

# **Schuldrecht - Besonderer Teil II §§ 535-630h, BetrKV, HeizkostenV, WärmeLV, EFZG, TzBfG, KSchG, MiLoG**

9. Auflage 2023  
ISBN 978-3-406-76675-6  
C.H.BECK

schnell und portofrei erhältlich bei  
[beck-shop.de](https://beck-shop.de)

Die Online-Fachbuchhandlung [beck-shop.de](https://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.

# Münchener Kommentar zum Bürgerlichen Gesetzbuch

---

Herausgegeben von

**Dr. Dr. Dres. h.c. Franz Jürgen Säcker**

(em.) Professor an der Freien Universität Berlin

**Dr. Roland Rixecker**

Präsident des Saarländischen Oberlandesgerichts a.D.

Präsident des Verfassungsgerichtshofs des Saarlandes

Honorarprofessor an der Universität des Saarlandes

**Dr. Hartmut Oetker**

Professor an der Universität Kiel

Richter am Oberlandesgericht Jena a.D.

**Bettina Limperg**

Präsidentin des Bundesgerichtshofs, Karlsruhe

**Band 5: Schuldrecht – Besonderer Teil II**

**§§ 535–630h**

**BetrKV, HeizkostenV, WärmeLV, EFZG, TzBfG, KSchG,  
MiLoG**

## **Die einzelnen Bände des Münchener Kommentars zum BGB**

---

- Band 1: Einleitung und Allgemeiner Teil  
§§ 1–240 · AllgPersönlR · ProstG · AGG  
Redakteurin: Prof. Dr. Claudia Schubert
- Band 2: Schuldrecht · Allgemeiner Teil I  
§§ 241–310  
Redakteur: Vors. Richter am BGH a.D. Prof. Dr. Wolfgang Krüger
- Band 3: Schuldrecht · Allgemeiner Teil II  
§§ 311–432  
Redakteur: Vors. Richter am BGH a.D. Prof. Dr. Wolfgang Krüger
- Band 4: Schuldrecht · Besonderer Teil I (in zwei Halbbänden)  
§§ 433–534 · Finanzierungsleasing · CISG  
Redakteur: Prof. Dr. Hartmut Oetker
- Band 5: Schuldrecht · Besonderer Teil II  
§§ 535–630h · HeizkostenV · BetrKV · EFZG · TzBfG · KSchG  
Redakteure: Prof. Dr. Martin Henssler/  
Vors. Richter am BGH a.D. Prof. Dr. Wolfgang Krüger
- Band 6: Schuldrecht · Besonderer Teil III  
§§ 631–704  
Redakteur: Prof. Dr. Martin Henssler
- Band 7: Schuldrecht · Besonderer Teil IV  
§§ 705–853 · PartGG · ProdHaftG  
Redakteur: Prof. Dr. Mathias Habersack
- Band 8: Sachenrecht  
§§ 854–1296 · WEG · ErbbauRG  
Redakteur: Richter des BVerfG a.D. Prof. Dr. Reinhard Gaier
- Band 9: Familienrecht I  
§§ 1297–1588 · GewSchG · VersAusglG · LPartG  
Redakteurin: Prof. Dr. Elisabeth Koch
- Band 10: Familienrecht II  
§§ 1589–1921 · SGB VIII  
Redakteur: Prof. Dr. Dr. h.c. Dieter Schwab
- Band 11: Erbrecht  
§§ 1922–2385 · §§ 27–35 BeurkG  
Redakteurin: Richterin des BVerfG Dr. Sibylle Kessal-Wulf
- Band 12: Internationales Privatrecht I  
Redakteur: Prof. Dr. Jan v. Hein
- Band 13: Internationales Privatrecht II · IntWR · Art. 50–253 EGBGB  
Redakteur: Prof. Dr. Jan v. Hein

# Münchener Kommentar zum Bürgerlichen Gesetzbuch

## Band 5

Schuldrecht – Besonderer Teil II

§§ 535–630h

BetrKV, HeizkostenV, WärmeLV, EFZG, TzBfG, KSchG,  
MiLoG

Redakteure:

**Dr. Martin Hensler**

Professor (em.) an der Universität zu Köln

**Dr. Wolfgang Krüger**

Vorsitzender Richter am Bundesgerichtshof a.D.  
Honorarprofessor an der Universität Bonn

**9. Auflage 2023**

Zitiervorschlag: MüKoBGB/Bearbeiter § ... Rn. ...

**www.beck.de**

ISBN 978 3 406 76675 6

© 2023 Verlag C. H. Beck oHG  
Wilhelmstraße 9, 80801 München

Druck: Druckerei C.H. Beck Nördlingen  
Satz: Meta Systems Publishing & Printservices GmbH, Wustermark  
Umschlaggestaltung: Druckerei C.H. Beck Nördlingen  
nach einem Entwurf von Elmar Lixenfeld, duodez.de

CO<sub>2</sub>  
neutral

  
chbeck.de/nachhaltig

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

## Die Bearbeiter des fünften Bandes

---

*Dr. Markus Artz*

Professor an der Universität Bielefeld

*Dr. Klaus Peter Berger*

Professor an der Universität zu Köln

*Hans-Jürgen Bieber*

Vorsitzender Richter am Kammergericht Berlin a.D., Berlin

*Reinhard Engshuber*

Vizepräsident des Landesarbeitsgerichts Sachsen-Anhalt

*Dr. Jan Dirk Harke*

Professor an der Universität Jena, Richter am Oberlandesgericht Nürnberg a.D.,

Richter am Oberlandesgericht Jena

*Dr. Martin Häublein*

Professor an der Universität Innsbruck

*Dr. Martin Hensler*

Professor (em.) an der Universität zu Köln

*Dr. Curt Wolfgang Hergenröder*

Professor an der Universität Mainz

*Dr. Rudi Müller-Glöge*

Vizepräsident des Bundesarbeitsgerichts a.D., Erfurt

*Dr. Günter Spinner*

Richter am Bundesarbeitsgericht, Erfurt, Honorarprofessor an der Universität Freiburg

*Dr. Gerhard Wagner, LL.M.*

Professor an der Humboldt-Universität zu Berlin

*Dr. Kai Zehelein*

Richter am Amtsgericht Hanau





## Im Einzelnen haben bearbeitet

---

§§ 535–536d .....	Dr. Martin Häublein
§§ 537–548 .....	Hans-Jürgen Bieber
§ 548a .....	Dr. Markus Artz
§§ 549–555 .....	Hans-Jürgen Bieber
§§ 555a–555f .....	Dr. Markus Artz
§ 556 .....	Dr. Kai Zehelein
BetrKV .....	Dr. Kai Zehelein
§ 556a .....	Dr. Kai Zehelein
HeizkostenV .....	Dr. Kai Zehelein
§ 556b .....	Dr. Markus Artz
§ 556c .....	Dr. Kai Zehelein
WärmeLV .....	Dr. Kai Zehelein
§§ 556d–557 .....	Dr. Markus Artz
WiStG § 5 .....	Dr. Markus Artz
§§ 557a–559d .....	Dr. Markus Artz
§ 560 .....	Dr. Kai Zehelein
§§ 561–562d .....	Dr. Markus Artz
§§ 563–575a .....	Dr. Martin Häublein
§§ 576–576b .....	Dr. Markus Artz
§§ 577, 577a .....	Dr. Martin Häublein
§§ 578–580a .....	Dr. Markus Artz
§§ 581–597 .....	Dr. Jan Dirk Harke
§§ 598–606 .....	Dr. Martin Häublein
§§ 607–610 .....	Dr. Klaus Peter Berger
§§ 611, 611a .....	Dr. Günter Spinner
§ 612 .....	Dr. Rudi Müller-Glöge
MiLoG .....	Dr. Rudi Müller-Glöge
§§ 613–614 .....	Dr. Rudi Müller-Glöge
§§ 615, 616 .....	Dr. Martin Henssler
EFZG .....	Dr. Rudi Müller-Glöge
§§ 617–619a .....	Dr. Martin Henssler
§ 620 .....	Reinhard Engshuber
TzBfG §§ 1, 2 .....	Dr. Rudi Müller-Glöge
TzBfG § 3 .....	Reinhard Engshuber
TzBfG §§ 4–13 .....	Dr. Rudi Müller-Glöge
TzBfG §§ 14–23 .....	Reinhard Engshuber
§§ 621, 622 .....	Reinhard Engshuber
KSchG .....	Dr. Curt Wolfgang Hergenröder
§§ 623–630 .....	Dr. Martin Henssler
§§ 630a–630h .....	Dr. Gerhard Wagner
Sachverzeichnis .....	Christian Klie

## Verzeichnis der ausgeschiedenen und teilweise ausgeschiedenen Bearbeiter

---

*Prof. Dr. Richard Haase:* §§ 598–606 BGB: 1. Aufl. 1980

*Dirk Hesse:* §§ 620, 621, 622 BGB, §§ 3, 14–23 TzBfG: 4. Aufl. 2004, 5. Aufl. 2008, 6. Aufl. 2012, 7. Aufl. 2017, 8. Aufl. 2020

*Prof. Dr. Dr. h.c. Helmut Köllhosser:* §§ 598–606 BGB: 2. Aufl. 1988, 3. Aufl. 1995, 4. Aufl. 2004

*Dr. Martin Lorenz:* § 618 BGB: 1. Aufl. 1980, 2. Aufl. 1988, 3. Aufl. 1997; §§ 618–619: 4. Aufl. 2005

*Günter Schaub:* §§ 612–617, 619 BGB: 1. Aufl. 1980, 2. Aufl. 1988, 3. Aufl. 1997

*Walter Schilling:* §§ 568–572, 576–577a BGB: 4. Aufl. 2004

*Dr. Michael J. Schmid:* §§ 556, 556a, 556c 560 BGB, BetrKV, HeizkostenV, 4. Aufl. 2004, 5. Aufl. 2008, 6. Aufl. 2012, 7. Aufl. 2017

*Prof. Dr. Peter Schwerdtner:* §§ 620–630 BGB: 1. Aufl. 1980, 2. Aufl. 1988, 3. Aufl. 1997

*Prof. Dr. Alfred Söllner:* §§ 611–611b BGB: 1. Aufl. 1980, 2. Aufl. 1988

*Rudi Voelskow:* §§ 535–597 BGB §§ 1–10 MHG: 1. Aufl. 1980, 2. Aufl. 1988; §§ 535–597 BGB, MHG, HeizkostenV: 3. Aufl. 1995

*Prof. Dr. Harm Peter Westermann:* §§ 607–610 BGB: 1. Aufl. 1980, 2. Aufl. 1988, 3. Aufl. 1997

## Vorwort

In der aktuellen, nunmehr 9. Auflage setzt sich bei den das Besondere Schuldrecht des BGB betreffenden Bänden des Münchener Kommentars zum BGB nach umfangreichen reformbedingten Änderungen die schon in der Voraufgabe eingetretene Konsolidierung fort. Der hier vorgelegte Band 5 kommentiert mit den §§ 535 bis 630h BGB im Sinne eines Besonderen Teils II das Mietrechts und das Dienstvertragsrechts mit arbeitsrechtlichem Schwerpunkt einschließlich des Behandlungsvertrags und damit Kernmaterien des Besonderen Schuldrechts.

Im Mietrecht haben vier Gesetzesnovellen zu kleineren und größeren Änderungen geführt. Das Telekommunikationsmodernisierungsgesetz vom 23.6.2021, in Kraft getreten am 1.12.2021, hat § 555b einen Abs. 4a beschert, wonach als Modernisierungsmaßnahme auch der erstmalige mittels Glasfaser erfolgte Anschluss der Mietsache an ein öffentliches Netz mit hoher Kapazität anzusehen ist. Diese Ergänzung hat Folgeänderungen in § 556 und § 559 mit sich gebracht. Das Mietspiegelreformgesetz vom 10.8.2021, in Kraft getreten am 1.7.2022, hat insbesondere die Vermutungswirkung für qualifizierte Mietspiegel gestärkt, flankiert durch die Einführung einer Mietspiegelverordnung. Das Gesetz zur Verlängerung und Verbesserung der Regelungen über die zulässige Miethöhe bei Mietbeginn vom 19.3.2020, in Kraft getreten am 1.4.2020, hat insbesondere die Vorschriften des § 556g geändert und die Lage des Mieters bei der Durchsetzung der Mietpreisbegrenzung verbessert. Schließlich ist in Umsetzung der RL 2019/770 der EU vom 20.5.2019 über bestimmte vertragsrechtliche Aspekte der Bereitstellung digitaler Inhalte und digitaler Dienstleistungen für die Miete solcher Produkte die Vorschriften über die Miete von Sachen für entsprechend anwendbar erklärt worden. § 548a, in Kraft seit dem 1.1.2022, ordnet dies an. Die nur „entsprechende“ Anwendbarkeit lässt Raum für die Diskussion. Die Kommentierung berücksichtigt diese Gesetzesänderungen ebenso wie die fortlaufende Interpretation des Mietrechts durch die Gerichte, die insbesondere auf dem Gebiet der Regelung über Schönheitsreparaturen nicht zur Ruhe kommt.

Im Bereich des Dienstvertrags- und Arbeitsrechts bürgt das weitgehend unverändert gebliebene Autorenteam für Kontinuität und Fortsetzung der bewährt zuverlässigen Aufarbeitung des umfangreichen Streitstandes in Literatur und Rechtsprechung. Die Kommentierung legt besonderen Wert auf die Information unserer Leser über neue Erkenntnisse, praktische Erfahrungen und Entwicklungen in den genannten Rechtsgebieten, wobei besondere Hervorhebung die vielfältigen Hinweise zu den Auswirkungen der COVID-19-Pandemie im Arbeitsleben und Arbeitsrecht verdienen. Mit großer Bestürzung und Trauer haben Verlag, Herausgeber und Bandredakteur von dem vielen zu frühen Tod des Vizepräsidenten des Landesarbeitsgerichts Sachsen-Anhalt Dirk Hesse erfahren, der seit mehreren Auflagen große Teile des Befristungsrechts kommentiert hatte. Die Fortführung seiner Kommentierung hat dankenswerterweise sehr kurzfristig Vizepräsident des Landesarbeitsgerichts Reinhard Engshuber übernommen, den wir herzlich im Autorenkreis begrüßen. Allen Autoren sei für ihre Verbundenheit mit unserem Gemeinschaftswerk gedankt.

München, im Oktober 2022

*Herausgeber, Bandredakteur und Verlag*



# Inhaltsverzeichnis

---

	§§	Seite
Verzeichnis der Abkürzungen .....		XIII
Verzeichnis der abgekürzt zitierten Literatur .....		XXXVII

## **Bürgerliches Gesetzbuch** **Buch 2. Recht der Schuldverhältnisse**

Abschnitte 1, 2 .....		s. Band 2
Abschnitte 3–7 .....		s. Band 3
Abschnitt 8. Titel 1–4 .....		s. Band 4
Titel 5. Mietvertrag, Pachtvertrag .....	535–597	3
Untertitel 1. Allgemeine Vorschriften für Mietverhältnisse .....	535–548a	3
Untertitel 2. Mietverhältnisse über Wohnraum .....	549–577a	278
Kapitel 1. Allgemeine Vorschriften .....	549–555	278
Kapitel 1a. Erhaltungs- und Modernisierungsmaßnahmen .....	555a–555f	323
Kapitel 2. Die Miete .....	556–561	356
Unterkapitel 1. Vereinbarungen über die Miete .....	556–556c	356
• Verordnung über die Aufstellung von Betriebskosten (BetrKV) .	1, 2	410
• Verordnung über die verbrauchsabhängige Abrechnung der		
Heiz- und Warmwasserkosten (HeizkostenV) .....	1–12	461
• Verordnung über die Umstellung auf gewerbliche Wärmeliefe-		
rung für Mietwohnraum (WärmeLV) .....	1–13	526
Unterkapitel 1a. Vereinbarungen über die Miethöhe bei Mietbeginn		
in Gebieten mit angespannten Wohnungsmärkten	556d–556g	536
Unterkapitel 2. Regelungen über die Miethöhe .....	557–561	558
Kapitel 3. Pfandrecht des Vermieters .....	562–562d	696
Kapitel 4. Wechsel der Vertragsparteien .....	563–567b	708
Kapitel 5. Beendigung des Mietverhältnisses .....	568–576b	787
Unterkapitel 1. Allgemeine Vorschriften .....	568–572	787
Unterkapitel 2. Mietverhältnisse auf unbestimmte Zeit .....	573–574c	819
Unterkapitel 3. Mietverhältnisse auf bestimmte Zeit .....	575–575a	917
Unterkapitel 4. Werkwohnungen .....	576–576b	931
Kapitel 6. Besonderheiten bei der Bildung von Wohnungseigentum		
an vermieteten Wohnungen .....	577–577a	939
Untertitel 3. Mietverhältnisse über andere Sachen und digitale Pro-		
dukte .....	578–580a	964
Untertitel 4. Pachtvertrag .....	581–584b	973
Untertitel 5. Landpachtvertrag .....	585–597	1016
Titel 6. Leihe .....	598–606	1053
Titel 7. Sachdarlehensvertrag .....	607–610	1084
Titel 8. Dienstvertrag und ähnliche Verträge .....	611–630h	1100
Untertitel 1. Dienstvertrag .....	611–630	1100
• Gesetz zur Regelung eines allgemeinen Mindestlohns (MiLoG) ....	1–24	1459

# Inhaltsverzeichnis

	§§	Seite
• Gesetz über die Zahlung des Arbeitsentgelts an Feiertagen und im Krankheitsfall (EFZG) .....	1–13	1655
• Gesetz über Teilzeitarbeit und befristete Arbeitsverträge (TzBfG) ..	1–23	1890
• Kündigungsschutzgesetz (KSchG) .....	1–26	2119
Untertitel 2. Behandlungsvertrag .....	630a–630h	2788
Sachverzeichnis .....		3035