

Heidelberger Kommentar zum
Wohnraummietrecht

von

Dr. Siegbert Lammel

Richter am Landgericht Frankfurt am Main
Privatdozent an der Universität Bielefeld



C. F. Müller Verlag · Heidelberg

Inhaltsübersicht

<i>Vorwort</i>	VII
<i>Inhaltsverzeichnis</i>	XIII
<i>Abkürzungsverzeichnis</i>	XXXIX
<i>Literaturverzeichnis</i>	XLI

1. Teil Miet-Vertragsrecht

Bürgerliches Gesetzbuch (BGB)

§ 535	Inhalt des Mietvertrages	3
§ 536	Überlassungspflicht des Vermieters	31
§ 537	Mietminderung bei Sachmängeln	57
§ 538	Schadensersatzanspruch des Mieters	68
§ 539	Kenntnis des Mieters vom Mangel	74
§ 540	Vertraglicher Gewährleistungsausschluß	79
§ 541	Gewährleistung im Falle von Rechtsmängeln	80
§ 541a	Duldung von Erhaltungsmaßnahmen	85
§ 541b	Duldung von Modernisierungsmaßnahmen	93
§ 542	Fristlose Kündigung wegen Nichtgewährung des Gebrauchs	107
§ 543	Im Fall des § 542 anzuwendende Vorschriften	112
§ 544	Fristlose Kündigung wegen Gesundheitsgefährdung	114
§ 545	Mängelanzeige durch den Mieter	118
§ 546	Pflicht zur Lastentragung	123
§ 547	Ersatz von Verwendungen	126
§ 547a	Wegnahme von Einrichtungen	136
§ 548	Abnutzung durch vertragsmäßigen Gebrauch	141
§ 549	Untervermietung	144
§ 549a	Gewerbliche Weitervermietung	154
§ 550	Vertragswidriger Gebrauch	160
§ 550a	Unwirksame Vertragsstrafe	164
§ 550b	Mietsicherheit	169
§ 551	Zahlungszeitpunkt des Mietzinses	180
§ 552	Mietzahlung bei persönlicher Verhinderung	183
§ 552a	Aufrechnungs- und Zurückbehaltungsrecht	189
§ 553	Fristlose Kündigung bei vertragswidrigem Gebrauch	195
§ 554	Fristlose Kündigung bei Zahlungsverzug	201
§ 554a	Fristlose Kündigung bei schuldhafter Pflichtverletzung	215
§ 554b	Vereinbarung über Gründe für fristlose Kündigung	223
§ 556	Pflicht zur Rückgabe der Mietsache	224
§ 556a	Widerspruch des Mieters gegen Kündigung	231
§ 556b	Fortsetzung befristeter Mietverhältnisse	247
§ 556c	Weitere Fortsetzung des Mietverhältnisses	250

Inhaltsübersicht

§ 557	Entschädigung des Vermieters bei verspäteter Rückgabe	255
§ 557a	Erstattung von Mietvorauszahlungen	262
§ 558	Verjährung von Ersatzansprüchen	266
§ 559	Umfang des Vermieterpfandrechts	274
§ 560	Erlöschen des Vermieterpfandrechts	282
§ 561	Selbsthilferecht, Herausgabeanspruch	286
§ 562	Abwendung des Pfandrechts durch Sicherheitsleistung	291
§ 563	Pfändung durch Dritte	293
§ 564	Ende des Mietverhältnisses	295
§ 564a	Schriftform der Kündigung	305
§ 564b	Vermieterkündigung bei berechtigtem Interesse	310
§ 564c	Fortsetzung von Zeitmietverhältnissen	354
§ 565	Kündigungsfristen	371
§ 565a	Verlängerung befristeter Mietverhältnisse	378
§ 565b	Sondervorschriften für Dienstmietwohnungen	383
§ 565c	Kündigungsfristen bei Werkmietwohnungen	388
§ 565d	Sozialklausel bei Werkmietwohnungen	392
§ 565e	Werkdienstwohnungen	396
§ 566	Schriftform des Mietvertrags	399
§ 567	Mietvertrag über mehr als 30 Jahre	410
§ 568	Stillschweigende Verlängerung des Mietverhältnisses	413
§ 569	Kündigungsrecht bei Tod des Mieters	420
§ 569a	Eintritt von Angehörigen in das Mietverhältnis	423
§ 569b	Gemeinsamer Mietvertrag von Ehegatten	433
§ 570	Versetzung des Mieters	436
§ 570a	Vereinbartes Rücktrittsrecht	440
§ 570b	Vorkaufsrecht des Mieters	441
§ 571	„Kauf bricht nicht Miete“	449
§ 572	Sicherheitsleistung des Mieters	465
§ 573	Verfügung des Vermieters über den Mietzins	469
§ 574	Mietzinsvereinbarungen zwischen Vermieter und Mieter	473
§ 575	Aufrechnung gegenüber dem Erwerber	477
§ 576	Mitteilung des Eigentumsübergangs	479
§ 577	Belastung des Mietgrundstücks	483
§ 578	Veräußerung vor Überlassung	486
§ 579	Weiterveräußerung	488
§ 580	Raummiete	490

2. Teil Miet-Preisrecht

1. Gesetz zur Regelung der Miethöhe (MHG)

§ 1	Kündigungsverbot	495
§ 2	Mieterhöhung bis zur ortsüblichen Vergleichsmiete	501
§ 3	Mieterhöhung bei baulichen Maßnahmen	538

§ 4	Abrechnung und Veränderung von Betriebskosten	549
§ 5	Umlage der Kapitalkostenveränderungen	586
§ 6	Veränderungen der Kostenmiete im Saarland	597
§ 7	Bergmannswohnungen	600
§ 8	Automatisch gefertigte Erhöhungserklärungen	601
§ 9	Kündigungsrechte nach Mieterhöhung	603
§ 10	Sondervereinbarungen	608
§ 10a	Mietanpassungsvereinbarung	616
§ 11	Sonderregelungen im Beitrittsgebiet	624

II. Wirtschaftsstrafgesetz (WiStG)

§ 5	Mietpreisüberhöhung	629
-----	---------------------------	-----

III. Strafgesetzbuch (StGB)

§ 291	Wucher	643
-------	--------------	-----

**3. Teil
Miet-Prozeßrecht**

I. Gerichtsverfassungsgesetz (GVG)

§ 23 Nr. 2a	Sachliche Zuständigkeit in Wohnraummietsachen	649
-------------	---	-----

II. Zivilprozeßordnung (ZPO)

§ 29a	Örtliche Zuständigkeit in Mietsachen	652
§ 93b	Kostenverteilung bei Räumungsklagen	654
§ 308a	Fortsetzung des Wohnraummietverhältnisses	654
§ 511a Abs. 2	Divergenzberufung in Wohnraummietsachen	655
§ 541	Rechtsentscheid	657
§ 708 Nr. 7, 11,		
§§ 709–714	Vorläufige Vollstreckbarkeit	665
§§ 721, 794a	Räumungsfrist	672
§ 765a	Räumungsschutz	683
§ 940a	Räumungsverfügung	692
§ 1025a	Schiedsvertrag über Wohnraumrechtsstreitigkeiten	693

Stichwortverzeichnis		695
----------------------------	--	-----

Inhaltsverzeichnis

<i>Vorwort</i>	VII
<i>Inhaltsübersicht</i>	IX
<i>Abkürzungsverzeichnis</i>	XXXIX
<i>Literaturverzeichnis</i>	XLI

1. Teil Miet-Vertragsrecht

Bürgerliches Gesetzbuch (BGB)

§ 535 [Inhalt des Mietvertrages]*	3
<i>A. Grundlagen</i>	4
<i>B. Erläuterungen</i>	6
I. Mietvertrag	6
1. Formularmietvertrag	6
2. Vorbereitungsstadium	8
a) Vertraglicher Art	8
aa) Vorvertrag	8
bb) Vormietrecht	9
cc) Option	9
b) Aufklärungspflichten	9
aa) des Vermieters	10
bb) des Mieters	10
cc) Folgen der Pflichtverletzung	12
II. Vertragsparteien	13
1. Vermieter	15
2. Mieter	18
a) Einzelmietler	18
b) Ehegatten	19
c) (nichteheliche) Lebensgemeinschaft	21
d) Wohngemeinschaft	21
3. Parteiwechsel	23
a) auf Vermieterseite	23
b) auf Mieterseite	24
4. Schutzwirkungen zugunsten Dritter	26
III. Vertragsgegenstand	26
1. Wohnraum	26
2. Misch-Mietverhältnisse	27
3. Nebenobjekte	28
IV. Vertragspflichten	28
1. Gebrauchsgewährung	29
2. Mietzinsentrichtung	29

* Die Überschriften in eckigen Klammern sind nicht amtlich.

§ 536 [Überlassungspflicht des Vermieters]	31
<i>A. Grundlagen</i>	32
<i>B. Einzelerläuterungen</i>	33
I. Überlassung	33
1. Zeitpunkt	33
2. Besitzeinräumung	35
3. vertragsmäßiger Zustand	36
II. Gebrauchserhaltung	38
1. Grundlagen	38
2. Instandhaltung	39
a) Umfang	39
b) Schönheitsreparaturen	39
aa) laufende Renovierung	40
bb) Auszugsrenovierung	42
cc) Anfangsrenovierung	44
dd) kombinierte Renovierungspflichten	44
ee) Erfüllungsanspruch	45
c) Sonstige Instandhaltungspflichten	46
3. Instandsetzung	48
4. Fürsorgepflichten	50
III. Gebrauchsrechte	51
1. Vertragliche Grundlagen	51
2. ABC der Gebrauchsrechte	51
IV. Erfüllungsanspruch	57
§ 537 [Mietminderung bei Sachmängeln]	57
<i>A. Grundlagen</i>	58
I. Regelungsgehalt	58
II. Konkurrenzen	59
<i>B. Erläuterungen</i>	60
I. Fehler, Abs. 1 S. 1 1. HS	60
1. Inhalt	61
2. ABC der Mängel	62
II. Rechtsfolgen, Abs. 1 S. 1 2. HS	65
1. Herabsetzung der Miete	65
2. Nichtzahlung der Miete	66
3. Schuldhaftes Verhalten des Mieters	66
III. Zugesicherte Eigenschaft, Abs. 2	66
1. Inhalt	67
2. Rechtsfolgen	67
IV. Abweichende Vereinbarungen, Abs. 3	67
§ 538 [Schadensersatzanspruch des Mieters]	68
<i>A. Grundlagen</i>	69
<i>B. Erläuterungen</i>	69
I. Mangel, Abs. 1	70
1. Inhalt	70

2. Zeitpunkt des Vorliegens eines Mangels	70
a) bei Vertragsschluß	70
b) nach Vertragsschluß	70
3. Verzug mit Beseitigung des Mangels	71
II. Rechtsfolgen	71
1. Schadensersatz	71
2. Ersatzvornahme, Abs. 2	73
§ 539 [Kenntnis des Mieters vom Mangel]	74
A. Grundlagen	74
B. Erläuterungen	75
I. Voraussetzungen	75
1. Mangel	75
2. Kenntnis bei Vertragsschluß	75
3. Grob fahrlässige Unkenntnis	76
4. Annahme trotz Kenntnis	76
5. Nachträgliche Kenntnis	76
6. Kenntnis-Träger	77
7. Vertragsänderungen	77
II. Rechtsfolgen	78
1. Rechtsverlust	78
2. Rechtserhalt	78
a) Vorbehalt der Rechte	78
b) Erwartung der Mangelbeseitigung	78
III. Beweislast	79
§ 540 [Vertraglicher Gewährleistungsausschluß]	79
A. Grundlagen	79
B. Erläuterungen	80
§ 541 [Gewährleistung im Falle von Rechtsmängeln]	80
A. Grundlagen	80
B. Erläuterungen	81
I. Voraussetzungen	81
1. Rechte Dritter	81
2. Gebrauchsentziehung	82
II. Rechtsfolgen	83
1. Gewährleistungsrechte	83
2. Erfüllungsanspruch	83
3. Rechtsverlust	84
§ 541a [Duldung von Erhaltungsmaßnahmen]	85
A. Grundlagen	86
B. Erläuterungen	86
I. Pflicht zur Duldung von Einwirkungen	87
1. Art und Weise der Maßnahmen	87
a) Einwirkungen	87
b) Erhaltung	87

c) Erforderliche Maßnahmen	88
d) Mitwirkung des Mieters	88
2. Objekt der Maßnahmen	88
3. Subjekt der Duldungspflicht	89
4. Inhalt der Duldungspflicht	89
5. Formularvertragliche Erweiterungen	89
II. Rechte des Mieters	90
1. Wiederherstellung des ursprünglichen Zustandes	91
2. Minderung	91
3. Schadensersatz	91
4. Formularvertragliche Einschränkungen	92
III. Prozessuale Fragen	92
§ 541b [Duldung von Modernisierungsmaßnahmen]	93
A. <i>Grundlagen</i>	94
B. <i>Erläuterungen</i>	95
I. Maßnahmen zur ..., Abs. 1	95
1. Verbesserung	96
2. Einsparung	97
3. Schaffung neuen Wohnraums	98
II. Interessenabwägung	98
1. Mieterseite	98
a) Allgemeine Gründe	99
b) Einzelmerkmale	99
c) Insbesondere Mieterhöhung	100
2. Vermieterseite	101
3. Härte	101
III. Verfahren, Abs. 2	102
1. Mitteilungspflicht	102
2. Sonderkündigungsrecht	103
3. Bagatellmaßnahmen	104
IV. Duldungspflicht	104
V. Rechte des Mieters, Abs. 3	105
1. Allgemeine Ansprüche	105
2. Aufwendungsersatz	105
VI. Abweichende Vereinbarungen, Abs. 4	106
§ 542 [Fristlose Kündigung wegen Nichtgewährung des Gebrauchs]	107
A. <i>Grundlagen</i>	108
B. <i>Erläuterungen</i>	108
I. Störung im Gebrauch, Abs. 1	109
1. Inhalt der Gebrauchsgewährung	109
2. Beeinträchtigung der Gebrauchsgewährung	109
3. Gebrauchsentziehung	109
4. Erheblichkeit der Störung, Abs. 2	110
II. Kündigung, Abs. 1	110
1. Abhilfeverlangen, Abs. 1 S. 2	110
2. Fristsetzung, Abs. 1 S. 2/3	110

3. Kündigungserklärung	111
III. Beweislast, Abs. 3	112
§ 543 [Im Fall des § 542 anzuwendende Vorschriften]	112
<i>A. Grundlagen</i>	112
<i>B. Erläuterungen</i>	113
I. Ausschluß der Kündigung	113
II. Teilkündigung	113
III. Unabdingbarkeit	113
§ 544 [Fristlose Kündigung wegen Gesundheitsgefährdung]	114
<i>A. Grundlagen</i>	114
<i>B. Erläuterungen</i>	115
I. Räume	115
II. Gefährdung	116
III. Kündigung	117
IV. Unabdingbarkeit	117
§ 545 [Mängelanzeige durch den Mieter]	118
<i>A. Grundlagen</i>	118
<i>B. Erläuterungen</i>	119
I. Anzeigepflicht, Abs. 1	119
1. Umfang	119
a) Mängel	119
b) Gefahr	120
c) Eingriffe Dritter	120
2. Ausnahmen	120
3. Durchführung	120
4. Vertragliche Erweiterungen	121
II. Rechtsfolgen einer Nichtanzeige, Abs. 2	122
1. Schadensersatz	122
2. Rechtsverluste	122
III. Beweislast	123
§ 546 [Pflicht zur Lastentragung]	123
<i>A. Grundlagen</i>	123
<i>B. Erläuterungen</i>	124
I. Lasten	124
II. Abweichende Vereinbarungen	124
1. Inhalt	124
2. Betriebskosten	125
a) Umfang	125
b) Erweiterung	126
§ 547 [Ersatz von Verwendungen]	126
<i>A. Grundlagen</i>	127
<i>B. Erläuterungen</i>	127
I. Verwendungen	128

II. Notwendige Verwendungen, Abs. 1	129
1. Inhalt	129
2. Ersatzanspruch	129
III. Sonstige Verwendungen, Abs. 2	130
1. Umfang	130
2. Ersatzanspruch	130
a) Geschäftsführung ohne Auftrag	130
b) Ungerechtfertigte Bereicherung	132
c) Luxusverwendungen	133
d) Ausschluß des Ersatzanspruchs	133
3. Vorzeitige Vertragsbeendigung	133
IV. Eigentümer-Besitzer-Verhältnis	134
V. Geltendmachung des Anspruchs	134
1. Fälligkeit	135
2. Verjährung	135
VI. Abweichende Vereinbarungen	135
§ 547a [Wegnahme von Einrichtungen]	136
A. Grundlagen	136
B. Erläuterungen	137
I. Einrichtungen	137
II. Wegnahmerecht, Abs. 1	137
1. Inhalt	138
2. Anspruchsgegner	138
III. Abwendungsbefugnis, Abs. 2	139
1. Anzeigepflicht?	139
2. Entschädigung	140
3. Wegnahme-Interesse	140
IV. Abweichende Vereinbarungen, Abs. 3	140
1. Ausschluß der Wegnahme	141
2. Ausgleichspflicht	141
§ 548 [Abnutzung durch vertragsmäßigen Gebrauch]	141
A. Grundlagen	141
B. Erläuterungen	142
I. Vertragsmäßiger Gebrauch	142
II. Veränderungen und Verschlechterungen	142
III. Beweislast	143
IV. Abweichende Vereinbarungen	143
§ 549 [Untervermietung]	144
A. Grundlagen	145
B. Erläuterungen	146
I. Überlassung des gesamten Mietobjekts, Abs. 1	146
1. Erlaubnis	146
2. Verweigerung	148
a) Kündigungsrecht	148
b) wichtiger Grund	148

II. Überlassung eines Teils des Wohnraums, Abs. 2	149
1. Anspruch auf Erlaubniserteilung	149
a) berechtigtes Interesse	149
b) Entstehungszeitpunkt	150
2. Ablehnungsgründe	150
a) personenbezogene Gründe	150
b) sachbezogene Gründe	151
c) allgemeine Unzumutbarkeit	151
d) Untermietzuschlag	151
3. Abweichende Vereinbarungen	152
4. Durchsetzung des Anspruchs	153
III. Haftung für Dritten, Abs. 3	153
§ 549a [Gewerbliche Weitervermietung]	154
A. Grundlagen	155
I. Steuerrechtlicher Hintergrund	155
II. Verfassungsrechtliche Bedingungen	156
III. Terminologische Klarstellung	156
B. Erläuterungen	157
I. Voraussetzungen des Bestandsschutzes, Abs. 1	157
1. Anmietung zum Zwecke der Weitervermietung	157
2. Gewerbliche Weitervermietung	158
II. Verwirklichung des Bestandsschutzes	158
1. Vermieterwechsel	159
2. Mieterwechsel	159
III. Anwendbare Vorschriften, Abs. 2	160
IV. Abweichende Vereinbarungen, Abs. 3	160
§ 550 [Vertragswidriger Gebrauch]	160
A. Grundlagen	161
B. Erläuterungen	161
I. Vertragswidriger Gebrauch	161
II. Abmahnung	162
III. Fortsetzung des vertragswidrigen Gebrauchs	163
IV. Unterlassungsklage	163
V. Sonstige Rechtsbehelfe	164
§ 550a [Unwirksame Vertragsstrafe]	164
A. Grundlagen	165
B. Erläuterungen	165
I. Vertragsstrafe	165
II. Ähnliche Rechtsinstitute	166
1. Schadenspauschale	166
2. Abfindungsvereinbarung	167
3. Verwaltungspauschale	168
III. Rechtswirkungen	168

§ 550b [Mietsicherheit]	169
<i>A. Grundlagen</i>	170
<i>B. Erläuterungen</i>	171
I. Sicherheitsleistung, Abs. 1	171
1. Sicherungsgegenstand	171
2. Sicherungszweck	172
3. Sicherungshöhe	172
4. Fälligkeit	174
5. Kosten	174
II. Barkaution, Abs. 1 S. 3, Abs. 2	174
1. Teilleistungen	175
2. Anlagepflicht	175
3. Verzinsung	175
4. Sonderung	176
III. Verwertung	178
IV. Rückgabe	179
V. Abweichende Vereinbarungen, Abs. 3, 4	180
§ 551 [Zahlungszeitpunkt des Mietzinses]	180
<i>A. Grundlagen</i>	181
<i>B. Erläuterungen</i>	181
I. Leistung des Mietzinses	181
1. Leistungszeit	181
2. Leistungsort	183
3. Leistungsart	183
4. Nebenpflichten	183
§ 552 [Mietzahlung bei persönlicher Verhinderung]	183
<i>A. Grundlagen</i>	184
<i>B. Erläuterungen</i>	184
I. Weiterzahlungspflicht, S. 1	185
II. Anrechnungsregelung, S. 2	185
1. Aufwendersparnis	185
2. Vorteilserlangung	186
III. Befreiungstatbestände, S. 3	186
1. Gebrauchsverzicht	187
2. Weitervermietung	187
3. Sondertatbestände	188
a) Ersatzmietervereinbarung	188
b) Untervermietung	188
c) Kündigung wegen Gebrauchsentziehung	188
IV. Beweislast	188
§ 552a [Aufrechnungs- und Zurückbehaltungsrecht]	189
<i>A. Grundlagen</i>	189
<i>B. Erläuterungen</i>	190
I. Vereinbarungen	190

1. Inhalt	190
2. Wirksamkeit	191
II. Mietrechtliche Sonderregelung	192
1. Aufrechenbare Gegenforderungen	192
2. Aufrechnungsfähige Hauptforderung	192
3. Anzeige	193
4. Aufrechnungserklärung	193
5. Zurückbehaltungsrecht	194
6. Zeitlicher Geltungsbereich	194
§ 553 [Fristlose Kündigung bei vertragswidrigem Gebrauch]	195
A. Grundlagen	195
B. Erläuterungen	196
I. Vertragswidriger Gebrauch	196
1. Inhalt	196
2. Störer	196
II. Abmahnung	197
III. Fortsetzung des vertragswidrigen Gebrauchs	198
1. Verletzung der Rechte des Vermieters	198
a) Allgemein	198
b) Belassung des Drittgebrauchs	199
2. Gefährdung der Mietsache	199
3. Erheblichkeit	200
IV. Kündigung	200
V. Schadensersatz	201
§ 554 [Fristlose Kündigung bei Zahlungsverzug]	201
A. Grundlagen	202
B. Erläuterungen	203
I. Zahlungsstörungen, Abs. 1 S. 1	203
1. Begriff der Miete	204
2. Leistungstermine	204
3. Verzug	205
4. Terminabhängiger Rückstand	206
5. Miethöhenabhängiger Rückstand	207
II. Beseitigung der Kündigung, Abs. 1 S. 2, 3	208
1. Befriedigung vor Zugang	208
2. Aufrechnung nach Zugang	210
3. Schonfrist, Abs. 2 Nr. 2	210
a) Fristenlauf	210
b) Befriedigung	211
c) Verpflichtungserklärung	211
d) Ausschluß der Vergünstigung	212
III. Kündigung	213
IV. Schadensersatz	214
V. Prozessuale Fragen	214

§ 554a [Fristlose Kündigung bei schuldhafter Pflichtverletzung]	215
<i>A. Grundlagen</i>	215
<i>B. Erläuterungen</i>	217
I. Geltungsbereich	217
II. Pflichtverletzungen	217
1. Störung der Ordnung des Zusammenlebens	218
2. Störung der Vermögensinteressen	219
3. Störung des Persönlichkeitswertes	220
4. Verschulden	221
III. Unzumutbarkeit	221
IV. Kündigung	222
V. Schadensersatz	222
§ 554b [Vereinbarung über Gründe für fristlose Kündigung]	223
§ 556 [Pflicht zur Rückgabe der Mietsache]	224
<i>A. Grundlagen</i>	225
<i>B. Erläuterungen</i>	225
I. Rückgabe, Abs. 1	225
1. Zeitpunkt	225
2. Gläubiger	226
3. Schuldner	226
4. Inhalt	227
II. Zurückbehaltungsrecht, Abs. 2	228
III. Drittüberlassung, Abs. 3	229
30 IV. Prozessuales	230
§ 556a [Widerspruch des Mieters gegen Kündigung]	231
<i>A. Grundlagen</i>	233
1. Entwicklung	233
2. Abgrenzungen	234
3. Übergangsregelung Neue Bundesländer	234
<i>B. Erläuterungen</i>	235
I. Härte, Abs. 1	235
1. Bezugspersonen	236
2. Inhalt	236
a) Fehlender Ersatzwohnraum	236
b) Sonstige Härtegründe	237
3. Vermieterinteressen	239
4. Abwägung	239
II. Fortsetzung, Abs. 2, 3	240
1. Formalien	241
2. Art	241
3. Dauer	242
4. Vertragsbedingungen	242
III. Anwendungsausschluß, Abs. 4, 6	243
IV. Prozessuales	244
1. Verfahren	244

2. Kosten	245
3. Streitwert	246
§ 556b [Fortsetzung befristeter Mietverhältnisse]	247
A. Grundlagen	247
B. Erläuterungen	248
I. Anwendungsbereich	248
1. Bestimmte Zeit	248
2. Verhältnis zu 564c	248
II. Fortsetzungsverlangen	249
II. Interessenabwägung	249
IV. Ausschluß des 556b	250
§ 556c [Weitere Fortsetzung des Mietverhältnisses]	250
A. Grundlagen	251
B. Erläuterungen	251
I. Anwendungsbereich	252
II. Bestimmte Zeit, Abs. 1	252
1. Voraussetzungen	252
2. Formalien des Fortsetzungsverlangens	253
3. Prozessuale Folgen	253
III. Unbestimmte Zeit, Abs. 2	254
1. Widerspruch und Fortsetzungsverlangen, Abs. 2 S. 1	254
2. Erhebliche Veränderungen, Abs. 2 S. 2	254
§ 557 [Entschädigung des Vermieters bei verspäteter Rückgabe]	255
A. Grundlagen	256
B. Erläuterungen	256
I. Nutzungsentschädigung, Abs. 1 S. 1	257
1. Voraussetzungen	257
2. Forderungsinhalt	258
a) Vereinbarter Mietzins	259
b) Ortsüblicher Mietzins	259
c) Gläubiger – Schuldner	259
d) Dauer	260
II. Schadensersatz, Abs. 1 S. 2	260
1. Inhalt	260
2. Einschränkungen für Wohnraummiete, Abs. 2	261
3. Ausschluß bei Wohnraummiete, Abs. 3	261
§ 557a [Erstattung von Mietvorauszahlungen]	262
A. Grundlagen	262
B. Erläuterungen	263
I. Voraussetzungen	263
II. Rückzahlung	264
1. Kriterium des Vertretens	264
2. Umfang	265
3. Gläubiger	265

4. Schuldner	266
III. Baukostenzuschuß	266
§ 558 [Verjährung von Ersatzansprüchen]	266
A. Grundlagen	267
B. Erläuterungen	268
I. Einredeberechtigte Personen	268
II. Ansprüche des Vermieters, Abs. 1	268
1. Inhalt	269
2. Verjährungsbeginn	269
III. Ansprüche des Mieters, Abs. 2	271
1. Inhalt	271
2. Verjährungsbeginn	271
IV. Verjährungslauf	272
V. Konkurrierende Ansprüche	273
§ 559 [Umfang des Vermieterpfandrechts]	274
A. Grundlagen	274
B. Erläuterungen	275
I. Objekte des Pfandrechts	276
1. Sachen	276
2. Einbringen	277
3. des Mieters	277
II. Gesicherte Forderungen	279
1. aus dem Mietverhältnis	279
2. Beschränkungen	279
III. Wirkungen	280
1. Pfandrecht	280
2. im Vollstreckungsverfahren	281
3. Parteiwechsel	281
4. Sicherung	282
§ 560 [Erlöschen des Vermieterpfandrechts]	282
A. Grundlagen	283
B. Erläuterungen	284
I. Entfernen	284
II. Fortbestand des Pfandrechts	284
III. Erlöschen des Pfandrechts	285
§ 561 [Selbsthilferecht, Herausgabeanspruch]	286
A. Grundlagen	287
B. Erläuterungen	287
I. Selbsthilfe, Abs. 1	288
1. Voraussetzungen	288
2. Verwirklichung	289
II. Herausgabe, Abs. 2 S. 1	289
1. Voraussetzungen	289
2. Verwirklichung	290

III. Ausschlussfrist, Abs. 2 S. 2	290
§ 562 [Abwendung des Pfandrechts durch Sicherheitsleistung]	291
I. Sicherheitsleistung	291
1. Berechtigter	292
2. Höhe	292
3. Inhalt	293
II. Wirkungen	293
§ 563 [Pfändung durch Dritte]	293
I. Pfandrechts-Konkurrenzen	293
II. Geltendmachung des Vermieter-Pfandrechts	294
1. Vorzugsweise Befriedigung	294
2. Beschränkungen	294
3. Ersatzansprüche	295
§ 564 [Ende des Mietverhältnisses]	295
A. Grundlagen	296
1. Regelungsgehalt	296
2. Weitere Beendigungsgründe	297
B. Erläuterungen	297
I. Mietvertrag auf bestimmte Zeit, Abs. 1	298
1. Zeitbestimmung	298
2. Verlängerungsklauseln	298
II. Mietvertrag auf unbestimmte Zeit, Abs. 2	299
1. Kündigung, Allgemeiner Teil	300
2. Kündigung, Besonderer Teil	303
§ 564a [Schriftform der Kündigung]	305
A. Grundlagen	306
B. Erläuterungen	307
I. Kündigung, Abs. 1	307
1. Form	307
2. Inhalt	307
a) Gründe	308
b) Hinweis, Abs. 2	309
II. Ausnahmen, Abs. 3	310
§ 564b [Vermieterkündigung bei berechtigtem Interesse]	310
A. Grundlagen	314
I. Inhalt	314
II. Entwicklung	315
III. Anwendungsbereich	316
B. Erläuterungen	317
1. Kündigungstatbestände	317
1. Generalklausel, Abs. 1	317
2. Vertragsverletzung, Abs. 2 Nr. 1	320
3. Eigenbedarf, Abs. 2 Nr. 2	323

a) Grundtatbestand, Abs. 2 Nr. 2 S. 1	323
aa) Bedarfspersonen	323
bb) Bedarfszweck	325
cc) Bedarfsgrund	326
b) Umwandlungsfälle, Abs. 2 Nr. 2 S. 2–4	330
aa) Voraussetzungen	330
bb) Folgen	331
4. Verwertung, Abs. 2 Nr. 3	332
a) wirtschaftliche Verwertung	332
b) angemessene Verwertung	333
c) Hinderung durch Mietverhältnis	334
d) erhebliche Nachteile	335
e) Umwandlungsfälle	337
5. Sozialklauselgesetz	337
a) Einführung	337
b) Voraussetzungen	338
c) Rechtsfolgen	338
6. Schadensersatz	339
7. Nebenräume, Abs. 2 Nr. 4	341
8. Angabe der Kündigungsgründe, Abs. 3	343
II. Ausnahmeregelungen, Abs. 4 und Abs. 7	344
1. Zwei-Familien-Haus, Abs. 4 Nr. 1	345
a) Nur zwei Wohnungen	345
b) Wohnen des Vermieters	346
2. Ausbaufälle, Abs. 4 Nr. 2	346
3. Wohnraum in Wohnung, Abs. 4 S. 3	347
4. Erleichterte Kündigung	347
5. Ausgeschlossene Mietverhältnisse, Abs. 7	349
III. Übergangsregelung Neue Bundesländer	353
§ 564c [Fortsetzung von Zeitmietverhältnissen]	354
<i>A. Grundlagen</i>	355
I. Zweck der Regelung	355
II. Anwendungsbereich	356
III. Allgemeine Rechtsfolgen	357
<i>B. Erläuterungen</i>	357
I. Fortsetzung des Mietverhältnisses, Abs. 1	358
1. Fortsetzungsverlangen des Mieters	358
a) Form und Frist	358
b) Inhalt	358
2. Beendigungsinteressen des Vermieters	360
a) Inhalt	360
b) Form	361
c) Frist	361
d) Rechtsfolgen	361
3. Anwendung der Sozialklausel	362
II. Beendigung des Mietverhältnisses, Abs. 2	363
1. Befristung, Abs. 2 S. 1 Nr. 1	364

2. Verwendungsabsicht, Abs. 2 S. 1 Nr. 2	364
a) Eigennutzung, Nr. 2 a)	365
b) Umbau, Nr. 2 b)	365
c) Dienstmietwohnungen, Nr. 2 c)	366
3. Mitteilungspflichten	366
a) Bei Vertragsschluß, Abs. 2 S. 1 Nr. 3	366
b) Vor Ablauf der Mietzeit, Abs. 2 S. 2	367
aa) Altregelung	367
bb) Neuregelung	368
cc) Inhalt	368
4. Vermieterwechsel	369
5. Verzögerung der Verwendung, Abs. 2 S. 2	369
6. Schadensersatzansprüche	370
a) Des Vermieters	370
b) Des Mieters	370
§ 565 [Kündigungsfristen]	371
<i>A. Grundlagen</i>	372
I. Entwicklung	372
II. Anwendungsbereich	373
III. Zweck	373
IV. Inhalt	373
<i>B. Erläuterungen</i>	374
I. Grundsatz, Abs. 2	374
1. Grundtatbestand, Abs. 2 S. 1	375
2. Verlängerung, Abs. 2 S. 2	376
a) Berechnungen	376
b) Wechsel-Fälle	376
aa) Vermieter-Wechsel	376
bb) Mieter-Wechsel	377
cc) Objekt-Wechsel	377
II. Ausnahmen	377
III. Gesetzliche Frist, Abs. 5	378
§ 565a [Verlängerung befristeter Mietverhältnisse]	378
<i>A. Grundlagen</i>	379
<i>B. Erläuterungen</i>	379
I. Verträge mit Verlängerungsklausel, Abs. 1	379
1. Voraussetzungen	380
2. Beendigung	380
II. Auflösende Bedingung, Abs. 2	381
1. Inhalt	381
2. Beendigung	382
III. Abweichende Vereinbarungen, Abs. 3	383
§ 565b [Sondervorschriften für Dienstmietwohnungen]	383
<i>A. Grundlagen</i>	384
I. Geltungsbereich	384

II. Zweck	385
B. Erläuterungen	385
I. Werkwohnungen	385
II. Dienstverhältnis	387
§ 565c [Kündigungsfristen bei Werkmietwohnungen]	388
A. Grundlagen	388
B. Erläuterungen	390
I. Allgemeine Werkmietwohnungen, Nr. 1	390
1. Allgemeiner Betriebsbedarf, Nr. 1a)	390
2. Dringender Betriebsbedarf, Nr. 1b)	391
II. Funktionsgebundene Werkmietwohnungen, Nr. 2	391
III. Allgemeine Fristenregelungen, S. 2	391
§ 565d [Sozialklausel bei Werkmietwohnungen]	392
A. Grundlagen	392
B. Erläuterungen	393
I. Anwendung der Sozialklausel	393
1. Interessenabwägung, Abs. 1	393
2. Verkürzung der Widerspruchsfrist, Abs. 2	394
II. Ausschluß der Sozialklausel, Abs. 3	394
1. Funktionsgebundene Werkmietwohnungen, Abs. 3 Nr. 1	394
2. Beendigung des Dienstverhältnisses, Abs. 3 Nr. 2	395
a) durch den Mieter	395
b) durch den Arbeitgeber	395
c) Prozessuales	396
§ 565e [Werkdienstwohnungen]	396
A. Grundlagen	397
B. Erläuterungen	397
I. Voraussetzungen	398
II. Anwendung des Mietrechts	398
III. Prozessuales	399
§ 566 [Schriftform des Mietvertrags]	399
A. Grundlagen	400
B. Erläuterungen	401
I. Mietzeit	401
II. Schriftform	402
1. Form	402
2. Inhalt	404
III. Folgen des Formmangels	405
1. Grundvertrag	405
2. Vertragsänderungen	406
3. Berufung auf Formmangel	406
IV. Vereinbarte Schriftform	407
1. Gesetzlich formfreie Verträge	407

2. Gesetzlich formbedürftige Verträge	408
3. Anspruch auf Einhaltung der Form	408
4. Formularvertragliche Schriftformklauseln	408
V. Prozessuales	409
§ 567 [Mietvertrag über mehr als 30 Jahre]	410
A. Grundlagen	410
B. Erläuterungen	411
I. Kündigungsrecht, S. 1	411
1. Voraussetzungen	411
2. Rechtsfolgen	412
II. Kündigungsausschluß, S. 2	413
§ 568 [Stillschweigende Verlängerung des Mietverhältnisses]	413
A. Grundlagen	414
B. Erläuterungen	415
I. Verlängerung des Mietverhältnisses	415
1. Ablauf der Mietzeit	415
2. Fortsetzung des Gebrauchs	416
3. Durch den Mieter	416
4. Fiktion der Verlängerung	417
II. Ausschluß der Verlängerung	417
1. Erklärung des entgegenstehenden Willens	418
2. Erklärungsfrist	418
III. Beweislast	419
§ 569 [Kündigungsrecht bei Tod des Mieters]	420
A. Grundlagen	420
B. Erläuterungen	421
I. Mietverhältnis	421
II. Tod des Mieters	421
III. Kündigung	422
§ 569a [Eintritt von Angehörigen in das Mietverhältnis]	423
A. Grundzüge	425
B. Erläuterungen	425
I. Eintritt des Ehegatten, Abs. 1	425
1. Ehegatte	426
2. Hausstand	426
3. Ablehnungsrecht	427
II. Eintritt von Familienangehörigen, Abs. 2	427
1. Tod des Mieters	428
2. Familienangehörige	428
3. Hausstand	428
4. Ablehnungsrecht	428
5. Mehrheit von Angehörigen	429
III. Rechtsfolgen, Abs. 3, 4	429
1. Sonderrechtsnachfolge	429

2. Haftung	430
3. Ausgleichspflichten	430
IV. Kündigungsrechte, Abs. 5, 6	431
1. des Vermieters, Abs. 5	431
a) Wichtiger Grund	431
b) Mietermehrheit	431
c) Termin	432
d) Soziale Schutzrechte	432
2. des Vermieters und/oder Erben, Abs. 6	433
§ 569b [Gemeinsamer Mietvertrag von Ehegatten]	433
I. Grundlagen	433
II. Voraussetzungen	434
III. Rechtsfolgen	434
IV. Kündigungsrecht	435
§ 570 [Versetzung des Mieters]	436
A. Grundlagen	436
B. Erläuterungen	437
I. Begünstigter Personenkreis	437
1. Beamte	438
2. Militärpersonen	438
3. Geistliche	438
4. Lehrer	438
II. Versetzung	439
III. Kündigung	439
§ 570a [Vereinbartes Rücktrittsrecht]	440
§ 570b [Vorkaufsrecht des Mieters]	441
A. Grundlagen	441
B. Erläuterungen	442
I. Objektbezogene Voraussetzungen	442
1. Vermietung	443
2. Wohnungseigentum	443
3. Kaufvertrag	444
II. Vorkaufsrecht	446
1. Ausübungsrecht	446
2. Mitteilungspflichten	446
3. Ausübung	447
4. Rechtsfolgen	447
5. Übertragbarkeit	448
§ 571 [„Kauf bricht nicht Miete“]	449
A. Grundlagen	450
I. Zweck	450
II. Anwendungsbereich	450
III. Abdingbarkeit	451
IV. Sonstiger Rechtsübergang	452

<i>B. Erläuterungen</i>	452
I. Voraussetzungen, Abs. 1	452
1. Mietvertrag	453
2. Überlassung	454
3. Veräußerung	454
II. Rechtsfolgen	457
1. Eintritt in Vermieterstellung	457
2. Mietvertragstypische Rechte und Pflichten	458
a) Rechte	459
aa) Vertragsrechte	459
bb) Gestaltungsrechte	460
b) Pflichten	462
aa) Vertragliche Pflichten	462
bb) Gewährleistung	462
III. Weiterhaftung des Veräußerers, Abs. 2	463
1. Weiterhaftung außerhalb § 571 Abs. 2	463
2. Haftung nach § 571 Abs. 2 S. 1	463
3. Freiwerden von der Haftung, § 571 Abs. 2 S. 2	464
§ 572 [Sicherheitsleistung des Mieters]	465
<i>A. Grundlagen</i>	465
<i>B. Erläuterungen</i>	466
I. Rechtserwerb, § 572 S. 1	466
II. Rückgewähr, § 572 S. 2	467
1. Bis zur Weiterleitung	467
2. Nach Weiterleitung	467
3. Ohne Weiterleitung	468
III. Beweislast	469
§ 573 [Verfügung des Vermieters über den Mietzins]	469
<i>A. Grundlagen</i>	469
<i>B. Erläuterungen</i>	470
I. Verfügung	470
II. Wirksamkeit	471
III. Vollstreckungsverfahren	472
§ 574 [Mietzinsvereinbarungen zwischen Vermieter und Mieter]	473
<i>A. Grundlagen</i>	473
<i>B. Erläuterungen</i>	474
I. Rechtsgeschäfte	474
1. Mietzins	474
2. Vorauszahlungsvereinbarungen	474
3. Mieter	476
II. Wirksamkeit	476
§ 575 [Aufrechnung gegenüber dem Erwerber]	477
<i>A. Grundlagen</i>	477
<i>B. Erläuterungen</i>	477

Inhaltsverzeichnis

I. Aufrechnung	477
II. Ausschlußtatbestände	478
III. Vollstreckungsrecht	479
§ 576 [Mitteilung des Eigentumsübergangs]	479
A. Grundlagen	479
B. Erläuterungen	480
I. Anzeige	480
II. Durch den Vermieter	481
III. Wirkung	481
IV. Umfang	482
V. Rücknahme, Abs. 2	482
VI. Beweislast	482
§ 577 [Belastung des Mietgrundstücks]	483
A. Grundlagen	483
B. Erläuterungen	483
I. Voraussetzungen	483
II. Bestellung gebrauchsentziehender Rechte, S. 1	484
1. Umfang	484
2. Rechtsfolgen	484
III. Bestellung gebrauchsbeschränkender Rechte, S. 2	485
1. Umfang	485
2. Rechtsfolgen	485
§ 578 [Veräußerung vor Überlassung]	486
A. Grundlagen	486
B. Erläuterungen	487
I. Kauf bricht Miete	487
II. Ausnahme	487
§ 579 [Weiterveräußerung]	488
A. Grundlagen	488
B. Erläuterungen	489
I. Voraussetzungen	489
II. Rechtsfolgen	489
1. Vermieterstellung	489
2. Haftung	490
§ 580 [Raummiete]	490
A. Grundlagen	490
B. Erläuterungen	490

**2. Teil
Miet-Preisrecht**

I. Gesetz zur Regelung der Miethöhe (MHG)

§ 1 [Kündigungsverbot]	495
<i>A. Grundlagen</i>	495
<i>B. Erläuterungen</i>	496
I. Kündigungsverbot, S. 1	496
II. Mieterhöhungen, S. 2	497
III. Ausschluß von Mieterhöhungen, S. 3	498
1. Vereinbarung	498
2. Umstände	498
§ 2 [Mieterhöhung bis zur ortsüblichen Vergleichsmiete]	501
<i>A. Grundlagen</i>	505
<i>B. Erläuterungen</i>	507
I. Erhöhungsanspruch, Abs. 1	507
1. Wartefrist, Abs. 1 S. 1 Nr. 1	507
2. Vergleichsmiete, Abs. 1 S. 1 Nr. 2	509
a) Vergleichskriterien	509
b) Vergleichsmieten-Bildung	513
c) Vergleichsrahmen	515
3. Kappungsgrenze, Abs. 1 S. 1 Nr. 3	515
a) Ausgangsmiete	516
b) Kappungshöhe	517
4. Mieterhöhung nach Modernisierung, Abs. 1 S. 2	518
5. Ausschluß der Kappungsgrenze, Abs. 1a	520
II. Zustimmungsverlangen, Abs. 2	521
1. Absender – Empfänger	521
2. Form	522
3. Begründungs-Mittel	523
a) Mietspiegel, Abs. 2 S. 2	524
b) Sachverständigen-Gutachten, Abs. 2 S. 3	526
c) Vergleichswohnungen, Abs. 2 S. 4	527
III. Zustimmungs-Prozeß, Abs. 3	528
1. Klage	528
2. Fristen	529
a) Wirksames Zustimmungsverlangen	529
b) Unwirksames Zustimmungsverlangen	530
3. Sachentscheidung	532
IV. Wirksamwerden der Mieterhöhung, Abs. 4	535
V. Mietspiegel, Abs. 5, 6	537
§ 3 [Mieterhöhung bei baulichen Maßnahmen]	538
<i>A. Grundlagen</i>	539
<i>B. Erläuterungen</i>	540

1. Bauliche Maßnahmen, Abs. 1 S. 1	542
1. Modernisierung	542
a) Gebrauchswerterhöhung	543
b) Verbesserung der Wohnverhältnisse	543
c) Energieeinsparung	543
2. Änderungen	544
II. Mieterhöhung, Abs. 1 – 4	544
1. Berechnung	544
2. Abzüge	546
a) Objektbedingte	546
b) Förderungsbedingte	546
3. Erhöhungserklärung, Abs. 3	547
4. Wirkung, Abs. 4	548
§ 4 [Abrechnung und Veränderung von Betriebskosten]	549
A. Grundlagen	551
B. Erläuterungen	554
I. Betriebskosten-Vorauszahlungen, Abs. 1	555
1. Betriebskosten	555
a) Allgemeiner Teil	555
b) Einzelpositionen	557
2. Vorauszahlungen, Abs. 1 S. 1	568
3. Abrechnung, Abs. 1 S. 2	570
II. Betriebskosten-Veränderungen, Abs. 2 – 4	578
1. Geltendmachung, Abs. 2	579
2. Wirkung, Abs. 3	580
3. Herabsetzung, Abs. 4	581
III. Umgestaltung, Abs. 5	582
1. Bestimmungsrecht	582
2. Wirkung	583
IV. Sonderregelung für die neuen Länder	584
§ 5 [Umlage der Kapitalkostenveränderungen]	586
A. Grundlagen	587
B. Erläuterungen	588
I. Umlage einer Kostenerhöhung, Abs. 1, 2, 4, 5	588
1. Voraussetzungen, Abs. 1	589
a) Darlehen	589
b) Zinserhöhung	590
c) Kapitalkostenerhöhung	592
2. Umlage, Abs. 2, 4	594
3. Vermieterwechsel, Abs. 5	595
II. Herabsetzung der Miete, Abs. 3	596
§ 6 [Veränderungen der Kostenmiete im Saarland]	597
A. Grundlagen	598
B. Erläuterungen	599

I. Veränderung der Kostenmiete, Abs. 1, 2, 4	599
II. Veränderung der Betriebskosten, Abs. 3	600
§ 7 [Bergmannswohnungen]	600
§ 8 [Automatisch gefertigte Erhöhungserklärungen]	601
A. Grundlagen	601
B. Erläuterungen	602
§ 9 [Kündigungsrechte nach Mieterhöhung]	603
A. Grundlagen	603
B. Erläuterungen	604
I. Kündigungsrecht des Mieters, Abs. 1	604
1. Allgemeine Voraussetzungen	604
2. Kündigungsfristen	605
3. Folgen der Kündigung	606
II. Kündigungsbeschränkung für den Vermieter, Abs. 2	607
§ 10 [Sonderevereinbarungen]	608
A. Grundlagen	609
B. Erläuterungen	609
I. Unabdingbarkeit, Abs. 1 1.HS	609
II. Vertragliche Vereinbarung, Abs. 1 2.HS	611
III. Staffelmietvereinbarung, Abs. 2	612
1. Allgemeiner Teil	612
2. Besonderer Teil	613
IV. Ausgeschlossene Wohnraummietverhältnisse, Abs. 3	616
§ 10a [Mietanpassungsvereinbarung]	616
A. Grundlagen	617
B. Erläuterungen	618
I. Inhalt, Abs. 1	618
II. Rechtsfolgen, Abs. 2, 3	623
§ 11 [Sonderregelungen im Beitrittsgebiet]	624
A. Grundlagen	625
B. Erläuterungen	626
I. Uneingeschränkte Anwendung, Abs. 1	626
II. Eingeschränkte Anwendung, Abs. 2	627
III. Ausnahmen vom Anwendungsbereich	628
<i>II. Wirtschaftsstrafgesetz (WiStG)</i>	
§ 5 Mietpreisüberhöhung	629
A. Grundlagen	630
B. Erläuterungen	632
I. Unangemessen hohe Entgelte, Abs. 1, Abs. 2 S. 1	632
1. Vermietung	632

2. Entgelt	633
3. Ausnutzung eines geringen Angebots	634
4. Handlungsformen	636
II. Deckung laufender Aufwendungen, Abs. 2 S. 2	636
1. Wirtschaftlichkeitsberechnung	637
2. Investitions- und Bestandsschutz	640
3. Zulässige Miethöhe	640
III. Zivilrechtliche Folgen	641
IV. Darlegungs- und Beweislast	642

III. Strafgesetzbuch (StGB)

§ 291 Wucher	643
A. Grundlagen	643
B. Erläuterungen	644
1. Leistung	644
2. Handlungsformen	644
3. Auffälliges Mißverhältnis	645
4. Persönliche Umstände des Mieters	645
5. Ausbeutung	645

3. Teil Miet-Prozeßrecht

I. Gerichtsverfassungsgesetz (GVG)

§ 23 Nr. 2a [Sachliche Zuständigkeit in Wohnraummietsachen]	649
A. Grundlagen	649
B. Erläuterungen	650
1. Mietverhältnis über Wohnraum	650
II. Streitigkeiten über Ansprüche	650

II. Zivilprozeßordnung (ZPO)

§ 29a [Örtliche Zuständigkeit in Mietsachen]	652
A. Grundlagen	652
B. Erläuterungen	653
1. Räume	653
II. Ansprüche aus Miet- oder Pachtverhältnissen	653
III. Ausgeschlossene Wohnraummietverhältnisse, Abs. 2	654
§ 511a Abs. 2 (Divergenzberufung in Wohnraummietsachen)	655
A. Grundlagen	655
B. Erläuterungen	656
1. Streitigkeiten aus einem Wohnraummietverhältnis	656
II. Abweichung in einer Rechtsfrage	656
III. Beruhen auf der Abweichung	656

IV. Zulässigkeitsprüfung	657
§ 541 [Rechtsentscheid]	657
<i>A. Grundlagen</i>	658
<i>B. Erläuterungen</i>	659
I. Materielle Voraussetzungen	659
1. Rechtsfrage	659
2. Wohnraummietvertragsverhältnis	660
3. Entscheidungserheblichkeit	660
4. Vorlagegrund	661
a) Divergenz-Vorlage	662
b) Grundsatz-Vorlage	662
II. Verfahren	663
1. Beim Landgericht	663
2. Instanzenzug	664
3. Entscheidung	664
4. Bindungswirkung	665
§§ 708–714 [Vorläufige Vollstreckbarkeit]	665
<i>A. Grundlagen</i>	667
<i>B. Erläuterungen</i>	668
I. Vorläufige Vollstreckbarkeit, §§ 708 Nr. 7/11, 709	668
II. Sicherheitsleistung	668
1. Durch den Gläubiger, § 709 ZPO	669
2. Durch den Schuldner	669
a) Abwendungsbefugnis, § 711 ZPO	669
b) Schutzanordnung, § 712 ZPO	670
3. Formalien, §§ 714, 713 ZPO	671
§§ 721, 794a [Räumungsfrist]	672
<i>A. Grundlagen</i>	674
I. Zweck der Normen	674
II. Anwendungsbereich	674
1. Materieellrechtlich	674
2. Prozessual	675
<i>B. Erläuterungen</i>	676
I. Räumungstitel	676
II. Antrag	677
1. Form	677
2. Frist	677
3. Inhalt	678
III. Entscheidung	679
1. Zuständigkeit	679
2. Verfahren	680
3. Form	680
4. Inhalt	680
5. Wirkung	681

Inhaltsverzeichnis

IV. Rechtsbehelfe	682
V. Kostenentscheidung	682
§ 765a [Räumungsschutz]	683
A. Grundlagen	684
I. Zweck	684
II. Abgrenzung	684
B. Erläuterungen	685
I. Materielle Voraussetzungen	685
1. Schutzbedürfnis des Gläubigers	686
2. Härte für Schuldner	686
3. Abwägung zur Sittenwidrigkeit	687
II. Verfahren	689
1. Gericht	689
2. Entscheidung	689
3. Abänderung	690
4. Gerichtsvollzieher, Abs. 2	691
§ 940a [Räumungsverfügung]	692
A. Grundlagen	692
B. Erläuterungen	692
§ 1025a [Schiedsvertrag über Wohnraumrechtsstreitigkeiten]	693
Stichwortverzeichnis	695