

Mietrecht: MietR

Bürgerliches Gesetzbuch (§§ 535-580a, 138, 1568a BGB), Verordnung über die verbrauchsabhängige Abrechnung der Heiz- und Warmwasserkosten, Wirtschaftsstrafgesetz (§§ 4,5 WiStG) und Zivilprozessordnung (§§ 283a, 712, 721, 765a, 794a, 885, 885a, 940a ZPO)

Bearbeitet von

Hubert Blank, Prof. Dr. Ulf Börstinghaus, Norbert Eisenschmid, Prof. Dr. Siegbert Lammel, Dr. Hans Langenberg, Prof. Dr. Arnold Lehmann-Richter, Elmar Streyl

13. Auflage 2017. Buch. XXIV, 3065 S. In Leinen

ISBN 978 3 406 69938 2

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

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

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 varying sizes. 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.

Schmidt-Futterer
Mietrecht


beck-shop.de
DIE FACHBUCHHANDLUNG

beck-shop.de
DIE FACHBUCHHANDLUNG

SCHMIDT-FUTTERER

Mietrecht

Großkommentar des Wohn- und Gewerberaummietrechts

Bürgerliches Gesetzbuch (§§ 535–580 a, 138, 1568 a BGB),
Verordnung über die verbrauchsabhängige Abrechnung der Heiz- und
Warmwasserkosten, Wirtschaftsstrafgesetz (§§ 4, 5 WiStG) und
Zivilprozessordnung (§§ 283 a, 712, 721, 765 a, 794 a, 885, 885 a, 940 a ZPO)

Herausgegeben von

Hubert Blank

Bearbeitet von

Hubert Blank

Richter
am Landgericht a. D.

Prof. Dr. Ulf P. Börstinghaus

Richter
am Amtsgericht Dortmund

Norbert Eisenschmid
Rechtsanwalt

Prof. Dr. Siegbert Lammel

Dr. Hans Langenberg
Vors. Richter
am Landgericht a. D.

Prof. Dr. Arnold Lehmann-Richter
Hochschule für Wirtschaft und Recht
Berlin

Elmar Streyl

Vors. Richter
am Landgericht Krefeld

13., neu bearbeitete Auflage

2017



Zitiervorschlag:

z. B. *Börstinghaus* in Schmidt-Futterer § 557 BGB R.dn. 14
oder Schmidt-Futterer/*Börstinghaus* § 557 BGB R.dn. 14


beck-shop.de
DIE FACHBUCHHANDLUNG

www.beck.de

ISBN 978 3 406 69938 2

© 2017 Verlag C. H. Beck oHG

Wilhelmstraße 9, 80801 München

Umschlaggestaltung, Druck und Bindung: 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 13. Auflage

Seit dem Erscheinen der 12. Auflage wurde das Mietrecht durch die höchstrichterliche Rechtsprechung weiter entwickelt und zum Teil in wesentlichen Teilen verändert. Hervorzuheben sind insbesondere die Entscheidungen zur Aufgabe der bisherigen Rechtsgrundsätze zur Wirksamkeit von Renovierungsklauseln bei Übergabe einer renovierungsbedürftigen Wohnung (BGH Urteil vom 18.3.2015 – VIII ZR 185/14), zur Quotenhaftungsklausel (BGH Urteil vom 18.3.2015 – VIII ZR 242/13), zum Schadensersatz bei Verletzung der sog. „Anbietpflicht“ (BGH Urteil vom 14.12.2016 – VIII ZR 232/15) oder zu den Anforderungen an eine Betriebskostenabrechnung (BGH Urteil vom 20.1.2016 – VIII ZR 93/15). Von grundsätzlicher Bedeutung sind weiter zahlreiche Entscheidungen, durch die bisher streitige Fragen behandelt werden, zum Beispiel die Urteile zur Rechtzeitigkeit der Mietzahlung (BGH Urteil vom 5.10.2016 – VIII ZR 222/15), zur Höhe der Nutzungsentschädigung bei Vorenthaltung der Mietsache (BGH Urteil vom 18.1.2017 – VIII ZR 17/16), zur doppelten Schriftformklausel (BGH Urteil vom 25.1.2017 – XII ZR 69/16), zur Abrechnungsfrist bei der Vermietung von Eigentumswohnungen (BGH Urteil vom 25.1.2017 – VIII ZR 249/15), zum Eigenbedarf für Gesellschafter (BGH Urteil vom 14.12.2016 – VIII ZR 232/15), zum Vorkaufsrecht des Mieters bei der Umwandlung von Miet- in Eigentumswohnungen (BGH Urteile vom 6.4.2016 – VIII ZR 143/15 und vom 7.12.2016 – VIII ZR 70/16), zur Bedeutung des § 314 Abs. 1 BGB bei der fristlosen Kündigung (BGH Urteil vom 13.7.2016 – VIII ZR 296/15) oder zur Kündigung wegen Zahlungsverzugs bei Mietzahlung durch das Jobcenter (BGH Urteil vom 29.6.2016 – VIII ZR 173/15), usw. Für die Praxis ist die Kenntnis dieser Entscheidungen und der hierzu veröffentlichten Stellungnahmen von maßgeblicher Bedeutung. Dies war Anlass für die nunmehr vorliegende Auflage.

Die Kommentierungen folgen dem in der Voraufgabe beschriebenen Prinzip. Im Mittelpunkt der Kommentierung steht eine dem Grundsatz wissenschaftlicher Redlichkeit verpflichtete und zugleich praxisnahe Darstellung der Rechtslage. Rechtsprechung und Literatur sind bis etwa März 2017 berücksichtigt.

Im Frühjahr 2017

Herausgeber und Autoren

beck-shop.de
DIE FACHBUCHHANDLUNG

Es haben bearbeitet
(Vorschriften ohne Bezeichnung sind solche des BGB)

Hubert Blank:	Vor § 535 (§ 1568a); Nach § 535 (§§ 4, 5 WiStG, § 138 BGB); §§ 540–543; § 545; § 549; § 551; § 553; § 555; § 565; §§ 568, 569; §§ 572–578a; § 580a
Ulf P. Börstinghaus:	§§ 556d–§ 559b; § 561
Norbert Eisenschmid:	§ 535; §§ 536–536d; §§ 554a; 555a–555f; Nach § 561
Siegbert Lammel:	§ 544; § 550; § 556c; §§ 562–562d; §§ 1–12 HeizkostenV
Hans Langenberg:	§§ 537–539; § 552; §§ 556–556b; § 560; § 579
Arnold Lehmann-Richter:	§§ 712, 721, 765a, 794a, 885, 885a ZPO
Elmar Streyll:	§§ 546–548; §§ 563–564; §§ 566–567b; §§ 570, 571; § 580; §§ 283a, 940a ZPO

Verzeichnis der ausgeschiedenen Bearbeiter

Wolfgang Schmidt-Futterer bis 3. Auflage

Hans-Herbert Gather: 7. bis 9. Auflage


beck-shop.de
DIE FACHBUCHHANDLUNG

**Verzeichnis der
im Kommentar erläuterten oder mitbehandelten Bestimmungen
(in der Reihenfolge der Bearbeitung)**

	<i>Seiten</i>
Bürgerliches Gesetzbuch (BGB)	
in der Fassung der Bekanntmachung vom 2. Januar 2002 (BGBl. I S. 42, ber. S. 2909, erneut ber. 2003 I S. 738):	
§§ 535–580a	1
§ 1568a	112
§ 138	339
Wirtschaftsstrafgesetz, Gesetz zur weiteren Vereinfachung des Wirtschaftsstrafrechts (Wirtschaftsstrafgesetz 1954) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. Juni 1975 (BGBl. I S. 1313):	
§ 4	343
§ 5	318
Verordnung über die Aufstellung von Betriebskosten (Betriebskostenverordnung – BetrKV) vom 25. November 2003 (BGBl. I S. 2346): §§ 1, 2	1309
Verordnung über wohnungswirtschaftliche Berechnungen (Zweite Berechnungsverordnung – II. BV) in der Fassung der Bekanntmachung vom 12. Oktober 1990 (BGBl. I S. 2178):	
§§ 42–44	1501
DIN 283	1501, 1509
Verordnung zur Berechnung der Wohnfläche (Wohnflächenverordnung – WoFIV) vom 25. November 2003 (BGBl. I S. 2346): §§ 1–5	1512
Verordnung über die Umstellung auf gewerbliche Wärmelieferung für Mietwohnraum (Wärmelieferverordnung – WärmeLV) vom 7. Juni 2013 (BGBl. I S. 1509)	
§§ 1–13	1529
Einführungsgesetz zum Bürgerlichen Gesetzbuche in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. September 1994 (BGBl. I S. 2494, ber. 1997 I S. 1061): Art. 229 § 3 Abs. 4	2181
Gesetz über die soziale Wohnraumförderung (Wohnraumförderungsgesetz – WoFG) vom 13. September 2001 (BGBl. I S. 2376): §§ 28, 48–50	2233
Zivilprozessordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 5. Dezember 2005 (BGBl. I S. 3202, ber. 2006 I S. 431, erneut ber. 2007 I S. 1781):	
§ 283a	2891
§ 712	2924
§ 721	2927
§ 765a	2946
§ 794a	2960
§ 885	2967
§ 885a	2987
§ 940a	3003
Verordnung über die verbrauchsabhängige Abrechnung der Heiz- und Warmwasserkosten (Verordnung über Heizkostenabrechnung – HeizkostenV) in der Fassung der Bekanntmachung vom 5. Oktober 2009 (BGBl. I S. 3250): §§ 1–12	2795

beck-shop.de
DIE FACHBUCHHANDLUNG

Inhaltsübersicht

Abkürzungs- und Literaturverzeichnis	Seite XIII
--	---------------

Bürgerliches Gesetzbuch (BGB)

Titel 5. Mietvertrag, Pachtvertrag

Untertitel 1. Allgemeine Vorschriften für Mietverhältnisse

– Vorbemerkung zu § 535 BGB	1
§ 535 Inhalt und Hauptpflichten des Mietvertrags	147
– Anhang zu § 535 BGB: Zivil- und strafrechtliche Grenzen der Mietpreisvereinbarung	317
§ 536 Mietminderung bei Sach- und Rechtsmängeln	345
§ 536a Schadens- und Aufwendungsersatzanspruch des Mieters wegen eines Mangels	490
§ 536b Kenntnis des Mieters vom Mangel bei Vertragsschluss oder Annahme	526
§ 536c Während der Mietzeit auftretende Mängel; Mängelanzeige durch den Mieter	540
§ 536d Vertraglicher Ausschluss von Rechten des Mieters wegen eines Mangels	549
§ 537 Entrichtung der Miete bei persönlicher Verhinderung des Mieters	551
§ 538 Abnutzung der Mietsache durch vertragsgemäßen Gebrauch	561
§ 539 Ersatz sonstiger Aufwendungen und Wegnahmerecht des Mieters	695
§ 540 Gebrauchüberlassung an Dritte	716
§ 541 Unterlassungsklage bei vertragswidrigem Gebrauch	740
§ 542 Ende des Mietverhältnisses	748
– Anhang zu § 542 BGB: Der Mietaufhebungsvertrag	799
§ 543 Außerordentliche fristlose Kündigung aus wichtigem Grund	811
§ 544 Vertrag über mehr als 30 Jahre	897
§ 545 Stillschweigende Verlängerung des Mietverhältnisses	902
§ 546 Rückgabepflicht des Mieters	912
§ 546a Entschädigung des Vermieters bei verspäteter Rückgabe	978
§ 547 Erstattung von im Voraus entrichteter Miete	1030
§ 548 Verjährung der Ersatzansprüche und des Wegnahmerechts	1050

Untertitel 2. Mietverhältnisse über Wohnraum

Kapitel 1. Allgemeine Vorschriften

§ 549 Auf Wohnraummietverhältnisse anwendbare Vorschriften	1096
§ 550 Form des Mietvertrags	1106
§ 551 Begrenzung und Anlage von Mietsicherheiten	1127
§ 552 Abwendung des Wegnahmerechts des Mieters	1167
§ 553 Gestattung der Gebrauchsüberlassung an Dritte	1173
§ 554 (<i>aufgehoben</i>)	1183
§ 554a Barrierefreiheit	1183
§ 555 Unwirksamkeit einer Vertragsstrafe	1196

Kapitel 1a. Erhaltungs- und Modernisierungsmaßnahmen

– Vorbemerkung zu §§ 555a bis 555f BGB: Entstehungsgeschichte der Erhaltungs- und Modernisierungsregelungen, Gesetzeszweck, Folgen und Anwendungsbereich	1201
§ 555a Erhaltungsmaßnahmen	1206
§ 555b Modernisierungsmaßnahmen	1224
§ 555c Anündigung von Modernisierungsmaßnahmen	1260
§ 555d Duldung von Modernisierungsmaßnahmen, Ausschlussfrist	1277
§ 555e Sonderkündigungsrecht des Mieters bei Modernisierungsmaßnahmen	1300
§ 555f Vereinbarungen über Erhaltungs- oder Modernisierungsmaßnahmen	1302

Kapitel 2. Die Miete

Unterkapitel 1. Vereinbarungen über die Miete

§ 556 Vereinbarungen über Betriebskosten	1309
§ 556a Abrechnungsmaßstab für Betriebskosten	1460
– Anhang zu § 556a BGB: Flächenberechnung	1501
§ 556b Fälligkeit der Miete, Aufrechnungs- und Zurückbehaltungsrecht	1515
§ 556c Kosten der Wärmelieferung als Betriebskosten, Verordnungsermächtigung	1529

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

§ 556d Zulässige Miethöhe bei Mietbeginn; Verordnungsermächtigung 1543
 § 556e Berücksichtigung der Vormiete oder einer durchgeführten Modernisierung 1581
 § 556f Ausnahmen 1598
 § 556g Rechtsfolgen; Auskunft über die Miete 1607

Unterkapitel 2. Regelungen über die Miethöhe

– Vorbemerkung zu §§ 557–557b BGB 1623
 § 557 Mieterhöhungen nach Vereinbarung oder Gesetz 1647
 § 557a Staffelmiete 1677
 § 557b Indexmiete 1711
 – Vorbemerkung zu § 558 BGB 1730
 § 558 Mieterhöhung bis zur ortsüblichen Vergleichsmiete 1758
 § 558a Form und Begründung der Mieterhöhung 1871
 § 558b Zustimmung zur Mieterhöhung 1953
 § 558c Mietspiegel 2043
 § 558d Qualifizierter Mietspiegel 2043
 § 558e Mietdatenbank 2082
 § 559 Mieterhöhung nach Modernisierungsmaßnahmen 2091
 § 559a Anrechnung von Drittmitteln 2144
 § 559b Geltendmachung der Erhöhung, Wirkung der Erhöhungserklärung 2153
 § 560 Veränderungen von Betriebskosten 2181
 § 561 Sonderkündigungsrecht des Mieters nach Mieterhöhung 2217
 – Anhang zu § 561 BGB: Mieterhöhung im öffentlich geförderten Wohnraum 2233

Kapitel 3. Pfandrecht des Vermieters

§ 562 Umfang des Vermieterpfandrechts 2247
 § 562a Erlöschen des Vermieterpfandrechts 2258
 § 562b Selbsthilferecht, Herausgabeanspruch 2262
 § 562c Abwendung des Pfandrechts durch Sicherheitsleistung 2267
 § 562d Pfändung durch Dritte 2269

Kapitel 4. Wechsel der Vertragsparteien

§ 563 Eintrittsrecht bei Tod des Mieters 2271
 § 563a Fortsetzung mit überlebenden Mietern 2300
 § 563b Haftung bei Eintritt oder Fortsetzung 2304
 § 564 Fortsetzung des Mietverhältnisses mit dem Erben, außerordentliche Kündigung 2315
 § 565 Gewerbliche Weitervermietung 2325
 § 566 Kauf bricht nicht Miete 2340
 § 566a Mietsicherheit 2416
 § 566b Vorausverfügung über die Miete 2439
 § 566c Vereinbarung zwischen Mieter und Vermieter über die Miete 2454
 § 566d Aufrechnung durch den Mieter 2465
 § 566e Mitteilung des Eigentumsübergangs durch den Vermieter 2471
 § 567 Belastung des Wohnraums durch den Vermieter 2478
 § 567 a Veräußerung oder Belastung vor der Überlassung des Wohnraums 2488
 § 567 b Weiterveräußerung oder Belastung durch Erwerber 2492

Kapitel 5. Beendigung des Mietverhältnisses

Unterkapitel 1. Allgemeine Vorschriften

§ 568 Form und Inhalt der Kündigung 2495
 § 569 Außerordentliche fristlose Kündigung aus wichtigem Grund 2501
 § 570 Ausschluss des Zurückbehaltungsrechts 2534
 § 571 Weiterer Schadensersatz bei verspäteter Rückgabe von Wohnraum 2537
 § 572 Vereinbartes Rücktrittsrecht; Mietverhältnis unter auflösender Bedingung 2544

Unterkapitel 2. Mietverhältnisse auf unbestimmte Zeit

§ 573 Ordentliche Kündigung des Vermieters 2549
 § 573a Erleichterte Kündigung des Vermieters 2641
 § 573b Teilkündigung des Vermieters 2652
 § 573c Fristen der ordentlichen Kündigung 2658

	<i>Seite</i>
§ 573d Außerordentliche Kündigung mit gesetzlicher Frist	2668
§ 574 Widerspruch des Mieters gegen die Kündigung	2670
§ 574a Fortsetzung des Mietverhältnisses nach Widerspruch	2687
§ 574b Form und Frist des Widerspruchs	2693
§ 574c Weitere Fortsetzung des Mietverhältnisses bei unvorhergesehenen Umständen	2697

Unterkapitel 3. Mietverhältnisse auf bestimmte Zeit

§ 575 Zeitmietvertrag	2703
§ 575a Außerordentliche Kündigung mit gesetzlicher Frist	2726

Unterkapitel 4. Werkwohnungen

– Vorbemerkung zu §§ 576–576b BGB:Besonderheiten bei der Beendigung eines Mietverhältnisses über eine Werkwohnung	2729
§ 576 Fristen der ordentlichen Kündigung bei Werkmietwohnungen	2733
§ 576a Besonderheiten des Widerspruchsrechts bei Werkmietwohnungen	2737
§ 576b Entsprechende Geltung des Mietrechts bei Werkdienstwohnungen	2739

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

§ 577 Vorkaufsrecht des Mieters	2745
§ 577a Kündigungsbeschränkung bei Wohnungsumwandlung	2766

Untertitel 3. Mietverhältnisse über andere Sachen

§ 578 Mietverhältnisse über Grundstücke und Räume	2776
§ 578a Mietverhältnisse über eingetragene Schiffe	2779
§ 579 Fälligkeit der Miete	2783
§ 580 Außerordentliche Kündigung bei Tod des Mieters	2785
§ 580a Kündigungsfristen	2790

**Verordnung über die verbrauchsabhängige Abrechnung der Heiz- und Warmwasserkosten
(Verordnung über Heizkostenabrechnung – HeizkostenV)**

§ 1 Anwendungsbereich	2795
§ 2 Vorrang vor rechtsgeschäftlichen Bestimmungen	2804
§ 3 Anwendung auf das Wohnungseigentum	2809
§ 4 Pflicht zur Verbrauchserfassung	2815
§ 5 Ausstattung zur Verbrauchserfassung	2822
§ 6 Pflicht zur verbrauchsabhängigen Kostenverteilung	2829
§ 7 Verteilung der Kosten der Versorgung mit Wärme	2840
§ 8 Verteilung der Kosten der Versorgung mit Warmwasser	2851
§ 9 Verteilung der Kosten der Versorgung mit Wärme und Warmwasser bei verbundenen Anlagen	2854
§ 9a Kostenverteilung in Sonderfällen	2860
§ 9b Kostenaufteilung bei Nutzerwechsel	2867
§ 10 Überschreitung der Höchstsätze	2874
§ 11 Ausnahmen	2877
§ 12 Kürzungsrecht, Übergangsregelungen	2884

Sicherungsanordnung, Räumungsvollstreckung, Prozessuale Schutzvorschriften

§ 283a ZPO Sicherungsanordnung	2891
Einleitung Räumungsvollstreckung	2917
§ 712 ZPO Schutzantrag	2924
§ 721 ZPO Räumungsfrist	2927
§ 765a ZPO Vollstreckungsschutz	2946
§ 794a ZPO Zwangsvollstreckung aus Räumungsvergleich	2960
§ 885 ZPO Herausgabe von Grundstücken oder Schiffen	2967
§ 885a ZPO Beschränkter Vollstreckungsauftrag	2987
§ 940a ZPO Räumung von Wohnraum	3003

Sachregister	3025
-------------------------------	-------------

beck-shop.de
DIE FACHBUCHHANDLUNG