

Blank/Börstinghaus/Siegmund  
Miete



Blank/Börstinghaus/Siegmund

# Miete

Kommentar

Herausgegeben von

**Prof. Dr. Ulf P. Börstinghaus**

Richter am Amtsgericht a.D

und

**Astrid Siegmund**

Vorsitzende Richterin am Landgericht

Unter Mitarbeit von

**Agnès Knopper**

Richterin am Landgericht

**Dr. Christopher Weidt**

Rechtsanwalt

7., völlig neu bearbeitete Auflage 2023



C.H. BECK

Zitiervorschlag:  
Blank/Börstinghaus/Siegmund/Börstinghaus BGB § 545 Rn. 14

Es haben bearbeitet:

Ulf Börstinghaus: . . . . . § 535 Rn. 1–232, § 535 Rn. 518–582;  
§§ 544–551, § 554, §§ 555a–555f,  
Vor §§ 557–561, §§ 557–559b, § 561  
Agnès Knopper: . . . . . § 555, §§ 556–556c, § 560, §§ 562–562c  
Astrid Siegmund: . . . . . § 535 Rn. 233–517; §§ 536–543, §§ 552–553,  
§§ 556d–556g, §§ 563–564, §§ 568–577a  
Christopher Weidt: . . . . . §§ 565–567a, §§ 578–580a

**www.beck.de**

ISBN 978 3 406 76925 2

© 2023 Verlag C.H. Beck oHG  
Wilhelmstraße 9, 80801 München

Umschlaggestaltung und Druck: 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 7. Auflage

Zeitenwende ist das Wort des Jahres 2022. Das gilt auch für diesen Kommentar und zumindest auch für Teile des Mietrechts. Im Jahr 2000 ist dieser Kommentar erstmals mit ca. 1000 Seiten erschienen. Maßgebliche Teile stammten von Hubert Blank, der bis zur 5. Auflage dieses Werk geprägt hat. Hubert Blank ist während der Arbeiten an der 6. Auflage plötzlich verstorben. Er war unbestritten einer der fundiertesten Kenner des deutschen Mietrechts. Er hat mit seinen Kommentierungen Zeichen gesetzt, Rechtsprechung und Wissenschaft geprägt. Sein Tod hat uns alle erschüttert und erforderte eine enorme Kraftanstrengung des verbliebenen Autors, die Auflage fertigzustellen; immerhin war das Werk auf inzwischen fast 1900 Seiten angewachsen. Für die jetzt vorliegende 7. Auflage war im Sinne einer Zeitenwende deshalb eine völlige Neuaufstellung erforderlich.

Ab jetzt fungiert Frau VorsRiLG Astrid Siegmund als Mitherausgeberin. Sie ist seit vielen Jahren Vorsitzende einer Mietberufungskammer und Autorin zahlreicher Fachbeiträge und Kommentare. Sie ist ständige Dozentin an der Deutschen Richterkademie und gefragte Referentin auf Anwalts tagungen und Kongressen. Sie kennt die mietrechtliche Praxis und ihre Probleme. Das gilt auch für die beiden weiteren Autoren, die gewonnen werden konnten. Frau Agnès Knopper ist ebenfalls Richterin am Landgericht Berlin und hat freundlicherweise vor allem die Kommentierung des so praxisrelevanten Bereichs des Betriebskostenrechts übernommen. Herr Rechtsanwalt Dr. Christopher Weidt beschäftigt sich aus anwaltlicher Sicht mit mietrechtlichen Problemen.

Wir wollen mit diesem Werk ein handliches, dennoch fundiertes Werkzeug für den Praktiker vorlegen, mit dem die täglichen und neuen Fragen des Mietrechts beantwortet werden können. Dazu gehörte auch, den Umfang des Werkes auf jetzt ca. 1400 Seiten zu reduzieren. Wir hoffen, den von Hubert Blank gesetzten hohen Ansprüchen zu genügen.

Während die 6. Auflage in den Hochzeiten der Pandemie erstellt wurde und versuchte, erste Antworten auf die neuen Fragen zu geben, die sich im Bereich des Mietrechts stellten, sind es in der vorliegenden Auflage die Auswirkungen der infolge des russischen Angriffskrieges nunmehr zwingenden Veränderungen zur Sicherung der Energieversorgung und der Erfordernisse der Energieeinsparung auf das Mietrecht sowie die neue Dimension der drängenden Fragen des Klimawandels.

Seit der 6. Auflage gab es diesbezüglich einige Änderungen des Mietrechts bzw. Änderungen mit Auswirkungen auf das Mietrecht. Das CO<sub>2</sub>KostAufG soll die Anreize des Brennstoffhandelsgesetzes auf Mietverhältnisse übertragen; die beiden Verordnungen zur Sicherung der Energieversorgung (EnSikuMaV, EnSimiMaV) haben vor allem neue Anforderungen an die technische Ausstattung zur Beheizung und zum Betrieb von Heizungen gebracht, aber auch eine Diskussion über eine eventuelle Veränderung des vertragsgemäßen Zustands angestoßen. Und schließlich hat die medienwirksame Diskussion über die Qualität einzelner qualifizierter Mietspiegel zu einem neuen Mietspiegelrecht geführt. Alle diese Änderungen mit ihren Auswirkungen galt es einzuarbeiten. Wir hoffen, dass uns dies gelungen ist.

## **Vorwort zur 7. Auflage**

Natürlich wurde auch die weiterhin umfangreiche Rechtsprechung des BGH, aber auch die der Instanzgerichte eingearbeitet. Dies geschah ebenso wie die Auswertung der Literatur für Veröffentlichungen bis Dezember 2022, vereinzelt auch noch bis Anfang Januar 2023.

Gelsenkirchen/Berlin im Februar 2023

Prof. Dr. Ulf P. Börstinghaus  
Astrid Siegmund

# Inhaltsverzeichnis

Vorwort zur 7. Auflage . . . . .	V
Abkürzungs- und Literaturverzeichnis . . . . .	XI

## Bürgerliches Gesetzbuch (BGB)

### Buch 2. Recht der Schuldverhältnisse

#### Abschnitt 8. Einzelne Schuldverhältnisse

##### Titel 5. Mietvertrag, Pachtvertrag

###### Untertitel 1. Allgemeine Vorschriften für Mietverhältnisse

§ 535	Inhalt und Hauptpflichten des Mietvertrags . . . . .	1
§ 536	Mietminderung bei Sach- und Rechtsmängeln . . . . .	189
§ 536a	Schadens- und Aufwendungsersatzanspruch des Mieters wegen eines Mangels	255
§ 536b	Kenntnis des Mieters vom Mangel bei Vertragsschluss oder Annahme . . . . .	268
§ 536c	Während der Mietzeit auftretende Mängel, Mängelanzeige durch den Mieter	274
§ 536d	Vertraglicher Ausschluss von Rechten des Mieters wegen eines Mangels . . . . .	282
§ 537	Entrichtung der Miete bei persönlicher Verhinderung des Mieters . . . . .	283
§ 538	Abnutzung der Mietsache durch vertragsgemäßen Gebrauch . . . . .	292
§ 539	Ersatz sonstiger Aufwendungen und Wegnahmerecht des Mieters . . . . .	312
§ 540	Gebrauchsüberlassung an Dritte . . . . .	321
§ 541	Unterlassungsklage bei vertragswidrigem Gebrauch . . . . .	345
§ 542	Ende des Mietverhältnisses . . . . .	353
§ 543	Außerordentliche fristlose Kündigung aus wichtigem Grund . . . . .	396
§ 544	Vertrag über mehr als dreißig Jahre . . . . .	443
§ 545	Stillschweigende Verlängerung des Mietverhältnisses . . . . .	448
§ 546	Rückgabepflicht des Mieters . . . . .	457
§ 546a	Entschädigung des Vermieters bei verspäteter Rückgabe . . . . .	478
§ 547	Erstattung von im Voraus entrichteter Miete . . . . .	497
§ 548	Verjährung der Ersatzansprüche und des Wegnahmerechts . . . . .	502
§ 548a	Miete digitaler Produkte . . . . .	529

###### Untertitel 2. Mietverhältnisse über Wohnraum

###### Kapitel 1. Allgemeine Vorschriften

§ 549	Auf Wohnraummietverhältnisse anwendbare Vorschriften . . . . .	531
§ 550	Form des Mietvertrags . . . . .	541
§ 551	Begrenzung und Anlage von Mietsicherheiten . . . . .	564
§ 552	Abwendung des Wegnahmerechts des Mieters . . . . .	605
§ 553	Gestattung der Gebrauchsüberlassung an Dritte . . . . .	608
§ 554	Barrierereduzierung, E-Mobilität und Einbruchsschutz . . . . .	621
§ 555	Unwirksamkeit einer Vertragsstrafe . . . . .	631

# Inhaltsverzeichnis

§ 555a	Erhaltungsmaßnahmen	637
§ 555b	Modernisierungsmaßnahmen	649
§ 555c	Ankündigung von Modernisierungsmaßnahmen	665
§ 555d	Duldung von Modernisierungsmaßnahmen, Ausschlussfrist	677
§ 555e	Sonderkündigungsrecht des Mieters bei Modernisierungsmaßnahmen	690
§ 555f	Vereinbarungen über Erhaltungs- oder Modernisierungsmaßnahmen	692

## Kapitel 2. Die Miete

### Unterkapitel 1. Vereinbarungen über die Miete

§ 556	Vereinbarungen über Betriebskosten	699
§ 556a	Abrechnungsmaßstab für Betriebskosten	794
§ 556b	Fälligkeit der Miete, Aufrechnungs- und Zurückbehaltungsrecht	811
§ 556c	Kosten der Wärmelieferung als Betriebskosten, Verordnungsermächtigung	823

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

§ 556d	Zulässige Miethöhe bei Mietbeginn; Verordnungsermächtigung	831
§ 556e	Berücksichtigung der Vormiete oder einer durchgeführten Modernisierung	845
§ 556f	Ausnahmen	856
§ 556g	Rechtsfolgen; Auskunft über die Miete	861

### Unterkapitel 2. Regelungen über die Miethöhe

Vorbemerkung zu §§ 557–561		880
§ 557	Mieterhöhungen nach Vereinbarung oder Gesetz	885
§ 557a	Staffelmiete	894
§ 557b	Indexmiete	902
§ 558	Mieterhöhung bis zur ortsüblichen Vergleichsmiete	909
§ 558a	Form und Begründung der Mieterhöhung	942
§ 558b	Zustimmung zur Mieterhöhung	968
§ 558c	Mietspiegel; Verordnungsermächtigung	988
§ 558d	Qualifizierter Mietspiegel	997
§ 558e	Mietdatenbank	1009
§ 559	Mieterhöhung nach Modernisierungsmaßnahmen	1011
§ 559a	Anrechnung von Drittmitteln	1031
§ 559b	Geltendmachung der Erhöhung, Wirkung der Erhöhungserklärung	1036
§ 559c	Vereinfachtes Verfahren	1047
§ 559d	Pflichtverletzungen bei Ankündigung oder Durchführung einer baulichen Veränderung	1054
§ 560	Veränderungen von Betriebskosten	1059
§ 561	Sonderkündigungsrecht des Mieters nach Mieterhöhung	1072

## Kapitel 3. Pfandrecht des Mieters

§ 562	Umfang des Vermieterpfandrechts	1079
§ 562a	Erlöschen des Vermieterpfandrechts	1090
§ 562b	Selbsthilferecht, Herausgabeanspruch	1096
§ 562c	Abwendung des Pfandrechts durch Sicherheitsleistung	1104

# Inhaltsverzeichnis

## Kapitel 4. Wechsel der Vertragsparteien

§ 563	Eintrittsrecht bei Tod des Mieters . . . . .	1106
§ 563a	Fortsetzung mit überlebenden Mietern . . . . .	1116
§ 563b	Haftung bei Eintritt oder Fortsetzung . . . . .	1118
§ 564	Fortsetzung des Mietverhältnisses mit dem Erben, außerordentliche Kündigung	1124
§ 565	Gewerbliche Weitervermietung . . . . .	1133
§ 566	Kauf bricht nicht Miete . . . . .	1138
§ 566a	Mietsicherheit . . . . .	1154
§ 566b	Vorausverfügung über die Miete . . . . .	1160
§ 566c	Vereinbarung zwischen Mieter und Vermieter über die Miete . . . . .	1162
§ 566d	Aufrechnung durch den Mieter . . . . .	1165
§ 566e	Mitteilung des Eigentumsübergangs durch den Vermieter . . . . .	1167
§ 567	Belastung des Wohnraums durch den Vermieter . . . . .	1169
§ 567a	Veräußerung oder Belastung vor der Überlassung des Wohnraums . . . . .	1172
§ 567b	Weiterveräußerung oder Belastung durch Erwerber . . . . .	1174

## Kapitel 5. Beendigung des Mietverhältnisses

### Unterkapitel 1. Allgemeine Vorschriften

§ 568	Form und Inhalt der Kündigung . . . . .	1175
§ 569	BGB Außerordentliche fristlose Kündigung aus wichtigem Grund . . . . .	1182
§ 570	Ausschluss des Zurückbehaltungsrechts . . . . .	1214
§ 571	Weiterer Schadensersatz bei verspäteter Rückgabe von Wohnraum . . . . .	1216
§ 572	Vereinbartes Rücktrittsrecht; Mietverhältnis unter auflösender Bedingung . . . . .	1219

### Unterkapitel 2. Mietverhältnisse auf unbestimmte Zeit

§ 573	Ordentliche Kündigung des Vermieters . . . . .	1224
§ 573a	Erleichterte Kündigung des Vermieters . . . . .	1258
§ 573b	Teilkündigung des Vermieters . . . . .	1264
§ 573c	Fristen der ordentlichen Kündigung . . . . .	1269
§ 573d	Außerordentliche Kündigung mit gesetzlicher Frist . . . . .	1274
§ 574	Widerspruch des Mieters gegen die Kündigung . . . . .	1278
§ 574a	Fortsetzung des Mietverhältnisses nach Widerspruch . . . . .	1292
§ 574b	Form und Frist des Widerspruchs . . . . .	1298
§ 574c	Weitere Fortsetzung des Mietverhältnisses bei unvorhergesehenen Umständen	1302

### Unterkapitel 3. Mietverhältnisse auf bestimmte Zeit

§ 575	Zeitmietvertrag . . . . .	1308
§ 575a	Außerordentliche Kündigung mit gesetzlicher Frist . . . . .	1323

### Unterkapitel 4. Werkwohnungen

§ 576	Fristen der ordentlichen Kündigung bei Werkmietwohnungen . . . . .	1326
§ 576a	Besonderheiten des Widerspruchsrechts bei Werkmietwohnungen . . . . .	1330
§ 576b	Entsprechende Geltung des Mietrechts bei Werkdienstwohnungen . . . . .	1332

# Inhaltsverzeichnis

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

§ 577	Vorkaufsrecht des Mieters . . . . .	1338
§ 577a	Kündigungsbeschränkung bei Wohnungsumwandlung . . . . .	1354

### Untertitel 3. Mietverhältnisse über andere Sachen

§ 578	Mietverhältnisse über Grundstücke und Räume . . . . .	1363
§ 578a	Mietverhältnisse über eingetragene Schiffe . . . . .	1371
§ 578b	Verträge über die Miete digitaler Produkte . . . . .	1373
§ 579	Fälligkeit der Miete . . . . .	1374
§ 580	Außerordentliche Kündigung bei Tod des Mieters . . . . .	1377
§ 580a	Kündigungsfristen . . . . .	1383

<b>Register</b> . . . . .	1387
---------------------------	------