

Mietrecht

Schmidt-Futterer

15. Auflage 2022
ISBN 978-3-406-76212-3
C.H.BECK

schnell und portofrei erhältlich bei
beck-shop.de

Die Online-Fachbuchhandlung beck-shop.de steht für Kompetenz aus Tradition. Sie gründet auf über 250 Jahre juristische Fachbuch-Erfahrung durch die Verlage C.H.BECK und Franz Vahlen. beck-shop.de hält Fachinformationen in allen gängigen Medienformaten bereit: über 12 Millionen Bücher, eBooks, Loseblattwerke, Zeitschriften, DVDs, Online-Datenbanken und Seminare. Besonders geschätzt wird beck-shop.de für sein umfassendes Spezialsortiment im Bereich Recht, Steuern und Wirtschaft mit rund 700.000 lieferbaren Fachbuchtiteln.

Schmidt-Futterer
Mietrecht


beck-shop.de
DIE FACHBUCHHANDLUNG



beck-shop.de
DIE FACHBUCHHANDLUNG

SCHMIDT-FUTTERER

Mietrecht

Großkommentar des Wohn- und Gewerberaummietrechts

Bürgerliches Gesetzbuch (§§ 535–580 a, 138),
Mietspiegelverordnung
Verordnung über die verbrauchsabhängige Abrechnung der Heiz- und
Warmwasserkosten, Wirtschaftsstrafgesetz (§§ 4, 5, 6 WiStG) und
Zivilprozessordnung (§§ 283 a, 712, 721, 765 a, 794 a, 885, 885 a, 940 a ZPO)

Herausgegeben von

Prof. Dr. Ulf P. Börstinghaus

Bearbeitet von

Prof. Dr. Ulf P. Börstinghaus
Richter am Amtsgericht Dortmund

Norbert Eisenschmid
Rechtsanwalt, Berlin

Dr. Matthias Fervers
Akademischer Rat, München

Dr. Beate Flatow
Vizepräsidentin AG Kiel

Dr. Jutta Hartmann
Assessorin, Berlin

Dr. Jürgen Herrlein
Rechtsanwalt, Frankfurt am Main

Prof. Dr. Siegbert Lammell
Frankfurt am Main

Prof. Dr. Arnold Lehmann-Richter
Hochschule für Wirtschaft und Recht
Berlin

Dr. Eric Lindner
Rechtsanwalt, Leipzig

Elmar Streyl
Vorsitzender Richter am LG Krefeld

15., neu bearbeitete Auflage

2022



Zitiervorschlag:
Schmidt-Futterer § 557 BGB Rn. 14


beck-shop.de
DIE FACHBUCHHANDLUNG

www.beck.de

ISBN 978 3 406 76212 3

© 2022 Verlag C. H. Beck oHG
Wilhelmstraße 9, 80801 München

Umschlaggestaltung, Druck und Bindung: Druckerei C. H. Beck, Nördlingen
(Adresse wie Verlag)

Satz: Jung Crossmedia Publishing GmbH, Lahnau


chbeck.de/nachhaltig

Gedruckt auf säurefreiem, alterungsbeständigem Papier
(hergestellt aus chlorfrei gebleichtem Zellstoff)

Vorwort zur 15. Auflage

Mit dieser 15. Auflage beginnt wieder ein neues Kapitel in der Geschichte des vorliegenden Werkes. Wolfgang Schmidt-Futterer hat den Kommentar 1974 damals noch unter dem Namen „Wohnraumkündigungsschutzgesetz“ erstmals herausgegeben. Das Werk wurde von der Praxis begeistert aufgenommen und entwickelte sich rasch zu dem Standardkommentar für den Kündigungsschutz. Bereits zwei Jahre später folgte die 2. Auflage, und auch für die Folgezeit war abzu-sehen, dass der Kommentar angesichts der umfangreichen Rechtsprechungskasuistik alsbald in 3. Auflage erscheinen würde. Dies hat Wolfgang Schmidt-Futterer allerdings nicht mehr erlebt. Er verstarb während der Arbeiten an der 3. Auflage im April 1978 an einem plötzlichen Herzversagen. Den Kommentar hat Hubert Blank anschließend allein von der 4. bis zur 6. Auflage, die im Jahre 1988 erschien, weiterbearbeitet.

Im Frühjahr 1996 entschloss sich Hubert Blank, den Kündigungsschutzkommentar mit Hilfe zusätzlicher Autoren auf das gesamte Mietrecht zu erweitern. Im Jahre 1999 erschien schließlich die 7. Auflage des Kommentars, der nunmehr ein völlig neues Profil zeigte. Auf Wunsch von Hubert Blank wurde der Name „Schmidt-Futterer“ beibehalten. Hubert Blank hat weiterhin große Teile dieses Werkes selbst verfasst und fungierte im Übrigen als Herausgeber dieses nach wie vor wohl einzigartigen Werkes. Hubert Blank ist im Frühjahr 2020 nach Erscheinen der 14. Auflage verstorben. Er war einer der anerkanntesten Persönlichkeiten des deutschen Mietrechts. Sein Tod ist für alle, die sich mit dem Mietrecht beschäftigen und besonders für seine Frau aber auch die Autoren dieses Werkes ein großer Verlust.

Es gilt diesen hohen Anspruch auch in Zukunft zu erfüllen. Als neuer Herausgeber habe ich versucht, ein Autorenteam zusammenzustellen, das diesen Anforderungen gerecht wird. Dabei ging es auch darum, eine ausgewogene Mischung aus Wissenschaft und Praxis, aus Vermieter- und Mietersicht sowie aus der Sicht der Anwalt- wie auch der Richterschaft herzustellen. Neu im Autorenteam sind Dr. Matthias Fervers, Akademischer Rat am Lehrstuhl für Bürgerliches Recht, Zivilverfahrensrecht, Europäisches Privat- und Verfahrensrecht von Prof. Dr. Beate Gsell von der Ludwig-Maximilians-Universität München, Frau Dr. Beate Flatow Vizepräsidentin des AG Kiel, Dr. Jutta Hartmann vom Deutschen Mieterbund Berlin, Rechtsanwalt Dr. Jürgen Herrlein und Rechtsanwalt und Syndikusrechtsanwalt Dr. Eric Lindner von Haus und Grund Leipzig. Ausgeschieden ist altersbedingt Herr VorsRiLG i. R. Dr. Hans Langenberg. Die bisher von Hubert Blank und Dr. Hans Langenberg bearbeiteten Teile wurden sowohl von bisherigen Autoren wie auch von den neuen Autorinnen und Autoren übernommen.

So konnte die 15. Auflage dieses Standardwerkes in diesen auch mietrechtlich schwierigen Zeiten fertiggestellt werden. Die COVID-19 Pandemie hat neue bisher nicht dagewesene juristische Probleme verursacht, die die Praxis wahrscheinlich noch längere Zeit beschäftigen werden. Kommentiert werden nicht nur die Änderung des Art. 240 EGBGB durch das „Gesetz zur Abmilderung der Folgender COVID-19-Pandemie im Zivil-, Insolvenz- und Strafverfahrensrecht“ vom 27.3.2020 (BGBl. I S. 569), sondern vor allem auch die in der Praxis bedeutsamen Fragen der Anwendung der allgemeinen Gewährleistungsregeln und des Rechtsinstituts des Wegfalls der Geschäftsgrundlage.

Auch wenn die Rechtsfolgen der COVID-19 Pandemie im Augenblick immer noch im Vordergrund stehen, so darf nicht übersehen werden, dass seit der im Jahre 2019 erschienenen 14. Auflage vom Gesetzgeber zahlreiche Änderungen des Mietrechts vorgenommen wurden, wobei der Bundestag insbesondere in den letzten Wochen der Legislaturperiode unzählige Gesetze mit unmittelbaren und mittelbaren Auswirkungen auf das Mietrecht beschlossen hat. Durch das „Gesetz zur Verlängerung des Betrachtungszeitraums für die ortsübliche Vergleichsmiete“ vom 21. Dezember 2019 (BGBl. I S. 2911) wurde der sog. Betrachtungszeitraum bei der ortsüblichen Vergleichsmiete verlängert, wobei die Übergangsvorschriften noch lange die Anwendung alten Rechts gestatten. Da die Regelungen über die Mietpreisbremse nicht zu den legislativen Glanzleistungen gehören, wurden die Vorschriften innerhalb kürzester Zeit ein zweites Mal durch das „Gesetz zur Verlängerung und Verbesserung der Regelungen über die zulässige Miethöhe bei Mietbeginn“ vom 19.3.2020 (BGBl. I S. 540) „nachgeschärft“. Außerdem wurden durch das „Gesetz zur Reform des Mietspiegelrechts – MsRG“ vom 10.8.2021 (BGBl. I S. 3315) grundlegende Vorschriften zur Mietspiegelerstellung und Anwendung im Prozess verändert sowie umfangreiche Auskunftspflichten im EGBGB eingeführt. Vorgelegt, aber bis zum Redaktionsschluss des vorliegenden Werkes vom Bun-

desrat noch nicht verabschiedet, wurde eine „Verordnung über den Inhalt und das Verfahren zur Erstellung und zur Anpassung von Mietspiegeln sowie zur Konkretisierung der Grundsätze für qualifizierte Mietspiegel (Mietspiegelverordnung – MsV). Die neue Verordnung wurde bei der Kommentierung bereits berücksichtigt. Demgegenüber wurde auf die vorgesehene Kommentierung des „Gesetzes zur Mietenbegrenzung im Wohnungswesen in Berlin (MietenWoG Bln)“, den sog. Mietendeckel, gänzlich verzichtet, nachdem das BVerfG am 25.3.2021 (NZM 2021, 347) das Gesetz erwartungsgemäß von Anfang an wegen der fehlenden Gesetzgebungskompetenz des Landes für unwirksam erklärt hat.

Durch das „Gesetz zur Förderung der Elektromobilität und zur Modernisierung des Wohnungseigentumsgesetzes (Wohnungseigentumsmodernisierungsgesetz) – WEMoG“ vom 16.10.2020 (BGBl. I S. 2187) wurden im Mietrecht Regelungen im Betriebskosten- und Modernisierungsrecht geändert. Das „Gesetz zur Einsparung von Energie und zur Nutzung erneuerbarer Energien zur Wärme- und Kälteerzeugung in Gebäuden – Gebäudeenergiegesetz, GEG“ vom 8.8.2020 (BGBl. I S. 1728) hat ab 1.11.2020 das Energieeinsparungsgesetz vom 1.9.2005 (BGBl. I S. 2684) sowie die Energieeinsparverordnung vom 24.7.2007 (BGBl. I S. 1519) abgelöst. Um einen schnelleren Ausbau der Ladeinfrastruktur für Elektroautos zu erreichen, wurde das „Gesetz zum Aufbau einer gebäudeintegrierten Lade- und Leitungsinfrastruktur für die Elektromobilität (Gebäude-Elektromobilitätsinfrastruktur-Gesetz – GEIG) am 18.3.2021 (BGBl. I S. 354) verkündet. Ähnliche Ziele verfolgt das „Gesetz zur Umsetzung der Richtlinie (EU) 2018/1972 des Europäischen Parlaments und des Rates vom 11. Dezember 2018 über den europäischen Kodex für die elektronische Kommunikation (Neufassung) und zur Modernisierung des Telekommunikationsrechts (Telekommunikationsmodernisierungsgesetz) vom 28.6.2021 (BGBl. I S.1858) für den Bereich des Ausbaus eines schnellen Internets. Beide Gesetze haben unmittelbare oder zumindest mittelbare Auswirkungen auf Mietverhältnisse. Die Änderungen der Heizkosten VO sind inzwischen vom Bundeskabinett verabschiedet worden und sollen im Herbst vom Bundesrat verabschiedet werden; die Wärme- und KältelieferungsVO ist vom Bundesrat am 26.6.2021 beschlossen worden, aber ebenso wenig bis zum Redaktionsschluss dieses Kommentars verkündet worden, wie die „Dritte Verordnung zur Änderung der Mess- und Eichverordnung“. Auf die geplanten Änderungen wird in der Kommentierung aber bereits eingegangen.

Anerkanntermaßen sind Mietsteigerungen vor allem eine Folge eines Wohnungsmangels. Um hier anzusetzen, muss mehr gebaut und weniger Mietwohnungen in Eigentumswohnungen umgewandelt werden. Das ist das Ziel des „Gesetzes zur Mobilisierung von Bauland (Baulandmobilisierungsgesetz)“ vom 14.6.2021 (BGBl. I S. 1802). Eingeführt wurde die Genehmigungspflicht einer Umwandlung von Miet- in Eigentumswohnungen für Gebäude mit mehr als fünf Wohneinheiten.

Natürlich wurde auch die weiterhin umfangreiche Rechtsprechung des BGH, der seit Redaktionsschluss der Voraufgabe ca. 120 Entscheidungen mit mietrechtlichem Bezug veröffentlicht hat, eingearbeitet. Für einen Praxiskommentar ebenso bedeutsam ist die Instanzrechtsprechung, die auch aktualisiert wurde. Dies geschah ebenso wie die Auswertung der Literatur für Veröffentlichungen bis Sommer 2021. Insbesondere die Entscheidungen des VIII. Senats zur Schönheitsreparaturlast bei unrenoviert übergebener Wohnung (BGH Urteile vom 8.7.2020 – VIII ZR 163/18 und VIII ZR 270/18) und zu den fiktiven Instandhaltungskosten (BGH Urt. v. 17.7.2020 – VIII ZR 81/19) wurden berücksichtigt. Aufbau und Stil der Kommentierung wurden in der bewährten Form beibehalten.

Gelsenkirchen im September 2021

Prof. Dr. Ulf P. Börstinghaus

Es haben bearbeitet
(Vorschriften ohne Bezeichnung sind solche des BGB)

Ulf P. Börstinghaus:	Nach § 535; Nach § 556a; §§ 556d–556g; Vor § 557; §§ 557–559d; § 561; §§ 573–573d
Norbert Eisenschmid:	§ 535, §§ 536–536d; Vor § 555a; §§ 555a–f
Matthias Fervers:	Vor § 535, § 555; §§ 577, 577a
Beate Flatow:	§§ 540–541, § 551; §§ 553–554
Jutta Hartmann:	§§ 574–574c
Jürgen Herrlein:	§§ 576a, b
Siegbert Lammel:	§ 544; § 550; § 556c; §§ 562–562d; §§ 1–12 HeizkostenV
Arnold Lehmann-Richter:	§§ 537–539; § 549; § 552; §§ 556–556a; § 560; §§ 712, 721, 765a, 794a, 885, 885a ZPO
Eric Lindner:	§§ 575–576
Elmar Streyll:	§§ 542–543; §§ 545–548; §§ 563–572; §§ 578–580; § 283a, 940a ZPO

Verzeichnis der ausgeschiedenen Bearbeiter

Wolfgang Schmidt-Futterer bis 3. Auflage

Hans-Herbert Gather: 7.–9. Auflage

Hubert Blank 3.–14. Auflage

Hans Langenberg 7.–14. Auflage


beck-shop.de
DIE FACHBUCHHANDLUNG



beck-shop.de
DIE FACHBUCHHANDLUNG

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

	<i>Seite</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
§ 138	315
Wirtschaftsstrafgesetz, Gesetz zur weiteren Vereinfachung des Wirtschaftsstrafrechts (Wirtschaftsstrafgesetz 1954) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. Juni 1975 (BGBl. I S. 1313):	
§ 4	320
§ 5	295
Verordnung über die Aufstellung von Betriebskosten (Betriebskostenverordnung – BetrKV) vom 25. November 2003 (BGBl. I S. 2346): §§ 1, 2	1256
Verordnung über wohnungswirtschaftliche Berechnungen (Zweite Berechnungsverordnung – II. BV) in der Fassung der Bekanntmachung vom 12. Oktober 1990 (BGBl. I S. 2178):	
§§ 42–44	1399
DIN 283	1418
Verordnung zur Berechnung der Wohnfläche (Wohnflächenverordnung – WoFlV) vom 25. November 2003 (BGBl. I S. 2346): §§ 1–5	1421
Verordnung über die Umstellung auf gewerbliche Wärmelieferung für Mietwohnraum (Wärmelieferverordnung – WärmeLV) vom 7. Juni 2013 (BGBl. I S. 1509)	
§§ 1–13	1434
Verordnung über den Inhalt und das Verfahren zur Erstellung und zur Anpassung von Mietspiegeln sowie zur Konkretisierung der Grundsätze für qualifizierte Mietspiegel (Mietspiegelverordnung – MsV) in der Fassung des BR-Beschlusses vom 17. September 2021, BR-Drs. 685/21	2034
Gesetz über die soziale Wohnraumförderung (Wohnraumförderungsgesetz – WoFG) vom 13. September 2001 (BGBl. I S. 2376): §§ 28, 48–50	2029
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	
§ 712	2945
§ 721	2978
§ 765a	2981
§ 794a	3016
§ 885	3023
§ 885a	3043
§ 940a	3060
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	2823



beck-shop.de
DIE FACHBUCHHANDLUNG

Inhaltsübersicht

	Seite
Abkürzungs- und Literaturverzeichnis	XV

Bürgerliches Gesetzbuch (BGB)

Titel 5. Mietvertrag, Pachtvertrag

Untertitel 1. Allgemeine Vorschriften für Mietverhältnisse

– Vorbemerkung zu § 535 BGB	1
§ 535 Inhalt und Hauptpflichten des Mietvertrags	118
– Anhang 1 zu § 535 BGB: Zivil- und strafrechtliche Grenzen der Mietpreisvereinbarung	294
– Anhang 2 zu § 535 BGB: Durchführung einer baulichen Veränderung in missbräuchlicher Weise (§ 6 WiStrG)	322
§ 536 Mietminderung bei Sach- und Rechtsmängeln	325
§ 536a Schadens- und Aufwendungsersatzanspruch des Mieters wegen eines Mangels	475
§ 536b Kenntnis des Mieters vom Mangel bei Vertragsschluss oder Annahme	512
§ 536c Während der Mietzeit auftretende Mängel; Mängelanzeige durch den Mieter	527
§ 536d Vertraglicher Ausschluss von Rechten des Mieters wegen eines Mangels	537
§ 537 Entrichtung der Miete bei persönlicher Verhinderung des Mieters	539
§ 538 Abnutzung der Mietsache durch vertragsgemäßen Gebrauch	555
§ 539 Ersatz sonstiger Aufwendungen und Wegnahmerecht des Mieters	611
§ 540 Gebrauchsüberlassung an Dritte	630
§ 541 Unterlassungsklage bei vertragswidrigem Gebrauch	660
§ 542 Ende des Mietverhältnisses	672
§ 543 Außerordentliche fristlose Kündigung aus wichtigem Grund	733
§ 544 Vertrag über mehr als 30 Jahre	813
§ 545 Stillschweigende Verlängerung des Mietverhältnisses	818
§ 546 Rückgabepflicht des Mieters	826
§ 546a Entschädigung des Vermieters bei verspäteter Rückgabe	895
§ 547 Erstattung von im Voraus entrichteter Miete	948
§ 548 Verjährung der Ersatzansprüche und des Wegnahmerechts	967

Untertitel 2. Mietverhältnisse über Wohnraum

Kapitel 1. Allgemeine Vorschriften

§ 549 Auf Wohnraummietverhältnisse anwendbare Vorschriften	1013
§ 550 Form des Mietvertrags	1028
§ 551 Begrenzung und Anlage von Mietsicherheiten	1051
§ 552 Abwendung des Wegnahmerechts des Mieters	1101
§ 553 Gestattung der Gebrauchsüberlassung an Dritte	1109
§ 554 Barrierereduzierung, E-Mobilität und Einbruchsschutz	1122
§ 555 Unwirksamkeit einer Vertragsstrafe	1137

Kapitel 1a. Erhaltungs- und Modernisierungsmaßnahmen

– Vorbemerkung zu §§ 555a–555f BGB: Entstehungsgeschichte der Erhaltungs- und Modernisierungsregelungen, Gesetzeszweck, Folgen und Anwendungsbereich	1142
§ 555a Erhaltungsmaßnahmen	1148
§ 555b Modernisierungsmaßnahmen	1166
§ 555c Ankündigung von Modernisierungsmaßnahmen	1203
§ 555d Duldung von Modernisierungsmaßnahmen, Ausschlussfrist	1222
§ 555e Sonderkündigungsrecht des Mieters bei Modernisierungsmaßnahmen	1246
§ 555f Vereinbarungen über Erhaltungs- oder Modernisierungsmaßnahmen	1248

Kapitel 2. Die Miete

Unterkapitel 1. Vereinbarungen über die Miete

§ 556 Vereinbarungen über Betriebskosten	1256
§ 556a Abrechnungsmaßstab für Betriebskosten	1387
– Anhang zu § 556a BGB: Flächenberechnung	1399
§ 556b Fälligkeit der Miete, Aufrechnungs- und Zurückbehaltungsrecht	1424
§ 556c Kosten der Wärmelieferung als Betriebskosten, Verordnungsermächtigung	1434

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

§ 556d	Zulässige Miethöhe bei Mietbeginn; Verordnungsermächtigung	1449
§ 556e	Berücksichtigung der Vormiete oder einer durchgeführten Modernisierung	1508
§ 556f	Ausnahmen	1528
§ 556g	Rechtsfolgen; Auskunft über die Miete	1539

Unterkapitel 2. Regelungen über die Miethöhe

–	Vorbemerkung zu §§ 557–557b BGB	1571
§ 557	Mieterhöhungen nach Vereinbarung oder Gesetz	1592
§ 557a	Staffelmiete	1625
§ 557b	Indexmiete	1661
–	Vorbemerkung zu § 558 BGB	1682
§ 558	Mieterhöhung bis zur ortsüblichen Vergleichsmiete	1713
§ 558a	Form und Begründung der Mieterhöhung	1837
§ 558b	Zustimmung zur Mieterhöhung	1923
§ 558c	Mietspiegel, Verordnungsermächtigung	2017
§ 558d	Qualifizierter Mietspiegel	2017
–	Anhang zu § 558c–d BGB: Verordnung über den Inhalt und das Verfahren zur Erstellung und zur Anpassung von Mietspiegeln sowie zur Konkretisierung der Grundsätze für qualifizierte Mietspiegel (Mietspiegelverordnung – MsV)	2066
§ 558e	Mietdatenbank	2073
§ 559	Mieterhöhung nach Modernisierungsmaßnahmen	2082
§ 559a	Anrechnung von Drittmitteln	2143
§ 559b	Geltendmachung der Erhöhung, Wirkung der Erhöhungserklärung	2152
§ 559c	Vereinfachtes Verfahren	2184
§ 559d	Pflichtverletzungen bei Ankündigung oder Durchführung einer baulichen Veränderung	2192
§ 560	Veränderungen von Betriebskosten	2198
§ 561	Sonderkündigungsrecht des Mieters nach Mieterhöhung	2212
–	Anhang zu § 561 BGB: Mieterhöhung im öffentlich geförderten Wohnraum	2228

Kapitel 3. Pfandrecht des Vermieters

§ 562	Umfang des Vermieterpfandrechts	2243
§ 562a	Erlöschen des Vermieterpfandrechts	2254
§ 562b	Selbsthilferecht, Herausgabeanspruch	2259
§ 562c	Abwendung des Pfandrechts durch Sicherheitsleistung	2264
§ 562d	Pfändung durch Dritte	2266

Kapitel 4. Wechsel der Vertragsparteien

§ 563	Eintrittsrecht bei Tod des Mieters	2268
§ 563a	Fortsetzung mit überlebenden Mietern	2297
§ 563b	Haftung bei Eintritt oder Fortsetzung	2301
§ 564	Fortsetzung des Mietverhältnisses mit dem Erben, außerordentliche Kündigung	2312
§ 565	Gewerbliche Weitervermietung	2323
§ 566	Kauf bricht nicht Miete	2336
§ 566a	Mietsicherheit	2412
§ 566b	Vorausverfügung über die Miete	2435
§ 566c	Vereinbarung zwischen Mieter und Vermieter über die Miete	2450
§ 566d	Aufrechnung durch den Mieter	2461
§ 566e	Mitteilung des Eigentumsübergangs durch den Vermieter	2467
§ 567	Belastung des Wohnraums durch den Vermieter	2474
§ 567a	Veräußerung oder Belastung vor der Überlassung des Wohnraums	2484
§ 567b	Weiterveräußerung oder Belastung durch Erwerber	2488

Kapitel 5. Beendigung des Mietverhältnisses

Unterkapitel 1. Allgemeine Vorschriften

§ 568	Form und Inhalt der Kündigung	2491
§ 569	Außerordentliche fristlose Kündigung aus wichtigem Grund	2502
§ 570	Ausschluss des Zurückbehaltungsrechts	2531
§ 571	Weiterer Schadensersatz bei verspäteter Rückgabe von Wohnraum	2535
§ 572	Vereinbartes Rücktrittsrecht; Mietverhältnis unter auflösender Bedingung	2542

Unterkapitel 2. Mietverhältnisse auf unbestimmte Zeit

§ 573	Ordentliche Kündigung des Vermieters	2548
§ 573a	Erleichterte Kündigung des Vermieters	2647
§ 573b	Teilkündigung des Vermieters	2659
§ 573c	Fristen der ordentlichen Kündigung	2666
§ 573d	Außerordentliche Kündigung mit gesetzlicher Frist	2674
§ 574	Widerspruch des Mieters gegen die Kündigung	2678
§ 574a	Fortsetzung des Mietverhältnisses nach Widerspruch	2699
§ 574b	Form und Frist des Widerspruchs	2705
§ 574c	Weitere Fortsetzung des Mietverhältnisses bei unvorhergesehenen Umständen	2709

Unterkapitel 3. Mietverhältnisse auf bestimmte Zeit

§ 575	Zeitmietvertrag	2715
§ 575a	Außerordentliche Kündigung mit gesetzlicher Frist	2741

Unterkapitel 4. Werkwohnungen

–	Vorbemerkung zu §§ 576–576b BGB: Besonderheiten bei der Beendigung eines Mietverhältnisses über eine Werkwohnung	2744
§ 576	Fristen der ordentlichen Kündigung bei Werkmietwohnungen	2753
§ 576a	Besonderheiten des Widerspruchsrechts bei Werkmietwohnungen	2757
§ 576b	Entsprechende Geltung des Mietrechts bei Werkdienstwohnungen	2760

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

§ 577	Vorkaufsrecht des Mieters	2767
§ 577a	Kündigungsbeschränkung bei Wohnungsumwandlung	2788

Untertitel 3. Mietverhältnisse über andere Sachen

§ 578	Mietverhältnisse über Grundstücke und Räume	2799
§ 578a	Mietverhältnisse über eingetragene Schiffe	2805
§ 579	Fälligkeit der Miete	2807
§ 580	Außerordentliche Kündigung bei Tod des Mieters	2812
§ 580a	Kündigungsfristen	2817

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

§ 1	Anwendungsbereich	2823
§ 2	Vorrang vor rechtsgeschäftlichen Bestimmungen	2839
§ 3	Anwendung auf das Wohnungseigentum	2845
§ 4	Pflicht zur Verbrauchserfassung	2852
§ 5	Ausstattung zur Verbrauchserfassung	2860
§ 6	Pflicht zur verbrauchsabhängigen Kostenverteilung	2871
§ 6a	Abrechnungs- und Verbrauchsinformationen; Informationen in der Abrechnung	2883
§ 6b	Zulässigkeit und Umfang der Verarbeitung von Daten	2887
§ 7	Verteilung der Kosten der Versorgung mit Wärme	2888
§ 8	Verteilung der Kosten der Versorgung mit Warmwasser	2900
§ 9	Verteilung der Kosten der Versorgung mit Wärme und Warmwasser bei verbundenen Anlagen	2903
§ 9a	Kostenverteilung in Sonderfällen	2911
§ 9b	Kostenaufteilung bei Nutzerwechsel	2919
§ 10	Überschreitung der Höchstsätze	2927
§ 11	Ausnahmen	2930
§ 12	Kürzungsrecht, Übergangsregelungen	2937

Sicherungsanordnung, Räumungsvollstreckung, Prozessuale Schutzvorschriften

§ 283a ZPO	Sicherungsanordnung	2945
	Einleitung Räumungsvollstreckung	2971
§ 712 ZPO	Schutzantrag	2978
§ 721 ZPO	Räumungsfrist	2981
§ 765a ZPO	Vollstreckungsschutz	3001
§ 794a ZPO	Zwangsvollstreckung aus Räumungsvergleich	3016

	<i>Seite</i>
§ 885 ZPO Herausgabe von Grundstücken oder Schiffen	3023
§ 885 a ZPO Beschränkter Vollstreckungsauftrag	3043
§ 940 a ZPO Räumung von Wohnraum	3060
Sachregister	3083

