

Mietrecht

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

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

15. Auflage 2019. Buch. XVI, 266 S. Gebunden
ISBN 978 3 406 74060 2
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

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
15., neu bearbeitete Auflage 2019
DIE FACHBUCHHANDLUNG





www.beck.de

ISBN 978 3 406 74060 2

© 2019 Verlag C. H. Beck oHG
Wilhelmstraße 9, 80801 München
Druck und Bindung: Friedrich Pustet GmbH & Co. KG
Gutenbergstraße 8, 93051 Regensburg
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 ist 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 Informationen 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. Mit Wirkung ab 1.1.2019 hat der Gesetzgeber die Mietpreisbremse verschärft, um den Mietanstieg bei Abschluss eines Mietvertrages zu bremsen. Ferner hat er den Schutz des Mieters vor unzumutbaren Mieterhöhungen nach einer Wohnungsmodernisierung erweitert.

Die Eröffnung des Rechtswegs zum Bundesgerichtshof in Mietsachen seit 2002 hat dazu geführt, dass der Bundesgerichtshof inzwischen 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 genauere 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

Vorwort

obergerichtlichen Entscheidungen. Die neuere Rechtsprechung des Bundesgerichtshofs wird praxisorientiert zusammengefasst dargestellt. Darüber hinaus werden auch die Entscheidungen des Bundesverfassungsgerichts, die für die 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 zunächst auf die Wohnraummietverhältnisse, die nicht öffentlich gefördert und nicht preisgebunden 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. Im Übrigen gelten die allgemeinen mietrechtlichen Vorschriften aber auch für die preisgebundenen Wohnungen.

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 März 2019

Bernhard Gramlich

Inhaltsverzeichnis

Vorwort	V
Abkürzungsverzeichnis	XIII

1. Bürgerliches Gesetzbuch

Titel 5. Mietvertrag, Pachtvertrag

Untertitel 1. Allgemeine Vorschriften für Mietverhältnisse

§ 535 Inhalt und Hauptpflichten des Mietvertrags	1
§ 536 Mietminderung bei Sach- und Rechtsmängeln	22
§ 536a Schadens- und Aufwendungsersatzanspruch des Mieters wegen eines Mangels	27
§ 536b Kenntnis des Mieters vom Mangel bei Vertragsschluss oder Annahme	30
§ 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	36
§ 540 Gebrauchsüberlassung an Dritte	37
§ 541 Unterlassungsklage bei vertragswidrigem Gebrauch	37
§ 542 Ende des Mietverhältnisses	38
§ 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

Kapitel 1. Allgemeine Vorschriften	58
§ 549 Auf Wohnraummietverhältnisse anwendbare Vorschriften	58
§ 550 Form des Mietvertrags	60
§ 551 Begrenzung und Anlage von Mietsicherheiten	64
§ 552 Abwendung des Wegnahmerechts des Mieters	68
§ 553 Gestattung der Gebrauchsüberlassung an Dritte	69

Inhaltsverzeichnis

§ 554 (aufgehoben)	73
§ 554a Barrierefreiheit	73
§ 555 Unwirksamkeit einer Vertragsstrafe	73
Kapitel 1a. Erhaltungs- und Modernisierungsmaßnahmen	74
§ 555a Erhaltungsmaßnahmen	74
§ 555b Modernisierungsmaßnahmen	75
§ 555c Ankündigung von Modernisierungsmaßnahmen	78
§ 555d Duldung von Modernisierungsmaßnahmen, Ausschlussfrist ...	79
§ 555e Sonderkündigungsrecht des Mieters bei Modernisierungsmaßnahmen	81
§ 555f Vereinbarungen über Erhaltungs- oder Modernisierungsmaßnahmen	81
Kapitel 2. Die Miete	82
Unterkapitel 1. Vereinbarungen über die Miete	82
§ 556 Vereinbarungen über Betriebskosten	82
§ 556a Abrechnungsmaßstab für Betriebskosten	94
§ 556b Fälligkeit der Miete, Aufrechnungs- und Zurückbehaltungsrecht	96
§ 556c Kosten der Wärmelieferung als Betriebskosten, Verordnungsermächtigung	98
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	102
§ 556f Ausnahmen	103
§ 556g Rechtsfolgen; Auskunft über die Miete	104
Unterkapitel 2. Regelungen über die Miethöhe	106
§ 557 Mieterhöhungen nach Vereinbarung oder Gesetz	106
§ 557a Staffelmiete	109
§ 557b Indexmiete	111
§ 558 Mieterhöhung bis zur ortsüblichen Vergleichsmiete	112
§ 558a Form und Begründung der Mieterhöhung	122
§ 558b Zustimmung zur Mieterhöhung	128
§ 558c Mietspiegel	130
§ 558d Qualifizierter Mietspiegel	131
§ 558e Mietdatenbank	132
§ 559 Mieterhöhung nach Modernisierungsmaßnahmen	132
§ 559a Anrechnung von Drittmitteln	136
§ 559b Geltendmachung der Erhöhung, Wirkung der Erhöhungserklärung	138
§ 559c Vereinfachtes Verfahren	139
§ 559d Pflichtverletzungen bei Ankündigung oder Durchführung einer baulichen Veränderung	140

Inhaltsverzeichnis

§ 560	Veränderungen von Betriebskosten	141
§ 561	Sonderkündigungsrecht des Mieters nach Mieterhöhung	143
Kapitel 3. Pfandrecht des Vermieters		144
§ 562	Umfang des Vermieterpfandrechts	144
§ 562a	Erlöschen des Vermieterpfandrechts	146
§ 562b	Selbsthilferecht, Herausgabeanspruch	147
§ 562c	Abwendung des Pfandrechts durch Sicherheitsleistung	148
§ 562d	Pfändung durch Dritte	148
Kapitel 4. Wechsel der Vertragsparteien		148
§ 563	Eintrittsrecht bei Tod des Mieters	148
§ 563a	Fortsetzung mit überlebenden Mietern	150
§ 563b	Haftung bei Eintritt oder Fortsetzung	151
§ 564	Fortsetzung des Mietverhältnisses mit dem Erben, außerordentliche Kündigung	151
§ 565	Gewerbliche Weitervermietung	152
§ 566	Kauf bricht nicht Miete	153
§ 566a	Mietsicherheit	157
§ 566b	Vorausverfügung über die Miete	158
§ 566c	Vereinbarung zwischen Mieter und Vermieter über die Miete	159
§ 566d	Aufrechnung durch den Mieter	159
§ 566e	Mitteilung des Eigentumsübergangs durch den Vermieter	160
§ 567	Belastung des Wohnraums durch den Vermieter	160
§ 567a	Veräußerung oder Belastung vor der Überlassung des Wohnraums	160
§ 567b	Weiterveräußerung oder Belastung durch Erwerber	161
Kapitel 5. Beendigung des Mietverhältnisses		161
Unterkapitel 1. Allgemeine Vorschriften		161
§ 568	Form und Inhalt der Kündigung	161
§ 569	Außerordentliche fristlose Kündigung aus wichtigem Grund	166
§ 570	Ausschluss des Zurückbehaltungsrechts	171
§ 571	Weiterer Schadensersatz bei verspäteter Rückgabe von Wohnraum	171
§ 572	Vereinbartes Rücktrittsrecht; Mietverhältnis unter auflösender Bedingung	173
Unterkapitel 2. Mietverhältnisse auf unbestimmte Zeit		173
§ 573	Ordentliche Kündigung des Vermieters	173
§ 573a	Erleichterte Kündigung des Vermieters	187
§ 573b	Teilkündigung des Vermieters	189
§ 573c	Fristen der ordentlichen Kündigung	190
§ 573d	Außerordentliche Kündigung mit gesetzlicher Frist	192
§ 574	Widerspruch des Mieters gegen die Kündigung	193
§ 574a	Fortsetzung des Mietverhältnisses nach Widerspruch	195
§ 574b	Form und Frist des Widerspruchs	196
§ 574c	Weitere Fortsetzung des Mietverhältnisses bei unvorhergesehenen Umständen	197

Inhaltsverzeichnis

Unterkapitel 3. Mietverhältnisse auf bestimmte Zeit	198
§ 575 Zeitmietvertrag	198
§ 575a Außerordentliche Kündigung mit gesetzlicher Frist	201
Unterkapitel 4. Werkwohnungen	201
§ 576 Fristen der ordentlichen Kündigung bei Werkmietwohnungen	201
§ 576a Besonderheiten des Widerspruchsrechts bei Werkmietwohnungen	203
§ 576b Entsprechende Geltung des Mietrechts bei Werkdienstwohnungen	203
Kapitel 6. Besonderheiten bei der Bildung von Wohnungseigentum an vermieteten Wohnungen	204
§ 577 Vorkaufsrecht des Mieters	204
§ 577a Kündigungsbeschränkung bei Wohnungsumwandlung	205
Untertitel 3. Mietverhältnisse über andere Sache	
§ 578 Mietverhältnisse über Grundstücke und Räume	207
§ 578a Mietverhältnisse über eingetragene Schiffe	208
§ 579 Fälligkeit der Miete	208
§ 580 Außerordentliche Kündigung bei Tod des Mieters	209
§ 580a Kündigungsfristen	209
2. Zivilprozessordnung	
§ 283a ZPO Sicherungsanordnung	211
§ 308a ZPO Entscheidung ohne Antrag in Mietsachen	212
§ 885a ZPO Beschränkter Vollstreckungsauftrag	213
§ 940a ZPO Räumung von Wohnraum	214
3. Gesetz zur weiteren Vereinfachung des Wirtschaftsstrafrechts (Wirtschaftsstrafgesetz 1954)	
§ 5 WiStG Mietpreisüberhöhung	217
§ 6 Durchführung einer baulichen Veränderung in missbräuchlicher Weise	220
4. Verordnung über die verbrauchsabhängige Abrechnung der Heiz- und Warmwasserkosten (Verordnung über Heizkostenabrechnung – HeizkostenV)	
§ 1 HeizkostenV Anwendungsbereich	221
§ 2 HeizkostenV Vorrang vor rechtsgeschäftlichen Bestimmungen ..	223
§ 3 HeizkostenV Anwendung auf das Wohnungseigentum	224
§ 4 HeizkostenV Pflicht zur Verbrauchserfassung	224
§ 5 HeizkostenV Ausstattung zur Verbrauchserfassung	229
§ 6 HeizkostenV Pflicht zur verbrauchsabhängigen Kostenverteilung	232
§ 7 HeizkostenV Verteilung der Kosten der Versorgung mit Wärme .	234
§ 8 HeizkostenV Verteilung der Kosten der Versorgung mit Warmwasser	239

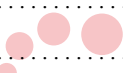
Inhaltsverzeichnis

§ 9 HeizkostenV	Verteilung der Kosten der Versorgung mit Wärme und Warmwasser bei verbundenen Anlagen	240
§ 9a HeizkostenV	Kostenverteilung in Sonderfällen	241
§ 9b HeizkostenV	Kostenaufteilung bei Nutzerwechsel	242
§ 10 HeizkostenV	Überschreitung der Höchstsätze	244
§ 11 HeizkostenV	Ausnahmen	244
§ 12 HeizkostenV	Kürzungsrecht, Übergangsregelungen	247

5. Gesetz zur Regelung der Wohnungsvermittlung (WoVermittG)

§ 1 WoVermittG	[Begriff des Wohnungsvermittlers]	251
§ 2 WoVermittG	[Anspruch auf Entgelt]	251
§ 3 WoVermittG	[Entgelt; Auslagen]	253
§ 4 WoVermittG	[Vertragsstrafe]	254
§ 4a WoVermittG	[Unwirksame Vereinbarungen]	254
§ 5 WoVermittG	[Rückforderung von Leistungen]	254
§ 6 WoVermittG	[Angebote; Anforderungen an Anzeigen]	255
§ 7 WoVermittG	[Ausnahmen von § 3 Abs. 1 und § 6]	255
§ 8 WoVermittG	[Ordnungswidrigkeiten]	255
§ 9 WoVermittG	[Inkrafttreten]	256

Sachverzeichnis		257
-----------------	--	-----


beck-shop.de
 DIE FACHBUCHHANDLUNG



beck-shop.de
DIE FACHBUCHHANDLUNG