

Mietrecht

Bürgerliches Gesetzbuch (§§ 535 bis 580a BGB), Betriebskostenverordnung, Heizkostenverordnung

Bearbeitet von
Von Bernhard Gramlich, Vorsitzender Richter am Oberlandesgericht a.D.

14., neu bearbeitete Auflage 2018. Buch. XV, 256 S. Gebunden

ISBN 978 3 406 72847 1

Format (B x L): 12,8 x 19,4 cm

Gewicht: 350 g

[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 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.

Gramlich
Mietrecht


beck-shop.de
DIE FACHBUCHHANDLUNG



beck-shop.de
DIE FACHBUCHHANDLUNG

Beck'sche Kompakt-Kommentare

Mietrecht

Bürgerliches Gesetzbuch (§§ 535 bis 580a)
Betriebskostenverordnung
Heizkostenverordnung

Von

Bernhard Gramlich

Vorsitzender Richter
am Oberlandesgericht Stuttgart a. D.

beck-shop.de
14., neu bearbeitete Auflage 2018
DIE FACHBUCHHANDLUNG





www.beck.de

ISBN 978 3 406 72847 1

© 2018 Verlag C. H. Beck oHG
Wilhelmstraße 9, 80801 München
Druck und Bindung: CPI – Clausen & Bosse GmbH
Birkstraße 10, 25917 Leck
Satz: Druckerei C. H. Beck Nördlingen
Umschlag: fernlicht kommunikationsdesign, Gauting
Gedruckt auf säurefreiem, alterungsbeständigem Papier
(hergestellt aus chlorfrei gebleichtem Zellstoff)

Vorwort

Der größte Teil der Bevölkerung wird als Mieter oder Vermieter einer Wohnung von den gesetzlichen Bestimmungen des Mietrechts betroffen. Mehr als die Hälfte der 40 Millionen Wohnungen in Deutschland sind Mietwohnungen. Die wirtschaftlichen Auswirkungen der gesetzlichen Regelungen können sehr weitgehend sein. Entsprechend stark ist das Bedürfnis nach Information in den verschiedensten Formen.

Das Mietrecht steht bereits seit Inkrafttreten des BGB am 1.1.1900 ständig im Spannungsfeld zwischen den gegenläufigen Zielen der Vertragsfreiheit und des aus sozialen Gründen notwendigen Mieterschutzes. Wie ein gerechter Ausgleich zwischen diesen Interessen aussehen muss, kann nur politisch entschieden werden. Die sich im Laufe der Jahre und Jahrzehnte vielfach ändernden politischen Auffassungen des Gesetzgebers haben zu einer Vielzahl von Änderungen des Mietrechts innerhalb des BGB und zu Sondergesetzen geführt. Durch das Mietrechtsreformgesetz 2001 hat der Gesetzgeber die Übersichtlichkeit der Regelungen wieder deutlich verbessert und mehrere Sondergesetze ins BGB eingegliedert. Im Frühjahr 2013 hat der Gesetzgeber das Mietrecht erneut reformiert, um vor allem die energetische Modernisierung des Wohnungsbestandes zu erleichtern.

Mit einer weiteren Novellierung im April 2015 hat der Gesetzgeber die Rechte des Mieters deutlich gestärkt. Er hat für Gebiete mit erhöhtem Wohnbedarf die Möglichkeit geschaffen, Mieterhöhungen bei Neuvermietungen zu begrenzen (Mietpreisbremse). Durch eine Änderung des Wohnungsvermittlungsgesetzes schützt er den Mieter weitestgehend vor Maklerkosten. Zur Erläuterung dieser Regelung wurde auch dieses Gesetz in das Werk neu aufgenommen.

Neue prozessrechtliche Vorschriften haben es ermöglicht, dass der Bundesgerichtshof in den letzten Jahren in sehr großem Umfang Zweifelsfragen entschieden hat, die für viele Mietverhältnisse praktische Bedeutung haben. Schwerpunkte hierbei sind unter anderem das Recht der Schönheitsreparaturen, das Kündigungsrecht, aber auch Fragen zu den Nebenkosten oder zur Kaution. Hierdurch konnte ein deutlich höheres Maß an Rechtssicherheit gewonnen werden.

Die Anmerkungen in der vorliegenden Textausgabe sollen dem an genauerer Information interessierten Nichtjuristen, aber auch dem auf einem anderen Gebiet als dem Mietrecht spezialisierten Juristen, einen knappen Überblick über die im Wohnraummietrecht typischen Probleme geben und eine praktische Hilfe bei der Lösung aufgetretener Probleme bieten. Dem Mietrechtspraktiker bieten sie eine handliche Zusammenfassung der wichtigsten obergerichtlichen Entscheidungen. Die neuere Rechtsprechung des Bundesgerichtshofs wird praxisorientiert zusammengefasst dargestellt. Darüber hinaus werden auch die Entscheidungen des Bundesverfassungsgerichts, die für die

Vorwort

weitere Rechtsprechung und auch für die Gesetzgebung oft richtungsweisend sind, in die Darstellung einbezogen.

Die Erläuterungen sind an der höchstrichterlichen Rechtsprechung ausgerichtet und mit dem Ziel der Umsetzung in der alltäglichen Praxis formuliert. Die so gesammelten Informationen sollen dazu beitragen, dass auch weiterhin der allergrößte Teil der mietrechtlichen Konflikte außergerichtlich gelöst werden kann. Nach einer Statistik des Deutschen Mieterbundes ist dies in 97 Prozent aller Beratungsfälle möglich.

Das Bundesverfassungsgericht hat in zahlreichen Entscheidungen zu mietvertraglichen Detailfragen Stellung genommen. Soweit diese Entscheidungen Bedeutung über den Einzelfall hinaus haben, wurden sie umfassend berücksichtigt.

Die Erläuterungen beziehen sich auf die Wohnraummietverhältnisse, die nicht öffentlich gefördert und nicht preisgebundenen sind. Dabei ist zu sehen, dass seit der Föderalismusreform zum 1.9.2006 die ausschließliche Gesetzgebungsbefugnis für das Recht der Wohnraumförderung und der Wohnungsbindung vom Bund auf die Länder übertragen wurde. Die bisherigen Regelungen des Wohnungsbindungsgesetzes gelten nur noch, wenn sie nicht durch Landesrecht ersetzt worden sind. Baden-Württemberg, Bayern, Hamburg, Bremen, Schleswig-Holstein, Niedersachsen und Nordrhein-Westfalen haben bereits von dieser neuen Kompetenz Gebrauch gemacht, wobei in Baden-Württemberg (Landeswohnraumförderungsgesetzes vom 11.12.2007) und ähnlich in Schleswig-Holstein das Kostenmietenprinzip bereits völlig abgeschafft worden ist. Der besondere Schutz der Mieter in öffentlich geförderten Wohnungen beschränkt sich hier im Wesentlichen nur noch darauf, dass die zulässige Höchstmiete 10% unter der ortsüblichen Vergleichsmiete liegen muss.

Die Erläuterungen orientieren sich insbesondere an der Rechtsprechung des Bundesgerichtshofs und an der herrschenden Meinung. Abweichende Meinungen und Entscheidungen werden nicht dargestellt. Eine systematische und dogmatische Begründung der einzelnen Rechtsfragen würde den Rahmen einer kurzen Erläuterung sprengen. Insoweit muss auf die zum Mietrecht vorliegenden, ausführlichen Kommentare und Erläuterungsbücher verwiesen werden.

Stuttgart, im April 2018

Bernhard Gramlich

Inhaltsverzeichnis

Vorwort	V
Abkürzungsverzeichnis	XIII

1. Bürgerliches Gesetzbuch

Titel 5. Mietvertrag, Pachtvertrag

Untertitel 1. Allgemeine Vorschriften für Mietverhältnisse	1
§ 535 Inhalt und Hauptpflichten des Mietvertrags	1
§ 536 Mietminderung bei Sach- und Rechtsmängeln	22
§ 536a Schadens- und Aufwendungsersatzanspruch des Mieters wegen eines Mangels	26
§ 536b Kenntnis des Mieters vom Mangel bei Vertragsschluss oder Annahme	29
§ 536c Während der Mietzeit auftretende Mängel; Mängelanzeige durch den Mieter	31
§ 536d Vertraglicher Ausschluss von Rechten des Mieters wegen eines Mangels	32
§ 537 Entrichtung der Miete bei persönlicher Verhinderung des Mieters	32
§ 538 Abnutzung der Mietsache durch vertragsgemäßen Gebrauch ..	34
§ 539 Ersatz sonstiger Aufwendungen und Wegnahmerecht des Mieters	35
§ 540 Gebrauchsüberlassung an Dritte	37
§ 541 Unterlassungsklage bei vertragswidrigem Gebrauch	37
§ 542 Ende des Mietverhältnisses	37
§ 543 Außerordentliche fristlose Kündigung aus wichtigem Grund ..	38
§ 544 Vertrag über mehr als 30 Jahre	46
§ 545 Stillschweigende Verlängerung des Mietverhältnisses	46
§ 546 Rückgabepflicht des Mieters	48
§ 546a Entschädigung des Vermieters bei verspäteter Rückgabe	52
§ 547 Erstattung von im Voraus entrichteter Miete	54
§ 548 Verjährung der Ersatzansprüche und des Wegnahmerechts	55
Untertitel 2. Mietverhältnisse über Wohnraum	58
Kapitel 1. Allgemeine Vorschriften	58
§ 549 Auf Wohnraummietverhältnisse anwendbare Vorschriften	58
§ 550 Form des Mietvertrags	60
§ 551 Begrenzung und Anlage von Mietsicherheiten	63
§ 552 Abwendung des Wegnahmerechts des Mieters	68
§ 553 Gestattung der Gebrauchsüberlassung an Dritte	69

Inhaltsverzeichnis

§ 554 (aufgehoben)	72
§ 554a Barrierefreiheit	72
§ 555 Unwirksamkeit einer Vertragsstrafe	73
Kapitel 1a. Erhaltungs- und Modernisierungsmaßnahmen	74
§ 555a Erhaltungsmaßnahmen	74
§ 555b Modernisierungsmaßnahmen	75
§ 555c Ankündigung von Modernisierungsmaßnahmen	77
§ 555d Duldung von Modernisierungsmaßnahmen, Ausschlussfrist ...	78
§ 555e Sonderkündigungsrecht des Mieters bei Modernisierungsmaßnahmen	80
§ 555f Vereinbarungen über Erhaltungs- oder Modernisierungsmaßnahmen	81
Kapitel 2. Die Miete	81
Unterkapitel 1. Vereinbarungen über die Miete	81
§ 556 Vereinbarungen über Betriebskosten	81
§ 556a Abrechnungsmaßstab für Betriebskosten	94
§ 556b Fälligkeit der Miete, Aufrechnungs- und Zurückbehaltungsrecht	95
§ 556c Kosten der Wärmelieferung als Betriebskosten, Verordnungsermächtigung	97
Unterkapitel 1a. Vereinbarungen über die Miethöhe bei Mietbeginn in Gebieten mit angespannten Wohnungsmärkten	100
§ 556d Zulässige Miethöhe bei Mietbeginn; Verordnungsermächtigung	100
§ 556e Berücksichtigung der Vormiete oder einer durchgeführten Modernisierung	101
§ 556f Ausnahmen	102
§ 556g Rechtsfolgen; Auskunft über die Miete	103
Unterkapitel 2. Regelungen über die Miethöhe	104
§ 557 Mieterhöhungen nach Vereinbarung oder Gesetz	104
§ 557a Staffelmiete	107
§ 557b Indexmiete	110
§ 558 Mieterhöhung bis zur ortsüblichen Vergleichsmiete	111
§ 558a Form und Begründung der Mieterhöhung	120
§ 558b Zustimmung zur Mieterhöhung	126
§ 558c Mietspiegel	129
§ 558d Qualifizierter Mietspiegel	129
§ 558e Mietdatenbank	130
§ 559 Mieterhöhung nach Modernisierungsmaßnahmen	130
§ 559a Anrechnung von Drittmitteln	134
§ 559b Geltendmachung der Erhöhung, Wirkung der Erhöhungserklärung	135
§ 560 Veränderungen von Betriebskosten	136
§ 561 Sonderkündigungsrecht des Mieters nach Mieterhöhung	138

Inhaltsverzeichnis

Kapitel 3. Pfandrecht des Vermieters	140
§ 562 Umfang des Vermieterpfandrechts	140
§ 562a Erlöschen des Vermieterpfandrechts	142
§ 562b Selbsthilferecht, Herausgabeanspruch	142
§ 562c Abwendung des Pfandrechts durch Sicherheitsleistung	143
§ 562d Pfändung durch Dritte	143
Kapitel 4. Wechsel der Vertragsparteien	144
§ 563 Eintrittsrecht bei Tod des Mieters	144
§ 563a Fortsetzung mit überlebenden Mietern	146
§ 563b Haftung bei Eintritt oder Fortsetzung	146
§ 564 Fortsetzung des Mietverhältnisses mit dem Erben, außerordentliche Kündigung	147
§ 565 Gewerbliche Weitervermietung	147
§ 566 Kauf bricht nicht Miete	148
§ 566a Mietsicherheit	152
§ 566b Vorausverfügung über die Miete	153
§ 566c Vereinbarung zwischen Mieter und Vermieter über die Miete	154
§ 566d Aufrechnung durch den Mieter	155
§ 566e Mitteilung des Eigentumsübergangs durch den Vermieter	155
§ 567 Belastung des Wohnraums durch den Vermieter	155
§ 567a Veräußerung oder Belastung vor der Überlassung des Wohnraums	156
§ 567b Weiterveräußerung oder Belastung durch Erwerber	156
Kapitel 5. Beendigung des Mietverhältnisses	156
Unterkapitel 1. Allgemeine Vorschriften	156
§ 568 Form und Inhalt der Kündigung	156
§ 569 Außerordentliche fristlose Kündigung aus wichtigem Grund	161
§ 570 Ausschluss des Zurückbehaltungsrechts	166
§ 571 Weiterer Schadensersatz bei verspäteter Rückgabe von Wohnraum	166
§ 572 Vereinbartes Rücktrittsrecht; Mietverhältnis unter auflösender Bedingung	168
Unterkapitel 2. Mietverhältnisse auf unbestimmte Zeit	168
§ 573 Ordentliche Kündigung des Vermieters	168
§ 573a Erleichterte Kündigung des Vermieters	182
§ 573b Teilkündigung des Vermieters	184
§ 573c Fristen der ordentlichen Kündigung	185
§ 573d Außerordentliche Kündigung mit gesetzlicher Frist	187
§ 574 Widerspruch des Mieters gegen die Kündigung	188
§ 574a Fortsetzung des Mietverhältnisses nach Widerspruch	190
§ 574b Form und Frist des Widerspruchs	191
§ 574c Weitere Fortsetzung des Mietverhältnisses bei unvorhergesehenen Umständen	192

Inhaltsverzeichnis

Unterkapitel 3. Mietverhältnisse auf bestimmte Zeit	193
§ 575 Zeitmietvertrag	193
§ 575a Außerordentliche Kündigung mit gesetzlicher Frist	196
Unterkapitel 4. Werkwohnungen	196
§ 576 Fristen der ordentlichen Kündigung bei Werkmietwohnungen	196
§ 576a Besonderheiten des Widerspruchsrechts bei Werkmietwohnungen	198
§ 576b Entsprechende Geltung des Mietrechts bei Werkdienstwohnungen	198
Kapitel 6. Besonderheiten bei der Bildung von Wohnungseigentum an vermieteten Wohnungen ...	199
§ 577 Vorkaufsrecht des Mieters	199
§ 577a Kündigungsbeschränkung bei Wohnungsumwandlung	200
Untertitel 3. Mietverhältnisse über andere Sachen	202
§ 578 Mietverhältnisse über Grundstücke und Räume	202
§ 578a Mietverhältnisse über eingetragene Schiffe	203
§ 579 Fälligkeit der Miete	203
§ 580 Außerordentliche Kündigung bei Tod des Mieters	203
§ 580a Kündigungsfristen	203
2. Zivilprozessordnung	
§ 283a ZPO Sicherungsanordnung	205
§ 308a ZPO Entscheidung ohne Antrag in Mietsachen	206
§ 885a ZPO Beschränkter Vollstreckungsauftrag	206
§ 940a ZPO Räumung von Wohnraum	207
3. Gesetz zur weiteren Vereinfachung des Wirtschaftsstrafrechts (Wirtschaftsstrafgesetz 1954)	
§ 5 WiStG Mietpreisüberhöhung	209
4. Verordnung über die verbrauchsabhängige Abrechnung der Heiz- und Warmwasserkosten (Verordnung über Heizkostenabrechnung – HeizkostenV)	
§ 1 HeizkostenV Anwendungsbereich	213
§ 2 HeizkostenV Vorrang vor rechtsgeschäftlichen Bestimmungen ...	215
§ 3 HeizkostenV Anwendung auf das Wohnungseigentum	216
§ 4 HeizkostenV Pflicht zur Verbrauchserfassung	216
§ 5 HeizkostenV Ausstattung zur Verbrauchserfassung	221
§ 6 HeizkostenV Pflicht zur verbrauchsabhängigen Kostenverteilung .	224
§ 7 HeizkostenV Verteilung der Kosten der Versorgung mit Wärme ..	226
§ 8 HeizkostenV Verteilung der Kosten der Versorgung mit Warmwasser	231

Inhaltsverzeichnis

§ 9 HeizkostenV Verteilung der Kosten der Versorgung mit Wärme und Warmwasser bei verbundenen Anlagen	231
§ 9a HeizkostenV Kostenverteilung in Sonderfällen	233
§ 9b HeizkostenV Kostenaufteilung bei Nutzerwechsel	234
§ 10 HeizkostenV Überschreitung der Höchstsätze	236
§ 11 HeizkostenV Ausnahmen	236
§ 12 HeizkostenV Kürzungsrecht, Übergangsregelungen	239

5. Gesetz zur Regelung der Wohnungsvermittlung (WoVermittG)

§ 1 WoVermittG [Begriff des Wohnungsvermittlers]	241
§ 2 WoVermittG [Anspruch auf Entgelt]	241
§ 3 WoVermittG [Entgelt; Auslagen]	243
§ 4 WoVermittG [Vertragsstrafe]	244
§ 4a WoVermittG [Unwirksame Vereinbarungen]	244
§ 5 WoVermittG [Rückforderung von Leistungen]	244
§ 6 WoVermittG [Angebote; Anforderungen an Anzeigen]	245
§ 7 WoVermittG [Ausnahmen von § 3 Abs. 1 und § 6]	245
§ 8 WoVermittG [Ordnungswidrigkeiten]	245
§ 9 WoVermittG [Inkrafttreten]	246

Sachverzeichnis	247
-----------------------	-----

beck-shop.de
DIE FACHBUCHHANDLUNG



beck-shop.de
DIE FACHBUCHHANDLUNG