

Münchener Kommentar zum Bürgerlichen Gesetzbuch: BGB Band 4: Schuldrecht, Besonderer Teil II §§ 535-630

HeizkostenV, BetriebskostenV, EFZG, TzBfG, KSchG

Bearbeitet von

Prof. Dr. Martin Henssler, Prof. Dr. Wolfgang Krüger, Prof. Dr. Markus Artz, Prof. Dr. Klaus Peter Berger,
Hans-Jürgen Bieber, Prof. Dr. Jan Dirk Harke, Prof. Dr. Martin Häublein, Prof. Dr. Curt Wolfgang
Hergenröder, Dirk Hesse, Dr. Rudi Müller-Glöge, Prof. Dr. Frank L. Schäfer, Dr. Michael J. Schmid,
Gerhard Wagner, Dr. Kai Zehelein

7. Auflage 2016. Buch. XXVI, 2740 S. In Leinen

ISBN 978 3 406 68004 5

Format (B x L): 16,0 x 24,0 cm

[Recht > Zivilrecht > Zivilrecht allgemein, Gesamtdarstellungen](#)

Zu [Leseprobe](#) und [Sachverzeichnis](#)

schnell und portofrei erhältlich bei

The logo for beck-shop.de features the text 'beck-shop.de' in a bold, red, sans-serif font. Above the 'i' in 'shop' are three red dots of increasing size. Below the main text, the words 'DIE FACHBUCHHANDLUNG' are written in a smaller, red, all-caps, sans-serif font.

beck-shop.de
DIE FACHBUCHHANDLUNG

Die Online-Fachbuchhandlung beck-shop.de ist spezialisiert auf Fachbücher, insbesondere Recht, Steuern und Wirtschaft. Im Sortiment finden Sie alle Medien (Bücher, Zeitschriften, CDs, eBooks, etc.) aller Verlage. Ergänzt wird das Programm durch Services wie Neuerscheinungsdienst oder Zusammenstellungen von Büchern zu Sonderpreisen. Der Shop führt mehr als 8 Millionen Produkte.

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
Honorarprofessor an der Universität des Saarlandes

Dr. Hartmut Oetker
Professor an der Universität Kiel
Richter am Oberlandesgericht Jena

Bettina Limperg
Präsidentin des Bundesgerichtshofs, Karlsruhe

Band 4

Schuldrecht – Besonderer Teil II

§§ 535–630h

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

Die einzelnen Bände des Münchener Kommentars zum BGB

Band 1: Einleitung und Allgemeiner Teil

§§ 1–240 · ProstG · AGG

Redakteur: Prof. Dr. Dr. Dres. h.c. Franz Jürgen Säcker

Band 2: Schuldrecht · Allgemeiner Teil

§§ 241–432

Redakteur: Vors. Richter am BGH a.D. Prof. Dr. Wolfgang Krüger

Band 3: Schuldrecht · Besonderer Teil I

§§ 433–534 · Finanzierungsleasing · CISG

Redakteur: Prof. Dr. Dres. h.c. Harm Peter Westermann

Band 3a: Schuldrecht · Besonderer Teil

§§ 491–515 nF

Redakteur: Prof. Dr. Dres. h.c. Harm Peter Westermann

Band 4: Schuldrecht · Besonderer Teil II

§§ 535–630h · HeizkostenV · BetrKV · WärmeLV · EFZG · MiLoG · TzBfG · KSchG

Redakteure: Prof. Dr. Wolfgang Krüger/Prof. Dr. Martin Henssler

Band 5: Schuldrecht · Besonderer Teil III

§§ 631–704

Redakteur: Prof. Dr. Martin Henssler

Band 6: Schuldrecht · Besonderer Teil IV

§§ 705–853 · PartGG · ProdHaftG

Redakteur: Prof. Dr. Mathias Habersack

Band 7: Sachenrecht

§§ 854–1296 · WEG · ErbbauRG

Redakteur: Richter des BVerfG Dr. Reinhard Gaier

Band 8: Familienrecht I

§§ 1297–1588 · GewSchG · VersAusglG · LPartG

Redakteurin: Prof. Dr. Elisabeth Koch

Band 9: Familienrecht II

§§ 1589–1921 · SGB VIII

Redakteur: Prof. Dr. Dr. h.c. Dieter Schwab

Band 10: Erbrecht

§§ 1922–2385 · §§ 27–35 BeurkG

Redakteurin: Richterin des BVerfG Dr. Sibylle Kessal-Wulf

Band 11: IPR I

Redakteur: Prof. Dr. Jan v. Hein

Band 12: IPR II · IntWR · Art. 50–248 EGBGB

Redakteur: Prof. Dr. Jan v. Hein

Münchener Kommentar zum Bürgerlichen Gesetzbuch

Band 4

Schuldrecht – Besonderer Teil II

Redakteure:

Dr. Martin Henssler

Professor an der Universität zu Köln

Dr. Wolfgang Krüger

Vorsitzender Richter am Bundesgerichtshof a.D.

Honorarprofessor an der Universität Bonn

7. Auflage 2016

beck-shop.de

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

www.beck.de

ISBN 978 3 406 68004 5

© 2016 Verlag C.H. Beck oHG
Wilhelmstraße 9, 80801 München
Druck: Druckerei C.H. Beck Nördlingen
(Adresse wie Verlag)
Satz: Meta Systems Publishing & Printservices GmbH, Wustermark
Umschlaggestaltung: Druckerei C.H. Beck Nördlingen

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

Die Bearbeiter des vierten 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

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 Henssler
Professor an der Universität zu Köln

Dr. Curt Wolfgang Hergenröder
Professor an der Universität Mainz

Dirk Hesse
Vorsitzender Richter am Landesarbeitsgericht Sachsen-Anhalt

Dr. Rudi Müller-Glöge
Vizepräsident des Bundesarbeitsgerichts, Erfurt

Dr. Michael J. Schmid †
Richter am Bayerischen Obersten Landesgericht a.D.,
Richter am Oberlandesgericht München

Dr. Gerhard Wagner, LL.M.
Professor an der Humboldt-Universität zu Berlin

Dr. Kai Zehelein
Richter am Amtsgericht Hanau

Im Einzelnen haben bearbeitet:

Einl. MietR/PachtR – § 536d	Dr. Martin Häublein
§§ 537–555	Hans-Jürgen Bieber
§§ 555a–555f	Dr. Markus Artz
§§ 556, 556a	Dr. Michael J. Schmid/Dr. Kai Zehelein
BetrKV (Anh. § 556)	Dr. Michael J. Schmid/Dr. Kai Zehelein
HeizkostenV (Anh. § 556a)	Dr. Michael J. Schmid/Dr. Kai Zehelein
§ 556b	Dr. Markus Artz
§ 556c	Dr. Michael J. Schmid/Dr. Kai Zehelein
WärmeLV (Anh. § 556c)	Dr. Michael J. Schmid/Dr. Kai Zehelein
§§ 556d–559b	Dr. Markus Artz
§ 560	Dr. Michael J. Schmid/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
§§ 611–614	Dr. Rudi Müller-Glöge
MiLoG (Anh. § 612)	Dr. Rudi Müller-Glöge
§§ 615, 616	Dr. Martin Henssler
EFZG (Anh. § 616)	Dr. Rudi Müller-Glöge
§§ 617–619a	Dr. Martin Henssler
Vor § 620, § 620	Dirk Hesse
TzBfG (Anh. § 622):	
TzBfG §§ 1, 2	Dr. Rudi Müller-Glöge
TzBfG § 3	Dirk Hesse
TzBfG §§ 4–13	Dr. Rudi Müller-Glöge
TzBfG §§ 14–23	Dirk Hesse
§§ 621, 622	Dirk Hesse
KSchG	Dr. Curt Wolfgang Hergenröder
§§ 623–630	Dr. Martin Henssler
§§ 630a–630h	Dr. Gerhard Wagner
Sachverzeichnis	Manuel Gaß

Verzeichnis der ausgeschiedenen und teilweise ausgeschiedenen Bearbeiter:

Prof. Dr. Richard Haase: §§ 598–606: 1. Aufl. 1980
Prof. Dr. Dr. h.c. Helmut Kollhosser †: §§ 598–606: 2. Aufl. 1988, 3. Aufl. 1995, 4. Aufl. 2004
Dr. Martin Lorenz: § 618: 1. Aufl. 1980, 2. Aufl. 1988, 3. Aufl. 1997; §§ 618–619: 4. Aufl. 2005
Günter Schaub: §§ 612–617, § 619: 1. Aufl. 1980, 2. Aufl. 1988, 3. Aufl. 1997
Walter Schilling †: §§ 568–572, §§ 576–577a: 4. Aufl. 2004
Prof. Dr. Peter Schwerdtner †: §§ 620–630: 1. Aufl. 1980, 2. Aufl. 1988, 3. Aufl. 1997
Prof. Dr. Alfred Söllner: §§ 611–611b: 1. Aufl. 1980, 2. Aufl. 1988
Rudi Voelskow: §§ 535–597, §§ 1–10 MHG: 1. Aufl. 1980, 2. Aufl. 1988; §§ 535–597, MHG, HeizkostenV: 3. Aufl. 1995
Prof. Dr. Harm Peter Westermann: §§ 607–610: 1. Aufl. 1980, 2. Aufl. 1988, 3. Aufl. 1997

Vorwort zur 7. Auflage

In der aktuellen, nunmehr 7. Auflage hat der 4. Band des Münchener Kommentars zum BGB grundlegende Veränderungen erfahren. Die umfangreichen Aktivitäten des Gesetzgebers in der laufenden Legislaturperiode insbesondere im Mietrecht und im Recht des ärztlichen Behandlungsvertrages haben dazu geführt, dass der deutlich angestiegene Inhalt der bisherigen Bände 3 und 4 auf nunmehr drei Bände (Bände 3 bis 5) aufgeteilt werden musste. Schon in der 6. Auflage war der Band 4 aufgrund der Neuordnung des Darlehensvermittlungsvertrages (§§ 655a bis 655e BGB) und des 2009 in das BGB eingefügten Rechts der Zahlungsdienste (§§ 675c bis 676c BGB) sowie der umfangreichen Literatur und Rechtsprechung, die zu den arbeitsrechtlichen Vorschriften eingearbeitet werden musste, an die Grenzen der Einbändigkeit gestoßen. Der neu gestaltete Band 4 umfasst nunmehr die Kommentierung der §§ 535 bis 630h BGB, mit Miete, Leihe, Sachdarlehen und dem weit verstandenen Recht des Dienstvertrages unter Einschluss des Arbeitsvertrages und des Behandlungsvertrages somit Kernmaterien des Schuldrechts. Der Katalog der mitkommentierten zentralen individualarbeitsrechtlichen Nebengesetze (EFZG, TzBfG, KSchG) ist um das mit dem Tarifautonomiestärkungsgesetz eingeführte Mindestlohngesetz vom 11. August 2014 (BGBl. I S. 1348) erweitert worden.

Im Mietrecht bleibt der Gesetzgeber nie lange untätig. Seit der Voraufgabe sind es insbesondere zwei Gesetze, die das Mietrecht modifiziert haben. Mit dem Gesetz über die energetische Modernisierung von vermietetem Wohnraum und über die vereinfachte Durchsetzung von Räumungstiteln vom 11. März 2013 (BGBl. I S. 434) ist insbesondere ein neues Kapitel 1a „Erhaltungs- und Modernisierungsmaßnahmen“ mit den Vorschriften der §§ 555a bis 555f BGB hinzugekommen. Veranlasst dadurch war unter anderem auch eine Änderung des § 559 BGB (Mieterhöhung nach Modernisierungsmaßnahmen). Mit dem Gesetz zur Dämpfung des Mietanstiegs auf angespannten Wohnungsmärkten und zur Stärkung des Bestellerprinzips bei der Wohnungsvermittlung vom 21. April 2015 (BGBl. I S. 610) ist ein neues Unterkapitel 1a mit den Vorschriften der §§ 556d bis 556g BGB (Stichwort: „Mietpreisbremse“) in das Gesetz eingefügt worden. Zu diesen neuen Vorschriften und den Folgeänderungen enthält die Neuauflage eine ausführliche Kommentierung. Kaum zu übersehen ist die Flut der gerichtlichen Entscheidungen auf dem Gebiet des Mietrechts. Die Kommentierung erfüllt hier besonders ihre Filterfunktion, beschränkt sich dabei aber nicht auf Entscheidungen des Bundesgerichtshofs, sondern berücksichtigt auch die reiche Judikatur der Instanzgerichte. Die Rechtsprechung des Bundesgerichtshofs zu der leidigen Frage der Schönheitsreparaturen scheint zuletzt durch einige Nachsteuerungen in etwas ruhigeres Fahrwasser gekommen zu sein. Der Kommentar bildet dies zuverlässig ab und bezieht – wie stets – Stellung.

Im Bereich des Arbeitsrechts bürgt das unverändert gebliebene Autorenteam für Kontinuität und Fortsetzung der bewährt zuverlässigen Aufarbeitung des umfangreichen Streitstandes in Literatur und Rechtsprechung. Erwähnenswerte Veränderungen ergaben sich aus dem Inkrafttreten des Mindestlohngesetzes, das auf das Arbeitsvertragsrecht insgesamt ausstrahlt. Herr Vorsitzender Richter am BAG Rudi Müller-Glöge hat sich dankenswerterweise aufgrund der Nähe zu den von ihm bereits betreuten Vorschriften auch dieses neuen Gesetzes angenommen.

Neu in die Kommentierung aufgenommen wurden die mit dem Patientenrechtegesetz vom 20. Februar 2013 (BGBl. I S. 277) eingefügten §§ 630a bis 630h BGB, die am 26. Februar 2013 in Kraft getreten sind. Ein herzlicher Dank gilt Herrn Professor Dr. Gerhard Wagner, der die Kommentierung des Rechts des Behandlungsvertrages, das zugleich eine Kodifikation des bislang von den Gerichten auf der Grundlage des § 823 Abs. 1 BGB entwickelten Arzthaftungsrechts darstellt, übernommen hat.

Während der Entstehung der Neuauflage ist Herr Dr. Michael J. Schmid, vormals Richter am Bayerischen Obersten Landgericht und Richter am Oberlandesgericht München, verstorben. Herr Schmid hat seit der 4. Auflage die Regelungen kommentiert, die sich mit der Umlage der Heiz- und Betriebskosten befassen. Diese sperrige Materie war bei ihm in besten Händen; Verlag, Herausgeber und Bandredakteure sind ihm zu großem Dank verpflichtet. Seinen Part hat Richter am Amtsgericht Dr. Kai Zehelein übernommen und die Normen auf der Basis der Vorarbeiten von Herrn Schmid, doch in erheblichem Umfang eigenständig und erweiternd kommentiert.

beck-shop.de

Inhaltsverzeichnis

	§§	Seite
Verzeichnis der Abkürzungen und der abgekürzt zitierten Literatur		XI

Bürgerliches Gesetzbuch

Buch 2. Recht der Schuldverhältnisse

Abschnitte 1–7		s. Band 2
Abschnitt 8. Titel 1–4		s. Band 3
Titel 5. Mietvertrag, Pachtvertrag	535–597	3
Untertitel 1. Allgemeine Vorschriften für Mietverhältnisse	535–548	5
Untertitel 2. Mietverhältnisse über Wohnraum	549–577a	248
Kapitel 1. Allgemeine Vorschriften	549–555	248
Kapitel 1a. Erhaltungs- und Modernisierungsmaßnahmen	555a–555f	286
Kapitel 2. Die Miete	556–561	315
Unterkapitel 1. Vereinbarungen über die Miete	556–556c	315
• Verordnung über die Aufstellung von Betriebskosten (BetrKV) .	1, 2	343
• Verordnung über die verbrauchsabhängige Abrechnung der		
Heiz- und Warmwasserkosten (HeizkostenV)	1–12	378
• Verordnung über die Umstellung auf gewerbliche Wärmeliefe-		
rung für Mietwohnraum (WärmeLV)	1–13	420
Unterkapitel 1a. Vereinbarungen über die Miethöhe bei Mietbeginn		
in Gebieten mit angespannten Wohnungsmärkten .	556d–556g	429
Unterkapitel 2. Regelungen über die Miethöhe	557–561	441
Kapitel 3. Pfandrecht des Vermieters	562–562d	559
Kapitel 4. Wechsel der Vertragsparteien	563–567b	572
Kapitel 5. Beendigung des Mietverhältnisses	568–576b	644
Unterkapitel 1. Allgemeine Vorschriften	568–572	644
Unterkapitel 2. Mietverhältnisse auf unbestimmte Zeit	573–574c	672
Unterkapitel 3. Mietverhältnisse auf bestimmte Zeit	575–575a	762
Unterkapitel 4. Werkwohnungen	576–576b	776
Kapitel 6. Besonderheiten bei der Bildung von Wohnungseigentum an		
vermieteten Wohnungen	577–577a	784
Untertitel 3. Mietverhältnisse über andere Sachen	578–580a	804
Untertitel 4. Pachtvertrag	581–584b	811
Untertitel 5. Landpachtvertrag	585–597	851
Titel 6. Leihe	598–606	884
Titel 7. Sachdarlehensvertrag	607–610	910
Titel 8. Dienstvertrag und ähnliche Verträge	611–630h	925
Untertitel 1. Dienstvertrag	611–630	925
• Gesetz zur Regelung eines allgemeinen Mindestlohns (MiLoG)	1–24	1274
• Gesetz über die Zahlung des Arbeitsentgelts an Feiertagen und im		
Krankheitsfall (EFZG)	1–13	1462

beck-shop.de

Inhaltsverzeichnis

	§§	Seite
• Gesetz über Teilzeitarbeit und befristete Arbeitsverträge (TzBfG) ...	1–23	1682
• Kündigungsschutzgesetz (KSchG)	1–26	1891
Untertitel 2. Behandlungsvertrag	630a–630h	2493
Sachverzeichnis		2675