

Klein-Blenkers | Heinemann | Ring [Hrsg.]

Miete | WEG Nachbarschaft

Spezialkommentar zu den §§ 535 ff BGB,
dem gesamten WEG, den §§ 903 ff BGB

2. Auflage



Nomos



NOMOSKOMMENTAR

Prof. Dr. Friedrich Klein-Blenkers
Dr. Jörn Heinemann
Prof. Dr. Gerhard Ring [Hrsg.]

Miete | Wohnungseigentum Nachbarschaft

Spezialkommentar zu den §§ 535 ff BGB,
dem gesamten WEG, den §§ 903 ff BGB

2. Auflage

Dr. Ingo Frommeyer, Vorsitzender Richter am Landgericht, Osnabrück | **Dr. Jörn Heinemann, LL.M.**, Notar, Neumarkt i. d. OPf. | **Dr. Werner Hinz**, Vorsitzender Richter am Landgericht, Itzehoe | **Prof. Dr. Friedrich Klein-Blenkers**, Technische Hochschule Köln | **Dr. Olaf Riecke**, Richter am Amtsgericht, Hamburg | **Prof. Dr. Gerhard Ring**, Technische Universität Bergakademie Freiberg | **Matthias Scheff**, Rechtsanwalt und Syndicus, Hamburg | **Dr. Jan-Hendrik Schmidt**, Rechtsanwalt, Hamburg | **Dr. Hendrik Schultzy**, Richter am Landgericht, Nürnberg



Nomos



Zitiervorschlag: *Bearbeiter* in: Klein-Blenkers/Heinemann/Ring, Miete/WEG/
Nachbarschaft, § ... BGB Rn. ...

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

ISBN 978-3-8487-5083-2 (Nomos Verlagsgesellschaft mbH & Co. KG)

ISBN 978-3-937919-53-9 (Grundeigentum-Verlag GmbH)

2. Auflage 2019

© Nomos Verlagsgesellschaft, Baden-Baden 2019. Gedruckt in Deutschland. Alle
Rechte, auch die des Nachdrucks von Auszügen, der fotomechanischen Wieder-
gabe und der Übersetzung, vorbehalten.

Vorwort

Die Überlegung des Nomos-Verlags, Miete, Wohnungseigentum und Nachbarschaft in einem Kommentar handlich zusammenzufassen, ist von Wissenschaft und Praxis gut aufgenommen worden. Die erste Auflage war bald ausverkauft.

Das Mietrechtsanpassungsgesetz vom 18. Dezember 2018 war Anlass, den Kommentar jetzt neu aufzulegen.

Bereits die Regelungen der Mietpreisbremse im Jahre 2015 hatten zahlreiche Fragen mit sich gebracht. Die Auskunftspflicht des Vermieters zur Miethöhe wirft nun neue Fragen auf. Gleiches gilt für die Neuerungen Modernisierungen betreffend, insb. das sog. Herausmodernisieren. Hier wurde mit § 6 WiStG ein neuer Ordnungswidrigkeitstatbestand geschaffen.

In der Rechtsprechung haben (Bolzplatz-)Lärm in der Nachbarschaft, das Vermieten von Wohnungen an Feriengäste, Schönheitsreparaturen, Kündigungen wegen Eigenbedarfs oder die Berechnung der Betriebskosten die Gerichte weiter beschäftigt. Die Frage, unter welchen Voraussetzungen am Ende des Mietverhältnisses Schadenersatz verlangt werden kann, ist vom BGH ausführlich behandelt worden.

Bei Wohnungseigentum stellt sich ein Teil dieser Fragen ebenfalls, etwa bei Lärm in der Nachbarschaft oder zum Vermieten von Wohnungen an Feriengäste.

Die Kommentierungen entstammen nach wie vor dem sechsbändigen NomosKommentar zum BGB (hrsg. von Dauner-Lieb/Heidel/Ring). Sie gehen jedoch auch dieses Mal den Neuauflagen dort voraus. Herausgeber und Autoren danken Herrn Rechtsanwalt Frank Michel für die verlagsseitig stets sehr gute und angenehme Zusammenarbeit.

Über Anregungen und Hinweise freuen wir uns.

Köln, Neumarkt i.d.OPf. und Freiberg im April 2019

Friedrich Klein-Blenkers

Jörn Heinemann

Gerhard Ring

Bearbeiterverzeichnis

Dr. Ingo Frommeyer, Vorsitzender Richter am Landgericht, Osnabrück
(§§ 556-556 b, 560 BGB)

Dr. Jörn Heinemann, LL.M., Notar, Neumarkt i. d. OPf.
(§§ 1-9, 30-42, Vor §§ 43 ff., 43-48, 51-64 WEG)

Dr. Werner Hinz, Vorsitzender Richter am Landgericht, Itzehoe
(§§ 549, 553, 556 c-556 g, Vor §§ 563-564, 563-565, 568-575 a,
Vor §§ 576-576 b, 577-577 a BGB)

Prof. Dr. Friedrich Klein-Blenkers, Technische Hochschule Köln
(Vor §§ 535-580 a, §§ 535-548, 578-580 a BGB)

Dr. Olaf Riecke, Richter am Amtsgericht, Hamburg
(§§ 550-552, 554 a, 555, 557 a, 557 b, 559 a, 559 b, 561-562 d, 566-567 b BGB;
Anh. zu §§ 535-580 a BGB [gemeinsam mit *Schmidt*])

Prof. Dr. Gerhard Ring, Technische Universität Bergakademie Freiberg
(§§ 903-924 BGB)

Matthias Scheff, Rechtsanwalt und Syndicus, Hamburg
(Vor §§ 555 a-555 f, §§ 555 a-555 f, 557, 558-559, 559 c, 559 d BGB;
Anh. zu § 559 d BGB)

Dr. Jan-Hendrik Schmidt, Rechtsanwalt, Hamburg
(Anh zu §§ 535-580 a BGB [gemeinsam mit *Riecke*])

Dr. Hendrik Schultzky, Richter am Oberlandesgericht, Nürnberg
(§§ 10-29, 49-50 WEG)

Inhaltsverzeichnis

Vorwort	5
Bearbeiterverzeichnis	7
Literaturverzeichnis	15
Allgemeines Abkürzungsverzeichnis	17

Teil 1 Mietrecht

Bürgerliches Gesetzbuch (BGB)

Buch 2

Recht der Schuldverhältnisse

Abschnitt 8: Einzelne Schuldverhältnisse

Titel 5: Mietvertrag, Pachtvertrag

Untertitel 1: Allgemeine Vorschriften für Mietverhältnisse

Vorbemerkung zu §§ 535–580 a	27
§ 535 Inhalt und Hauptpflichten des Mietvertrags	103
§ 536 Mietminderung bei Sach- und Rechtsmängeln	194
§ 536 a Schadens- und Aufwendungsersatzanspruch des Mieters wegen eines Mangels	216
§ 536 b Kenntnis des Mieters vom Mangel bei Vertragsschluss oder Annahme	224
§ 536 c Während der Mietzeit auftretende Mängel; Mängelanzeige durch den Mieter ...	228
§ 536 d Vertraglicher Ausschluss von Rechten des Mieters wegen eines Mangels	231
§ 537 Entrichtung der Miete bei persönlicher Verhinderung des Mieters	231
§ 538 Abnutzung der Mietsache durch vertragsgemäßen Gebrauch	237
§ 539 Ersatz sonstiger Aufwendungen und Wegnahmerecht des Mieters	240
§ 540 Gebrauchsüberlassung an Dritte	244
§ 541 Unterlassungsklage bei vertragswidrigem Gebrauch	250
§ 542 Ende des Mietverhältnisses	254
§ 543 Außerordentliche fristlose Kündigung aus wichtigem Grund	263
§ 544 Vertrag über mehr als 30 Jahre	286
§ 545 Stillschweigende Verlängerung des Mietverhältnisses	287
§ 546 Rückgabepflicht des Mieters	289
§ 546 a Entschädigung des Vermieters bei verspäteter Rückgabe	301
§ 547 Erstattung von im Voraus entrichteter Miete	307
§ 548 Verjährung der Ersatzansprüche und des Wegnahmerechts	308

Untertitel 2: Mietverhältnisse über Wohnraum

Kapitel 1

Allgemeine Vorschriften

§ 549 Auf Wohnraummietverhältnisse anwendbare Vorschriften	316
§ 550 Form des Mietvertrags	330
§ 551 Begrenzung und Anlage von Mietsicherheiten	345
§ 552 Abwendung des Wegnahmerechts des Mieters	360
§ 553 Gestattung der Gebrauchsüberlassung an Dritte	364
§ 554 (aufgehoben)	375
§ 554 a Barrierefreiheit	375
§ 555 Unwirksamkeit einer Vertragsstrafe	384

Kapitel 1 a
Erhaltungs- und Modernisierungsmaßnahmen

Vorbemerkung zu §§ 555 a–555 f	387
§ 555 a Erhaltungsmaßnahmen	388
§ 555 b Modernisierungsmaßnahmen	394
§ 555 c Anündigung von Modernisierungsmaßnahmen	399
§ 555 d Duldung von Modernisierungsmaßnahmen, Ausschlussfrist	403
§ 555 e Sonderkündigungsrecht des Mieters bei Modernisierungsmaßnahmen	408
§ 555 f Vereinbarungen über Erhaltungs- oder Modernisierungsmaßnahmen	410

Kapitel 2
Die Miete

Unterkapitel 1
Vereinbarungen über die Miete

§ 556 Vereinbarungen über Betriebskosten	412
§ 556 a Abrechnungsmaßstab für Betriebskosten	436
§ 556 b Fälligkeit der Miete, Aufrechnungs- und Zurückbehaltungsrecht	441
§ 556 c Kosten der Wärmelieferung als Betriebskosten, Verordnungsermächtigung	443

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

§ 556 d Zulässige Miethöhe bei Mietbeginn; Verordnungsermächtigung	471
§ 556 e Berücksichtigung der Vormiete oder einer durchgeführten Modernisierung	485
§ 556 f Ausnahmen	490
§ 556 g Rechtsfolgen; Auskunft über die Miete	495

Unterkapitel 2
Regelungen über die Miethöhe

§ 557 Mieterhöhungen nach Vereinbarung oder Gesetz	511
§ 557 a Staffelmiete	517
§ 557 b Indexmiete	522
§ 558 Mieterhöhung bis zur ortsüblichen Vergleichsmiete	524
§ 558 a Form und Begründung der Mieterhöhung	531
§ 558 b Zustimmung zur Mieterhöhung	537
§ 558 c Mietspiegel	541
§ 558 d Qualifizierter Mietspiegel	543
§ 558 e Mietdatenbank	545
§ 559 Mieterhöhung nach Modernisierungsmaßnahmen	545
§ 559 a Anrechnung von Drittmitteln	552
§ 559 b Geltendmachung der Erhöhung, Wirkung der Erhöhungserklärung	556
§ 559 c Vereinfachtes Verfahren	561
§ 559 d Pflichtverletzungen bei Anündigung oder Durchführung einer baulichen Veränderung	564
Anhang zu § 559 d: Missbräuchliche Modernisierung (§ 6 WiStG)	565
§ 560 Veränderungen von Betriebskosten	567
§ 561 Sonderkündigungsrecht des Mieters nach Mieterhöhung	573

Kapitel 3 Pfandrecht des Vermieters

§ 562	Umfang des Vermieterpfandrechts	578
§ 562 a	Erlöschen des Vermieterpfandrechts	584
§ 562 b	Selbsthilferecht, Herausgabeanpruch	588
§ 562 c	Abwendung des Pfandrechts durch Sicherheitsleistung	593
§ 562 d	Pfändung durch Dritte	594

Kapitel 4 Wechsel der Vertragsparteien

Vorbemerkung zu §§ 563–564		596
§ 563	Eintrittsrecht bei Tod des Mieters	597
§ 563 a	Fortsetzung mit überlebenden Mietern	610
§ 563 b	Haftung bei Eintritt oder Fortsetzung	612
§ 564	Fortsetzung des Mietverhältnisses mit dem Erben, außerordentliche Kündigung	617
§ 565	Gewerbliche Weitervermietung	622
§ 566	Kauf bricht nicht Miete	632
§ 566 a	Mietsicherheit	643
§ 566 b	Vorausverfügung über die Miete	645
§ 566 c	Vereinbarung zwischen Mieter und Vermieter über die Miete	649
§ 566 d	Aufrechnung durch den Mieter	651
§ 566 e	Mitteilung des Eigentumsübergangs durch den Vermieter	654
§ 567	Belastung des Wohnraums durch den Vermieter	656
§ 567 a	Veräußerung oder Belastung vor der Überlassung des Wohnraums	659
§ 567 b	Weiterveräußerung oder Belastung durch Erwerber	660

Kapitel 5 Beendigung des Mietverhältnisses

Unterkapitel 1 Allgemeine Vorschriften

§ 568	Form und Inhalt der Kündigung	662
§ 569	Außerordentliche fristlose Kündigung aus wichtigem Grund	668
§ 570	Ausschluss des Zurückbehaltungsrechts	705
§ 571	Weiterer Schadensersatz bei verspäteter Rückgabe von Wohnraum	706
§ 572	Vereinbartes Rücktrittsrecht; Mietverhältnis unter auflösender Bedingung	709

Unterkapitel 2 Mietverhältnisse auf unbestimmte Zeit

§ 573	Ordentliche Kündigung des Vermieters	713
§ 573 a	Erleichterte Kündigung des Vermieters	772
§ 573 b	Teilkündigung des Vermieters	780
§ 573 c	Fristen der ordentlichen Kündigung	786
§ 573 d	Außerordentliche Kündigung mit gesetzlicher Frist	792
§ 574	Widerspruch des Mieters gegen die Kündigung	794
§ 574 a	Fortsetzung des Mietverhältnisses nach Widerspruch	805
§ 574 b	Form und Frist des Widerspruchs	810
§ 574 c	Weitere Fortsetzung des Mietverhältnisses bei unvorhergesehenen Umständen	814

**Unterkapitel 3
Mietverhältnisse auf bestimmte Zeit**

§ 575	Zeitmietvertrag	817
§ 575 a	Außerordentliche Kündigung mit gesetzlicher Frist	841

**Unterkapitel 4
Werkwohnungen**

Vorbemerkung zu §§ 576–576 b	842
§ 576	Fristen der ordentlichen Kündigung bei Werkmietwohnungen	843
§ 576 a	Besonderheiten des Widerspruchsrechts bei Werkmietwohnungen	848
§ 576 b	Entsprechende Geltung des Mietrechts bei Werkdienstwohnungen	850

Kapitel 6

Besonderheiten bei der Bildung von Wohnungseigentum an vermieteten Wohnungen

§ 577	Vorkaufsrecht des Mieters	853
§ 577 a	Kündigungsbeschränkung bei Wohnungsumwandlung	869

Untertitel 3: Mietverhältnisse über andere Sachen

§ 578	Mietverhältnisse über Grundstücke und Räume	880
§ 578 a	Mietverhältnisse über eingetragene Schiffe	900
§ 579	Fälligkeit der Miete	901
§ 580	Außerordentliche Kündigung bei Tod des Mieters	902
§ 580 a	Kündigungsfristen	904
Anhang zu §§ 535–580 a: WEG		907

Teil 2

Wohnungseigentumsrecht

**Gesetz über das Wohnungseigentum und das
Dauerwohnrecht (Wohnungseigentumsgesetz)**

I. Teil

Wohnungseigentum

§ 1	Begriffsbestimmungen	946
-----	----------------------------	-----

1. Abschnitt: Begründung des Wohnungseigentums

§ 2	Arten der Begründung	953
§ 3	Vertragliche Einräumung von Sondereigentum	960
§ 4	Formvorschriften	965
§ 5	Gegenstand und Inhalt des Sondereigentums	970
§ 6	Unselbständigkeit des Sondereigentums	984
§ 7	Grundbuchvorschriften	989
§ 8	Teilung durch den Eigentümer	999
§ 9	Schließung der Wohnungsgrundbücher	1003

2. Abschnitt: Gemeinschaft der Wohnungseigentümer

§ 10	Allgemeine Grundsätze	1006
§ 11	Unauflöslichkeit der Gemeinschaft	1028
§ 12	Veräußerungsbeschränkung	1030
§ 13	Rechte des Wohnungseigentümers	1038
§ 14	Pflichten des Wohnungseigentümers	1050

§ 15	Gebrauchsregelung	1057
§ 16	Nutzungen, Lasten und Kosten	1066
§ 17	Anteil bei Aufhebung der Gemeinschaft	1087
§ 18	Entziehung des Wohnungseigentums	1088
§ 19	Wirkung des Urteils	1092

3. Abschnitt: Verwaltung

§ 20	Gliederung der Verwaltung	1094
§ 21	Verwaltung durch die Wohnungseigentümer	1096
§ 22	Besondere Aufwendungen, Wiederaufbau	1110
§ 23	Wohnungseigentümersammlung	1126
§ 24	Einberufung, Vorsitz, Niederschrift	1133
§ 25	Mehrheitsbeschluß	1142
§ 26	Bestellung und Abberufung des Verwalters	1149
§ 27	Aufgaben und Befugnisse des Verwalters	1160
§ 28	Wirtschaftsplan, Rechnungslegung	1174
§ 29	Verwaltungsbeirat	1187

4. Abschnitt: Wohnungserbbaurecht

§ 30	[Wohnungserbbaurecht]	1191
------	-----------------------------	------

II. Teil

Dauerwohnrecht

§ 31	Begriffsbestimmungen	1196
§ 32	Voraussetzungen der Eintragung	1202
§ 33	Inhalt des Dauerwohnrechts	1205
§ 34	Ansprüche des Eigentümers und der Dauerwohnberechtigten	1210
§ 35	Veräußerungsbeschränkung	1212
§ 36	Heimfallanspruch	1213
§ 37	Vermietung	1216
§ 38	Eintritt in das Rechtsverhältnis	1217
§ 39	Zwangsversteigerung	1219
§ 40	Haftung des Entgelts	1221
§ 41	Besondere Vorschriften für langfristige Dauerwohnrechte	1222
§ 42	Belastung eines Erbbaurechts	1223

III. Teil

Verfahrensvorschriften

Vorbemerkung zu §§ 43 ff.	1224	
§ 43	Zuständigkeit	1255
§ 44	Bezeichnung der Wohnungseigentümer in der Klageschrift	1263
§ 45	Zustellung	1270
§ 46	Anfechtungsklage	1276
§ 46 a	(aufgehoben)	1291
§ 47	Prozessverbindung	1291
§ 48	Beiladung, Wirkung des Urteils	1297
§ 49	Kostenentscheidung	1306
§ 50	Kostenerstattung	1308

§§ 51–58 (aufgehoben)	1310
-----------------------------	------

IV. Teil
Ergänzende Bestimmungen

§ 59 (aufgehoben)	1310
§ 60 (aufgehoben)	1310
§ 61 [Veräußerung ohne Zustimmung]	1311
§ 62 Übergangsvorschrift	1312
§ 63 Überleitung bestehender Rechtsverhältnisse	1315
§ 64 Inkrafttreten	1317

Teil 3
Nachbarrecht
Bürgerliches Gesetzbuch (BGB)

Buch 3
Sachenrecht

Abschnitt 3: Eigentum

Titel 1: Inhalt des Eigentums

§ 903 Befugnisse des Eigentümers	1321
§ 904 Notstand	1367
§ 905 Begrenzung des Eigentums	1367
§ 906 Zuführung unwägbarer Stoffe	1379
§ 907 Gefahr drohende Anlagen	1502
§ 908 Drohender Gebäudeeinsturz	1513
§ 909 Vertiefung	1518
§ 910 Überhang	1535
§ 911 Überfall	1558
§ 912 Überbau; Duldungspflicht	1561
§ 913 Zahlung der Überbaurente	1591
§ 914 Rang, Eintragung und Erlöschen der Rente	1593
§ 915 Abkauf	1597
§ 916 Beeinträchtigung von Erbbaurecht oder Dienstbarkeit	1599
§ 917 Notweg	1599
§ 918 Ausschluss des Notwegrechts	1624
§ 919 Grenzabmarkung	1628
§ 920 Grenzverwirrung	1633
§ 921 Gemeinschaftliche Benutzung von Grenzanlagen	1638
§ 922 Art der Benutzung und Unterhaltung	1654
§ 923 Grenzbaum	1661
§ 924 Unverjährbarkeit nachbarrechtlicher Ansprüche	1666
§ 1004 Beseitigungs- und Unterlassungsanspruch	1666
Stichwortverzeichnis	1667