

Miete

Blank / Börstinghaus

6., aktualisierte Auflage 2020
ISBN 978-3-406-74869-1
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.

Blank / Börstinghaus
Miete

beck-shop.de
DIE FACHBUCHHANDLUNG

beck-shop.de
DIE FACHBUCHHANDLUNG

Miete

Kommentar

Begründet und bearbeitet von

Hubert Blank

Richter am Landgericht a. D. †

und

Prof. Dr. Ulf P. Börstinghaus

Richter am Amtsgericht

6., aktualisierte Auflage 2020
beck-shop.de
DIE FACHBUCHHANDLUNG



Es haben bearbeitet:

Blank/Börstinghaus §§ 535–553; 555 – 556b; 560; 562–580a BGB
Börstinghaus § 535 Rdn 725–763 (COVID-19-Pandemie);
§§ 554, 556c–559d; 561 BGB

beck-shop.de

DIE FACHBUCHHANDLUNG

www.beck.de

ISBN 978 3 406 74869 1

© 2020 Verlag C.H. Beck oHG
Wilhelmstraße 9, 80801 München

Umschlaggestaltung und Druck:
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 6. Auflage

Während der Arbeiten an der vorliegenden 6. Auflage dieses Kommentars ist Hubert Blank nach längerer Krankheit verstorben. Hubert Blank war unbestritten einer der fundiertesten Kenner des Deutschen Mietrechts. Er hat mit seinen Kommentierungen in diesem Werk aber natürlich auch im Schmidt-Futterer Zeichen gesetzt und Rechtsprechung und Wissenschaft geprägt. Sein Verlust ist auch für mich persönlich unersetzlich. Seine Sicht auf die Probleme war einzigartig. Ich habe ihm viel zu verdanken. Ich habe die von Herrn Blank begonnenen Kommentierungen in diesem Werk fortgeführt und aktualisiert.

So konnte die vorliegende Auflage in diesen schwierigen Zeiten fertiggestellt werden. Die COVID-19 Pandemie hat uns neue bisher nicht dagewesene juristische Probleme geliefert, die uns wahrscheinlich noch lange Zeit beschäftigen werden. Kommentiert wird die Änderung des Art. 240 EGBGB durch das „Gesetz zur Abmilderung der Folgen der COVID-19-Pandemie im Zivil-, Insolvenz- und Strafverfahrensrecht“ vom 27.3.2020 (BGBl I S. 569), der in § 2 einen befristeten Kündigungsausschluss enthält, der schon kurz nach seinem Bekanntwerden für viele Missverständnisse und Ankündigungen gesorgt hat. Aber darauf beschränken sich die wirtschaftlichen Folgen der Pandemie natürlich nicht. Für die weiter bestehende Mietzahlungspflicht wird es darauf ankommen, wie die Rechtsprechung die Folgen der Pandemie im Rahmen des Gewährleistungsgrechts und vor allem im Rahmen eines eventuellen Wegfalls der Geschäftsgrundlage bewerten wird. Ich habe mich entschlossen die für die Praxis zurzeit erkennbaren Auswirkungen auf das Mietrecht in einem zusammenhängenden Teil am Ende der Kommentierung zu § 535 BGB vorzunehmen, auch wenn die Probleme natürlich bei vielen Paragraphen eine Rolle spielen. Ich habe mich dabei von dem Wunsch der Nutzer leiten lassen, die Fragestellungen zusammenhängend darzustellen.

Auch wenn die Rechtsfolgen der COVID-19 Pandemie natürlich im Augenblick im Vordergrund stehen, so darf nicht übersehen werden, dass seit der im Jahre 2017 erschienenen 5. Auflage vom Gesetzgeber wieder mehrere Änderungen des Mietrechts vorgenommen wurden. Am 1.1.2019 ist das „Gesetz zur Ergänzung der Regelungen über die zulässige Miethöhe bei Mietbeginn und zur Anpassung der Regelungen über die Modernisierung der Mietsache (Mietrechtsanpassungsgesetz – MietAnpG)“ vom 18.12.2018 (BGBl. I S. 2648) in Kraft getreten. Hierdurch wurde die sog. „Mietpreisbremse zum ersten Mal „nachgeschärf“. Außerdem wurden die Vorschriften über Mieterhöhungen im Zusammenhang von Modernisierungsmaßnahmen geändert und ergänzt. 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. Das Gesetz enthält komplizierte Übergangsregelungen. Schon zu „Corona-Zeiten“ erfolgte dann die Verkündung des „Gesetzes zur Verlängerung und Verbesserung der Regelungen über die zulässige Miethöhe bei Mietbeginn“ vom 19.3.2020 (BGBl. I S. 540). In Berlin ist das „Gesetz zur Mietenbegrenzung im Wohnungswesen in Berlin (MietenWoG Bln)“, der sog. Mietendeckel, am 23.02.2020 in Kraft getreten. Auch diese Vorschriften werden im Anhang zu § 561 BGB kommentiert. Es geht bei diesem Gesetz jetzt zunächst um die verfassungsrechtliche Frage, ob das Land Berlin für eine solche

Regelung überhaupt zuständig war. Ich persönlich bin der Auffassung, dass dies nicht der Fall ist.

Da der Bundestag auch nach Ausbruch der Pandemie angekündigt hat, am 19.6.2020 und der Bundesrat am 3.7.2020 das „Gesetz zur Förderung der Elektromobilität und zur Modernisierung des Wohnungseigentums (Wohnungseigentumsmodernisierungsgesetz) – WEMoG“ zu verabschieden, wurden die in diesem Gesetz vorgesehenen Änderungen des Mietrechts (§§ 554, 556a BGB) bereits mitcommentiert. Diese Teile stehen natürlich unter dem Vorbehalt, dass die Änderungen so wie von der Bundesregierung vorgeschlagen auch verabschiedet werden.

Natürlich wurde auch die weiterhin umfangreiche Rechtsprechung des BGH aber auch der Instanzerichte eingearbeitet. Dies geschah ebenso wie die Auswertung der Literatur für Veröffentlichungen bis Februar/März 2020 ganz vereinzelt auch noch bis Anfang Juni 2020.

Ohne die massive Unterstützung meiner Tochter Cathrin wäre die Herausgabe des Werkes nicht denkbar gewesen. Auch meine Frau hat mich wieder unterstützt und bestärkt, das Projekt zu schultern. Dafür ganz herzlichen Dank. Mein Dank gilt schließlich den Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern des Lehrstuhls von Prof. Dr. Artz, Krischan Brock, Mia Labasch, Catharina Jakubka, Justus Höfermann und Julia Pielsticker, die ohne Rücksicht auf Feierabend und Wochenende die Aktualisierung der Literaturverweise vorgenommen haben.


Gelsenkirchen im Juni 2020
Prof. Dr. Ulf P. Börstinghaus

Inhaltsverzeichnis

Vorwort zur 6. Auflage	V
Literatur- und Abkürzungsverzeichnis	XI

Bürgerliches Gesetzbuch (BGB)

Buch 2. Recht der Schuldverhältnisse

Abschnitt 8. Einzelne Schuldverhältnisse

Titel 5. Mietvertrag, Pachtvertrag

Untertitel 1. Allgemeine Vorschriften für Mietverhältnisse

§ 535 Inhalt und Hauptpflichten des Mietvertrags	1
§ 536 Mietminderung bei Sach- und Rechtsmängeln	282
§ 536a Schadens- und Aufwendungsersatzanspruch des Mieters wegen eines Mangels	372
§ 536b Kenntnis des Mieters vom Mangel bei Vertragsschluss oder Annahme	392
§ 536c Während der Mietzeit auftretende Mängel, Mängelanzeige durch den Mieter	403
§ 536d Vertraglicher Ausschluss von Rechten des Mieters wegen eines Mangels	412
§ 537 Entrichtung der Miete bei persönlicher Verhinderung des Mieters	412
§ 538 Abnutzung der Mietsache durch vertragsgemäßen Gebrauch	422
§ 539 Ersatz sonstiger Aufwendungen und Wegnahmerecht des Mieters	445
§ 540 Gebrauchsüberlassung an Dritte	455
§ 541 Unterlassungsklage bei vertragswidrigem Gebrauch	479
§ 542 Ende des Mietverhältnisses	488
§ 543 Außerordentliche fristlose Kündigung aus wichtigem Grund	566
§ 544 Vertrag über mehr als dreißig Jahre	637
§ 545 Stillschweigende Verlängerung des Mietverhältnisses	642
§ 546 Rückgabepflicht des Mieters	652
§ 546a Entschädigung des Vermieters bei verspäteter Rückgabe	699
§ 547 Erstattung von im Voraus entrichteter Miete	719
§ 548 Verjährung der Ersatzansprüche und des Wegnahmerechts	724

Untertitel 2. Mietverhältnisse über Wohnraum

Kapitel 1. Allgemeine Vorschriften

§ 549 Auf Wohnraummietverhältnisse anwendbare Vorschriften	754
§ 550 Form des Mietvertrags	765
§ 551 Begrenzung und Anlage von Mietsicherheiten	801
§ 552 Abwendung des Wegnahmerechts des Mieters	846
§ 553 Gestattung der Gebrauchsüberlassung an Dritte	849
§ 554 Barrierereduzierung, E-Mobilität und Einbruchsschutz	861
§ 554a Barrierefreiheit	871
§ 555 Unwirksamkeit einer Vertragsstrafe	878
§ 555a Erhaltungsmaßnahmen	884
§ 555b Modernisierungsmaßnahmen	897

§ 555c	Ankündigung von Modernisierungsmaßnahmen	915
§ 555d	Duldung von Modernisierungsmaßnahmen, Ausschlussfrist	929
§ 555e	Sonderkündigungsrecht des Mieters bei Modernisierungsmaßnahmen	944
§ 555f	Vereinbarungen über Erhaltungs- oder Modernisierungsmaßnahmen	947

Kapitel 2. Die Miete

Unterkapitel 1. Vereinbarungen über die Miete

§ 556	Vereinbarungen über Betriebskosten	955
§ 556a	Abrechnungsmaßstab für Betriebskosten	1086
§ 556b	Fälligkeit der Miete, Aufrechnungs- und Zurückbehaltungsrecht	1109
§ 556c	Kosten der Wärmelieferung als Betriebskosten, Verordnungsermächtigung	1132

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

§ 556d	Zulässige Miethöhe bei Mietbeginn; Verordnungsermächtigung	1141
§ 556e	Berücksichtigung der Vormiete oder einer durchgeführten Modernisierung	1153
§ 556f	Ausnahmen	1164
§ 556g	Rechtsfolgen; Auskunft über die Miete	1169

Unterkapitel 2. Regelungen über die Miethöhe

Vorbemerkung zu §§ 557–561	1189
§ 557 Mieterhöhungen nach Vereinbarung oder Gesetz	1197
§ 557a Staffelmiete	1207
§ 557b Indexmiete	1216
§ 558 Mieterhöhung bis zur ortsüblichen Vergleichsmiete	1223
§ 558a Form und Begründung der Mieterhöhung	1256
§ 558b Zustimmung zur Mieterhöhung	1283
§ 558c Mietspiegel	1303
§ 558d Qualifizierter Mietspiegel	1309
§ 558e Mietdatenbank	1318
§ 559 Mieterhöhung nach Modernisierungsmaßnahmen	1321
§ 559a Anrechnung von Drittmitteln	1342
§ 559b Geltendmachung der Erhöhung, Wirkung der Erhöhungserklärung	1346
§ 559c Vereinfachtes Verfahren	1358
§ 559d Pflichtverletzungen bei Ankündigung oder Durchführung einer baulichen Veränderung	1366
§ 560 Veränderungen von Betriebskosten	1383
§ 561 Sonderkündigungsrecht des Mieters nach Mieterhöhung	1399

Kapitel 3. Pfandrecht des Mieters

§ 562 Umfang des Vermieterpfandrechts	1406
§ 562a Erlöschen des Vermieterpfandrechts	1419
§ 562b Selbsthilferecht, Herausgabeanspruch	1425
§ 562c Abwendung des Pfandrechts durch Sicherheitsleistung	1433
§ 562d Pfändung durch Dritte	1435

Kapitel 4. Wechsel der Vertragsparteien

§ 563	Eintritsrecht bei Tod des Mieters	1437
§ 563a	Fortsetzung mit überlebenden Mietern	1453
§ 563b	Haftung bei Eintritt oder Fortsetzung	1456
§ 564	Fortsetzung des Mietverhältnisses mit dem Erben, außerordentliche Kündigung	1462
§ 565	Gewerbliche Weitervermietung	1472
§ 566	Kauf bricht nicht Miete	1489
§ 566a	Mietsicherheit	1520
§ 566b	Vorausverfügung über die Miete	1527
§ 566c	Vereinbarung zwischen Mieter und Vermieter über die Miete	1530
§ 566d	Aufrechnung durch den Mieter	1533
§ 566e	Mitteilung des Eigentumsübergangs durch den Vermieter	1535
§ 567	Belastung des Wohnraums durch den Vermieter	1537
§ 567a	Veräußerung oder Belastung vor der Überlassung des Wohnraums	1540
§ 567b	Weiterveräußerung oder Belastung durch Erwerber	1542

Kapitel 5. Beendigung des Mietverhältnisses

Unterkapitel 1. Allgemeine Vorschriften

§ 568	Form und Inhalt der Kündigung	1544
§ 569	BGB Außerordentliche fristlose Kündigung aus wichtigem Grund	1551
§ 570	Ausschluss des Zurückbehaltungsrechts	1590
§ 571	Weiterer Schadensersatz bei verspäteter Rückgabe von Wohnraum	1591
§ 572	Vereinbartes Rücktrittsrecht; Mietverhältnis unter auflösender Bedingung	1594

Unterkapitel 2. Mietverhältnisse auf unbestimmte Zeit

§ 573	Ordentliche Kündigung des Vermieters	1600
§ 573a	Erleichterte Kündigung des Vermieters	1682
§ 573b	Teilkündigung des Vermieters	1694
§ 573c	Fristen der ordentlichen Kündigung	1700
§ 573d	Außerordentliche Kündigung mit gesetzlicher Frist	1708
§ 574	Widerspruch des Mieters gegen die Kündigung	1711
§ 574a	Fortsetzung des Mietverhältnisses nach Widerspruch	1731
§ 574b	Form und Frist des Widerspruchs	1738
§ 574c	Weitere Fortsetzung des Mietverhältnisses bei unvorhergesehenen Umständen	1742

Unterkapitel 3. Mietverhältnisse auf bestimmte Zeit

§ 575	Zeitmietvertrag	1749
§ 575a	Außerordentliche Kündigung mit gesetzlicher Frist	1773

Unterkapitel 4. Werkwohnungen

§ 576	Fristen der ordentlichen Kündigung bei Werkmietwohnungen	1776
§ 576a	Besonderheiten des Widerspruchsrechts bei Werkmietwohnungen	1780
§ 576b	Entsprechende Geltung des Mietrechts bei Werkdienstwohnungen	1783

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

§ 577	Vorkaufsrecht des Mieters	1789
§ 577a	Kündigungsbeschränkung bei Wohnungsumwandlung	1812

Untertitel 3. Mietverhältnisse über andere Sachen

§ 578	Mietverhältnisse über Grundstücke und Räume	1823
§ 578a	Mietverhältnisse über eingetragene Schiffe	1827
§ 579	Fälligkeit der Miete	1831
§ 580	Außerordentliche Kündigung bei Tod des Mieters	1833
§ 580a	Kündigungsfristen	1840

Register	1845
---------------------------	------

beck-shop.de
DIE FACHBUCHHANDLUNG