

Schuldrecht - Besonderer Teil II §§ 535-630h, BetrKV, HeizkostenV, WärmeLV, EFZG, TzBfG, KSchG, MiLoG

9. Auflage 2023
ISBN 978-3-406-76675-6
C.H.BECK

schnell und portofrei erhältlich bei
beck-shop.de

Die Online-Fachbuchhandlung beck-shop.de steht für Kompetenz aus Tradition.
Sie gründet auf über 250 Jahre juristische Fachbuch-Erfahrung durch die Verlage

C.H.BECK und Franz Vahlen.

beck-shop.de hält Fachinformationen in allen gängigen Medienformaten bereit: über 12 Millionen Bücher, eBooks, Loseblattwerke, Zeitschriften, DVDs, Online-Datenbanken und Seminare. Besonders geschätzt wird beck-shop.de für sein umfassendes Spezialsortiment im Bereich Recht, Steuern und Wirtschaft mit rund 700.000 lieferbaren Fachbuchtiteln.

Münchener Kommentar zum Bürgerlichen Gesetzbuch

Herausgegeben von

Dr. Dr. Dres. h.c. Franz Jürgen Säcker

(em.) Professor an der Freien Universität Berlin

Dr. Roland Rixecker

Präsident des Saarländischen Oberlandesgerichts a.D.

Präsident des Verfassungsgerichtshofs des Saarlandes

Honorarprofessor an der Universität des Saarlandes

Dr. Hartmut Oetker

Professor an der Universität Kiel

Richter am Oberlandesgericht Jena a.D.

Bettina Limperg

Präsidentin des Bundesgerichtshofs, Karlsruhe

Band 5: Schuldrecht – Besonderer Teil II

§§ 535–630h

BetrKV, HeizkostenV, WärmeLV, EFZG, TzBfG, KSchG,

MiLoG

Die einzelnen Bände des Münchener Kommentars zum BGB

- Band 1: Einleitung und Allgemeiner Teil
§§ 1–240 · AllgPersönlR · ProstG · AGG
Redakteurin: Prof. Dr. Claudia Schubert
- Band 2: Schuldrecht · Allgemeiner Teil I
§§ 241–310
Redakteur: Vors. Richter am BGH a.D. Prof. Dr. Wolfgang Krüger
- Band 3: Schuldrecht · Allgemeiner Teil II
§§ 311–432
Redakteur: Vors. Richter am BGH a.D. Prof. Dr. Wolfgang Krüger
- Band 4: Schuldrecht · Besonderer Teil I (in zwei Halbbänden)
§§ 433–534 · Finanzierungsleasing · CISG
Redakteur: Prof. Dr. Hartmut Oetker
- Band 5: Schuldrecht · Besonderer Teil II
§§ 535–630h · HeizkostenV · BetrKV · EFZG · TzBfG · KSchG
Redakteure: Prof. Dr. Martin Henssler/
Vors. Richter am BGH a.D. Prof. Dr. Wolfgang Krüger
- Band 6: Schuldrecht · Besonderer Teil III
§§ 631–704
Redakteur: Prof. Dr. Martin Henssler
- Band 7: Schuldrecht · Besonderer Teil IV
§§ 705–853 · PartGG · ProdHaftG
Redakteur: Prof. Dr. Mathias Habersack
- Band 8: Sachenrecht
§§ 854–1296 · WEG · ErbbauRG
Redakteur: Richter des BVerfG a.D. Prof. Dr. Reinhard Gaier
- Band 9: Familienrecht I
§§ 1297–1588 · GewSchG · VersAusglG · LPartG
Redakteurin: Prof. Dr. Elisabeth Koch
- Band 10: Familienrecht II
§§ 1589–1921 · SGB VIII
Redakteur: Prof. Dr. Dr. h.c. Dieter Schwab
- Band 11: Erbrecht
§§ 1922–2385 · §§ 27–35 BeurkG
Redakteurin: Richterin des BVerfG Dr. Sibylle Kessel-Wulf
- Band 12: Internationales Privatrecht I
Redakteur: Prof. Dr. Jan v. Hein
- Band 13: Internationales Privatrecht II · IntWR · Art. 50–253 EGBGB
Redakteur: Prof. Dr. Jan v. Hein

Münchener Kommentar zum Bürgerlichen Gesetzbuch

Band 5

Schuldrecht – Besonderer Teil II

§§ 535–630h

BetrKV, HeizkostenV, WärmeLV, EFZG, TzBfG, KSchG,
MiLoG

Redakteure:

Dr. Martin Hensler

Professor (em.) an der Universität zu Köln

Dr. Wolfgang Krüger

Vorsitzender Richter am Bundesgerichtshof a.D.
Honorarprofessor an der Universität Bonn

9. Auflage 2023

Zitiervorschlag: MüKoBGB/Bearbeiter § ... Rn. ...

www.beck.de

ISBN 978 3 406 76675 6

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

Druck: Druckerei C.H. Beck Nördlingen
Satz: Meta Systems Publishing & Printservices GmbH, Wustermark
Umschlaggestaltung: Druckerei C.H. Beck Nördlingen
nach einem Entwurf von Elmar Lixenfeld, duodez.de



chbeck.de/nachhaltig

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

Die Bearbeiter des fünften Bandes

Dr. Markus Artz

Professor an der Universität Bielefeld

Dr. Klaus Peter Berger

Professor an der Universität zu Köln

Hans-Jürgen Bieber

Vorsitzender Richter am Kammergericht Berlin a.D., Berlin

Reinhard Engshuber

Vizepräsident des Landesarbeitsgerichts Sachsen-Anhalt

Dr. Jan Dirk Harke

Professor an der Universität Jena, Richter am Oberlandesgericht Nürnberg a.D.,

Richter am Oberlandesgericht Jena

Dr. Martin Häublein

Professor an der Universität Innsbruck

Dr. Martin Hensler

Professor (em.) an der Universität zu Köln

Dr. Curt Wolfgang Hergenröder

Professor an der Universität Mainz

Dr. Rudi Müller-Glöge

Vizepräsident des Bundesarbeitsgerichts a.D., Erfurt

Dr. Günter Spinner

Richter am Bundesarbeitsgericht, Erfurt, Honorarprofessor an der Universität Freiburg

Dr. Gerhard Wagner, LL.M.

Professor an der Humboldt-Universität zu Berlin

Dr. Kai Zehelein

Richter am Amtsgericht Hanau

Im Einzelnen haben bearbeitet

§§ 535–536d	Dr. Martin Häublein
§§ 537–548	Hans-Jürgen Bieber
§ 548a	Dr. Markus Artz
§§ 549–555	Hans-Jürgen Bieber
§§ 555a–555f	Dr. Markus Artz
§ 556	Dr. Kai Zehelein
BetrKV	Dr. Kai Zehelein
§ 556a	Dr. Kai Zehelein
HeizkostenV	Dr. Kai Zehelein
§ 556b	Dr. Markus Artz
§ 556c	Dr. Kai Zehelein
WärmeLV	Dr. Kai Zehelein
§§ 556d–557	Dr. Markus Artz
WiStG § 5	Dr. Markus Artz
§§ 557a–559d	Dr. Markus Artz
§ 560	Dr. Kai Zehelein
§§ 561–562d	Dr. Markus Artz
§§ 563–575a	Dr. Martin Häublein
§§ 576–576b	Dr. Markus Artz
§§ 577, 577a	Dr. Martin Häublein
§§ 578–580a	Dr. Markus Artz
§§ 581–597	Dr. Jan Dirk Harke
§§ 598–606	Dr. Martin Häublein
§§ 607–610	Dr. Klaus Peter Berger
§§ 611, 611a	Dr. Günter Spinner
§ 612	Dr. Rudi Müller-Glöge
MiLoG	Dr. Rudi Müller-Glöge
§§ 613–614	Dr. Rudi Müller-Glöge
§§ 615, 616	Dr. Martin Henssler
EFZG	Dr. Rudi Müller-Glöge
§§ 617–619a	Dr. Martin Henssler
§ 620	Reinhard Engshuber
TzBfG §§ 1, 2	Dr. Rudi Müller-Glöge
TzBfG § 3	Reinhard Engshuber
TzBfG §§ 4–13	Dr. Rudi Müller-Glöge
TzBfG §§ 14–23	Reinhard Engshuber
§§ 621, 622	Reinhard Engshuber
KSchG	Dr. Curt Wolfgang Hergenröder
§§ 623–630	Dr. Martin Henssler
§§ 630a–630h	Dr. Gerhard Wagner
Sachverzeichnis	Christian Klie

Verzeichnis der ausgeschiedenen und teilweise ausgeschiedenen Bearbeiter

Prof. Dr. Richard Haase: §§ 598–606 BGB: 1. Aufl. 1980

Dirk Hesse: §§ 620, 621, 622 BGB, §§ 3, 14–23 TzBfG: 4. Aufl. 2004, 5. Aufl. 2008, 6. Aufl. 2012, 7. Aufl. 2017, 8. Aufl. 2020

Prof. Dr. Dr. h.c. Helmut Kollhosser: §§ 598–606 BGB: 2. Aufl. 1988, 3. Aufl. 1995, 4. Aufl. 2004

Dr. Martin Lorenz: § 618 BGB: 1. Aufl. 1980, 2. Aufl. 1988, 3. Aufl. 1997; §§ 618–619: 4. Aufl. 2005

Günter Schaub: §§ 612–617, 619 BGB: 1. Aufl. 1980, 2. Aufl. 1988, 3. Aufl. 1997

Walter Schilling: §§ 568–572, 576–577a BGB: 4. Aufl. 2004

Dr. Michael J. Schmid: §§ 556, 556a, 556c 560 BGB, BetrKV, HeizkostenV, 4. Aufl. 2004, 5. Aufl. 2008, 6. Aufl. 2012, 7. Aufl. 2017

Prof. Dr. Peter Schwerdtner: §§ 620–630 BGB: 1. Aufl. 1980, 2. Aufl. 1988, 3. Aufl. 1997

Prof. Dr. Alfred Söllner: §§ 611–611b BGB: 1. Aufl. 1980, 2. Aufl. 1988

Rudi Voelskow: §§ 535–597 BGB §§ 1–10 MHG: 1. Aufl. 1980, 2. Aufl. 1988; §§ 535–597 BGB, MHG, HeizkostenV: 3. Aufl. 1995

Prof. Dr. Harm Peter Westermann: §§ 607–610 BGB: 1. Aufl. 1980, 2. Aufl. 1988, 3. Aufl. 1997

Vorwort

In der aktuellen, nunmehr 9. Auflage setzt sich bei den das Besondere Schuldrecht des BGB betreffenden Bänden des Münchener Kommentars zum BGB nach umfangreichen reformbedingten Änderungen die schon in der Voraufgabe eingetretene Konsolidierung fort. Der hier vorgelegte Band 5 kommentiert mit den §§ 535 bis 630h BGB im Sinne eines Besonderen Teils II das Mietrechts und das Dienstvertragsrechts mit arbeitsrechtlichem Schwerpunkt einschließlich des Behandlungsvertrags und damit Kernmaterien des Besonderen Schuldrechts.

Im Mietrecht haben vier Gesetzesnovellen zu kleineren und größeren Änderungen geführt. Das Telekommunikationsmodernisierungsgesetz vom 23.6.2021, in Kraft: getreten am 1.12.2021, hat § 555b einen Abs. 4a beschert, wonach als Modernisierungsmaßnahme auch der erstmalige mittels Glasfaser erfolgte Anschluss der Mietsache an ein öffentliches Netz mit hoher Kapazität anzusehen ist. Diese Ergänzung hat Folgeänderungen in § 556 und § 559 mit sich gebracht. Das Mietspiegelreformgesetz vom 10.8.2021, in Kraft getreten am 1.7.2022, hat insbesondere die Vermutungswirkung für qualifizierte Mietspiegel gestärkt, flankiert durch die Einführung einer Mietspiegelverordnung. Das Gesetz zur Verlängerung und Verbesserung der Regelungen über die zulässige Miethöhe bei Mietbeginn vom 19.3.2020, in Kraft getreten am 1.4.2020, hat insbesondere die Vorschriften des § 556g geändert und die Lage des Mieters bei der Durchsetzung der Mietpreisbegrenzung verbessert. Schließlich ist in Umsetzung der RL 2019/770 der EU vom 20.5.2019 über bestimmte vertragsrechtliche Aspekte der Bereitstellung digitaler Inhalte und digitaler Dienstleistungen für die Miete solcher Produkte die Vorschriften über die Miete von Sachen für entsprechend anwendbar erklärt worden. § 548a, in Kraft seit dem 1.1.2022, ordnet dies an. Die nur „entsprechende“ Anwendbarkeit lässt Raum für die Diskussion. Die Kommentierung berücksichtigt diese Gesetzesänderungen ebenso wie die fortlaufende Interpretation des Mietrechts durch die Gerichte, die insbesondere auf dem Gebiet der Regelung über Schönheitsreparaturen nicht zur Ruhe kommt.

Im Bereich des Dienstvertrags- und Arbeitsrechts bürgt das weitgehend unverändert gebliebene Autorenteam für Kontinuität und Fortsetzung der bewährt zuverlässigen Aufarbeitung des umfangreichen Streitstandes in Literatur und Rechtsprechung. Die Kommentierung legt besonderen Wert auf die Information unserer Leser über neue Erkenntnisse, praktische Erfahrungen und Entwicklungen in den genannten Rechtsgebieten, wobei besondere Hervorhebung die vielfältigen Hinweise zu den Auswirkungen der COVID-19-Pandemie im Arbeitsleben und Arbeitsrecht verdienen. Mit großer Bestürzung und Trauer haben Verlag, Herausgeber und Bandredakteur von dem vielen zu frühen Tod des Vizepräsidenten des Landesarbeitsgerichts Sachsen-Anhalt Dirk Hesse erfahren, der seit mehreren Auflagen große Teile des Befristungsrechts kommentiert hatte. Die Fortführung seiner Kommentierung hat dankenswerterweise sehr kurzfristig Vizepräsident des Landesarbeitsgerichts Reinhard Engshuber übernommen, den wir herzlich im Autorenkreis begrüßen. Allen Autoren sei für ihre Verbundenheit mit unserem Gemeinschaftswerk gedankt.

München, im Oktober 2022

Herausgeber, Bandredakteur und Verlag

Inhaltsverzeichnis

	§§	Seite
Verzeichnis der Abkürzungen		XIII
Verzeichnis der abgekürzt zitierten Literatur		XXXVII

Bürgerliches Gesetzbuch **Buch 2. Recht der Schuldverhältnisse**

Abschnitte 1, 2		s. Band 2
Abschnitte 3–7		s. Band 3
Abschnitt 8. Titel 1–4		s. Band 4
Titel 5. Mietvertrag, Pachtvertrag	535–597	3
Untertitel 1. Allgemeine Vorschriften für Mietverhältnisse	535–548a	3
Untertitel 2. Mietverhältnisse über Wohnraum	549–577a	278
Kapitel 1. Allgemeine Vorschriften	549–555	278
Kapitel 1a. Erhaltungs- und Modernisierungsmaßnahmen	555a–555f	323
Kapitel 2. Die Miete	556–561	356
Unterkapitel 1. Vereinbarungen über die Miete	556–556c	356
• Verordnung über die Aufstellung von Betriebskosten (BetrKV) .	1, 2	410
• Verordnung über die verbrauchsabhängige Abrechnung der Heiz- und Warmwasserkosten (HeizkostenV)	1–12	461
• Verordnung über die Umstellung auf gewerbliche Wärmeliefe- rung für Mietwohnraum (WärmeLV)	1–13	526
Unterkapitel 1a. Vereinbarungen über die Miethöhe bei Mietbeginn in Gebieten mit angespannten Wohnungsmärkten	556d–556g	536
Unterkapitel 2. Regelungen über die Miethöhe	557–561	558
Kapitel 3. Pfandrecht des Vermieters	562–562d	696
Kapitel 4. Wechsel der Vertragsparteien	563–567b	708
Kapitel 5. Beendigung des Mietverhältnisses	568–576b	787
Unterkapitel 1. Allgemeine Vorschriften	568–572	787
Unterkapitel 2. Mietverhältnisse auf unbestimmte Zeit	573–574c	819
Unterkapitel 3. Mietverhältnisse auf bestimmte Zeit	575–575a	917
Unterkapitel 4. Werkwohnungen	576–576b	931
Kapitel 6. Besonderheiten bei der Bildung von Wohnungseigentum an vermieteten Wohnungen	577–577a	939
Untertitel 3. Mietverhältnisse über andere Sachen und digitale Pro- dukte	578–580a	964
Untertitel 4. Pachtvertrag	581–584b	973
Untertitel 5. Landpachtvertrag	585–597	1016
Titel 6. Leihe	598–606	1053
Titel 7. Sachdarlehensvertrag	607–610	1084
Titel 8. Dienstvertrag und ähnliche Verträge	611–630h	1100
Untertitel 1. Dienstvertrag	611–630	1100
• Gesetz zur Regelung eines allgemeinen Mindestlohns (MiLoG)	1–24	1459

Inhaltsverzeichnis

	§§	Seite
• Gesetz über die Zahlung des Arbeitsentgelts an Feiertagen und im Krankheitsfall (EFZG)	1–13	1655
• Gesetz über Teilzeitarbeit und befristete Arbeitsverträge (TzBfG) ..	1–23	1890
• Kündigungsschutzgesetz (KSchG)	1–26	2119
Untertitel 2. Behandlungsvertrag	630a–630h	2788
Sachverzeichnis		3035