

Mietrecht: MietR

51., neubearbeitete Auflage 2021

ISBN 978-3-406-76879-8

Beck im dtv

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.

Mietrecht

beck-shop.de
DIE FACHBUCHHANDLUNG

dtv

Schnellübersicht

- Abbaugesetz 23
- Abbau der Fehlsubventionierung 23
- Allgemeines Gleichbehandlungsgesetz 3
- Baukostenzuschüsse 6
- Berechnungsverordnung II. 20
- Betriebskostenverordnung 22
- Bürgerliches Gesetzbuch alt (Auszug) 28
- Bürgerliches Gesetzbuch neu (Auszug) 1
- Einführungsgesetz zum Bürgerlichen Gesetzbuch (Auszug) 2
- Fehlsubventionierung siehe Abbau
- Gebäudeenergiegesetz 13
- Gerichtsverfassungsgesetz 27
- Heimgesetz 11
- Heizkostenverordnung 15
- Insolvenzordnung 26
- Miethöheregelungsgesetz* 30
- Neubaumietenverordnung 19
- Preisangabengesetz 31
- Preisklauselgesetz 32
- Regelung der Miethöhe* 30
- Regelung der Wohnungsvermittlung siehe Wohnungsvermittlungsgesetz
- Rückerstattung von Baukostenzuschüssen 6
- Schuldrechtsanpassungsgesetz 10
- Strafgesetzbuch (Auszug) 4
- Teilzeitwohnrecht 1 (§§ 481 ff.)
- Wärmelieferverordnung 14
- Wirtschaftsstrafgesetz 1954 (Auszug) 5
- Wohnflächenverordnung 21
- Wohnraumförderungsgesetz 16
- Wohn- und Betreuungsvertragsgesetz 12
- Wohnungsbaugesetz, Zweites 17
- Wohnungsbindungsgesetz 18
- Wohnungseigentumsgesetz 9
- Wohnungsvermittlungsgesetz 8
- Zivilgesetzbuch (Auszug) 29
- Zivilprozeßordnung (Auszug) 24
- Zwangsvorsteigerungsgesetz 25
- Zweckbestimmung von Sozialwohnungen siehe WohnungsbindG
- Zweckenfremdung 7
- Zweite Berechnungsverordnung 20
- Zweites Wohnungsbaugetz 17

Mietrecht

Mietrecht des BGB (neu/alt) und EGBGB
Wirtschaftsstrafgesetz 1954
Wohnungsvermittlungsgesetz
Wohnungseigentumsgesetz
Wohn- und Betreuungsvertragsgesetz
Heizkostenverordnung
Wohnraumförderungsgesetz
Wohnflächen- u. Betriebskostenverordnungen
Zivilprozeßordnung (Auszug)

Textausgabe mit ausführlichem Sachregister
und einer Einführung

von Vorsitzendem Richter a.D. Prof. Dr. Friedemann Sternel

beck-shop.de
DIE FACHBUCHHANDLUNG

dtv

beck-shop.de
www.dtv.de
www.beck.de
DIE FACHBUCHHANDLUNG

Sonderausgabe

dtv Verlagsgesellschaft mbH & Co. KG,
Tumblingerstraße 21, 80337 München

© 2021. Redaktionelle Verantwortung: Verlag C. H. Beck oHG
Gesamtherstellung: Druckerei C. H. Beck, Nördlingen
(Postanschrift der Druckerei: Wilhelmstraße 9, 80801 München)
Umschlagtypographie auf der Grundlage
der Gestaltung von Celestino Piatti



chbeck.de/nachhaltig

ISBN 978-3-423-53074-3 (dtv)
ISBN 978-3-406-76879-8 (C. H. Beck)



9 783406 768798

Vorwort

Die Neuauflage ist dem Gesetz zur Förderung der Elektromobilität und zur Modernisierung des Wohnungseigentumsgesetzes und zur Änderung von kosten- und grundbuchrechtlichen Vorschriften (Wohnungseigentumsmodernisierungsgesetz – WEModG) vom 16.10.2020 (BGBl. I 2187) geschuldet. Das Gesetz ist in seinen wesentlichen Teilen am 1.12.2020 in Kraft getreten. Es reformiert nicht nur das WEG, sondern enthält auch umweltbezogene, mietrechtliche Aussagen. Darüber hinaus kommt dem Gesetz zur Einsparung von Energie und zur Nutzung erneuerbarer Energien zur Wärme- und Kälteerzeugung in Gebäuden (Gebäudeenergiegesetz – GEG) vom 8.8.2020 (BGBl. I S. 1728), das am 1.11.2020 in Kraft getreten ist und sich auch auf die mietrechtlichen Regelungen insbesondere zur Modernisierung auswirkt, besondere Bedeutung zu. Daneben besteht die Aktualität der seit 2019 in Kraft getretenen wohnungsmietrechtlichen Regelungen ungebrochen. Das gilt zunächst für das am 1.1.2019 in Kraft getretene Mietrechtsanpassungsgesetz vom 18.12.2018 (BGBl. I S. 2648). Ihm folgte das Gesetz zur Verlängerung des Betrachtungszeitraums für die ortsübliche Vergleichsmiete vom 21.12.2019 (BGBl. I S. 2911) sowie das Gesetz zur Verlängerung und Verbesserung der Regelungen über die zulässige Miethöhe bei Mietbeginn vom 19.3.2020 (BGBl. I S. 540). Ist Gegenstand dieser Gesetze die Eindämmung des Mietanstiegs, so geht es bei dem Artikelgesetz zur Abmilderung der Folgen der Covid-19-Pandemie im Zivil-, Insolvenz- und Strafverfahrens – hier: Änderungsgesetz zu Art. 240 EGBGB (Nr. 2) – vom 27.3.2020 (BGBl. I S. 569) um den befristeten Kündigungsausschluss bei unterbliebener Mietzahlung aufgrund der Auswirkungen der Pandemie. Die Gesetzesänderungen sind in die einschlägigen Gesetzesexten eingearbeitet.

Die im Rahmen des Mietrechts häufig anzuwendenden Bestimmungen aus dem Allgemeinen Teil, dem Schuldrecht sowie dem Sachenrecht des BGB erweitern und aktualisieren die Sammlung. Das gilt insbesondere für die Vorschriften, die durch das am 13.6.2014 in Kraft getretene Gesetz zur Umsetzung der Verbraucherrechterichtlinie (BGBl. 2013 I 3642) eingefügt worden sind.

Die durch das MietRÄndG v. 11.3.2013 (BGBl. I 434) hervorgehobene Bedeutung der Energieeinsparung insbesondere im Wohnbereich findet in der Sammlung ihren Niederschlag durch die Aufnahme des Gebäudeenergiegesetzes (Nr. 13), das mit Wirkung ab 1.11.2020 an die Stelle des Energieeinsparungsgesetzes und der Energieeinsparverordnung getreten ist, die jeweils außer Kraft getreten und daher in der Sammlung nicht mehr enthalten sind. Unberührt hiervon behalten die Wärmelieferungsverordnung (Nr. 14) und die Heizkostenverordnung (Nr. 15) ihre Bedeutung.

Flankiert werden diese Gesetze von den durch das Mietpassungsgesetz vom 18.12.2018 eingeführten Bestimmungen zum Schutz der Mieter von Wohnraum vor zu hohen Mietbelastungen als Folge von Modernisierungsmaßnahmen sowie vor einem „Herausmodernisieren“.

Neben den für den Mietprozess und für das Räumungsverfahren wichtigen Vorschriften der Zivilprozessordnung und des Gerichtsverfassungsgesetzes (Nr. 24–27) sind die für das Mietrecht ebenfalls wichtigen Vorschriften

Vorwort

aus dem Zwangsversteigerungsgesetz (Nr. 25) und der Insolvenzordnung (Nr. 26) aufgenommen.

Dem starken Einfluss anderer Gesetze auf das Mietrecht ist Rechnung getragen worden. Das gilt etwa für das am 18.9.2006 in Kraft getretene Allgemeine Gleichberechtigungsgesetz (Nr. 3), für das mit Wirkung ab 1.12.2020 umfassend geänderte Wohnungseigentumsgesetz (Nr. 9) oder für Mietverträge über Gewerberaum am 14.7.07 in Kraft getretene Preisklauselgesetz (Nr. 32). Das Gleiche gilt für das Heimgesetz sowie das Wohn- und Betreuungsvertragsgesetz (Nr. 11, 12), die jeweils auf den aktuellen Stand gebracht worden sind.

Das Mietpreisrecht hat trotz des Übergangs der Wohnungsbauförderung auf die Bundesländer nach wie vor Bedeutung. Zum einen bleibt das Wohnraumförderungsgesetz (Nr. 16) in Kraft, soweit es nicht durch Landesrecht ersetzt wird. Zum anderen sind Vorschriften des II. Wohnungsbaugetzes (Nr. 17) sowie des Wohnungsbindungsgesetzes (Nr. 18) und der hierzu ergangenen Verordnungen (Nr. 19, 20) noch anzuwenden, soweit Förderungsmaßnahmen vor dem 1. Januar 2002 erfolgt sind.

Das bisherige Recht hat noch für ältere Mietverträge – auch aus den neuen Bundesländern – Bedeutung, so dass es im Anhang in der Sammlung verbleibt (Nr. 28 bis 32). Das gilt nicht für den bisher in der Sammlung enthaltenen Mustermietvertrag '76, der infolge der veränderten Gesetzeslage und der weiteren Rechtsentwicklung nicht mehr aktuellen Bedürfnissen entspricht. Ebenso haben die aufgehobene Verordnung über die Behandlung der Ehewohnung und des Hausrats, ersetzt durch §§ 1568a, b BGB (Nr. 1), und das ebenfalls aufgehobene Modernisierungs- und Energieeinsparungsgesetz ihre praktische Bedeutung verloren und sind aus der Sammlung entfernt worden.

Entsprechend der Zielsetzung des Verlages ist die **Einführung zum Mietrecht** auf die Entwicklung und die aktuelle und praxisorientierte Information über den Gesetzesstand ausgerichtet. Neu ist die zusammenfassende Darstellung der aktuellen Mietpreisbeschränkungen für nicht preisgebundenen Mietwohnraum durch Kappungsgrenze und Mietpreisbremse. Dass mit der Einführung nicht mehr als eine Übersicht gegeben werden kann und soll, versteht sich von selbst.

Hamburg, im Dezember 2020

Friedemann Sternel

Inhaltsverzeichnis

	Seite
Abkürzungsverzeichnis	IX
Einführung	
von Vorsitzendem Richter a.D. Prof. Dr. Friedemann Sternel	XI
1. Bürgerliches Gesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 2. 1. 2002 (Auszug)	1
1 a. Anhang zum BGB: Kündigungsbeschränkung bei Wohnungsumwandlung	98
2. Einführungsgesetz zum Bürgerlichen Gesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. September 1994 (Auszug)	101
3. Allgemeines Gleichbehandlungsgesetz (AGG) vom 14. August 2006 (Auszug)	119
4. Strafgesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 13. November 1998 (Auszug).....	127
5. Wirtschaftsstrafgesetz 1954 in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. Juni 1975 (Auszug)	128
6. Gesetz ... über die Rückerstattung von Baukostenzuschüssen vom 21. Juli 1961	131
7. Verbot der Zweckentfremdung von Wohnraum, Gesetz vom 4. November 1971	133
8. Gesetz zur Regelung der Wohnungsvermittlung vom 4. November 1971	135
9. Gesetz über das Wohnungseigentum und das Dauerwohnrecht (Wohnungseigentumsgesetz) vom 15. März 1951	139
10. Gesetz zur Anpassung schuldrechtlicher Nutzungsverhältnisse an Grundstücken im Beitragsgebiet (Schuldrechtsanpassungsgesetz – SchuldRAnpG) vom 21. September 1994	157
11. Heimgesetz in der Fassung der Bekanntmachung vom 5. November 2001	176
12. Gesetz zur Regelung von Verträgen über Wohnraum mit Pflege- oder Betreuungsleistungen (Wohn- und Betreuungsvertragsgesetz – WBVG) vom 29. Juli 2009	189
13. Gesetz zur Einsparung von Energie und zur Nutzung erneuerbarer Energien zur Wärme- und Kälteerzeugung in Gebäuden (Gebäudeenergiegesetz – GEG) vom 8. August 2020	199
14. Verordnung über die Umstellung auf gewerbliche Wärmelieferung für Mietwohnraum (Wärmelieferverordnung – WärmeLV) vom 7. Juni 2013	266
15. Verordnung über die verbrauchsabhängige Abrechnung der Heiz- und Warmwasserkosten (Verordnung über Heizkostenabrechnung – HeizkostenV) in der Fassung der Bekanntmachung vom 5. Oktober 2009	270
	VII

Inhalt

	Seite
16. Gesetz über die soziale Wohnraumförderung (Wohnraumförderungsgesetz – WoFG) vom 13. September 2001	278
17. Zweites Wohnungsbaugesetz (Wohnungsbau- und Familienheimgesetz – II. WoBauG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 19. August 1994 (Auszug) (<i>aufgehoben</i>)	308
18. Gesetz zur Sicherung der Zweckbestimmung von Sozialwohnungen (Wohnungsbindungsgesetz – WoBindG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 13. September 2001	324
19. Verordnung über die Ermittlung der zulässigen Miete für preisgebundene Wohnungen (Neubaumietenverordnung 1970 – NMV 1970) in der Fassung der Bekanntmachung vom 12. Oktober 1990	342
20. Verordnung über wohnungswirtschaftliche Berechnungen (Zweite Berechnungsverordnung – II. BV) in der Fassung der Bekanntmachung vom 12. Oktober 1990	362
21. Verordnung zur Berechnung der Wohnfläche (Wohnflächenverordnung – WoFlIV) vom 25. November 2003	400
22. Verordnung über die Aufstellung von Betriebskosten (Betriebskostenverordnung – BetrKV) vom 25. November 2003	403
23. Gesetz über den Abbau der Fehlsubventionierung im Wohnungswesen (AFWoG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 13. September 2001	407
24. Zivilprozeßordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 5. Dezember 2005 (Auszug)	415
25. Gesetz über die Zwangsvorsteigerung und die Zwangsverwaltung in der Fassung der Bekanntmachung vom 20. Mai 1898 (Auszug)	430
26. Insolvenzordnung (InsO) vom 5. Oktober 1994 (Auszug)	432
27. Gerichtsverfassungsgesetz (GVG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 9. Mai 1975 (Auszug)	434
28. Bürgerliches Gesetzbuch vom 18. August 1896 in der bis zum 31. 8. 2001 geltenden Fassung (Auszug)	435
29. Zivilgesetzbuch der Deutschen Demokratischen Republik vom 19. Juni 1975 (Auszug)	453
30. Gesetz zur Regelung der Miethöhe vom 18. Dezember 1974 (<i>aufgehoben</i>)	462
31. Gesetz über die Preisangaben (Preisangabengesetz) vom 3. Dezember 1984	471
32. Gesetz über das Verbot der Verwendung von Preisklauseln bei der Bestimmung von Geldschulden (Preisklauselgesetz) vom 7. September 2007	472
Sachregister	475