

Schmidt-Futterer

Mietrecht



Schmidt-Futterer

# Mietrecht

## Großkommentar des Wohn- und Gewerberaummietrechts

Bürgerliches Gesetzbuch (§§ 535–580a, 138, 1568a BGB), Insolvenzordnung (§§ 108–112 InsO), Kohlendioxidkostenaufteilungsgesetz (CO<sub>2</sub> KostAufG), Mietspiegelverordnung (MsV), Verordnung über die verbrauchsabhängige Abrechnung der Heiz- und Warmwasserkosten (HeizkostenV), Wirtschaftsstrafgesetz (§§ 4, 5, 6 WiStG) und Zivilprozessordnung (§§ 283a, 712, 721, 765a, 794a, 885, 885a, 940a ZPO)

Herausgegeben von

**Prof. Dr. Ulf P. Börstinghaus**

Bearbeitet von

**Prof. Dr. Ulf P. Börstinghaus**  
Richter am Amtsgericht Dortmund a. D.

**Norbert Eisenschmid**  
Rechtsanwalt

**PD Dr. Matthias Fervers**  
Christian-Albrechts-Universität zu Kiel

**Dr. Beate Flatow**  
Vizepräsidentin AG Kiel a.D.

**Dr. Jutta Hartmann**  
Assessorin, Berlin

**Dr. Jürgen Herrlein**  
Rechtsanwalt

**Prof. Dr. Siegbert Lammel**  
Frankfurt am Main

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

**Dr. Eric Lindner**  
Rechtsanwalt

**Elmar Streyl**  
Vorsitzender Richter am LG Krefeld

16., neu bearbeitete Auflage

2024



Zitiervorschlag:

Schmidt-Futterer/Börstinghaus BGB § 557 Rn. 14

**www.beck.de**

ISBN 978 3 406 78714 0

© 2024 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](https://www.chbeck.de/nachhaltig)

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

Alle urheberrechtlichen Nutzungsrechte bleiben vorbehalten.  
Der Verlag behält sich auch das Recht vor, Vervielfältigungen dieses Werkes  
zum Zwecke des Text and Data Mining vorzunehmen.

## Vorwort zur 16. Auflage

Das Mietrecht kommt in diesen anerkanntermaßen schwierigen Zeiten nicht zur Ruhe. Dabei ist zu beobachten, dass anders als in der Vergangenheit nicht unbedingt grundlegende Entscheidungen des BGH oder dessen Rechtsprechungsänderung zu größeren Veränderungen geführt haben, sondern dass der Gesetzgeber in Berlin wieder stärker in den Mittelpunkt gerückt ist. Dies liegt vor allem an äußeren Einflüssen, aber auch an anderen Mehrheitsverhältnissen nach der letzten Bundestagswahl. Der russische Angriffskrieg auf die Ukraine und die Beschränkung der Energielieferungen in Folge der aus wohl unterschiedlichen Gründen unverantwortlichen Abhängigkeit von russischen Gaslieferungen und energiepolitische Entscheidungen in Deutschland machten ein kurzfristiges Tätigwerden des Gesetzgebers zur Vermeidung einer Versorgungskrise erforderlich. Außerdem musste auf die exorbitanten Preissteigerungen für die noch vorhandene Energie reagiert werden. Die zahlreichen auch kurzfristigen Reaktionen des Gesetzgebers sind eingearbeitet worden und wurden, wo erforderlich, kommentiert. Dies gilt für die Auswirkungen der inzwischen schon wieder ausgelaufenen Verordnung zur Sicherung der Energieversorgung über kurzfristig wirksame Maßnahmen (Kurzfristenergieversorgungssicherungsmaßnahmenverordnung – EnSikuMav) und die noch gut ein Jahr geltende Verordnung zur Sicherung der Energieversorgung über mittelfristig wirksame Maßnahmen (Mittelfristenergieversorgungssicherungsmaßnahmenverordnung – EnSimiMav). Außerdem wurden das Erdgas-Wärme-Preisbremsengesetz (BGBl I 2022, 2560) und das Strompreisbremsengesetz (BGBl I 2022, 2512) berücksichtigt. Etwas versteckt enthält auch das Gesetz über die Feststellung des ERP-Sondervermögen für das Jahr 2023 und über eine Soforthilfe für Letztverbraucher von leitungsgebundenem Erdgas und Kunden von Wärme vom 15.11.2022 (BGBl I 2022, 2035) in Art. 3 Regelungen über Betriebskostenvorauszahlungen. Diese Sonderregeln machen aber eine intensive Beschäftigung mit den Auswirkungen dieser Krisen auf bestehende Regelungen nicht überflüssig. Das gilt vor allem für die Anpassung von Betriebskostenvorauszahlungen und die Folgen von Nichtleistungen der Betriebskostennachzahlungen auf den Bestand des Mietverhältnisses. Hier wird wahrscheinlich demnächst die Mitte der Gesellschaft betroffen sein. Auch auf die damit verbundenen Fragen versucht die neue Auflage erste Antworten zu geben. Eingegangen wird auch auf die neuen energiebezogenen Informationspflichten für Vermieter und Lieferanten.

Daneben sind die Folgen des Klimawandels immer offensichtlicher. Der Immobilienbereich ist dabei ein nicht unerheblicher Verursacher klimaschädlicher CO<sub>2</sub>-Immissionen. Hierzu hatte der Gesetzgeber die CO<sub>2</sub>-Bepreisung eingeführt, die im Mietverhältnis als ungerecht empfunden wurde, weil die Kosten allein vom Mieter zu tragen waren. Das CO<sub>2</sub>KostAufG hat hier ab 1.1.2023 Abhilfe geschaffen und wird von Prof. Dr. Lammel in dieser Auflage neu kommentiert. Bereits berücksichtigt wurde der Entwurf eines Gesetzes zur Zulassung virtueller Wohnungseigentümersammlungen, zur Erleichterung des Einsatzes von Steckersolargeräten und zur Übertragbarkeit beschränkter persönlicher Dienstbarkeiten für Erneuerbare-Energien-Anlagen, durch das § 554 BGB ab 1.1.2024 geändert wird.

Vor eine ganz besondere Herausforderung bei der Herausgabe dieser Auflage hat die Bundesregierung Verlag, Herausgeber und Autorinnen und Autoren mit dem Gesetzes zur Änderung des Gebäudeenergiegesetzes, zur Änderung der Heizkostenverordnung und zur Änderung der Kehr- und Überprüfungsordnung gestellt. Der Versuch, diese Gesetzesvorhaben „durchzupeitschen“ ist bekanntlich vom BVerfG verhindert worden. Stellungnahmefristen von 24 Stunden und Sachverständigenanhörungen zunächst ohne jeden Gesetzestext ließen nicht unbedingt eine bis in die letzten Konsequenzen durchdachte gesetzliche Regelung erwarten. Trotzdem haben alle Autorinnen und Autoren immer wieder versucht, den vermeintlich letzten Beratungsstand zunächst einmal trotz aller Fehler innerhalb kürzester Zeit selbst zu verstehen und in die Kommentierung einzuarbeiten, um dann Stunden später wieder von neuen Änderungen zu erfahren, und das alles während der Schlusskorrektur! Dass alle diese Einarbeitungen und ersten Kommentierungen auch unter größtem Zeitdruck geschahen, mag bei der Bewertung dieser wohl ersten umfassenden mietrechtlichen Kommentierung der Neuregelungen bitte berücksichtigt werden.

Eingearbeitet wurden ferner die am 1.1.2024 in Kraft tretenden Änderungen des Gesetzes zur Modernisierung des Personengesellschaftsrechts (MoPeG), die Auswirkungen auf Mietverhältnisse haben. Neu aufgenommen wurde eine Kommentierung der für Mietverträge bedeutsamen Vorschriften der Insolvenzordnung. Frau Dr. Flatow hat freundlicherweise diesen Teil übernommen.

Die in der letzten Auflage bereits kurz dargestellte, damals aber noch nicht in Kraft getretene Reform des Mietspiegelrechts einschließlich der Änderungen des EGBGB und die neue Mietspiegelverordnung wurden jetzt ausführlich kommentiert. Ferner wurden die seit 24.6.2023 geltenden Änderungen der Trinkwasserverordnung berücksichtigt.

Natürlich wurde auch die weiterhin umfangreiche Rechtsprechung des BGH 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 2023.

Prof. Dr. Lehmann-Richter hat die Kommentierung der §§ 535, 536a, 536b und § 536c und Herr Streyl die Kommentierung des § 536 BGB von Herrn Eisenschmid ab dieser Auflage übernommen.

Gelsenkirchen im Oktober 2023

Prof. Dr. Ulf Börstinghaus

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

Ulf P. Börstinghaus:	Anhang zu § 556a; §§ 556 d, 556 e, 556 f, 556 g, Anhang 1 und 2 zu § 556 g, Vor § 557, §§ 557, 557 a, 557 b, Vor § 558, §§ 558, 558 a, 558 b, 558 c–d, Anhang 1 und 2 zu §§ 558 c–d; §§ 558 e, 559, 559 a, 559 b, 559 c, 559 d, 559 e, 561, 573, 573 a, 573 b, 573 c, 573 d
Norbert Eisenschmid:	Vor §§ 555 a ff., 555 a, 555 b, 555 c, 555 d, 555 e, 555 f, Anhang zu § 561
Matthias Fervers	Vor § 535, §§ 548 a, 555, 577, 577 a, 578 b
Beate Flatow	§§ 540, 541, 551, 553, 554; InsO § Vor § 108, §§ 108, 109, 110, 111, 112
Jutta Hartmann	§§ 574, 574 a, 574 b, 574 c
Jürgen Herrlein	§§ 576 a, 576 b
Siegbert Lammel:	§§ 544, 550, 556 c, 562, 562 a, 562 b, 562 c, 562 d; HeizkostenV § 1, Anhang zu § 1, §§ 2, 3, 4, 5, Anhang 1–2 zu § 5, 6, 6 a, 6 b, 7, Anhang 1–3 zu § 7, 8, 9, 9 a, 9 b, 10, 11, 12
Arnold Lehmann-Richter:	§§ 535, 536 a, 536 b, 536 c, 536 d, 537, 538, 539, 549, 552, 556, 556 a, 556 b, 560; Einl Räumung ZPO, ZPO §§ 712, 721, 765 a, 794 a, 885, 885 a
Eric Lindner:	§§ 575, 575 a, Vor § 576, §§ 576–576 b
Elmar Streyll:	§§ 536, 542, 543, 545, 546, 546 a, 547, 548, 563, 563 a, 563 b, 564, 565, 566, 566 a, 566 b, 566 c, 566 d, 566 e, 567, 567 a, 567 b, 568, 569, 570, 571, 572, 578, 578 a, 579, 580, 580 a; ZPO §§ 283 a, 940 a

**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





## Verzeichnis der im Kommentar erläuterten oder mitbehandelten Bestimmungen

	<i>Seiten</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 .....	1514
Wirtschaftsstrafgesetz, Gesetz zur weiteren Vereinfachung des Wirtschaftsstrafrechts (Wirtschaftsstrafgesetz 1954) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. Juni 1975 (BGBl. I S. 1313):	
§ 4 .....	1519
§ 5 .....	1494
§ 6 .....	1521
Verordnung über die Aufstellung von Betriebskosten (Betriebskostenverordnung – BetrKV) vom 25. November 2003 (BGBl. I S. 2346): §§ 1, 2 .....	1159
Verordnung über wohnungswirtschaftliche Berechnungen (Zweite Berechnungsverordnung – II. BV) in der Fassung der Bekanntmachung vom 12. Oktober 1990 (BGBl. I S. 2178):	
§§ 42–44 .....	1307
DIN 283 .....	1326
Verordnung zur Berechnung der Wohnfläche (Wohnflächenverordnung – WoFlV) vom 25. November 2003 (BGBl. I S. 2346):	
§§ 1–5 .....	1329
Verordnung über die Umstellung auf gewerbliche Wärmelieferung für Mietwohnraum (Wärmelieferverordnung – WärmeLV) vom 7. Juni 2013 (BGBl. I S. 1509)	
§§ 1–13 .....	1341
Einführungsgesetz zum Bürgerlichen Gesetzbuche (EGBGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. September 1994 (BGBl. I S. 2494, ber. 1997 I S. 1061):	
Art. 238 § 1–4 .....	2088
Gesetz über die soziale Wohnraumförderung (Wohnraumförderungsgesetz – WoFG) vom 13. September 2001 (BGBl. I S. 2376): §§ 28, 48–50 .....	2279
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 .....	3045
§ 712 .....	3078
§ 721 .....	3081
§ 765a .....	3101
§ 794a .....	3115
§ 885 .....	3122
§ 885a .....	3142
§ 940a .....	3159
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 .....	2877
Mietspiegelverordnung: §§ 1–24 .....	2046
Insolvenzordnung: §§ 108–112 .....	3181
CO <sub>2</sub> KostAufG: §§ 1–12 .....	2987

**Bestimmungen**

*Seiten*

Verordnung zur Sicherung der Energieversorgung über kurzfristig wirksame Maßnahmen (Kurzfristenergieversorgungssicherungsmaßnahmenverordnung – EnSikuMaV): §§ 3, 4, 9 . . . . . 2933

Verordnung zur Sicherung der Energieversorgung über mittelfristig wirksame Maßnahmen (Mittelfristenergieversorgungssicherungsmaßnahmenverordnung – EnSimiMaV): §§ 1–5 . . . . . 2925

Gesetz über eine Soforthilfe für Letztverbraucher von leitungsgebundenem Erdgas und Kunden von Wärme (Erdgas-Wärme-Soforthilfegesetz – EWSG) vom 15.11.2022: §§ 1–5, 12 . . . . . 2967

Gesetz zur Einführung von Preisbremsen für leitungsgebundenes Erdgas und Wärme (Erdgas-Wärme-Preisbremsengesetz – EWPPBG) vom 20.12.2022: §§ 1–5, 8–17, 26, 30 . . . . . 2972

# Inhaltsübersicht

Abkürzungs- und Literaturverzeichnis	Seite XV
--------------------------------------	-------------

## Bürgerliches Gesetzbuch (BGB)

### Titel 5. Mietvertrag, Pachtvertrag

#### Untertitel I. Allgemeine Vorschriften für Mietverhältnisse

– Vorbemerkungen zu § 535 BGB	1
§ 535 Inhalt und Hauptpflichten des Mietvertrags	114
§ 536 Mietminderung bei Sach- und Rechtsmängeln	319
§ 536a Schadens- und Aufwendungsersatzanspruch des Mieters wegen eines Mangels	427
§ 536b Kenntnis des Mieters vom Mangel bei Vertragsschluss oder Annahme	452
§ 536c Während der Mietzeit auftretende Mängel; Mängelanzeige durch den Mieter	463
§ 536d Vertraglicher Ausschluss von Rechten des Mieters wegen eines Mangels	475
§ 537 Entrichtung der Miete bei persönlicher Verhinderung des Mieters	478
§ 538 Abnutzung der Mietsache durch vertragsgemäßen Gebrauch	494
§ 539 Ersatz sonstiger Aufwendungen und Wegnahmerecht des Mieters	505
§ 540 Gebrauchsüberlassung an Dritte	524
§ 541 Unterlassungsklage bei vertragswidrigem Gebrauch	555
§ 542 Ende des Mietverhältnisses	568
§ 543 Außerordentliche fristlose Kündigung aus wichtigem Grund	625
§ 544 Vertrag über mehr als 30 Jahre	708
§ 545 Stillschweigende Verlängerung des Mietverhältnisses	713
§ 546 Rückgabepflicht des Mieters	721
§ 546a Entschädigung des Vermieters bei verspäteter Rückgabe	789
§ 547 Erstattung von im Voraus entrichteter Miete	843
§ 548 Verjährung der Ersatzansprüche und des Wegnahmerechts	862
§ 548a Miete digitaler Produkte	907

#### Untertitel 2. Mietverhältnisse über Wohnraum

##### Kapitel 1. Allgemeine Vorschriften

§ 549 Auf Wohnraummietverhältnisse anwendbare Vorschriften	909
§ 550 Form des Mietvertrags	923
§ 551 Begrenzung und Anlage von Mietsicherheiten	946
§ 552 Abwendung des Wegnahmerechts des Mieters	994
§ 553 Gestattung der Gebrauchsüberlassung an Dritte	1002
§ 554 Barrierereduzierung, E-Mobilität und Einbruchsschutz und Steckersolargeräte	1017
§ 555 Unwirksamkeit einer Vertragsstrafe	1034

##### Kapitel 1a. Erhaltungs- und Modernisierungsmaßnahmen

– Vorbemerkung zu §§ 555a–555f BGB: Entstehungsgeschichte der Erhaltungs- und Modernisierungsregelungen, Gesetzeszweck, Folgen und Anwendungsbereich	1039
§ 555a Erhaltungsmaßnahmen	1045
§ 555b Modernisierungsmaßnahmen	1064
§ 555c Anündigung von Modernisierungsmaßnahmen	1104
§ 555d Duldung von Modernisierungsmaßnahmen, Ausschlussfrist	1123
§ 555e Sonderkündigungsrecht des Mieters bei Modernisierungsmaßnahmen	1148
§ 555f Vereinbarungen über Erhaltungs- oder Modernisierungsmaßnahmen	1150

##### Kapitel 2. Die Miete

###### Unterkapitel 1. Vereinbarungen über die Miete

§ 556 Vereinbarungen über Betriebskosten	1159
§ 556a Abrechnungsmaßstab für Betriebskosten	1294
– Anhang zu § 556a BGB: Flächenberechnung	1306
§ 556b Fälligkeit der Miete, Aufrechnungs- und Zurückbehaltungsrecht	1331
§ 556c Kosten der Wärmelieferung als Betriebskosten, Verordnungsermächtigung	1341

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

§ 556d Zulässige Miethöhe bei Mietbeginn; Verordnungsermächtigung . . . . . 1356  
 § 556e Berücksichtigung der Vormiete oder einer durchgeführten Modernisierung . . . . . 1424  
 § 556f Ausnahmen . . . . . 1447  
 § 556g Rechtsfolgen; Auskunft über die Miete . . . . . 1458  
 – Anhang 1 zu § 556g BGB: Zivil- und strafrechtliche Grenzen der Mietpreisvereinbarung (Wohnraummiete: § 5 WiStG; Geschäftsraummiete: § 138 BGB; § 4 WiStG) . . . . . 1493  
 – Anhang 2 zu § 556g BGB: Durchführung einer baulichen Veränderung in missbräuchlicher Weise (§ 6 WiStG) . . . . . 1521

**Unterkapitel 2. Regelungen über die Miethöhe**

– Vorbemerkung zu §§ 557–557b BGB . . . . . 1525  
 § 557 Mieterhöhungen nach Vereinbarung oder Gesetz . . . . . 1547  
 § 557a Staffelmiete . . . . . 1581  
 § 557b Indexmiete . . . . . 1619  
 – Vorbemerkung zu § 558 BGB . . . . . 1644  
 § 558 Mieterhöhung bis zur ortsüblichen Vergleichsmiete . . . . . 1676  
 § 558a Form und Begründung der Mieterhöhung . . . . . 1804  
 § 558b Zustimmung zur Mieterhöhung . . . . . 1892  
 § 558c Mietspiegel . . . . . 1988  
 § 558d Qualifizierter Mietspiegel . . . . . 1988  
 – Anhang 1 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**) vom 28. Oktober 2021 . . . . . 2046  
 – Anhang 2 zu §§ 558c–d BGB: **Einführungsgesetz zum Bürgerlichen Gesetzbuche (EGBGB)** idF vom 21. September 1994 (Auszug ArL 238 §§ 1–4) . . . . . 2088  
 § 558e Mietdatenbank . . . . . 2101  
 § 559 Mieterhöhung nach Modernisierungsmaßnahmen . . . . . 2110  
 § 559a Anrechnung von Drittmitteln . . . . . 2182  
 § 559b Geltendmachung der Erhöhung, Wirkung der Erhöhungserklärung . . . . . 2191  
 § 559c Vereinfachtes Verfahren . . . . . 2225  
 § 559d Pflichtverletzungen bei Ankündigung oder Durchführung einer baulichen Veränderung . . . . . 2234  
 § 559e Mauterhöhung nach Einbau oder Aufstellung einer Heizungsanlage . . . . . 2241  
 § 560 Veränderungen von Betriebskosten . . . . . 2248  
 § 561 Sonderkündigungsrecht des Mieters nach Mieterhöhung . . . . . 2262  
 – Anhang zu § 561 BGB: Mieterhöhung im öffentlich geförderten Wohnraum . . . . . 2278

**Kapitel 3. Pfandrecht des Vermieters**

§ 562 Umfang des Vermieterpfandrechts . . . . . 2293  
 § 562a Erlöschen des Vermieterpfandrechts . . . . . 2304  
 § 562b Selbsthilferecht, Herausgabeanspruch . . . . . 2309  
 § 562c Abwendung des Pfandrechts durch Sicherheitsleistung . . . . . 2315  
 § 562d Pfändung durch Dritte . . . . . 2317

**Kapitel 4. Wechsel der Vertragsparteien**

§ 563 Eintrittsrecht bei Tod des Mieters . . . . . 2319  
 § 563a Fortsetzung mit überlebenden Mietern . . . . . 2348  
 § 563b Haftung bei Eintritt oder Fortsetzung . . . . . 2352  
 § 564 Fortsetzung des Mietverhältnisses mit dem Erben, außerordentliche Kündigung . . . . . 2363  
 § 565 Gewerbliche Weitervermietung . . . . . 2374  
 § 566 Kauf bricht nicht Miete . . . . . 2387  
 § 566a Mietsicherheit . . . . . 2463  
 § 566b Vorausverfügung über die Miete . . . . . 2481  
 § 566c Vereinbarung zwischen Mieter und Vermieter über die Miete . . . . . 2495  
 § 566d Aufrechnung durch den Mieter . . . . . 2505  
 § 566e Mitteilung des Eigentumsübergangs durch den Vermieter . . . . . 2510  
 § 567 Belastung des Wohnraums durch den Vermieter . . . . . 2517  
 § 567a Veräußerung oder Belastung vor der Überlassung des Wohnraums . . . . . 2527  
 § 567b Weiterveräußerung oder Belastung durch Erwerber . . . . . 2531

**Kapitel 5. Beendigung des Mietverhältnisses**

**Unterkapitel 1. Allgemeine Vorschriften**

§ 568 Form und Inhalt der Kündigung . . . . . 2534  
 § 569 Außerordentliche fristlose Kündigung aus wichtigem Grund . . . . . 2545  
 § 570 Ausschluss des Zurückbehaltungsrechts . . . . . 2574  
 § 571 Weiterer Schadensersatz bei verspäteter Rückgabe von Wohnraum . . . . . 2578  
 § 572 Vereinbartes Rücktrittsrecht; Mietverhältnis unter auflösender Bedingung . . . . . 2585

**Unterkapitel 2. Mietverhältnisse auf unbestimmte Zeit**

§ 573 Ordentliche Kündigung des Vermieters . . . . . 2591  
 § 573a Erleichterte Kündigung des Vermieters . . . . . 2695  
 § 573b Teilkündigung des Vermieters . . . . . 2707  
 § 573c Fristen der ordentlichen Kündigung . . . . . 2714  
 § 573d Außerordentliche Kündigung mit gesetzlicher Frist . . . . . 2723  
 § 574 Widerspruch des Mieters gegen die Kündigung . . . . . 2728  
 § 574a Fortsetzung des Mietverhältnisses nach Widerspruch . . . . . 2749  
 § 574b Form und Frist des Widerspruchs . . . . . 2755  
 § 574c Weitere Fortsetzung des Mietverhältnisses bei unvorhergesehenen Umständen . . . . . 2759

**Unterkapitel 3. Mietverhältnisse auf bestimmte Zeit**

§ 575 Zeitmietvertrag . . . . . 2765  
 § 575a Außerordentliche Kündigung mit gesetzlicher Frist . . . . . 2792

**Unterkapitel 4. Werkwohnungen**

– Vorbemerkung zu §§ 576–576b BGB: Besonderheiten bei der Beendigung eines Mietverhältnisses über eine Werkwohnung . . . . . 2795  
 § 576 Fristen der ordentlichen Kündigung bei Werkmietwohnungen . . . . . 2804  
 § 576a Besonderheiten des Widerspruchsrechts bei Werkmietwohnungen . . . . . 2808  
 § 576b Entsprechende Geltung des Mietrechts bei Werkdienstwohnungen . . . . . 2811

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

§ 577 Vorkaufsrecht des Mieters . . . . . 2818  
 § 577a Kündigungsbeschränkung bei Wohnungsumwandlung . . . . . 2839

**Untertitel 3. Mietverhältnisse über andere Sachen und digitale Produkte**

§ 578 Mietverhältnisse über Grundstücke und Räume . . . . . 2850  
 § 578a Mietverhältnisse über eingetragene Schiffe . . . . . 2857  
 § 578b Verträge über die Miete digitaler Produkte . . . . . 2859  
 § 579 Fälligkeit der Miete . . . . . 2860  
 § 580 Außerordentliche Kündigung bei Tod des Mieters . . . . . 2865  
 § 580a Kündigungsfristen . . . . . 2870

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

§ 1 Anwendungsbereich . . . . . 2877  
 – Anhang zu § 1 HeizkostenV: Verordnung über die Verbrauchserfassung und Abrechnung bei der Versorgung mit Fernwärme und Fernkälte (FFVAV) vom 26. September 2021 . . . . . 2886  
 § 2 Vorrang vor rechtsgeschäftlichen Bestimmungen . . . . . 2892  
 § 3 Anwendung auf das Wohnungseigentum . . . . . 2898  
 § 4 Pflicht zur Verbrauchserfassung . . . . . 2906  
 § 5 Ausstattung zur Verbrauchserfassung . . . . . 2914  
 – Anhang 1 zu § 5 HeizkostenV: Verordnung zur Sicherung der Energieversorgung über mittelfristig wirksame Maßnahmen (Mittelfristenenergieversorgungssicherungsmaßnahmenverordnung – EnSimiMaV) vom 23. September 2022 . . . . . 2925  
 – Anhang 2 zu § 5 HeizkostenV: Verordnung zur Sicherung der Energieversorgung über kurzfristig wirksame Maßnahmen (Kurzfristenenenergieversorgungssicherungsmaßnahmenverordnung – EnSikuMaV) vom 26. August 2022 . . . . . 2933  
 § 6 Pflicht zur verbrauchsabhängigen Kostenverteilung . . . . . 2936  
 § 6a Abrechnungs- und Verbrauchsinformationen; Informationen in der Abrechnung . . . . . 2948  
 § 6b Zulässigkeit und Umfang der Verarbeitung von Daten . . . . . 2953

	<i>Seite</i>
§ 7 Verteilung der Kosten der Versorgung mit Wärme . . . . .	2954
– Anhang 1 zu § 7 HeizkostenV: Gesetz über eine Soforthilfe für Letztverbraucher von leitungsgebundenem Erdgas und Kunden von Wärme ( <b>Erdgas-Wärme-Soforthilfegesetz – EWSG</b> ) vom 15. November 2022 (Auszug) . . . . .	2967
– Anhang 2 zu § 7 HeizkostenV: Gesetz zur Einführung von Preisbremsen für leitungsgebundenes Erdgas und Wärme ( <b>Erdgas-Wärme-Preisbremsengesetz – EWPPBG</b> ) vom 20. Dezember 2022 (Auszug) . . . . .	2972
– Anhang 3 zu § 7 HeizkostenV: Gesetz zur Aufteilung der Kohlendioxidkosten ( <b>Kohlendioxidkosten-aufteilungsgesetz – CO2KostAufG</b> ) vom 5. Dezember 2022) . . . . .	2987
§ 8 Verteilung der Kosten der Versorgung mit Warmwasser . . . . .	3000
§ 9 Verteilung der Kosten der Versorgung mit Wärme und Warmwasser bei verbundenen Anlagen . . . . .	3003
§ 9a Kostenverteilung in Sonderfällen . . . . .	3011
§ 9b Kostenaufteilung bei Nutzerwechsel . . . . .	3019
§ 10 Überschreitung der Höchstsätze . . . . .	3027
§ 11 Ausnahmen . . . . .	3030
§ 12 Kürzungsrecht, Übergangsregelungen . . . . .	3037

**Sicherungsanordnung, Räumungsvollstreckung, Prozessuale Schutzvorschriften**

§ 283a ZPO Sicherungsanordnung . . . . .	3045
Einleitung Räumungsvollstreckung . . . . .	3071
§ 712 ZPO Schutzantrag . . . . .	3078
§ 721 ZPO Räumungsfrist . . . . .	3081
§ 765a ZPO Vollstreckungsschutz . . . . .	3101
§ 794a ZPO Zwangsvollstreckung aus Räumungsvergleich . . . . .	3115
§ 885 ZPO Herausgabe von Grundstücken oder Schiffen . . . . .	3122
§ 885a ZPO Beschränkter Vollstreckungsauftrag . . . . .	3142
§ 940a ZPO Räumung von Wohnraum . . . . .	3159

**Insolvenzordnung**

– Vor § 108 InsO . . . . .	3181
§ 108 InsO Fortbestehen bestimmter Schuldverhältnisse . . . . .	3190
§ 109 InsO Schuldner als Mieter oder Pächter . . . . .	3215
§ 110 InsO Schuldner als Vermieter oder Verpächter . . . . .	3227
§ 111 InsO Veräußerung des Miet- oder Pachtobjekts . . . . .	3235
§ 112 InsO Kündigungssperre . . . . .	3241

<b>Sachregister</b> . . . . .	3249
-------------------------------	------