

Gramlich/Reuschle
Mietrecht

Beck'sche Kompakt-Kommentare

Mietrecht

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

Begründet und bis zur 15. Aufl. bearbeitet von

Bernhard Gramlich

Vorsitzender Richter am Oberlandesgericht Stuttgart a. D.

fortgeführt von

Dr. Fabian Reuschle

Richter am Landgericht Stuttgart

16., aktualisierte Auflage 2024



C.H.BECK

Zitiervorschlag:

Gramlich/Reuschle BGB § ... Rn. ...

beck.de

ISBN 978 3 406 80302 4

© 2024 Verlag C.H. Beck oHG

Wilhelmstraße 9, 80801 München

Druck und Bindung: Beltz Grafische Betriebe GmbH

Am Fliegerhorst 8, 99947 Bad Langensalza

Satz: Druckerei C.H. Beck Nördlingen

Umschlag: fernlicht kommunikationsdesign, Gauting



chbeck.de/nachhaltig

Gedruckt auf säurefreiem, alterungsbeständigem Papier
(hergestellt aus chlorfrei gebleichtem Zellstoff)

Alle urheberrechtlichen Nutzungsrechte bleiben vorbehalten.
Der Verlag behält sich auch das Recht vor, Vervielfältigungen dieses Werkes
zum Zwecke des Text and Data Mining vorzunehmen.

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 43,4 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.

Seit Inkrafttreten des BGB am 1.1.1900 steht das Mietrecht 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 in das BGB eingegliedert. Im Frühjahr 2013 hat der Gesetzgeber das Mietrecht erneut reformiert, um vor allem die energetische Modernisierung des Wohnungsbestandes zu erleichtern.

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.

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 zum 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 Mietersteigerungen nach einer Wohnungsmodernisierung erweitert.

Durch das Gesetz zur Förderung der Elektromobilität und zur Modernisierung des Wohnungseigentumsgesetzes wurde § 554 BGB als besonderer Fall der Mietermodernisierung etabliert. Danach wird die frühere Bestimmung des § 554a BGB zur Barrierefreiheit um Maßnahmen zur E-Mobilität und zum Einbruchsschutz erweitert. Mit einem weiteren Gesetzentwurf (BT-Drs. 20/9890) beabsichtigt der Gesetzgeber, auch die sog. Balkonkraftwerke als privilegierte Maßnahmen iSd § 554 BGB zu erfassen.

Vorwort

Erhebliche Änderungen sind durch die Änderungen im Gebäudeenergiegesetz zum 1.1.2024 in Kraft getreten. Neu ist der Modernisierungstatbestand in § 559e BGB bei der Erneuerung der Heizungsanlage. Vermieter dürfen künftig die jährliche Miete um zehn Prozent der für die Wohnung aufgewendeten Kosten erhöhen, wenn sie *öffentliche Fördermittel* für den Einbau einer Heizung, die den Anforderungen des Gebäudeenergiegesetzes entspricht, in Anspruch genommen haben. Diese Fördermittel sind dann von den aufgewendeten Kosten für die neue Heizungsanlage abzuziehen. Die verbleibenden umlegbaren Kosten sind pauschal um 15 % für ersparte Erhaltungskosten zu kürzen.

Ebenso wurde die Heizkostenverordnung novelliert. Mit der Verabschiedung der neuen Energieeffizienzrichtlinien (EED) im Dezember 2018 hat die Europäische Union den Grundstein für eine noch transparentere Heizkostenabrechnung gelegt. Gemäß den Anforderungen der EED werden Vermieter und Hausverwalter dazu verpflichtet, Bewohnern unterjährig, bis hin monatlich Verbrauchsinformationen zur Verfügung zu stellen. Diese Änderungen sind zum 1.12.2021 in Kraft getreten. Weitere Änderungen treten zum 1.10.2024 in Kraft. Die umlagefähigen Kosten im Zusammenhang mit dem Betrieb einer zentralen Heizungsanlage wurden erweitert, um nun auch den Strom einzubeziehen, der für die Wärmeerzeugung durch eine Wärmepumpe benötigt wird. Diese Anpassung wurde ebenfalls in der Betriebskostenverordnung vorgenommen.

Die Erläuterungen in der vorliegenden Textausgabe beziehen sich zunächst 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. Im Übrigen gelten die allgemeinen mietrechtlichen Vorschriften aber auch für die preisgebundenen Wohnungen.

Die Zielsetzung der vorliegenden Textausgabe ist unverändert geblieben. Die Anmerkungen 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 zu-

sammengefasst dargestellt. Darüber hinaus werden auch die des Bundesverfassungsgerichts, die für die weitere Rechtsprechung und auch für die Gesetzgebung oft richtungsweisend sind, in die Darstellung einbezogen.

Die Textausgabe wurde um einen Formularmietvertrag des Verlages Haus und Grund Stuttgart ergänzt. Mit dem einfachen Vertragsmuster soll den Nutzern der Textausgabe eine unverbindliche Handreichung zur Regelung von Wohnungsmietverträgen zur Verfügung gestellt werden. Für die erteilte Abdruckgenehmigung möchte ich meinem Referendarskollegen Herrn Ulrich Wecker vom Verlag für Hausbesitzer Stuttgart persönlich danken. Herzlich zu danken habe ich auch Frau Anja Koppold für die exzellente Betreuung des nunmehr in der 16. Auflage fortgeführten Werkes.

Anregungen und Verbesserungsvorschläge sind jederzeit willkommen und bieten Anlass für die nächste Auflage.

Stuttgart, im Mai 2024

Fabian Reuschle

Inhaltsverzeichnis

Vorwort	V
Abkürzungsverzeichnis	XV

Teil 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	28
§ 536b Kenntnis des Mieters vom Mangel bei Vertragsschluss oder Annahme	31
§ 536c Während der Mietzeit auftretende Mängel; Mängelanzeige durch den Mieter	32
§ 536d Vertraglicher Ausschluss von Rechten des Mieters wegen eines Mangels	33
§ 537 Entrichtung der Miete bei persönlicher Verhinderung des Mieters	33
§ 538 Abnutzung der Mietsache durch vertragsgemäßen Gebrauch ..	35
§ 539 Ersatz sonstiger Aufwendungen und Wegnahmerecht des Mieters	37
§ 540 Gebrauchsüberlassung an Dritte	38
§ 541 Unterlassungsklage bei vertragswidrigem Gebrauch	39
§ 542 Ende des Mietverhältnisses	39
§ 543 Außerordentliche fristlose Kündigung aus wichtigem Grund ..	40
§ 544 Vertrag über mehr als 30 Jahre	47
§ 545 Stillschweigende Verlängerung des Mietverhältnisses	48
§ 546 Rückgabepflicht des Mieters	50
§ 546a Beschädigung des Vermieters bei verspäteter Rückgabe	53
§ 547 Erstattung von im Voraus entrichteter Miete	55
§ 548 Verjährung der Ersatzansprüche und des Wegnahmerechts	56
§ 548a Miete digitaler Produkte	59

Untertitel 2. Mietverhältnisse über Wohnraum

Kapitel 1. Allgemeine Vorschriften	60
§ 549 Auf Wohnraummietverhältnisse anwendbare Vorschriften	60
§ 550 Form des Mietvertrags	62
§ 551 Begrenzung und Anlage von Mietsicherheiten	65
§ 552 Abwendung des Wegnahmerechts des Mieters	70

Inhaltsverzeichnis

§ 553	Gestattung der Gebrauchsüberlassung an Dritte	71
§ 554	Barrierereduzierung, E-Mobilität, Einbruchsschutz <i>und</i> <i>Steckersolargeräte</i>	74
§ 555	Unwirksamkeit einer Vertragsstrafe	77
Kapitel 1a. Erhaltungs- und Modernisierungsmaßnahmen		77
§ 555a	Erhaltungsmaßnahmen	77
§ 555b	Modernisierungsmaßnahmen	79
§ 555c	Ankündigung von Modernisierungsmaßnahmen	81
§ 555d	Duldung von Modernisierungsmaßnahmen, Ausschlussfrist ...	82
§ 555e	Sonderkündigungsrecht des Mieters bei Modernisierungsmaßnahmen	85
§ 555f	Vereinbarungen über Erhaltungs- oder Modernisierungsmaßnahmen	85
Kapitel 2. Die Miete		85
Unterkapitel 1. Vereinbarungen über die Miete		85
§ 556	Vereinbarungen über Betriebskosten	85
§ 556a	Abrechnungsmaßstab für Betriebskosten	99
§ 556b	Fälligkeit der Miete, Aufrechnungs- und Zurückbehaltungsrecht	100
§ 556c	Kosten der Wärmelieferung als Betriebskosten, Verordnungsermächtigung	103
Unterkapitel 1a. Vereinbarungen über die Miethöhe bei Mietbeginn in Gebieten mit angespannten Wohnungsmärkten		105
§ 556d	Zulässige Miethöhe bei Mietbeginn; Verordnungsermächtigung	105
§ 556e	Berücksichtigung der Vormiete oder einer durchgeführten Modernisierung	107
§ 556f	Ausnahmen	108
§ 556g	Rechtsfolgen; Auskunft über die Miete	108
Unterkapitel 2. Regelungen über die Miethöhe		111
§ 557	Mieterhöhungen nach Vereinbarung oder Gesetz	111
§ 557a	Staffelmiete	114
§ 557b	Indexmiete	116
§ 558	Mieterhöhung bis zur ortsüblichen Vergleichsmiete	117
§ 558a	Form und Begründung der Mieterhöhung	127
§ 558b	Zustimmung zur Mieterhöhung	133
§ 558c	Mietspiegel; Verordnungsermächtigung	135
§ 558d	Qualifizierter Mietspiegel	136
§ 558e	Mietdatenbank	137
§ 559	Mieterhöhung nach Modernisierungsmaßnahmen	137
§ 559a	Anrechnung von Drittmitteln	142
§ 559b	Geltendmachung der Erhöhung, Wirkung der Erhöhungserklärung	144
§ 559c	Vereinfachtes Verfahren	145

§ 559d Pflichtverletzungen bei Ankündigung oder Durchführung einer baulichen Veränderung	146
§ 559e Mieterhöhung nach Einbau oder Aufstellung einer Heizanlage	147
§ 560 Veränderungen von Betriebskosten	148
§ 561 Sonderkündigungsrecht des Mieters nach Mieterhöhung	151
Kapitel 3. Pfandrecht des Vermieters	152
§ 562 Umfang des Vermieterpfandrechts	152
§ 562a Erlöschen des Vermieterpfandrechts	154
§ 562b Selbsthilferecht, Herausgabeanspruch	154
§ 562c Abwendung des Pfandrechts durch Sicherheitsleistung	155
§ 562d Pfändung durch Dritte	155
Kapitel 4. Wechsel der Vertragsparteien	156
§ 563 Eintrittsrecht bei Tod des Mieters	156
§ 563a Fortsetzung mit überlebenden Mietern	158
§ 563b Haftung bei Eintritt oder Fortsetzung	158
§ 564 Fortsetzung des Mietverhältnisses mit dem Erben, außerordentliche Kündigung	159
§ 565 Gewerbliche Weitervermietung	159
§ 566 Kauf bricht nicht Miete	160
§ 566a Mietsicherheit	165
§ 566b Vorausverfügung über die Miete	166
§ 566c Vereinbarung zwischen Mieter und Vermieter über die Miete ..	166
§ 566d Aufrechnung durch den Mieter	167
§ 566e Mitteilung des Eigentumsübergangs durch den Vermieter	167
§ 567 Belastung des Wohnraums durch den Vermieter	168
§ 567a Veräußerung oder Belastung vor der Überlassung des Wohnraums	168
§ 567b Weiterveräußerung oder Belastung durch Erwerber	168
Kapitel 5. Beendigung des Mietverhältnisses	169
Unterkapitel 1. Allgemeine Vorschriften	169
§ 568 Form und Inhalt der Kündigung	169
§ 569 Außerordentliche fristlose Kündigung aus wichtigem Grund ..	174
§ 570 Ausschluss des Zurückbehaltungsrechts	179
§ 571 Weiterer Schadensersatz bei verspäteter Rückgabe von Wohnraum	179
§ 572 Vereinbartes Rücktrittsrecht; Mietverhältnis unter auflösender Bedingung	180
Unterkapitel 2. Mietverhältnisse auf unbestimmte Zeit	181
§ 573 Ordentliche Kündigung des Vermieters	181
§ 573a Erleichterte Kündigung des Vermieters	196
§ 573b Teilkündigung des Vermieters	198
§ 573c Fristen der ordentlichen Kündigung	199
§ 573d Außerordentliche Kündigung mit gesetzlicher Frist	201
§ 574 Widerspruch des Mieters gegen die Kündigung	202
§ 574a Fortsetzung des Mietverhältnisses nach Widerspruch	204

Inhaltsverzeichnis

§ 574b Form und Frist des Widerspruchs	205
§ 574c Weitere Fortsetzung des Mietverhältnisses bei unvorhergesehenen Umständen	205
Unterkapitel 3. Mietverhältnisse auf bestimmte Zeit	207
§ 575 Zeitmietvertrag	207
§ 575a Außerordentliche Kündigung mit gesetzlicher Frist	210
Unterkapitel 4. Werkwohnungen	210
§ 576 Fristen der ordentlichen Kündigung bei Werkmietwohnungen	210
§ 576a Besonderheiten des Widerspruchsrechts bei Werkmietwohnungen	212
§ 576b Entsprechende Geltung des Mietrechts bei Werkdienstwohnungen	212
Kapitel 6. Besonderheiten bei der Bildung von Wohnungseigentum an vermieteten Wohnungen ...	213
§ 577 Vorkaufrecht des Mieters	213
§ 577a Kündigungsbeschränkung bei Wohnungsumwandlung	214
Untertitel 3. Mietverhältnisse über andere Sachen und digitale Produkte	
§ 578 Mietverhältnisse über Grundstücke und Räume	216
§ 578a Mietverhältnisse über eingetragene Schiffe	217
§ 578b Verträge über die Miete digitaler Produkte	217
§ 579 Fälligkeit der Miete	219
§ 580 Außerordentliche Kündigung bei Tod des Mieters	219
§ 580a Kündigungsfristen	219
Teil 2. Zivilprozessordnung	
§ 283a ZPO Sicherungsanordnung	221
§ 308a ZPO Entscheidung ohne Antrag in Mietsachen	222
§ 885a ZPO Beschränkter Vollstreckungsauftrag	223
§ 940a ZPO Räumung von Wohnraum	224
Teil 3. Gesetz zur weiteren Vereinfachung des Wirtschaftsstrafrechts (Wirtschaftsstrafgesetz 1954)	
§ 5 WiStG Mietpreisüberhöhung	227
§ 6 WiStG Durchführung einer baulichen Veränderung in missbräuchlicher Weise	230
Teil 4. Verordnung über die verbrauchsabhängige Abrechnung der Heiz- und Warmwasserkosten (Verordnung über Heizkostenabrechnung)	
§ 1 HeizkostenV Anwendungsbereich	231
§ 2 HeizkostenV Vorrang vor rechtsgeschäftlichen Bestimmungen ..	233
§ 3 HeizkostenV Anwendung auf das Wohnungseigentum	234
§ 4 HeizkostenV Pflicht zur Verbrauchserfassung	234
§ 5 HeizkostenV Ausstattung zur Verbrauchserfassung	239

§ 6 HeizkostenV	Pflicht zur verbrauchsabhängigen Kostenverteilung	244
§ 6a HeizKostenV	Abrechnungs- und Verbrauchsinformationen; Informationen in der Abrechnung	246
§ 6b HeizkostenV	Zulässigkeit und Umfang der Verarbeitung von Daten	248
§ 7 HeizkostenV	Verteilung der Kosten der Versorgung mit Wärme	248
§ 8 HeizkostenV	Verteilung der Kosten der Versorgung mit Warmwasser	253
§ 9 HeizkostenV	Verteilung der Kosten der Versorgung mit Wärme und Warmwasser bei verbundenen Anlagen	254
§ 9a HeizkostenV	Kostenverteilung in Sonderfällen	256
§ 9b HeizkostenV	Kostenaufteilung bei Nutzerwechsel	257
§ 10 HeizkostenV	Überschreitung der Höchstsätze	258
§ 11 HeizkostenV	Ausnahmen	259
§ 12 HeizkostenV	Kürzungsrecht, Übergangsregelungen	261

Teil 5. Gesetz zur Regelung der Wohnungsvermittlung

§ 1 WoVermittG	[Begriff des Wohnungsvermittlers]	265
§ 2 WoVermittG	[Anspruch auf Entgelt]	265
§ 3 WoVermittG	[Entgelt; Auslagen]	267
§ 4 WoVermittG	[Vertragsstrafe]	268
§ 4a WoVermittG	[Unwirksame Vereinbarungen]	268
§ 5 WoVermittG	[Rückforderung von Leistungen]	268
§ 6 WoVermittG	[Angebote; Anforderungen an Anzeigen]	269
§ 7 WoVermittG	[Ausnahmen von § 3 Abs. 1 und § 6]	269
§ 8 WoVermittG	[Ordnungswidrigkeiten]	269
§ 9 WoVermittG	[Inkrafttreten]	270

Teil 6. Anhang

Mustermietvertrag	271
Sachverzeichnis	281

