

Miete

Kommentar

Bearbeitet von
Hubert Blank, Prof. Dr. Ulf P. Börstinghaus

5. Auflage 2017. Buch. XVI, 1659 S. In Leinen
ISBN 978 3 406 69080 8
Format (B x L): 12,8 x 19,4 cm

[Recht > Zivilrecht > Mietrecht, Immobilienrecht > Mietrecht, Pachtrecht, Leasing, Immobilienverwaltung](#)

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

schnell und portofrei erhältlich bei


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.



Blank / Börstinghaus
Miete

beck-shop.de

DIE FACHBUCHHANDLUNG


beck-shop.de
DIE FACHBUCHHANDLUNG

beck-shop.de
Miete
DIE FACHBUCHHANDLUNG
Kommentar

Von

Hubert Blank

Richter am Landgericht a.D.

und

Prof. Dr. Ulf P. Börstinghaus

Richter am Amtsgericht

5., völlig neubearbeitete Auflage 2017



Es haben bearbeitet:

Blank	§§ 535–556b; 560; 562–580a BGB
Börstinghaus	§§ 556c–559b; 561 BGB

beck-shop.de

DIE FACHBUCHHANDLUNG

www.beck.de

ISBN 978 3 406 69080 8

© 2017 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)

beck-shop.de

Vorwort zur 5. Auflage

DIE FACHBUCHHANDLUNG

Das Mietrecht hat sich auch in den letzten Jahren außerordentlich lebhaft entwickelt. Am 1.6.2015 ist das Gesetz zur Dämpfung des Mietanstiegs auf angespannten Wohnungsmärkten vom 21.5.2015 (Mietrechtsnovellierungsgesetz-MietNovG) – BGBl. I 610 in Kraft getreten. Durch dieses Gesetz werden die Vorschriften über die Miete um ein Unterkapitel 1a erweitert. Die unter den §§ 556d bis 556g zusammengefassten Regelungen dienen der Dämpfung des Mietanstiegs in angespannten Wohnungsmärkten. Zu diesem Zweck bestimmt das Gesetz, dass die beim Abschluss eines Mietvertrags zulässige Miete die ortsübliche Vergleichsmiete grundsätzlich um höchstens 10% übersteigen darf. Die Vorschriften des MietNovG gelten nur, wenn der Wohnraum in einem Gebiet mit einem angespannten Wohnungsmarkt liegt, was durch eine Verordnung der jeweiligen Landesregierung ermittelt werden soll. Die neuen Regelungen dienen zum einen dem Interesse der Bevölkerung an der Versorgung mit Mietwohnungen zu angemessenen (nämlich dem Durchschnittseinkommen angepassten) Mietpreisen. Zum anderen sollen die Mietchancen einkommensschwacher Mieter gegenüber den zahlungskräftigeren Konkurrenten durch die Festlegung der zulässigen Miethöhe verbessert werden. Ob diese Ziele durch das Mietrechtsnovellierungsgesetz erreicht werden, ist allerdings umstritten. Zum anderen wird das Mietrecht nach wie vor durch eine lebhafteste höchstrichterliche und instanzgerichtliche Rechtsprechung geprägt; diese ist bis etwa Sommer 2016 berücksichtigt. Für die Rechtspraxis ist die Kenntnis dieser Rechtsprechung von großer Bedeutung. Das Ziel der Kommentierung blieb unverändert. Das Buch wendet sich in erster Linie an die in der Praxis mit dem Mietrecht befassten Juristen, also an den Richter, den Rechtsanwalt, den Verbands- oder Wirtschaftsjuristen und die Rechtsberater bei den Vermieter- und Mieterverbänden. Nicht zuletzt sollen mit dem Werk aber auch die nichtjuristischen Fachleute aus der Wohnungswirtschaft angesprochen sein. Die Verfasser hoffen, dass ihre Arbeit von der genannten Zielgruppe mit Wohlwollen aufgenommen wird.

Mannheim und Gelsenkirchen im Sommer 2016

Hubert Blank
Prof. Dr. Ulf P. Börstinghaus


beck-shop.de
DIE FACHBUCHHANDLUNG

Vorwort zur 5. Auflage	V
Literatur- und Abkürzungsverzeichnis	XI

Bürgerliches Gesetzbuch (BGB)

Titel 5. Mietvertrag, Pachtvertrag

Untertitel 1. Allgemeine Vorschriften für Mietverhältnisse

§ 535	Inhalt und Hauptpflichten des Mietvertrags	1
§ 536	Mietminderung bei Sach- und Rechtsmängeln	239
§ 536a	Schadens- und Aufwendungsersatzanspruch des Mieters wegen eines Mangels	322
§ 536b	Kenntnis des Mieters vom Mangel bei Vertragsschluss oder Annahme	341
§ 536c	Während der Mietzeit auftretende Mängel, Mängelanzeige durch den Mieter	352
§ 536d	Vertraglicher Ausschluss von Rechten des Mieters wegen eines Mangels	360
§ 537	Entrichtung der Miete bei persönlicher Verhinderung des Mieters	361
§ 538	Abnutzung der Mietsache durch vertragsgemäßen Gebrauch	370
§ 539	Ersatz sonstiger Aufwendungen und Wegnahmerecht des Mieters	390
§ 540	Gebrauchsüberlassung an Dritte	399
§ 541	Unterlassungsklage bei vertragswidrigem Gebrauch	422
§ 542	Ende des Mietverhältnisses	430
§ 543	Außerordentliche fristlose Kündigung aus wichtigem Grund	499
§ 544	Vertrag über mehr als dreißig Jahre	563
§ 545	Stillschweigende Verlängerung des Mietverhältnisses	568
§ 546	Rückgabepflicht des Mieters	577
§ 546a	Entschädigung des Vermieters bei verspäteter Rückgabe	620
§ 547	Erstattung von im Voraus entrichteter Miete	638
§ 548	Verjährung der Ersatzansprüche und des Wegnahmerechts	643

Untertitel 2. Mietverhältnisse über Wohnraum

Kapitel 1. Allgemeine Vorschriften

§ 549	Auf Wohnraummietverhältnisse anwendbare Vorschriften	671
§ 550	Form des Mietvertrags	682
§ 551	Begrenzung und Anlage von Mietsicherheiten	714
§ 552	Abwendung des Wegnahmerechts des Mieters	752
§ 553	Gestattung der Gebrauchsüberlassung an Dritte	756
§ 554	(aufgehoben)	766
§ 554a	Barrierefreiheit	767
§ 555	Unwirksamkeit einer Vertragsstrafe	774
§ 555a	Erhaltungsmaßnahmen	779
§ 555b	Modernisierungsmaßnahmen	791
§ 555c	Ankündigung von Modernisierungsmaßnahmen	808
§ 555d	Duldung von Modernisierungsmaßnahmen, Ausschlussfrist	819
§ 555e	Sonderkündigungsrecht des Mieters bei Modernisierungsmaßnahmen	833
§ 555f	Vereinbarungen über Erhaltungs- oder Modernisierungsmaßnahmen	835

Inhaltsverzeichnis

Kapitel 2. Die Miete

Unterkapitel 1. Vereinbarungen über die Miete

§ 556	Vereinbarungen über Betriebskosten	843
§ 556a	Abrechnungsmaßstab für Betriebskosten	961
§ 556b	Fälligkeit der Miete, Aufrechnungs- und Zurückbehaltungsrecht	983
§ 556c	Kosten der Wärmeleistung als Betriebskosten, Verordnungsmächtigung	1003

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

§ 556d	Zulässige Miethöhe bei Mietbeginn; Verordnungsmächtigung	1012
§ 556e	Berücksichtigung der Vormiete oder einer durchgeführten Modernisierung	1023
§ 556f	Ausnahmen	1033
§ 556g	Rechtsfolgen; Auskunft über die Miete	1037

Unterkapitel 2. Regelungen über die Miethöhe

Vorbemerkung zu §§ 557–561	1049
§ 557 Mieterhöhungen nach Vereinbarung oder Gesetz	1055
§ 557a Staffelmiete	1064
§ 557b Indexmiete	1072
§ 558 Mieterhöhung bis zur ortsüblichen Vergleichsmiete	1080
§ 558a Form und Begründung der Mieterhöhung	1110
§ 558b Zustimmung zur Mieterhöhung	1135
§ 558c Mietspiegel	1154
§ 558d Qualifizierter Mietspiegel	1160
§ 558e Mietdatenbank	1168
§ 559 Mieterhöhung nach Modernisierungsmaßnahmen	1172
§ 559a Anrechnung von Drittmitteln	1190
§ 559b Geltendmachung der Erhöhung, Wirkung der Erhöhungserklärung	1194
§ 560 Veränderungen von Betriebskosten	1205
§ 561 Sonderkündigungsrecht des Mieters nach Mieterhöhung	1221

Kapitel 3. Pfandrecht des Mieters

§ 562	Umfang des Vermieterpfandrechts	1228
§ 562a	Erlöschen des Vermieterpfandrechts	1240
§ 562b	Selbsthilferecht, Herausgabanspruch	1246
§ 562c	Abwendung des Pfandrechts durch Sicherheitsleistung	1254
§ 562d	Pfändung durch Dritte	1256

Kapitel 4. Wechsel der Vertragsparteien

Erläuterungen vor §§ 563 bis 564 BGB	1258	
§ 563	Eintrittsrecht bei Tod des Mieters	1258
§ 563a	Fortsetzung mit überlebenden Mietern	1273
§ 563b	Haftung bei Eintritt oder Fortsetzung	1276
§ 564	Fortsetzung des Mietverhältnisses mit dem Erben, außerordentliche Kündigung	1282
§ 565	Gewerbliche Weitervermietung	1292
§ 566	Kauf bricht nicht Miete	1309

§ 566a	Mietsicherheit	1336
§ 566b	Vorausverfügung über die Miete	1343
§ 566c	Vereinbarung zwischen Mieter und Vermieter über die Miete	1346
§ 566d	Aufrechnung durch den Mieter	1349
§ 566e	Mitteilung des Eigentumsübergangs durch den Vermieter	1351
§ 567	Belastung des Wohnraums durch den Vermieter	1352
§ 567a	Veräußerung oder Belastung vor der Überlassung des Wohnraums	1356
§ 567b	Weiterveräußerung oder Belastung durch Erwerber	1358

Kapitel 5. Beendigung des Mietverhältnisses

Unterkapitel 1. Allgemeine Vorschriften

§ 568	Form und Inhalt der Kündigung	1360
§ 569	Außerordentliche fristlose Kündigung aus wichtigem Grund	1366
§ 570	Ausschluss des Zurückbehaltungsrechts	1402
§ 571	Weiterer Schadensersatz bei verspäteter Rückgabe von Wohnraum	1404
§ 572	Vereinbartes Rücktrittsrecht; Mietverhältnis unter auflösender Bedingung	1407

Unterkapitel 2. Mietverhältnisse auf unbestimmte Zeit

§ 573	Ordentliche Kündigung des Vermieters	1412
§ 573a	Erleichterte Kündigung des Vermieters	1484
§ 573b	Teilkündigung des Vermieters	1495
§ 573c	Fristen der ordentlichen Kündigung	1502
§ 573d	Außerordentliche Kündigung mit gesetzlicher Frist	1510
§ 574	Widerspruch des Mieters gegen die Kündigung	1513
§ 574a	Fortsetzung des Mietverhältnisses nach Widerspruch	1531
§ 574b	Form und Frist des Widerspruchs	1538
§ 574c	Weitere Fortsetzung des Mietverhältnisses bei unvorhergesehenen Umständen	1542

Unterkapitel 3. Mietverhältnisse auf bestimmte Zeit

§ 575	Zeitmietvertrag	1549
§ 575a	Außerordentliche Kündigung mit gesetzlicher Frist	1572

Unterkapitel 4. Werkwohnungen

Vorbemerkung zu §§ 576 bis 576b BGB	1575
§ 576 Fristen der ordentlichen Kündigung bei Werkmietwohnungen	1579
§ 576a Besonderheiten des Widerspruchsrechts bei Werkmietwohnungen	1583
§ 576b Entsprechende Geltung des Mietrechts bei Werkdienstwohnungen	1586

Kapitel 6. Besonderheiten bei der Bildung von Wohnungseigentum an verschieteten Wohnungen

§ 577	Vorkaufsrecht des Mieters	1592
§ 577a	Kündigungsbeschränkung bei Wohnungsumwandlung	1614

Untertitel 3. Mietverhältnisse über andere Sachen

§ 578	Mietverhältnisse über Grundstücke und Räume	1625
§ 578a	Mietverhältnisse über eingetragene Schiffe	1628

Inhaltsverzeichnis

§ 579	Fälligkeit der Miete	1631
§ 580	Außerordentliche Kündigung bei Tod des Mieters	1634
§ 580a	Kündigungsfristen	1640

Register		1645
-----------------	--	------