

# Mietrecht

Gramlich / Reuschle

16. Auflage 2024  
ISBN 978-3-406-80302-4  
C.H.BECK

schnell und portofrei erhältlich bei  
[beck-shop.de](https://beck-shop.de)

Die Online-Fachbuchhandlung [beck-shop.de](https://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](https://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](https://beck-shop.de) für sein umfassendes Spezialsortiment im Bereich Recht, Steuern und Wirtschaft mit rund 700.000 lieferbaren Fachbuchtiteln.

Gramlich/Reuschle

Mietrecht



**beck-shop.de**  
DIE FACHBUCHHANDLUNG



**beck-shop.de**  
DIE FACHBUCHHANDLUNG

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-shop.de**  
DIE FACHBUCHHANDLUNG

**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](https://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 Kautions. 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 Einbruchschutz erweitert. Mit einem weiteren Gesetzentwurf (BT-Dr. 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 richtungweisend 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 Wohnungsverträgen zur Verfügung gestellt werden. Für die erteilte Abdruckgenehmigung möchte ich meinem Referendarkollegen 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*



beck-shop.de  
DIE FACHBUCHHANDLUNG



**beck-shop.de**  
DIE FACHBUCHHANDLUNG

# 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

<b>Kapitel 1. Allgemeine Vorschriften</b> .....	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
<b>Kapitel 1a. Erhaltungs- und Modernisierungsmaßnahmen</b> .....		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
<b>Kapitel 2. Die Miete</b> .....		85
<b>Unterkapitel 1. Vereinbarungen über die Miete</b> .....		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
<b>Unterkapitel 1a. Vereinbarungen über die Miethöhe bei Mietbeginn in Gebieten mit angespannten Wohnungsmärkten</b> .....		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
<b>Unterkapitel 2. Regelungen über die Miethöhe</b> .....		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
<b>Kapitel 3. Pfandrecht des Vermieters</b> .....	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
<b>Kapitel 4. Wechsel der Vertragsparteien</b> .....	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
<b>Kapitel 5. Beendigung des Mietverhältnisses</b> .....	169
<b>Unterkapitel 1. Allgemeine Vorschriften</b> .....	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
<b>Unterkapitel 2. Mietverhältnisse auf unbestimmte Zeit</b> .....	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
<b>Unterkapitel 3. Mietverhältnisse auf bestimmte Zeit .....</b>	<b>207</b>
§ 575 Zeitmietvertrag .....	207
§ 575a Außerordentliche Kündigung mit gesetzlicher Frist .....	210
<b>Unterkapitel 4. Werkwohnungen .....</b>	<b>210</b>
§ 576 Fristen der ordentlichen Kündigung bei Werkmietwohnungen	210
§ 576a Besonderheiten des Widerspruchsrechts bei Werkmietwohnungen .....	212
§ 576b Entsprechende Geltung des Mietrechts bei Werkdienstwohnungen .....	212
<b>Kapitel 6. Besonderheiten bei der Bildung von Wohnungseigentum an vermieteten Wohnungen ...</b>	<b>213</b>
§ 577 Vorkaufrecht des Mieters .....	213
§ 577a Kündigungsbeschränkung bei Wohnungsumwandlung .....	214
<b>Untertitel 3. Mietverhältnisse über andere Sachen und digitale Produkte</b>	
§ 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
<b>Teil 2. Zivilprozessordnung</b>	
§ 283a ZPO Sicherungsanordnung .....	221
§ 308a ZPO Entscheidung ohne Antrag in Mietsachen .....	222
§ 885a ZPO Beschränkter Vollstreckungsauftrag .....	223
§ 940a ZPO Räumung von Wohnraum .....	224
<b>Teil 3. Gesetz zur weiteren Vereinfachung des Wirtschaftsstrafrechts (Wirtschaftsstrafgesetz 1954)</b>	
§ 5 WiStG Mietpreisüberhöhung .....	227
§ 6 WiStG Durchführung einer baulichen Veränderung in missbräuchlicher Weise .....	230
<b>Teil 4. Verordnung über die verbrauchsabhängige Abrechnung der Heiz- und Warmwasserkosten (Verordnung über Heizkostenabrechnung)</b>	
§ 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



**beck-shop.de**  
DIE FACHBUCHHANDLUNG