

Mietrecht: MietR

53., neubearbeitete Auflage 2024
ISBN 978-3-406-81529-4
Beck im dtv

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

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

Mietrecht



beck-shop.de
DIE FACHBUCHHANDLUNG

dtv

Schnellübersicht

- Abbaugesetz 25
Abbau der Fehlsubventionierung 25
Allgemeines Gleichbehandlungsgesetz 4
Berechnungsverordnung II. 22
Betriebskostenverordnung 24
Bürgerliches Gesetzbuch neu (Auszug) 1
CO₂KostAufG 15
Einführungsgesetz zum Bürgerlichen Gesetzbuch (Auszug) 2
EnSikuMaV 13b
EnSimiMaV 13a
Erdgas-Wärme-Preisbremsengesetz 13c
Erdgas-Wärme-Soforthilfengesetz 14
Fehlsubventionierung siehe Abbau
Gebäude-Elektromobilitätsinfrastruktur-Gesetz 13
Gebäudeenergiegesetz 12
Gerichtsverfassungsgesetz 29
Heimgesetz 10
Heizkostenverordnung 17
Insolvenzordnung 28
Mietspiegelverordnung 3
Neubaumietenverordnung 21
Preisklauselgesetz 31
Regelung der Wohnungsvermittlung siehe Wohnungsvermittlungsgesetz
Strafgesetzbuch (Auszug) 5
Teilzeitwohnrecht 1 (§§ 481 ff.)
Wärmelieferverordnung 16
Wirtschaftsstrafgesetz 1954 (Auszug) 6
Wohnflächenverordnung 23
Wohnraumförderungsgesetz 18
Wohn- und Betreuungsvertragsgesetz 11
Wohnungsbaugesetz, Zweites 19
Wohnungsbindungsgesetz 20
Wohnungseigentumsgesetz 9
Wohnungsvermittlungsgesetz 8
Zivilgesetzbuch (Auszug) 30
Zivilprozessordnung (Auszug) 26
Zwangsversteigerungsgesetz 27
Zweckbestimmung von Sozialwohnungen siehe WohnungsbindG
Zweckentfremdung 7
Zweite Berechnungsverordnung 22
Zweites Wohnungsbaugesetz 19

Mietrecht

Mietrecht des BGB und EGBGB
Gebäudeenergiegesetz
Kohlendioxidkostenaufteilungsgesetz
Mietspiegelverordnung
Wirtschaftsstrafgesetz 1954
Wohnungsvermittlungsgesetz
Wohnungseigentumsgesetz
Wohn- und Betreuungsvertragsgesetz
Heizkostenverordnung
Wohnraumförderungsgesetz
Wohnflächen- u. Betriebskostenverordnungen
Zivilprozessordnung (Auszug)

Textausgabe mit ausführlichem Sachregister
und einer Einführung
von Prof. Dr. Ulf Börstinghaus

53., neubearbeitete Auflage
Stand: 1. Januar 2024

dtv

dtv.de | beck.de

Sonderausgabe

dtv Verlagsgesellschaft mbH & Co. KG,
Tumblingerstraße 21, 80337 München

© 2024. Redaktionelle Verantwortung: Verlag C.H.Beck oHG
Wilhelmstraße 9, 80801 München

Gesamtherstellung: Druckerei C.H.Beck, Nördlingen
(Adresse wie Verlag)

Umschlagtypographie auf der Grundlage
der Gestaltung von Celestino Piatti



chbeck.de/nachhaltig

ISBN 978-3-423-53217-4 (dtv)

ISBN 978-3-406-81529-4 (C.H.Beck)



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

Prof. Dr. Friedemann Stornel ist Anfang September 2023 verstorben. Deshalb hat der Verlag mich gebeten, die Begleitung dieses Werkes zu übernehmen. Das will ich gerne tun.

Die neue Koalition hat bereits einige auch sehr strittige Projekte mit Auswirkungen für das Mietrecht umgesetzt. Deshalb ist die vorliegende Neuauflage erforderlich, um den Bedürfnissen der Praxis gerecht zu werden.

Besonders bedeutsam sind die durch das Gesetz zur Änderung des Gebäudeenergiegesetzes, zur Änderung des Bürgerlichen Gesetzbuches, zur Änderung der Verordnung über Heizkostenabrechnung, zur Änderung der Betriebskostenverordnung und zur Änderung der Kehr- und Überprüfungsordnung vom 16. Oktober 2023 (BGBl. I Nr. 280) ergangenen Änderungen. Die dort vorgeschriebenen Anforderungen an Heizungsanlagen gelten nicht nur für selbstgenutztes Wohneigentum, sondern auch für Mietwohnungen. Deshalb wurden durch das Gesetz auch die Duldungs- und Mieterhöhungsvorschriften des BGB geändert. Wegen der in Zukunft überwiegenden Beheizung von Wohnungen durch Wärmepumpen wurde das Wärmepumpenprivileg in der Heizkostenverordnung aufgehoben, so dass auch bei diesen Heizungen demnächst eine verbrauchsabhängige Heizkostenabrechnung erfolgen muss. Konsequenterweise wurden die Stromkosten jetzt ausdrücklich als Brennstoffkosten in der Betriebskostenverordnung definiert.

Wegen des politisch gewollten Abschieds vom Verbrennermotor ist der Ausbau einer ausreichenden Ladeinfrastruktur für E-Fahrzeuge von besonderer Bedeutung. Dies betrifft auch den vermieteten Wohnungsbestand. Deshalb wurde das Gesetz zum Aufbau einer gebäudeintegrierten Lade- und Leitungsinfrastruktur für die Elektromobilität (GEIG) vom 18.3.2021 (BGBl. I 354) als **Nr. 13** in die Sammlung aufgenommen.

Die in Folge des russischen Angriffskrieges auf die Ukraine erfolgten Beschränkung der Energielieferungen als Folge der unverantwortlichen Abhängigkeit von russischen Gaslieferungen haben den Verantwortlichen veranlasst, zur Vermeidung einer Versorgungskrise tätig zu werden. Außerdem musste auf die exorbitanten Preissteigerungen für die noch vorhandene Energie reagiert werden. Dies gilt für die Auswirkungen der inzwischen schon wieder ausgelaufenen Verordnung zur Sicherung der Energieversorgung über kurzfristig wirksame Maßnahmen (Kurzfristenergieversorgungssicherungsmaßnahmenverordnung – EnSikuMav) vom 26.8.2022 (BGBl. I 1446), die noch für einige Zeit Bedeutung haben kann (**Nr. 13b**) und die noch ein Jahr geltende Verordnung zur Sicherung der Energieversorgung über mittelfristig wirksame Maßnahmen (Mittelfristenergieversorgungssicherungsmaßnahmenverordnung – EnSimiMav) vom 23.9.2022 (BGBl. I 1530) (**Nr. 13a**). Außerdem wurden das Erdgas-Wärme-Preisbremsengesetz vom 20.12.2022 (BGBl. I 2560) (**Nr. 13c**) und das Strompreisbremsengesetz vom 20.12.2022 (BGBl. I 2512) (**Nr. 13d**) (jeweils geändert durch Änderungsgesetze vom 21.4.2023 (BGBl. I Nr. 110) und 26.7.2023 (BGBl. I Nr. 202), mit den für das Mietverhältnis wichtigen Vorschriften, auszugsweise abgedruckt. Etwas versteckt enthält auch das Gesetz über eine Soforthilfe für Letztverbraucher von leitungsgebundenem Erdgas und Kunden von Wärme vom 15.11.2022 (BGBl. I 2035) in Art. 3 Regelungen über Betriebskostenvorauszahlungen (**Nr. 14**), die deshalb jetzt aufgenommen wurden.

Vorwort

Durch das Brennstoffhandelsgesetz wurde eine nationale CO₂-Bepreisung in der Bundesrepublik eingeführt. Um der davon erhofften Anreizfunktion auch im Mietrecht zum Durchbruch zu verhelfen, hat der Gesetzgeber das Kohlendioxidkostenaufteilungsgesetz vom 5.12.2022 (BGBl. I 2154) erlassen, das erhebliche Auswirkungen auf die Heizkostenabrechnung hat und dem Mieter von selbstbeheizten Wohnungen und Häusern einen Erstattungsanspruch gegen den Vermieter einräumt (**Nr. 15**).

Das Mietspiegelreformgesetz (MsRG) vom 10.8.2021 (BGBl. I 3515) und die in seinem Gefolge von der Bundesregierung erlassene Mietspiegelverordnung (MsV, Nr. 3) vom 28.10.2021 (BGBl. I 4779) haben ab 1.7.2022 die Zuständigkeit für die Erstellung von Mietspiegeln neu geregelt. Zuständig sind nicht mehr die Gemeinden, sondern jetzt die nach Landesrecht zuständigen Behörden. Deshalb wurde als **Nr. 1c** eine Liste der landesrechtlichen Zuständigkeiten mit aufgenommen.

Die Begrenzung der Wiedervermietungsmiete ist regional abhängig davon, dass die entsprechende Gemeinde in eine wirksame Landesverordnung aufgenommen wurde. Eine Liste der Gemeinden, die in eine solche Verordnung aufgenommen wurde ist jetzt als **Nr. 1b** abgedruckt.

Mit dem Gesetz zur Umsetzung der Richtlinie (EU) 2018/1972 des Europäischen Parlaments und des Rates vom 11. Dezember 2018 über den europäischen Kodex für die elektronische Kommunikation (Neufassung) und zur Modernisierung des Telekommunikationsrechts (Telekommunikationsmodernisierungsgesetz) (BGBl. I 1858) bezweckt der Gesetzgeber den Ausbau des schnellen Glasfaserinternets. Geändert wurden hierdurch Abrechnungsvorschriften der BetrKV und Duldungs- und Mieterhöhungsvorschriften des BGB.

Digitaler Produkte spielt in unserer Informationsgesellschaft eine immer größere Rolle. Deshalb hat der Gesetzgeber mit dem Gesetz zur Umsetzung der Richtlinie über bestimmte vertragsrechtliche Aspekte der Bereitstellung digitaler Inhalte und digitaler Dienstleistungen vom 25.6.2021 (BGBl. I 2123) diesen Bereich umfassend neu geregelt. Die mietrechtlich bedeutsamen Vorschriften wurden deshalb in **Nr. 1** mit aufgenommen.

Dafür wurden die heute gar nicht oder nur in äußerst selten Fällen bedeutsamen Vorschriften des Baukostenzuschussgesetzes, des Schuldrechtsanpassungsgesetzes, des Miethöhegesetzes, des Preisangabengesetzes und der bis 31.8.2001 geltenden Vorschriften des Bürgerlichen Gesetzbuches in die Sammlung nicht weiter aufgenommen.

Aktualisiert wurde die **Einführung zum Mietrecht**. Dass mit der Einführung nicht mehr als eine Übersicht gegeben werden kann und soll, versteht sich von selbst.

Gelsenkirchen, im Dezember 2023

Ulf Börstinghaus