

# Miete

Kommentar

Von

**Hubert Blank**

Richter am Landgericht a.D.

und

**Dr. Ulf P. Börstinghaus**

Richter am Amtsgericht

4., völlig neubearbeitete Auflage 2014



C.H. BECK

# Inhaltsverzeichnis

Vorwort zur 4. Auflage . . . . .	V
Literatur- und Abkürzungsverzeichnis . . . . .	XI

## Bürgerliches Gesetzbuch (BGB)

### Titel 5. Mietvertrag, Pachtvertrag

#### Untertitel 1. Allgemeine Vorschriften für Mietverhältnisse

§ 535	Inhalt und Hauptpflichten des Mietvertrags . . . . .	1
§ 536	Mietminderung bei Sach- und Rechtsmängeln . . . . .	207
§ 536a	Schadens- und Aufwendungsersatzanspruch des Mieters wegen eines Mangels . . . . .	280
§ 536b	Kenntnis des Mieters vom Mangel bei Vertragsschluss oder Annahme . . . . .	298
§ 536c	Während der Mietzeit auftretende Mängel, Mängelanzeige durch den Mieter . . . . .	307
§ 536d	Vertraglicher Ausschluss von Rechten des Mieters wegen eines Mangels . . . . .	316
§ 537	Entrichtung der Miete bei persönlicher Verhinderung des Mieters . . . . .	316
§ 538	Abnutzung der Mietsache durch vertragsgemäßen Gebrauch . . . . .	326
§ 539	Ersatz sonstiger Aufwendungen und Wegnahmerecht des Mieters . . . . .	343
§ 540	Gebrauchsüberlassung an Dritte . . . . .	352
§ 541	Unterlassungsklage bei vertragswidrigem Gebrauch . . . . .	374
§ 542	Ende des Mietverhältnisses . . . . .	383
§ 543	Außerordentliche fristlose Kündigung aus wichtigem Grund . . . . .	448
§ 544	Vertrag über mehr als dreißig Jahre . . . . .	506
§ 545	Stillschweigende Verlängerung des Mietverhältnisses . . . . .	511
§ 546	Rückgabepflicht des Mieters . . . . .	519
§ 546a	Entschädigung des Vermieters bei verspäteter Rückgabe . . . . .	557
§ 547	Erstattung von im Voraus entrichteter Miete . . . . .	574
§ 548	Verjährung der Ersatzansprüche und des Wegnahmerechts . . . . .	580

#### Untertitel 2. Mietverhältnisse über Wohnraum

##### Kapitel 1. Allgemeine Vorschriften

§ 549	Auf Wohnraummietverhältnisse anwendbare Vorschriften . . . . .	606
§ 550	Form des Mietvertrags . . . . .	616
§ 551	Begrenzung und Anlage von Mietsicherheiten . . . . .	647
§ 552	Abwendung des Wegnahmerechts des Mieters . . . . .	683
§ 553	Gestattung der Gebrauchsüberlassung an Dritte . . . . .	687
§ 554	<i>aufgehoben</i> . . . . .	697
§ 554a	Barrierefreiheit . . . . .	697
§ 555	Unwirksamkeit einer Vertragsstrafe . . . . .	704
§ 555a	Erhaltungsmaßnahmen . . . . .	708
§ 555b	Modernisierungsmaßnahmen . . . . .	719
§ 555c	Ankündigung von Modernisierungsmaßnahmen . . . . .	735
§ 555d	Duldung von Modernisierungsmaßnahmen, Ausschlussfrist . . . . .	745
§ 555e	Sonderkündigungsrecht des Mieters bei Modernisierungsmaßnahmen . . . . .	758
§ 555f	Vereinbarungen über Erhaltungs- oder Modernisierungsmaßnahmen . . . . .	761

# Inhaltsverzeichnis

## Kapitel 2. Die Miete

### Unterkapitel 1. Vereinbarungen über die Miete

§ 556	Vereinbarungen über Betriebskosten . . . . .	768
§ 556a	Abrechnungsmaßstab für Betriebskosten . . . . .	872
§ 556b	Fälligkeit der Miete, Aufrechnungs- und Zurückbehaltungsrecht . . . . .	890
§ 556c	Kosten der Wärmelieferung als Betriebskosten, Verordnungsermächtigung . . .	910

### Unterkapitel 2. Regelungen über die Miethöhe

Vorbemerkung zu §§ 557–561 . . . . .		918
§ 557	Mieterhöhungen nach Vereinbarung oder Gesetz . . . . .	926
§ 557a	Staffelmiete . . . . .	934
§ 557b	Indexmiete . . . . .	941
§ 558	Mieterhöhung bis zur ortsüblichen Vergleichsmiete . . . . .	947
§ 558a	Form und Begründung der Mieterhöhung . . . . .	976
§ 558b	Zustimmung zur Mieterhöhung . . . . .	999
§ 558c	Mietspiegel . . . . .	1017
§ 558d	Qualifizierter Mietspiegel . . . . .	1023
§ 558e	Mietdatenbank . . . . .	1031
§ 559	Mieterhöhung nach Modernisierungsmaßnahmen . . . . .	1035
§ 559a	Anrechnung von Drittmitteln . . . . .	1053
§ 559b	Geltendmachung der Erhöhung, Wirkung der Erhöhungserklärung . . . . .	1058
§ 560	Veränderungen von Betriebskosten . . . . .	1069
§ 561	Sonderkündigungsrecht des Mieters nach Mieterhöhung . . . . .	1085

## Kapitel 3. Pfandrecht des Mieters

§ 562	Umfang des Vermieterpfandrechts . . . . .	1092
§ 562a	Erlöschen des Vermieterpfandrechts . . . . .	1103
§ 562b	Selbsthilferecht, Herausgabeanspruch . . . . .	1110
§ 562c	Abwendung des Pfandrechts durch Sicherheitsleistung . . . . .	1117
§ 562d	Pfändung durch Dritte . . . . .	1119

## Kapitel 4. Wechsel der Vertragsparteien

Erläuterungen vor §§ 563 bis 564 BGB . . . . .		1121
§ 563	Eintrittsrecht bei Tod des Mieters . . . . .	1121
§ 563a	Fortsetzung mit überlebenden Mietern . . . . .	1137
§ 563b	Haftung bei Eintritt oder Fortsetzung . . . . .	1139
§ 564	Fortsetzung des Mietverhältnisses mit dem Erben, außerordentliche Kündigung	1146
§ 565	Gewerbliche Weitervermietung . . . . .	1156
§ 566	Kauf bricht nicht Miete . . . . .	1172
§ 566a	Mietsicherheit . . . . .	1197
§ 566b	Vorausverfügung über die Miete . . . . .	1205
§ 566c	Vereinbarung zwischen Mieter und Vermieter über die Miete . . . . .	1208
§ 566d	Aufrechnung durch den Mieter . . . . .	1211
§ 566e	Mitteilung des Eigentumsübergangs durch den Vermieter . . . . .	1213
§ 567	Belastung des Wohnraums durch den Vermieter . . . . .	1214
§ 567a	Veräußerung oder Belastung vor der Überlassung des Wohnraums . . . . .	1218
§ 567b	Weiterveräußerung oder Belastung durch Erwerber . . . . .	1220

## Kapitel 5. Beendigung des Mietverhältnisses

### Unterkapitel 1. Allgemeine Vorschriften

§ 568	Form und Inhalt der Kündigung . . . . .	1222
§ 569	Außerordentliche fristlose Kündigung aus wichtigem Grund . . . . .	1228
§ 570	Ausschluss des Zurückbehaltungsrechts . . . . .	1263
§ 571	Weiterer Schadensersatz bei verspäteter Rückgabe von Wohnraum . . . . .	1265
§ 572	Vereinbartes Rücktrittsrecht; Mietverhältnis unter auflösender Bedingung . . .	1268

### Unterkapitel 2. Mietverhältnisse auf unbestimmte Zeit

§ 573	Ordentliche Kündigung des Vermieters . . . . .	1272
§ 573a	Erleichterte Kündigung des Vermieters . . . . .	1337
§ 573b	Teilkündigung des Vermieters . . . . .	1348
§ 573c	Fristen der ordentlichen Kündigung . . . . .	1355
§ 573d	Außerordentliche Kündigung mit gesetzlicher Frist . . . . .	1363
§ 574	Widerspruch des Mieters gegen die Kündigung . . . . .	1365
§ 574a	Fortsetzung des Mietverhältnisses nach Widerspruch . . . . .	1383
§ 574b	Form und Frist des Widerspruchs . . . . .	1390
§ 574c	Weitere Fortsetzung des Mietverhältnisses bei unvorhergesehenen Umständen	1394

### Unterkapitel 3. Mietverhältnisse auf bestimmte Zeit

§ 575	Zeitmietvertrag . . . . .	1400
§ 575a	Außerordentliche Kündigung mit gesetzlicher Frist . . . . .	1423

### Unterkapitel 4. Werkwohnungen

Vorbemerkung zu §§ 576 bis 576b . . . . .	1426
§ 576    Fristen der ordentlichen Kündigung bei Werkmietwohnungen . . . . .	1430
§ 576a   Besonderheiten des Widerspruchsrechts bei Werkmietwohnungen . . . . .	1435
§ 576b   Entsprechende Geltung des Mietrechts bei Werkdienstwohnungen . . . . .	1437

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

§ 577	Vorkaufsrecht des Mieters . . . . .	1443
§ 577a	Kündigungsbeschränkung bei Wohnungsumwandlung . . . . .	1463

### Untertitel 3. Mietverhältnisse über andere Sachen

§ 578	Mietverhältnisse über Grundstücke und Räume . . . . .	1472
§ 578a	Mietverhältnisse über eingetragene Schiffe . . . . .	1475
§ 579	Fälligkeit der Miete . . . . .	1478
§ 580	Außerordentliche Kündigung bei Tod des Mieters . . . . .	1481
§ 580a	Kündigungsfristen . . . . .	1487

Register . . . . .	1493
--------------------	------