

Juris 版 Staudinger BGB 過去版のご利用方法

1. カテゴリで "Kommentare" を選択後、"Werke" フィルタを開く

ALLE KATEGORIEN (6.836.582) Weitere Such...

Rechtsprechung	(1.697.858)
▼ Vorschriften	(2.636.165)
▼ Kommentare/Bücher	(166.934)
^ Zeitschriften	
▼ Zeitschriften	
Literaturnachweise	(1.112.655)

Rechtsgebiete ▼ **Werke ▼**

① カテゴリでコメントールを選択 (Kommentare)

② "Werke" フィルタを開く

2. "Werke" フィルタで "Staudinger, BGB" 、次いで "Archiv" の下向き矢印をクリックする

☰ Werke 🔍

- Fromm/Nordemann, Urheberrecht
- Haupt/Ullmann, Urheberrecht von A - Z
- ▼ Herberger/Martinek/Rüßmann/Weth/Würdinger, jurisPK-BGB
- ▼ Isensee/Kirchhof, Handbuch des Staatsrechts
- Isensee/Kirchhof, Handbuch des Staatsrechts
- ▼ jurisPK-BGB
- ▼ **Staudinger, BGB**
- Staudinger, Eckpfeiler des Zivilrechts

- ^ Staudinger, BGB
 - Übersicht Gesamtwerk
 - ▼ Buch 1. Allgemeiner Teil
 - ▼ Buch 2. Recht der Schuldverhältnisse
 - ▼ Buch 3. Sachenrecht
 - ▼ Buch 4. Familienrecht
 - ▼ Buch 5. Erbrecht
 - ▼ EGBGB
 - ▼ EGBGB/Internationales Privatrecht
 - ▼ **Archiv**

3. 改訂年、巻を指定してフィルタを適用する

(ここでは 2018 年改訂の「§§ 535-556g」を表示させる。)

① 「§§ 535-556g」の巻が含まれる
"Buch 2" の下向き矢印をクリック

② 改訂年 (2018)
を選択

③ 目的の巻 (§§ 535-556g) を
選択してフィルタを適用
("Anwenden")

Archiv

- Archiv
- Buch 1. Allgemeiner Teil
- Buch 2. Recht der Schuldverhältnisse
- Buch 3
- Buch 4
- Buch 5
- EGBGB
- EGBGB

Buch 2. Recht der Schuldverhältnisse

- Neubearbeitung 2005
- Neubearbeitung 2006
- Neubearbeitung 2007
- Neubearbeitung 2008
- Neubearbeitung 2009
- Neubearbeitung 2010
- Neubearbeitung 2011
- Neubearbeitung 2012
- Neubearbeitung 2013
- Neubearbeitung 2014
- Neubearbeitung 2015
- Neubearbeitung 2018

Neubearbeitung 2018

- §§ 826-829; §§ 1-19 ProdHaftG
- §§ 557-580a; Anhang: AGG
- §§ 535-556g
- §§ 830-838
- AGG

Filter zurücksetzen Anwenden

4. フィルタ適用後の画面に表示されるカバー画像をクリックする

Rechtsgebiete ▾ Werke ≡ Produkte ▾

§§ 535-556g ✕

適用されたフィルタ

目的の巻 (§§ 535-556g) を含む Buch 2 が表示されている

von Staudinger
STAUDINGER Online powered by juris,
Buch 2 Recht der Schuldverhältnisse
543 Dokumente

Das dynamische Buch 2 des BGB erfordert Spezialwissen in vielen teils abgeschlossenen, teils miteinander in Beziehung stehenden Rechtsgebieten.

5. 一覧の最初に表示される「Übersicht §§ 535-556g」をクリックする

Rechtsgebiete ▾ Werke ≡ Produkte ▾ 🔍

§§ 535-556g ✕ UND STAUDINGER Online powered by j... ✕

Ihre Suche ergab 543 Treffer

Treffer pro Seite 25 ▾ Sortieren nach Relevanz ▾ 🖨

§§ 535-556g (2018 年版) 目次へ

2018 **Übersicht §§ 535-556g**
Kommentierung / Übersicht §§ 535-556g / Staudinger, BGB

2017 **Vorbemerkung zu § 535**
Kommentierung | Vorbemerkung zu § 535; Inhalt | Volker Emmerich | Staudinger, BGB


2017 **Vorbemerkung zu § 535**
Kommentierung | Vorbemerkung zu § 535; I. Entwicklung des Mietrechts | Volker Emmerich | Staudinger, BGB

§§ 535-556g (2018 年改訂版) 目次ページ

画面左の目次メニューから、目的の条文、解説項目へと進むことができます。

Archiv に保存されている過去版には、書籍版に記載の情報に加えて、オンライン先行更新情報も含まれています。書籍改版時には、該当箇所の記述が、オンライン先行更新を反映・統合したものに改められます。(事例は、次頁<Staudinger BGB §535, Rn.127 2018 年版 — 2021 年版 比較>をご参照ください)

< Inhaltsverzeichnis ausblenden



Staudinger, BGB, Buch 2. Recht der Scl

Übersicht §§ 535-556g


- ✓ Vorbemerkung zu § 535
- ✓ § 535 Inhalt und Hauptpflichten des M
- ✓ Vorbemerkung zu § 536
- ✓ § 536 Mietminderung bei Sach- und R
- ✓ § 536a Schadens- und Aufwendungei
- § 536b Kenntnis des Mieters vo...
- § 536c Während der Mietzeit au...
- § 536d Vertraglicher Ausschluss ...
- ✓ § 537 Entrichtung der Miete bei persö
- ✓ § 538 Abnutzung der Mietsache durch
- ✓ § 539 Ersatz sonstiger Aufwendungen
- ✓ § 540 Gebrauchsüberlassung an Dritte
- § 541 Unterlassungsklage bei ve...
- ✓ § 542 Ende des Mietverhältnisses
- ✓ § 543 Außerordentliche fristlose Künd
- § 544 Vertrag über mehr als 30 J...
- § 545 Stillschweigende Verlänge...
- ✓ § 546 Rückgabepflicht des Mieters
- ✓ § 546a Entschädigung des Vermieters
- ✓ § 547 Erstattung von im Voraus entric
- ✓ § 548 Verjährung der Ersatzansprüche
- ✓ § 549 Auf Wohnraummietverhältnisse
- ✓ § 550 Form des Mietvertrags


Staudinger Übersicht §§ 535-556g ^

Werk: Staudinger, BGB

Werksstand: **Neubearbeitung 2018**

Updatestand: **11.12.2020**

Quelle:  

Zitiervorschlag: Staudinger Übersicht §§ 535-556g 

冊子版の改訂年

オンライン先行更新の最終アップデート日付

Übersicht §§ 535-556g (Mietrecht 1 - Allgemeine Vorschriften; Wohnraummiete)

オンライン更新

Vorbemerkung zu § 535

- Aktualisierung vom 22.12.2019 [Rn. 29.1](#)
- Aktualisierung vom 29.11.2017 [Rn. 65.1](#)
- Aktualisierung vom 17.06.2018 [Rn. 73a.1](#)
- Aktualisierung vom 01.07.2020 [Rn. 81.1](#)
- Aktualisierung vom 20.03.2018 [Rn. 94.1](#)
- Aktualisierung vom 11.02.2019 [Rn. 104.1](#)

§ 535 Inhalt und Hauptpflichten des Mietvertrags

- Aktualisierung vom 01.06.2019 [Rn. 16.1](#)
- Aktualisierung vom 26.01.2019 [Rn. 28a.1](#)
- Aktualisierung vom 02.07.2018 [Rn. 29.1](#)
- Aktualisierung vom 31.10.2018 [Rn. 29.2](#)
- Aktualisierung vom 31.10.2018 [Rn. 33.1](#)
- Aktualisierung vom 11.12.2020 [Rn. 41.1](#)
- Aktualisierung vom 02.07.2018 [Rn. 46.1](#)
- Aktualisierung vom 25.04.2018 [Rn. 56.1](#)
- Aktualisierung vom 15.06.2020 [Rn. 66.1](#)
- Aktualisierung vom 24.06.2019 [Rn. 79b.1](#)
- Aktualisierung vom 20.04.2020 [Rn. 92a.1](#)
- Aktualisierung vom 31.10.2018 [Rn. 114.1](#)
- Aktualisierung vom 02.09.2020 [Rn. 127.1](#)**

Vorbemerkung zu § 536

次頁参照

Staudinger BGB §535, Rn.127
2018 年版 — 2020 年版 比較

Staudinger/Volker Emmerich (2018) BGB § 535, Rn. 127

10. Rechtsfolgen

127

Wenn die formularvertragliche Abwälzung der Schönheitsreparaturen auf den Mieter unwirksam ist, tritt gemäß § 306 Abs 2 BGB an die Stelle der fraglichen Klauseln die gesetzliche Regelung, dh hier die Renovierungspflicht des Vermieters nach § 535 Abs 1 S 2 BGB (s insbesondere Börstinghaus WuM 2005, 675; Blank PiG 73 [2006] 163; Emmerich NZM 2006, 761; Heinrichs WuM 2005, 155; Hemming WuM 2005, 165; Klinke ZMR 2005, 161; Lehmann-Richter ZMR 2005, 170; ders WuM 2006, 449).

Die entstandene Vertragslücke kann nicht im Wege der ergänzenden Vertragsauslegung durch Ersetzung der unwirksamen Klausel durch eine wirksame Klausel geschlossen werden (zB BGH NJW 2006, 3778 = NZM 2006, 924 = WuM 2006, 677, 679 Rn 27; OLG Düsseldorf NZM 2007, 215).

Ebensowenig ist es im Regelfall angängig, einfach den unwirksamen Teil der Klausel wegzustreichen und die Klausel im Übrigen aufrechtzuerhalten, etwa an die Stelle eines unwirksamen starren Fristenplanes einen zulässigen weichen Fristenplan zu setzen (Rn 127; BGH NJW 2006, 2905, 2907; NJW 2006, 3778 = NZM 2006, 924 = ~~WuM 2006, 677, 679~~ Rn 27).

Staudinger/V Emmerich (2021) BGB § 535, Rn. 127

10. Rechtsfolgen

127

Wenn die formularvertragliche Abwälzung der Schönheitsreparaturen auf den Mieter unwirksam ist, tritt gemäß § 306 Abs 2 BGB an die Stelle der fraglichen Klauseln die gesetzliche Regelung, dh hier die Renovierungspflicht des Vermieters nach § 535 Abs 1 S 2 BGB (grdl BGH 8.7.2020 - VIII ZR 163/18 Rn 16, NZM 2020, 704 = NJW 2020, 3517 = WuM 2020; 8.7.2020 - VIII ZR 270/18, NZM 2020, 710 = NJW 2020, 3523 = WuM 2020, 551; s insbesondere Artz NZM 2020, 769; Börstinghaus WuM 2005, 675; Blank PiG 73 [2006] 163; Emmerich NZM 2006, 761; Heinrichs WuM 2005, 155; Hemming WuM 2005, 165; Kappus NJW 2020, 3522; Klinke ZMR 2005, 161; Lehmann-Richter ZMR 2005, 170; ders WuM 2006, 449; Staudinger/Bieder [2019] Anh §§ 305-310 Rn E 80 f; vWestphalen NZM 2018, 1001).

Die entstandene Vertragslücke kann nicht im Wege der ergänzenden Vertragsauslegung durch Ersetzung der unwirksamen Klausel durch eine wirksame Klausel geschlossen werden (zB BGH 18.10.2006 - VIII ZR 52/06, NJW 2006, 3778 = NZM 2006, 924 Rn 27; 8.7.2020 - VIII ZR 163/18 Rn 17 f, NZM 2020, 704 = NJW 2020 = WuM 2020; 8.7.2020 - VIII ZR 270/18, NZM 2020, 710 OLG Düsseldorf NZM 2007, 215).

Ebenso wenig ist es im Regelfall angängig, einfach den unwirksamen Teil der Klausel wegzustreichen und die Klausel im Übrigen aufrechtzuerhalten, etwa an die Stelle eines unwirksamen starren Fristenplanes einen zulässigen weichen Fristenplan zu setzen (Rn 127; BGH NJW 2006, 2905, 2907; 18.10.2006 - VIII ZR 52/06, NJW 2006, 3778 = NZM 2006, 924 Rn 27) oder eine Vertragslücke zu

Die Unwirksamkeit einzelner Teile der Klausel zieht ~~vielmehr~~ grundsätzlich die Unwirksamkeit der gesamten formularvertraglichen Regelung der Schönheitsreparaturen nach sich, da die Abwälzung der Schönheitsreparaturen auf den Mieter grundsätzlich eine Einheit bildet, selbst wenn sie äußerlich auf voneinander getrennte Bestimmungen des Mietvertrages aufgeteilt ist, sodass die Unwirksamkeit einer Klausel, nicht zuletzt wegen des Verbots einer geltungserhaltenden Reduktion unzulässiger Klauseln, immer die aller anderen einschlägigen Klauseln nach sich zieht (so BGH 18. 3. 2015 - VIII ZR 21/13, NJW 2015, 1874 Rn 17 = NZM 2015, 485, 486 = WuM 2015, 348 im Anschluss an BGH 13. 1. 2010 - VIII ZR 48/09, NJW 2010, 674 Rn 14 = NZM 2010, 157 ~~- WuM 2010, 85~~).

Ein etwaiges Anerkenntnis des Mieters, zur Durchführung der Schönheitsreparaturen verpflichtet zu sein, ändert an dem Ergebnis nichts (§ 307 BGB; AG Hildesheim NJW-RR 2009, 1613, 1614). Der Mieter kann folglich von dem Vermieter die Vornahme der Schönheitsreparaturen verlangen, sobald die Dekoration mangelhaft ist (§ 535 Abs 1 S 2 BGB; Rn 104).

behaupten mit der Folge, dass weder den Vermieter noch den Mieter fortan eine Renovierungspflicht treffen würde (so zu Unrecht LG Berlin WuM 2018, 557).

127a

Die Unwirksamkeit einzelner Klauseln ~~oder von Teilen einer Klausel~~ zieht folglich grundsätzlich die Unwirksamkeit der gesamten formularvertraglichen Regelung der Schönheitsreparaturen nach sich, da die Abwälzung der Schönheitsreparaturen auf den Mieter grundsätzlich eine Einheit bildet, selbst wenn sie äußerlich auf voneinander getrennte Bestimmungen des Mietvertrages aufgeteilt ist, sodass die Unwirksamkeit einer Klausel, nicht zuletzt wegen des Verbots einer geltungserhaltenden Reduktion unzulässiger Klauseln, immer die aller anderen einschlägigen Klauseln nach sich zieht (so BGH 18.3.2015 - VIII ZR 21/13, NJW 2015, 1874 Rn 17 = NZM 2015, 485, 486 = WuM 2015, 348 im Anschluss an BGH 13.1.2010 - VIII ZR 48/09,

NJW 2010, 674 Rn 14 = NZM 2010, 157; LG Bremen WoM 2017, 710; Staudinger/Bieder [2019] Anh §§ 305-310 Rn E 80 f; vWestphalen NZM 2018, 1001).

Ein etwaiges Anerkenntnis des Mieters, zur Durchführung der Schönheitsreparaturen verpflichtet zu sein, ändert an dem Ergebnis nichts (§ 307 BGB; AG Hildesheim NJW-RR 2009, 1613, 1614). Der Mieter kann folglich von dem Vermieter die Vornahme der Schönheitsreparaturen verlangen, sobald die Dekoration mangelhaft ist (§ 535 Abs 1 S 2 BGB; Rn 104).

Allein diese Handhabung des § 306 Abs 2 BGB entspricht auch der Klauselrichtlinie Nr 93/13 vom 5. April 1993 (Amtsblatt EG Nr L 95 = NJW 1993, 1838) in der Auslegung des EuGH, wonach Verstöße gegen die Klauselrichtlinie im Interesse des Verbraucherschutzes strenge Rechtsfolgen mit

127.1 (オンライン更新分)

Der BGH hat mit zwei Urteilen vom 8.7.2020 ([BGH 8.7.2020 - VIII ZR 163/18](#), [NZM 2020, 704](#) [grundlegend] sowie im wesentlichen wörtlich übereinstimmend [BGH 8.7.2020 - VIII ZR 270/18](#), [NZM 2020, 710](#)) bestätigt, dass bei Unwirksamkeit der formularvertraglichen Abwälzung der Schönheitsreparaturen auf den Mieter, in den beiden genannten Fällen infolge der Übergabe einer unrenovierten Wohnung, an die Stelle der unwirksamen Abwälzung der Schönheitsreparaturen die gesetzliche Regelung des § 535 Abs 1 S 2 BGB tritt (BGH 8.7.2020 - VIII ZR 163/18 Rn 16). Für eine ergänzende Vertragsauslegung sieht der Senat keinen Raum (BGH 8.7.2020 - VIII ZR 163/18 Rn 17). Der Senat zieht daraus indessen nicht den (naheliegenden und gebotenen) Schluss, dass der Vermieter nunmehr wieder entsprechend der gesetzlichen Regelung in § 535 Abs 1 S 2 BGB zur Renovierung der Wohnung verpflichtet ist. Der BGH geht vielmehr davon aus, dass der unrenovierte Zustand der Wohnung bei ihrer Übergabe an den Mieter der Sollzustand der Wohnung sei, auf den sich die Parteien bei Abschluss des Vertrages durch eine entsprechende Beschaffenheitsvereinbarung geeinigt hätten (BGH 8.7.2020 - VIII ZR 163/18 Rn 23), sodass eine Renovierungspflicht des Vermieters erst ausgelöst werde, wenn sich dieser (unrenovierte) Sollzustand im Laufe der Zeit weiter erheblich verschlechtert habe (BGH 8.7.2020 - VIII ZR 163/18 Rn 31 f). Eine Wiederherstellung des unrenovierten Zustand bei Vertragsabschluss scheidet jedoch nach Meinung des Senats als wirtschaftlich unsinnig und praktisch unmöglich aus, sodass der Mieter zwar in der Tat die volle Renovierung verlangen

Abschreckungswirkung nach sich ziehen müssen (s im Einzelnen vWestphalen NZM 2018, 1001 mwNw; viel enger dagegen BGH 20.9.2017 - VIII ZR 250/17, NZM 2017, 759 Rn 22 f = WuM 2017, 663).

127b (2018 年版へのオンライン更新を書籍改版用に編集)

Anders soll es sich freilich verhalten, wenn eine negative Beschaffenheitsvereinbarung vorliegt, insbesondere wenn sich der Mieter bei Übergabe einer unrenovierten Wohnung durch (unwirksame) Abwälzung der Schönheitsreparaturen mit dem unrenovierten Zustand der Wohnung konkludent einverstanden erklärt hat (s o Rn 113). Verschlechtert sich in diesem Fall der Zustand der vermieteten Räume weiter, so wird dadurch zwar nach Meinung des BGH die Renovierungspflicht des Vermieters ausgelöst, weil § 535 Abs 1 S 2 BGB an die Stelle der unwirksamen Klausel tritt (o Rn 127); um jedoch eine „Bereicherung“ des Mieters zu vermeiden, soll der Mieter nach § 242 BGB verpflichtet sein, einen angemessenen Teil der Renovierungskosten, grundsätzlich die Hälfte, selbst zu tragen (BGH 8.7.2020 - VIII ZR 163/18 Rn 20, 37 ff, NZM 2020, 704 = NJW 2020, 3517 = WuM 2020, 554; 8.7.2020 - VIII ZR 270/18, NZM 2020, 710).

könne; nach Meinung des Senat müsse sich der Mieter jedoch grundsätzlich an den Kosten der vollen Renovierung, und zwar grundsätzlich in Höhe der Hälfte der Kosten, nach Treu und Glauben beteiligen, weil der Vermieter nach dem Vertrag nicht zur Herstellung des renovierten Zustandes verpflichtet sei (BGH 8.7.2020 - VIII ZR 163/18 Rn 37 ff).

Diese überraschende Lösung, deren Vereinbarkeit mit der Klauselrichtlinie der Senat bedauerlicherweise nicht prüft, kann zu finanziellen Belastungen für den Mieter führen, mit denen wohl niemand bei Abschluss des Vertrages gerechnet hatte (s Zehelein NZM 2020, 708).

Aktualisierung vom 02.09.2020 (=オンライン更新日付)

Diese Lösung ist durchaus problematisch (s schon o Rn 113; Artz NZM 2020, 769; Kappus NJW 2020, 3522; Zehelein NZM 2020, 708 f = WuM 2020, 559). Sie kann insbesondere zu einer unkontrollierbaren zusätzlichen Belastung des Mieters mit Renovierungskosten führen und macht es im Ergebnis - entgegen der Klauselrichtlinie - für den Vermieter nahezu risikolos, unwirksame Anfangsrenovierungsklauseln - offen oder versteckt - in seine Formularverträge aufzunehmen.