

Miete

Börstinghaus / Siegmund

8. Auflage 2025
ISBN 978-3-406-82519-4
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.

Börstinghaus/Siegmund
Miete


beck-shop.de
DIE FACHBUCHHANDLUNG


beck-shop.de
DIE FACHBUCHHANDLUNG

Börstinghaus/Siegmund

Miete

Kommentar

Herausgegeben von

Prof. Dr. Ulf P. Börstinghaus

Richter am Amtsgericht a.D

und

Astrid Siegmund

Vorsitzende Richterin am Landgericht

Unter Mitarbeit von

Agnès Knopper

Richterin am Landgericht

Dr. Christopher Weidt

Rechtsanwalt

8., völlig neu bearbeitete Auflage 2025



C.H.BECK

Zitiervorschlag:
Börstinghaus/Siegmund/Börstinghaus BGB § 545 Rn. 14

Es haben bearbeitet:

Ulf Börstinghaus: § 535 Rn. 1–232, § 535 Rn. 518–582;
§§ 544–549, 551, § 554, §§ 555a–555f,
Vor §§ 557–561, §§ 557–559b, § 561
Agnès Knopper: § 555, §§ 556–556c, § 560, §§ 562–562c
Astrid Siegmund: § 535 Rn. 233–517; §§ 536–543, §§ 552–
553, §§ 556d–556g, §§ 563–564, §§ 568–
577a
Christopher Weidt: §§ 550, 565–567a, §§ 578–580a


beck.de
DIE FACHBUCHHANDLUNG

ISBN 978 3 406 82519 4

© 2025 Verlag C.H.Beck GmbH & Co. KG
Wilhelmstraße 9, 80801 München
info@beck.de

Druck und Bindung: Beltz Bad Langensalza GmbH
Am Fliegerhorst 8, 99947 Bad Langensalza

Satz: Meta Systems Publishing & Printservices GmbH, Wustermark
Umschlag: Druckerei C.H.Beck Nördlingen



chbeck.de/nachhaltig
produktsicherheit.beck.de

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 zur 8. Auflage

Vor 25 Jahren erschien die erste Auflage dieses Werkes. Mit der 7. Auflage wurde durch die Aufnahme von Frau VRinLG Siegmund als Herausgeberin eine erste „Zeitenwende“ eingeleitet. Diese Veränderung spiegelt sich nun auch in der Namensgebung des Werkes wider.

Zudem haben sich die Herausgeber und Autoren entschlossen, die Fundstellen-nachweise zur besseren Lesbarkeit des Textes in Fußnoten unterzubringen, dies in der Hoffnung, damit einem Wunsch der Nutzer entsprochen zu haben. Die Rechtsprechung des BGH und der Instanzgerichte wurde ebenso wie die in Bezug genommene Literatur aktualisiert und auf den Stand April 2025 gebracht.

Auch wenn die aktuelle Legislaturperiode vorzeitig beendet wurde und –auch- deshalb einige der im Koalitionsvertrag der bisherigen Regierung vereinbarten Gesetzesänderungen, auch im Bereich des Mietrechts, nicht mehr umgesetzt wurden, so ist der Gesetzgeber seit dem Erscheinen der 7. Auflage nicht tatenlos geblieben. Im Rahmen des umfangreichen, ressortübergreifenden Bürokratieentlastungsgesetzes IV wurde die Belegeinsicht im Betriebskostenrecht durch die Möglichkeit der Bereitstellung elektronischer Belege vereinfacht, die Schriftform für den Widerspruch des Mieters gegen die ordentliche Kündigung des Vermieters durch die Textform ersetzt und – vor allem – die Schriftform für langfristige Gewerberaummietverträge durch die Textform abgelöst. Da die Textform bisher nicht für Vertragsschlüsse, sondern nur für einseitige Erklärungen vorgesehen war, bleibt es im Mietrecht auf jeden Fall spannend: Wir werden viele neue Rechtsfragen zu diskutieren haben. Von praktischer Bedeutung für viele Mieter ist die (erneute) Ergänzung des § 554 BGB, der nun auch einen Anspruch des Mieters auf Genehmigung baulicher Veränderungen zur Stromerzeugung durch Steckersolargeräte (sog. Balkonkraftwerke) vorsieht. Nach einem „straffen“ Gesetzgebungsverfahren ist zum 17. Juli 2024 mit der Neuregelung in § 130e ZPO zudem eine Formfiktion für empfangsbedürftige Willenserklärungen im elektronischen Rechtsverkehr in Kraft getreten, die die für Mieter und Vermieter sowie ihre anwaltlichen Vertreter gleichermaßen erforderliche Rechtssicherheit bei Schriftsatzkündigungen im Prozess schafft. In die 8. Auflage wurde außerdem die zum 1. Juli 2022 in Kraft gesetzte Mietspiegelverordnung eingearbeitet, die der Bundesrat auf der Grundlage der Ermächtigung in § 558c Abs. 5 BGB erstmals geschaffen hat.

Es versteht sich von selbst, dass sich natürlich nicht zuletzt auch die GEG-Novelle („Heizungsgesetz“) mit den Änderungen bei der Modernisierungsduldung, der Modernisierungsmieterhöhung und den Betriebskosten im Werk wiederfindet.

Gelsenkirchen/Berlin im April 2025

Prof. Dr. Ulf P. Börstinghaus
Astrid Siegmund



beck-shop.de
DIE FACHBUCHHANDLUNG

Inhaltsverzeichnis

Vorwort zur 8. Auflage	V
Abkürzungs- und Literaturverzeichnis	XI

Bürgerliches Gesetzbuch (BGB)

Buch 2. Recht der Schuldverhältnisse

Abschnitt 8. Einzelne Schuldverhältnisse

Titel 5. Mietvertrag, Pachtvertrag

Untertitel 1. Allgemeine Vorschriften für Mietverhältnisse

§ 535	Inhalt und Hauptpflichten des Mietvertrags	1
§ 536	Mietminderung bei Sach- und Rechtsmängeln	214
§ 536a	Schadens- und Aufwendungsersatzanspruch des Mieters wegen eines Mangels	291
§ 536b	Kenntnis des Mieters vom Mangel bei Vertragsschluss oder Annahme	305
§ 536c	Während der Mietzeit auftretende Mängel; Mängelanzeige durch den Mieter	314
§ 536d	Vertraglicher Ausschluss von Rechten des Mieters wegen eines Mangels	323
§ 537	Entrichtung der Miete bei persönlicher Verhinderung des Mieters	323
§ 538	Abnutzung der Mietsache durch vertragsgemäßen Gebrauch	333
§ 539	Ersatz sonstiger Aufwendungen und Wegnahmerecht des Mieters	355
§ 540	Gebrauchsüberlassung an Dritte	365
§ 541	Unterlassungsklage bei vertragswidrigem Gebrauch	394
§ 542	Ende des Mietverhältnisses	402
§ 543	Außerordentliche fristlose Kündigung aus wichtigem Grund	461
§ 544	Vertrag über mehr als 30 Jahre	515
§ 545	Stillschweigende Verlängerung des Mietverhältnisses	520
§ 546	Rückgabepflicht des Mieters	530
§ 546a	Entschädigung des Vermieters bei verspäteter Rückgabe	554
§ 547	Erstattung von im Voraus entrichteter Miete	575
§ 548	Verjährung der Ersatzansprüche und des Wegnahmerechts	580
§ 548a	Miete digitaler Produkte	613

Untertitel 2. Mietverhältnisse über Wohnraum

Kapitel 1. Allgemeine Vorschriften

§ 549	Auf Wohnraummietverhältnisse anwendbare Vorschriften	614
§ 550	Form des Mietvertrags	625
§ 551	Begrenzung und Anlage von Mietsicherheiten	651
§ 552	Abwendung des Wegnahmerechts des Mieters	697
§ 553	Gestattung der Gebrauchsüberlassung an Dritte	701
§ 554	Barrierereduzierung, E-Mobilität, Einbruchsschutz und Steckersolargeräte	717

Inhaltsverzeichnis

§ 555	Unwirksamkeit einer Vertragsstrafe	730
§ 555a	Erhaltungsmaßnahmen	736
§ 555b	Modernisierungsmaßnahmen	749
§ 555c	Ankündigung von Modernisierungsmaßnahmen	771
§ 555d	Duldung von Modernisierungsmaßnahmen, Ausschlussfrist	784
§ 555e	Sonderkündigungsrecht des Mieters bei Modernisierungsmaßnahmen	799
§ 555f	Vereinbarungen über Erhaltungs- oder Modernisierungsmaßnahmen	801

Kapitel 2. Die Miete

Unterkapitel 1. Vereinbarungen über die Miete

§ 556	Vereinbarungen über Betriebskosten	808
§ 556a	Abrechnungsmaßstab für Betriebskosten	916
§ 556b	Fälligkeit der Miete, Aufrechnungs- und Zurückbehaltungsrecht ..	935
§ 556c	Kosten der Wärmelieferung als Betriebskosten, Verordnungsermächtigung	948

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

§ 556d	Zulässige Miethöhe bei Mietbeginn; Verordnungsermächtigung ..	957
§ 556e	Berücksichtigung der Vormiete oder einer durchgeführten Modernisierung	975
§ 556f	Ausnahmen	988
§ 556g	Rechtsfolgen; Auskunft über die Miete	993

Unterkapitel 2. Regelungen über die Miethöhe

Vorbemerkung zu §§ 557–561	1013
§ 557 Mieterhöhungen nach Vereinbarung oder Gesetz	1021
§ 557a Staffelmiete	1031
§ 557b Indexmiete	1042
§ 558 Mieterhöhung bis zur ortsüblichen Vergleichsmiete	1052
§ 558a Form und Begründung der Mieterhöhung	1089
§ 558b Zustimmung zur Mieterhöhung	1118
§ 558c Mietspiegel; Verordnungsermächtigung	1140
Verordnung über den Inhalt und das Verfahren zur Erstellung und zur Anpassung von Mietspiegeln sowie zur Konkretisierung der Grundsätze für qualifizierte Mietspiegel (Mietspiegelverordnung – MsV)	1153
§ 558d Qualifizierter Mietspiegel	1162
§ 558e Mietdatenbank	1175
§ 559 Mieterhöhung nach Modernisierungsmaßnahmen	1177
§ 559a Anrechnung von Drittmitteln	1206
§ 559b Geltendmachung der Erhöhung, Wirkung der Erhöhungserklärung	1211
§ 559c Vereinfachtes Verfahren	1224
§ 559d Pflichtverletzungen bei Ankündigung oder Durchführung einer baulichen Veränderung	1233
§ 559e Mieterhöhung nach Einbau oder Aufstellung einer Heizungsanlage	1238

Inhaltsverzeichnis

§ 560	Veränderungen von Betriebskosten	1248
§ 561	Sonderkündigungsrecht des Mieters nach Mieterhöhung	1262

Kapitel 3. Pfandrecht des Mieters

§ 562	Umfang des Vermieterpfandrechts	1269
§ 562a	Erlöschen des Vermieterpfandrechts	1281
§ 562b	Selbsthilferecht, Herausgabeanspruch	1287
§ 562c	Abwendung des Pfandrechts durch Sicherheitsleistung	1295

Kapitel 4. Wechsel der Vertragsparteien

§ 563	Eintrittsrecht bei Tod des Mieters	1297
§ 563a	Fortsetzung mit überlebenden Mietern	1310
§ 563b	Haftung bei Eintritt oder Fortsetzung	1313
§ 564	Fortsetzung des Mietverhältnisses mit dem Erben, außerordentliche Kündigung	1319
§ 565	Gewerbliche Weitervermietung	1329
§ 566	Kauf bricht nicht Miete	1335
§ 566a	Mietsicherheit	1352
§ 566b	Vorausverfügung über die Miete	1358
§ 566c	Vereinbarung zwischen Mieter und Vermieter über die Miete	1361
§ 566d	Aufrechnung durch den Mieter	1364
§ 566e	Mitteilung des Eigentumsübergangs durch den Vermieter	1366
§ 567	Belastung des Wohnraums durch den Vermieter	1367
§ 567a	Veräußerung oder Belastung vor der Überlassung des Wohnraums	1371
§ 567b	Weiterveräußerung oder Belastung durch Erwerber	1373

Kapitel 5. Beendigung des Mietverhältnisses

Unterkapitel 1. Allgemeine Vorschriften

§ 568	Form und Inhalt der Kündigung	1374
§ 569	Außerordentliche fristlose Kündigung aus wichtigem Grund	1383
§ 570	Ausschluss des Zurückbehaltungsrechts	1417
§ 571	Weiterer Schadensersatz bei verspäteter Rückgabe von Wohnraum	1419
§ 572	Vereinbartes Rücktrittsrecht; Mietverhältnis unter auflösender Bedingung	1422

Unterkapitel 2. Mietverhältnisse auf unbestimmte Zeit

§ 573	Ordentliche Kündigung des Vermieters	1427
§ 573a	Erleichterte Kündigung des Vermieters	1470
§ 573b	Teilkündigung des Vermieters	1476
§ 573c	Fristen der ordentlichen Kündigung	1482
§ 573d	Außerordentliche Kündigung mit gesetzlicher Frist	1487
§ 574	Widerspruch des Mieters gegen die Kündigung	1492
§ 574a	Fortsetzung des Mietverhältnisses nach Widerspruch	1510
§ 574b	Form und Frist des Widerspruchs	1517
§ 574c	Weitere Fortsetzung des Mietverhältnisses bei unvorhergesehenen Umständen	1522

Inhaltsverzeichnis

Unterkapitel 3. Mietverhältnisse auf bestimmte Zeit

§ 575	Zeitmietvertrag	1528
§ 575a	Außerordentliche Kündigung mit gesetzlicher Frist	1545

Unterkapitel 4. Werkwohnungen

§ 576	Fristen der ordentlichen Kündigung bei Werkmietwohnungen ...	1548
§ 576a	Besonderheiten des Widerspruchsrechts bei Werkmietwohnun- gen	1552
§ 576b	Entsprechende Geltung des Mietrechts bei Werkdienstwohnun- gen	1555

Kapitel 6. Besonderheiten bei der Bildung von Wohnungseigentum an vermieteten Wohnungen

§ 577	Vorkaufsrecht des Mieters	1561
§ 577a	Kündigungsbeschränkung bei Wohnungsumwandlung	1580

Untertitel 3. Mietverhältnisse über andere Sachen

§ 578	Mietverhältnisse über Grundstücke und Räume	1589
§ 578a	Mietverhältnisse über eingetragene Schiffe	1603
§ 578b	Verträge über die Miete digitaler Produkte	1605
§ 579	Fälligkeit der Miete	1607
§ 580	Außerordentliche Kündigung bei Tod des Mieters	1609
§ 580a	Kündigungsfristen	1615

Register	1619
----------------	------

beck-shop.de
DIE FACHBUCHHANDLUNG