

# Miet- und Pachtrecht

Ergänzbarer Kommentar  
mit weiterführenden Vorschriften

Herausgegeben von  
**Claus Müller**  
und  
**Dr. Richard Walther**

## Bearbeiter

**Rudolf Kellendorfer**  
Richter am Oberlandesgericht  
Nürnberg

**Dr. Christoph Kern**  
Staatsanwalt,  
Staatsanwaltschaft Kempten

**Dr. Helmut Krenek**  
Vorsitzender Richter am Landgericht  
München I

**Claus Müller**  
Vorsitzender Richter am  
Oberlandesgericht München a.D.

**Joachim Schneider**  
Vorsitzender Richter am  
Landgericht Nürnberg/Fürth

**Christian Spielbauer**  
Rechtsanwalt, München

**Thomas Spielbauer**  
Vizepräsident des  
Landgerichts München I

**Dr. Richard Walther**  
Vorsitzender Richter am  
Oberlandesgericht Nürnberg a.D.,  
Rechtsanwalt, Nürnberg

**Band 1**

---

ERICH SCHMIDT VERLAG

**Bibliografische Information der Deutschen Nationalbibliothek**

Die Deutsche Nationalbibliothek verzeichnet diese Publikation in der Deutschen Nationalbibliografie; detaillierte bibliografische Daten sind im Internet über <http://dnb.d-nb.de> abrufbar.

**Weitere Informationen zu diesem Titel finden Sie im Internet unter**  
ESV.info/978 3 503 06665 0

ISBN 978 3 503 06665 0

ISSN 1612-2062

Alle Rechte vorbehalten

© Erich Schmidt Verlag GmbH & Co. KG, Berlin 2011  
[www.ESV.info](http://www.ESV.info)

Satz: multixtext, Berlin  
Druck: Meta Systems, Wustermark

**Gesamt-Inhaltsübersicht**

	Kennzahl
<b>Erster Teil: Vorwort und Verzeichnisse</b>	
Vorwort . . . . .	A 20
Gesamt-Inhaltsübersicht . . . . .	A 30
Inhaltsverzeichnis . . . . .	A 40
Abkürzungsverzeichnis . . . . .	A 50
Literaturverzeichnis . . . . .	A 60
Stichwortverzeichnis . . . . .	A 70
<b>Zweiter Teil: Gesetzes- und Verordnungstexte</b>	
Bürgerliches Gesetzbuch – Auszug – . . . . .	B 10
Heizkostenverordnung – Auszug – . . . . .	B 20
II. Berechnungsverordnung – Auszug – mit Anlage 3 zu § 27 Abs. 1 der II. Berechnungsverordnung a.F. . . . .	B 30
Betriebskostenverordnung . . . . .	B 40
Gesetz über das Apothekenwesen – Auszug – . . . . .	B 50
Bundesjagdgesetz – Auszug – . . . . .	B 60
Bundeskleingartengesetz – Auszug – . . . . .	B 70
Milchabgabenverordnung – Auszug – . . . . .	B 80
Gruppenfreistellungsverordnung (EG) – Auszug – . . . . .	B 90
Kartellverfahrensordnung (EG) – Auszug – . . . . .	B 100
<b>Dritter Teil: Kommentar zu §§ 535 bis 597 BGB</b>	<b>C</b>



# Inhaltsverzeichnis

Kennzahl

## Band 1

### ERSTER TEIL:

#### Vorwort und Verzeichnisse

Vorwort . . . . .	<b>A 20</b>
Gesamt-Inhaltsübersicht . . . . .	<b>A 30</b>
Inhaltsverzeichnis . . . . .	<b>A 40</b>
Abkürzungsverzeichnis . . . . .	<b>A 50</b>
Literaturverzeichnis . . . . .	<b>A 60</b>
Stichwortverzeichnis . . . . .	<b>A 70</b>

### ZWEITER TEIL:

#### Gesetzes- und Verordnungstexte

Bürgerliches Gesetzbuch – Auszug – . . . . .	<b>B 10</b>
Heizkostenverordnung – Auszug – . . . . .	<b>B 20</b>
II. Berechnungsverordnung – Auszug – mit Anlage 3 zu § 27 Abs. 1 der II. Berechnungsverordnung a.F. . . . .	<b>B 30</b>
Betriebskostenverordnung . . . . .	<b>B 40</b>
Gesetz über das Apothekenwesen – Auszug – . . . . .	<b>B 50</b>
Bundesjagdgesetz – Auszug – . . . . .	<b>B 60</b>
Bundeskleingartengesetz – Auszug – . . . . .	<b>B 70</b>
Milchabgabenverordnung – Auszug – . . . . .	<b>B 80</b>
Gruppenfreistellungsverordnung (EG) – Auszug – . . . . .	<b>B 90</b>
Kartellverfahrensordnung (EG) – Auszug – . . . . .	<b>B 100</b>

### DRITTER TEIL:

#### Kommentar zu §§ 535–597 BGB

##### Allgemeine Vorschriften für Mietverhältnisse

Vorbemerkung vor § 535 ( <i>Spielbauer</i> ) . . . . .	<b>C vor § 535</b>
§ 535 Inhalt und Hauptpflichten des Mietvertrags ( <i>Spielbauer</i> ). . . . .	<b>C § 535</b>
Anhang zu § 535 Schönheitsreparaturen und Kleinreparaturen ( <i>Schneider</i> ) . . . . .	<b>Anhang 1 C § 535</b>
Anhang 2 zu § 535 Leasing ( <i>Kern</i> ). . . . .	<b>Anhang 2 C § 535</b>
§ 536 Mietminderung bei Sach- und Rechtsmängeln ( <i>Spielbauer</i> ). . . . .	<b>C § 536</b>
§ 536a Schadens- und Aufwendungsersatzanspruch des Mieters wegen eines Mangels ( <i>Spielbauer</i> ) . . . . .	<b>C § 536a</b>

§ 536b	Kenntnis des Mieters vom Mangel bei Vertragsschluss oder Annahme ( <i>Spielbauer</i> ) . . . . .	<b>C § 536b</b>
§ 536c	Während der Mietzeit auftretende Mängel; Mängelanzeige durch den Mieter ( <i>Spielbauer</i> ) . . . . .	<b>C § 536c</b>
§ 536d	Vertraglicher Ausschluss von Rechten des Mieters wegen eines Mangels ( <i>Spielbauer</i> ) . . . . .	<b>C § 536d</b>
§ 537	Entrichtung der Miete bei persönlicher Verhinderung des Mieters ( <i>Spielbauer</i> ) . . . . .	<b>C § 537</b>
§ 538	Abnutzung der Mietsache durch vertragsgemäßen Gebrauch ( <i>Spielbauer</i> ) . . . . .	<b>C § 538</b>
§ 539	Ersatz sonstiger Aufwendungen und Wegnahmerecht des Mieters ( <i>Spielbauer</i> ) . . . . .	<b>C § 539</b>
§ 540	Gebrauchsüberlassung an Dritte ( <i>Spielbauer</i> ) . . . . .	<b>C § 540</b>
§ 541	Unterlassungsklage bei vertragswidrigem Gebrauch ( <i>Spielbauer</i> ) . . . . .	<b>C § 541</b>
	Vorbemerkung vor § 542 ( <i>Müller/Krenek</i> ) . . . . .	<b>C vor § 542</b>
§ 542	Ende des Mietverhältnisses ( <i>Müller</i> ) . . . . .	<b>C § 542</b>
§ 543	Außerordentliche fristlose Kündigung aus wichtigem Grund ( <i>Müller/Kellendorfer</i> ) . . . . .	<b>C § 543</b>
§ 544	Vertrag über mehr als 30 Jahre ( <i>Müller</i> ) . . . . .	<b>C § 544</b>
§ 545	Stillschweigende Verlängerung des Mietverhältnisses ( <i>Müller</i> ) . . . . .	<b>C § 545</b>
§ 546	Rückgabepflicht des Mieters ( <i>Müller</i> ) . . . . .	<b>C § 546</b>
§ 546a	Entschädigung des Vermieters bei verspäteter Rückgabe ( <i>Müller</i> ) . . . . .	<b>C § 546a</b>
§ 547	Erstattung von im Voraus entrichteter Miete ( <i>Müller</i> ) . . . . .	<b>C § 547</b>
§ 548	Verjährung der Ersatzansprüche und des Wegnahmerechts ( <i>Spielbauer</i> ) . . . . .	<b>C § 548</b>

**Mietverhältnisse über Wohnraum**

**Allgemeine Vorschriften**

§ 549	Auf Wohnraummietverhältnisse anwendbare Vorschriften ( <i>Kellendorfer</i> ) . . . . .	<b>C § 549</b>
§ 550	Form des Mietvertrags ( <i>Kellendorfer</i> ) . . . . .	<b>C § 550</b>
§ 551	Begrenzung und Anlage von Mietsicherheiten ( <i>Schneider</i> ) . . . . .	<b>C § 551</b>
§ 552	Abwendung des Wegnahmerechts des Mieters ( <i>Kellendorfer</i> ) . . . . .	<b>C § 552</b>
§ 553	Gestattung der Gebrauchsüberlassung an Dritte ( <i>Kern</i> ) . . . . .	<b>C § 553</b>
§ 554	Duldung von Erhaltungs- und Modernisierungsmaßnahmen ( <i>Kellendorfer</i> ) . . . . .	<b>C § 554</b>
§ 554a	Barrierefreiheit ( <i>Wetekamp</i> ) . . . . .	<b>C § 554a</b>
§ 555	Unwirksamkeit einer Vertragsstrafe ( <i>Kellendorfer</i> ) . . . . .	<b>C § 555</b>

**Die Miete**

**Vereinbarungen über die Miete**

§ 556	Vereinbarungen über Betriebskosten ( <i>Schneider</i> ) . . .	<b>C § 556</b>
§ 556a	Abrechnungsmaßstab für Betriebskosten ( <i>Schneider</i> ) . . . . .	<b>C § 556a</b>
§ 556b	Fälligkeit der Miete, Aufrechnungs- und Zurück- behaltungsrecht ( <i>Kellendorfer</i> ) . . . . .	<b>C § 556b</b>

**Regelungen über die Miethöhe**

§ 557	Mieterhöhungen nach Vereinbarung oder Gesetz ( <i>Kellendorfer</i> ) . . . . .	<b>C § 557</b>
§ 557a	Staffelmiete ( <i>Kellendorfer</i> ) . . . . .	<b>C § 557a</b>
§ 557b	Indexmiete ( <i>Kellendorfer</i> ) . . . . .	<b>C § 557b</b>
§ 558	Mieterhöhung bis zur ortsüblichen Vergleichsmiete ( <i>Schneider</i> ) . . . . .	<b>C § 558</b>
§ 558a	Form und Begründung der Mieterhöhung ( <i>Schneider</i> ) . . . . .	<b>C § 558a</b>
§ 558b	Zustimmung zur Mieterhöhung ( <i>Schneider</i> ) . . . . .	<b>C § 558b</b>
§ 558c	Mietspiegel ( <i>Wetekamp</i> ) . . . . .	<b>C § 558c</b>
§ 558d	Qualifizierter Mietspiegel ( <i>Wetekamp</i> ) . . . . .	<b>C § 558d</b>
§ 558e	Mietdatenbank ( <i>Wetekamp</i> ) . . . . .	<b>C § 558e</b>
§ 559	Mieterhöhung bei Modernisierung ( <i>Schneider</i> ) . . . . .	<b>C § 559</b>
§ 559a	Anrechnung von Drittmitteln ( <i>Schneider</i> ) . . . . .	<b>C § 559a</b>
§ 559b	Geltendmachung der Erhöhung, Wirkung der Erhöhungserklärung ( <i>Schneider</i> ) . . . . .	<b>C § 559b</b>
§ 560	Veränderung von Betriebskosten ( <i>Schneider</i> ) . . . . .	<b>C § 560</b>
§ 561	Sonderkündigungsrecht des Mieters nach Miet- erhöhung ( <i>Schneider</i> ) . . . . .	<b>C § 561</b>

**Pfandrecht des Vermieters**

§ 562	Umfang des Vermieterpfandrechts ( <i>Kellendorfer</i> ) . . .	<b>C § 562</b>
§ 562a	Erlöschen des Vermieterpfandrechts ( <i>Kellendorfer</i> ) . . .	<b>C § 562a</b>
§ 562b	Selbsthilferecht, Herausgabeanspruch ( <i>Kellendorfer</i> ) . . .	<b>C § 562b</b>
§ 562c	Abwendung des Pfandrechts durch Sicherheitsleistung ( <i>Kellendorfer</i> ) . . . . .	<b>C § 562c</b>
§ 562d	Pfändung durch Dritte ( <i>Kellendorfer</i> ) . . . . .	<b>C § 562d</b>

**Wechsel der Vertragsparteien**

Vorbemerkung vor § 563 ( <i>Müller</i> ) . . . . .	<b>C vor § 563</b>	
§ 563	Eintrittsrecht bei Tod des Mieters ( <i>Müller</i> ) . . . . .	<b>C § 563</b>
§ 563a	Fortsetzung mit überlebenden Mietern ( <i>Müller</i> ) . . . . .	<b>C § 563a</b>
§ 563b	Haftung bei Eintritt oder Fortsetzung ( <i>Müller</i> ) . . . . .	<b>C § 563b</b>
§ 564	Fortsetzung des Mietverhältnisses mit dem Erben, außerordentliche Kündigung ( <i>Müller</i> ) . . . . .	<b>C § 564</b>
§ 565	Gewerbliche Weitervermietung ( <i>Krenek</i> ) . . . . .	<b>C § 565</b>
§ 566	Kauf bricht nicht Miete ( <i>Krenek</i> ) . . . . .	<b>C § 566</b>

§ 566a Mietsicherheit ( <i>Krenek</i> ) . . . . .	<b>C § 566a</b>
§ 566b Vorausverfügung über die Miete ( <i>Krenek</i> ) . . . . .	<b>C § 566b</b>
§ 566c Vereinbarung zwischen Mieter und Vermieter über die Miete ( <i>Krenek</i> ) . . . . .	<b>C § 566c</b>
§ 566d Aufrechnung durch den Mieter ( <i>Krenek</i> ) . . . . .	<b>C § 566d</b>
§ 566e Mitteilung des Eigentumsübergangs durch den Vermieter ( <i>Krenek</i> ) . . . . .	<b>C § 566e</b>
§ 567 Belastung des Wohnraums durch den Vermieter ( <i>Krenek</i> ) . . . . .	<b>C § 567</b>
§ 567a Veräußerung oder Belastung vor der Überlassung des Wohnraums ( <i>Krenek</i> ) . . . . .	<b>C § 567a</b>
§ 567b Weiterveräußerung oder Belastung durch Erwerber ( <i>Krenek</i> ) . . . . .	<b>C § 567b</b>

**Beendigung des Mietverhältnisses**

**Allgemeine Vorschriften**

§ 568 Form und Inhalt der Kündigung ( <i>Kellendorfer</i> ) . . . . .	<b>C § 568</b>
§ 569 Außerordentliche fristlose Kündigung aus wichtigem Grund ( <i>Kellendorfer</i> ) . . . . .	<b>C § 569</b>
§ 570 Ausschluss des Zurückbehaltungsrechts ( <i>Kellendorfer</i> ) . . . . .	<b>C § 570</b>
§ 571 Weiterer Schadensersatz bei verspäteter Rückgabe von Wohnraum ( <i>Kellendorfer</i> ) . . . . .	<b>C § 571</b>
§ 572 Vereinbartes Rücktrittsrecht; Mietverhältnis unter auflösender Bedingung ( <i>Kellendorfer</i> ) . . . . .	<b>C § 572</b>

**Mietverhältnisse auf unbestimmte Zeit**

§ 573 Ordentliche Kündigung des Vermieters ( <i>Krenek</i> ) . . . . .	<b>C § 573</b>
§ 573a Erleichterte Kündigung des Vermieters ( <i>Krenek</i> ) . . . . .	<b>C § 573a</b>
§ 573b Teilkündigung des Vermieters ( <i>Krenek</i> ) . . . . .	<b>C § 573b</b>
§ 573c Fristen der ordentlichen Kündigung ( <i>Krenek</i> ) . . . . .	<b>C § 573c</b>
§ 573d Außerordentliche Kündigung mit gesetzlicher Frist ( <i>Krenek</i> ) . . . . .	<b>C § 573d</b>
§ 574 Widerspruch des Mieters gegen die Kündigung ( <i>Krenek</i> ) . . . . .	<b>C § 574</b>
§ 574a Fortsetzung des Mietverhältnisses nach Widerspruch ( <i>Krenek</i> ) . . . . .	<b>C § 574a</b>
§ 574b Form und Frist des Widerspruchs ( <i>Krenek</i> ) . . . . .	<b>C § 574b</b>
§ 574c Weitere Fortsetzung des Mietverhältnisses bei unvorhergesehenen Umständen ( <i>Krenek</i> ) . . . . .	<b>C § 574c</b>

**Mietverhältnisse auf bestimmte Zeit**

§ 575 Zeitmietvertrag ( <i>Kellendorfer</i> ) . . . . .	<b>C § 575</b>
§ 575a Außerordentliche Kündigung mit gesetzlicher Frist ( <i>Kellendorfer</i> ) . . . . .	<b>C § 575a</b>

**Werkwohnungen**

§ 576 Fristen der ordentlichen Kündigung bei Werkmiet-  
 wohnungen (*Krenek*) . . . . . **C § 576**

§ 576a Besonderheiten des Widerspruchsrechts bei Werk-  
 mietwohnungen (*Krenek*) . . . . . **C § 576a**

§ 576b Entsprechende Geltung des Mietrechts bei Werk-  
 dienstwohnungen (*Krenek*) . . . . . **C § 576b**

**Besonderheiten bei der Bildung von Wohnungseigentum  
 an vermieteten Wohnungen**

§ 577 Vorkaufsrecht des Mieters (*Krenek*) . . . . . **C § 577**

§ 577a Kündigungsbeschränkung bei Wohnungsumwand-  
 lung (*Krenek*) . . . . . **C § 577a**

**Mietverhältnisse über andere Sachen**

Vorbemerkung vor § 578 BGB (*Müller*) . . . . . **C vor § 578**

§ 578 Mietverhältnisse über Grundstücke und Räume  
 (*Müller*) . . . . . **C § 578**

§ 578a Mietverhältnisse über eingetragene Schiffe  
 (*Müller*) . . . . . **C § 578a**

§ 579 Fälligkeit der Miete (*Müller*) . . . . . **C § 579**

§ 580 Außerordentliche Kündigung bei Tod des Mieters  
 (*Müller*) . . . . . **C § 580**

§ 580a Kündigungsfristen (*Müller*) . . . . . **C § 580a**

**Band 2**

**Pachtvertrag**

§ 581 Vertragstypische Pflichten beim Pachtvertrag  
 (*Walther*) . . . . . **C § 581**

Anhang 1 Franchisevertrag (*Walther*) . . . . . **Anhang 1 C § 581**

Anhang 2 Apothekenpachtvertrag (*Walther*) **Anhang 2 C § 581**

Anhang 3 Kleingartenpachtverträge (*Walther*) **Anhang 3 C § 581**

Anhang 4 Jagdpachtvertrag (*Walther*) . . . . . **Anhang 4 C § 581**

§ 582 Erhaltung des Inventars (*Walther*) . . . . . **C § 582**

§ 582a Inventarübernahme zum Schätzwert (*Walther*) . . . . . **C § 582a**

§ 583 Pächterpfandrecht am Inventar (*Walther*) . . . . . **C § 583**

§ 583a Verfügungsbeschränkungen bei Inventar (*Walther*) **C § 583a**

§ 584 Kündigungsfrist (*Walther*) . . . . . **C § 584**

§ 584a Ausschluss bestimmter mietrechtlicher Kündigungs-  
 rechte (*Walther*) . . . . . **C § 584a**

§ 584b Verspätete Rückgabe (*Walther*) . . . . . **C § 584b**

**Landpachtvertrag**

§ 585 Begriff des Landpachtvertrags (*Walther*) . . . . . **C § 585**

Anhang Milchkontingent (*Walther*) . . . . . **Anhang C § 585**

§ 585a Form des Landpachtvertrags (*Walther*) . . . . . **C § 585a**

§ 585b	Beschreibung der Pachtsache ( <i>Walther</i> ) . . . . .	<b>C § 585b</b>
§ 586	Vertragstypische Pflichten beim Landpachtvertrag ( <i>Walther</i> ) . . . . .	<b>C § 586</b>
§ 586a	Lasten der Pachtsache ( <i>Walther</i> ) . . . . .	<b>C § 586a</b>
§ 587	Fälligkeit der Pacht; Entrichtung der Pacht bei persönlicher Verhinderung des Pächters ( <i>Walther</i> ). . . . .	<b>C § 587</b>
§ 588	Maßnahmen zur Erhaltung oder Verbesserung ( <i>Walther</i> ) . . . . .	<b>C § 588</b>
§ 589	Nutzungsüberlassung an Dritte ( <i>Walther</i> ) . . . . .	<b>C § 589</b>
§ 590	Änderung der landwirtschaftlichen Bestimmung oder der bisherigen Nutzung ( <i>Walther</i> ) . . . . .	<b>C § 590</b>
§ 590a	Vertragswidriger Gebrauch ( <i>Walther</i> ) . . . . .	<b>C § 590a</b>
§ 590b	Notwendige Verwendungen . . . . .	<b>C § 590b</b>
§ 591	Wertverbessernde Verwendungen ( <i>Walther</i> ) . . . . .	<b>C § 591</b>
§ 591a	Wegnahme von Einrichtungen	
§ 591b	Verjährung von Ersatzansprüchen	
§ 592	Verpächterpfandrecht	
§ 593	Änderung von Landpachtverträgen	
§ 593a	Betriebsübergabe	
§ 593b	Veräußerung oder Belastung des verpachteten Grundstücks	
§ 594	Ende und Verlängerung des Pachtverhältnisses ( <i>Kern</i> )	<b>C § 594</b>
§ 594a	Kündigungsfristen ( <i>Kern</i> ) . . . . .	<b>C § 594a</b>
§ 594b	Vertrag über mehr als 30 Jahre ( <i>Kern</i> ) . . . . .	<b>C § 594b</b>
§ 594c	Kündigung bei Berufsunfähigkeit des Pächters ( <i>Kern</i> )	<b>C § 594c</b>
§ 594d	Tod des Pächters ( <i>Kern</i> ) . . . . .	<b>C § 594d</b>
§ 594e	Außerordentliche fristlose Kündigung aus wichtigem Grund ( <i>Kern</i> ) . . . . .	<b>C § 594e</b>
§ 594f	Schriftform der Kündigung ( <i>Kern</i> ) . . . . .	<b>C § 594f</b>
§ 595	Fortsetzung des Pachtverhältnisses	
§ 595a	Vorzeitige Kündigung von Landpachtverträgen	
§ 596	Rückgabe der Pachtsache	
§ 596a	Ersatzpflicht bei vorzeitigem Pachtende	
§ 596b	Rücklassungspflicht	
§ 597	Verspätete Rückgabe	