

# **Bd. 5: Schuldrecht - Besonderer Teil II**

## **§§ 535-630h, BetrKV, HeizkostenV, WärmeLV, EFZG, TzBfG, KSchG, MiLoG**

8. Auflage 2020  
ISBN 978-3-406-72605-7  
C.H.BECK

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

**Bettina Limperg**

Präsidentin des Bundesgerichtshofs, Karlsruhe

**Band 5**

**Schuldrecht – Besonderer Teil II**

**§§ 535–630h**

**BetrKV, HeizkostenV, WärmeLV,**

**EFZG, TzBfG, KSchG, MiLoG**

**beck-shop.de**  
DIE FACHBUCHHANDLUNG

## Die einzelnen Bände des Münchener Kommentars zum BGB

- 
- Band 1: Einleitung und Allgemeiner Teil  
    §§ 1–240 · AllgPersönIR · 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  
    §§ 433–534 · Finanzierungsleasing · CISG  
    Redakteur: Prof. Dr. Dres. h.c. Harm Peter Westermann
- Band 5: Schuldrecht · Besonderer Teil II  
    §§ 535–630h · HeizkostenV · BetrKV · EFZG · TzBfG · KSchG · MiLoG  
    Redakteure: Prof. Dr. Martin Hessler/Vors. Richter am BGH a.D. Prof. Dr. Wolfgang Krüger
- Band 6: Schuldrecht · Besonderer Teil III  
    §§ 631–704  
    Redakteur: Prof. Dr. Martin Hessler
- 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 Kessal-Wulf
- Band 12: IPR I  
    Redakteur: Prof. Dr. Jan v. Hein
- Band 13: IPR 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 Henssler**

Professor an der Universität zu Köln

**Dr. Wolfgang Krüger**

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

beck-shop.de  
DIE FACHBUCHHANDLUNG



Zitervorschlag:  
MüKoBGB/ Bearbeiter § ... Rn. ...

beck-shop.de  
DIE FACHBUCHHANDLUNG

[www.beck.de](http://www.beck.de)

ISBN 978 3 406 72605 7

© 2020 Verlag C.H. Beck oHG  
Wilhelmstraße 9, 80801 München

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

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



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

*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 Hessler*  
Professor an der Universität zu Köln

*Dr. Curt Wolfgang Hergenröder*  
Professor an der Universität Mainz

*Dirk Hesse*  
Vizepräsident des Landesarbeitsgerichts Sachsen-Anhalt

*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



**beck-shop.de**  
DIE FACHBUCHHANDLUNG

## Im Einzelnen haben bearbeitet

---

§§ 535–536d .....	Dr. Martin Häublein
§§ 537–555 .....	Hans-Jürgen Bieber
§§ 555a–555f .....	Dr. Markus Artz
§ 556 .....	Dr. Kai Zehlein
BetrKV .....	Dr. Kai Zehlein
§ 556a .....	Dr. Kai Zehlein
HeizkostenV .....	Dr. Kai Zehlein
§ 556b .....	Dr. Markus Artz
§ 556c .....	Dr. Kai Zehlein
WärmeLV .....	Dr. Kai Zehlein
§§ 556d–557 .....	Dr. Markus Artz
WiStG § 5 .....	Dr. Markus Artz
§§ 557a–559d .....	Dr. Markus Artz
§ 560 .....	Dr. Kai Zehlein
§§ 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 Hensler
EFZG .....	Dr. Rudi Müller-Glöge
§§ 617–619a .....	Dr. Martin Hensler
§ 620 .....	Dirk Hesse
TzBfG §§ 1, 2 .....	Dr. Rudi Müller-Glöge
TzBfG § 3 .....	Dirk Hesse
TzBfG §§ 4–13 .....	Dr. Rudi Müller-Glöge
TzBfG §§ 14–23 .....	Dirk Hesse
§§ 621, 622 .....	Dirk Hesse
KSchG .....	Dr. Curt Wolfgang Hergenröder
§§ 623–630 .....	Dr. Martin Hensler
§§ 630a–630h .....	Dr. Gerhard Wagner
Sachverzeichnis .....	Annette Böcker

## **Verzeichnis der ausgeschiedenen und teilweise ausgeschiedenen Bearbeiter**

---

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

*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 Voelckow: §§ 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*

**beck-shop.de**  
DIE FACHBUCHHANDLUNG

## Vorwort zur 8. Auflage

In der aktuellen, nunmehr 8. Auflage ist bei den das Besondere Schuldrecht des BGB betreffenden Bänden des Münchener Kommentars zum BGB nach den umfangreichen Änderungen in den letzten beiden Auflagen mit zum Teil durch die Tätigkeit des Gesetzgebers erzwungenen Teilbänden eine gewisse Konsolidierung eingetreten. Der neue Band 5 (bislang Band 4) umfasst im Sinne eines Besonderen Teils II mit der Bearbeitung der §§ 535 bis 630h BGB die Kommentierung des Mietrechts und des Dienstvertragsrechts mit arbeitsrechtlichem Schwerpunkt einschließlich des Behandlungsvertrags. Sein Gegenstand sind damit Kernmaterien des Besonderen Schuldrechts.

Im Mietrecht hat der Gesetzgeber bei der sog. Mietpreisbremse nachgebessert, nachdem sich herausgestellt hat, dass die bisherigen Regelungen nicht den erwünschten Effekt erzielt haben. Durch Gesetz zur Ergänzung der Regelungen über die zulässige Miethöhe bei Mietbeginn und zur Anpassung der Regelungen über die Modernisierung der Mietsache (Mietrechtsanpassungsgesetz) vom 18.12.2018 (BGBI. 2018 I S. 2648), in Kraft getreten am 1.1.2019, sind insbesondere zwei Neuerungen eingeführt worden. Zum einen hat der Gesetzgeber eine vorvertragliche Auskunftsverpflichtung des Vermieters insbesondere über die Höhe der Vormiete, den Umstand, dass es sich ggf. um eine Erstvermietung handelt, und über die Durchführung von Modernisierungsmaßnahmen begründet. Sinn dessen ist, neben der Unterrichtung des Mieters, dass sich der Vermieter bei verweigerter oder ganz unzureichender Auskunft nicht auf eine Ausnahme von den allgemeinen Mieterhöhungegrundsätzen berufen, insbesondere nicht eine über der zulässigen Miethöhe bei Mietbeginn liegende Vormiete vereinbaren kann. Zum anderen wurde der Umlagesatz herabgesetzt, mit dem der Vermieter die Kosten einer Modernisierung an den Mieter weitergeben kann, beschränkt freilich auf Ballungsgebiete, in denen eine ausreichende Versorgung der Bevölkerung mit Mietwohnungen zu angemessenen Bedingungen gefährdet ist. Diese Gesetzesänderungen sind Gegenstand der Kommentierung. Abgebildet wird ferner die rege Tätigkeit der Gerichte in Mietsachen. Je häufiger sich der Gesetzgeber zu Wort meldet, desto größer ist das Ausmaß strittiger Rechtsfragen, deren sich die Gerichte anzunehmen haben. Ein Ende dieser Entwicklung ist nicht zu erwarten.

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. Teile der umfangreichen Kommentierung von Herrn Vizepräsidenten des BAG a.D. Dr. Rudi Müller-Glöge sind dankenswerterweise von Herrn Richter am BAG Prof. Dr. Günter Spinner übernommen worden, der herzlich im Autorenteam begrüßt wird. Inhaltliche Änderungen ergaben sich zunächst durch die Einfügung des § 611a BGB, mit dem der Gesetzgeber die Jahrhundertaufgabe der Definition des Arbeitnehmerbegriffs bewältigen möchte. Auch wenn die Vorschrift lediglich im Sinne eines Restaments die Rechtsprechung des BAG kodifiziert, so bot die Neuregelung doch Anlass, viele der bislang bei § 611 BGB verorteten Themen nunmehr der umfangreichen Kommentierung des § 611a BGB zuzuordnen. Im Übrigen strahlen die zahlreichen Änderungen bei arbeitsrechtlichen Nebengesetzen, namentlich dem zum 1.4.2017 novellierten AÜG, dem zum 1.1.2018 neu gefassten MuSchG und dem ebenfalls zum 1.1.2018 durch das Gesetz zur Stärkung der Teilhabe und Selbstbestimmung von Menschen mit Behinderungen grundlegend überarbeiteten SGB IX auf die Kommentierung der Vorschriften des BGB und der weiteren in Band 5 aufgenommenen Gesetze aus, so dass sich vielfältiger Überarbeitungsbedarf ergab. Bereits berücksichtigt werden konnte – freilich noch ohne Vertiefung – das zum 26.4.2019 in Kraft getretene Gesetz zum Schutz von Geschäftsgeheimnissen (GeschGehG).

München, im Januar 2019

Herausgeber, Bandredakteure und Verlag

**beck-shop.de**  
DIE FACHBUCHHANDLUNG

# Inhaltsverzeichnis

---

	§§	Seite
Verzeichnis der Abkürzungen und der abgekürzt zitierten Literatur .....		XIII

## 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 .....	535–548	3
Untertitel 2. Mietverhältnisse über Wohnraum .....	549–577a	267
Kapitel 1. Allgemeine Vorschriften .....	549–555	267
Kapitel 1a. Erhaltungs- und Modernisierungsmaßnahmen .....	555a–555f	307
Kapitel 2. Die Miete .....	556–561	337
Unterkapitel 1. Vereinbarungen über die Miete .....	556–556c	337
• Verordnung über die Aufstellung von Betriebskosten (BetrKV) .....	1, 2	377
• Verordnung über die verbrauchsabhängige Abrechnung der Heiz- und Warmwasserkosten (HeizkostenV) .....	1–12	417
• Verordnung über die Umstellung auf gewerbliche Wärmelieferung für Mietwohnraum (WärmeLV) .....	1–13	464
Unterkapitel 1a. Vereinbarungen über die Miethöhe bei Mietbeginn in Gebieten mit angespannten Wohnungsmärkten .....	556d–556g	473
Unterkapitel 2. Regelungen über die Miethöhe .....	557–561	495
Kapitel 3. Pfandrecht des Vermieters .....	562–562d	621
Kapitel 4. Wechsel der Vertragsparteien .....	563–567b	634
Kapitel 5. Beendigung des Mietverhältnisses .....	568–576b	711
Unterkapitel 1. Allgemeine Vorschriften .....	568–572	711
Unterkapitel 2. Mietverhältnisse auf unbestimmte Zeit .....	573–574c	741
Unterkapitel 3. Mietverhältnisse auf bestimmte Zeit .....	575–575a	835
Unterkapitel 4. Werkwohnungen .....	576–576b	849
Kapitel 6. Besonderheiten bei der Bildung von Wohnungseigentum an vermieteten Wohnungen .....	577–577a	857
Untertitel 3. Mietverhältnisse über andere Sachen .....	578–580a	879
Untertitel 4. Pachtvertrag .....	581–584b	886
Untertitel 5. Landpachtvertrag .....	585–597	929
Titel 6. Leihe .....	598–606	964
Titel 7. Sachdarlehensvertrag .....	607–610	993
Titel 8. Dienstvertrag und ähnliche Verträge .....	611–630h	1009
Untertitel 1. Dienstvertrag .....	611–630	1009
• Gesetz zur Regelung eines allgemeinen Mindestlohns (MiLoG) .....	1–24	1361
• Gesetz über die Zahlung des Arbeitsentgelts an Feiertagen und im Krankheitsfall (EFZG) .....	1–13	1555

## Inhaltsverzeichnis

	§§	Seite
• Gesetz über Teilzeitarbeit und befristete Arbeitsverträge (TzBfG) .....	1–23	1781
• Kündigungsschutzgesetz (KSchG) .....	1–26	2004
Untertitel 2. Behandlungsvertrag .....	630a–630h	2650
Sachverzeichnis .....		2859

**beck-shop.de**  
DIE FACHBUCHHANDLUNG