

Berliner Kommentare

Mietrecht

Kommentar

Herausgegeben von

Thomas Spielbauer

Vizepräsident des Landgerichts München I a.D.

und

Joachim Schneider

Vorsitzender Richter am Landgericht Nürnberg-Fürth

Bearbeitet von den Herausgebern und

Julia Ettl

Richterin am Oberlandesgericht Nürnberg

Dr. Christoph Kern

Richter am Amtsgericht Nördlingen,
Lehrbeauftragter an der Universität Würzburg

Vladimir Klokocka

Richter am Landgericht Kempten

Dr. Helmut Krenek

Vorsitzender Richter am Landgericht München I

Christian Spielbauer

Rechtsanwalt, München

Dr. Joachim Wichert

Rechtsanwalt, Frankfurt am Main/Berlin

2., neu bearbeitete Auflage

ERICH SCHMIDT VERLAG

Bibliografische Information der Deutschen Nationalbibliothek

Die Deutsche Nationalbibliothek verzeichnet diese Publikation in der Deutschen Nationalbibliografie; detaillierte bibliografische Daten sind im Internet über <http://dnb.d-nb.de> abrufbar.

Weitere Informationen zu diesem Titel finden Sie im Internet unter

[ESV.info/978 3 503 17778 3](http://ESV.info/978%203%20503%2017778%203)

Zitiervorschlag:

Bearbeiter, in: Spielbauer/Schneider (Hrsg.), Mietrecht, § ... Rn. ...

1. Auflage 2013

2. Auflage 2018

ISBN 978 3 503 17778 3

ISSN 1865-4177

Alle Rechte vorbehalten

© Erich Schmidt Verlag GmbH & Co. KG, Berlin 2018

www.ESV.info

Dieses Papier erfüllt die Frankfurter Forderungen der Deutschen Nationalbibliothek und der Gesellschaft für das Buch bezüglich der Alterungsbeständigkeit und entspricht sowohl den strengen Bestimmungen der US Norm Ansi/Niso Z 39.48-1992 als auch der ISO Norm 9706.

Gesetzt aus 9/11 Punkt Candida.

Satz: multitext, Berlin

Druck und Bindung: Kösel, Altusried

Vorwort

Das Mietrecht hat sich seit Erscheinen der ersten Auflage dieses Kommentars im Jahr 2013 in fast allen Bereichen weiterentwickelt.

Der Gesetzgeber hat etwa durch das Mietrechtsnovellierungsgesetz 2015 die zulässige Miete bei der Wiedervermietung von Wohnraum in angespannten Wohnungsmärkten, die von den Landesregierungen ausgewiesen werden, auf die ortsübliche Miete zuzüglich 10 Prozent begrenzt (sogenannte Mietpreisbremse). Eine weitere Mietrechtsnovellierung, die Änderungen im Bereich der Mietspiegel, der Umlage von Modernisierungskosten, der Maßgeblichkeit der tatsächlichen Wohnungsgröße und der Wohnflächenberechnung sowie der Auswirkungen der Zahlung von Mietrückständen innerhalb der Schonfrist auch auf eine ordentliche Kündigung vorsah, kam bis zum Ende der Legislaturperiode 2017 nicht zustande. Es bleibt abzuwarten, ob und vor allem in welchem Umfang der neu gewählte Bundestag Änderungen an der derzeitigen Rechtslage herbeiführen wird.

Maßgeblichen Einfluss auf die Fortentwicklung des Mietrechts hatte zudem die umfangreiche Rechtsprechung der Instanzgerichte und der zuständigen Senate des BGH. Beispielhaft sei nur erwähnt die Änderung der Rechtsprechung des BGH zur Wirksamkeit von Schönheitsreparaturklauseln bei unrenoviertem Wohnraum, zu den Folgen der Verletzung der Anbieterpflicht nach einer Eigenbedarfskündigung und zu den Anforderungen an die formelle Wirksamkeit von Betriebskostenabrechnungen.

Die zweite Auflage des Kommentars stellt sowohl die gesetzlichen Änderungen als auch die Entwicklung der Rechtsprechung bis etwa Anfang 2018 dar und berücksichtigt den Stand der aktuellen Literatur. Dadurch soll wiederum allen mit dem Miet- und Leasingrecht befassten Praktikern ein hilfreiches Arbeitsmittel in die Hand gegeben werden, mit dem die vielfältig auftretenden rechtlichen Probleme schnell und sicher gelöst und die sich bietenden Gestaltungsmöglichkeiten ausgeschöpft werden können. Dabei helfen das ausführliche Stichwortverzeichnis und bei umfangreicheren Kommentierungen einzelner Vorschriften die vorangestellten Inhaltsübersichten. Bei den am Tatbestand und an der Rechtsfolge des Gesetzes ausgerichteten Kommentierungen der einzelnen Vorschriften wurde auch besonderer Wert auf systematische, verständliche und praxisorientierte Lösungshinweise gelegt.

Um allen, die bereits mit der ersten Auflage vertraut sind, die Arbeit mit der zweiten Auflage zu erleichtern, wurden der Aufbau und die Struktur der Kommentierung sowie die jeweiligen Randnummern weitestgehend nicht verändert.

Die Herausgeber bedanken sich bei Herrn Richter am Oberlandesgericht Rudolf Kellendorfer, der aus dem Autorenteam ausgeschieden ist, für die bei der Erstauflage erbrachten Leistungen ganz herzlich. Wir freuen uns, als

neue Kommentatoren Frau Richterin am Oberlandesgericht Julia Ettl und Herrn Rechtsanwalt Dr. Joachim Wichert, Fachanwalt für Arbeitsrecht und Wirtschaftsmediator in Frankfurt, begrüßen zu dürfen.

München und Nürnberg, im April 2018

Thomas Spielbauer
Joachim Schneider

Inhaltsverzeichnis

Vorwort	V
Abkürzungsverzeichnis	XIII
Literaturverzeichnis	XIX

Kommentar **§§ 535–580 a BGB**

Untertitel 1

Allgemeine Vorschriften für Mietverhältnisse	1
§ 535 Inhalt und Hauptpflichten des Mietvertrags	1
Anhang 1 zu § 535: Schönheitsreparaturen, Schadensersatz bei Beschädigung der Mietsache	195
Anhang 2 zu § 535: Leasing	285
§ 536 Mietminderung bei Sach- und Rechtsmängeln	330
Anhang zu § 536: Minderungsübersicht	431
§ 536a Schadens- und Aufwendungsersatzanspruch des Mieters wegen eines Mangels	457
§ 536b Kenntnis des Mieters vom Mangel bei Vertragsschluss oder Annahme	480
§ 536c Während der Mietzeit auftretende Mängel; Mängelanzeige durch den Mieter	503
§ 536d Vertraglicher Ausschluss von Rechten des Mieters wegen eines Mangels	516
§ 537 Entrichtung der Miete bei persönlicher Verhinderung des Mieters	519
§ 538 Abnutzung der Mietsache durch vertragsgemäßen Gebrauch	537
§ 539 Ersatz sonstiger Aufwendungen und Wegnahmerecht des Mieters	549
§ 540 Gebrauchsüberlassung an Dritte	562
§ 541 Unterlassungsklage bei vertragswidrigem Gebrauch	590
Vorbemerkung zu § 542	599
§ 542 Ende des Mietverhältnisses	614
§ 543 Außerordentliche fristlose Kündigung aus wichtigem Grund	652
§ 544 Vertrag über mehr als 30 Jahre	674
§ 545 Stillschweigende Verlängerung des Mietverhältnisses	683
§ 546 Rückgabepflicht des Mieters	697
§ 546a Entschädigung des Vermieters bei verspäteter Rückgabe	721

§ 547	Erstattung von im Voraus entrichteter Miete	738
§ 548	Verjährung der Ersatzansprüche und des Wegnahmerechts	745
	Untertitel 2	
	Mietverhältnisse über Wohnraum	768
	Kapitel 1	
	Allgemeine Vorschriften	768
§ 549	Auf Wohnraummietverhältnisse anwendbare Vorschriften	768
§ 550	Form des Mietvertrages	784
§ 551	Begrenzung und Anlage von Mietsicherheiten	817
§ 552	Abwendung des Wegnahmerechts des Mieters.	881
§ 553	Gestattung der Gebrauchsüberlassung an Dritte	888
§ 554	<i>(aufgehoben)</i>	902
§ 554a	Barrierefreiheit	902
§ 555	Unwirksamkeit einer Vertragsstrafe	914
	Kapitel 1a	
	Erhaltungs- und Modernisierungsmaßnahmen	918
	Vorbemerkungen	918
§ 555a	Erhaltungsmaßnahmen	920
§ 555b	Modernisierungsmaßnahmen	931
§ 555c	Ankündigung von Modernisierungsmaßnahmen	940
§ 555d	Duldung von Modernisierungsmaßnahmen, Ausschlussfrist	948
§ 555e	Sonderkündigungsrecht des Mieters bei Modernisierungs- maßnahmen.	959
§ 555f	Vereinbarungen über Erhaltungs- oder Modernisierungs- maßnahmen.	961
	Kapitel 2	
	Die Miete	962
	Unterkapitel 1	
	Vereinbarungen über die Miete	962
§ 556	Vereinbarungen über Betriebskosten	962
§ 556a	Abrechnungsmaßstab für Betriebskosten.	1132
§ 556b	Fälligkeit der Miete, Aufrechnungs- und Zurückbehaltungsrecht	1185
§ 556c	Kosten der Wärmelieferung als Betriebskosten, Verordnungsermächtigung	1195
	Unterkapitel 1a	
	Vereinbarungen über die Miethöhe bei Mietbeginn in Gebieten mit angespannten Wohnungsmärkten	1219
§ 556d	Zulässige Miethöhe bei Mietbeginn; Verordnungsermächtigung	1219

§ 556e	Berücksichtigung der Vormiete oder einer durchgeführten Modernisierung	1240
§ 556f	Ausnahmen	1250
§ 556g	Rechtsfolgen; Auskunft über die Miete.	1257

Unterkapitel 2

Regelungen über die Miethöhe 1271

§ 557	Mieterhöhungen nach Vereinbarung oder Gesetz	1271
§ 557a	Staffelmiete	1283
§ 557b	Indexmiete.	1294
§ 558	Mieterhöhung bis zur ortsüblichen Vergleichsmiete.	1301
§ 558a	Form und Begründung der Mieterhöhung	1351
§ 558b	Zustimmung zur Mieterhöhung.	1390
§ 558c	Mietspiegel	1432
§ 558d	Qualifizierter Mietspiegel	1439
§ 558e	Mietdatenbank	1448
§ 559	Mieterhöhung nach Modernisierungsmaßnahmen	1451
§ 559a	Anrechnung von Drittmitteln.	1476
§ 559b	Geltendmachung der Erhöhung, Wirkung der Erhöhungserklärung	1480
§ 560	Veränderung von Betriebskosten	1500
§ 561	Sonderkündigungsrecht des Mieters nach Mieterhöhung	1526

Kapitel 3

Pfandrecht des Vermieters 1533

§ 562	Umfang des Vermieterpfandrechts	1533
§ 562a	Erlöschen des Vermieterpfandrechts	1544
§ 562b	Selbsthilferecht, Herausgabeanspruch	1550
§ 562c	Abwendung des Pfandrechts durch Sicherheitsleistung	1558
§ 562d	Pfändung durch Dritte	1560

Kapitel 4

Wechsel der Vertragsparteien 1563

	Vorbemerkung vor § 563	1563
§ 563	Eintrittsrecht bei Tod des Mieters	1568
§ 563a	Fortsetzung mit überlebenden Mietern	1604
§ 563b	Haftung bei Eintritt oder Fortsetzung	1613
§ 564	Fortsetzung des Mietverhältnisses mit dem Erben, außerordentliche Kündigung	1625
§ 565	Gewerbliche Weitervermietung	1637
§ 566	Kauf bricht nicht Miete.	1650
§ 566a	Mietsicherheit	1696
§ 566b	Vorausverfügung über die Miete	1706
§ 566c	Vereinbarung zwischen Mieter und Vermieter	

	über die Miete	1712
§ 566d	Aufrechnung durch den Mieter	1716
§ 566e	Mitteilung des Eigentumsübergangs durch den Vermieter . .	1719
§ 567	Belastung des Wohnraums durch den Vermieter	1725
§ 567a	Veräußerung oder Belastung vor der Überlassung des Wohnraums	1734
§ 567b	Weiterveräußerung oder Belastung durch den Erwerber . . .	1738
Kapitel 5		
	Beendigung des Mietverhältnisses	1740
Unterkapitel 1		
	Allgemeine Vorschriften	1740
§ 568	Form und Inhalt der Kündigung	1740
§ 569	Außerordentliche fristlose Kündigung aus wichtigem Grund	1745
§ 570	Ausschluss des Zurückbehaltungsrechts	1777
§ 571	Weiterer Schadensersatz bei verspäteter Rückgabe von Wohnraum	1779
§ 572	Vereinbartes Rücktrittsrecht; Mietverhältnis unter auflösender Bedingung	1784
Unterkapitel 2		
	Mietverhältnisse auf unbestimmte Zeit	1791
§ 573	Ordentliche Kündigung des Vermieters	1791
§ 573a	Erleichterte Kündigung des Vermieters	1875
§ 573b	Teilkündigung des Vermieters	1890
§ 573c	Fristen der ordentlichen Kündigung	1899
§ 573d	Außerordentliche Kündigung mit gesetzlicher Frist	1925
§ 574	Widerspruch des Mieters gegen die Kündigung	1930
§ 574a	Fortsetzung des Mietverhältnisses nach Widerspruch	1953
§ 574b	Form und Frist des Widerspruchs	1961
§ 574c	Weitere Fortsetzung des Mietverhältnisses bei unvorhergesehenen Umständen	1969
Unterkapitel 3		
	Mietverhältnisse auf bestimmte Zeit	1977
§ 575	Zeitmietvertrag	1977
§ 575a	Außerordentliche Kündigung mit gesetzlicher Frist	2001
Unterkapitel 4		
	Werkwohnungen	2003
§ 576	Fristen der ordentlichen Kündigung bei Werkmiet- wohnungen	2003
§ 576a	Besonderheiten des Widerspruchsrechts bei Werk- mietwohnungen	2018

§ 576b	Entsprechende Geltung des Mietrechts bei Werk- dienstwohnungen	2024
Kapitel 6		
Besonderheiten bei der Bildung von Wohnungseigentum an vermieteten Wohnungen		2035
§ 577	Vorkaufsrecht des Mieters	2035
§ 577a	Kündigungsbeschränkung bei Wohnungsumwandlung	2063
Untertitel 3		
Mietverhältnisse über andere Sachen		2094
	Vorbemerkung zu § 578	2094
§ 578	Mietverhältnisse über Grundstücke und Räume	2097
§ 578a	Mietverhältnisse über eingetragene Schiffe	2106
§ 579	Fälligkeit der Miete	2108
§ 580	Außerordentliche Kündigung bei Tod des Mieters	2110
§ 580a	Kündigungsfristen	2113
	Stichwortverzeichnis	2119