

Heidelberger Kommentar zum  
**Wohnraummietrecht**

von

**Dr. Siegbert Lammel**

Richter am Landgericht Frankfurt am Main  
Privatdozent an der Universität Bielefeld



CFM

**C. F. Müller Verlag · Heidelberg**

# Inhaltsübersicht

Vorwort .....	VII
Inhaltsverzeichnis .....	XIII
Abkürzungsverzeichnis .....	XXXIX
Literaturverzeichnis .....	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

§ 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, Herausgabebeanspruch .....	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

### *I. 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

<i>Stichwortverzeichnis</i> .....	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)

<b>§ 535 [Inhalt des Mietvertrages]*</b> .....	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) Einzelmietner .....	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.

# Inhaltsverzeichnis

---

<b>§ 536 [Überlassungspflicht des Vermieters]</b> .....	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
<b>§ 537 [Mietminderung bei Sachmängeln]</b> .....	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
<b>§ 538 [Schadensersatzanspruch des Mieters]</b> .....	68
<i>A. Grundlagen</i> .....	69
<i>B. Erläuterungen</i> .....	69
1. 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
<b>§ 539 [Kenntnis des Mieters vom Mangel] .....</b>	74
<i>A. Grundlagen .....</i>	74
<i>B. Erläuterungen .....</i>	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
<b>§ 540 [Vertraglicher Gewährleistungsausschluß] .....</b>	79
<i>A. Grundlagen .....</i>	79
<i>B. Erläuterungen .....</i>	80
<b>§ 541 [Gewährleistung im Falle von Rechtsmängeln] .....</b>	80
<i>A. Grundlagen .....</i>	80
<i>B. Erläuterungen .....</i>	81
I. Voraussetzungen .....	81
1. Rechte Dritter .....	81
2. Gebrauchsentziehung .....	82
II. Rechtsfolgen .....	83
1. Gewährleistungsrechte .....	83
2. Erfüllungsanspruch .....	83
3. Rechtsverlust .....	84
<b>§ 541a [Duldung von Erhaltungsmaßnahmen] .....</b>	85
<i>A. Grundlagen .....</i>	86
<i>B. Erläuterungen .....</i>	86
I. Pflicht zur Duldung von Einwirkungen .....	87
1. Art und Weise der Maßnahmen .....	87
a) Einwirkungen .....	87
b) Erhaltung .....	87

# Inhaltsverzeichnis

---

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
<b>§ 541b [Duldung von Modernisierungsmaßnahmen]</b> .....	93
<i>A. Grundlagen</i> .....	94
<i>B. 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. Aufwendungersatz .....	105
VI. Abweichende Vereinbarungen, Abs. 4 .....	106
<b>§ 542 [Fristlose Kündigung wegen Nichtgewährung des Gebrauchs]</b> .....	107
<i>A. Grundlagen</i> .....	108
<i>B. 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
<b>§ 543 [Im Fall des § 542 anzuwendende Vorschriften]</b> .....	112
<i>A. Grundlagen</i> .....	112
<i>B. Erläuterungen</i> .....	113
I. Ausschluß der Kündigung .....	113
II. Teilkündigung .....	113
III. Unabdingbarkeit .....	113
<b>§ 544 [Fristlose Kündigung wegen Gesundheitsgefährdung]</b> .....	114
<i>A. Grundlagen</i> .....	114
<i>B. Erläuterungen</i> .....	115
I. Räume .....	115
II. Gefährdung .....	116
III. Kündigung .....	117
IV. Unabdingbarkeit .....	117
<b>§ 545 [Mängelanzeige durch den Mieter]</b> .....	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
<b>§ 546 [Pflicht zur Lastentragung]</b> .....	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
<b>§ 547 [Ersatz von Verwendungen]</b> .....	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
<b>§ 547a [Wegnahme von Einrichtungen]</b> .....	136
<i>A. Grundlagen</i> .....	136
<i>B. Erläuterungen</i> .....	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
<b>§ 548 [Abnutzung durch vertragsmäßigen Gebrauch]</b> .....	141
<i>A. Grundlagen</i> .....	141
<i>B. Erläuterungen</i> .....	142
I. Vertragsmäßiger Gebrauch .....	142
II. Veränderungen und Verschlechterungen .....	142
III. Beweislast .....	143
IV. Abweichende Vereinbarungen .....	143
<b>§ 549 [Untervermietung]</b> .....	144
<i>A. Grundlagen</i> .....	145
<i>B. Erläuterungen</i> .....	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
<b>§ 549a [Gewerbliche Weitervermietung]</b> .....	154
<i>A. Grundlagen</i> .....	155
I. Steuerrechtlicher Hintergrund .....	155
II. Verfassungsrechtliche Bedingungen .....	156
III. Terminologische Klarstellung .....	156
<i>B. Erläuterungen</i> .....	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
<b>§ 550 [Vertragswidriger Gebrauch]</b> .....	160
<i>A. Grundlagen</i> .....	161
<i>B. Erläuterungen</i> .....	161
I. Vertragswidriger Gebrauch .....	161
II. Abmahnung .....	162
III. Fortsetzung des vertragswidrigen Gebrauchs .....	163
IV. Unterlassungsklage .....	163
V. Sonstige Rechtsbehelfe .....	164
<b>§ 550a [Unwirksame Vertragsstrafe]</b> .....	164
<i>A. Grundlagen</i> .....	165
<i>B. Erläuterungen</i> .....	165
I. Vertragsstrafe .....	165
II. Ähnliche Rechtsinstitute .....	166
1. Schadenspauschale .....	166
2. Abfindungsvereinbarung .....	167
3. Verwaltungspauschale .....	168
III. Rechtswirkungen .....	168

# Inhaltsverzeichnis

---

<b>§ 550b [Mietsicherheit]</b> .....	169
A. <i>Grundlagen</i> .....	170
B. <i>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
<b>§ 551 [Zahlungszeitpunkt des Mietzinses]</b> .....	180
A. <i>Grundlagen</i> .....	181
B. <i>Erläuterungen</i> .....	181
I. Leistung des Mietzinses .....	181
1. Leistungszeit .....	181
2. Leistungsort .....	183
3. Leistungsart .....	183
4. Nebenpflichten .....	183
<b>§ 552 [Mietzahlung bei persönlicher Verhinderung]</b> .....	183
A. <i>Grundlagen</i> .....	184
B. <i>Erläuterungen</i> .....	184
I. Weiterzahlungspflicht, S. 1 .....	185
II. Anrechnungsregelung, S. 2 .....	185
1. Aufwendungersparnis .....	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 Gebrauchsentsziehung .....	188
IV. Beweislast .....	188
<b>§ 552a [Aufrechnungs- und Zurückbehaltungsrecht]</b> .....	189
A. <i>Grundlagen</i> .....	189
B. <i>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
<b>§ 553 [Fristlose Kündigung bei vertragswidrigem Gebrauch] .....</b>	<b>195</b>
<i>A. Grundlagen .....</i>	<i>195</i>
<i>B. Erläuterungen .....</i>	<i>196</i>
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
<b>§ 554 [Fristlose Kündigung bei Zahlungsverzug] .....</b>	<b>201</b>
<i>A. Grundlagen .....</i>	<i>202</i>
<i>B. Erläuterungen .....</i>	<i>203</i>
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

# Inhaltsverzeichnis

---

<b>§ 554a [Fristlose Kündigung bei schuldhafter Pflichtverletzung]</b> .....	215
A. <i>Grundlagen</i> .....	215
B. <i>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
<b>§ 554b [Vereinbarung über Gründe für fristlose Kündigung]</b> .....	223
<b>§ 556 [Pflicht zur Rückgabe der Mietsache]</b> .....	224
A. <i>Grundlagen</i> .....	225
B. <i>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. Prozessuale .....	230
<b>§ 556a [Widerspruch des Mieters gegen Kündigung]</b> .....	231
A. <i>Grundlagen</i> .....	233
1. Entwicklung .....	233
2. Abgrenzungen .....	234
3. Übergangsregelung Neue Bundesländer .....	234
B. <i>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. Prozessuale .....	244
1. Verfahren .....	244

2. Kosten .....	245
3. Streitwert .....	246
<b>§ 556b [Fortsetzung befristeter Mietverhältnisse] .....</b>	<b>247</b>
<i>A. Grundlagen .....</i>	<i>247</i>
<i>B. Erläuterungen .....</i>	<i>248</i>
I. Anwendungsbereich .....	248
1. Bestimmte Zeit .....	248
2. Verhältnis zu 564c .....	248
II. Fortsetzungsverlangen .....	249
II. Interessenabwägung .....	249
IV. Ausschluß des 556b .....	250
<b>§ 556c [Weitere Fortsetzung des Mietverhältnisses] .....</b>	<b>250</b>
<i>A. Grundlagen .....</i>	<i>251</i>
<i>B. Erläuterungen .....</i>	<i>251</i>
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
<b>§ 557 [Entschädigung des Vermieters bei verspäteter Rückgabe] .....</b>	<b>255</b>
<i>A. Grundlagen .....</i>	<i>256</i>
<i>B. Erläuterungen .....</i>	<i>256</i>
I. Nutzungsschädigung, 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
<b>§ 557a [Erstattung von Mietvorauszahlungen] .....</b>	<b>262</b>
<i>A. Grundlagen .....</i>	<i>262</i>
<i>B. Erläuterungen .....</i>	<i>263</i>
I. Voraussetzungen .....	263
II. Rückzahlung .....	264
1. Kriterium des Vertretens .....	264
2. Umfang .....	265
3. Gläubiger .....	265

4. Schuldner .....	266
III. Baukostenzuschuß .....	266
<b>§ 558 [Verjährung von Ersatzansprüchen] .....</b>	266
<i>A. Grundlagen .....</i>	267
<i>B. Erläuterungen .....</i>	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
<b>§ 559 [Umfang des Vermieterpfandrechts] .....</b>	274
<i>A. Grundlagen .....</i>	274
<i>B. Erläuterungen .....</i>	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
<b>§ 560 [Erlöschen des Vermieterpfandrechts] .....</b>	282
<i>A. Grundlagen .....</i>	283
<i>B. Erläuterungen .....</i>	284
I. Entfernen .....	284
II. Fortbestand des Pfandrechts .....	284
III. Erlöschen des Pfandrechts .....	285
<b>§ 561 [Selbsthilferecht, Herausgabeanspruch] .....</b>	286
<i>A. Grundlagen .....</i>	287
<i>B. Erläuterungen .....</i>	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. Ausschußfrist, Abs. 2 S. 2 . . . . .	290
<b>§ 562  Abwendung des Pfandrechts durch Sicherheitsleistung  . . . . .</b>	<b>291</b>
I. Sicherheitsleistung . . . . .	291
1. Berechtigter . . . . .	292
2. Höhe . . . . .	292
3. Inhalt . . . . .	293
II. Wirkungen . . . . .	293
<b>§ 563  Pfändung durch Dritte  . . . . .</b>	<b>293</b>
I. Pfandrechts-Konkurrenzen . . . . .	293
II. Geltendmachung des Vermieter-Pfandrechts . . . . .	294
1. Vorzugsweise Befriedigung . . . . .	294
2. Beschränkungen . . . . .	294
3. Ersatzansprüche . . . . .	295
<b>§ 564  Ende des Mietverhältnisses  . . . . .</b>	<b>295</b>
A. <i>Grundlagen</i> . . . . .	296
1. Regelungsgehalt . . . . .	296
2. Weitere Beendigungsgründe . . . . .	297
B. <i>Erläuterungen</i> . . . . .	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
<b>§ 564a  Schriftform der Kündigung  . . . . .</b>	<b>305</b>
A. <i>Grundlagen</i> . . . . .	306
B. <i>Erläuterungen</i> . . . . .	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
<b>§ 564b  Vermieterkündigung bei berechtigtem Interesse  . . . . .</b>	<b>310</b>
A. <i>Grundlagen</i> . . . . .	314
I. Inhalt . . . . .	314
II. Entwicklung . . . . .	315
III. Anwendungsbereich . . . . .	316
B. <i>Erläuterungen</i> . . . . .	317
I. 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
<b>§ 564c [Fortsetzung von Zeitmietverhältnissen]</b> .....	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
<b>§ 565 [Kündigungsfristen]</b> .....	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
<b>§ 565a [Verlängerung befristeter Mietverhältnisse]</b> .....	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
<b>§ 565b [Sondervorschriften für Dienstmietwohnungen]</b> .....	383
<i>A. Grundlagen</i> .....	384
I. Geltungsbereich .....	384

II. Zweck .....	385
<i>B. Erläuterungen</i> .....	385
I. Werkwohnungen .....	385
II. Dienstverhältnis .....	387
<b>§ 565c [Kündigungsfristen bei Werkmietwohnungen]</b> .....	388
<i>A. Grundlagen</i> .....	388
<i>B. Erläuterungen</i> .....	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
<b>§ 565d [Sozialklausel bei Werkmietwohnungen]</b> .....	392
<i>A. Grundlagen</i> .....	392
<i>B. Erläuterungen</i> .....	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) Prozessuiales .....	396
<b>§ 565e [Werkdienstwohnungen]</b> .....	396
<i>A. Grundlagen</i> .....	397
<i>B. Erläuterungen</i> .....	397
I. Voraussetzungen .....	398
II. Anwendung des Mietrechts .....	398
III. Prozessuales .....	399
<b>§ 566 [Schriftform des Mietvertrags]</b> .....	399
<i>A. Grundlagen</i> .....	400
<i>B. Erläuterungen</i> .....	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. Prozessuale .....	409
<b>§ 567 [Mietvertrag über mehr als 30 Jahre] .....</b>	<b>410</b>
<i>A. Grundlagen .....</i>	<i>410</i>
<i>B. Erläuterungen .....</i>	<i>411</i>
I. Kündigungsrecht, S. 1 .....	411
1. Voraussetzungen .....	411
2. Rechtsfolgen .....	412
II. Kündigungsausschluß, S. 2 .....	413
<b>§ 568 [Stillschweigende Verlängerung des Mietverhältnisses] .....</b>	<b>413</b>
<i>A. Grundlagen .....</i>	<i>414</i>
<i>B. Erläuterungen .....</i>	<i>415</i>
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
<b>§ 569 [Kündigungsrecht bei Tod des Mieters] .....</b>	<b>420</b>
<i>A. Grundlagen .....</i>	<i>420</i>
<i>B. Erläuterungen .....</i>	<i>421</i>
I. Mietverhältnis .....	421
II. Tod des Mieters .....	421
III. Kündigung .....	422
<b>§ 569a [Eintritt von Angehörigen in das Mietverhältnis] .....</b>	<b>423</b>
<i>A. Grundzüge .....</i>	<i>425</i>
<i>B. Erläuterungen .....</i>	<i>425</i>
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

# Inhaltsverzeichnis

---

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
<b>§ 569b [Gemeinsamer Mietvertrag von Ehegatten]</b> .....	433
I. Grundlagen .....	433
II. Voraussetzungen .....	434
III. Rechtsfolgen .....	434
IV. Kündigungsrecht .....	435
<b>§ 570 [Versetzung des Mieters]</b> .....	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
<b>§ 570a [Vereinbartes Rücktrittsrecht]</b> .....	440
<b>§ 570b [Vorkaufsrecht des Mieters]</b> .....	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
<b>§ 571 [„Kauf bricht nicht Miete“]</b> .....	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
<b>§ 572 [Sicherheitsleistung des Mieters]</b> .....	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
<b>§ 573 [Förderung des Vermieters über den Mietzins]</b> .....	469
<i>A. Grundlagen</i> .....	469
<i>B. Erläuterungen</i> .....	470
I. Förderung .....	470
II. Wirksamkeit .....	471
III. Vollstreckungsverfahren .....	472
<b>§ 574 [Mietzinsvereinbarungen zwischen Vermieter und Mieter]</b> .....	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
<b>§ 575 [Aufrechnung gegenüber dem Erwerber]</b> .....	477
<i>A. Grundlagen</i> .....	477
<i>B. Erläuterungen</i> .....	477

# Inhaltsverzeichnis

---

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

## 2. Teil

### Miet-Preisrecht

#### *I. Gesetz zur Regelung der Miethöhe (MHG)*

<b>§ 1 [Kündigungsverbot]</b> .....	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
<b>§ 2 [Mieterhöhung bis zur ortsüblichen Vergleichsmiete]</b> .....	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
<b>§ 3 [Mieterhöhung bei baulichen Maßnahmen]</b> .....	538
<i>A. Grundlagen</i> .....	539
<i>B. Erläuterungen</i> .....	540

# Inhaltsverzeichnis

---

I.	Bauliche Maßnahmen, Abs. 1 S. 1 . . . . .	542
1.	Modernisierung . . . . .	542
2.	a) Gebrauchswerterhöhung . . . . .	543
3.	b) Verbesserung der Wohnverhältnisse . . . . .	543
4.	c) Energieeinsparung . . . . .	543
2.	Änderungen . . . . .	544
II.	Mieterhöhung, Abs. 1 – 4 . . . . .	544
1.	Berechnung . . . . .	544
2.	Abzüge . . . . .	546
3.	a) Objektbedingte . . . . .	546
4.	b) Förderungsbedingte . . . . .	546
3.	Erhöhungserklärung, Abs. 3 . . . . .	547
4.	Wirkung, Abs. 4 . . . . .	548
<b>§ 4 [Abrechnung und Veränderung von Betriebskosten]</b> . . . . .	549	
<i>A.</i>	<i>Grundlagen</i> . . . . .	551
<i>B.</i>	<i>Erläuterungen</i> . . . . .	554
I.	Betriebskosten-Vorauszahlungen, Abs. 1 . . . . .	555
1.	Betriebskosten . . . . .	555
2.	a) Allgemeiner Teil . . . . .	555
3.	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
<b>§ 5 [Umlage der Kapitalkostenveränderungen]</b> . . . . .	586	
<i>A.</i>	<i>Grundlagen</i> . . . . .	587
<i>B.</i>	<i>Erläuterungen</i> . . . . .	588
I.	Umlage einer Kostenerhöhung, Abs. 1, 2, 4, 5 . . . . .	588
1.	Voraussetzungen, Abs. 1 . . . . .	589
2.	a) Darlehen . . . . .	589
3.	b) Zinserhöhung . . . . .	590
4.	c) Kapitalkostenerhöhung . . . . .	592
2.	Umlage, Abs. 2, 4 . . . . .	594
3.	3. Vermieterwechsel, Abs. 5 . . . . .	595
II.	Herabsetzung der Miete, Abs. 3 . . . . .	596
<b>§ 6 [Veränderungen der Kostenmiete im Saarland]</b> . . . . .	597	
<i>A.</i>	<i>Grundlagen</i> . . . . .	598
<i>B.</i>	<i>Erläuterungen</i> . . . . .	599

I. Veränderung der Kostenmiete, Abs. 1, 2, 4 .....	599
II. Veränderung der Betriebskosten, Abs. 3 .....	600
<b>§ 7 [Bergmannswohnungen] .....</b>	600
<b>§ 8 [Automatisch gefertigte Erhöhungserklärungen] .....</b>	601
<i>A. Grundlagen .....</i>	601
<i>B. Erläuterungen .....</i>	602
<b>§ 9 [Kündigungsrechte nach Mieterhöhung] .....</b>	603
<i>A. Grundlagen .....</i>	603
<i>B. Erläuterungen .....</i>	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
<b>§ 10 [Sondervereinbarungen] .....</b>	608
<i>A. Grundlagen .....</i>	609
<i>B. Erläuterungen .....</i>	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
<b>§ 10a [Mietanpassungsvereinbarung] .....</b>	616
<i>A. Grundlagen .....</i>	617
<i>B. Erläuterungen .....</i>	618
I. Inhalt, Abs. 1 .....	618
II. Rechtsfolgen, Abs. 2, 3 .....	623
<b>§ 11 [Sonderregelungen im Beitrittsgebiet] .....</b>	624
<i>A. Grundlagen .....</i>	625
<i>B. Erläuterungen .....</i>	626
I. Uneingeschränkte Anwendung, Abs. 1 .....	626
II. Eingeschränkte Anwendung, Abs. 2 .....	627
III. Ausnahmen vom Anwendungsbereich .....	628
<i>II. Wirtschaftsstrafgesetz (WiStG)</i>	
<b>§ 5 Mietpreisüberhöhung .....</b>	629
<i>A. Grundlagen .....</i>	630
<i>B. Erläuterungen .....</i>	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
 <i>III. Strafgesetzbuch (StGB)</i>	
<b>§ 291 Wucher .....</b>	643
<i>A. Grundlagen .....</i>	643
<i>B. Erläuterungen .....</i>	644
1. Leistung .....	644
2. Handlungsformen .....	644
3. Auffälliges Mißverhältnis .....	645
4. Persönliche Umstände des Mieters .....	645
5. Ausbeutung .....	645
 <b>3. Teil</b>	
<b>Miet-Prozeßrecht</b>	
 <i>I. Gerichtsverfassungsgesetz (GVG)</i>	
<b>§ 23 Nr. 2a [Sachliche Zuständigkeit in Wohnraummiet sachen] .....</b>	649
<i>A. Grundlagen .....</i>	649
<i>B. Erläuterungen .....</i>	650
I. Mietverhältnis über Wohnraum .....	650
II. Streitigkeiten über Ansprüche .....	650
 <i>II. Zivilprozeßordnung (ZPO)</i>	
<b>§ 29a [Örtliche Zuständigkeit in Mietsachen] .....</b>	652
<i>A. Grundlagen .....</i>	652
<i>B. Erläuterungen .....</i>	653
I. Räume .....	653
II. Ansprüche aus Miet- oder Pachtverhältnissen .....	653
III. Ausgeschlossene Wohnraummietverhältnisse, Abs. 2 .....	654
<b>§ 511a Abs. 2 (Divergenzberufung in Wohnraummiet sachen] .....</b>	655
<i>A. Grundlagen .....</i>	655
<i>B. Erläuterungen .....</i>	656
I. Streitigkeiten aus einem Wohnraummietverhältnis .....	656
II. Abweichung in einer Rechtsfrage .....	656
III. Beruhen auf der Abweichung .....	656

IV. Zulässigkeitsprüfung .....	657
<b>§ 541 [Rechtsentscheid]</b> .....	657
A. Grundlagen .....	658
B. Erläuterungen .....	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
<b>§§ 708–714 [Vorläufige Vollstreckbarkeit]</b> .....	665
A. Grundlagen .....	667
B. Erläuterungen .....	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
<b>§§ 721, 794a [Räumungsfrist]</b> .....	672
A. Grundlagen .....	674
I. Zweck der Normen .....	674
II. Anwendungsbereich .....	674
1. Materiellrechtlich .....	674
2. Prozessual .....	675
B. Erläuterungen .....	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
<b>§ 765a [Räumungsschutz] .....</b>	<b>683</b>
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
<b>§ 940a [Räumungsverfügung] .....</b>	<b>692</b>
A. Grundlagen .....	692
B. Erläuterungen .....	692
<b>§ 1025a [Schiedsvertrag über Wohnraumrechtsstreitigkeiten] .....</b>	<b>693</b>
<i>Stichwortverzeichnis .....</i>	<i>695</i>