufrechnungsfähige Hauptforderung . . . 378
c) Anzeige . . . 378
d) Aufrechnungserklärung . . . 379
e) Zurückbehaltungsrecht . . . 380
f) Zeitlicher Geltungsbereich . . . 380
III. Übergangsvorschrift . . . 380

b) Regelungen über die Miethöhe

§ 557 Mieterhöhung nach Vereinbarung oder Gesetz

A. Grundlagen . . . 382
B. Erläuterungen . . . 382
I. Vertragliche Vereinbarungen, Abs. 1 . . . 383
II. Künftige Mieterhöhungen, Abs. 2 . . . 385
III. Allgemeine Mieterhöhungen, Abs. 3 . . . 386
1. Beschränkung von Mieterhöhungen, Abs. 3 1. HS . . . 386
2. Ausschluss von Mieterhöhungen, Abs. 3 2. HS . . . 386
a) Vereinbarung . . . 387
b) Umstände . . . 387
IV Unabdingbarkeit, Abs. 4 . . . 390

§557a Staffelmiete

A. Grundlagen . . . 393
B. Erläuterungen . . . 394
I. Inhalt, Abs. 1 . . . 394
II. Rechtsfolgen, Abs. 2 . . . 396
III. Kündigungsausschluss, Abs. 3 . . . 397
IV Unabdingbarkeit, Abs. 4 . . . 398

§ 557b Indexmiete

A. Grundlagen . . . 399
B. Erläuterungen . . . 400
I. Inhalt, Abs. 1 . . . 400
II. Rechtsfolgen, Abs. 2 . . . 402
III. Erhöhungsverfahren, Abs. 3 . . . 403
IV Unabdingbarkeit, Abs. 4 . . . 404

§ 558 Mieterhöhung bis zur ortsüblichen Vergleichsmiete

A. Grundlagen . . . 406
B. Erläuterungen . . . 408
I. Erhöhungsanspruch, Abs. 1 . . . 408
1. Festschreibung . . . 408
2. Wartefrist . . . 410
II. Vergleichsmiete, Abs. 2 . . . 410
1. Vergleichskriterien . . . 411
2. Vergleichsmieten-Bildung . . . 415
3. Vergleichsrahmen . . . 417
III. Kappungsgrenze, Abs. 3,4 . . . 418
1. Ausgangsmiete . . . 419
2. Kappungshöhe . . . 420
3. Ausschluss der Kappungsgrenze, Abs. 4 . . . 420
IV. Drittmittel bei Modernisierung, Abs. 5 . . . 421
V Unabdingbarkeit, Abs. 6 . . . 423
VI. Übergangsvorschrift . . . 423

§ 558a Form und Begründung der Mieterhöhung

A. Grundlagen . . . 426
B. Erläuterungen . . . 426
I. Zustimmungsverlangen, Abs. 1 . . . 426
1. Absender-Empfänger . . . 426
2. Form . . . 428
II. Begründungs-Mittel, Abs. 2 . . . 429
1. Mietspiegel, Abs. 2Nr. 1 . . . 430
2. Sachverständigen-Gutachten, Abs. 2 Nr. 3 . . . 431
3. Vergleichswohnungen, Abs. 2 Nr. 4 . . . 433
III. Mitteilung des Mietspiegelwertes, Abs. 3 . . . 434
IV Besonderheiten beim Mietspiegel, Abs. 4 . . . 434
1. Spannen . . . 435
2. fehlender Mietspiegel . . . 435
V. Unabdingbarkeit, Abs. 5 . . . 436
VI. Übergangsvorschrift . . . 436

§ 558b Zustimmung zur Mieterhöhung

A. Grundlagen . . . 437
B. Erläuterungen . . . 437
I. Wirksamwerden der Mieterhöhung, Abs. 1 . . . 437
II. Zustimmungs-Prozess, Abs. 2 . . . 440
1. Klage . . . 440
2. Fristen . . . 441
3. Sachentscheidung . . . 443
III. Nachbesserung, Abs. 3 . . . 446
IV Unabdingbarkeit, Abs. 4 . . . 448
V. Übergangsvorschrift . . . 448

§ 558c Mietspiegel

A. Grundlagen . . . 450
B. Erläuterungen . . . 450
I. Aufstellung von Mietspiegeln, Abs. 1 . . . 450
II. Örtlicher Geltungsbereich, Abs. 2 . . . 452
III. Zeitlicher Geltungsbereich, Abs. 3 . . . 452
IV Öffentlich-rechtliche Verpflichtung zur Erstellung, Abs. 4 . . . 453
V Richtlinien für Mietspiegel, Abs. 5 . . . 453
VI. Übergangsvorschrift . . . 453

§ 558d Qualifizierter Mietspiegel

A. Grundlagen . . . 454
B. Erläuterungen . . . 455
I. Erstellung, Abs. 1 . . . 455
1. Anerkannte wissenschaftliche Grundsätze . . . 456
2. Anerkennung . . . 458
II. Zeitliche Anpassung, Abs. 2 . . . 458
III. Vermutungswirkung, Abs. 3 . . . 459
IV Übergangsvorschrift . . . 461

§558e Mietdatenbank

Erläuterungen . . . 462

§ 559 Mieterhöhung bei Modernisierung

A. Grundlagen . . . 465
B. Erläuterungen . . . 466
I. Bauliche Maßnahmen, Abs. 1 . . . 468
1. Modernisierung . . . 468
a) Gebrauchswerterhöhung . . . 468
b) Verbesserung der Wohnverhältnisse . . . 469
c) Einsparungen . . . 469
2. Nicht zu vertretende Umstände . . . 469
II. Mieterhöhung . . . 470
1. Umfang . . . 470
2. Verteilung auf mehrere Wohnungen, Abs. 2 . . . 471
III. Abweichende Vereinbarungen, Abs. 3 . . . 472
IV Übergangsvorschrift . . . 472

§ 559a Anrechnung von Drittmitteln

A. Grundlagen . . . 473
B. Erläuterungen . . . 474
I. Kostenübernahme, Abs. 1 . . . 474
II. Darlehen aus öffentlichen Haushalten, Abs. 2 . . . 474
III. Mieterleistungen, Abs. 3 . . . 475
IV Verteilung auf mehrere Wohnungen, Abs. 4 . . . 475

V. Abweichende Vereinbarungen, Abs. 5 . . . 475
VI. Übergangsvorschrift . . . 476

§ 559b Geltendmachung der Erhöhung, Wirkung der Erhöhungserklärung

A. Grundlagen . . . 476
B. Erläuterungen . . . 476
I. Erhöhungserklärung, Abs. 1 . . . 477
1. Form, S. 1 . . . 477
2. Inhalt, S. 2 . . . 478
II. Zahlungsverpflichtung, Abs. 2 . . . 480
1. Zeitpunkt, S. 1 . . . 480
2. Fristverlängerung, S. 2 . . . 480
III. Unabdingbarkeit, Abs. 3 . . . 481
IV Übergangsvorschrift . . . 481

§ 560 Veränderung von Betriebskosten

A. Grundlagen . . . 482
B. Erläuterungen . . . 482
I. Veränderungen der Betriebskostenpauschale . . . 483
1. Erhöhungen . . . 483
a) Geltendmachung, Abs. 1 . . . 484
b) Fälligkeit, Abs. 2 . . . 485
2. Ermäßigung, Abs. 3 . . . 486
II. Veränderung von Betriebskostenvorauszahlungen, Abs. 4 . . . 487
III. Wirtschaftlichkeit, Abs. 5 . . . 488
IV Unabdingbarkeit, Abs. 6 . . . 488
V. Übergangsvorschrift . . . 488

§ 561 Sonderkündigungsrecht des Mieters nach Mieterhöhung

A. Grundlagen . . . 490
B. Erläuterungen . . . 490
I. Kündigungsrecht des Mieters, Abs. 1 . . . 490
1. Allgemeine Voraussetzungen . . . 490
2. Kündigungsfristen . . . 492
3. Folgen der Kündigung . . . 492
II. Unabdingbarkeit, Abs. 2 . . . 493
III. Übergangsvorschrift . . . 493

3. Pfandrecht des Vermieters

§ 562 Umfang des Vermieterpfandrechts

A. Grundlagen . . . 494
B. Erläuterungen . . . 496
I. Objekte des Pfandrechts, Abs. 1 . . . 496
1. Sachen . . . 496

2. Einbringen . . . 497
3. Eingebrachte Sachen des Mieters . . . 498
II. Gesicherte Forderungen . . . 499
1. Forderungen aus dem Mietverhältnis, Abs. 1 . . . 499
2. Beschränkungen, Abs. 2 . . . 500
III. Wirkungen . . . 501
1. Pfandrecht . . . 501
2. Pfandrecht im Vollstreckungsverfahren . . . 501
3. Parteiwechsel . . . 502
4. Sicherung . . . 502

§ 562a **Erlöschen des Vermieterpfandrechts**

A. Grundlagen . . . 503
B. Erläuterungen . . . 504
I. Entfernen . . . 504
II. Fortbestand des Pfandrechts . . . 505
III. Erlöschen des Pfandrechts . . . 506

§ **562b Selbsthilferecht, Herausgabeanspruch**

A. Grundlagen . . . 507
B. Erläuterungen . . . 508
I. Selbsthilfe, Abs. 1 . . . 508
1. Voraussetzungen . . . 509
2. Verwirklichung . . . 509
II. Herausgabe, Abs. 2 S. 1 . . . 510
1. Voraussetzungen . . . 510
2. Verwirklichung . . . 511
III. Ausschlussfrist, Abs. 2 S. 2 . . . 511

§ **562c Abwendung des Pfandrechts durch Sicherheitsleistung**

I. Sicherheitsleistung . . . 512
1. Berechtigter . . . 513
2. Höhe . . . 513
3. Inhalt . . . 514
II. Wirkungen . . . 514

§ **562d Pfändung durch Dritte**

I. Pfandrechts-Konkurrenzen . . . 514
II. Geltendmachung des Vermieter- Pfandrechts . . . 515
1. Vorzugsweise Befriedigung . . . 515
2. Beschränkungen . . . 515
3. Ersatzansprüche . . . 516

4. Wechsel der Vertragsparteien

§ 563 Eintrittsrecht bei Tod des Mieters

A. Grundzüge . . . 518
B. Erläuterungen . . . 519
I. Eintritt des Partners, Abs. 1 . . . 519
1. Ehegatte, Abs. 1 S. 1 . . . 519
2. Gemeinsame Haushaltsführung . . . 519
3. Lebenspartner, Abs. 1 S. 2 . . . 520
II. Eintritt von Haushaltsangehörigen, Abs. 2 . . . 521
1. Tod des Mieters . . . 521
2. Gemeinsamer Haushalt . . . 521
3. Kinder . . . 521
4. Andere Familienangehörige . . . 522
5. Sonstige Haushaltsangehörige . . . 522
6. Mehrheit von Angehörigen . . . 523
III. Ablehnungsrecht, Abs. 3 . . . 523
IV Kündigungsrecht des Vermieters, Abs. 4 . . . 524
1. Wichtiger Grund . . . 524
2. Mietermehrheit . . . 525
3. Termin . . . 525
4. Soziale Schutzrechte . . . 526
V. Unabdingbarkeit, Abs. 5 . . . 527
VI. Übergangsvorschrift . . . 527

§ 563a Fortsetzung mit überlebenden Mietern

A. Grundlagen . . . 528
B. Erläuterungen . . . 528
I. Fortsetzungsrecht, Abs. 1 . . . 528
1. Voraussetzungen . . . 529
2. Rechtsfolgen . . . 529
II. Kündigungsrecht, Abs. 2 . . . 530
III. Unabdingbarkeit, Abs. 3 . . . 531
IV Übergangsvorschrift . . . 531

§ 563b Haftung bei Eintritt oder Fortsetzung

A. Grundlagen . . . 531
B. Erläuterungen . . . 532
I. Sonderrechtsnachfolge . . . 532
II. Haftungsregelung, Abs. 1 . . . 532
III. Ausgleichspflichten, Abs. 2 . . . 533
IV Sicherheitsleistung, Abs. 3 . . . 534
V Übergangsvorschrift . . . 534

§ 564 Fortsetzung des Mierverhältnisses mit dem Erben, außerordentliche Kündigung

A. Grundlagen . . . 535
B. Erläuterungen . . . 536
I. Mietverhältnis . . . 536
II. Tod des Mieters . . . 536
III. Kündigung . . . 537
IV Übergangsvorschrift . . . 539

§ 565 Gewerbliche Weitervermietung

A. Grundlagen . . . 539
I. Steuerrechtlicher Hintergrund . . . 540
II. Verfassungsrechtliche Bedingungen . . . 541
III. Terminologische Klarstellung . . . 542
B. Erläuterungen . . . 542
I. Voraussetzungen des Bestandsschutzes, Abs. 1 . . . 542
1. Anmietung zum Zwecke der Weitervermietung . . . 542
2. Gewerbliche Weitervermietung . . . 543
II. Verwirklichung des Bestandsschutzes . . . 544
1. Vermieterwechsel . . . 544
2. Mieterwechsel . . . 545
III. Anwendbare Vorschriften, Abs. 2 . . . 545
IV Abweichende Vereinbarungen, Abs. 3 . . . 545

§566 Kauf bricht nicht Miete

A. Grundlagen . . . 547
I. Zweck . . . 547
II. Anwendungsbereich . . . 548
III. Abdingbarkeit . . . 549
IV Sonstiger Rechtsübergang . . . 549
B. Erläuterungen . . . 550
I. Voraussetzungen, Abs. 1 . . . 550
1. Mietvertrag . . . 550
2. Überlassung . . . 551
3. Veräußerung . . . 552
II. Rechtsfolgen . . . 555
1. Eintritt in Vermieterstellung . . . 555
2. Mietvertragstypische Rechte und Pflichten . . . 556
a) Rechte . . . 557
aa) Vertragsrechte . . . 557
bb) Gestaltungsrechte . . . 559
b) Pflichten . . . 560
aa) Vertragliche Pflichten . . . 560
bb) Gewährleistung . . . 561
III. Weiterhaftung des Veräußerers, Abs. 2 . . . 562
1. Weiterhaftung außerhalb § 566 Abs. 2 . . . 562

2. Haftung nach § 566 Abs. 2 S. 1 . . . 562
3. Freiwerden von der Haftung, § 566 Abs. 2 S. 2 . . . 562

§ 566a Mietsicherheit

A. Grundlagen . . . 564
B. Erläuterungen . . . 564
I. Rechtserwerb . . . 565
II. Eintritt in Pflichten . . . 566
III. Weiterhaftung des Veräußerers, S. 2 . . . 567
IV Beweislast . . . 568
V Übergangsrecht . . . 568

§ 566b Vorausverfügungen über die Miete

A. Grundlagen . . . 569
B. Erläuterungen . . . 570
I. Verfügungen . . . 570
II. Wirksamkeit . . . 571
III. Vollstreckungsverfahren . . . 572

§ 566c Vereinbarung zwischen Mieter und Vermieter über die Miete

A. Grundlagen . . . 573
B. Erläuterungen . . . 574
I. Rechtsgeschäfte . . . 574
1. Mietzins . . . 574
2. Vorauszahlungsvereinbarungen . . . 574
3. Mieter . . . 576
II. Wirksamkeit . . . 576

§ 566d Aufrechnung durch den Mieter

A. Grundlagen . . . 577
B. Erläuterungen . . . 577
I. Aufrechnung . . . 577
II. Ausschlusstatbestände . . . 578
III. Vollstreckungsrecht . . . 579

§ 566e Mitteilung des Eigentumsübergangs durch den Vermieter

A. Grundlagen . . . 579
B. Erläuterungen . . . 580
I. Mitteilung . . . 580
II. Durch den Vermieter . . . 580
III. Wirkung . . . 581
IV. Umfang . . . 581
V. Rücknahme, Abs. 2 . . . 582
VI. Beweislast . . . 582

§ 567 Belastung des Wohnraums durch den Vermieter

A. Grundlagen . . . 583
B. Erläuterungen . . . 583
I. Voraussetzungen . . . 583
II. Bestellung gebrauchsentziehender Rechte, S. 1 . . . 584
1. Umfang . . . 584
2. Rechtsfolgen . . . 584
III. Bestellung gebrauchsbeschränkender Rechte, S. 2 . . . 585
1. Umfang . . . 585
2. Rechtsfolgen . . . 585

§567a Veräußerung oder Belastung vor der Überlassung des Wohnraums

A. Grundlagen . . . 586
B. Erläuterungen . . . 587
I. Kauf bricht Miete . . . 587
II. Ausnahme . . . 587

§ 567b Weiterveräußerung oder Belastung durch Erwerber

A. Grundlagen . . . 588
B. Erläuterungen . . . 589
I. Voraussetzungen . . . 589
II. Rechtsfolgen . . . 589
1. Vermieterstellung . . . 589
2. Haftung . . . 590

5. Beendigung des Mietverhältnisses

a) Allgemeine Vorschriften

§ 568 Form und Inhalt der Kündigung

A. Grundlagen . . . 591
B. Erläuterungen . . . 592
I. Form der Kündigung, Abs. 1 . . . 592
II. Inhalt der Kündigung, Abs. 2 . . . 593

§ 569 Außerordentliche fristlose Kündigung aus wichtigem Grund

A. Grundlagen . . . 595
B. Erläuterungen . . . 595
I. Gesundheitsgefährdung, Abs. 1 . . . 595
1. Räume . . . 596
2. Gefährdung . . . 597
3. Kündigung . . . 598
II. Störung des Hausfriedens, Abs. 2 . . . 599
III. Zahlungsverzug, Abs. 3 . . . 599
1. Höhe, Nr. 1 . . . 599
2. Schonfrist, Nr. 2 . . . 600

a) Fristenlauf . . . 600
b) Befriedigung . . . 601
c) Verpflichtungserklärung . . . 601
d) Ausschluss der Vergünstigung . . . 602
3. Kündigungsbeschränkung nach Mieterhöhung, Nr. 3 . . . 603
IV. Begründungszwang, Abs. 4 . . . 604
V Unabdingbarkeit, Abs. 5 . . . 605
VI. Prozessuale Fragen . . . 606
VII. Übergangsvorschrift . . . 608

§ 570 Ausschluss des Zurückbehaltungsrechts

Erläuterungen . . . 608

§ 571 Weiterer Schadensersatz bei verspäteter Rückgabe von Wohnraum

A. Grundlagen . . . 609
B. Erläuterungen . . . 610
I. Einschränkung eines Schadensersatzanspruchs, Abs. 1 . . . 610
II. Ausschluss eines Schadensersatzanspruchs, Abs. 2 . . . 611
III. Unabdingbarkeit, Abs. 3 . . . 611

§ 572 Vereinbartes Rücktrittsrecht; Mietverhältnis unter auflösender Bedingung

A. Grundlagen . . . 612
B. Erläuterungen . . . 612
I. Rücktrittsrecht, Abs. 1 . . . 612
II. Auflösende Bedingung, Abs. 2 . . . 613
1. Inhalt . . . 613
2. Beendigung . . . 613

b) Mietverhältnisse auf unbestimmte Zeit

§ 573 Ordentliche Kündigung des Vermieters

A. Grundlagen . . . 617
I. Inhalt . . . 617
II. Entwicklung . . . 618
III. Anwendungsbereich . . . 618
B. Erläuterungen . . . 619
I. Kündigungstatbestände . . . 620
1. Generalklausel, Abs. 1 . . . 620
a) Berechtigte Interessen, Abs. 1 S. 1 . . . 620
b) Mieterhöhung, Abs. 1 S. 2 . . . 623
2. Vertragsverletzung, Abs. 2 Nr. 1 . . . 624
3. Eigenbedarf, Abs. 2 Nr. 2 . . . 627
a) Bedarfspersonen . . . 628
b) Bedarfszweck . . . 629
c) Bedarfsgrund[1] . . . 631

d) Wegfall des Eigenbedarfs . . . 633
aa) Alternativwohnung . . . 634
bb) Anbietungspflicht . . . 634
cc) Zeitlicher Rahmen . . . 635
4. Verwertung, Abs. 2 Nr. 3 . . . 636
a) Wirtschaftliche Verwertung . . . 636
aa) Verwertungsarten . . . 636
bb) Unzulässige Verwertungsziele . . . 637
b) Angemessene Verwertung . . . 638
c) Hinderung durch Mietverhältnis . . . 638
d) Erhebliche Nachteile . . . 639
II. Angabe der Kündigungsgründe, Abs. 3 . . . 641
III. Schadensersatz . . . 644
IV Unabdingbarkeit, Abs. 4 . . . 646
V. Übergangsvorschrift neue Bundesländer . . . 646

§ 573a Erleichterte Kündigung des Vermieters

A. Grundlagen . . . 647
B. Erläuterungen . . . 648
I. Zwei-Familien-Haus, Abs. 1 . . . 648
1. Nur zwei Wohnungen . . . 648
2. Wohnen des Vermieters . . . 649
3. Verlängerung Kündigungsfrist . . . 650
II. Wohnraum in Wohnung, Abs. 2 . . . 650
III. Kündigungsschreiben, Abs. 3 . . . 651
IV Unabdingbarkeit, Abs. 4 . . . 652
V Übergangsvorschrift . . . 652

§ 573b Teilkündigung des Vermieters

A. Grundlagen . . . 655
B. Erläuterungen . . . 655
I. Teilkündigung, Abs. 1 . . . 655
1. Kündigungsobjekte . . . 656
2. Kündigungszwecke . . . 656
II. Kündigungserklärung, Abs. 2 . . . 657
III. Verlängerung des Mietverhältnisses, Abs. 3 . . . 657
IV Herabsetzung der Miete, Abs. 4 . . . 658
V Unabdingbarkeit, Abs. 5 . . . 658

§ 573c Fristen der ordentlichen Kündigung

A. Grundlagen . . . 659
I. Entwicklung . . . 659
II. Zweck . . . 660
III. Berechnung . . . 660

B. Erläuterungen . . . 661
I. Kündigungsfrist, Abs. 1 . . . 661
1. Grundtatbestand . . . 661
2. Verlängerung . . . 662
3. Wechsel-Fälle . . . 663
a) Vermieter-Wechsel . . . 663
b) Mieter-Wechsel . . . 663
c) Objekt-Wechsel . . . 663
II. Ausnahmen, Abs. 2, 3 . . . 664
III. Unabdingbarkeit, Abs. 4 . . . 664
IV Übergangsvorschriften . . . 665

§ 573d Außerordentliche Kündigung mit gesetzlicher Frist

A. Grundlagen . . . 667
B. Erläuterungen . . . 668
I. Vorliegen berechtigter Interessen, Abs. 1 . . . 668
II. Kündigungsfristen, Abs. 2 . . . 669
III. Unabdingbarkeit, Abs. 3 . . . 669

§ 574 Widerspruch des Mieters gegen die Kündigung

A. Grundlagen . . . 670
1. Entwicklung . . . 671
2. Abgrenzungen . . . 671
B. Erläuterungen . . . 672
I. Härte, Abs. 1 . . . 673
1. Bezugspersonen . . . 673
2. Inhalt . . . 673
II. Insbesondere fehlender Ersatzwohnraum, Abs. 2 . . . 676
III. Vermieterinteressen, Abs. 3 . . . 677
IV Abwägung . . . 678
V Anwendungsausschluss . . . 678
VI. Unabdingbarkeit, Abs. 4 . . . 679

§ 574a Fortsetzung des Mietverhältnisses nach Widerspruch

A. Grundlagen . . . 679
B. Erläuterungen . . . 680
I. Privatautonome Fortsetzungsvereinbarung, Abs. 1 . . . 680
1. Dauer . . . 680
2. Vertragsbedingungen . . . 681
II. Richterliche Vertragsfortsetzung, Abs. 2 . . . 681
1. Dauer . . . 681
2. Vertragsbedingungen . . . 682
III. Unabdingbarkeit, Abs. 3 . . . 682
IV Prozessuales . . . 682
1. Verfahren . . . 683

2. Kosten . . . 684
3. Streitwert . . . 686

§ 574b Form und Frist des Widerspruchs

A. Grundlagen . . . 687
B. Erläuterungen . . . 687
I. Form des Widerspruchs, Abs. 1 . . . 687
II. Frist des Widerspruchs, Abs. 2 . . . 688
III. Unabdingbarkeit, Abs. 3 . . . 689

§ 574c Weitere Fortsetzung des Mietverhältnisses bei unvorhergesehenen Umständen

A. Grundlagen . . . 690
B. Erläuterungen . . . 690
I. Anwendungsbereich . . . 690
II. Bestimmte Zeit, Abs. 1 . . . 691
1. Voraussetzungen . . . 691
2. Formalien des Fortsetzungsverlangens . . . 692
3. Prozessuale Folgen . . . 692
III. Unbestimmte Zeit, Abs. 2 . . . 693
1. Widerspruch und Fortsetzungsverlangen, Abs. 2 S. 1 . . . 693
2. Erhebliche Veränderungen, Abs. 2 S. 2 . . . 693

c) Mierverhältnisse auf bestimmte Zeit

§ 575 Zeitmietvertrag

A. Grundlagen . . . 695
I. Zweck der Regelung . . . 696
II. Anwendungsbereich . . . 696
III. Allgemeine Rechtsfolgen . . . 697
B. Erläuterungen . . . 697
I. Befristung, Abs. 1 . . . 698
1. Dauer . . . 698
2. Vermieterwechsel . . . 699
II. Befristungs-Gründe . . . 699
1. Eigennutzung, Abs. 1 S. 1 Nr. 1 . . . 700
2. Umbau, Abs. 1 S. 1 Nr. 2 . . . 700
3. Dienstmietwohnung, Abs. 1 S. 1 Nr. 3 . . . 701
III. Mitteilungspflichten . . . 701
1. Bei Vertragsschluss, Abs. 1 S. 1 2. HS, S. 2 . . . 701
2. Vor Ablauf der Befristung, Abs. 2 . . . 703
a) Fristen . . . 703
b) Inhalt der Mitteilung . . . 704
IV. Verzögerung der Verwendung, Abs. 3 . . . 704
1. Verlängerung . . . 705
2. Beweislast . . . 707

V Schadensersatzansprüche ... 707
1. Ansprüche des Vermieters ... 707
2. Ansprüche des Mieters ... 708
VI. Unabdingbarkeit, Abs. 4 ... 708
VII. Übergangsvorschrift ... 708
A1. § 564c Fortsetzung ... 709
A2. § 564b Vermieterkündigung ... 720
A3. §§ 556a bis c Sozialklausel ... 724
A4. § 565a Abs. 1 Verlängerungsklausel ... 729
A5. § 570 Versetzung ... 732

§ 575a Außerordentliche Kündigung mit gesetzlicher Frist

A. Grundlagen ... 737
B. Erläuterungen ... 738
I. Kündigungsvoraussetzungen, Abs. 1 ... 738
II. Fortsetzungsverlangen, Abs. 2 ... 738
III. Kündigungsfrist, Abs. 3 ... 739
IV Unabdingbarkeit, Abs. 4 ... 739

d) Werkwohnungen

§ 576 Fristen der ordentlichen Kündigung bei Werkmietwohnungen

A. Grundlagen ... 740
I. Geltungsbereich ... 740
1. Werkwohnungen ... 741
2. Dienstverhältnis ... 742
II. Zweck ... 743
B. Erläuterungen ... 743
I. Kündigung, Abs. 1 ... 744
1. Allgemeine Werkmietwohnungen, Abs. 1 Nr. 1 ... 745
2. Funktionsgebundene Werkmietwohnungen, Abs. 1 Nr. 2 ... 745
II. Unabdingbarkeit, Abs. 2 ... 746
III. Übergangsvorschrift ... 746

§ 576a Besonderheiten des Widerspruchsrechts bei Werkmietwohnungen

A. Grundlagen ... 747
B. Erläuterungen ... 748
I. Anwendung der Sozialklausel, Abs. 1 ... 748
II. Ausschluss der Sozialklausel, Abs. 2 ... 749
1. Funktionsgebundene Werkmietwohnungen, Abs. 2 Nr. 1 ... 749
2. Beendigung des Dienstverhältnisses, Abs. 2 Nr. 2 ... 750
a) durch den Mieter ... 750
b) durch den Arbeitgeber ... 750
c) Prozessuales ... 751
III. Übergangsvorschrift ... 751

§ 576b Entsprechende Geltung des Mietrechts bei Werkdienstwohnungen

A. Grundlagen . . . 752
B. Erläuterungen . . . 753
I. Voraussetzungen . . . 754
II. Anwendung des Mietrechts . . . 754
III. Prozessuales . . . 755

6. Besonderheiten bei der Bildung von Wohnungseigentum an vermieteten Wohnungen

§ 577 Vorkaufsrecht des Mieters

A. Grundlagen . . . 756
B. Erläuterungen . . . 757
I. Objektbezogene Voraussetzungen . . . 757
1. Vermietung . . . 757
2. Wohnungseigentum . . . 758
3. Kaufvertrag . . . 759
II. Vorkaufsrecht . . . 761
1. Ausübungsrecht . . . 761
2. Mitteilungspflichten, Abs. 2 . . . 761
3. Ausübung, Abs. 3 . . . 762
4. Rechtsfolgen . . . 762
5. Übertragbarkeit, Abs. 4 . . . 763
III. Unabdingbarkeit, Abs. 5 . . . 763

§ 577a Kündigungsbeschränkung bei Wohnungsumwandlung

A. Grundlagen . . . 765
B. Erläuterungen . . . 765
I. Umwandlungsfälle, Abs. 1 . . . 765
1. Voraussetzungen . . . 765
2. Folgen . . . 767
II. Verlängerung der Sperrfrist, Abs. 2 . . . 767
1. Einführung . . . 767
2. Voraussetzungen . . . 768
3. Rechtsfolgen . . . 768
III. Unabdingbarkeit . . . 769
IV Übergangsvorschrift . . . 769

Teil II
Miet-Preisstrafrecht

I. Wirtschaftsstrafgesetz (WiStG)

§ 5 Mietpreisüberhöhung

A. Grundlagen . . . 776
B. Erläuterungen . . . 778
I. Unangemessen hohe Entgelte, Abs. 1, Abs. 2 S. 1 . . . 778
1. Vermietung . . . 778
2. Entgelt . . . 779
3. Ausnutzung eines geringen Angebots . . . 780
4. Handlungsformen . . . 782
II. Deckung laufender Aufwendungen, Abs. 2 S. 2 . . . 783
1. Wirtschaftlichkeitsberechnung . . . 783
2. Zulässige Miethöhe . . . 786
III. Zivilrechtliche Folgen . . . 787
IV Darlegungs- und Beweislast . . . 788
V Übergangsregelung . . . 789

II. Strafgesetzbuch (StGB)

§291 Wucher

A. Grundlagen . . . 790
B. Erläuterungen . . . 790
1. Leistung . . . 791
2. Handlungsformen . . . 791
3. Auffälliges Missverhältnis . . . 791
4. Persönliche Umstände des Mieters . . . 792
5. Ausbeutung . . . 792

Teil III
Miet-Prozessrecht

I. Gerichtsverfassungsgesetz (GVG)

§ 23 [Sachliche Zuständigkeit in Wohnraummietsachen]

A. Grundlagen . . . 795
B. Erläuterungen . . . 796
I. Mietverhältnis über Wohnraum . . . 796
II. Streitigkeiten über Ansprüche . . . 796

II. Zivilprozessordnung (ZPO)

§ 29a Ausschließlicher Gerichtsstand bei Miet- und Pachträumen

A. Grundlagen . . . 798

B. Erläuterungen . . . 799

I. Räume . . . 799

II. Ansprüche aus Miet- oder Pachtverhältnissen . . . 799

III. Ausgeschlossene Wohnraummietverhältnisse, Abs. 2 . . . 800

IV Urkundsprozess . . . 800

§ 93b Kosten bei Räumungsklagen

§ 308a Entscheidung ohne Antrag in Mietsachen

§ 511a [Divergenzberufung in Wohnraummietsachen]

A. Grundlagen . . . 801

B. Erläuterungen . . . 802

I. Streitigkeiten aus einem Wohnraummietverhältnis . . . 802

II. Abweichung in einer Rechtsfrage . . . 802

III. Beruhen auf der Abweichung . . . 803

IV Zulässigkeitsprüfung . . . 803

V. Neuregelung durch ZPO-Reform . . . 803

§541 [Rechtsentscheid]

A. Grundlagen . . . 806

B. Erläuterungen . . . 806

I. Materielle Voraussetzungen . . . 806

1. Rechtsfrage . . . 807

2. Wohnraummietvertragsverhältnis . . . 807

3. Entscheidungserheblichkeit . . . 808

4. Vorlagegrund . . . 809

a) Divergenz-Vorlage . . . 809

b) Grundsatz-Vorlage . . . 810

II. Verfahren . . . 811

1. Beim Landgericht . . . 811

2. Instanzenzug . . . 812

3. Entscheidung . . . 812

4. Bindungswirkung . . . 812

III. Neuregelung durch ZPO-Reform . . . 813

§§ 708-714 [Vorläufige Vollstreckbarkeit]

A. Grundlagen . . . 816

B. Erläuterungen . . . 817

I. Vorläufige Vollstreckbarkeit, §§ 708 Nr. 7/11, 709 ZPO . . . 817

II. Sicherheitsleistung . . . 818

1. Durch den Gläubiger, § 709 ZPO . . . 818

2. Durch den Schuldner ...!,. . . . 818

a) Abwendungsbefugnis, § 711 ZPO . . . 818
b) Schutzanordnung, § 712 ZPO . . . 819
3. Formalien, §§ 714, 713 ZPO . . . 820

§ 721 [Räumungsfrist]

§ 794a Zwangsvollstreckung aus Räumungsvergleich

A. Grundlagen . . . 823
I. Zweck der Normen . . . 823
II. Anwendungsbereich . . . 824
1. Materiellrechtlich . . . 824
2. Prozessual . . . 825
B. Erläuterungen . . . 826
I. Räumungstitel . . . 826
II. Antrag . . . 826
1. Form . . . 826
2. Frist . . . 827
3. Inhalt . . . 828
III. Entscheidung . . . 829
1. Zuständigkeit . . . 829
2. Verfahren . . . 829
3. Form . . . 830
4. Inhalt . . . 830
5. Wirkung . . . 831
IV Rechtsbehelfe . . . 831
V Kostenentscheidung . . . 832
VI. Übergangsvorschrift . . . 833

§ 765a Vollstreckungsschutz

A. Grundlagen . . . 834
I. Zweck . . . 834
II. Abgrenzung . . . 835
B. Erläuterungen . . . 835
I. Materielle Voraussetzungen . . . 836
1. Schutzbedürfnis desißläubigers . . . 836
2. Härte für Schuldner . . . 836
3. Abwägung zur Sittenwidrigkeit . . . 838
II. Verfahren . . . 839
1. Gericht . . . 839
2. Entscheidung . . . 840
3. Abänderung . . . 841
4. Gerichtsvollzieher, Abs. 2 . . . 841

§ 940a Räumung von Wohnraum
A. Grundlagen 842
B. Erläuterungen 843

§ 1030 Abs. 2 [Schiedsvertrag über Wohnraumrechtsstreitigkeiten]

Stichwortverzeichnis 845