

NOMOSKOMMENTAR

Michael Selk

# Mietmängel und Mängelrechte

Mietminderung | Schadensersatz  
Kostenvorschuss | Kündigung

Handkommentar

3. Auflage



Nomos

# NOMOSKOMMENTAR

**Dr. Michael Selk,**  
Rechtsanwalt und Fachanwalt für Miet- und  
Wohnungseigentumsrecht, für Bau- und Architektenrecht  
und für Strafrecht

## Mietmängel und Mängelrechte

Mietminderung | Schadensersatz  
Kostenvorschuss | Kündigung

Handkommentar

3. Auflage



Nomos

**Zitiervorschlag:** HK-Mietmängel/Selk BGB § 535 Rn. 1

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

ISBN 978-3-8487-7322-0

3. Auflage 2022

© Nomos Verlagsgesellschaft, Baden-Baden 2022. Gesamtverantwortung für Druck und Herstellung bei der Nomos Verlagsgesellschaft mbH & Co. KG. Alle Rechte, auch die des Nachdrucks von Auszügen, der fotomechanischen Wiedergabe und der Übersetzung, vorbehalten.

### Vorwort zur 3. Auflage

In der Praxis kommt dem Recht der Mietmängel auch im Vergleich zu anderen mietrechtlichen Streitigkeiten die Hauptbedeutung zu, zumal viele Fragen indirekt im Falle der Kündigung wegen Zahlungsverzugs eine Rolle spielen können. Diese Tatsache bildete den Hintergrund für die Konzeption der ersten Auflage. Mit der zweiten Auflage wurde der Umfang des Buches bereits nicht unerheblich erweitert. Jetzt, mit der dritten Auflage, sind erneut zahlreiche aktuelle Gerichtsentscheidungen eingearbeitet worden. Dies gilt etwa für das fünf Jahre nach der ersten „Bolzplatzentscheidung“ des BGH am 29.4.2020 ergangene Urteil des VIII. Zivilsenats, der an seiner Rechtsauffassung festhält – aber auch für die am 5.12.2018 ergangenen Entscheidungen des VIII. Senats zu Schimmelpilzfragen. Aber auch die Covid-19 Pandemie, die Entscheidungen des XII. Zivilsenats vom 12.1.2022 (und danach) sowie die sich daraus ergebenden Fragen um § 536 BGB sowie § 313 BGB werden angesprochen.

Wie auch schon in der Voraufgabe hat erneut vor allem die Kommentierung des § 536 BGB erheblich weiter zugenommen. Andere Vorschriften spielen in der Praxis eine untergeordnete Rolle oder werden teilweise nicht wirklich wahrgenommen, wie etwa § 536b BGB oder auch § 536c BGB (der BGH wendet diese Norm in NZM 2020, 704 bzw. NZM 2020, 710 nicht einmal an, obwohl dies wohl geboten war).

Erneut danke ich allen an diesem Buch unmittelbar oder auch nur mittelbar Beteiligten, insbesondere meiner Frau. Für den notwendigen juristischen Austausch bin ich insbesondere Andreas Kappus und Benedikt Windau, aber auch meinen Sozien stets dankbar. Den Rücken freigehalten hat mir meine Mitarbeiterin Lena Baße – ohne sie wäre all das ohnehin nicht möglich gewesen. Ihr gilt auch hier mein ganz besonderer Dank. Geschrieben wurde diese 3. Auflage erneut an unterschiedlichen Orten, vor allem in Hamburg, Tegernsee und Berlin.

Hamburg, im März 2022

*Michael Selk*

## Inhaltsverzeichnis

Vorwort zur 3. Auflage .....	5	
Abkürzungsverzeichnis .....	9	
Literaturverzeichnis .....	17	
<b>1. Teil: Einführung</b> .....	<b>19</b>	
<b>2. Teil: Einzelne Normen des BGB</b> .....	<b>23</b>	
§ 535 Abs. 1 Satz 2 BGB	Erfüllungs- bzw. Instandhaltungsanspruch .....	23
§ 536 BGB	Mietminderung bei Sach- und Rechtsmängeln .....	60
Exkurs:	Zurückbehaltungs- bzw. Leistungsverweigerungsrecht des Mieters .....	270
§ 320 Abs. 1 Satz 1 BGB	Leistungsverweigerungsrecht .....	270
§ 536a BGB	Schadens- und Aufwendungsersatzanspruch des Mieters wegen eines Mangels .....	287
§ 536b BGB	Kenntnis des Mieters vom Mangel bei Vertragsschluss oder Annahme ...	320
§ 536c BGB	Während der Mietzeit auftretende Mängel, Mängelanzeige durch den Mieter .....	336
§ 536d BGB	Vertraglicher Ausschluss von Rechten des Mieters wegen eines Mangels .....	359
§ 538 BGB	Abnutzung der Mietsache durch vertragsgemäßen Gebrauch .....	361
§ 543 Abs 2 Satz 1 Nr. 1 BGB	Außerordentliche fristlose Kündigung aus wichtigem Grund ...	372
§ 569 Abs. 1 BGB	Außerordentliche fristlose Kündigung aus wichtigem Grund ...	383
<b>3. Teil: Vorschläge de lege ferenda</b> .....	<b>394</b>	
Stichwortverzeichnis .....	405	