

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)

Herausgegeben von

Hubert Blank

Bearbeitet von

Hubert Blank

Richter

am Landgericht a. D.

Prof. 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 Streyl

Vors. Richter

am Landgericht Krefeld

13., neu bearbeitete Auflage

2017



C.H. BECK

Verzeichnis der im Kommentar erläuterten oder mitbehandelten Bestimmungen (in der Reihenfolge der Bearbeitung)

	<i>Seiten</i>
Bürgerliches Gesetzbuch (BGB)	
in der Fassung der Bekanntmachung vom 2. Januar 2002 (BGBl. I S. 42, ber. S. 2909, erneut ber. 2003 I S. 738):	
§§ 535–580a	1
§ 1568a	112
§ 138	339
Wirtschaftsstrafgesetz, Gesetz zur weiteren Vereinfachung des Wirtschaftsstrafrechts (Wirtschaftsstrafgesetz 1954) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. Juni 1975 (BGBl. I S. 1313):	
§ 4	343
§ 5	318
Verordnung über die Aufstellung von Betriebskosten (Betriebskostenverordnung – BetrKV) vom 25. November 2003 (BGBl. I S. 2346): §§ 1, 2	1309
Verordnung über wohnungswirtschaftliche Berechnungen (Zweite Berechnungsverordnung – II. BV) in der Fassung der Bekanntmachung vom 12. Oktober 1990 (BGBl. I S. 2178):	
§§ 42–44	1501
DIN 283	1501, 1509
Verordnung zur Berechnung der Wohnfläche (Wohnflächenverordnung – WoFlV) vom 25. November 2003 (BGBl. I S. 2346): §§ 1–5	1512
Verordnung über die Umstellung auf gewerbliche Wärmelieferung für Mietwohnraum (Wärmelieferverordnung – WärmeLV) vom 7. Juni 2013 (BGBl. I S. 1509)	
§§ 1–13	1529
Einführungsgesetz zum Bürgerlichen Gesetzbuche in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. September 1994 (BGBl. I S. 2494, ber. 1997 I S. 1061): Art. 229 § 3 Abs. 4	2181
Gesetz über die soziale Wohnraumförderung (Wohnraumförderungsgesetz – WoFG) vom 13. September 2001 (BGBl. I S. 2376): §§ 28, 48–50	2233
Zivilprozessordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 5. Dezember 2005 (BGBl. I S. 3202, ber. 2006 I S. 431, erneut ber. 2007 I S. 1781):	
§ 283a	2891
§ 712	2924
§ 721	2927
§ 765a	2946
§ 794a	2960
§ 885	2967
§ 885a	2987
§ 940a	3003
Verordnung über die verbrauchsabhängige Abrechnung der Heiz- und Warmwasserkosten (Verordnung über Heizkostenabrechnung – HeizkostenV) in der Fassung der Bekanntmachung vom 5. Oktober 2009 (BGBl. I S. 3250): §§ 1–12	2795

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	147
– Anhang zu § 535 BGB: Zivil- und strafrechtliche Grenzen der Mietpreisvereinbarung	317
§ 536 Mietminderung bei Sach- und Rechtsmängeln	345
§ 536a Schadens- und Aufwendungsersatzanspruch des Mieters wegen eines Mangels	490
§ 536b Kenntnis des Mieters vom Mangel bei Vertragsschluss oder Annahme	526
§ 536c Während der Mietzeit auftretende Mängel; Mängelanzeige durch den Mieter	540
§ 536d Vertraglicher Ausschluss von Rechten des Mieters wegen eines Mangels	549
§ 537 Entrichtung der Miete bei persönlicher Verhinderung des Mieters	551
§ 538 Abnutzung der Mietsache durch vertragsgemäßen Gebrauch	561
§ 539 Ersatz sonstiger Aufwendungen und Wegnahmerecht des Mieters	695
§ 540 Gebrauchsüberlassung an Dritte	716
§ 541 Unterlassungsklage bei vertragswidrigem Gebrauch	740
§ 542 Ende des Mietverhältnisses	748
– Anhang zu § 542 BGB: Der Mietaufhebungsvertrag	799
§ 543 Außerordentliche fristlose Kündigung aus wichtigem Grund	811
§ 544 Vertrag über mehr als 30 Jahre	897
§ 545 Stillschweigende Verlängerung des Mietverhältnisses	902
§ 546 Rückgabepflicht des Mieters	912
§ 546a Entschädigung des Vermieters bei verspäteter Rückgabe	978
§ 547 Erstattung von im Voraus entrichteter Miete	1030
§ 548 Verjährung der Ersatzansprüche und des Wegnahmerechts	1050

Untertitel 2. Mietverhältnisse über Wohnraum

Kapitel 1. Allgemeine Vorschriften

§ 549 Auf Wohnraummietverhältnisse anwendbare Vorschriften	1096
§ 550 Form des Mietvertrags	1106
§ 551 Begrenzung und Anlage von Mietsicherheiten	1127
§ 552 Abwendung des Wegnahmerechts des Mieters	1167
§ 553 Gestattung der Gebrauchsüberlassung an Dritte	1173
§ 554 (aufgehoben)	1183
§ 554a Barrierefreiheit	1183
§ 555 Unwirksamkeit einer Vertragsstrafe	1196

Kapitel 1a. Erhaltungs- und Modernisierungsmaßnahmen

– Vorbemerkung zu §§ 555a bis 555f BGB: Entstehungsgeschichte der Erhaltungs- und Modernisierungsregelungen, Gesetzeszweck, Folgen und Anwendungsbereich	1201
§ 555a Erhaltungsmaßnahmen	1206
§ 555b Modernisierungsmaßnahmen	1224
§ 555c Ankündigung von Modernisierungsmaßnahmen	1260
§ 555d Duldung von Modernisierungsmaßnahmen, Ausschlussfrist	1277
§ 555e Sonderkündigungsrecht des Mieters bei Modernisierungsmaßnahmen	1300
§ 555f Vereinbarungen über Erhaltungs- oder Modernisierungsmaßnahmen	1302

Kapitel 2. Die Miete

Unterkapitel 1. Vereinbarungen über die Miete

§ 556 Vereinbarungen über Betriebskosten	1309
§ 556a Abrechnungsmaßstab für Betriebskosten	1460
– Anhang zu § 556a BGB: Flächenberechnung	1501
§ 556b Fälligkeit der Miete, Aufrechnungs- und Zurückbehaltungsrecht	1515
§ 556c Kosten der Wärmelieferung als Betriebskosten, Verordnungsermächtigung	1529

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

§ 556d	Zulässige Miethöhe bei Mietbeginn; Verordnungsermächtigung	1543
§ 556e	Berücksichtigung der Vormiete oder einer durchgeführten Modernisierung	1581
§ 556f	Ausnahmen	1598
§ 556g	Rechtsfolgen; Auskunft über die Miete	1607

Unterkapitel 2. Regelungen über die Miethöhe

–	Vorbemerkung zu §§ 557–557b BGB	1623
§ 557	Mieterhöhungen nach Vereinbarung oder Gesetz	1647
§ 557a	Staffelmiete	1677
§ 557b	Indexmiete	1711
–	Vorbemerkung zu § 558 BGB	1730
§ 558	Mieterhöhung bis zur ortsüblichen Vergleichsmiete	1758
§ 558a	Form und Begründung der Mieterhöhung	1871
§ 558b	Zustimmung zur Mieterhöhung	1953
§ 558c	Mietspiegel	2043
§ 558d	Qualifizierter Mietspiegel	2043
§ 558e	Mietdatenbank	2082
§ 559	Mieterhöhung nach Modernisierungsmaßnahmen	2091
§ 559a	Anrechnung von Drittmitteln	2144
§ 559b	Geltendmachung der Erhöhung, Wirkung der Erhöhungserklärung	2153
§ 560	Veränderungen von Betriebskosten	2181
§ 561	Sonderkündigungsrecht des Mieters nach Mieterhöhung	2217
–	Anhang zu § 561 BGB: Mieterhöhung im öffentlich geförderten Wohnraum	2233

Kapitel 3. Pfandrecht des Vermieters

§ 562	Umfang des Vermieterpfandrechts	2247
§ 562a	Erlöschen des Vermieterpfandrechts	2258
§ 562b	Selbsthilferecht, Herausgabeanspruch	2262
§ 562c	Abwendung des Pfandrechts durch Sicherheitsleistung	2267
§ 562d	Pfändung durch Dritte	2269

Kapitel 4. Wechsel der Vertragsparteien

§ 563	Eintrittsrecht bei Tod des Mieters	2271
§ 563a	Fortsetzung mit überlebenden Mietern	2300
§ 563b	Haftung bei Eintritt oder Fortsetzung	2304
§ 564	Fortsetzung des Mietverhältnisses mit dem Erben, außerordentliche Kündigung	2315
§ 565	Gewerbliche Weitervermietung	2325
§ 566	Kauf bricht nicht Miete	2340
§ 566a	Mietsicherheit	2416
§ 566b	Vorausverfügung über die Miete	2439
§ 566c	Vereinbarung zwischen Mieter und Vermieter über die Miete	2454
§ 566d	Aufrechnung durch den Mieter	2465
§ 566e	Mitteilung des Eigentumsübergangs durch den Vermieter	2471
§ 567	Belastung des Wohnraums durch den Vermieter	2478
§ 567a	Veräußerung oder Belastung vor der Überlassung des Wohnraums	2488
§ 567b	Weiterveräußerung oder Belastung durch Erwerber	2492

Kapitel 5. Beendigung des Mietverhältnisses

Unterkapitel 1. Allgemeine Vorschriften

§ 568	Form und Inhalt der Kündigung	2495
§ 569	Außerordentliche fristlose Kündigung aus wichtigem Grund	2501
§ 570	Ausschluss des Zurückbehaltungsrechts	2534
§ 571	Weiterer Schadensersatz bei verspäteter Rückgabe von Wohnraum	2537
§ 572	Vereinbartes Rücktrittsrecht; Mietverhältnis unter auflösender Bedingung	2544

Unterkapitel 2. Mietverhältnisse auf unbestimmte Zeit

§ 573	Ordentliche Kündigung des Vermieters	2549
§ 573a	Erleichterte Kündigung des Vermieters	2641
§ 573b	Teilkündigung des Vermieters	2652
§ 573c	Fristen der ordentlichen Kündigung	2658

	Seite
§ 573d Außerordentliche Kündigung mit gesetzlicher Frist	2668
§ 574 Widerspruch des Mieters gegen die Kündigung	2670
§ 574a Fortsetzung des Mietverhältnisses nach Widerspruch	2687
§ 574b Form und Frist des Widerspruchs	2693
§ 574c Weitere Fortsetzung des Mietverhältnisses bei unvorhergesehenen Umständen	2697

Unterkapitel 3. Mietverhältnisse auf bestimmte Zeit

§ 575 Zeitmietvertrag	2703
§ 575a Außerordentliche Kündigung mit gesetzlicher Frist	2726

Unterkapitel 4. Werkwohnungen

– Vorbemerkung zu §§ 576–576b BGB: Besonderheiten bei der Beendigung eines Mietverhältnisses über eine Werkwohnung	2729
§ 576 Fristen der ordentlichen Kündigung bei Werkmietwohnungen	2733
§ 576a Besonderheiten des Widerspruchsrechts bei Werkmietwohnungen	2737
§ 576b Entsprechende Geltung des Mietrechts bei Werkdienstwohnungen	2739

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

§ 577 Vorkaufsrecht des Mieters	2745
§ 577a Kündigungsbeschränkung bei Wohnungsumwandlung	2766

Untertitel 3. Mietverhältnisse über andere Sachen

§ 578 Mietverhältnisse über Grundstücke und Räume	2776
§ 578a Mietverhältnisse über eingetragene Schiffe	2779
§ 579 Fälligkeit der Miete	2783
§ 580 Außerordentliche Kündigung bei Tod des Mieters	2785
§ 580a Kündigungsfristen	2790

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

§ 1 Anwendungsbereich	2795
§ 2 Vorrang vor rechtsgeschäftlichen Bestimmungen	2804
§ 3 Anwendung auf das Wohnungseigentum	2809
§ 4 Pflicht zur Verbrauchserfassung	2815
§ 5 Ausstattung zur Verbrauchserfassung	2822
§ 6 Pflicht zur verbrauchsabhängigen Kostenverteilung	2829
§ 7 Verteilung der Kosten der Versorgung mit Wärme	2840
§ 8 Verteilung der Kosten der Versorgung mit Warmwasser	2851
§ 9 Verteilung der Kosten der Versorgung mit Wärme und Warmwasser bei verbundenen Anlagen	2854
§ 9a Kostenverteilung in Sonderfällen	2860
§ 9b Kostenaufteilung bei Nutzerwechsel	2867
§ 10 Überschreitung der Höchstsätze	2874
§ 11 Ausnahmen	2877
§ 12 Kürzungsrecht, Übergangsregelungen	2884

Sicherungsanordnung, Räumungsvollstreckung, Prozessuale Schutzvorschriften

§ 283a ZPO Sicherungsanordnung	2891
Einleitung Räumungsvollstreckung	2917
§ 712 ZPO Schutzantrag	2924
§ 721 ZPO Räumungsfrist	2927
§ 765a ZPO Vollstreckungsschutz	2946
§ 794a ZPO Zwangsvollstreckung aus Räumungsvergleich	2960
§ 885 ZPO Herausgabe von Grundstücken oder Schiffen	2967
§ 885a ZPO Beschränkter Vollstreckungsauftrag	2987
§ 940a ZPO Räumung von Wohnraum	3003

Sachregister	3025
--------------	------