

Blank/Börstinghaus

Neues Mietrecht

Kommentar von

Hubert Blank

Richter am Landgericht

Ulf P. Börstinghaus

Richter am Amtsgericht

Zusatzband zu Blank/Börstinghaus, Miete

– verbesserter Nachdruck –

Juristische Gesamtbibliothek
Technische Universität Darmstadt

B60213



Verlag C. H. Beck München 2002

Inhaltsübersicht

| | |
|--|----|
| Literaturverzeichnis zur Mietrechtsreform | XI |
| 1. Text des Bürgerlichen Gesetzbuchs (Auszug: §§ 535–580 a) mit Stand 1. 9. 2001 | 1 |
| 2. Text des Wirtschaftsstrafgesetzes 1954 (Auszug: § 5) mit Stand 1. 9. 2001 | 29 |
| 3. Text des Einführungsgesetzes zum Bürgerlichen Gesetzbuche (Auszug: Art. 229 § 3, Art. 232 § 2) mit Stand 1. 9. 2001 | 30 |

Bürgerliches Gesetzbuch (BGB)

Titel 5. Mietvertrag. Pachtvertrag

Untertitel 1. Allgemeine Vorschriften für Mietverhältnisse

| | |
|---|----|
| § 535 Inhalt und Hauptpflichten des Mietvertrags | 33 |
| § 536 Mietminderung bei Sach- und Rechtsmängeln | 34 |
| § 536 a Schadens- und Aufwendungsersatzanspruch des Mieters wegen eines Mangels | 36 |
| § 536 b Kenntnis des Mieters vom Mangel bei Vertragsschluss oder Annahme | 37 |
| § 536 c Während der Mietzeit auftretende Mängel; Mängelanzeige durch den Mieter | 38 |
| § 536 d Vertraglicher Ausschluss von Rechten des Mieters wegen eines Mangels | 40 |
| § 537 Entrichtung der Miete bei persönlicher Verhinderung des Mieters | 40 |
| § 538 Abnutzung der Mietsache durch vertragsgemäßen Gebrauch | 41 |
| § 539 Ersatz sonstiger Aufwendungen und Wegnahmerecht des Mieters | 41 |
| § 540 Gebrauchsüberlassung an Dritte | 42 |
| § 541 Unterlassungsklage bei vertragswidrigem Gebrauch | 42 |
| § 542 Ende des Mietverhältnisses | 43 |
| § 543 Außerordentliche fristlose Kündigung aus wichtigem Grund | 44 |
| § 544 Vertrag über mehr als 30 Jahre | 51 |
| § 545 Stillschweigende Verlängerung des Mietverhältnisses | 52 |
| § 546 Rückgabepflicht des Mieters | 52 |
| § 546 a Entschädigung des Vermieters bei verspäteter Rückgabe | 52 |
| § 547 Erstattung von im Voraus entrichteter Miete | 53 |
| § 548 Verjährung der Ersatzansprüche und des Wegnahmerechts | 54 |

Untertitel 2. Mietverhältnisse über Wohnraum

Kapitel 1. Allgemeine Vorschriften

| | | |
|---------|--|----|
| § 549 | Auf Wohnraummietverhältnisse anwendbare Vorschriften | 56 |
| § 550 | Form des Mietvertrags | 59 |
| § 551 | Begrenzung und Anlage von Mietsicherheiten | 60 |
| § 552 | Abwendung des Wegnahmerechts des Mieters | 63 |
| § 553 | Gestattung der Gebrauchsüberlassung an Dritte | 63 |
| § 554 | Duldung von Erhaltungs- und Modernisierungsmaßnahmen | 64 |
| § 554 a | Barrierefreiheit | 67 |
| § 555 | Unwirksamkeit einer Vertragsstrafe | 71 |

Kapitel 2. Die Miete

Unterkapitel 1. Vereinbarungen über die Miete

| | | |
|---------|---|----|
| § 556 | Vereinbarungen über Betriebskosten | 71 |
| § 556 a | Abrechnungsmaßstab für Betriebskosten | 77 |
| § 556 b | Fälligkeit der Miete, Aufrechnungs- und Zurückbehaltungsrecht | 60 |

Unterkapitel 2. Regelungen über die Miethöhe

| | | |
|---------|---|-----|
| § 557 | Mieterhöhungen nach Vereinbarung oder Gesetz | 83 |
| § 557 a | Staffelmiete | 88 |
| § 557 b | Indexmiete | 90 |
| § 558 | Mieterhöhung bis zur ortsüblichen Vergleichsmiete | 91 |
| § 558 a | Form und Begründung der Mieterhöhung | 94 |
| § 558 b | Zustimmung zur Mieterhöhung | 98 |
| § 558 c | Mietspiegel | 101 |
| § 558 d | Qualifizierter Mietspiegel | 103 |
| § 558 e | Mietdatenbank | 107 |
| § 559 | Mieterhöhung bei Modernisierung | 108 |
| § 559 a | Anrechnung von Drittmitteln | 110 |
| § 559 b | Geltendmachung der Erhöhung, Wirkung der Erhöhungserklärung | 112 |
| § 560 | Veränderungen von Betriebskosten | 114 |
| § 561 | Sonderkündigungsrecht des Mieters nach Mieterhöhung | 119 |

Kapitel 3. Pfandrecht des Vermieters

| | | |
|---------|---|-----|
| § 562 | Umfang des Vermieterpfandrechts | 121 |
| § 562 a | Erlöschen des Vermieterpfandrechts | 121 |
| § 562 b | Selbsthilferecht, Herausgabeanspruch | 121 |
| § 562 c | Abwendung des Pfandrechts durch Sicherheitsleistung | 121 |
| § 562 d | Pfändung durch Dritte | 122 |

Kapitel 4. Wechsel der Vertragsparteien

| | | |
|---------|---|-----|
| § 563 | Eintrittsrecht bei Tod des Mieters | 122 |
| § 563 a | Fortsetzung mit überlebenden Mietern | 126 |
| § 563 b | Haftung bei Eintritt oder Fortsetzung | 127 |
| § 564 | Fortsetzung des Mietverhältnisses mit dem Erben, außerordentliche Kündigung | 129 |
| § 565 | Gewerbliche Weitervermietung | 130 |
| § 566 | Kauf bricht nicht Miete | 130 |
| § 566 a | Mietsicherheit | 131 |
| § 566 b | Vorausverfügung über die Miete | 133 |
| § 566 c | Vereinbarung zwischen Mieter und Vermieter über die Miete | 133 |
| § 566 d | Aufrechnung durch den Mieter | 134 |
| § 566 e | Mitteilung des Eigentumsübergangs durch den Vermieter | 134 |
| § 567 | Belastung des Wohnraums durch den Vermieter | 135 |
| § 567 a | Veräußerung oder Belastung vor der Überlassung des Wohnraums | 135 |
| § 567 b | Weiterveräußerung oder Belastung durch Erwerber | 136 |

Kapitel 5. Beendigung des Mietverhältnisses

Unterkapitel 1. Allgemeine Vorschriften

| | | |
|-------|--|-----|
| § 568 | Form und Inhalt der Kündigung | 136 |
| § 569 | Außerordentliche fristlose Kündigung aus wichtigem Grund | 137 |
| § 570 | Ausschluss des Zurückbehaltungsrechts | 142 |
| § 571 | Weiterer Schadensersatz bei verspäteter Rückgabe von Wohnraum | 142 |
| § 572 | Vereinbartes Rücktrittsrecht; Mietverhältnis unter auflösender Bedingung | 143 |

Unterkapitel 2. Mietverhältnisse auf unbestimmte Zeit

| | | |
|---------|---|-----|
| § 573 | Ordentliche Kündigung des Vermieters | 144 |
| § 573 a | Erleichterte Kündigung des Vermieters | 146 |
| § 573 b | Teilkündigung des Vermieters | 148 |
| § 573 c | Fristen der ordentlichen Kündigung | 149 |
| § 573 d | Außerordentliche Kündigung mit gesetzlicher Frist | 152 |
| § 574 | Widerspruch des Mieters gegen die Kündigung | 154 |
| § 574 a | Fortsetzung des Mietverhältnisses nach Widerspruch | 155 |
| § 574 b | Form und Frist des Widerspruchs | 156 |
| § 574 c | Weitere Fortsetzung des Mietverhältnisses bei unvorhergesehenen Umständen | 157 |

Unterkapitel 3. Mietverhältnisse auf bestimmte Zeit

| | | |
|---------|---|-----|
| § 575 | Zeitmietvertrag | 158 |
| § 575 a | Außerordentliche Kündigung mit gesetzlicher Frist | 163 |

Unterkapitel 4. Werkwohnungen

| | | |
|---------|--|-----|
| § 576 | Fristen der ordentlichen Kündigung bei Werkmietwohnungen | 165 |
| § 576 a | Besonderheiten des Widerspruchsrechts bei Werkmietwohnungen | 166 |
| § 576 b | Entsprechende Geltung des Mietrechts bei Werkdienstwohnungen | 167 |
| § 577 | Vorkaufsrecht des Mieters | 168 |
| § 577 a | Kündigungsbeschränkung bei Wohnungsumwandlung | 169 |

Unterkapitel 3. Mietverhältnisse über andere Sachen

| | | |
|---------|--|-----|
| § 578 | Mietverhältnisse über Grundstücke und Räume | 171 |
| § 578 a | Mietverhältnisse über eingetragene Schiffe | 172 |
| § 579 | Fälligkeit der Miete | 172 |
| § 580 | Außerordentliche Kündigung bei Tod des Mieters | 173 |
| § 580 a | Kündigungsfristen | 173 |

| | |
|---|-----|
| Vorbemerkung zu den Synopsen | 175 |
| Anhang 1. Text-Synopse neu – alt | 181 |
| Anhang 2. §§-Synopse alt – neu | 239 |
| Anhang 3. Außer-Kraft-Treten von Gesetzen | 248 |
| Sachregister | 249 |