

Schmidt-Futterer

Mietrecht

Kommentar

herausgegeben von Hubert Blank

bearbeitet von

Blank, Börstinghaus, Eisenschmid,

Lammel, Langenberg, Streyl

10. Auflage

Verlag C. H. Beck

SCHMIDT-FUTTERER

Mietrecht

Großkommentar des Wohn- und Gewerberaummietrechts

Bürgerliches Gesetzbuch (§§ 535–580a, 138, 1568a BGB), Verordnung über die verbrauchsabhängige Abrechnung der Heiz- und Warmwasserkosten, Wirtschaftsstrafgesetz 1954 (§§ 4, 5 WiStG) und Zivilprozessordnung (§§ 712, 721, 765a, 794a ZPO)

Herausgeber: Hubert Blank

Bearbeitet von

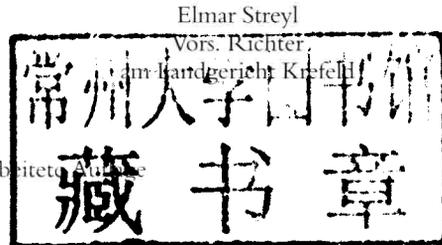
Hubert Blank
Richter
am Landgericht a. D.

Ulf P. Börstinghaus
Richter
am Amtsgericht Dortmund

Norbert Eisenschmid
Rechtsanwalt

Prof. Dr. Siegbert Lammel

Dr. Hans Langenberg
Vors. Richter
am Landgericht a. D.



10., neu bearbeitete Auflage



Verlag C. H. Beck München 2011

Zitiervorschlag:

z. B. *Börstinghaus* in Schmidt-Futterer § 557 BGB Rdn. 14
oder Schmidt-Futterer/*Börstinghaus* § 557 BGB Rdn. 14

Verlag C. H. Beck im Internet:
beck.de

ISBN 978 3 406 60286 3

© 2011 Verlag C. H. Beck oHG
Wilhelmstraße 9, 80801 München
Druck und Bindung: Druckerei C. H. Beck, Nördlingen
(Adresse wie Verlag)

Satz: Jung Crossmedia Publishing GmbH, Lahnau

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

Vorwort zur 10. Auflage

Das Mietrecht hat sich seit dem Erscheinen der 9. Auflage wiederum lebhaft entwickelt. So wurde die Energiespargesetzgebung mit der Neufassung der Heizkostenverordnung und der Energieeinsparverordnung weiterentwickelt und ausgebaut. Ebenso hat der Gesetzgeber die Zuweisung der Ehewohnung im Falle der Scheidung neu geregelt. An die Stelle der Hausratsverordnung trat mit Wirkung vom 1. 9. 2009 eine zivilrechtliche Anspruchsgrundlage auf Überlassung der Wohnung. Die Neuregelungen sind im familienrechtlichen Teil des BGB angesiedelt. Tatsächlich hat die neue Vorschrift aber weitreichende Auswirkungen auf das Mietrecht. Das Recht des preisgebundenen Wohnraums ist durch die Föderalismusreform teilweise umgestaltet worden.

Mit dem Gesetz zur Reform des Zivilprozesses vom 27. 7. 2001 (BGBl. I S. 1987) wurde das Rechtsmittelrecht der ZPO grundlegend umgestaltet. Nach § 543 ZPO muss das Berufungsgericht die Revision zum Bundesgerichtshof zulassen, wenn die Rechtssache grundsätzliche Bedeutung hat oder die Fortbildung des Rechts oder die Sicherung einer einheitlichen Rechtsprechung eine Entscheidung des Revisionsgerichts erfordert. Seitdem haben die für die Berufung in Mietsachen zuständigen Gerichte von der Möglichkeit der Zulassungsrevision regen Gebrauch gemacht. Diese Entwicklung hält unverändert an, mit der Folge, dass der BGH auch in den vergangenen Jahren zahlreiche wichtige Entscheidungen zum Mietrecht erlassen hat. Hervorzuheben sind hier nur beispielhaft die Urteile des VIII. Zivilsenats zu den Folgen unwirksamer Renovierungsklauseln oder die Entscheidungen des XII. Zivilsenats betreffend die Wirksamkeit von Klauseln zur Einschränkung der Gewährleistungsrechte. Darüber hinaus wird das Mietrecht aber auch durch die Entscheidungen anderer Senate beeinflusst, etwa durch die Rechtsprechung zum Vollstreckungs- oder zum Insolvenz- und Zwangsverwaltungsrecht. Die Kenntnis dieser aktuellen Rechtsprechung ist für die Praxis von größter Bedeutung, zumal die Entscheidungen manchmal von älteren Urteilen abweichen. Bedenkt man den Umfang der Rechtsprechungstätigkeit des BGH, so versteht es sich nahezu von selbst, dass die eine oder andere Entscheidung nicht restlos befriedigt, sei es weil das zugrunde liegende Problem nicht angemessen gelöst wird, sei es weil durch die gefundene Lösung neue Probleme geschaffen werden.

Aus dem Kreise der Bearbeiter ist Dr. Hans-Herbert Gather ausgeschieden. Er hat an dem Kommentar von der 7. bis zur 9. Auflage mitgewirkt, wofür ihm gedankt sei. Er hat seinen Teil in jüngere Hände abgegeben. Die Regelungen über die Rückgabe der Mietsache sowie die Rechtsnachfolge beim Tod eines Mieters und bei Veräußerung der Mietsache werden nunmehr von dem Vorsitzenden Richter am Landgericht Krefeld Elmar Streyll bearbeitet.

Die Kommentierungen folgen dem in der Voraufgabe beschriebenen Prinzip. Im Mittelpunkt der Kommentierung steht eine dem Grundsatz wissenschaftlicher Redlichkeit verpflichtete und zugleich praxisnahe Darstellung der Rechtslage. Rechtsprechung und Literatur sind bis August 2010 berücksichtigt.

Im September 2010

Herausgeber und Autoren

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

Hubert Blank:	Vor § 535 (§ 1568a); Nach § 535 (§§ 4, 5 WiStG, § 138 BGB); §§ 540–543; § 545; § 549; § 551; § 553; § 555; § 565; §§ 568, 569; §§ 572–578a; § 580a
Ulf P. Börstinghaus:	Vor § 557–§ 559b; § 561
Norbert Eisenschmid:	§ 535; §§ 536–536d; §§ 554, 554a; Nach § 561
Siegbert Lammel:	§ 544; § 550; §§ 562–562d; §§ 1–12 HeizkostenV
Hans Langenberg:	§§ 537–539; § 552; §§ 556–556b; § 560; § 579
Elmar Streyll:	§§ 546–548; §§ 563–564; §§ 566–567b; §§ 570, 571; § 580

Inhaltsübersicht

	Seite
Inhaltsverzeichnis	XIII
Abkürzungs- und Literaturverzeichnis	XLI

Bürgerliches Gesetzbuch (BGB)

Titel 5. Mietvertrag, Pachtvertrag

Untertitel 1. Allgemeine Vorschriften für Mietverhältnisse

– Vorbemerkung zu § 535 BGB	1
§ 535 Inhalt und Hauptpflichten des Mietvertrags	120
– Anhang zu § 535 BGB: Zivil- und strafrechtliche Grenzen der Mietpreisvereinbarung	291
§ 536 Mietminderung bei Sach- und Rechtsmängeln	321
§ 536.a Schadens- und Aufwendungsersatzanspruch des Mieters wegen eines Mangels	458
§ 536.b Kenntnis des Mieters vom Mangel bei Vertragsschluss oder Annahme	498
§ 536.c Während der Mietzeit auftretende Mängel: Mängelanzeige durch den Mieter	513
§ 536.d Vertraglicher Ausschluss von Rechten des Mieters wegen eines Mangels	523
§ 537 Entrichtung der Miete bei persönlicher Verhinderung des Mieters	526
§ 538 Abnutzung der Mietsache durch vertragsgemäßen Gebrauch	537
§ 539 Ersatz sonstiger Aufwendungen und Wegnahmerecht des Mieters	672
§ 540 Gebrauchsüberlassung an Dritte	694
§ 541 Unterlassungsklage bei vertragswidrigem Gebrauch	719
§ 542 Ende des Mietverhältnisses	728
– Anhang zu § 542 BGB: Der Mietaufhebungsvertrag	777
§ 543 Außerordentliche fristlose Kündigung aus wichtigem Grund	790
§ 544 Vertrag über mehr als 30 Jahre	866
§ 545 Stillschweigende Verlängerung des Mietverhältnisses	871
§ 546 Rückgabepflicht des Mieters	881
§ 546.a Entschädigung des Vermieters bei verspäteter Rückgabe	942
§ 547 Erstattung von im Voraus entrichteter Miete	986
§ 548 Verjährung der Ersatzansprüche und des Wegnahmerechts	1007

Untertitel 2. Mietverhältnisse über Wohnraum

Kapitel 1. Allgemeine Vorschriften

§ 549 Auf Wohnraummietverhältnisse anwendbare Vorschriften	1039
§ 550 Form des Mietvertrags	1049
§ 551 Begrenzung und Anlage von Mietsicherheiten	1069
§ 552 Abwendung des Wegnahmerechts des Mieters	1105
§ 553 Gestattung der Gebrauchsüberlassung an Dritte	1111
§ 554 Duldung von Erhaltungs- und Modernisierungsmaßnahmen	1121
§ 554.a Barrierefreiheit	1207
§ 555 Unwirksamkeit einer Vertragsstrafe	1221

Kapitel 2. Die Miete

Unterkapitel 1. Vereinbarungen über die Miete

§ 556 Vereinbarungen über Betriebskosten	1226
§ 556.a Abrechnungsmaßstab für Betriebskosten	1392
– Anhang zu § 556.a BGB: Flächenberechnung	1436
§ 556.b Fälligkeit der Miete, Aufrechnungs- und Zurückbehaltungsrecht	1449

Unterkapitel 2. Regelungen über die Miethöhe

– Vorbemerkung zu §§ 557–557.b BGB	1464
§ 557 Mieterhöhungen nach Vereinbarung oder Gesetz	1488
§ 557.a Staffelmiete	1519
§ 557.b Indexmiete	1552
– Vorbemerkung zu § 558 BGB	1570
§ 558 Mieterhöhung bis zur ortsüblichen Vergleichsmiete	1598
§ 558.a Form und Begründung der Mieterhöhung	1696
– Anhang zu § 558.a BGB: Begründung des Erhöhungsverlangens durch Gutachten	1778

	Seite
§ 558b Zustimmung zur Mieterhöhung	1790
§§ 558c, 558d Mietspiegel, Qualifizierter Mietspiegel	1874
– Anhang zu §§ 558c, 558d BGB: Begründung des Erhöhungsverlangens durch Mietspiegel	1907
§ 558c Mietdatenbank	1940
§ 559 Mieterhöhung bei Modernisierung	1950
– Anhang 1 zu § 559 BGB: Vorschriften des aufgehobenen ModEnG	2024
– Anhang 2 zu § 559 BGB: Verwaltungsvereinbarung zwischen Bund und Ländern gemäß § 6 Abs. 3 ModEnG über den Katalog von energiesparenden Maßnahmen	2029
– Anhang 3 zu § 559 BGB: Mustervereinbarung „Modernisierung durch Mieter“	2031
– Anhang 4 zu § 559 BGB: § 177 BauGB	2039
– Anhang 5 zu § 559 BGB: Gesetz zur Einsparung von Energie in Gebäuden (Energieeinsparungsgesetz – EnEG)	2040
– Anhang 6 zu § 559 BGB: Verordnung über energieeinsparenden Wärmeschutz und energiesparende Anlagentechnik bei Gebäuden (Energieeinsparverordnung – EnEV)	2045
§ 559a Anrechnung von Drittmitteln	2061
§ 559b Geltendmachung der Erhöhung, Wirkung der Erhöhungserklärung	2070
§ 560 Veränderungen von Betriebskosten	2098
§ 561 Sonderkündigungsrecht des Mieters nach Mieterhöhung	2135
– Anhang zu § 561 BGB: Mieterhöhung im öffentlich geförderten Wohnraum	2152

Kapitel 3. Pfandrecht des Vermieters

§ 562 Umfang des Vermieterpfandrechts	2165
§ 562a Erlöschen des Vermieterpfandrechts	2177
§ 562b Selbsthilferecht, Herausgabeanspruch	2182
§ 562c Abwendung des Pfandrechts durch Sicherheitsleistung	2188
§ 562d Pfändung durch Dritte	2190

Kapitel 4. Wechsel der Vertragsparteien

§ 563 Eintrittsrecht bei Tod des Mieters	2192
§ 563a Fortsetzung mit überlebenden Mietern	2222
§ 563b Haftung bei Eintritt oder Fortsetzung	2227
§ 564 Fortsetzung des Mietverhältnisses mit dem Erben, außerordentliche Kündigung	2238
§ 565 Gewerbliche Weitervermietung	2248
§ 566 Kauf bricht nicht Miete	2264
§ 566a Mietsicherheit	2333
§ 566b Vorausverfügung über die Miete	2355
§ 566c Vereinbarung zwischen Mieter und Vermieter über die Miete	2371
§ 566d Aufrechnung durch den Mieter	2383
§ 566e Mitteilung des Eigentumsübergangs durch den Vermieter	2390
§ 567 Belastung des Wohnraums durch den Vermieter	2397
§ 567a Veräußerung oder Belastung vor der Überlassung des Wohnraums	2406
§ 567b Weiterveräußerung oder Belastung durch Erwerber	2411

Kapitel 5. Beendigung des Mietverhältnisses

Unterkapitel 1. Allgemeine Vorschriften

§ 568 Form und Inhalt der Kündigung	2414
§ 569 Außerordentliche fristlose Kündigung aus wichtigem Grund	2421
§ 570 Ausschluss des Zurückbehaltungsrechts	2452
§ 571 Weiterer Schadensersatz bei verspäteter Rückgabe von Wohnraum	2456
§ 572 Vereinbartes Rücktrittsrecht; Mietverhältnis unter auflösender Bedingung	2464

Unterkapitel 2. Mietverhältnisse auf unbestimmte Zeit

§ 573 Ordentliche Kündigung des Vermieters	2469
§ 573a Erleichterte Kündigung des Vermieters	2558
§ 573b Teilkündigung des Vermieters	2569
§ 573c Fristen der ordentlichen Kündigung	2575
§ 573d Außerordentliche Kündigung mit gesetzlicher Frist	2586
§ 574 Widerspruch des Mieters gegen die Kündigung	2589
§ 574a Fortsetzung des Mietverhältnisses nach Widerspruch	2608
§ 574b Form und Frist des Widerspruchs	2615
§ 574c Weitere Fortsetzung des Mietverhältnisses bei unvorhergesehenen Umständen	2619
– Anhang 1 zu §§ 574–574c BGB: Räumungsfrist nach § 712 ZPO	2625

	<i>Seite</i>
– Anhang 2 zu §§ 574–574c BGB: Räumungsfrist nach § 794a ZPO	2643
– Anhang 3 zu §§ 574–574c BGB: Vollstreckungsschutz nach § 765a ZPO	2650
– Anhang 4 zu §§ 574–574c BGB: Schutzantrag nach § 712 ZPO	2661
Unterkapitel 3. Mietverhältnisse auf bestimmte Zeit	
§ 575 Zeitmietvertrag	2663
– Anhang zu § 575 BGB: Art. 229 § 3 Abs. 3 EGBGB (Übergangsvorschriften zum Gesetz zur Neugliederung, Vereinfachung und Reform des Mietrechts vom 19. Juni 2001)	2688
§ 575a Außerordentliche Kündigung mit gesetzlicher Frist	2703
Unterkapitel 4. Werkwohnungen	
– Vorbemerkung zu §§ 576–576b BGB: Besonderheiten bei der Beendigung eines Mietverhältnisses über eine Werkwohnung	2707
§ 576 Fristen der ordentlichen Kündigung bei Werkmietwohnungen	2712
§ 576a Besonderheiten des Widerspruchsrechts bei Werkmietwohnungen	2716
§ 576b Entsprechende Geltung des Mietrechts bei Werkdienstwohnungen	2719
Kapitel 6. Besonderheiten bei der Bildung von Wohnungseigentum an vermieteten Wohnungen	
§ 577 Vorkaufsrecht des Mieters	2726
§ 577a Kündigungsbeschränkung bei Wohnungsumwandlung	2746
Untertitel 3. Mietverhältnisse über andere Sachen	
§ 578 Mietverhältnisse über Grundstücke und Räume	2754
§ 578a Mietverhältnisse über eingetragene Schiffe	2757
§ 579 Fälligkeit der Miete	2761
§ 580 Außerordentliche Kündigung bei Tod des Mieters	2763
§ 580a Kündigungsfristen	2768
Verordnung über die verbrauchsabhängige Abrechnung der Heiz- und Warmwasserkosten (Verordnung über Heizkostenabrechnung – HeizkostenV)	
§ 1 Anwendungsbereich	2773
§ 2 Vorrang vor rechtsgeschäftlichen Bestimmungen	2783
§ 3 Anwendung auf das Wohnungseigentum	2789
§ 4 Pflicht zur Verbrauchserfassung	2795
§ 5 Ausstattung zur Verbrauchserfassung	2803
§ 6 Pflicht zur verbrauchsabhängigen Kostenverteilung	2810
§ 7 Verteilung der Kosten der Versorgung mit Wärme	2821
§ 8 Verteilung der Kosten der Versorgung mit Warmwasser	2831
§ 9 Verteilung der Kosten der Versorgung mit Wärme und Warmwasser bei verbundenen Anlagen	2835
§ 9a Kostenverteilung in Sonderfällen	2842
§ 9b Kostenaufteilung bei Nutzerwechsel	2849
§ 10 Überschreitung der Höchstsätze	2857
§ 11 Ausnahmen	2860
§ 12 Kürzungsrecht, Übergangsregelungen	2867
Sachregister	2873

Inhaltsverzeichnis

Abkürzungs- und Literaturverzeichnis XLI

Bürgerliches Gesetzbuch (BGB)

Vorbemerkung zu § 535 BGB

	Rdn.	Seite		Rdn.	Seite
I. Grundbegriffe	1	3	II. Räumlich	15	129
1. Mietvertrag/Mietverhältnis	1	3	1. Übergabe	15	129
2. Miete von Räumen	93	27	2. Bestandteile der Mietsache	20	130
3. Mietverhältnis über Wohnraum	94	27	III. Beweislast	48	134
4. Geschäftsraummiete	102	29	B. Die Pflicht des Vermieters zur		
5. Mischraummiete	107	31	Gebrauchserhaltung	49	135
6. Grundstücksmiete	113	33	I. Allgemeines	49	135
7. Mietvorvertrag	115	34	1. Bestimmung des vertrags-		
8. Vormieterrecht	122	36	gemäßen Zustandes	49	135
9. Abschlussoption	123	37	2. Instandhaltung und Moderni-		
10. Anmietrecht	126	37	sierung	57	138
11. „Letter of intent“ („Absichts-			3. Besonderheiten bei Wohnungs-		
erklärung“)	127	37	eigentum	60	138
II. Sonderformen der Raumnutzung	128	38	II. Erhaltungspflicht	62	139
1. Werkwohnungen	128	38	1. Allgemeines	62	139
2. Nutzungsverträge der Genossen-			2. Vertragliche Abwälzung der Er-		
schaften	129	38	haltungspflicht auf den Mieter ..	71	141
3. Heimverträge und ähnliche Ver-			3. Wegfall der Erhaltungspflicht ..	87	146
träge	130	39	III. Schönheitsreparaturen	90a	146
4. Hotelaufnahmeverträge	133	43	C. Nebenpflichten des Vermieters	91	148
5. Leihe	134	43	I. Fürsorgepflicht	91	148
6. Dingliches Wohnrecht/Mieter-			II. Schutzpflicht	94	149
dienstbarkeit	137	44	III. Pflicht zur Gleichbehandlung	96	149
7. Unterbringung Obdachloser	161	50	1. Der genossenschaftliche Gleich-		
8. Verwahrungsvertrag (§§ 688–700			behandlungsgrundsatz	98	150
BGB)	168	53	2. Das Allgemeine Gleichbehand-		
9. Mietverträge mit werkvertragli-			lungsgesetz (AGG)	98a	151
chen Elementen	169	53	IV. Nebenleistungen	99	151
10. Pacht (§§ 581 ff. BGB)	170	54	1. Einstellung der Nebenleistun-		
III. Allgemeines Gleichbehandlungs-			gen/Versorgungssperre	101	152
gesetz (AGG)	177	57	2. Contracting	103	153
1. Zielsetzung und Anwendungsbe-			3. Einstweilige Verfügung bei der		
reich	177	57	Einstellung von Nebenleistungen	109	154
2. Massengeschäfte, massenähnliche			V. Wirtschaftlichkeitsgebot	111	155
Geschäfte, sonstige Mietverhält-			VI. Verkehrssicherung	118	159
nisse, Näheverhältnisse	181	58	1. Prüfungs- und Überwachungs-		
3. Benachteiligung	201	63	pflcht	123	160
4. Rechtsfolgen der Benachteiligung	220	66	2. Haftungsfragen	126	160
5. Antidiskriminierungsstelle und			3. Einzelfälle	129	161
Antidiskriminierungsverbände ..	233	68	VII. Streupflicht	138	163
IV. Die Vertragsparteien	235	69	1. Übertragung durch Gesetz	139	163
1. Vermieter	235	69	2. Übertragung durch Verein-		
2. Mieter	339	91	barung	141	164
3. Unklare Vertragsverhältnisse	413	116	VIII. Aufklärungspflichten	155	168
4. Wechsel der Vertragsparteien	417	117	1. Wohnraum	158	169
V. Mietgarantien	425	119	2. Gewerberaum	166	171
§ 535 Inhalt und Hauptpflichten des			IX. Schutzwirkung für Dritte	170	172
Mietvertrags			X. Nachvertragliche Pflichten	172	173
A. Die Pflicht des Vermieters zur			XI. Mitwirkungspflichten des Mieters	176	173
Gewährung des Gebrauchs	1	126	1. Besichtigungsrecht und Betre-		
1. Zeitlich	3	126	tungsrecht des Vermieters	178	173
1. Beginn des Mietverhältnisses ..	3	126	2. Überwachung der Mietsache ..	190	178
2. Leistungsstörungen	9	127	XII. Beweisfragen	191	178
			D. Das Recht des Mieters zum ver-		
			tragsgemäßen Gebrauch	194	179
			1. Vertragszweck	196	179

	Rdn.	Seite
1. Wohnraum	196	179
2. Gewerberaum	200	180
II. Erfüllungsanspruch	209	183
1. Obergrenze	211	183
2. Instandsetzungspflicht nach Vertragsbeendigung	216	184
3. Sonstiges	217	184
III. Betriebspflicht des Mieters	218	185
1. Die Vereinbarungen der Betriebspflicht	220	185
2. Die Umsatzmiete	229	189
IV. Obhutspflicht des Mieters	236	191
V. Einzelne Gebrauchsrechte	245	194
1. Abstellplatz	248	194
2. Antenne	250	195
3. Aufnahme Dritter	252	195
4. Balkon	265	199
5. Berufsausübung in der Wohnung	266	199
6. Blumenkasten	273	201
7. Briefkasten	274	201
8. Dübel	275	202
9. Einbauten des Mieters	278	203
10. Fahrstuhl	279	203
11. Fahrzeuge	283	203
12. Feste	287	204
13. Firmenschilder	291	205
14. Funkantenne	294	205
15. Garage/Einstellplätze	297	206
16. Garten	301	207
17. Gewerbe	307	209
18. Gerüche	311	210
19. Hausflur	316	210
20. Hausfrieden	319	212
21. Haushaltsmaschinen	323	213
22. Hausordnung	329	215
23. Haustürregelungen	336	217
Heimarbeitsplatz	338	217
24. Heizung	339	217
25. Kabelfernsehen	351	219
26. Kacheln	356	220
27. Kinder	358	221
Konkurrenzschutz	364	222
28. Lärm	365	222
29. Meinungsäußerung	367	222
30. Mietermodernisierung	373	224
31. Mobilfunk/Basisstation	407	232
32. Modernisierung	409	233
33. Müll	410	233
34. Musik	412	234
35. Namensschilder	416	235
36. Online-Anschlüsse	417	235
37. Parabolantenne	419	235
Parkett	438a	243
Party	439	243
38. Pfennigabsätze	440	243
Plakate	442	243
39. Nutzungsänderung	443	243
40. Rauchen	461	246
41. Rauchmelder	463a	247
42. Reklame	464	247
Schaukästen	467	247
42a. Schlüssell	468	247
43. Strom	485	250
44. Störungen	489	251
45. Telekommunikationsanlagen	491	251
Tele-working	492	251

	Rdn.	Seite
45a. Teppichboden/Parkett	492a	252
46. Tierhaltung	493	252
47. Treppenhaus	521	258
48. Überbelegung	525	258
49. Videüberwachung	527	259
50. Warenautomat	534	261
Waschmaschine	535	261
51. Wasser	536	261
52. Wäschetrocknen	540	262
Werbung	542	262
53. Wettbewerb/Konkurrenzschutz	543	262
E. Die Pflicht des Vermieters zur Lastentragung	569	270
F. Die Pflicht des Mieters zur Bezahlung der Miete	574	271
I. Grundmiete	574	271
II. Schönheitsreparaturen	586	274
III. Kleinreparaturen	588	274
IV. Nebenkosten/Betriebskosten	589	275
V. Zuschläge	592	275
VI. Umsatzsteuer	594	276
VII. Weitere Mieterleistungen	604	278
1. Mietvoranzahlung/Mieterdarlehen	605	278
2. Baukostenzuschuss	616	281
3. Abstandsvereinbarung	628	283
4. Ablösevereinbarung	632	284
5. Heimverträge	638	284
6. Vertragsabschlussgebühr	643	286
7. Einzugspauschale/Auszugspauschale	648	287
8. Nutzungsentgelt	652	288
9. Bescheinigung für „haushaltsnahe Dienstleistungen“	653	289
Anhang zu § 535 BGB: Zivil- und strafrechtliche Grenzen der Mietpreisvereinbarung		
A. Wohnraummiete (§ 5 WiStG)	1	292
I. Anwendungsbereich des § 5 WiStG	1	293
II. Tatbestandsvoraussetzungen	4	293
1. Räume zum Wohnen	4	293
2. Fordern, versprechen lassen, annehmen	12	295
3. Mietobergrenze	15	295
4. Ausnutzung eines geringen Angebots	61	305
III. Rechtsfolgen der Mietpreisüberhöhung	68	308
1. Zivilrechtliche Folgen	68	308
2. Strafrechtliche Folgen	79	310
IV. Anschluss des Rückforderungsanspruchs	81	311
1. § 814 BGB	81	311
2. § 817 Satz 2 BGB	82	311
3. § 818 Abs. 3 BGB	83	311
V. Verjährung	84	311
VI. Darlegungs- und Beweislast	85	312
VII. Sittenwidriges Rechtsgeschäft/Wucher bei der Wohnraummiete	91	314
B. Geschäftsraummiete	94	314
I. § 138 Abs. 1 BGB: Sittenwidriges Rechtsgeschäft	94	314
1. Verhältnis Leistung/Gegenleistung	95	314

	Rdn.	Seite		Rdn.	Seite
2. Auffälliges Missverhältnis zwischen Leistung und Gegenleistung	102	316	E. Rechte des Mieters	316	398
3. Verwerfliche Gesinnung	103	316	I. Minderung	316	398
4. Knebelungsverträge	104	317	1. Ausschlussstatbestände	322	399
II. § 138 Abs. 2 BGB	105	317	2. Periodisch auftretende Mängel	325	400
1. Auffälliges Missverhältnis zwischen Leistung und Gegenleistung	106	317	3. Modernisierung	327	401
2. Weitere Tatbestandsvoraussetzungen	107	318	4. Eigentumswohnung und Zwischenvermieter	328	401
III. Beurteilungszeitpunkt	113	318	5. Einzugsermächtigung	333	402
IV. Rechtsfolgen	114	318	II. Bewertung des Mangels	334	402
V. § 4 WiStG	115	319	III. Berechnung der Minderung	343	404
			1. Die Berechnungsgröße	343	404
			2. Das Betriebskostendilemma	350	404
			3. Die Höhe der Minderung	362	408
			4. Berechnungsschema zur Höhe der Minderung	370	410
			IV. Sonstige Rechte	375	412
			1. Schadensersatz	375	412
			2. Aufwendungsersatz	376	413
			3. Aufrechnung	377	413
			4. Zurückbehaltungsrecht	379	414
			5. Kündigung (§§ 543, 569 BGB)	403	419
§ 536 Mietminderung bei Sach- und Rechtsmängeln			F. Abweichende Vereinbarungen	406	420
A. Sachmangel	1	326	I. Wohnraum	406	420
I. Gesetzeszweck und Anwendungsbereich	1	326	1. Vertragliche Regelungen	406	420
II. Grenzen der Gewährleistungspflicht	7a	327	2. Vorfalligkeits-, Verrechnungs- und Anzeigeklauseln	415	422
1. Vorhersehbarkeit	8	327	II. Gewerberaum	422	423
2. Unwesentliche Beeinträchtigung	10	328	1. Individuelle Vereinbarung	422	423
3. Risikosphäre	11	328	2. Allgemeine Geschäftsbedingungen/Formularklauseln	425a	424
4. Unmittelbarkeit	13	329	G. Beweislast	443	430
5. Besondere Vertragsbeziehungen	16	330	I. Anfänglicher Mangel	443	430
III. Der Mangelbegriff	17	330	II. Nachträglicher Mangel	443c	431
1. Der maßgebliche Zeitpunkt	19	331	1. Mieter	443c	431
2. Der Einfluss technischer Regelwerke	27	333	2. Vermieter	451	432
3. Anpassung an zeitgemäße Wohnverhältnisse	33	335	III. Abweichende Vereinbarungen	470	435
4. Reichweite des Mangelbegriffs	39	337	H. Prozessuales	471	435
IV. Erheblichkeit	42	338	J. Konkurrenzen/Verhältnis der §§ 536ff. BGB zu den allgemeinen Vorschriften	477	437
1. Abgrenzung zum unerheblichen Mangel	42	338	1. Erfüllungsanspruch	478	438
2. Die Wohnungsgröße als Mangel	50	339	2. Anfängliche Unmöglichkeit	479	438
3. Einzelfälle geringfügiger Mängel	56	342	3. Nachträgliche Unmöglichkeit	497	442
V. Fallgruppen und Einzelfragen zum Sachmangel	59	343	4. Mängel	515	445
1. Öffentlich-rechtliche Beschränkungen	59	343	5. Unvermögen	521	446
2. Einwirkungen von außen	82	349	6. Verzug	530	448
3. Mängel im Haus	189	371	7. Anfechtung	541	449
B. Rechtsmangel	255	386	8. Zurückbehaltungsrecht	543	450
I. Recht des Dritten	255	386	9. Haftung wegen Pflichtverletzung (pVV)	545	450
II. Entziehung des Mietgebrauchs	264	388	10. c. i. c.	552	452
III. Der anfängliche Rechtsmangel	267	388	11. Geschäftsgrundlage	557	453
IV. Nachträglicher Rechtsmangel	270	389	12. Mieterhöhung	568	455
V. Einzelfälle	272	389	K. Verlust des Minderungsrechts	569	456
VI. Rechtsfolgen	275	390	I. § 536b BGB	569	456
1. Erfüllungsanspruch	275	390	II. § 536c BGB	570	456
2. Schadensersatz	276	390	III. Sonstige Gründe	572	456
3. Aufwendungsersatz	279	391			
4. Kenntnis	280	391			
5. Kündigung	282	392			
VII. Abweichende Vereinbarungen	283	392	§ 536 a Schadens- und Aufwendungsersatzanspruch des Mieters wegen eines Mangels		
VIII. Konkurrenzen	286	392	I. Überblick	1	460
IX. Prozessuales	289	393	II. 1. Alternative – Vorhandensein des Mangels bei Vertragsschluss	6	460
C. Zugesicherte Eigenschaft	292	393			
I. Wohnraum	304	395			
II. Gewerberaum	310	397			
D. Verschulden des Vermieters	314	398			

	Rdn.	Seite		Rdn.	Seite
1. Maßgeblicher Zeitpunkt	12	462	§ 536b Kenntnis des Mieters vom Mangel bei Vertragsschluss oder Annahme		
2. Behördliche Beschränkungen als anfängliche Sachmängel	22	463	I. Zweck und Anwendungsbereich	1	499
3. Anfängliche Rechtsmängel/unterlassene Räumung	25	464	II. Tatbestandsvoraussetzungen	6	500
4. Anfängliche Mängel außerhalb der Raummiete	31	465	1. Kenntnis des Mieters (Satz 1)	6	500
5. Haftungsbeschränkung bei Richt- und Grenzwerten	32	465	2. Grobe Fahrlässigkeit (Satz 2)	16	502
6. Abweichende Vereinbarungen	34	466	3. Vorbehaltlose Annahme (Satz 3)	21	504
7. Mitverschulden des Mieters	36	466	4. Vorbehaltlose Mietzahlung	29	505
III. 2. Alternative – Verschulden des Vermieters nach Vertragsschluss	38	466	5. Verwirkung	34	507
1. Verschulden	40	467	6. Wiederaufleben des Minderungsrechts	39	509
2. Haftung für Erfüllungsgehilfen	42	467	III. Rechte des Mieters	45	510
3. Überwachungs- und Obhutspflichten	44	468	1. Erfüllungsanspruch	45	510
4. Abweichende Vereinbarungen	48	469	2. Ansprüche aus §§ 536, 536a BGB	48	511
5. Mitverschulden	49	469	3. pVV	51	511
IV. 3. Alternative – Verzug	52	469	4. c. i. c.	52	511
1. Fälligkeit	54	470	5. Unerlaubte Handlung	53	512
2. Mahnung	55	470	6. Kündigung	54	512
3. Verzug	68	472	IV. Beweislast	55	512
4. Verschulden	71	472	§ 536c Während der Mietzeit auftretende Mängel; Mängelanzeige durch den Mieter		
5. Abweichende Vereinbarungen	71a	472	I. Zweck und Anwendungsbereich	1	513
V. Schadensersatz	72	473	II. Tatbestandsvoraussetzungen	6	514
1. Ersatzberechtigte	76	473	1. Mangel	7	514
2. Umfang des Schadens	79	474	2. Erkennbarkeit	10	515
3. Mitverschulden	96	480	3. Notwendigkeit von Vorkehrungen	14	516
4. Haftungsausschluss	100	480	4. Eingriffe Dritter	16	516
VI. Selbstbeseitigungsrecht des Mieters (Abs. 2)	104	482	5. Anzeige	17	516
1. Selbstbeseitigungsrecht bei Verzug des Vermieters	106	482	III. Rechtsfolgen	29	519
2. Selbstbeseitigungsrecht zum Erhalt des Bestands der Mietsache	128	486	1. Schadensersatz	29	519
3. Aufwendungsersatz aus GoA	132	487	2. Kündigung	33	520
4. Ungerechtfertigte Bereicherung	134	487	3. Rechtsverlust	34	520
5. Inhalt und Umfang des Aufwendungsersatzanspruchs	135	487	IV. Abweichende Vereinbarungen	38	521
6. Vorschuss	145	489	V. Beweislast	40	522
7. Verwirkung	153	490	§ 536d Vertraglicher Ausschluss von Rechten des Mieters wegen eines Mangels		
8. Sonstiges	154	490	I. Überblick	1	523
VII. Verjährung	156	491	II. Anwendungsbereich	2	523
VIII. Verhältnis zu anderen Vorschriften	158	491	III. Arglist	4	524
1. Minderung	158	491	IV. Wirkung	8	525
2. Kündigung	159	491	V. Beweislast	9	525
3. Unmöglichkeit	162	492	§ 537 Entrichtung der Miete bei persönlicher Verhinderung des Mieters		
4. Pflichtverletzung (pVV)	163	492	I. Anwendungsbereich und Bedeutung der Vorschrift	1	526
5. c. i. c. und Geschäftsgrundlage	164	492	II. Gefahrtragungsregel (Abs. 1 Satz 1)	2	527
6. Sonstige Aufwendungen	165	492	1. Grundsätze	2	527
7. Ungerechtfertigte Bereicherung	166	493	2. Mitverschulden des Vermieters	7	528
8. Unerlaubte Handlung	167	493	3. Veränderung der Gefahrtragung durch Vereinbarung	8	529
9. Eigentümer-Besitzer-Verhältnis	167a	493	4. Gebrauchspflicht des Mieters	9	529
IX. Haftungsausschlüsse	168	494	III. Anrechnung ersparter Aufwendungen und anderer Vorteile (Abs. 1 Satz 2)	10	530
1. Kenntnis – § 536b BGB	169	494			
2. Verletzung der Anzeigepflicht – § 536c BGB	170	494			
3. Verursachung des Mangels durch Mieter	171	494			
4. Entstehung des Mangels im Risikobereich des Mieters	172	494			
5. Vertraglicher Ausschluss	173	494			
X. Beweislast	181	496			

	Rdn.	Seite		Rdn.	Seite
1. Ersparte Aufwendungen	11	530	2. Abgrenzungsmethode	94	570
2. Andere Vorteile	15	531	3. Kontrollüberlegung	98	571
3. Abweichende Vereinbarungen	19	532	4. Ergebnis	100	572
IV. Erfüllungsbereitschaft des Vermieters (Abs. 2)	21	533	5. Beispiele	102	572
1. Grundsätze	21	533	V. Übertragung der Schönheitsreparaturen auf den Mieter von Gewerberaum	112	575
2. Auszug des Mieters	23	533	1. Notwendigkeit einer Vereinbarung	112	575
3. Abweichende Vereinbarungen	26	535	2. Übertragung einzelner Pflichten	115	576
V. Beweislast	27	535	VI. Übertragung der Schönheitsreparaturen auf den Mieter von Wohnraum	135	583
§ 538 Abnutzung der Mietsache durch vertragsgemäßen Gebrauch			1. Notwendigkeit einer Vereinbarung	135	583
A. Anwendungsbereich und Bedeutung der Vorschrift	1	541	2. Rechtslage in den östlichen Bundesländern	137	583
I. Anwendungsbereich	1	541	3. Individualvereinbarung	146	586
II. Bedeutung	2	541	4. Formularvereinbarung	149	587
1. Erhaltungspflicht des Vermieters	2	541	E. Fälligkeit und Erfüllung des Renovierungsanspruchs	214	610
2. Beweisregelung	3	542	I. Fälligkeit	214	610
B. Abweichende Vereinbarungen zur mittelbaren Entlastung des Vermieters	8	544	1. Bedeutung von Renovierungsfristen	215	610
I. Haftungsausschluss und -begrenzung	9	544	2. Behandlung der Fristen bei Mieterwechsel	216	611
1. Begriffe	9	544	3. Renovierungsfristen bei Wohnraum	217	612
2. Zulässigkeit	11	545	4. Renovierungsfristen bei Gewerberaum	226	618
II. Gebrauchsbeschränkungen	15	545	II. Erfüllung im laufenden Mietverhältnis	228	619
III. Haftungserweiterungen	16	546	1. Wohnraum	228	619
1. Sachbezogene Erweiterung der Pflichten	16	546	2. Gewerberaum	235	622
2. Erweiterung der persönlichen Haftung des Mieters	17	546	3. Durchsetzung des Anspruchs	236	622
C. Übertragung von allgemeinen Instandhaltungs- und Instandsetzungspflichten	23	547	III. Erfüllung bei Mietende	238	622
I. Gewerberaum	24	547	1. Wohnraum	238	622
1. Abgrenzung Instandhaltung – Instandsetzung	25	548	2. Gewerberaum	246	624
2. Instandhaltung	26	548	3. Erfüllungsanspruch nach Beseitigung bauseitiger Schäden	247	625
3. Instandsetzung	28	550	F. Ansprüche aus unterlassenen Schönheitsreparaturen	251	626
4. Kleinreparaturen	39	553	I. Grundsätze	251	626
II. Wohnraum	40	554	II. Anspruch aus Ersatzvornahme oder auf Schadensersatz	254	627
1. Instandhaltung und Instandsetzung	40	554	1. Ersatzvornahme	254	627
2. Pauschale Kostenbeteiligungen	51	557	2. Schadensersatz	257	628
3. Kleinreparaturen	52	557	3. Umfang des Schadensersatzanspruchs	322	645
III. Reduktion der Mieterhaftung bei Versicherungsleistungen	62	560	G. Ersatz von Mietausfall	359	654
IV. Bedeutung der Übertragung	63	560	I. Anspruchsgrundlage	359	654
D. Übertragung von Schönheitsreparaturen	66	561	II. Höhe des Anspruchs	361	655
I. Folgen der Übertragung	66	561	III. Schadensminderungspflicht des Vermieters	363	655
II. Gegenstand der Schönheitsreparaturen	71	563	H. Schadensersatzanspruch bei sonstigen Reparaturen	368	656
1. Wohnraum	71	563	I. Entstehung des Anspruchs	368	656
2. Gewerberaum	77	565	II. Höhe des Anspruchs	370	658
3. Ergebnis	80	566	1. Grundsätze	370	658
III. Qualität	81	566	2. Vorteilsausgleichung	372	658
1. Grundsätze	81	566	J. Darlegungs- und Beweislast	378	660
2. Bestimmungen zur Qualität im Mietvertrag	84	568	I. Grundsätze	378	660
IV. Abgrenzung der Schönheitsreparaturen von sonstigen dekorativen Reparaturen	89	569	II. Ansprüche des Vermieters	384	662
1. Bedeutung der Abgrenzung	89	569	1. Ansprüche aus unterlassenen Schönheitsreparaturen	384	662
			2. Gutachterkosten	398	665

	Rdn.	Seite
3. Ersatz von Mietausfall	400	665
III. Einwände des Mieters	404	667
1. Erfüllung der Renovierungspflicht	404	667
2. Schäden bei Mietbeginn	408	668
3. Streit über die Ursache von Schäden	410	669
K. Verjährung	411	669
1. Beginn der Verjährungsfrist für den Vermieter	411	669
II. Gegenstand der Verjährungsfrist	412	669
III. Verjährung des Renovierungsanspruchs des Mieters	416	670
§ 539 Ersatz sonstiger Aufwendungen und Wegnahmerecht des Mieters		
I. Anwendungsbereich der Vorschrift	1	673
II. Bedeutung der Vorschrift	4	673
1. Bedeutung des Abs. 1	5	674
2. Bedeutung des Abs. 2	7	674
III. Abgrenzung sonstiger Aufwendungen von Einrichtungen	9	674
1. Begriff der sonstigen Aufwendung	10	675
2. Begriff der Einrichtung	12	675
3. Behandlung von Überschneidungen	14	676
IV. Anspruch des Mieters auf Ersatz sonstiger Aufwendungen (Abs. 1)	16	677
1. Vertragliche Regelungen	16	677
2. Gesetzliche Regelung	25	679
3. Ansprüche bei Mängelbeseitigung	51	685
4. Ersatz von Aufwendungen bei vorzeitiger Vertragsbeendigung	52	686
5. Sonstige Ansprüche des Mieters	67	689
6. Verjährung und Verwirkung	68	690
7. Beweislast	70	690
V. Wegnahmerecht des Mieters (Abs. 2)	71	691
1. Rechtslage bis zur Wegnahme	72	691
2. Ausübung des Wegnahmerechts	74	691
3. Folgen der Wegnahme	81	692
4. Prozessuales	83	693
§ 540 Gebrauchsüberlassung an Dritte		
I. Anwendungsbereich und Bedeutung der Vorschrift	1	695
II. Die Fälle der Gebrauchsüberlassung	2	696
1. Untermiete	3	696
2. Sonstige Formen selbstständiger Gebrauchsüberlassung	21	700
3. Einräumung von Mitbesitz	24	701
4. Besucher	34	705
5. Besitzzdiener	40	706
III. Die Erlaubnis	41	707
1. Gesetzliche Regelung	41	707
2. Vertragsklauseln	57	710
IV. Kündigungsrecht des Mieters bei Verweigerung der Erlaubnis	65	713
1. Voraussetzungen des Kündigungsrechts	65	713

	Rdn.	Seite
2. Ausschluss des Kündigungsrechts	77	716
V. Haftung des Mieters für den Untermieter (Abs. 2)	78	716
VI. Beweislast/Prozessuales	80	717
VII. „Chance of control“-Klauseln	83	717
§ 541 Unterlassungsklage bei vertragswidrigem Gebrauch		
I. Bedeutung der Vorschrift und Verhältnis zum Kündigungsrecht nach § 543 Abs. 2 Nr. 2 BGB und zum Beseitigungsanspruch nach § 1004 BGB	1	720
II. Vertragsmäßiger und vertragswidriger Gebrauch	3	720
III. Abmahnung	4	721
1. Zweck	4	721
2. Inhalt	5	721
3. Abmahnungsberechtigter	6	722
4. Abmahnungsempfänger	7	722
5. Entbehrlichkeit der Abmahnung	8	722
6. Abweichende Vereinbarungen	9	722
7. Rechtsmittel gegen die Abmahnung	10	723
IV. Unterlassungsklage	11	723
V. Darlegungs- und Beweislast/ Prozessuales	16	724
VI. Streitwerte	17	725
VII. Besonderheiten der vermieteten Eigentumswohnung	19	725
§ 542 Ende des Mietverhältnisses		
I. Anwendungsbereich und Bedeutung der Vorschrift	1	730
II. Beendigung durch Kündigung (Abs. 1)	11	730
1. Bestimmtheitsgrundsatz	13	731
2. Datum/Kündigungsfrist	21	734
3. Umdeutung von unwirksamen Kündigungserklärungen	23	734
4. Der/die Kündigungsempfänger	27	735
5. Der/die Kündigungsberechtigte(n)	35	737
6. Kündigung durch Bevollmächtigte	46	739
7. Vollmachtsklauseln	58	743
8. Begründung	61	743
9. Sonstige Erklärungen	66	744
10. Schriftform	67	744
11. Wirksamwerden der Kündigung/Zugang	70	745
12. Teilkündigung	87	750
13. Vertrauensschutz/Widerruf/Rücknahme	88	750
14. Vermieter-/Eigentümerwechsel	92	752
15. Rechtsmittel gegen die Kündigung/Feststellungsklage	95	753
16. Kosten der Kündigung	99	754
17. Wiederholte Kündigung wegen derselben Gründe	100	754
18. Kündigungsfolgeschaden	102	755
19. Vertragswidrige Kündigung	123	760
III. Beendigung durch außerordentliche Kündigung	129	761

	Rdn.	Seite
1. Kündigung des Vermieters gegenüber Erben	130	761
2. Kündigung des Vermieters gegenüber Rechtsnachfolger	131	761
3. Kündigung des Vermieters bei mehr als 30-jähriger Mietdauer	132	761
4. Kündigungsrecht des Eigentümers bei Beendigung des Nießbrauchs	133	761
5. Kündigungsrecht des Nacherben	134	762
6. Kündigung nach Erlöschen des Erbbaurechts	135	762
7. Kündigung bei Insolvenz des Mieters	136	762
8. Kündigung bei Insolvenz des Vermieters	151	767
9. Kündigung beim Erwerb im Zwangsversteigerungsverfahren	154	767
10. Kündigung des Mieters wegen Verweigerung der Untervermietungserlaubnis	156	768
11. Kündigung des Mieters bei mehr als 30-jähriger Mietdauer	157	768
12. Kündigung des Erben des Mieters gegenüber dem Vermieter	158	768
13. Kündigung des Ehegatten und der Angehörigen des verstorbenen Mieters gegenüber dem Vermieter	159	768
14. Vereinbarung weiterer Sonderkündigungsrechte	161	768
IV. Beendigung durch Zeitablauf (Abs. 2)	162	768
1. Mietverhältnisse auf bestimmte Zeit ohne Verlängerungsklausel	162	768
2. Befristete Mietverhältnisse mit Verlängerungsklauseln	171	770
3. Mietverhältnisse mit Optionsrecht (Verlängerungsoption)	184	773
4. Kettenmietverträge	192	775

Anhang zu § 542 BGB: Der Mietaufhebungsvertrag

I. Allgemeines	1	777
II. Zustandekommen des Vertrags	2	778
1. Vertragsparteien	2	778
2. Angebot/Annahme	6	779
3. Verpflichtung zum Abschluss eines Mietaufhebungsvertrags	10	781
III. Inhalt des Mietaufhebungsvertrags	28	787
IV. Rechtsfolgen	33	788
1. Beim Abschluss eines Mietaufhebungsvertrags	33	788
2. Bei unberechtigter Weigerung	34	788
3. Bei berechtigter Weigerung	35	789
V. Beweislast	36	789

§ 543 Außerordentliche fristlose Kündigung aus wichtigem Grund

I. Bedeutung und Anwendungsbereich der Vorschrift	1	792
II. Die Kündigungstatbestände	6	793

	Rdn.	Seite
1. Nichtgewährung/Entzug des Mietgebrauchs (Abs. 2 Nr. 1)	6	793
2. Verletzung der Rechte des Vermieters (Abs. 2 Nr. 2)	51	806
3. Zahlungsverzug (Abs. 2 Nr. 3)	81	815
4. Sonstige Kündigungsinteressen (Abs. 1)	160	835
III. Abweichende Vereinbarungen	214	858
1. Zu Abs. 2 Nr. 1	214	858
2. Zu Abs. 2 Nr. 2	215	859
3. Zu Abs. 2 Nr. 3	216	859
IV. Die Kündigungserklärung	218	860
V. Rücknahme/Verzicht	227	862
VI. Kündigung wegen Wegfalls oder Veränderung der Geschäftsgrundlage	229	862
VII. Darlegungs- und Beweislast	233	864

§ 544 Vertrag über mehr als 30 Jahre

A. Regelungszweck	1	866
B. Kündigungsrecht (Satz 1)	10	867
C. Kündigungsausschluss (Satz 2)	18	869

§ 545 Stillschweigende Verlängerung des Mietverhältnisses

I. Bedeutung und Zweck	1	871
II. Anwendungsbereich	3	872
III. Tatbestandsvoraussetzungen	4	872
1. Ablauf der Mietzeit	4	872
2. Gebrauchsfortsetzung durch den Mieter	12	874
3. Widerspruchserklärung	16	875
IV. Rechtsfolgen	27	878
V. Abweichende Vereinbarungen	30	878
VI. Prozessuales/Darlegungs- und Beweislast	36	880

§ 546 Rückgabepflicht des Mieters

I. Überblick und Zweck der Vorschrift	1	882
II. Entstehungsgeschichte	5	883
III. Anwendungsbereich	6	883
IV. Konkurrenzen	11	885
V. Rückgabe gem. Abs. 1	15	886
1. Voraussetzungen der Rückgabepflicht	15	886
2. Grundsätzliches zum Begriff der Rückgabe bzw. Räumung	18	887
3. Einzelheiten zu Rückgabe bzw. Räumung	23	890
4. Gläubiger des Rückgabeanspruchs; empfangsberechtigte Personen	60	909
5. Schuldner des Rückgabeanspruchs	63	910
6. Insolvenz des Mieters	69	912
7. Zeitpunkt der Rückgabe	73	914
8. Vorzeitige Rückgabe	77	917
9. Räumungsfrist, Vollstreckungsschutz	79	918
10. Zeitliche Begrenzung des Rückgabeanspruchs; Vertragsfortsetzung	80	918

	Rdn.	Seite		Rdn.	Seite
11. Ort der Rückgabe	81	919	2. Vertragsbeendigung	24	996
12. Schadensersatz und Nutzungsent- schädigung	83	919	IV. Erstattungsanspruch	26	997
13. Unmöglichkeit	84	920	1. Allgemeines	26	997
VI. Rückforderungsanspruch gegen einen Dritten gem. Abs. 2	86	921	2. Schuldner des Anspruchs (ein- schließlich Vermieterwechsel)	28	997
1. Allgemeines	87	921	3. Gläubiger des Anspruchs (ein- schließlich Nachmieter)	30	998
2. Voraussetzungen	89	922	4. Vertretenmüssen der Vertrags- beendigung	32	999
3. Rückgabepflichten des Dritten	104	927	5. Unbedingter Erstattungsanspruch gem. Abs. 1 Satz 1	42	1002
4. Ersatzansprüche des Vermieters	108	929	6. Bereicherungsausgleich gem. Abs. 2 Satz 2	45	1002
VII. Durchsetzung der Ansprüche aus Abs. 1 und 2	111	930	V. Abweichende Vereinbarungen	52	1005
1. Vermeidung einer Kündigung	112	930			
2. Räumung ohne Rechtsstreit	114	931	§ 548 Verjährung der Ersatzansprüche und des Wegnahmerechts		
3. Versorgungssperre	116	932	I. Überblick und Zweck der Vor- schrift	1	1008
4. Einstweilige Verfügung auf Räu- mung	123	934	II. Entstehungsgeschichte	3	1009
5. Notarieller Räumungstitel	124	935	III. Anwendungsbereich	4	1009
6. Räumungsklage	125	935	IV. Vermieteransprüche (Abs. 1)	12	1011
7. Räumungsfrist und Vollstre- ckungsschutz	131	938	1. Erfasste Ansprüche	13	1011
8. Vollstreckung	132	938	2. Beginn der Verjährungsfrist	34	1019
VIII. Verjährung	142	940	3. Höchstdauer der Verjährung (Abs. 1 Satz 3)	45	1023
IX. Beweislast	143	941	V. Mieteransprüche (Abs. 2)	46	1024
X. Abweichende Vereinbarungen	144	941	1. Erfasste Ansprüche	47	1024
			2. Beginn der Verjährung	54	1027
§ 546a Entschädigung des Vermieters bei verspäteter Rückgabe			VI. Kurze Verjährung bei Veräuße- rung der Mietsache	56	1029
I. Überblick und Zweck der Vor- schrift	1	943	VII. Allgemeines Verjährungsrecht	59	1030
II. Entstehungsgeschichte	3	944	VIII. Abweichende Vereinbarungen	61	1031
III. Anwendungsbereich	4	944	IX. Verjährung mietrechtlicher Ansprüche außerhalb von § 548 BGB	63	1033
IV. Rechtsverhältnis nach Vertrags- beendigung	10	946	X. Verjährbarkeit des Gebrauchs- erhaltungsanspruchs	66	1035
1. Unerlaubte Weiternutzung	11	947	XI. Beweislast	67	1038
2. Gestattete Weiternutzung	16	949			
V. Nutzungsentschädigung gem. Abs. 1	18	950	§ 549 Auf Wohnraummietverhältnisse anwendbare Vorschriften		
1. Rechtsnatur des Anspruchs	19	950	I. Bedeutung der Vorschrift	1	1039
2. Voraussetzungen	22	950	II. Wohnraum zu vorübergehendem Gebrauch (Abs. 2 Nr. 1)	4	1040
3. Höhe der Entschädigung	53	961	III. Möblierter Wohnraum (Abs. 2 Nr. 2)	6	1041
3. Verjährung	74	969	IV. Mietverhältnisse mit juristischen Personen des öffentlichen Rechts oder mit anerkannten privaten Trägern der Wohlfahrtspflege (Abs. 2 Nr. 3)	16	1043
VI. Schadensersatz wegen Rück- gabepflichtverletzungen	75	969	V. Ausgeschlossene Mieterschutz- vorschriften	27	1045
1. Anspruchsgrundlagen	77	970	VI. Wohnraum in einem Studen- ten- oder Jugendwohnheim (Abs. 3)	33	1046
2. Verschulden	92	977	VII. Wohnraum in Ferienhäusern und Ferienwohnungen in Ferienhausgebiets	48	1048
3. Anspruchsinhalt	96	979			
4. Fälligkeit	102	981			
VII. Bereicherung, Eigentümer- Besitzer-Verhältnis (EBV)	103	982			
VIII. Beweislast	106	984			
IX. Prozessuales	107	984			
X. Abweichende Vereinbarungen	108	985			
§ 547 Erstattung von im Voraus entrichteter Miete					
I. Überblick, Zweck und Entste- hungsgeschichte	1	986			
II. Anwendungsbereich	3	987			
III. Voraussetzungen	5	988			
1. Mietvorauszahlung	6	988			