

WOHNEN

Wohnraummietrecht

Kleiner Leitfaden



Bundesministerium
der Justiz



Bundesministerium
der Justiz

Wohnraummietrecht

Kleiner Leitfaden

Vorwort



Ungefähr die Hälfte der Menschen in unserem Land wohnt zur Miete. In besonders begehrten Universitäts- und Großstädten sind es weit über 50 Prozent, in Berlin sind es sogar über 80 Prozent.

Für diese Bürgerinnen und Bürger ist die Wohnung der Mittelpunkt des Lebens. Sie ist zugleich Rückzugs- und Gestaltungsraum und damit auch: ein Freiheitsraum.

Die Wohnung genießt deshalb einen besonders hohen rechtlichen Schutz: das gilt für Mieterinnen und Mieter, aber auch für Vermieterinnen und Vermieter, deren Eigentum die Wohnung ist. Der Gesetzgeber steht daher stets vor der Aufgabe, die Interessen dieser beiden Seiten in einen angemessenen Ausgleich zu bringen. Zudem muss sich das Mietrecht auf unterschiedlichen Märkten bewähren, in der Stadt wie auf dem Land, und es muss den unterschiedlichen Vermieterstrukturen gerecht werden, also den Privatvermieterinnen und Privatvermietern und den großen Wohnungsgesellschaften.

Die vorliegende Broschüre richtet sich vor allem an Mieterinnen und Mieter. Sie gibt einen Überblick über die Grundregeln des Mietrechts und informiert über Rechte und Pflichten. Einen Blick ins Gesetz und eine sachkundige Beratung im Einzelfall kann die Broschüre freilich nicht ersetzen, aber die Lektüre kann Mieterinnen und Mietern eine erste Orientierung bei der Beantwortung von Rechtsfragen bieten, die sich in ihrem Alltag stellen, und in dem einen oder anderen Fall einen Streit verhindern.



Dr. Marco Buschmann, MdB

Bundesminister der Justiz

Inhalt

Vorwort	2
<i>I. Vorbemerkung</i>	8
1. Grundlegendes zum Mietvertrag über Wohnraum	9
2. Wann liegt ein Mietvertrag über Wohnraum vor?	9
<i>II. Eingehen eines Mietverhältnisses</i>	10
1. Vor Vertragsschluss: Wohnungsbesichtigung und Vorgespräche	11
1.1. Wohnungsbesichtigung	11
1.2. Fragerecht der Vermieterin/des Vermieters	11
1.3. Das Bestellerprinzip	12
2. Der Abschluss eines Mietvertrags	12
2.1. Form	12
2.2. Inhalt	13
A. Mietparteien	14
B. Mietsache	14
C. Miete	15
D. Mietzeit	15
3. Die zulässige Miethöhe bei Mietbeginn	16
3.1. Grundsatz der Vertragsfreiheit	16
3.2. Mietpreisüberhöhung und Mietwucher	16
3.3. Die Regelung der „Mietpreisbremse“	17
Ausnahmen	17
3.4. Staffelmiete	19
3.5. Indexmiete	20
4. Vereinbarung einer Mietsicherheit	21
5. Vereinbarung zur Übertragung der Schönheitsreparaturen	22

III. Rechte und Pflichten während des Mietverhältnisses	26
1. Mängel	27
1.1. Anspruch auf Beseitigung der Mängel	27
1.2. Zurückbehaltungsrecht	28
1.3. Gewährleistungsrechte	28
A. Minderung	28
B. Schadensersatz	29
C. Aufwendungsersatz	30
1.4. Kündigungsrecht	30
1.5. Ausschluss der Mängelrechte	30
2. Vertragsgemäßer Gebrauch der Mietsache	31
2.1. Untervermietung bzw. Aufnahme von weiteren Personen in die Mietwohnung	32
2.2. Tierhaltung	34
2.3. Bauliche Veränderung der Mietwohnung durch die Mieterin/den Mieter	35
2.4. Betretung und Besichtigung der Mietwohnung durch die Vermieterin/ den Vermieter	37
3. Mieterhöhung	38
3.1. Mieterhöhung bis zur ortsüblichen Vergleichsmiete	39
3.2. Mieterhöhung nach Modernisierungsmaßnahmen	44
3.3. Mieterhöhung wegen Änderung der Betriebskosten	50
4. Umlage von Betriebskosten	50
4.1. Umlagevereinbarung	50
4.2. Umlagemaßstab	52
4.3. Abrechnung über Vorauszahlungen	54
A. Abrechnungspflicht und Abrechnungsfrist	54
B. Wirksamkeit der Abrechnung	55
C. Einwände	55
D. Belegeinsicht	56
5. Erhaltungs- und Modernisierungsmaßnahmen	56
5.1. Erhaltungsmaßnahmen	57
5.2. Modernisierungsmaßnahmen	57
5.3. Sog. Herausmodernisieren	60

IV. Beendigung des Mietverhältnisses	61
1. Die Grundregel	62
2. Die Kündigung	63
2.1. Die ordentliche Kündigung	63
A. Form und Inhalt	63
B. Frist	64
C. Notwendige Kündigungsgründe der Vermieterin/des Vermieters	65
D. Widerspruchsrecht (Sozialklausel)	66
E. Ausnahmen und Einschränkungen beim Kündigungsschutz	67
F. Zeitweiser Ausschluss des ordentlichen Kündigungsrechts	68
2.2. Die außerordentliche fristlose Kündigung	69
A. Kündigungsgründe	69
B. Abmahnung und Fristsetzung	71
2.3. Die außerordentliche Kündigung mit gesetzlicher Frist	72
3. Der Zeitmietvertrag	72
3.1. Voraussetzungen des Zeitmietvertrags	73
3.2. Auskunftsanspruch der Mieterin/des Mieters	74
4. Änderung der Verhältnisse an der Wohnung	74
4.1. „Kauf bricht nicht Miete“	74
4.2. Bildung von Wohnungseigentum an der vermieteten Wohnung	75
A. Vorkaufsrecht der Mieterin/des Mieters	75
B. Kündigungssperrfrist	75
V. Besondere Mietverhältnisse	76
1. Möblierter Wohnraum	77
1.1 Anwendung der Mietpreisbremse:	77
1.2 Mieterhöhungen im Bestand:	77
1.3 Sonderfall: Vermieterin/Vermieter und Mieterin/Mieter wohnen in derselben Wohnung	78
2. Wohnraum zum vorübergehenden Gebrauch	78

§ Anhang	80
<i>Bürgerliches Gesetzbuch (BGB)</i>	81
<i>Verordnung über die Aufstellung von Betriebskosten (Betriebskostenverordnung – BetrKV)</i>	140
<i>Verordnung über die verbrauchsabhängige Abrechnung der Heiz- und Warmwasserkosten (Verordnung über Heizkostenabrechnung – HeizkostenV)</i>	145
<i>Gesetz zur Regelung der Wohnungsvermittlung</i>	146
<i>Strafgesetzbuch(StGB)</i>	147
<i>Gesetz zur weiteren Vereinfachung des Wirtschaftsstrafrechts (Wirtschaftsstrafgesetz 1954)</i>	148
<i>Bildnachweise</i>	149
<i>Impressum</i>	150

I. Vorbemerkung



1. Grundlegendes zum Mietvertrag über Wohnraum

Durch einen Mietvertrag über Wohnraum wird zwischen Mieterin/ Mieter und Vermieterin/Vermieter ein sogenanntes Dauerschuldverhältnis begründet. Kennzeichnend für ein Dauerschuldverhältnis ist, dass es auf länger andauernde oder wiederholte Leistungen gerichtet ist und nicht lediglich zu einer einmaligen Leistung verpflichtet wie etwa ein Kaufvertrag. Der Grundsatz der Vertragsfreiheit, wonach die/der einzelne frei entscheiden kann, ob und mit wem sie/er einen Vertrag schließt (Vertragsabschlussfreiheit) und welchen Inhalt des Vertrags sie/er mit ihrer/seiner Vertragspartnerin bzw. ihrem/seinem Vertragspartner vereinbart (Gestaltungsfreiheit), gilt auch hier.

Wegen der besonderen Bedeutung der Wohnung

für die Mieterin/den Mieter wird der **Grundsatz der Vertragsfreiheit jedoch an vielen Stellen eingeschränkt.**



So gelten neben den allgemeinen Vorschriften für Mietverhältnisse (§§ 535 bis 548 Bürgerliches Gesetzbuch – BGB) die speziellen Vorschriften für Wohnraummietverhältnisse (§§ 549 bis 577a BGB), die der Mieterin/dem Mieter beispielsweise einen besonderen Schutz vor Kündigung (§§ 573 ff. BGB) und bei Mieterhöhung (§§ 557 ff. BGB) gewähren. Von diesen mieterinnen- und mieterschützenden Vorschriften darf in der Regel nicht zum Nachteil der Mieterin/des Mieters abgewichen werden. Aufgrund dieses besonderen Schutzes spricht man in Deutschland vom sogenannten **sozialen Mietrecht**.

2. Wann liegt ein Mietvertrag über Wohnraum vor?

Ein Mietverhältnis über Wohnraum liegt vor, wenn die Vermieterin/der Vermieter der Mieterin/dem Mieter Räume zu **Wohnzwecken** vermietet. Maßgeblich ist dabei der vertraglich vereinbarte Mietzweck und nicht die tatsächliche Nutzung. Zu **Wohnzwecken** vermietet sind Räume grundsätzlich dann, wenn sie der Mieterin/dem Mieter **zur Befriedigung ihrer/seiner eigenen Wohnbedürfnisse** oder der Wohnbedürfnisse ihrer/seiner Familie dienen sollen (z. B. zum Schlafen, Essen, Kochen).

II. Eingehen eines Miet- verhältnisses



1. Vor Vertragsschluss: Wohnungsbesichtigung und Vorgespräche

Wer eine Wohnung sucht oder wer eine Wohnung vermieten will, wird oft mit zahlreichen Fragen und Problemen konfrontiert. Im Folgenden wird ein kurzer Überblick darüber gegeben, was Sie bereits vor Vertragsschluss beachten sollten.

1.1. Wohnungsbesichtigung

Zunächst sollte man sich als Wohnungssuchende/Wohnungssuchender darüber klar werden, welche Ansprüche man an die neue Wohnung stellt. Man sollte – zumindest in groben Zügen – wissen, welche Lage, welche Größe und welche Ausstattung die Wohnung, einschließlich ihrer energetischen Beschaffenheit haben soll. Während der Wohnungsbesichtigung sollten **unbedingt die Ausstattung und der Zustand der Wohnung genau in Augenschein** genommen und ggf. in einer **Wohnungsbeschreibung festgehalten** werden. Besondere Aufmerksamkeit verdient auch die **Hausordnung**. Denn sie gehört meistens zum Mietvertrag und regelt z. B. Reinigungspflichten und das Unterstellen von Fahrrädern. Daneben sollten Fragen des Mietalltags besprochen werden, wie etwa der Einzugstermin oder die Nebenkosten.

1.2. Fragerecht der Vermieterin/ des Vermieters

Da die Vermieterin/der Vermieter an einer/einem zahlungsfähigen und zahlungswilligen Mieterin/Mieter interessiert ist, ist es üblich, dass die Vermieterin/der Vermieter oder die Maklerin/der Makler von den Wohnungssuchenden auch persönliche Informationen erhalten möchte. Manchmal wird auch eine schriftliche Selbstauskunft mit Angaben etwa über die Arbeitgeberin/den Arbeitgeber, den Beruf, die Einkommensverhältnisse und die Bonität der/des Wohnungssuchenden verlangt. Jedoch muss die Mietinteressentin/der Mietinteressent aufgrund ihres/seines Rechts auf informationelle Selbstbestimmung nicht alle persönlichen Informationen und Daten preisgeben, die eine Vermieterin/ein Vermieter erfragt. Grundsätzlich gilt, dass die Vermieterin/der Vermieter an der Beantwortung der Fragen ein berechtigtes Interesse haben muss, die Angaben für die Durchführung eines Mietverhältnisses erforderlich sein müssen und keine überwiegenden schutzwürdigen Interessen der Mietinteressentinnen/Mietinteressenten entgegenstehen dürfen.



Die Datenschutzaufsichtsbehörden des Bundes und der Länder, die die Zulässigkeit der Verarbeitung von personenbezogenen Daten überprüfen, stellen auf ihren Webseiten Orientierungshilfen und Ratgeber mit Tipps und Hinweisen darüber zur Verfügung, welche persönlichen Informationen und Daten Wohnungsinteressentinnen/Wohnungsinteressenten preisgeben müssen, siehe z. B. unter bfdi.bund.de → Orientierungshilfe zur „Einholung von Selbstauskünften bei Mietinteressentinnen“.

1.3. Das Bestellerprinzip

Insbesondere in Gebieten mit einem angespannten Wohnungsmarkt hing der Abschluss eines Mietvertrags in der Vergangenheit häufig auch davon ab, dass die Mieterin/der Mieter die Maklergebühr zahlte. Es kam also nicht darauf an, ob die Maklerin/der Makler überhaupt für die Wohnungssuchende/den Wohnungssuchenden tätig geworden ist. Dies hat sich im Juni 2015 mit der Einführung des sogenannten Bestellerprinzips geändert; seitdem muss derjenige die Maklerin/den Makler bezahlen, für den die Maklerin/der Makler überwiegend tätig geworden ist. Sie als Mieterin/Mieter müssen die Maklerin/den Makler also nur noch dann

bezahlen, wenn Sie die Maklerin/den Makler selbst beauftragt haben und diese/dieser dann ausschließlich auf Grund Ihres Auftrags tätig geworden ist. Ist dies nicht der Fall und haben Sie sich trotzdem dazu verpflichtet, die Maklergebühr zu zahlen, ist diese Vereinbarung unwirksam mit der Folge, dass Sie eine bereits geleistete Maklergebühr zurückverlangen können.



Weitere Informationen finden Sie unter www.mieterschutz.bund.de

2. Der Abschluss eines Mietvertrags

2.1. Form

Der Abschluss eines Mietvertrags bedarf grundsätzlich keiner Form. Ein Mietvertrag kann **mündlich, schriftlich oder durch stillschweigendes Verhalten** (z. B. durch Handschlag) geschlossen werden. Schon aus Beweisgründen empfiehlt es sich jedoch, einen Mietvertrag über Wohnraum schriftlich zu schließen.

Eine wichtige Ausnahme besteht für befristete Mietverträge über (Wohn-) Räume, wenn eine längere Laufzeit als

ein Jahr vereinbart werden soll (§ 550 BGB). Solche Verträge müssen in schriftlicher Form (§ 550 Satz 1, § 126 BGB) geschlossen werden. Das bedeutet, dass **alle Vertragsparteien die Vertragsurkunde handschriftlich unterzeichnen müssen. Werden einzelne Vertragsparteien vertreten**, muss dies in der Urkunde vermerkt werden (§ 126, § 164 Absatz 1 Satz 2 BGB). Besteht die Vertragsurkunde aus **mehreren Seiten**, muss die Zusammengehörigkeit der Blätter kenntlich gemacht werden (z. B. durch Heftung, Klammerung oder fortlaufende Nummerierung).

Es ist auch möglich, die schriftliche Form durch die elektronische Form zu ersetzen. Dabei muss jede Partei dem gleichlautenden Vertragsdokument ihren Namen hinzufügen und das elektronische Dokument mit ihrer qualifizierten elektronischen Signatur versehen (§ 126a BGB).

Wird die vorgeschriebene Form nicht eingehalten, ist allerdings **nicht der gesamte Vertrag unwirksam**, sondern **lediglich die Abrede über die Vertragsdauer**: Der Mietvertrag gilt dann als **auf unbestimmte Zeit** geschlossen, sodass er auch vor Ablauf der vorgesehenen Dauer gekündigt werden kann, jedoch frühestens zum Ablauf des ersten Vertragsjahres (§ 550 Satz 2 BGB).

2.2. Inhalt

Durch den Mietvertrag verpflichtet sich die Vermieterin/der Vermieter, der Mieterin/dem Mieter den Gebrauch der Mietsache während der Mietzeit zu gewähren. Die Vermieterin/der Vermieter hat die Mietsache der Mieterin/dem Mieter in einem zum vertragsgemäßen Gebrauch geeigneten Zustand zu überlassen und sie während der Mietzeit in diesem Zustand zu erhalten. Im Gegenzug wird die Mieterin/der Mieter verpflichtet, der Vermieterin/dem Vermieter die vereinbarte Miete zu entrichten (§ 535 Absatz 2 BGB).

Darüber hinaus vereinbaren die Mietparteien üblicherweise – abhängig vom benutzten Vertragsmuster – zahlreiche weitere Rechte und Pflichten, wie etwa die Leistung einer Mietsicherheit, die Zahlung von Betriebskosten oder die Übernahme von Schönheitsreparaturen durch die Mieterin/den Mieter.

Ein Mietvertrag muss mindestens die Angabe der **Mietparteien**, die genaue **Bezeichnung der Mietsache (Mietwohnung)**, die **Miete** und die **Mietzeit** enthalten.



Mieterinnen- und Mietervereine stellen oftmals Mustermietverträge zur Verfügung. Es kann sich lohnen, bei einem Mieterinnen- und Mieterverein in Ihrer Region nachzufragen.

A. Mietparteien

Parteien eines Mietvertrags sind in der Regel alle, die als solche im Mietvertrag aufgeführt sind und die den Vertrag selbst unterzeichnet haben oder hierbei vertreten wurden. Eine Mietvertragspartei kann aus mehreren Personen bestehen oder auch eine Gesellschaft sein.

Eine konkrete Festlegung der Mietparteien ist wichtig, weil sich daraus ergibt, wer welche Rechte gegen wen geltend machen kann. Auf der Vermieterinnen- und Vermieterseite muss daher sorgfältig zwischen der Vermieterin/dem Vermieter selbst (nur sie/er ist Vertragspartei), ihrer/seiner Hausverwaltung und der Eigentümerin/dem Eigentümer der Wohnung unterschieden werden. Zwar können alle drei Eigenschaften in einer Person vereint sein, zwingend ist dies allerdings nicht. In aller Regel handelt die Hausverwaltung in Vertretung für die Vermieterin/den Vermieter. Auf der Mieterinnen- und Mieterseite ist zwischen der Mieterin/dem Mieter

bzw. Mieterinnen und Mietern und bloßen Mitbewohnerinnen und Mitbewohnern zu unterscheiden. Nur die Erstgenannten sind Vertragspartei.

B. Mietsache

Gegenstand eines Wohnraummietvertrags sind in erster Linie die **Räume der Wohnung**. Daneben werden üblicherweise **Nebenträume**, wie etwa Kellerräume oder Stellplätze, sowie Bestandteile oder Zubehör der Mietwohnung, beispielsweise Schlüssel oder ggf. Möbel, **mitvermietet**. Sind **Gemeinschaftseinrichtungen**, wie etwa der Zugang eines Mehrfamilienhauses, vorhanden, werden diese Räume in aller Regel zur **gemeinsamen Benutzung** mitvermietet.

Eine **genaue Beschreibung der Mietsache im Mietvertrag**, beispielsweise durch präzise Angaben der Größenverhältnisse, der Anzahl, Lage, Ausstattung und dem Zustand der Räume, ist **besonders wichtig**. Sie dient in erster Linie dazu, die **Rechte und Pflichten** der Vertragsparteien **klar festzulegen**. Waren bei der Wohnungsbesichtigung Mängel vorhanden und hat die Vermieterin/dem Vermieter zugesagt, diese zu beheben, so sollte dies in den Mietvertrag aufgenommen werden. Andernfalls laufen Sie Gefahr, Ihre Mängelrechte zu verlieren.

Wird ein Übergabeprotokoll gefertigt, so sollte dieses alle vorhandenen Mängel auflisten, damit die Vermieterin/der Vermieter nicht behaupten kann, die Mängel seien später von Ihnen verursacht worden. Falls die Vermieterin/der Vermieter versprochen hat, die Mängel zu beseitigen, sollte dies ebenfalls vermerkt werden, damit Sie Ihre Mängelrechte nicht verlieren (vgl. § 536b BGB).



Mieterinnen- und Mietervereine stellen oftmals Checklisten oder Muster für ein Übernahmeprotokoll zur Verfügung. Es kann sich lohnen, bei einem Mieterinnen- und Mieterverein in Ihrer Region nachzufragen.

C. Miete

Als Gegenleistung für die Überlassung der Mietsache ist die Mieterin/der Mieter nach § 535 Absatz 2 BGB zur Zahlung der vereinbarten **Miete** verpflichtet, mit der nach § 535 Absatz 1 Satz 3 BGB an sich sämtliche Lasten der Mietsache abgegolten wären.

In der Praxis vereinbaren die Mietparteien aber üblicherweise, dass die Mieterin/der Mieter zusätzlich zur

Grundmiete, d.h. dem Betrag, der für die bloße Überlassung einer Wohnung zu entrichten ist, auch sogenannte **Betriebskosten** trägt, die durch Nutzung der Mietsache (Wasser, Müllabfuhr) oder durch das Eigentum am Grundstück (z. B. Grundsteuer, Versicherungen) entstehen. Die Betriebskosten werden dann, je nach Vereinbarung, entweder als Pauschale oder als Vorauszahlung ausgewiesen.

Soweit im Mietvertrag nichts anderes vereinbart ist, ist die Miete zu Beginn, spätestens am dritten Werktag des jeweiligen Monats zu entrichten, § 556b Absatz 1 BGB. Zahlt die Mieterin/der Mieter die vereinbarte Miete nicht oder verspätet, droht ihr/ihm unter Umständen die Kündigung wegen Zahlungsverzugs → vgl. **Punkt IV. 2., Seite 63.**

D. Mietzeit

Ein Mietverhältnis kann auf **unbestimmte oder auf bestimmte Zeit** eingegangen werden (vgl. § 542 BGB). Ist die Mietzeit nicht bestimmt, so kann das Mietverhältnis nach den gesetzlichen Vorschriften gekündigt werden (§ 542 Absatz 1 BGB). Ist die Mietzeit bestimmt (befristet), endet das Mietverhältnis automatisch mit Ablauf der vereinbarten Mietzeit (§ 542 Absatz 2 BGB).

Bei **Wohnraum** ist die **Vermietung auf unbestimmte Zeit der Regelfall**, weil eine Befristung der Mietzeit nur durch einen Zeitmietvertrag im Sinne des § 575 BGB in den dort aufgeführten Fällen zulässig ist → vgl. hierzu Punkt IV. 3, Seite 72.

3. Die zulässige Miethöhe bei Mietbeginn

3.1. Grundsatz der Vertragsfreiheit

Die Mietparteien können bei Mietbeginn die **Höhe der Miete grundsätzlich frei vereinbaren** (Grundsatz der Vertragsfreiheit).

Dies gilt auch beim Abschluss der neuen Mietverhältnisse im Rahmen eines zwischen zwei Mieterinnen/Mieter mit Zustimmung der Vermieterin/des Vermieters erfolgten **Wohnungstauschs**. Die mietrechtlichen Regelungen des Bürgerlichen Gesetzbuchs stehen einer Vereinbarung der Mietparteien über die Miethöhe nicht entgegen. Zum Beispiel ist es grundsätzlich möglich, eine Beibehaltung der bisherigen Miethöhe zu vereinbaren.

Grenzen ergeben sich jedoch aus dem **Verbot der Mietpreisüberhöhung nach § 5 Wirtschaftsstrafgesetz 1954 (WiStG)**, dem **allgemeinen Wucherungsverbot nach § 138 Absatz 2 BGB bzw. dem Verbot des**

sog. Mietwuchers nach § 291 Absatz 1 Nummer 1 Strafgesetzbuch (StGB).

Die Vorschriften schützen die Mieterin/den Mieter vor missbräuchlich hohen Mieten. In Gebieten mit angespanntem Wohnungsmarkt sind zudem **die Regelungen der sogenannten Mietpreisbremse** zu beachten.

3.2. Mietpreisüberhöhung und Mietwucher

Eine Mietpreisüberhöhung nach § 5 WiStG kann vorliegen, wenn die Vermieterin/der Vermieter ein geringes Angebot an vergleichbaren Wohnungen ausnutzt und eine Miete verlangt, die den ortsüblichen Mietpreis um 20 Prozent übersteigt.

Um Mietwucher nach § 138 Absatz 2 BGB bzw. § 291 Absatz 1 Satz 1 Nummer 1 StGB kann es sich handeln, wenn die Vermieterin/der Vermieter bei Vertragsschluss beispielsweise vorsätzlich die Zwangslage oder die Unerfahrenheit einer Mieterin/eines Mieters ausbeutet, indem sie/er eine unverhältnismäßig hohe Miete verlangt, die in einem auffälligen Missverhältnis zur angebotenen Leistung steht. Ob tatsächlich Mietwucher vorliegt, muss jedoch in jedem Einzelfall genau geprüft werden. In der Regel kommt dies erst in Betracht, wenn der ortsübliche Mietpreis um 50 Prozent überschritten wird.

Ein Verstoß gegen eine dieser Vorschriften führt dazu, dass die Mieterin/der Mieter nur die ortsübliche bzw. angemessene Miete zahlen muss; zu viel bezahlte Miete kann sie/er von der Vermieterin/vom Vermieter zurückverlangen. Zudem kann sich die Vermieterin/der Vermieter strafbar machen bzw. begeht ggf. eine Ordnungswidrigkeit.

3.3. Die Regelung der „Mietpreisbremse“

Seit Juni 2015 gelten die Regelungen der sogenannten Mietpreisbremse. Danach darf die Miete bei Wiedervermietung von Wohnungen in Gebieten mit einem angespannten Wohnungsmarkt die ortsübliche Vergleichsmiete maximal um 10 Prozent überschreiten. Die Länder legen durch Rechtsverordnung für die Dauer von jeweils höchstens fünf Jahren fest, welche Gebiete als solche mit einem angespannten Wohnungsmarkt gelten. Spätestens mit Ablauf des 31. Dezember 2025 müssen alle Rechtsverordnungen außer Kraft treten.

Ausnahmen

Die Regelungen der Mietpreisbremse gelten nur für sogenannte Bestandswohnungen, d. h. die Mietpreisbremse gilt nicht für Wohnungen, die nach dem 1. Oktober 2014 erstmals genutzt und vermietet werden (*Neubauausnahme*).

Die Regelungen gelten auch nicht für die *erste Vermietung nach einer umfassenden Modernisierung* der Wohnung. Von einer umfassenden Modernisierung spricht man, wenn der Bauaufwand für die Modernisierung ungefähr ein Drittel des für einen Neubau erforderlichen Aufwands beträgt. Hat die Vermieterin/der Vermieter in den letzten drei Jahren vor Beginn des Mietverhältnisses (einfache) Modernisierungsmaßnahmen durchgeführt, darf die Miethöhe zu Mietbeginn die ortsübliche Vergleichsmiete zzgl. 10 Prozent um den Betrag übersteigen, der in einem laufenden Mietverhältnis als Modernisierungsmieterhöhung zusätzlich gefordert werden könnte. War bereits der Mietpreis, den die vorherige Mieterin/der vorherige Mieter zuletzt zahlen musste (die sogenannte *Vormiete*), höher als nach den Regelungen der Mietpreisbremse eigentlich zulässig, so darf die Vermieterin/der Vermieter auch weiterhin einen Mietpreis bis zur Höhe der Vormiete verlangen.

Bei der Ermittlung der zulässigen Miete kann der Mieterin/dem Mieter ein örtlicher Mietspiegel, der die ortsübliche Vergleichsmiete dokumentiert, helfen. Viele Großstädte haben sogenannte qualifizierte Mietspiegel, die nach wissenschaftlichen Grundsätzen erstellt worden sind. In vielen Gemeinden, in



Einfache und qualifizierte Mietspiegel sowie deren Dokumentation sind seit dem 1. Juli 2022 kostenfrei im Internet zu veröffentlichen.

denen die Mietpreisbremse gilt, gibt es zumindest einfache Mietspiegel. Für Gemeinden ab 50.000 Einwohner gilt seit dem 1. Juli 2022 eine Pflicht zur Erstellung eines einfachen Mietspiegels. Auch einfache Mietspiegel sind eine gute Grundlage zur Ermittlung der ortsüblichen Vergleichsmiete für die betreffende Wohnung. Wo es keinen Mietspiegel gibt, können ggf. Vergleichsmietdatenbanken von Verbänden der Vermieterinnen/Vermieter und Mieterinnen/Mieter sowie vergleichbare statistische Erhebungen zur ortsüblichen Miete herangezogen werden.

Soweit die Miethöhe zu Mietbeginn die ortsübliche Vergleichsmiete um mehr als 10 Prozent aufgrund des Eingreifens einer **Ausnahmeregelung** (s. o.) übersteigt, muss die Vermieterin/der Vermieter seit dem 1. Januar 2019 der Mieterin/dem Mieter **unaufgefordert vor Vertragsschluss** in Textform **mitteilen**, dass sie/er sich auf diese Ausnahme beruft. Wenn die Vermieterin/der Vermieter eine solche Auskunft nicht erteilt hat, kann sie/er sich erst zwei Jahre, nachdem sie/er die Auskunft

in Textform nachgeholt hat, auf die Ausnahme berufen. Hat die Vermieterin/der Vermieter die Auskunft zwar erteilt, jedoch nicht in der vorgeschriebenen Textform (also etwa per Brief oder E-Mail), sondern nur mündlich, so kann sie/er sich erst dann auf die Ausnahme berufen, wenn sie/er die Auskunft in Textform nachgeholt hat.

Um die Vergleichsmiete besser ermitteln zu können, hat die Mieterin/der Mieter nach § 556g Absatz 3 BGB gegenüber der Vermieterin/dem Vermieter außerdem einen Anspruch darauf, die dafür notwendigen Informationen zu erhalten. Dies gilt nur für Informationen, über die die Vermieterin/der Vermieter unschwer, d. h. mit verhältnismäßigem Aufwand, Auskunft geben kann und die nicht allgemein zugänglich sind, wie zum Beispiel die Höhe der Vormiete.

Verstößt die Vermieterin/der Vermieter gegen die Regelungen der Mietpreisbremse, kann die Mieterin/der Mieter die zu viel gezahlte Miete zurückverlangen, die nach Zugang ihrer/seiner Rüge fällig geworden ist. Bei Mietbeginn nach dem 31. März 2020 kann die Mieterin/der Mieter die gesamte ab Beginn des Mietverhältnisses zu viel gezahlte Miete zurückfordern, wenn sie/er den Verstoß gegen die Mietpreisbremse in den ersten 30 Monaten nach

Beginn des Mietverhältnisses rügt. Bei einer späteren oder nach Beendigung des Mietverhältnisses zugegangenen Rüge kann die Mieterin/der Mieter nur die nach Zugang der Rüge fällig gewordene überzahlte Miete zurückverlangen. Die Rüge muss in Textform erfolgen. Seit dem 1. Januar 2019 ist für eine solche Rüge ausreichend, dass die Mieterin/der Mieter der Vermieterin/dem Vermieter in Textform mitteilt, dass der Mietpreis ihrer/seiner Ansicht nach aufgrund eines Verstoßes gegen die Mietpreisbremse unzulässig hoch ist. Hat die Vermieterin/der Vermieter allerdings bei Vertragsschluss unaufgefordert eine Auskunft darüber erteilt, dass sie/er sich auf eine Ausnahme von der Mietpreisbremse beruft (s.o.), muss die Rüge sich auf diese Auskunft beziehen. Die Mieterin/der Mieter muss also erklären, dass sie/er an dem Eingreifen der Ausnahme zweifelt.

3.4. Staffelmiete

Nicht selten vereinbaren die Mietparteien bereits bei Vertragsschluss eine Staffelmiete nach § 557a BGB. Damit legen die Parteien fest, dass sich die **Grundmiete künftig zu bestimmten Zeitpunkten jeweils um einen bestimmten Betrag erhöht**. Die **Miete erhöht sich** in diesen Fällen **automatisch**, ohne dass die Vermieterin/der

Wichtig



Selbst wenn Sie den Mietvertrag in dem Wissen geschlossen haben, dass die Vermieterin/der Vermieter gegen die Regelungen der Mietpreisbremse verstößt, können Sie den zu viel gezahlten Betrag von der Vermieterin/vom Vermieter zurückverlangen. Sollten Sie Zweifel an der Zulässigkeit der vereinbarten Miete haben, können Sie sich auch an einen Mieterinnen- und Mieterverein oder eine Anwältin/einen Anwalt wenden.

Vermieter die Mieterin/den Mieter gesondert auffordern muss, die höhere Miete zu bezahlen.

Die Vereinbarung einer Staffelmiete muss **schriftlich** oder in **elektronischer Form** (§§ 126, 126a BGB) erfolgen. Die jeweilige neue Miete oder der jeweilige Erhöhungsbetrag muss in der Vereinbarung **als konkreter Geldbetrag ausgewiesen** werden. Die Miete muss ab Vertragsbeginn und nach jeder Erhöhung mindestens ein Jahr unverändert bleiben.

Während der Laufzeit der Vereinbarung sind **Mieterhöhungen bis zur ortsüblichen Vergleichsmiete oder wegen Modernisierungen** (§§ 558 bis 559b BGB) **ausgeschlossen** → siehe Punkt III. 3.1. und 3.2., Seiten 39 und 44. Möglich ist lediglich

eine Mieterhöhung wegen Änderung der Betriebskosten (§ 560 BGB). Demgegenüber schließt § 557a Absatz 2 Satz 2 BGB eine Mieterhöhung nach § 559e BGB (Mieterhöhung nach Einbau oder Aufstellung einer Heizungsanlage) nicht aus.

Liegt die Wohnung in einer Gemeinde, in der die **Regelungen der Mietpreisbremse** Anwendung finden, gelten diese Regelungen für **jede einzelne Mietstaffel**. Bei der zweiten und jeder weiteren Mietstaffel kommt es aber nicht auf die ortsübliche Vergleichsmiete bei Mietbeginn an, sondern auf die ortsübliche Vergleichsmiete zu dem **Zeitpunkt**, zu dem die erste Miete der jeweiligen Mietstaffel fällig wird (§ 557a Absatz 4 BGB).

Das Recht der Mieterin/des Mieters zur ordentlichen Kündigung kann durch Vereinbarung für höchstens vier Jahre seit Abschluss der Staffelmietvereinbarung ausgeschlossen werden.

3.5. Indexmiete

Anstatt einer Staffelmiete können die Mietparteien vereinbaren, dass sich die **Entwicklung der Miete nach dem vom Statistischen Bundesamt ermittelten Preisindex** für die Lebenshaltung aller privaten Haushalte in Deutschland richten soll (sog. Indexmiete nach § 557b

BGB). Die Vereinbarung der Indexmiete muss **schriftlich** oder in **elektronischer Form** (§§ 126, 126a BGB) erfolgen.

Während der Geltung einer Indexmiete muss **die Miete**, von Veränderungen der Betriebskosten (§ 560 BGB) und einer Mieterhöhung nach Modernisierung (§ 559 BGB) abgesehen, jeweils **mindestens ein Jahr unverändert** bleiben. Die Vermieterin/der Vermieter darf die Miete nach durchgeführten Modernisierungsmaßnahmen allerdings nur erhöhen → **siehe Punkt III. 3.2., Seite 44**, wenn sie/er die Modernisierungsmaßnahmen auf Grund von Umständen durchgeführt hat, die sie/er **nicht zu vertreten** hat. Allerdings darf die Vermieterin/der Vermieter die Mieterhöhung nicht auf die Durchführung von Maßnahmen nach § 555b Nummer 1a BGB stützen. Eine solche Mieterhöhung wäre unwirksam. Die Mieterhöhung **bis zur ortsüblichen Vergleichsmiete** → **siehe Punkt III. 3.1., Seite 39** ist ausgeschlossen.

Liegt die Wohnung in einer Gemeinde, in der die **Regelungen der Mietpreisbremse** Anwendung finden, gilt diese Beschränkung nur für die **Ausgangsmiete** der Indexmietvereinbarung (§ 557b Absatz 4 BGB).

Die **Mietanpassung/-erhöhung der Indexmiete** tritt nicht automatisch ein. Sie muss jeweils von der Vermieterin/ vom Vermieter **durch Erklärung in Textform** (z. B. per Fax oder E-Mail) geltend gemacht werden. Die Erklärung muss die jeweils eingetretene Änderung des Indexes sowie die jeweilige Miete oder die Erhöhung in einem **Geldbetrag** angeben. Die geänderte Miete ist mit **Beginn des übernächsten Monats nach Zugang der Erklärung** zu zahlen.

4. Vereinbarung einer Mietsicherheit

In den meisten Mietverhältnissen ist es üblich, dass die Mieterin/der Mieter eine Mietsicherheit leistet (**Kaution**). Sie dient der Vermieterin/dem Vermieter **als Sicherheit für alle künftigen Ansprüche aus dem Mietverhältnis**, insbesondere Ansprüche aufgrund von Schäden an der Wohnung.

Eine gesetzliche Pflicht zur Leistung einer Mietsicherheit gibt es nicht. Die Vermieterin/der Vermieter kann eine Mietsicherheit **nur** verlangen, wenn sie **vereinbart** wurde. Bezahlt die Mieterin/der Mieter trotz Vereinbarung die Mietsicherheit nicht, kann der Vermieterin/dem Vermieter ein außerordentliches Kündigungsrecht zustehen, § 569

Absatz 2a BGB → *siehe Punkt IV. 2.2, Seite 69.*

In welcher **Form die Mieterin/der Mieter die Mietsicherheit** erbringen muss, richtet sich nach der Vereinbarung im Mietvertrag. Gewöhnlich wird festgelegt, dass die Mieterin/der Mieter der Vermieterin/dem Vermieter den vereinbarten Geldbetrag überweist oder in bar aushändigt. Es kann aber auch eine Bürgschaft oder die Übergabe eines Sparbuchs vereinbart werden.

Die **Höhe** der Mietsicherheit darf – unabhängig von ihrer Form – **höchstens das Dreifache** der auf einen Monat entfallenden Grundmiete betragen (§ 551 Absatz 1 BGB). Vereinbaren die Mietparteien einen höheren Betrag, muss die Mieterin/der Mieter trotzdem nur eine Mietsicherheit in Höhe von drei Monatsmieten erbringen.

Ist als Sicherheit eine Geldsumme zu leisten, darf die Mieterin/der Mieter die Geldsumme in **drei gleichen Raten zahlen**, wobei die erste Rate zu Beginn des Mietverhältnisses fällig ist und die weiteren Teilzahlungen jeweils zusammen mit den unmittelbar folgenden Mieten (§ 551 Absatz 2 BGB). Die Vermieterin/der Vermieter muss die Geldsumme bei einem Kreditinstitut als Sparguthaben zum üblichen **Zinssatz**

mit dreimonatiger Kündigungsfrist und **getrennt von ihrem/seinem Vermögen** anlegen. Die im Laufe der Mietzeit anfallenden **Zinsen und Erträge** aus der Geldsumme stehen **der Mieterin/dem Mieter zu**, bleiben aber zunächst auf dem Konto stehen.

Während eines noch laufenden Mietverhältnisses darf die Vermieterin/der Vermieter **nicht** auf die Kautions zugreifen, um eine **streitige Forderung** zu begleichen.

*Greift die Vermieterin/der Vermieter hingegen **berechtigt auf die Kautions zurück**, ist die Mieterin/der Mieter verpflichtet, das Konto wieder „aufzufüllen“, also den entnommenen Geldbetrag zu bezahlen.*



Der Anspruch der Mieterin/des Mieters auf **Rückzahlung der Kautions** wird erst fällig, nachdem die Mieterin/der Mieter die Wohnung an die Vermieterin/den Vermieter zurückgegeben hat und nach anschließendem Ablauf einer angemessenen Zeitspanne. Während dieser Zeitspanne muss sich die Vermieterin/der Vermieter über das Vorliegen und den Umfang etwaiger Gegenforderungen Klarheit verschaffen können. Wieviel Zeit der Vermieterin/dem Vermieter dafür einzuräumen ist, hängt von den

Umständen des Einzelfalls ab. Nach der Rechtsprechung wird der Vermieterin/ dem Vermieter üblicherweise eine Frist von drei bis sechs Monaten nach Beendigung des Mietsverhältnisses gewährt.

Bei einem Wechsel der Vermieterin/des Vermieters während der Mietzeit, z.B. bei Verkauf der Mietwohnung, ist die neue Vermieterin/der neue Vermieter nach Beendigung des Mietverhältnisses verpflichtet, die Kautions zurückzahlen. Hierbei kommt es nicht darauf an, ob die neue Vermieterin/der neue Vermieter die Kautions von der bisherigen Vermieterin/vom bisherigen Vermieter erhalten hat. Kann die neue Vermieterin/der neue Vermieter aber nicht zahlen, kann die Mieterin/der Mieter die Kautions auch von der vorherigen Vermieterin/vom vorherigen Vermieter zurückfordern (§ 566a BGB).

5. Vereinbarung zur Übertragung der Schönheitsreparaturen

Während der Mietzeit kann sich die Beschaffenheit der Mietwohnung ändern. So können beispielsweise Anstriche verblassen oder entlang von Schränken und Bildern Schatten und Farbunterschiede entstehen. Um dies zu beseitigen, werden Renovierungsarbeiten in Form von

sogenannten Schönheitsreparaturen notwendig.

Unter **Schönheitsreparaturen** versteht man die **Beseitigung der üblichen „Dekorationsmängel“** infolge unvermeidlicher Abnutzung der Räume durch den vertragsgemäßen Gebrauch der Mieterin/des Mieters. Hierzu gehört etwa das Tapezieren oder Anstreichen der Wände und Decken. **Nicht** zu den Schönheitsreparaturen zählen beispielsweise das Abschleifen und Versiegeln des Parkettbodens oder die Erneuerung eines durch vertragsgemäßen Gebrauch verschlissenen Teppichbodens. Hierbei handelt es sich um Maßnahmen der Instandsetzung bzw. Instandhaltung.

Die Vermieterin/der Vermieter ist gesetzlich zur Durchführung von Schönheitsreparaturen verpflichtet, da sie/er die Mietsache im vertragsgemäßen Zustand erhalten muss (Instandsetzungs- und Instandhaltungspflicht), § 535 Absatz 1 Satz 2 BGB. Häufig vereinbaren die Mietparteien jedoch, dass die Mieterin/der Mieter verpflichtet sein soll, die Schönheitsreparaturen durchzuführen. Eine derartige Vereinbarung ist grundsätzlich möglich. Werden solche Vereinbarungen **durch die Vermieterin/den Vermieter vorformuliert**, unterliegen sie in der Regel der AGB-rechtlichen

Inhaltskontrolle (Inhaltskontrolle für Allgemeine Geschäftsbedingungen) durch die zuständigen Gerichte nach den §§ 307 bis 309 BGB. Die **Rechtsprechung** hat hierzu bislang folgende **Grundsätze** aufgestellt:

- Die Mieterin/der Mieter darf nicht dazu verpflichtet werden, mehr zu renovieren, als sie/er selbst abgewohnt hat. Sie/er darf deswegen zu **laufenden Schönheitsreparaturen** nur verpflichtet werden, wenn ihr/ihm **zu Mietbeginn** eine **renovierte Wohnung** überlassen wurde oder ihr/ihm im Falle einer unrenovierten Wohnung **ein angemessener Ausgleich für** die nicht erfolgte Renovierung gewährt wurde.
- Die Mieterin/der Mieter darf nicht mit Renovierungsaufwand belastet werden, der über den tatsächlichen Bedarf hinausgeht. Sie/er darf deshalb zu **laufenden Schönheitsreparaturen** **nur** für den Fall verpflichtet werden, dass sich die Räume in einem renovierungsbedürftigen Zustand befinden. Unwirksam sind sogenannte **„starre“** Fristenbestimmungen, wonach die Pflicht zur Durchführung der Schönheitsreparaturen unabhängig von einem tatsächlichen Renovierungsbedarf nach festgelegten Zeitabläufen fällig

werden soll. Zulässig ist aber ein **Fristenplan**, welcher den maßgeblichen Zeitraum so **flexibel** vereinbart (z. B. durch Formulierungen wie „in der Regel“ oder „im Allgemeinen“), dass eine Anpassung der Renovierungsintervalle an den tatsächlichen Renovierungsbedarf möglich ist. Lediglich als Orientierungshilfen können im Mietvertrag angegeben werden: Nassräume (Küche, Bäder und Dusche) alle drei, Wohn- und Schlafräume, Fluren und Dielen alle fünf und sonstige Nebenräume alle sieben Jahre.

- Die Mieterin/der Mieter darf auch nicht unabhängig davon, ob tatsächlicher Renovierungsbedarf besteht, zur **Endrenovierung** verpflichtet werden. Ist im Mietvertrag sowohl eine Klausel zur Überwälzung der laufenden Schönheitsreparaturen als auch eine Endrenovierungsklausel enthalten, kann diese Kombination zur Unwirksamkeit beider Vereinbarungen führen.
- Der Mieterin/dem Mieter darf nicht verwehrt werden, die **Durchführung der Renovierungsarbeiten in Eigenarbeit** bzw. durch von ihr/ihm beauftragte Hilfskräfte vorzunehmen. Das Ergebnis muss also nicht professionell, aber von mittlerer Qualität sein.

- Endet das Mietverhältnis, bevor die Mieterin/der Mieter Schönheitsreparaturen hätte durchführen müssen, darf sie/er nicht dazu verpflichtet werden, einen Teil der zukünftig entstehenden Kosten für Schönheitsreparaturen zu tragen (sog. Quotenabgeltungsklausel).

Führt die Mieterin/der Mieter im Vertrauen auf die Wirksamkeit der Klausel noch vor ihrem/seinem Auszug Schönheitsreparaturen durch oder zahlt sie/er dafür einen Abgeltungsbetrag, kann sie/



Tip

Darüber, ob die Vermieterin/der Vermieter die Pflicht zur Durchführung der Schönheitsreparaturen wirksam auf die Mieterin/den Mieter übertragen hat, besteht nicht selten Streit. Die Rechtslage ist kompliziert. Ist die Schönheitsreparaturklausel unwirksam, braucht die Mieterin/der Mieter gar keine Schönheitsreparaturen zu leisten. Für Schäden, die die Mieterin/der Mieter verschuldet hat, muss sie/er aber in aller Regel aufkommen. In streitigen Fällen empfiehlt es sich, die Rechtslage durch eine Anwältin/einen Anwalt oder einen Mieterinnen- und Mieterverein prüfen zu lassen.

er grundsätzlich von der Vermieterin/ vom Vermieter für die Reparaturarbeiten Wertersatz fordern oder den gezahlten Abgeltungsbetrag zurückverlangen, wenn **die Schönheitsreparaturklausel unwirksam war.**

Ist die Schönheitsreparaturklausel wirksam vereinbart worden und hält sich die Mieterin/der Mieter nach Vertragsende nicht daran, kann die Vermieterin/der Vermieter unter Umständen **Schadensersatz statt der Leistung** beanspruchen und die notwendigen Arbeiten durch Handwerkerinnen/Handwerker vornehmen lassen.

III. Rechte und Pflichten während des Mietverhältnisses



1. Mängel

Die sogenannte Hauptleistungspflicht der Vermieterin/des Vermieters besteht darin, der Mieterin/dem Mieter die Mietsache, d.h. die Wohnung einschließlich Ausstattung und Gemeinschaftseinrichtungen, in einem vertrags- und wohngerechten Zustand zu überlassen und sie während der Mietzeit in diesem Zustand zu **erhalten** (Instandhaltungs- und Instandsetzungspflicht aus § 535 Absatz 1 BGB). Die Wohnung muss also während der gesamten Mietzeit frei von Mängeln sein.

Mangelhaft ist die Wohnung nach § 536 BGB insbesondere dann, wenn

- ihr Zustand vom vertraglich vereinbarten Zustand abweicht oder
- eine zugesicherte Eigenschaft fehlt oder später wegfällt.

Treten an der Mietsache Mängel auf und kommt die Vermieterin/der Vermieter ihrer/seiner Verpflichtung zur Instandhaltung und Instandsetzung nicht nach, können Ihnen als Mieterin/Mieter verschiedene Rechte zustehen.

Wichtig



Zeigt sich im Laufe der Mietzeit ein Mangel oder wird eine Maßnahme zum Schutz der Mietsache gegen eine für die Vermieterin/den Vermieter nicht vorhersehbare Gefahr (z. B. schadhafte Rohrleitungen) erforderlich, so müssen Sie als Mieterin/Mieter Ihre Vermieterin/Ihren Vermieter unverzüglich darüber informieren. Tun Sie dies nicht, sind Sie der Vermieterin/dem Vermieter zum Ersatz eines daraus entstehenden Schadens verpflichtet.

1.1. Anspruch auf Beseitigung der Mängel

Sie als Mieterin/Mieter haben gegen Ihre Vermieterin/Ihren Vermieter einen Anspruch auf Mängelbeseitigung aus § 535 Absatz 1 Satz 2 BGB. Was kaputt ist, muss repariert werden. Was nicht der vertraglich vereinbarten Qualität oder Eigenschaft entspricht, muss in den geschuldeten Zustand versetzt werden.



Ob die Vermieterin/den Vermieter an dem Mangel eine Schuld trifft und welche Einflussmöglichkeiten sie/er auf den Mangel hat, ist grundsätzlich unerheblich.

1.2. Zurückbehaltungsrecht

Wenn Sie die Vermieterin/den Vermieter über den Mangel informiert haben und die Vermieterin/der Vermieter diesen dennoch nicht beseitigt, können Sie als Druckmittel die sogenannte Einrede des nicht erfüllten Vertrags erheben und anschließend einen Teil der laufenden Miete zunächst zurückhalten (vgl. § 320 Absatz 1 BGB). Die zurückbehaltene Miete muss hinsichtlich Höhe und Dauer in einem angemessenen Verhältnis zur Bedeutung des Mangels stehen (vgl. § 320 Absatz 2 BGB). Was angemessen ist, muss je nach Einzelfall entschieden werden. Wenn der Mangel behoben ist, müssen Sie den zunächst zurück-behaltenen Betrag aber nachzahlen.

Wichtig

Sie müssen der Vermieterin/dem Vermieter ausdrücklich mitteilen, dass Sie einen Teil der Miete zurück-behalten, bis der Mangel beseitigt ist. Behalten Sie einen zu hohen Betrag ein, riskieren Sie eine Kündigung wegen Zahlungsverzugs. Deshalb ist es in diesen Fällen sinnvoll, sich von einem Mieterinnen- und Mieterverein oder einer Anwältin/einem Anwalt beraten zu lassen.



1.3. Gewährleistungsrechte

Kann durch den Mangel die **Mietsache nicht mehr vertragsgemäß genutzt werden**, können Ihnen weitere (Gewährleistungs-) Rechte zustehen. Dies gilt aber nicht, wenn der Mangel nur unerheblich ist.

A. Minderung

Die **Minderung ist das zentrale Gewährleistungsrecht der Mieterinnen und Mieter**. Nach § 536 Absatz 1 BGB wird die Miete für die Zeit, während derer die Mietsache wegen des Mangels nicht vertragsgemäß genutzt werden kann, kraft Gesetzes gemindert. Das bedeutet, dass die Mieterin/der Mieter nur noch die geminderte Miete bezahlen muss. Das **Ausmaß** der Minderung hängt davon ab, inwieweit die Nutzungsmöglichkeit der Mietsache objektiv gemindert ist. Gemindert wird die Bruttomiete, d. h. die Gesamtmiete einschließlich etwaiger Betriebskostenvorauszahlungen oder -pauschalen. Wird unberechtigt oder zu hoch gemindert, entstehen Zahlungsrückstände, die zur fristlosen Kündigung wegen Zahlungsverzugs führen können. Unsicherheiten über die Minderungshöhe lässt die Rechtsprechung hierbei grundsätzlich nicht als Entschuldigung gelten.

Vereinbarungen, die das Minderungsrecht zum Nachteil der Mieterin/des Mieters regeln, sind nach § 536 Absatz 4 BGB unwirksam. Beruht der Mangel auf Modernisierungsarbeiten mit dem Ziel, in Bezug auf die Mietsache Energie einzusparen (z. B. dem Einbau einer Wärmepumpe oder der Dämmung des Gebäudes), dürfen Sie für die Dauer von drei Monaten keine Minderung vornehmen (§ 536a Absatz 1 BGB).

B. Schadensersatz

Erleiden Sie als Mieterin/Mieter infolge eines Mangels der Mietsache einen Schaden, sind Sie nach § 536a Absatz 1 BGB in drei Fällen befugt, von der Vermieterin/vom Vermieter Ersatz des Ihnen entstandenen Schadens zu verlangen:

1. Der Mangel war schon bei Vertragschluss vorhanden; das gilt unabhängig davon, ob die Vermieterin/der Vermieter für den Mangel verantwortlich ist oder mit der Mängelbeseitigung in Verzug ist (Garantiehaftung der Vermieterin/des Vermieters für anfängliche Mängel).
2. Der Mangel entsteht später wegen eines Umstands, für den die Vermieterin/der Vermieter verantwortlich ist.

Wichtig

Behalten Sie einen zu hohen Betrag ein, riskieren Sie eine Kündigung wegen Zahlungsverzugs. Vor diesem Hintergrund kann es sich anbieten, die Miete zunächst unter Vorbehalt zu zahlen. Einen solchen Vorbehalt müssen Sie der Vermieterin/dem Vermieter gegenüber deutlich erklären; schon aus Beweisgründen sollten Sie dies schriftlich tun. Bei Zahlung unter Vorbehalt können Sie zu viel gezahlte Miete später zurückverlangen, z. B. nach rechtskräftiger Feststellung des Mangels. Bei Zahlung der Miete ohne Einschränkung riskieren Sie hingegen, den zu viel bezahlten Betrag nicht zurückverlangen zu können, weil Sie gezahlt haben, obwohl Sie den Mangel kannten.



Tipp

Ob ein Mangel vorliegt und in welcher Höhe ein Mangel zur Minderung führt, ist in der Praxis häufig außerordentlich umstritten. Es kommt immer auf die Umstände des jeweiligen Einzelfalls an, deshalb kann es sinnvoll sein, sich von einem Mieterinnen- und Mieterverein oder einer Anwältin/einem Anwalt beraten zu lassen.

3. Die Vermieterin/der Vermieter ist mit der Mängelbeseitigung in Verzug, wozu grundsätzlich zunächst eine Aufforderung der Mieterin/des Mieters zur Mängelbeseitigung erforderlich ist (§ 286, § 535 BGB). Es ist sinnvoll, der Vermieterin/dem Vermieter gleichzeitig mit der Mahnung eine angemessene Frist zur Beseitigung des Mangels zu setzen. Verzug tritt dann ein, wenn der Mangel nach Ablauf der Frist aus Gründen, für die die Vermieterin/der Vermieter verantwortlich ist, weiterhin besteht.

C. Aufwendungsersatz

Ist die Vermieterin/der Vermieter mit der Mängelbeseitigung in Verzug oder ist die umgehende Beseitigung des Mangels notwendig, können Sie als Mieterin/Mieter den Mangel selbst beseitigen und von der Vermieterin/vom Vermieter Ersatz der erforderlichen Aufwendungen (**Selbsthilferecht**, § 536a Absatz 2 BGB) oder nach der Rechtsprechung einen Vorschuss in Höhe der zu erwartenden Mängelbeseitigungskosten verlangen.

1.4. Kündigungsrecht

Schließlich kann Ihnen auch ein Recht zur außerordentlichen fristlosen

Kündigung wegen Nichtgewährung des vertragsgemäßen Gebrauchs gemäß § 543 Absatz 1, Absatz 2 Satz 1 Nummer 1 BGB zustehen. Dies gilt auch bei einer erheblichen Gesundheitsgefährdung bei Nutzung der Wohnung, z. B. bei unerträglichem Schimmelbefall (§ 543, § 569 Absatz 1 BGB). In diesem Fall ist es unerheblich, wenn Sie bei Abschluss des Vertrages von dem gesundheitsgefährdenden Zustand wussten.

1.5. Ausschluss der Mängelrechte

Soweit die Vermieterin/der Vermieter die Pflicht zur Mängelbeseitigung wirksam auf Sie als Mieterin/Mieter übertragen hat, z. B. durch eine Schönheitsreparaturklausel, können Sie von der Vermieterin/vom Vermieter weder die Beseitigung des Mangels verlangen noch Gewährleistungsrechte geltend machen. Dasselbe gilt, wenn Sie als Mieterin/Mieter für den Mangel verantwortlich sind. Das kann z. B. bei Feuchtigkeitsschäden in den vermieteten Räumen der Fall sein, wenn diese darauf zurückzuführen sind, dass Sie nicht ausreichend lüften oder heizen. Ausgeschlossen sind die Gewährleistungsrechte auch dann, wenn Sie bei Vertragsschluss den Mangel der Mietsache kannten und sich Gewährleistungsrechte nicht vorbehalten haben (§ 536b Satz 1 und 3

BGB). Ist Ihnen ein Mangel infolge grober Fahrlässigkeit unbekannt geblieben, so stehen Ihnen die Gewährleistungsrechte nur zu, wenn die Vermieterin/der Vermieter den Mangel arglistig verschwiegen hat (§ 536b Satz 2 BGB). Tritt während der Mietzeit ein Mangel auf, sind Sie verpflichtet, der Vermieterin/dem Vermieter den Mangel unverzüglich mitzuteilen. Versäumen Sie dies und konnte die Vermieterin/der Vermieter deswegen den Mangel nicht beseitigen, sind Sie nicht berechtigt, die Miete zu mindern oder Schadensersatz zu verlangen (§ 536c BGB).

Um Streit über das Bestehen oder Nichtbestehen von Mängelrechten zu vermeiden, sollten Sie bei Übernahme der Wohnung diese auf Mängel überprüfen, etwaige Mängel beispielsweise in einem Übernahmeprotokoll festhalten und sich die Geltendmachung Ihrer Mängelrechte vorbehalten.



2. *Vertragsgemäßer Gebrauch der Mietsache*

Nicht selten besteht Streit darüber, auf welche Art und Weise Sie als Mieterin/Mieter die Wohnung nutzen dürfen und inwieweit die Vermieterin/der Vermieter Ihnen bestimmte Gebrauchsweisen verbieten darf, ob Sie beispielsweise in der Wohnung Tiere halten oder Personen aufnehmen dürfen.

Nach dem gesetzlichen Leitbild hat die Vermieterin/der Vermieter während der ganzen Vertragsdauer alles zu tun, um Ihnen den vertragsgemäßen Gebrauch zu ermöglichen (§ 535 Absatz 1 Satz 2 BGB), während Sie sich bei Nutzung der Mietsache strikt an die Grenzen des vertragsgemäßen Gebrauchs halten müssen (vgl. §§ 538, 541 BGB).

Was im Einzelfall **vertragsgemäßer Gebrauch** ist, kann sich aus der ausdrücklichen Vereinbarung der Vertragsparteien oder aus dem vereinbarten Mietzweck und den Anforderungen des öffentlichen Rechts an eine rechtmäßige Nutzung sowie aus der Verkehrssitte ergeben. Die Abgrenzung zwischen vertragsgemäßigem und vertragswidrigem Gebrauch ist daher häufig eine Frage des Einzelfalls.

Überschreiten Sie den vertragsgemäßen Gebrauch und liegt Ihnen hierzu keine Erlaubnis der Vermieterin/des Vermieters vor, stellt Ihr Verhalten eine Vertragsverletzung dar. Die Vermieterin/der Vermieter kann dann **Unterlassung (§ 541 BGB)** und ggf. bei Beschädigung der Mietsache **Schadensersatz** verlangen. In schwerwiegenden Fällen kann der Vermieterin/dem Vermieter sogar ein **Kündigungsrecht** zustehen.

2.1. Untervermietung bzw. Aufnahme von weiteren Personen in die Mietwohnung

Sollten Sie beabsichtigen, die gesamte Wohnung oder auch nur einzelne Räume an eine Dritte/einen Dritten unterzuvermieten, und enthält der Mietvertrag keine Vereinbarung dazu, so benötigen Sie für die Untervermietung die Erlaubnis der Vermieterin/des Vermieters. **Ohne die Erlaubnis der Vermieterin/des Vermieters sind Sie nicht berechtigt, die Wohnung unterzuvermieten** (§ 540 Absatz 1 Satz 1 BGB). Eine Erlaubnis der Vermieterin/des Vermieters kann auch dann erforderlich sein, wenn Sie weitere Personen mit dem Zweck der gemeinsamen Nutzung (Mitbenutzung) der Mietwohnung aufnehmen wollen.

Die Vermieterin/der Vermieter kann frei darüber entscheiden, ob sie/er Ihnen die Erlaubnis erteilt. In bestimmten Fällen kann Ihnen als Mieterin/Mieter jedoch ein Anspruch darauf zustehen, dass Ihnen die Vermieterin/der Vermieter die Erlaubnis erteilt, einer/einem **namentlich benannten** Dritten einen Teil des Wohnraums zur ausschließlichen Benutzung oder die gesamte Wohnung zur Mitbenutzung zu überlassen (§ 553 Absatz 1 Satz 1 BGB). Erforderlich ist hierfür, dass bei Ihnen **nach Abschluss des Mietvertrags ein berechtigtes Interesse** an der Gebrauchsüberlassung entsteht. Das kann beispielsweise dann der Fall sein, wenn durch die Aufnahme einer dritten Person (z. B. Lebensgefährtin/Lebensgefährte) eine auf Dauer angelegte Wohngemeinschaft begründet werden soll.

Die Hauptmieterin/der Hauptmieter hat im Verhältnis zur Untermieterin/zum Untermieter grundsätzlich die gleichen Rechte und Pflichten wie die Vermieterin/der Vermieter gegenüber der Hauptmieterin/dem Hauptmieter. Hinsichtlich der im Untermietverhältnis geschuldeten Miete ergeben sich deshalb keine Besonderheiten gegenüber sonstigen Mietverhältnissen. Damit gelten auch für den Abschluss von Untermietverträgen die Vorschriften über die zulässige Miethöhe bei

Mietbeginn für Wohnraum in angespannten Wohnungsmärkten, d.h. die so genannte Mietpreisbremse gemäß §§ 556d ff. BGB. Auch für Mieterhöhungen im laufenden Untermietverhältnis gelten dieselben gesetzlichen Regelungen; grundsätzlich sind Mieterhöhungen nur bis zur ortsüblichen Vergleichsmiete gemäß § 558 BGB zulässig. Modernisierungsbedingte Mieterhöhungen sind ebenfalls zulässig, wenn die Mieterin/der Mieter selbst Bauherr ist.

Der Bundesgerichtshof hat entschieden, dass ein Anspruch der Mieterin/des Mieters auf Erteilung einer Untervermietungserlaubnis grundsätzlich auch bei einer Einzimmerwohnung gegeben sein kann.

Ein solcher **Anspruch besteht nach § 553 Absatz 1 Satz 2 BGB aber nicht**, wenn

- „in der Person der/des Dritten ein wichtiger Grund liegt“, d.h. wenn es der Vermieterin/dem Vermieter nicht zugemutet werden kann, die Person in ihrer/seiner Wohnung zu dulden, beispielsweise weil die/der Dritte mit der Vermieterin/dem Vermieter verfeindet ist,
- der Wohnraum durch die Untervermietung übermäßig belegt würde oder
- es der Vermieterin/dem Vermieter aus anderen Gründen nicht zugemutet werden kann, die Dritte/den Dritten in ihre/seine Wohnung aufzunehmen.

Ist **der Vermieterin/dem Vermieter die Überlassung des Mietobjekts** nur bei einer angemessenen **Erhöhung der Miete zuzumuten**, kann sie/er die Erlaubnis davon abhängig machen, dass sich die Mieterin/der Mieter mit einer **Mieterhöhung** einverstanden erklärt (§ 553 Absatz 2 BGB).

Verweigert die Vermieterin/der Vermieter die Erlaubnis, ohne dass hierfür ein in der Person der/des Dritten liegender wichtiger Grund vorliegt, kann die Mieterin/der Mieter das Mietverhältnis außerordentlich unter Einhaltung der gesetzlichen Frist von drei Monaten **kündigen** (§ 540 Absatz 1 Satz 2, § 573d Absatz 2 BGB).

Wichtig



Sie brauchen als Mieterin/Mieter **keine Erlaubnis** der Vermieterin/ des Vermieters, wenn Sie **nächste Familienangehörige** (z. B. die Ehepartnerin/den Ehepartner oder die eingetragene Lebenspartnerin/den eingetragenen Lebenspartner und Kinder; nicht aber die Lebensgefährtin/den Lebensgefährten oder Geschwister) in die Wohnung aufnehmen wollen, um die gesamte Wohnung gemeinsam zu bewohnen. Die Wohnung darf durch die Aufnahme aber nicht überbelegt werden. Dasselbe gilt für Personen, die Sie als Mieterin/Mieter zu Ihrer Pflege benötigen. Die Vermieterin/der Vermieter kann dieses Recht nicht ausschließen.

2.2. Tierhaltung

Mietverträge enthalten in vielen Fällen Regelungen zur Haltung von Haustieren. Wenn Ihr Mietvertrag hierzu nichts sagt, gilt Folgendes:

Die Haltung von **Kleintieren**, z. B. Ziervögel und -fische, Hamster und Zwergkaninchen, **in üblicher Anzahl** fällt grundsätzlich unter den vertragsgemäßen Gebrauch der Wohnung und ist daher ohne weiteres erlaubt.

Die Vermieterin/der Vermieter kann die Haltung dieser Tiere in der Regel nicht verbieten, auch nicht durch eine Bestimmung im Mietvertrag.

Bei der Haltung von „**größeren**“ (**Haus-**) **Tieren**, zu denen auch (**kleine**) **Hunde und Katzen** zählen, kann aber **nicht ohne weiteres vom vertragsgemäßen Gebrauch ausgegangen werden**. Ob die Haltung eines solchen Tieres vom vertragsgemäßen Gebrauch umfasst ist, ist abhängig vom Einzelfall. Um dies zu beurteilen, müssen die **Interessen der Mietvertragsparteien und weiterer Beteiligter** (z. B. anderer Mieterinnen und Mieter bzw. Nachbarinnen und Nachbarn) **sorgfältig gegeneinander abgewogen werden**. Zu den Beurteilungskriterien zählen insbesondere: Art, Größe, Verhalten und Anzahl der Tiere sowie Lage, Zustand, Größe und Art der Wohnung und des Hauses, in dem sich die Wohnung befindet, außerdem Anzahl, persönliche Verhältnisse und Alter der Mitbewohnerinnen und Mitbewohner und Nachbarinnen und Nachbarn, sowie Anzahl und Art anderer Tiere im Haus, die bisherige Handhabung der Vermieterin/des Vermieters und besondere Bedürfnisse der Mieterin/des Mieters.

Unabhängig von deren Größe ist es vertragswidrig, ohne Erlaubnis der Vermieterin/des Vermieters **gefährliche Tiere**, wie etwa Kampfhunde oder Giftspinnen, oder **exotische Tiere**, auf die Mitbewohnerinnen und Mitbewohner allgemein mit Abscheu oder Angst reagieren, wie etwa Skorpione, zu halten.

Erteilt die Vermieterin/der Vermieter die Erlaubnis zur Haltung eines größeren, eines gefährlichen oder eines exotischen Tieres, so bezieht sich diese Erlaubnis üblicherweise **auf ein konkretes** Tier. Entscheiden Sie sich für ein anderes Tier, müssen Sie eine neue Erlaubnis einholen. Duldet die Vermieterin/der Vermieter über einen längeren Zeitraum wissentlich die Tierhaltung, kann darin unter Umständen eine Erlaubniserteilung gesehen werden.

Eine **individuell ausgehandelte Vereinbarung** zwischen Ihnen und Ihrer Vermieterin/Ihrem Vermieter, die generell das Halten von Haustieren untersagt oder von einer Erlaubnis der Vermieterin/des Vermieters abhängig macht, ist grundsätzlich wirksam, kann aber trotzdem nicht für die Kleintierhaltung gelten. Eine **vorformulierte Vereinbarung** mit demselben Inhalt ist in aller Regel unwirksam. Die Unwirksamkeit einer Verbotsklausel bedeutet

aber nicht, dass die Tierhaltung generell erlaubt ist, vielmehr muss eine umfassende Interessenabwägung der Beteiligten erfolgen, wie wenn diese Frage gar nicht vertraglich geregelt wäre.

2.3. Bauliche Veränderung der Mietwohnung durch die Mieterin/den Mieter

Wollen Sie als Mieterin/Mieter die Wohnung baulich verändern, so dürfen Sie dies nur mit Erlaubnis der Vermieterin/des Vermieters.

Vom vertragsgemäßen Gebrauch umfasst und daher ohne Zustimmung der Vermieterin/des Vermieters möglich sind in der Regel solche Maßnahmen, die vor Auszug problemlos rückgängig gemacht werden können, keinen Eingriff in die bauliche Substanz darstellen, die Einheitlichkeit der Wohnanlage nicht beeinträchtigen und keine Auswirkungen z. B. auf Mitbewohnerinnen und Mitbewohner der Wohnanlage haben. Darunter fallen typischerweise das Tapezieren der Wände, das Aufhängen der Zimmertüren oder das Entfernen von Einbauschränken, **nicht aber beispielsweise** das Einziehen oder Entfernen von Zwischenwänden oder ein Mauerdurchbruch.

Einen *Anspruch gegen die Vermieterin/den Vermieter auf Zustimmung* zur baulichen Veränderung haben Sie *grundsätzlich nicht*. Eine *Ausnahme* davon macht das Gesetz bei Maßnahmen, die der *Barrierereduzierung, E-Mobilität, dem Einbruchschutz oder der Stromerzeugung durch Steckersolargeräte dienen*. Nach § 554 Absatz 1 Satz 1 BGB kann die Mieterin/der Mieter von der Vermieterin/vom Vermieter die Zustimmung zu baulichen Veränderungen verlangen, die dem Gebrauch durch Menschen mit Behinderungen, dem Laden elektrischer Fahrzeuge, dem Einbruchschutz oder der Stromerzeugung durch Steckersolargeräte dienen. Erstgenanntes ist insbesondere der Fall, wenn Sie als Mieterin/Mieter selbst behindert sind oder ein in Ihrem Haushalt lebendes Familienmitglied behindert ist und die Maßnahme der behindertengerechten Nutzung oder der Zugänglichkeit der Wohnung dient. Ein Anspruch auf Erlaubnis besteht nicht, wenn die bauliche Veränderung der Vermieterin/dem Vermieter auch unter Würdigung der Interessen der Mieterin/des Mieters nicht zugemutet werden kann (§ 554 Absatz 1 Satz 2 BGB). Die Vermieterin/der Vermieter kann ihre/seine Erlaubnis davon abhängig machen, dass Sie vor Beginn der Maßnahme einen angemessenen Geldbetrag als Sicherheit leisten, mit dem die

Wohnung wieder in den ursprünglichen Zustand versetzt werden kann (§ 554 Absatz 1 Satz 3 BGB). Anders als die übliche Mietkaution bemisst sich diese Sicherheit nicht nach der Nettomiete, sondern allein nach den Rückbaukosten für die geplanten Ein- und Umbauten.

Stimmt die Vermieterin/der Vermieter der von Ihnen beabsichtigten baulichen Veränderung zu, sind Sie verpflichtet, den ursprünglichen Zustand der Wohnung zum Ende des Mietverhältnisses wiederherzustellen (sogenannte Rückbaupflicht) und etwaige Schäden zu beheben.



Die Vermieterin/der Vermieter kann die Wiederherstellung lediglich dann nicht fordern, wenn diese durch anschließende Sanierungs- oder Bauarbeiten der Vermieterin/des Vermieters ohnehin zunichte gemacht würde, z. B. bei geplantem Abriss der Wohnung. Haben Sie zum Vertragsende den ursprünglichen Zustand nicht wiederhergestellt, kann die Vermieterin/der Vermieter ggf. Ansprüche auf Schadensersatz wegen Schlechterfüllung der Räumungs- und Rückgabeverpflichtung geltend machen.

2.4. *Betretung und Besichtigung der Mietwohnung durch die Vermieterin/den Vermieter*

Nicht selten streiten Mietparteien darüber, wann die Vermieterin/der Vermieter die vermietete Wohnung betreten und besichtigen darf.

Soweit nichts anderes vertraglich vereinbart ist, steht der Vermieterin/dem Vermieter ein Betretungs- und/oder Besichtigungsrecht nur zu, wenn ein **besonderer Anlass** vorliegt. Ob dies der Fall ist, ist eine Frage der Umstände des Einzelfalls und bedarf einer umfassenden Interessenabwägung. Nach der Rechtsprechung besteht ein solcher Anspruch in der Regel dann, wenn

- die Vermieterin/der Vermieter **Wartungs-, Instandsetzungs-, Modernisierungs- oder Sanierungsarbeiten** durchführen will und die vorherige Besichtigung der Wohnung hierzu erforderlich ist,
- das Betreten der Wohnung für die Wahrung der Rechte der Vermieterin/des Vermieters erforderlich ist (z. B. zur Prüfung ob vereinbarte Schönheitsreparaturen ordnungsgemäß durchgeführt wurden oder bei Verdacht auf vertragswidrige Nutzung der Mietsache) oder

- die Vermieterin/der Vermieter die Mietsache neu vermieten oder veräußern möchte.

Steht der Vermieterin/dem Vermieter ein Betretungs- und Besichtigungsrecht zu, muss sie/er beim Betreten der Wohnung auf Ihre Belange als Mieterin/Mieter Rücksicht nehmen. Sie/er muss sich bei Ihnen rechtzeitig für die Besichtigung anmelden und Sie vorab über den Grund der **Besichtigung** informieren. Nur aus sachlichen Gründen darf die Vermieterin/der Vermieter eine oder mehrere Personen zur Besichtigung mitbringen, keinesfalls aber eine beliebige Anzahl **von Begleiterinnen und Begleitern. Fotografieren** darf die Vermieterin/der Vermieter ohne Ihre Zustimmung nur, wenn dies zur Beseitigung von Schäden oder zur Beweissicherung erforderlich ist.

Eine vorformulierte Vereinbarung, die der Vermieterin/dem Vermieter ein allgemeines Besichtigungsrecht ohne besonderen Anlass „zur Überprüfung des Wohnungszustands“ gewährt, ist unwirksam.



3. Mieterhöhung

Beabsichtigt die Vermieterin/der Vermieter, während eines laufenden Mietverhältnisses die Miete zu erhöhen, so ist ihr/ihm dies nur im vom Gesetz festgelegten Umfang möglich.

Haben sich die Mietparteien nicht bereits bei Mietbeginn über Zeitpunkt und Höhe von Mieterhöhungen geeinigt (z. B. durch Vereinbarung einer Index- oder Staffelmiete → *siehe dazu Punkt II. 3.4, Seite 19 und II. 3.5., Seite 20*), kann die Miete während des laufenden Mietverhältnisses lediglich durch eine Vereinbarung zwischen Vermieterin/Vermieter und Mieterin/Mieter (§ 557 Absatz 1 BGB) oder in den durch das Gesetz vorgesehenen Fällen (§§ 558 bis 560 BGB) erhöht werden. Das Gesetz sieht drei Möglichkeiten einer Mieterhöhung vor:

1. Mieterhöhung bis zur ortsüblichen Vergleichsmiete,
2. Mieterhöhung nach Modernisierung und
3. Mieterhöhung wegen Änderung der Betriebskosten.

Diese Mieterhöhungsmöglichkeiten können die Mietparteien durch Vereinbarung ausschließen; ein solcher Ausschluss kann sich auch aus den Umständen, etwa aus der Vereinbarung

einer Staffel- oder Indexmiete, ergeben (§ 557 Absatz 3 BGB).

Wichtig



Die Vorschriften zur Mieterhöhung nach §§ 557 bis 561 BGB gelten nicht für Wohnraum im Sinne von § 549 Absatz 2 und 3 BGB, also nicht bei:

- *Wohnraum, der nur zum vorübergehenden Gebrauch vermietet ist → siehe dazu Punkt V. 2., Seite 78 (§ 549 Absatz 2 Nummer 1 BGB).*
- *bestimmten Fällen der Vermietung von möbliertem Wohnraum, wenn die Vermieterin/der Vermieter selbst mit in der Wohnung wohnt → siehe dazu Punkt V.1.3, Seite 78 (§ 549 Absatz 2 Nummer 2 BGB),*
- *Wohnraum, den beispielsweise ein anerkannter privater Träger der Wohlfahrtspflege, z. B. Caritas, angemietet hat, um ihn Personen mit dringendem Wohnungsbedarf zu überlassen; dies gilt nur, wenn er die Mieterin/den Mieter bei Vertragsschluss auf die Zweckbestimmung des Wohnraums und die Ausnahme von den Mieterhöhungsvorschriften hingewiesen hat (§ 549 Absatz 2 Nummer 3 BGB),*
- *Wohnraum in einem Studenten- oder Jugendwohnheim (§ 549 Absatz 3 BGB).*

3.1. Mieterhöhung bis zur ortsüblichen Vergleichsmiete

Die Möglichkeit zur Mieterhöhung bis zur ortsüblichen Vergleichsmiete ist in den §§ 558 bis 558b BGB geregelt. Die Vermieterin/der Vermieter hat hierbei zwar nicht das Recht, die Miete ohne Zustimmung der Mieterin/des Mieters zu erhöhen. Er kann aber von Ihnen als Mieterin/Mieter verlangen, der Erhöhung der Miete bis zur ortsüblichen Vergleichsmiete zuzustimmen. Verweigern Sie als Mieterin/Mieter die Zustimmung, kann die Vermieterin/der Vermieter gegen Sie auf Erteilung der Zustimmung klagen. Liegen die gesetzlichen Voraussetzungen vor, wird das Gericht Sie zur Zustimmung verurteilen. Das Gerichtsurteil ersetzt dann Ihre Zustimmung.

Die Vermieterin/der Vermieter kann **die Zustimmung zur Mieterhöhung bis zur ortsüblichen Vergleichsmiete dann verlangen**, wenn die Nettokaltmiete zu dem Zeitpunkt, zu dem die Erhöhung eintreten soll, seit **mindestens 15 Monaten unverändert** ist (§ 558 Absatz 1 Satz 1 BGB) und sich die Miete – von Erhöhungen nach Modernisierungsmaßnahmen oder wegen Veränderungen bei den Betriebskosten abgesehen – innerhalb von drei Jahren auch durch die Mieterhöhung bis zur ortsüblichen Vergleichsmiete nicht um

mehr als 20 Prozent erhöht (sogenannte Kappungsgrenze aus § 558 Absatz 3 BGB). In Gebieten, in denen die ausreichende Versorgung der Bevölkerung mit Mietwohnungen zu angemessenen Bedingungen besonders gefährdet ist, können die Landesregierungen die Kappungsgrenze durch Rechtsverordnung auf 15 Prozent herabsetzen.

Eine Erhöhung setzt außerdem voraus, dass die bislang geschuldete Miete unter der **ortsüblichen Vergleichsmiete** liegt. Eine Erhöhung über die ortsübliche Vergleichsmiete hinaus ist nicht möglich.

Die ortsübliche Vergleichsmiete ist nicht identisch mit der aktuellen Marktmiete, also insbesondere den Preisen, die in Wohnungsanzeigen oder von Maklerinnen/Maklern bei der aktuellen Vermietung von Wohnungen genannt werden. Entscheidend sind vielmehr die üblichen Entgelte, die in der Gemeinde oder einer vergleichbaren Gemeinde für vergleichbare Wohnungen von den Mietparteien in einem bestimmten Zeitraum vereinbart oder geändert worden sind. Bis einschließlich 31. Dezember 2019 waren hierbei die letzten vier Jahre vor dem Zeitpunkt maßgeblich, zu dem die Mieterhöhung eintreten soll. Ab dem 1. Januar 2020 ist dieser Zeitraum auf sechs Jahre verlängert worden.

Vergleichsmaßstab für die üblichen Entgelte ist die Nettokaltmiete. Um zu ermitteln, wie hoch die ortsübliche Vergleichsmiete für eine bestimmte Wohnung ist, kann in vielen Fällen auf einen örtlichen Mietspiegel zurückgegriffen werden. **Mietspiegel** sind Aufstellungen bzw. Tabellen, in denen die in der Gemeinde üblicherweise gezahlten Quadratmetermieten nach Art, Größe, Ausstattung, Beschaffenheit und Lage der Wohnung untergliedert aufgeführt werden. Hilfestellung können auch Mieterinnen- und Mieterverbände oder Vermieterinnen- und Vermieterverbände leisten.

Das Recht der Vermieterin/des Vermieters, die Miete bis zur ortsüblichen Vergleichsmiete zu erhöhen, ist gewissermaßen der Ausgleich dafür, dass die Vermieterin/der Vermieter von Wohnraum ihrer/seiner Mieterin bzw. ihrem/seinem Mieter nicht – wie in anderen Mietverhältnissen – einfach kündigen kann, weil sie/er die Miete erhöhen will (sog. Änderungskündigung). Ob Sie als Mieterin/Mieter eine Mieterhöhung als berechtigt akzeptieren, müssen Sie aber letztlich selbst prüfen und entscheiden.

Möchte die Vermieterin/der Vermieter Ihre Miete erhöhen, muss sie/er dies in **Textform** (§ 126b BGB), z. B. per Brief, Fax oder E-Mail **erklären**; sie/er muss auch



Beispiel:

Eine Mieterin/ein Mieter zahlt seit mehreren Jahren 7,00 € Miete pro qm. Die ortsübliche Vergleichsmiete liegt bei 9,50 €. Hier darf die Vermieterin/der Vermieter – aufgrund der Kappungsgrenze – höchstens 20 Prozent von 7,00 €, also höchstens 1,40 € Mieterhöhung pro qm verlangen, obwohl damit die ortsübliche Vergleichsmiete noch nicht erreicht wird.

begründen, warum die verlangte höhere Miete ortsüblich ist (§ 558a Absatz 1 BGB).

Sind an dem Mietverhältnis mehrere Personen beteiligt, ist das Verlangen, die Miete zu erhöhen, von allen Vermieterinnen/Vermietern bzw. gegenüber allen Mieterinnen/Mietern zu erklären.

Zur Begründung kann sich die Vermieterin/der Vermieter insbesondere beziehen auf:

- einen sogenannten **einfachen Mietspiegel** (§ 558a Absatz 2 Nummer 1, § 558c BGB), der von der Gemeinde oder gemeinsam von Vereinigungen der Mieterinnen/Mieter und Vermieterinnen/Vermieter erstellt oder anerkannt worden ist (enthält der Mietspiegel für die verschiedenen



Die Ermittlung der exakten ortsüblichen Vergleichsmiete für eine bestimmte Wohnung ist nicht immer einfach, insbesondere dann, wenn kein Mietspiegel vorliegt. In einem solchen Fall kann es sich anbieten, die Hilfe eines örtlichen Mieterinnen- und Mietervereins in Anspruch zu nehmen. Ob Ihre Wohnung in einem Gebiet mit einem aktuellen Mietspiegel liegt, können Sie im Internet nachschauen. Denn seit dem 1. Juli 2022 sind einfache und qualifizierte Mietspiegel sowie deren Dokumentation kostenfrei im Internet zu veröffentlichen.

Wohnungskategorien **Mietspannen**, muss die Vermieterin/der Vermieter keine spezielle Begründung dafür liefern, wenn sie/er eine Miete am oberen Ende der Spanne verlangt; es reicht aus, wenn sich die verlangte Miete innerhalb der Spanne bewegt),

- einen sogenannten **qualifizierten Mietspiegel** (§ 558a Absatz 2 Nummer 1, § 558d BGB), der nach anerkannten wissenschaftlichen Grundsätzen erstellt und von der Gemeinde oder Interessenvertretungen der Vermieterinnen/ Vermieter und Mieterinnen/Mieter anerkannt worden ist; ein qualifizierter Mietspiegel ist im Abstand

von zwei Jahren der Marktentwicklung anzupassen,

- eine von der Gemeinde oder Interessenvertretungen der Vermieterinnen/Vermieter und Mieterinnen/Mieter gemeinsam geführte oder anerkannte **Mietdatenbank**, die für einzelne Wohnungen einen Schluss auf die ortsübliche Vergleichsmiete zulässt (§ 558a Absatz 2 Nummer 2, § 558e BGB),
- ein mit Gründen versehenes **Gutachten** einer/eines öffentlich bestellten und vereidigten Sachverständigen (§ 558a Absatz 2 Nummer 3 BGB) oder
- Entgelte für drei oder mehr identifizierbare **vergleichbare Wohnungen**, für die bereits eine höhere Miete gezahlt wird (§ 558a Absatz 2 Nummer 4 BGB); diese Vergleichswohnungen müssen der Wohnung der Mieterin/des Mieters nicht unbedingt in jeder Hinsicht gleichen und dürfen der Vermieterin/dem Vermieter gehören.

Hält die Vermieterin/der Vermieter sich an diese formalen Anforderungen, liegt ein formell ordnungsgemäßes Erhöhungsverlangen vor. Die Frage, ob das Erhöhungsverlangen auch

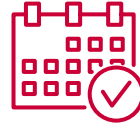


Wichtig

Liegt ein aktueller qualifizierter Mietspiegel vor, sind die Angaben aus diesem Mietspiegel für die Wohnung in der Erklärung der Vermieterin/des Vermieters auch dann mitzuteilen, wenn sich die Vermieterin/der Vermieter auf eine andere Begründung für die Erhöhung der Miete stützt (z. B. auf einen einfachen Mietspiegel oder ein Gutachten).

inhaltlich begründet ist, ist hiervon jedoch zu unterscheiden. Die Pflicht zur Begründung soll der Mieterin/dem Mieter lediglich einen Anhaltspunkt für die ortsübliche Vergleichsmiete geben. Kommt es zum Streit, stimmt die Mieterin/der Mieter der geforderten Mieterhöhung also nicht zu, muss die Vermieterin/der Vermieter beweisen, dass die geforderte Miete nicht höher als die ortsübliche Vergleichsmiete ist. Hierbei ist sie/er nicht festgelegt auf die vorher gewählte Art der Begründung; sie/er kann von dieser also später auch noch abweichen.

Nach Zugang eines Mieterhöhungsverlangens dürfen Sie als Mieterin/Mieter die Argumente der Vermieterin/des Vermieters bis zum Ende des zweiten auf den Zugang folgenden Monats prüfen, d. h. Sie prüfen, ob Sie



Beispiel:

- Zugang des Mieterhöhungsverlangens: 15.02.2024;
- Überlegungsfrist: bis einschließlich 30.04.2024;
- bei Zustimmung zur Mieterhöhung höhere Miete: ab 01.05.2024

die Vergleichsangaben überzeugen und ob Sie zustimmen wollen (§ 558b BGB).

Stimmen Sie der Mieterhöhung zu, schulden Sie die erhöhte Miete mit Beginn des dritten Kalendermonats nach Zugang des Erhöhungsverlangens (§ 558b Absatz 1 BGB).

Haben Sie dem Mieterhöhungsverlangen zugestimmt, so ist dadurch der Mietvertrag im Hinblick auf die Miethöhe geändert worden. Sie schulden dann die erhöhte Miete, selbst wenn das Mieterhöhungsverlangen unbegründet gewesen sein sollte, z. B. weil die ortsübliche Vergleichsmiete niedriger ist oder weil die Kappungsgrenze nicht eingehalten wurde. Sie sollten daher gründlich prüfen und ggf. anwaltliche Hilfe oder die Hilfe eines Mieterinnen- und Mietervereins in Anspruch nehmen.

Kommen Sie bei Ihrer Prüfung – ggf. unter Beteiligung einer Anwältin/eines Anwalts oder eines Mieterinnen- und Mietervereins – zu dem Ergebnis, dass die verlangte Miete die ortsübliche Vergleichsmiete überschreitet oder dass die Kappungsgrenze nicht beachtet wurde, können Sie dem Erhöhungsverlangen auch nur **teilweise zustimmen**. Die Miete erhöht sich dann auch nur um diesen Teilbetrag. Hinsichtlich des Mehrbetrags gilt die Zustimmung als verweigert.

Verweigern Sie die Zustimmung oder äußern Sie sich auf das Mieterhöhungsverlangen nicht, tritt zunächst keine Mieterhöhung ein. Die Vermieterin/der Vermieter kann jedoch innerhalb von drei Monaten nach Ablauf der Überlegungsfrist Klage auf Erteilung der Zustimmung erheben (§ 558b Absatz 2 BGB).



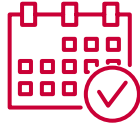
Das Gericht entscheidet dann über das Mieterhöhungsverlangen. Wenn Sie den Prozess verlieren, wird die Mieterhöhung zu demselben Termin wie im Falle einer Zustimmung wirksam.



Wichtig

Sind Sie in Zahlungsrückstand geraten, weil Sie während des Prozesses nur die bisherige und nicht die erhöhte Miete bezahlt haben, kann die Vermieterin/der Vermieter das Mietverhältnis wegen Zahlungsverzugs frühestens zwei Monate nach Rechtskraft des Urteils, das ihr/ihm den Anspruch auf Zustimmung zur Mieterhöhung zuspricht, kündigen (§ 569 Absatz 3 Nummer 3 BGB). Wollen Sie keine Kündigung riskieren, müssen Sie die Rückstände infolge der erhöhten Miete bis zu diesem Zeitpunkt ausgeglichen haben. Es kann daher sinnvoll sein, während des Prozesses vorsorglich eine Rücklage zu bilden.

Schließlich können Sie bei einem Verlangen nach Mieterhöhung bis zur ortsüblichen Vergleichsmiete das Mietverhältnis innerhalb der genannten Überlegungsfrist außerordentlich zum Ablauf des übernächsten Monats kündigen (§ 561 BGB). Bis zur Beendigung des Mietverhältnisses tritt dann keine Mieterhöhung ein.



Beispiel:

- Zugang des Mieterhöhungsverlangens: 15.02.2024;
- Zugang der Kündigungs-erklärung bei der Vermieterin/ beim Vermieter: bis spätestens 30.04.2024;
- Beendigung des Mietverhältnisses: zum 30.06.2024

3.2. Mieterhöhung nach Modernisierungsmaßnahmen

Führt die Vermieterin/der Vermieter in einer vermieteten Wohnung Modernisierungsmaßnahmen durch, bestehen drei Möglichkeiten, wie sie/er die dafür aufgewendeten Kosten bei der zukünftigen Miete berücksichtigen kann:

1. **Mieterhöhung nach Modernisierungsmaßnahmen** nach den §§ 559 ff. BGB
2. **Mieterhöhung bis zur ortsüblichen Vergleichsmiete** nach den §§ 558 ff. BGB

Dabei kann die Vermieterin/der Vermieter die zuvor erfolgte Modernisierung dahingehend berücksichtigen, dass sie/er die Miete auf die

Vergleichsmiete anhebt, die dem Standard der durch die Modernisierung verbesserten Wohnung entspricht.

3. **Kombination** aus Mieterhöhung bis zur ortsüblichen Vergleichsmiete nach §§ 558 ff. BGB und Mieterhöhung nach Modernisierungsmaßnahmen nach §§ 559 ff. BGB.

Dabei kann die Vermieterin/der Vermieter zunächst die Miete für die Wohnung bis zur ortsüblichen Vergleichsmiete erhöhen. Im Anschluss kann sie/er dann eine Mieterhöhung wegen Modernisierung durchführen.

Alternativ kann die Vermieterin/der Vermieter erst eine Mieterhöhung wegen der Modernisierung vornehmen (§ 559 BGB). Sollte die ortsübliche Vergleichsmiete für die modernisierte Wohnung dann noch höher liegen, kann die Vermieterin/der Vermieter unter den Voraussetzungen des § 558 BGB von Ihnen Zustimmung zu einer Mieterhöhung an das höhere Preisniveau verlangen.

Wichtig



Erhöht die Vermieterin/der Vermieter die Miete für die Wohnung im modernisierten Zustand zunächst bis zur ortsüblichen Vergleichsmiete, ist der Mieter vor einer doppelten Berücksichtigung der Modernisierung nach der Rechtsprechung des Bundesgerichtshofs geschützt. In diesem Fall ist der nachfolgend geltend gemachte Modernisierungszuschlag der Höhe nach begrenzt auf den Differenzbetrag zwischen dem nach § 559 Absatz 1 BGB möglichen Erhöhungsbetrag und dem Betrag, um den die Miete zuvor nach den §§ 558 ff. BGB heraufgesetzt wurde. Das bedeutet, dass beide Mieterhöhungen zusammen genommen nur den Betrag erreichen dürfen, den der Vermieter bei einer allein auf § 559 BGB gestützten Mieterhöhung verlangen könnte.

Die Möglichkeit der Mieterhöhung nach Modernisierungsmaßnahmen ist in § 559 bis 559c und § 559e BGB geregelt. Danach kann die Vermieterin/der Vermieter, die/der bestimmte Modernisierungsmaßnahmen vorgenommen hat, einseitig – d. h. ohne Zustimmung der Mieterin/des Mieters – die jährliche Miete bei Ankündigung der Modernisierungsmaßnahme nach dem 31. Dezember 2018 um 8 Prozent der

für die Wohnung aufgewendeten Kosten erhöhen. Die monatliche Miete darf sich infolge von Modernisierungsmaßnahmen zudem innerhalb von 6 Jahren nicht um mehr als 3 Euro je Quadratmeter Wohnfläche erhöhen (Kappungsgrenze bei Modernisierungen). Beträgt die monatliche Miete vor der Mieterhöhung weniger als 7 Euro je Quadratmeter Wohnfläche, darf sich die Miete aufgrund von Modernisierungsmaßnahmen sogar nur um höchstens 2 Euro je Quadratmeter Wohnfläche innerhalb von 6 Jahren erhöhen. Für Mieterhöhungen bei Modernisierungsmaßnahmen nach § 555b Nummer 1a BGB (Einbau oder Aufstellung einer Heizungsanlage, die die Anforderungen des § 71 GEG erfüllt) kann ein höherer Prozentsatz (10 Prozent) der für die Wohnung aufgewendeten Kosten geltend gemacht werden, wenn die Vermieterin/der Vermieter die ihr/ihm zur Verfügung stehenden staatlichen Fördermittel (etwa Zuschüsse der Bundesförderung für effiziente Gebäude) in Anspruch genommen und erhalten hat (§ 559e Absatz 1 Satz 1 BGB). Zudem gilt für diese Fälle eine besondere Kappungsgrenze: Die monatliche Miete darf sich innerhalb von sechs Jahren nicht um mehr als 0,50 Euro je Quadratmeter Wohnfläche erhöhen (§ 559e Absatz 3 Satz 1, § 559 Absatz 3a Satz 3 BGB). Allerdings ist innerhalb

dieses Zeitraums eine Kombination mit Mieterhöhungen für andere Modernisierungsmaßnahmen nach § 555b BGB (z. B. Dämmung des Gebäudes im Zusammenhang mit dem Einbau der Heizungsanlage) zulässig. Insgesamt darf sich die Miete aber nicht um mehr als 3 bzw. 2 Euro je Quadratmeter Wohnfläche erhöhen.

Es muss sich jedoch um Modernisierungsmaßnahmen im Sinne von § 555b Nummer 1, 3, 4, 5 oder 6 BGB handeln, d. h. um bauliche Veränderungen, durch die in Bezug auf die Mietsache Endenergie nachhaltig eingespart wird, der Wasserverbrauch nachhaltig reduziert wird, der Gebrauchswert der Mietsache nachhaltig erhöht wird, die allgemeinen Wohnverhältnisse auf Dauer verbessert werden oder die aufgrund von Umständen durchgeführt werden, die die Vermieterin/der Vermieter nicht zu vertreten hat und die keine Erhaltungsmaßnahmen nach § 555a BGB → *siehe Punkt III. 5.1., Seite 57* darstellen.

Die Vermieterin/der Vermieter darf nur die Kosten ansetzen, die notwendig und angemessen sind. Hätten zum Zeitpunkt der Modernisierung Erhaltungsmaßnahmen durchgeführt werden müssen, so sind die Kosten, die für diese Erhaltungsmaßnahmen notwendig gewesen wären, von der Vermieterin/



Beispiel:

Die vereinbarte jährliche Miete beträgt 3.600 € oder monatlich 300 €. Während des Mietverhältnisses führt die Vermieterin/der Vermieter Modernisierungsmaßnahmen durch. Die dafür aufgewendeten Modernisierungskosten liegen bei 3.000 €. Die Vermieterin/der Vermieter darf nunmehr die jährliche Miete um 8 Prozent der aufgewendeten Modernisierungskosten erhöhen. Das heißt: 8 Prozent von 3.000 € geteilt durch 12 ergibt eine Erhöhung um 20,00 € und eine monatliche Miete von 320,00 €.

vom Vermieter darzulegen und von den Modernisierungskosten abzuziehen (§ 559 Absatz 2 Satz 1 BGB). Bei einer modernisierenden Erneuerung von Bauteilen und Einrichtungen, die noch funktionsfähig sind, ist auch der Abnutzungsgrad angemessen zu berücksichtigen (§ 559 Absatz 2 Satz 2 BGB). Bei einer Mieterhöhung nach Einbau oder Aufstellung einer Heizungsanlage nach § 555b Nummer 1a BGB (§ 559e Absatz 1 BGB) müssen die abzugsfähigen Kosten für eingesparte Einhaltungsmaßnahmen nicht ermittelt werden, sondern können pauschal in Höhe von 15

Prozent angesetzt werden. Zur Berechnung des Abzugs im sogenannten **vereinfachten Verfahren** → siehe Seite 48.

Erhält die Vermieterin/der Vermieter für die Modernisierungsmaßnahmen eine staatliche Förderung, wie etwa einen zinsverbilligten Kredit oder Tilgungszuschüsse aus den Förderprogrammen der Kreditanstalt für Wiederaufbau (KfW) oder aus Förderprogrammen von Ländern und Gemeinden, muss sie/er sich die staatliche Förderung anrechnen lassen (§§ 559a, 559e Absatz 1 Satz 1 BGB). Ihre/seine ansatzfähigen Kosten reduzieren sich also um den Vorteil aus der Förderung.

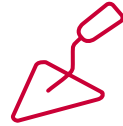
Die **Mieterhöhung nach Modernisierungsmaßnahmen ist grundsätzlich ausgeschlossen**, soweit sie für die Mieterin/den Mieter eine Härte bedeuten würde, die auch unter Würdigung der Interessen der Vermieterin/des Vermieters nicht zu rechtfertigen ist (§ 559 Absatz 4 BGB). Dabei sind die Interessen der Vermieterin/des Vermieters und die der Mieterin/des Mieters gegeneinander abzuwägen, wobei neben dem Betrag der Mieterhöhung auch die geänderten Betriebskosten sowie die Einkommensverhältnisse der Mieterin/des Mieters zu berücksichtigen sind.

Wichtig

Umstände, die eine Härte begründen, sind nur zu berücksichtigen, wenn die Mieterin/der Mieter die Vermieterin/den Vermieter nach § 555d Absatz 3 bis 5 BGB rechtzeitig, d. h. bis zum Ablauf des Monats, der auf den Zugang der Modernisierungsankündigung folgt, über sie in Textform (§ 126b BGB) informiert hat. Dies gilt jedoch insbesondere dann nicht, wenn die Vermieterin/der Vermieter die Mieterin/den Mieter nicht auf die Form und die Frist hingewiesen hat, in der die Mieterin/der Mieter ihre/seine Härtegründe vortragen muss, oder die tatsächliche Mieterhöhung die angekündigte um mehr als 10 Prozent übersteigt, § 559 Absatz 5 Satz 2 BGB.



Wenn Sie eine Modernisierungsankündigung erhalten, sollten Sie diese innerhalb der Frist prüfen und ggf. anwaltliche Hilfe oder die Hilfe eines Mieterinnen- und Mietervereins in Anspruch nehmen.



Exkurs:

Besonderheiten im sogenannten vereinfachten Verfahren

Seit dem 1. Januar 2019 gelten **Sonderregelungen bei kleineren Modernisierungsmaßnahmen** mit Kosten von bis zu 10.000 Euro je Wohnung, wenn die Vermieterin/der Vermieter die Mieterhöhung im sogenannten vereinfachten Verfahren nach § 559c BGB geltend macht. Weist die Vermieterin/der Vermieter darauf hin, dass sie/er die Mieterhöhung nach dem vereinfachten Verfahren berechnet hat, so kann sie/er von den Modernisierungskosten pauschal und ohne gesonderte Nachweise 30 Prozent als auf Erhaltungsmaßnahmen entfallend abziehen.

Eine teure Modernisierung kann die Vermieterin/der Vermieter aber nicht einfach aufteilen, um mehrere kleine Mieterhöhungen jeweils nach dem vereinfachten Verfahren zu berechnen. Denn innerhalb von 5 Jahren kann die Vermieterin/der Vermieter im vereinfachten Verfahren nur Mieterhöhungen aufgrund von Modernisierungskosten von insgesamt 7.000 Euro (10.000 Euro abzüglich der Pauschale von 30 Prozent) geltend machen. Wenn die Vermieterin/der Vermieter die Miete aufgrund darüber hinausgehender Modernisierungskosten weitergehend erhöhen möchte, muss sie/er die Mieterhöhungen insgesamt im regulären Verfahren geltend machen.

Hat die Vermieterin/der Vermieter eine Modernisierungsmieterhöhung nach dem vereinfachten Verfahren durchgeführt, ist eine **Mieterhöhung nach Modernisierungsmaßnahmen** im regulären Verfahren grundsätzlich **für einen Zeitraum von fünf Jahren ausgeschlossen** (§ 559c Absatz 4 BGB). Da das vereinfachte Verfahren nur eine relativ geringe Mieterhöhung betreffen kann, kann sich die Mieterin/der Mieter dann nicht auf einen wirtschaftlichen Härtefall einwand berufen.

Im vereinfachten Verfahren ist der Härtefall einwand bei Modernisierungsmaßnahmen zum Einbau oder zur Aufstellung einer Heizungsanlage nicht ausgeschlossen (§ 559c Absatz 1 Satz 3 und § 559e Absatz 4 BGB).

Die Mieterin/der Mieter kann sich jedoch nicht darauf berufen, dass die Modernisierung für sie/ihn eine besondere Härte bedeuten würde, wenn die Mietsache durch die fragliche Maßnahme lediglich in einen **Zustand** versetzt wird, der **allgemein üblich** ist (§ 559 Absatz 4 Satz 2 Nummer 1 BGB). Dies ist zum Beispiel bei einem erstmaligen Einbau eines Bades der Fall. Die Mieterin/der Mieter kann eine besondere Härte auch dann nicht einwenden, wenn die Modernisierungsmaßnahme aufgrund von Umständen durchgeführt wurde, die die Vermieterin/der Vermieter nicht zu vertreten hat (§ 559 Absatz 4 Satz 2 Nummer 2 BGB). Letzteres ist der Fall, wenn eine entsprechende gesetzliche Verpflichtung der Vermieterin/des Vermieters besteht. Etwas anderes gilt, wenn die Modernisierungsmaßnahme den Einbau oder die Aufstellung einer Heizungsanlage betrifft und die Voraussetzungen des § 555b Nummer 1 oder 1a BGB erfüllt sind. In diesem Fall kann die Mieterin/der Mieter in Bezug auf die Modernisierungsmieterhöhung stets den Härtefalleinwand bei Vorliegen von Härtegründen erheben.

Die Mieterhöhung ist der Mieterin/dem Mieter **in Textform** (§ 126b BGB) zu erklären (§ 559b Absatz 1 Satz 1 BGB). Sie ist nur wirksam, wenn die **Erhöhung**

berechnet und erläutert wird, § 559b Absatz 1 BGB. Dazu muss die Vermieterin/der Vermieter beispielsweise genau und nachvollziehbar aufschlüsseln, welche Kostenpositionen auf welche einzelnen Baumaßnahmen entfallen und etwaige Abzüge benennen.

Die Mieterin/der Mieter schuldet die erhöhte Miete mit **Beginn des dritten Monats** nach Zugang der Mieterhöhungserklärung (§ 559b Absatz 2 Satz 1 BGB). Die Frist verlängert sich um sechs Monate, wenn die Vermieterin/der Vermieter der Mieterin/dem Mieter die Modernisierungsmaßnahme nicht nach den Vorschriften des § 555c Absatz 1 und Absatz 3 bis Absatz 5 BGB angekündigt hat, wenn also etwa die dreimonatige Ankündigungsfrist nicht eingehalten wurde, oder wenn die tatsächliche Mieterhöhung die angekündigte um mehr als 10 Prozent übersteigt (§ 559b Absatz 2 Satz 2 BGB).

Die Mieterin/der Mieter kann das Mietverhältnis bis zum Ablauf des zweiten Monats nach dem Zugang der Mieterhöhungserklärung außerordentlich kündigen (§ 561 Absatz 1 Satz 1 BGB). Eine Mieterhöhung tritt dann bis zur Beendigung des Mietverhältnisses nicht ein (§ 561 Absatz 1 Satz 2 BGB).

3.3. Mieterhöhung wegen Änderung der Betriebskosten

Sind **Betriebskostenvorauszahlungen** vereinbart worden → *siehe hierzu Punkt III. 4.1., Seite 50*, so kann jede Vertragspartei nach einer Betriebskostenabrechnung durch Erklärung in Textform eine Anpassung auf eine angemessene Höhe vornehmen (§ 560 Absatz 4 BGB). Angemessen ist grundsätzlich eine Erhöhung bzw. Herabsetzung um 1/12 des Nachforderungsbetrags bzw. des Guthabens aus der Betriebskostenabrechnung. Die Vermieterin/der Vermieter darf keinen abstrakten Sicherheitszuschlag verlangen; nur konkrete bereits eingetretene Umstände, wie z. B. höhere Energiekosten, dürfen berücksichtigt werden.

Haben die Mietvertragsparteien die Zahlung einer **Betriebskostenpauschale** vereinbart, darf die Vermieterin/der

Wichtig

Bei Vereinbarung einer **Brutto- oder Teilinklusive** → *siehe hierzu Punkt III. 4.1., Seite 50* darf eine Erhöhung selbst bei einem Anstieg der **Betriebskosten nicht vorgenommen werden**.



Vermieter die Betriebskostenpauschale nur dann ohne Zustimmung der Mieterin/des Mieters erhöhen, wenn dies im Mietvertrag vereinbart ist (§ 560 Absatz 1 Satz 1 BGB). Dabei hat die Vermieterin/der Vermieter stets den Grundsatz der Wirtschaftlichkeit → *siehe Punkt III. 4.3. A., Seite 54* zu beachten (§ 560 Absatz 5 BGB). Die Mieterin/der Mieter schuldet den auf sie/ihn entfallenden Teil der Umlage mit Beginn des auf die Erklärung folgenden übernächsten Monats.

4. Umlage von Betriebskosten

4.1. Umlagevereinbarung

In den meisten Mietverhältnissen ist es üblich, dass die Mieterin/der Mieter neben der sogenannten Grundmiete, d.h. dem Betrag, der für die bloße Überlassung einer Wohnung zu entrichten ist, auch Betriebskosten zahlt. Nach dem gesetzlichen Leitbild sind die **Betriebskosten zwar grundsätzlich in der Miete enthalten** (§ 535 Absatz 1 Satz 3 BGB). Eine hiervon abweichende Vereinbarung ist aber rechtlich zulässig (§ 556 Absatz 1 Satz 1 BGB).

Betriebskosten sind Kosten, die der Eigentümerin/dem Eigentümer durch das Eigentum am Grundstück oder durch

den bestimmungsmäßigen Gebrauch des Gebäudes, der Nebengebäude, Anlagen, Einrichtungen und des Grundstücks laufend entstehen (§ 556 Absatz 1 Satz 2 BGB). Es handelt sich beispielsweise um die Grundsteuer, Kosten für Wasser, Entwässerung, Heizung, Warmwasser, Aufzug, Müllabfuhr.

Verwaltungskosten sowie Kosten der Instandhaltung und Instandsetzung sind keine Betriebskosten.



Welche konkreten Betriebskosten auf die Mieterin/den Mieter umgelegt werden, d. h. von ihr/ihm bezahlt werden müssen, richtet sich in erster Linie nach dem Mietvertrag. In den meisten Mietverträgen findet sich ein **Verweis auf den Betriebskostenkatalog** des § 2 Nummer 1 bis 16 der Betriebskostenverordnung (BetrKV) oder eine Bezugnahme auf die Anlage 3 zu § 27 der Zweiten Berechnungsverordnung (II. BV) mit der Folge, dass alle darin genannten Betriebskosten auf die Mieterin/den Mieter umgelegt werden können. Bei den sonstigen Betriebskosten (§ 2 Nummer 17 BetrKV) gilt die Besonderheit, dass die Übernahme dieser Kosten konkret vereinbart werden muss; hier reicht die bloße

Wichtig

Seit dem 1. Juli 2024 können Vermietende die Kosten für das Kabelfernsehen nicht mehr auf die Mieterin/den Mieter umlegen.



Bezugnahme auf die BetrKV im Mietvertrag also nicht aus.

Die Umlage der Betriebskosten kann grundsätzlich durch **Zahlung einer Pauschale** oder durch **Vorauszahlungen** erfolgen, über die die Vermieterin/der Vermieter am Ende des jeweiligen Abrechnungszeitraums nach den tatsächlichen Kosten **abrechnen** muss (§ 556 Absatz 2 Satz 1 und Absatz 3 Satz 1 BGB). Die Höhe der Vorauszahlungen muss angemessen sein (§ 556 Absatz 2 Satz 2 BGB).

Wie sich also die Miete im Einzelfall zusammensetzt, hängt davon ab, was die Mietparteien vereinbaren. Bei der Wohnraummiete ist die Vereinbarung einer sogenannten **Nettokaltmiete** der Regelfall. Danach schuldet die Mieterin/der Mieter neben der Grundmiete die Zahlung sämtlicher Betriebskosten. Denkbar ist aber auch die Vereinbarung einer **Bruttokaltmiete** oder einer **Teilinklusive**miete.

Bei einer Bruttokaltmiete schuldet die Mieterin/der Mieter die Grundmiete sowie alle Nebenkosten außer den Heizkosten als einen Betrag und lediglich über die Heizkosten wird verbrauchsabhängig abgerechnet.

Bei einer Teilinklusive-Miete ist nur ein Teil der Nebenkosten als Pauschale in einer einheitlichen Summe mit der Grundmiete ausgewiesen; weitere verbrauchsabhängige Nebenkosten werden pauschal oder durch abzurechnende Vorauszahlungen ausgewiesen.

4.2. Umlagemaßstab

Mit Ausnahme **der Kosten für Heizung und Warmwasser aus zentralen Anlagen** – einschließlich Wärmelieferung und Warmwasserlieferung – können die Mietvertragsparteien den Umlagemaßstab (**Umlageschlüssel**), nach dem die Betriebskosten umgelegt werden, **frei vereinbaren. Fehlt eine Vereinbarung**, sind die Betriebskosten nach dem Anteil der (tatsächlichen) Wohnfläche umzulegen (sog. Wohnflächenmaßstab), vgl. § 556a Absatz 1 Satz 1 BGB. Etwas anderes gilt für Betriebskosten, die nach dem **Verbrauch** oder nach der Verursachung erfasst werden, wie häufig die Kosten für Müllbeseitigung. Nach § 556a Absatz 1 Satz 2 BGB sind diese Betriebskosten



Wichtig

Aus der Regelung des § 556a Absatz 1 Satz 2 BGB ergibt sich für Sie als Mieterin/Mieter kein Anspruch zur Verbrauchserfassung und zum Einbau von entsprechenden Geräten.

nach einem Maßstab umzulegen, der dem unterschiedlichen Verbrauch oder der unterschiedlichen Verursachung Rechnung trägt. Voraussetzung ist, dass die Vermieterin/der Vermieter den Verbrauch oder die Verursachung tatsächlich erfasst.

In Gebäuden mit mehreren Wohnungen sind **die Kosten für Heizung und Warmwasser aus zentralen Anlagen** – einschließlich Wärmelieferung und Warmwasserlieferung –, in aller Regel **zwingend** nach den Regelungen der Heizkostenverordnung (HeizkV) verbrauchsabhängig abzurechnen. Die Einbeziehung von Heizung oder Warmwasser in eine Pauschale oder eine Inklusivmiete ist daher nicht möglich. Nach der Heizkostenverordnung muss der **anteilige Verbrauch an Wärme und Warmwasser** grundsätzlich für jede Nutzerin/jeden Nutzer gesondert erfasst werden (z. B. die Wärme durch Wärmehäufiger oder Heizkostenverteiler, Warmwasser durch Warmwasserzähler). Die Kosten sind zu mindestens 50 bis

höchstens 70 Prozent nach dem Verbrauch und im Übrigen nach der Wohn- oder Nutzfläche oder nach dem umbauten Raum zu verteilen. Ein Verstoß gegen die Verpflichtung, die Kosten des Wärme- und Warmwasserverbrauchs zu erfassen und verbrauchsabhängig abzurechnen, berechtigt die Mieterin/ den Mieter, den auf sie/ihn entfallenden Anteil der Heizkostenabrechnung um 15 Prozent zu kürzen; § 12 HeizKV.

Haben die Mietparteien einen bestimmten **Umlagemaßstab vereinbart**, so müssen sich **beide Seiten daran halten**. Nur wenn **die Vermieterin/der Vermieter** durch eine **technische Einrichtung** oder auf ähnlich zuverlässige Weise die Voraussetzungen dafür geschaffen hat, dass die **Betriebskosten nach dem Verbrauch oder der Verursachung umgelegt werden können**, kann sie/er nach § 556a Absatz 2 BGB durch Erklärung in Textform bestimmen, dass die Betriebskosten zukünftig abweichend von der getroffenen Vereinbarung ganz oder teilweise nach einem Maßstab umgelegt werden dürfen, der dem erfassten unterschiedlichen Verbrauch oder der erfassten unterschiedlichen Verursachung Rechnung trägt. In seltenen Einzelfällen kann Ihnen als Mieterin/ Mieter ein Anspruch auf Änderung des Umlagemaßstabes zustehen, wenn wegen eines grundlegenden Wandels

der tatsächlichen Verhältnisse die Vereinbarung zu einer krassen Unbilligkeit führt und die Änderung der Vereinbarung der Vermieterin/dem Vermieter rechtlich möglich und zumutbar ist. Der Umlagemaßstab muss aber nicht jede Besonderheit berücksichtigen, sondern nur billigem Ermessen entsprechen. **In allen anderen Fällen** kann eine Abweichung von der Vereinbarung nur durch **eine Vertragsänderung** erfolgen.

Die Kohlendioxidkosten für Heizöl, Erdgas und weitere Brennstoffe sind nach dem Kohlendioxidkostenaufteilungsgesetz (CO₂KostAufG) zwischen Vermietenden und Mietenden aufzuteilen. Die Vermieterin/der Vermieter übernimmt die Berechnung in der Regel im Rahmen der Betriebskostenabrechnung. Sie/Er hat die rechnerischen Grundlagen der Einstufung des Gebäudes und die konkrete Einordnung des Gebäudes in das Stufenmodell sowie den sich daraus ergebenden Anteil der Mieterin/des Mieters an den Kohlendioxidkosten in der Heizkostenabrechnung auszuweisen (§ 7 Absatz 3 CO₂-KostAufG). Wird der auf den jeweiligen Mietenden entfallende Anteil an Kohlendioxidkosten nicht berechnet oder werden die vorgeschriebenen Informationen in der Heizkostenabrechnung nicht ausgewiesen, können Mietende den gemäß der Heizkostenabrechnung

auf sie/ihn entfallenden Anteil an den Heizkosten um drei Prozent kürzen (§ 7 Absatz 4 CO₂KostAufG).

Weitere Informationen finden Sie unter [https://www.bmwk.de/Redaktion/DE/CO2Kostenaufteilung.html](https://www.bmwk.de/Redaktion/DE/CO2Kostenaufteilung/co2kostenaufteilung.html) und <https://www.bmwk.de/Redaktion/DE/Artikel/Energie/berechnung-aufteilung-kohlendioxidkosten>

4.3. Abrechnung über Vorauszahlungen

A. Abrechnungspflicht und Abrechnungsfrist

Haben die Mietparteien Vorauszahlungen auf die Betriebskosten vereinbart, trifft die Vermieterin/den Vermieter eine **Abrechnungspflicht** aus § 556 Absatz 3 BGB. Danach muss die Vermieterin/der Vermieter jährlich den Betriebskostenvorauszahlungen die tatsächlich entstandenen Kosten des Abrechnungszeitraums gegenüberstellen und den auf die Mieterin/den Mieter entfallenden Anteil berechnen.

Bei der Abrechnung muss die Vermieterin/der Vermieter den „**Grundsatz der Wirtschaftlichkeit**“ beachten (§ 556 Absatz 3 Satz 1 Halbsatz 2 BGB). Das bedeutet, dass sie/er Sie nur mit



Wichtig

*Die Abrechnungspflicht ist nur erfüllt und die Abrechnungsfrist nur dann gewahrt, wenn die Abrechnung **formell ordnungsgemäß** ist → siehe Punkt B.*

Betriebskosten belasten darf, die erforderlich und angemessen sind. Sie/er hat auf ein vernünftiges Kosten-Nutzen-Verhältnis zu achten, so darf sie/er beispielsweise nicht für ein Haus mit nur zwei Mietparteien eine Hausmeisterin/einen Hausmeister einstellen.

Die Abrechnung ist der Mieterin/dem Mieter spätestens bis zum Ablauf des zwölften Monats nach Ende des Abrechnungszeitraums mitzuteilen (§ 556 Absatz 3 Satz 2 BGB). Danach kann die Vermieterin/der Vermieter keine Nachforderungen aus der Betriebskostenabrechnung geltend machen, es sei denn, sie/er hat die verspätete Geltendmachung nicht zu vertreten (§ 556 Absatz 3 Satz 3 BGB), beispielsweise wenn das Versorgungsunternehmen zu spät abrechnet.

B. Wirksamkeit der Abrechnung

Nach der Rechtsprechung hat die Abrechnung schriftlich und getrennt für jedes Mietverhältnis zu erfolgen. Sie braucht aber nicht unterschrieben zu sein.

Wie jede andere Abrechnung kann die Betriebskostenabrechnung fehlerhaft sein. Die Rechtsprechung unterscheidet zwischen besonders grundlegenden Fehlern (sog. formelle Fehler), die die Abrechnung in der Regel insgesamt unwirksam machen, und inhaltlichen Fehlern (sog. materielle Fehler), die lediglich die von dem Fehler betroffenen Kostenpositionen undurchsetzbar machen. Geht Ihnen also innerhalb der Abrechnungsfrist keine formell wirksame Abrechnung zu, ist dies so zu behandeln, als wäre gar nicht abgerechnet worden. Die Folge davon ist in der Regel: Sie müssen nicht nachzahlen.

Formell wirksam ist eine Abrechnung, wenn sie gedanklich und rechnerisch für eine durchschnittlich gebildete, juristisch und betriebswirtschaftlich nicht geschulte Mieterin/einen durchschnittlich gebildeten, juristisch und betriebswirtschaftlich nicht geschulten Mieter **nachvollziehbar** ist und folgende vier Mindestangaben enthält:

1. Die Angabe zu den **Gesamtkosten** (aufgeschlüsselt nach den einzelnen Betriebskosten),
2. die Angabe und ggf. Erläuterung des bzw. der zugrunde gelegten **Umlageschlüssel**,
3. die Berechnung des **Anteils der Mieterin/des Mieters** und
4. die Angabe zu den bzw. Abzug der **Vorauszahlungen** der Mieterin/des Mieters.

Bei materiellen (inhaltlichen) Fehlern der Betriebskostenabrechnung handelt es sich typischerweise um solche, die nur **einzelne Positionen** betreffen (z. B. Abrechnung nicht umlagefähiger Kosten, offensichtliche Rechen- und Schreibfehler, Anwendung eines unzutreffenden Umlageschlüssels).

C. Einwände

Nach Zugang der Abrechnung können Sie **konkrete Einwände** (das Gesetz spricht von „Einwendungen“) gegen die Abrechnung erheben. Diese müssen Sie der Vermieterin/dem Vermieter **spätestens bis zum Ablauf des zwölften Monats nach Zugang der Abrechnung mitteilen** (§ 556 Absatz 3 Satz 5 BGB).

Nach Ablauf dieser Frist können Sie keine Einwände mehr geltend machen, es sei denn, Sie haben die verspätete Geltendmachung nicht zu vertreten, beispielsweise bei plötzlicher Erkrankung, vgl. § 556 Absatz 3 Satz 6 BGB.

D. Belegeinsicht

Zumeist wird es Ihnen kaum möglich sein, konkrete Einwände gegen die Abrechnung zu erheben, wenn sich der Fehler nicht direkt aus der Betriebskostenabrechnung ergibt. Zur Überprüfung der Abrechnung wird in aller Regel die **Einsicht in die der Abrechnung zu Grunde gelegten Originalunterlagen** (z. B. Rechnungen oder Verträge) erforderlich sein. Vor diesem Hintergrund steht Ihnen während der Einwendungsfrist ein Belegeinsichtsrecht zu.

Das Belegeinsichtsrecht bedeutet insbesondere, dass Sie die Belege intensiv prüfen und mit der Abrechnung abgleichen dürfen. Sie dürfen sich deswegen bei der Einsicht Notizen machen oder die Belege abschreiben. Daraus folgt nach der Rechtsprechung auch, dass Sie die Belege beispielsweise **Abfotografieren, Einscannen oder Kopieren** dürfen, soweit die Vermieterin/der Vermieter auf diese Weise nicht unzumutbar beeinträchtigt wird.

Einsichtsort ist in der Regel der **Sitz der Vermieterin/des Vermieters**, also ihr/sein Büro, ihre/seine Wohnung oder das Büro der Hausverwaltung. Auf Übersendung von Kopien haben Sie nur ausnahmsweise einen Rechtsanspruch aus Treu und Glauben, wenn Ihnen die Einsichtnahme der Originalunterlagen nicht zumutbar ist, beispielsweise aufgrund großer Entfernung. Dann müssen Sie der Vermieterin/dem Vermieter die Auslagen erstatten.

Verweigert die Vermieterin/der Vermieter die Belegeinsicht, können Sie diese vor Gericht einklagen. Daneben steht Ihnen das Recht zu, die laufenden Nebenkostenvorauszahlungen zunächst zurückzubehalten. Die Vermieterin/der Vermieter kann, solange sie/er Ihnen die Belegeinsicht verweigert, auch keine Nachzahlung aus der Abrechnung verlangen.

5. Erhaltungs- und Modernisierungsmaßnahmen

Nicht selten will die Vermieterin/der Vermieter während eines laufenden Mietverhältnisses an der Mietwohnung bauliche Maßnahmen durchführen lassen. Für Sie als Mieterin/Mieter stellen sich dann zwei grundsätzliche Fragen: Unter welchen Bedingungen muss ich die

bauliche Maßnahme dulden und welche Kostenfolgen kann dies für mich haben?

Haben die Mietparteien hierzu keine Vereinbarungen getroffen (§ 555f BGB), ist zwischen **baulichen Maßnahmen zur Erhaltung** der Mietsache nach § 555a BGB und **baulichen Maßnahmen zur Modernisierung** der Mietsache nach § 555b BGB zu unterscheiden. Stellt eine bauliche Maßnahme sowohl eine Erhaltungs- als auch eine Modernisierungsmaßnahme dar, richtet sich die Frage der Duldungspflicht und der Kostenfolge allein nach den Vorschriften für Modernisierungsmaßnahmen.

5.1. Erhaltungsmaßnahmen

Bauliche Maßnahmen, die zur **Instandhaltung oder Instandsetzung** der Mietsache erforderlich sind (sog. **Erhaltungsmaßnahmen**), müssen Sie als Mieterin/Mieter grundsätzlich uneingeschränkt dulden (§ 555a Absatz 1 BGB). Das bedeutet, dass Sie den Maßnahmen **nicht widersprechen können und ihre Ausführung nicht behindern dürfen**.

Die Kosten für die Durchführung der Erhaltungsmaßnahme trägt allein die Vermieterin/der Vermieter. Entstehen Ihnen Kosten durch die Erhaltungsmaßnahme (z. B. Reinigungs- oder Umzugskosten), hat die Vermieterin/der Vermieter diese in

einem angemessenen Umfang zu ersetzen und auf Verlangen einen Vorschuss zu leisten (§ 555a Absatz 3 BGB). Daneben können Sie für die Dauer der Erhaltungsmaßnahme die Miete mindern oder Schadensersatz verlangen, wenn die Gebrauchstauglichkeit der Wohnung nicht nur unerheblich eingeschränkt wird. Zur Mieterhöhung ist die Vermieterin/der Vermieter nicht berechtigt.

5.2. Modernisierungsmaßnahmen

Welche bauliche Maßnahmen Modernisierungsmaßnahmen darstellen, ist in § 555b BGB geregelt. Danach sind Modernisierungsmaßnahmen insbesondere bauliche Veränderungen zur Energieeinsparung sowie zur Reduzierung des Wasserverbrauchs (§ 555b Nummer 1–3 BGB), außerdem bauliche Veränderungen zur Erhöhung des Gebrauchswerts der Mietsache, zur Verbesserung der allgemeinen Wohnverhältnisse und zum Anschluss an ein Glasfasernetz (§ 555b Nummer 4, 4a und 5 BGB) sowie bauliche Veränderungen, die aufgrund von Umständen durchgeführt werden, die die Vermieterin/der Vermieter nicht zu vertreten hat, oder durch die neuer Wohnraum geschaffen wird (§ 555b Nummer 6 und 7 BGB). 2024 wurde in § 555b Absatz 1 Nummer 1a BGB eine neue Duldungspflicht eingeführt. Diese betrifft Maßnahmen,



durch die mittels Einbaus oder Aufstellung einer Heizungsanlage zum Zwecke der Inbetriebnahme in einem Gebäude die Anforderungen des § 71 GEG erfüllt werden.

Da die Modernisierung einer Wohnung für alle Beteiligten nützlich sein kann – für die Mieterin/Mieter, indem beispielsweise die Wohnungen komfortabler werden, wenn eine moderne Heizung oder sanitäre Anlagen eingebaut werden, und für die Vermieterin/den Vermieter durch die Sicherung oder Erhöhung des Immobilienwertes – haben Sie als Mieterin/Mieter Modernisierungsmaßnahmen grundsätzlich zu dulden (§ 555d Absatz 1 BGB). Die **Duldungspflicht besteht ausnahmsweise dann nicht**, wenn die Modernisierungsmaßnahme für Sie, Ihre Familie oder eine Angehörige/einen Angehörigen Ihres Haushalts eine **nicht zu rechtfertigende Härte** bedeuten würde. Das muss im Einzelfall geprüft werden. Dabei sind auch die Interessen der

Vermieterin/des Vermieters und der Mieterinnen und Mieter in dem Gebäude sowie die Belange der Energieeinsparung und des Klimaschutzes zu berücksichtigen (§ 555d Absatz 2 Satz 1 BGB). Härtegründe können sich insbesondere aus dem Gesundheitszustand oder dem Alter der Mieterin/des Mieters ergeben. Die zu erwartende Mieterhöhung sowie die voraussichtlichen künftigen Betriebskosten müssen bei der Abwägung im Hinblick auf die Duldungspflicht der Mieterin/des Mieters aber außer Betracht bleiben (§ 555d Absatz 2 Satz 2 BGB). Grundsätzlich müssen Sie der Vermieterin/dem Vermieter **die Umstände, die eine Härte im Hinblick auf die Duldung der Modernisierungsmaßnahme oder die zu erwartende Mieterhöhung begründen, bis zum Ablauf des Monats, der auf den Zugang der Modernisierungsankündigung folgt, in Textform** (§ 126b BGB) **mitteilen** (§ 555d Absatz 3 BGB). Nach Ablauf der Frist sind die Härtegründe nur

noch zu berücksichtigen, wenn Sie ohne Verschulden an der Einhaltung der Frist gehindert waren und Sie der Vermieterin/dem Vermieter die Umstände sowie die Gründe der Verzögerung unverzüglich in Textform mitteilen. Umstände, die eine Härte im Hinblick auf die Mieterhöhung begründen, sind später im Rahmen der Mieterhöhung nur zu berücksichtigen, wenn sie spätestens bis zum Beginn der Modernisierungsmaßnahme mitgeteilt werden (§ 555d Absatz 4 Satz 2 BGB).

Sie müssen die Modernisierungsmaßnahme nur dann dulden (Fälligkeit der Duldungspflicht), wenn die Vermieterin/der Vermieter die Modernisierungsmaßnahmen wirksam nach § 555c BGB angekündigt hat. Die Vermieterin/der Vermieter muss Sie mindestens drei Monate vor dem Beginn der Arbeiten insbesondere über deren Art, voraussichtlichen Umfang, voraussichtlichen Beginn, voraussichtliche Dauer und die zu erwartende Mieterhöhung sowie die voraussichtlichen künftigen Betriebskosten in Textform (§ 126b BGB) informieren. Plant die Vermieterin/der Vermieter eine Mieterhöhung nach Abschluss der Modernisierungskosten im sogenannten vereinfachten Verfahren geltend zu machen → *siehe unter III. 3.2. Seite 44*, muss sie/er zudem

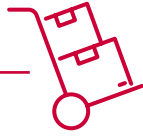


Wichtig

Hat die Vermieterin/der Vermieter es versäumt, auf die Form und die Frist des Härteeinwands nach § 555c Absatz 2, § 555d Absatz 3 BGB hinzuweisen, müssen Sie die Modernisierungsmaßnahme dennoch dulden. Lediglich die Einwendungsfrist beginnt nicht.

bereits in der Modernisierungsankündigung angeben, dass sie/er von dem vereinfachten Verfahren Gebrauch macht. Der Angabe der voraussichtlichen künftigen Betriebskosten bedarf es in diesem Fall nicht. Die Vermieterin/der Vermieter muss Sie nur dann nicht über die vorgesehene Modernisierungsarbeit informieren, wenn die Modernisierungsmaßnahme nur mit einer unerheblichen Einwirkung auf die Mietsache verbunden ist und nur zu einer unerheblichen Mieterhöhung führt (sog. Bagatellmaßnahme im Sinne von § 555c Absatz 4 BGB).

Wollen Sie die Modernisierungsmaßnahme nicht dulden und handelt es sich nicht um eine Bagatellmaßnahme, können Sie das Mietverhältnis gemäß § 555e Absatz 1 Satz 1 BGB *nach Zugang der Modernisierungsankündigung zum Ablauf des übernächsten Monats*



Beispiel:

Die Vermieterin/der Vermieter informiert die Mieterin/den Mieter am 31.07.2023 über die Modernisierungsmaßnahme. Die Mieterin/der Mieter kann dann bis zum 31.08.2023 kündigen und muss spätestens am 30.09.2023 ausziehen.

außerordentlich kündigen. Die Kündigung muss bis zum Ablauf des Monats erfolgen, der auf den Zugang der Modernisierungsankündigung folgt (§ 555e Absatz 1 Satz 2 BGB).

Aufwendungen der Mieterin/des Mieters infolge von Modernisierungsmaßnahmen muss die Vermieterin/der Vermieter der Mieterin/dem Mieter ersetzen (§ 555d Absatz 6, § 555a Absatz 3 BGB). Nach Abschluss der Modernisierungsmaßnahmen steht der Vermieterin/dem Vermieter aber das Recht zu, die Miete zu erhöhen → siehe hierzu Punkt III. 3.2., Seite 44.

5.3. Sog. Herausmodernisieren

Führt die Vermieterin/der Vermieter eine bauliche Veränderung in der Absicht, Sie zur Kündigung des Mietverhältnisses zu veranlassen, und in

einer Weise durch, die für Sie zu objektiv nicht notwendigen Belastungen führt, kann dieses Verhalten mit einer Geldbuße bis zu 100.000 Euro geahndet werden (§ 6 WiStG). Das Gleiche gilt, wenn die bauliche Veränderung in missbräuchlicher Weise mit Willen der Vermieterin/des Vermieters von einer/einem Dritten durchgeführt wird. Ein mit Geldbuße bedrohtes Verhalten kann beispielsweise vorliegen bei Einrichtung einer Baustelle mit einer dauerhaften Verhängung/Verdunkelung der Fenster, ohne dass in absehbarer Zeit mit der eigentlichen Baumaßnahme begonnen wird, oder bei Beeinträchtigung grundlegendster Sicherheitsstandards wie das nicht bloß kurzfristige Aushängen der Haustür ohne erkennbaren Anlass. Auch ohne den Nachweis einer solchen Absicht greift regelmäßig eine gesetzliche Vermutung ein, dass die Vermieterin/der Vermieter ihre/seine Pflichten aus dem Mietverhältnis verletzt hat (§ 559d BGB). Aufgrund einer solchen Pflichtverletzung können Sie von der Vermieterin/dem Vermieter ggf. Schadensersatz verlangen. Dies gilt jedoch nicht, wenn die Vermieterin/der Vermieter darlegen kann, dass für das Verhalten im Einzelfall ein nachvollziehbarer objektiver Grund vorliegt.

IV. Beendigung des Miet- verhältnisses



1. Die Grundregel

Schließen die Parteien ein Mietverhältnis auf unbestimmte Zeit (**unbefristeter Mietvertrag**), endet es in der Regel durch eine wirksame Kündigung nach Ablauf einer Kündigungsfrist. Haben die Mietparteien eine bestimmte Mietzeit vereinbart (**Zeitmietvertrag**), so endet das Mietverhältnis mit Ablauf der vertraglich vereinbarten Mietzeit → *siehe Punkt IV. 3., Seite 72.*

Unabhängig von der Art des Mietvertrags kann dieser in der Regel jederzeit beendet werden, wenn beide Mietparteien damit einverstanden sind (**Mietaufhebungsvertrag**).

Der Tod der Vermieterin/ des Vermieters beendet das Mietverhältnis nicht. An die Stelle der Vermieterin/des Vermieters treten ihre/seine Erben.



Stirbt die Mieterin/der Mieter und führte sie/er in der gemieteten Wohnung mit ihrer/seiner Ehepartnerin bzw. ihrem/seinem Ehepartner oder Lebenspartnerin/Lebenspartner einen gemeinsamen Haushalt, so tritt mit dem **Tod der Mieterin/des Mieters** die Ehepartnerin/der Ehepartner oder die

Lebenspartnerin/der Lebenspartner in das Mietverhältnis ein (sog. **Eintrittsrecht**). Will diese/dieser nicht eintreten, muss sie/er der Vermieterin/dem Vermieter binnen eines Monats erklären, dass sie/er das Mietverhältnis nicht fortsetzen will (§ 563 Absatz 1 und 3 BGB). Tritt die Ehepartnerin/der Ehepartner oder die Lebenspartnerin/der Lebenspartner nicht ein, treten zum Haushalt der Mieterin/des Mieters gehörende Familienmitglieder und Personen ein, die mit der Mieterin/dem Mieter einen gemeinsamen Haushalt führen (§ 563 Absatz 2 BGB). Bloße Wohngemeinschaften gehören allerdings nicht dazu. Haben eintrittsberechtigte Personen **gemeinsam gemietet**, wird das Mietverhältnis beim Tode einer Mieterin/eines Mieters mit den anderen Mieterinnen und Mietern fortgesetzt (§ 563a BGB). Wird das Mietverhältnis nicht mit einer/einem Eintrittsberechtigten oder einer anderen Mieterin/einem anderen Mieter fortgeführt, so wird es mit den **Erben und Erben der Mieterin/des Mieters** fortgesetzt (§ 564 Satz 1 BGB). In diesem Fall sind sowohl die Vermieterin/der Vermieter als auch die Erben und Erben der Mieterin/des Mieters dazu berechtigt, das Mietverhältnis innerhalb eines Monats außerordentlich mit der gesetzlichen Frist zu kündigen (§ 564 Satz 2 BGB).

Außerdem kann der Mieterin/dem Mieter bei Modernisierungsmaßnahmen und Mieterhöhungen ein außerordentliches Kündigungsrecht zustehen
 → siehe Punkt III. 3.2., Seite 44 sowie
 → Punkt III. 5.2., Seite 57.

2. Die Kündigung

Üblicherweise werden Wohnraummietverträge auf unbestimmte Zeit geschlossen. Einen solchen Vertrag kann jede Mietpartei nach den gesetzlichen Vorschriften kündigen (§ 542 Absatz 1 BGB). Das Gesetz unterscheidet zwischen der ordentlichen und der außerordentlichen Kündigung. Die **ordentliche Kündigung** ist das rechtliche Mittel zur „normalen“ Vertragsbeendigung. Sie beendet das Mietverhältnis erst mit Ablauf der gesetzlichen oder vertraglichen Kündigungsfrist. Bei der außerordentlichen Kündigung unterscheidet man zwischen der **außerordentlichen fristlosen Kündigung** und der **außerordentlichen Kündigung mit der gesetzlichen Frist**.

2.1. Die ordentliche Kündigung

A. Form und Inhalt

Die Kündigung des Mietvertrags bedarf der Schriftform oder der elektronischen Form (§ 568 Absatz 1, §§ 126, 126a BGB). Gibt es mehrere Mieterinnen und Mieter und/oder Vermieterinnen und Vermieter, muss die Kündigung von allen bzw. gegenüber allen ausgesprochen werden.

Aus der Kündigungserklärung muss erkennbar sein, **wer kündigt, welche Mietsache** betroffen ist und **an wen** sich die Kündigung richtet. Es ist nicht zwingend notwendig anzugeben, wann die Kündigungsfrist abläuft, damit die Kündigung wirksam ist. Ist die angegebene Kündigungsfrist unrichtig, kann die Kündigung in der Regel in eine Kündigung zum nächsten „Kündigungstermin“ umgedeutet werden.

Kündigt die Vermieterin/der Vermieter, muss die Kündigungserklärung zudem die Kündigungsgründe nennen (§ 573 Absatz 3 BGB). Nennt die Vermieterin/der Vermieter in der Kündigung keine Gründe, ist die Kündigung unwirksam. Außerdem soll die Vermieterin/der Vermieter Sie als Mieterin/Mieter auf die Form und Frist des Widerspruchsrechts nach der Sozialklausel

→ *siehe Punkt IV. 2.1. D., Seite 66* hinweisen. Versäumt die Vermieterin/der Vermieter diesen Hinweis, so verlängert sich Ihre Widerspruchsfrist (§ 574b Absatz 2 Satz 2 BGB) → *siehe Punkt IV. 2.1. D., Seite 66.*

B. Frist

Vermieterinnen/Vermieter und Mieterinnen/Mieter können grundsätzlich nur unter Einhaltung der gesetzlichen oder vertraglichen Fristen kündigen. Die gesetzlichen Kündigungsfristen sind in **§ 573c BGB geregelt**. Danach müssen Sie als Mieterin/Mieter unabhängig von der Dauer des Mietverhältnisses eine Kündigungsfrist von knapp drei Monaten einhalten (Kündigung „zum Ablauf des übernächsten Monats“). Kündigt die Vermieterin/der Vermieter, hängt die Kündigungsfrist von der Dauer des Mietverhältnisses ab. Die dreimonatige Kündigungsfrist verlängert sich auf sechs Monate, wenn Sie mehr als fünf Jahre in der Wohnung gewohnt haben, und auf neun Monate bei einer Mietzeit von mehr als acht Jahren.

Damit das Mietverhältnis zum Ablauf des übernächsten Monats nach Zugang der Kündigung endet, muss die Kündigungserklärung der anderen Vertragspartnerin/dem anderen Vertragspartner spätestens am **dritten Werktag eines**

Monats zugehen. Dasselbe gilt bei einer längeren Kündigungsfrist. Auch nur wenig verspätete Kündigungszugänge verschieben den Ablauf der Frist um einen ganzen Monat. Ist der dritte Werktag ein Samstag, endet die Frist am nächsten Werktag, also in der Regel dem folgenden Montag (§ 193 BGB).



Beispiel:

Die wirksame Kündigung der Mieterin/des Mieters geht der Vermieterin/dem Vermieter am 03.08.2023 zu. Das Mietverhältnis endet damit zum 31.10.2023. Geht die Kündigung dagegen erst am 04.08.2023 zu, endet das Mietverhältnis erst zum 30.11.2023.

Diese Fristen können nicht zu Lasten der Mieterin/des Mieters vertraglich verlängert werden (§ 573c Absatz 4 BGB). Vereinbaren die Mietparteien kürzere Fristen, so kann sich hierauf nur die Mieterin/der Mieter berufen, nicht aber die Vermieterin/der Vermieter.

C. Notwendige Kündigungsgründe der Vermieterin/des Vermieters

Anders als die Mieterin/der Mieter kann die Vermieterin/der Vermieter vertrags-treuen Mieterinnen und Mietern – also Mieterinnen und Mietern, die nicht gegen die Pflichten aus dem Mietverhältnis verstoßen haben – grundsätzlich nur dann wirksam kündigen, wenn sie/er ein **berechtigtes Interesse an der Beendigung des Mietverhältnisses** hat (§ 573 Absatz 1 BGB). Wann ein solches berechtigtes Interesse vorliegt, ist im § 573 Absatz 2 BGB beispielhaft geregelt.

Nach § 573 Absatz 2 BGB ist ein berechtigtes Interesse vor allem in folgenden drei Fällen gegeben:

- **Die Mieterin/der Mieter hat ihre/seine vertraglichen Verpflichtungen schuldhaft nicht unerheblich verletzt** (§ 573 Absatz 2 Nummer 1 BGB).

Beispiel:

Wiederholte unpünktliche Mietzahlungen, Mietrückstände, erhebliche Verstöße gegen die Hausordnung.

- Die Vermieterin/der Vermieter benötigt die Räume als Wohnung für sich, für Angehörige ihres/seines Haushalts oder für ihre/seine

Familienangehörigen (**Eigenbedarf**, § 573 Absatz 2 Nummer 2 BGB).

Beispiel:

Ein Kind der Vermieterin/des Vermieters braucht die Wohnung.

Dies erfordert, dass die Vermieterin/der Vermieter vernünftige und nachvollziehbare Gründe für ihren/seinen Wunsch haben muss, in der vermieteten Wohnung selbst zu wohnen oder dort eine der genannten Personen wohnen zu lassen. Eine Vermieterin/ein Vermieter, die/der Eigenbedarf nur vortäuscht, kann sich wegen Betrugs strafbar machen; darüber hinaus kann Ihnen als Mieterin/Mieter auch ein Anspruch auf Ersatz des Ihnen entstandenen Schadens (z. B. Umzugskosten) zustehen.

- Die Vermieterin/der Vermieter würde durch die Fortsetzung des Mietverhältnisses an einer angemessenen wirtschaftlichen Verwertung des Grundstückes gehindert und dadurch **erhebliche Nachteile** erleiden (§ 573 Absatz 2 Nummer 3 BGB).

Beispiel:

Ein abbruchreifes Gebäude soll durch einen Neubau ersetzt werden.

Neben diesen Beispielen sind durchaus noch weitere Gründe denkbar; sie müssen aber in ihrer Bedeutung von gleichem Gewicht sein (§ 573 Absatz 1 BGB), etwa wenn die im gleichen Haus wohnende Vermieterin/der im gleichen Haus wohnende Vermieter die vermietete Wohnung **für berufliche Zwecke nutzen** will und aufgrund von Familienpflichten auf die räumliche Nähe von Wohnung und Arbeitsplatz angewiesen ist.

Wichtig



*Unzulässig ist eine Kündigung, um durch Neuvermietung eine höhere **Miete zu erzielen** (§ 573 Absatz 1 Satz 2 BGB). Die Vermieterin/der Vermieter kann auch nicht deshalb kündigen, weil sie/er die Absicht hat, die Mietwohnung im Zusammenhang mit der Begründung von Wohnungseigentum zu verkaufen, § 573 Absatz 2 Nummer 3 BGB → siehe Punkt IV. 4., Seite 74.*

D. Widerspruchsrecht (Sozialklausel)

Selbst wenn die Vermieterin/der Vermieter Ihnen berechtigterweise kündigt, müssen Sie als Mieterin/Mieter die Kündigung nicht in jedem Fall hinnehmen.

Vielmehr können Sie der Kündigung widersprechen und die Fortsetzung des Mietverhältnisses verlangen, wenn die Beendigung des Mietsverhältnisses für Sie, Ihre Familie oder eine andere Angehörige/einen anderen Angehörigen Ihres Haushalts eine **besondere Härte** bedeuten würde, die auch unter Würdigung der Interessen der Vermieterin/ des Vermieters nicht zu rechtfertigen ist (**Sozialklausel des § 574 BGB**). Dies gilt aber dann nicht, wenn ein Grund vorliegt, der die Vermieterin/den Vermieter zu einer außerordentlichen fristlosen Kündigung berechtigt (§ 574 Absatz 1 Satz 2 BGB).

Wann eine Härte vorliegt, ist eine Frage des Einzelfalls und bedarf einer umfassenden Interessenabwägung.

*Nach dem Gesetz liegt eine Härte insbesondere dann vor, wenn es nicht möglich ist, eine angemessene Wohnung zu zumutbaren Bedingungen als Ersatz zu finden (**§ 574 Absatz 2 BGB**).*

Daneben können nach der Rechtsprechung als (weitere) Härtegründe noch ein geringes Einkommen, eine Behinderung oder eine schwere Erkrankung in Betracht kommen.

Wichtig



Die Sozialklausel, die einen Widerspruch wegen besonderer Härte zulässt, **gilt nicht beim Auslaufen eines Zeitmietvertrags** → siehe Punkt IV. 3., Seite 72. Sie ist auch nicht anzuwenden bei Mietverhältnissen über **Wohnraum im Sinne des § 549 Absatz 2 BGB** → siehe unten. Auf die Sozialklausel kann sich die Mieterin/der Mieter auch dann nicht berufen, wenn sie/er selbst gekündigt hat oder wenn **die Vermieterin/der Vermieter zur fristlosen Kündigung berechtigt ist**.

Einen etwaigen Widerspruch gegen die Kündigung müssen Sie schriftlich erklären, d. h. er muss eigenhändig unterschrieben werden (§ 574b Absatz 1 BGB, § 126 BGB); bei mehreren Mieterinnen und Mietern müssen alle unterschreiben. Die elektronische Form ist ebenfalls zulässig (§ 126a BGB). Wenn die Vermieterin/der Vermieter dies verlangt, müssen Sie ihm unverzüglich die Gründe für den Widerspruch mitteilen (§ 574b Absatz 1 Satz 2 BGB). Das Widerspruchsschreiben muss der Vermieterin/dem Vermieter spätestens zwei Monate vor Ablauf der Kündigungsfrist zugehen (§ 574b Absatz 2 Satz 1 BGB). Dies gilt dann nicht, wenn die Vermieterin/der Vermieter Sie so spät auf die

Möglichkeit des Widerspruchs, die Form und die Frist hingewiesen hat, dass Ihnen nicht angemessen viel Zeit bleibt, um den Widerspruch zu verfassen. Dann können Sie den Widerspruch auch noch später – bis zum Schluss des ersten Termins eines Räumungsrechtsstreits – einlegen (§ 574b Absatz 2 Satz 2 BGB).

E. Ausnahmen und Einschränkungen beim Kündigungsschutz

Ausnahmsweise darf die Vermieterin/der Vermieter kündigen, **ohne ein berechtigtes Interesse an der Beendigung des Mietverhältnisses** nachweisen zu müssen.

1. Nach **§ 549 Absatz 2 und Absatz 3 BGB** gilt dies für:

- Wohnraum, der nur zum vorübergehenden Gebrauch vermietet ist (§ 549 Absatz 2 Nummer 1 BGB),
→ siehe dazu Punkt V. 2., Seite 78
- bestimmte Fälle der Vermietung von möbliertem Wohnraum, wenn die Vermieterin/der Vermieter selbst mit in der Wohnung wohnt (§ 549 Absatz 2 Nummer 2 BGB),
→ siehe dazu Punkt V. 2., Seite 78
- Wohnraum, den beispielsweise ein anerkannter privater Träger der

Wohlfahrtspflege angemietet hat, um ihn Personen mit dringendem Wohnungsbedarf zu überlassen; dies gilt nur, wenn er die Mieterin/den Mieter bei Vertragsschluss auf die Zweckbestimmung des Wohnraums und die Ausnahme von den Kündigungsschutzvorschriften hingewiesen hat,

- Wohnraum in einem Studenten- oder Jugendwohnheim (§ 549 Absatz 3 BGB).

Wichtig

In diesen Fällen – mit Ausnahme der Studenten- und Jugendwohnheime – kann die Mieterin/der Mieter auch keinen Widerspruch unter Berufung auf besondere Härte einlegen.

2. Nach **§ 573a BGB** gilt dies bei:
 - einer Wohnung in einem von der Vermieterin/vom Vermieter selbst bewohnten Zweifamilienhaus (§ 573a Absatz 1 BGB),
 - möblierten Zimmern, die der Mieterin/dem Mieter zum Gebrauch mit ihrer/seiner Familie oder mit Personen überlassen sind, mit denen sie/er einen gemeinsamen Haushalt führt, und bei unmöblierten

Zimmern, jedoch nur, wenn der Wohnraum Teil der von der Vermieterin/vom Vermieter selbst bewohnten Wohnung ist (§ 573a Absatz 2 BGB).

Wichtig

In diesen Fällen verlängert sich die Kündigungsfrist gegenüber den normalen Fristen um drei Monate. Die Vermieterin/der Vermieter muss zudem im Kündigungsschreiben angeben, das sie/er die Kündigung auf die Voraussetzungen des § 573a BGB stützt (§ 573a Absatz 3 BGB).

Die Ausnahmeregelungen der §§ 573a, 549 Absatz 2 und Absatz 3 BGB beruhen unter anderem auf dem **Grundgedanken**, dass das enge Zusammenleben von Vermieterin/Vermieter und Mieterin/Mieter in einem Haus oder einer Wohnung ein **Mindestmaß an Harmonie** voraussetzt; fehlt es hieran, so soll die Vermieterin/der Vermieter berechtigt sein, das Mietverhältnis ohne Angabe von Gründen zu beenden.

F. Zeitweiser Ausschluss des ordentlichen Kündigungsrechts

Vermieterin/Vermieter und Mieterin/Mieter können ein besonderes Interesse an einer langfristigen Bindung des

Vertragspartners haben, z. B. wenn die Vermieterin/der Vermieter die Wohnung nach den Wünschen der Mieterin/des Mieters gestaltet hat und sichergehen will, dass die Mieterin/der Mieter dort auch eine gewisse Zeit wohnt. In solchen Fällen kann es sich anbieten, einen unbefristeten Mietvertrag zu vereinbaren und gleichzeitig die ordentliche Kündigung für einen bestimmten Zeitraum auszuschließen. Je nach Interessenlage der Mietparteien kann das ordentliche Kündigungsrecht nur der Vermieterin/des Vermieters oder im Gegenzug auch das der Mieterin/des Mieters für eine bestimmte Zeit ausgeschlossen werden. Ein Kündigungsausschluss, der länger als ein Jahr gelten soll, muss schriftlich oder in elektronischer Form vereinbart werden.

2.2. Die außerordentliche fristlose Kündigung

Die **außerordentliche fristlose Kündigung**, die das Mietverhältnis in der Regel mit **Zugang der Kündigungs-erklärung** beendet, setzt sowohl bei der Kündigung durch die Mieterin/den Mieter als auch bei der Kündigung durch die Vermieterin/den Vermieter einen wichtigen Grund voraus. Der zur Kündigung führende wichtige Grund ist im Kündigungsschreiben anzugeben (§ 569 Absatz 4 BGB).

Ihre Kündigungsschutzrechte als Mieterin/Mieter können **nicht ausgeschlossen oder eingeschränkt** werden (§ 569 Absatz 5 BGB). Das bedeutet insbesondere, dass eine Vereinbarung, nach der die Vermieterin/der Vermieter berechtigt sein soll, aus anderen als den im Gesetz zugelassenen Gründen außerordentlich fristlos zu kündigen, unwirksam ist.

A. Kündigungsgründe

(1) **Vermieterin/Vermieter und Mieterin/Mieter können kündigen, wenn** sich die andere Vertragspartnerin/der andere Vertragspartner so **schwerwiegende Vertragsverletzungen** zuschulden kommen lässt, dass der/dem Kündigenden unter Berücksichtigung aller Umstände des Einzelfalls und **unter Abwägung der Interessen der Mietparteien die Fortsetzung des Mietverhältnisses** bis zum Ablauf der Kündigungsfrist oder bis zur sonstigen Beendigung des Mietverhältnisses **nicht zuge-
mutet** werden kann (§ 543 Absatz 1 BGB, § 569 Absatz 2 BGB).

Beispiel:

Schwere Beleidigungen, Bedrohungen und tätliche Angriffe, ständige unpünktliche Zahlung

(2) Die Mieterin/der Mieter kann zudem kündigen, wenn

- ihr/ihm die Wohnung oder Teile der Wohnung **nicht rechtzeitig zum vertragsgemäßen Gebrauch gewährt oder wieder entzogen** werden und die Vermieterin/der Vermieter trotz einer Abmahnung innerhalb einer von der Mieterin/vom Mieter gesetzten Frist den Grund dafür nicht behebt (§ 543 Absatz 2 Nummer 1, Absatz 3 BGB) oder
- die **Wohnung** so beschaffen ist, dass die **Benutzung mit einer erheblichen Gesundheitsgefährdung** verbunden ist (§ 569 Absatz 1 BGB).

(3) Die Vermieterin/der Vermieter kann auch kündigen, wenn

- die Mieterin/der Mieter die **Rechte der Vermieterin/des Vermieters dadurch in erheblichem Maße verletzt**, dass sie/er die Mietsache durch

Vernachlässigung der ihr/ihm obliegenden Sorgfalt erheblich gefährdet oder sie **unbefugt einer/ einem Dritten überlässt** (§ 543 Absatz 2 Nummer 2, Absatz 3 BGB) oder

- die Mieterin/der Mieter mit der **Zahlung eines nicht unerheblichen Teils der Miete in Verzug** ist (§ 543 Absatz 2 Nummer 3 und § 569 Absatz 2a, Absatz 3 BGB).

Wichtig

Es besteht die Möglichkeit, eine wirksame außerordentliche Kündigung wegen Zahlungsverzugs unter bestimmten Bedingungen nachträglich abzuwenden. Dies setzt voraus, dass die Vermieterin/der Vermieter die nicht geleisteten Zahlungen innerhalb einer Frist vollständig erhält oder dass sich eine öffentliche Stelle zur Zahlung verpflichtet (§ 569 Absatz 3 Nummer 2 BGB). Sollte Ihnen wegen Zahlungsverzugs gekündigt werden, ist es sinnvoll, sich umgehend an einen Mieterinnen- und Mieterverein oder eine Anwältin/einen Anwalt zu wenden, wenn Sie die Kündigung noch abwehren wollen.

B. Abmahnung und Fristsetzung

Eine fristlose Kündigung wegen Verletzung einer vertraglichen Pflicht kann in der Regel nur dann erfolgen, wenn vorher die andere Vertragspartei abmahnt und eine entsprechende Frist zur Beseitigung des Grundes für die Kündigung gesetzt wurde (§ 543 Absatz 3 BGB).

Etwas anderes gilt nur, wenn

- eine Fristsetzung oder Abmahnung offensichtlich keinen Erfolg verspricht (§ 543 Absatz 3 Nummer 1 BGB), beispielsweise wenn die Vertragspartei deutlich zu verstehen gegeben hat, dass sie ihr Verhalten nicht ändern wird, oder
- die sofortige Kündigung aus besonderen Gründen unter Abwägung der beiderseitigen Interessen gerechtfertigt ist (§ 543 Absatz 3 Nummer 2 BGB) oder
- die Mieterin/der Mieter mit der Entrichtung der Miete (§ 543 Absatz 3 Nummer 3 BGB) oder mit der Mietkautionszahlung in Verzug ist (§ 569 Absatz 2a BGB).

Unter einer **Abmahnung** versteht man eine Erklärung, durch die die andere Vertragspartei aufgefordert wird, ein bestimmtes Verhalten zu unterlassen oder eine bestimmte Handlung vorzunehmen. Die Abmahnung kann mündlich, schriftlich oder in elektronischer Form ausgesprochen werden; aus Beweisgründen empfiehlt sich stets eine schriftliche Abmahnung oder eine solche in elektronischer Form. Aus dem Text der Abmahnung sollte sich ergeben, welche konkreten Vertragswidrigkeiten (Zeit, Ort, Gegenstand, Folge) beanstandet werden. Die Abmahnung darf nicht missverständlich oder an unerwarteter Stelle in einem Schreiben mit überwiegend anderweitigem Inhalt enthalten sein. Keine ordnungsgemäße Abmahnung liegt demnach vor, wenn die Vermieterin/der Vermieter die Mieterin/den Mieter nur in allgemein gehaltenen Worten an die Erfüllung seiner Pflichten erinnert oder die Unzufriedenheit mit seinem Verhalten zum Ausdruck bringt.



Die Abmahnung ist
zeitnah

nach Kenntnis der Vertragsstörung
auszusprechen.

Sie kann nur von der und gegen die Mietpartei ausgesprochen werden. Sind an dem Mietverhältnis mehrere Personen beteiligt, ist sie nur wirksam, wenn sie von allen bzw. gegenüber allen ausgesprochen wird.

2.3. Die außerordentliche Kündigung mit gesetzlicher Frist

Von einer außerordentlichen befristeten Kündigung spricht man, wenn eine Partei aus einem besonderen Grund **vorzeitig unter Einhaltung der gesetzlichen Kündigungsfrist kündigen** kann. Das betrifft auch befristete Mietverhältnisse (Zeitmietverträge), die nicht ordentlich gekündigt werden können.

Das Gesetz
räumt eine Reihe dieser Sonderkündigungsrechte ein.



Die wichtigsten **Fälle** sind auf **Mieterinnen- und Mieterseite** die Ankündigung von Modernisierungsmaßnahmen durch die Vermieterin/den Vermieter (§ 555e BGB), die Verweigerung der Erlaubnis zur Untervermietung (§ 540 Absatz 1 Satz 2 BGB) sowie eine Mieterhöhung bis zur ortsüblichen Vergleichsmiete oder nach

Modernisierungsmaßnahmen (§ 561 BGB), auf **Vermieterinnen- und Vermieterseite** der Erwerb des Grundstücks in der **Zwangsversteigerung** (§ 57a Zwangsversteigerungsgesetz) sowie für **beide Parteien** wenn nach dem Tod der Mieterin/des Mieters deren/dessen Erbinnen und Erben in das Mietverhältnis eintreten (§ 564 Satz 2 BGB).

Will **die Vermieterin/der Vermieter** bei Wohnraummietverhältnissen von diesen besonderen Kündigungsrechten Gebrauch machen, so müssen – außer bei der Kündigung nach dem Tod der Mieterin/des Mieters nach § 564 Satz 2 BGB – zum Schutze der Mieterin/des Mieters **zusätzlich** die Kündigungsvoraussetzungen des § 573 BGB eingehalten werden → *vgl. dazu Punkt IV. 2., Seite 63.*

3. Der Zeitmietvertrag

Ist ein Mietverhältnis auf bestimmte Zeit eingegangen (§ 575 BGB – **Zeitmietvertrag**), endet es nach Ablauf der vertraglich vereinbarten Zeit, wenn es nicht außerordentlich gekündigt (§ 542 Absatz 2 Nummer 1 BGB) oder verlängert wird (§ 542 Absatz 2 Nummer 2 BGB), etwa durch einen Aufhebungsvertrag oder eine stillschweigende Vertragsfortführung (§ 545 BGB).

Eine ordentliche Kündigung

eines Zeitmietverhältnisses ist aber nicht möglich.



3.1. Voraussetzungen des Zeitmietvertrags

Die Vermietung auf bestimmte Zeit ist bei Wohnraummiete nur zulässig, wenn ein **Befristungsgrund** im Sinne des § 575 Absatz 1 BGB vorliegt. Die Vermieterin/der Vermieter muss der Mieterin/dem Mieter den Befristungsgrund bei Abschluss des Vertrags **schriftlich** oder in **elektronischer Form** mitteilen. Andernfalls gilt der Mietvertrag als auf unbestimmte Zeit geschlossen (§ 575 Absatz 1 Satz 2 BGB).

Ein wirksamer **Befristungsgrund** nach § 575 BGB liegt vor, wenn die Vermieterin/der Vermieter die Räume nach Ablauf der Mietzeit

1. als Wohnung für sich, ihre/seine Familienangehörigen oder Angehörige ihres/seines Haushalts nutzen will (**Eigennutzung**),

Wichtig

Die strengen Voraussetzungen des § 575 BGB gelten nicht bei Wohnraum im Sinne von § 549 Absatz 2 und 3 BGB, also bei:



- Wohnraum, der nur zum vorübergehenden Gebrauch vermietet ist (§ 549 Absatz 2 Nummer 1 BGB),
→ siehe dazu Punkt V. 2., Seite 78
- bestimmten Fällen der Vermietung von möbliertem Wohnraum, wenn die Vermieterin/der Vermieter selbst mit in der Wohnung wohnt
→ siehe dazu Punkt V. 1.3., Seite 78 (§ 549 Absatz 2 Nummer 2 BGB),
- Wohnraum, den beispielsweise ein anerkannter privater Träger der Wohlfahrtspflege angemietet hat, um ihn Personen mit dringendem Wohnungsbedarf zu überlassen; dies gilt nur, wenn er die Mieterin/den Mieter bei Vertragsschluss auf die Zweckbestimmung des Wohnraums und die Ausnahme von den Mieterschutzvorschriften hingewiesen hat (§ 549 Absatz 2 Nummer 3 BGB),
- Wohnraum in einem Studenten- oder Jugendwohnheim (§ 549 Absatz 3 BGB).

2. beseitigen oder so wesentlich verändern oder instand setzen will, dass die Maßnahmen durch eine Fortsetzung des Mietverhältnisses erheblich erschwert würden oder
3. an eine zur Dienstleistung Verpflichtete/einen zur Dienstleistung Verpflichteten vermieten will (*Betriebsbedarf bei Werkmietwohnungen*).

Ein Wechsel zwischen den Befristungsgründen während des laufenden Vertrags ist nicht möglich.

3.2. *Auskunftsanspruch der Mieterin/des Mieters*

Darüber, ob der Befristungsgrund am Ende der Mietzeit tatsächlich noch vorliegt, kann die Mieterin/der Mieter von der Vermieterin/vom Vermieter *frühestens vier Monate vor der Beendigung des Mietverhältnisses* Auskunft verlangen. Die Vermieterin/der Vermieter muss der Mieterin/dem Mieter dann binnen eines Monats antworten. Antwortet die Vermieterin/der Vermieter erst später, kann die Mieterin/der Mieter entsprechend länger in der Wohnung wohnen. Teilt die Vermieterin/der Vermieter mit, dass der Befristungsgrund erst später nach Ende des Mietverhältnisses eintreten wird, kann

die Mieterin/der Mieter von der Vermieterin/vom Vermieter eine Verlängerung des Mietvertrags um diesen Zeitraum verlangen (§ 575 Absatz 2 und 3 BGB).

Entfällt der Befristungsgrund, ist die Mieterin/der Mieter nach § 575 Absatz 3 Satz 2 BGB berechtigt, eine Verlängerung des Mietverhältnisses auf unbestimmte Zeit zu verlangen.

4. *Änderung der Verhältnisse an der Wohnung*

4.1. *„Kauf bricht nicht Miete“*

Nicht selten treten in der Praxis Fälle auf, in denen die *vermietete Wohnung nach Überlassung an die Mieterin/den Mieter* von der Vermieterin/dem Vermieter *an eine/einen Dritten verkauft wird*. In einem solchen Fall gilt der Grundsatz: „Kauf (oder auch Schenkung und Tausch) bricht nicht Miete“ (§ 566 BGB). Das bedeutet, dass das Mietverhältnis zu den alten Bedingungen mit der Erwerberrin/dem Erwerber der Wohnung fortgeführt wird.

Die Erwerberin/ der Erwerber kann auch nicht etwa die Miete neu festsetzen.



Für Sie als Mieterin/Mieter ändert sich durch den Verkauf der Wohnung also nichts an den Konditionen des Mietvertrags.

4.2. Bildung von Wohnungseigentum an der vermieteten Wohnung

Wird die von Ihnen bewohnte Mietwohnung in einem Mehrfamilienhaus in eine Eigentumswohnung umgewandelt und soll diese verkauft werden, werden Sie als Mieterin/Mieter wie folgt geschützt:

A. Vorkaufsrecht der Mieterin/des Mieters

Zunächst steht Ihnen beim Verkauf der Wohnung ein Vorkaufsrecht zu (§ 577 BGB). Sie können in den Kaufvertrag der Eigentümerin/des Eigentümers mit der Käuferin/dem Käufer eintreten und selbst die Wohnung zu dem Preis erwerben, den auch die Käuferin/der Käufer zu zahlen bereit ist. Dies gilt allerdings nicht, wenn die Vermieterin/der Vermieter die Wohnung an eine

Familienangehörige/einen Familienangehörigen oder an eine zu ihrem/seinem Haushalt gehörende Person verkauft.

B. Kündigungssperrfrist

Über das Vorkaufsrecht hinaus haben Sie einen besonderen Schutz vor allem gegen Eigenbedarfskündigungen: Die neue Eigentümerin/der neue Eigentümer kann gemäß § 577a BGB frühestens nach Ablauf von 3 Jahren seit dem Erwerb (Eintragung im Grundbuch) kündigen.

V. Besondere Mietverhältnisse



1. Möblierter Wohnraum

Die Vermietung von möblierten Wohnungen hat in den letzten Jahren an Bedeutung gewonnen. Auch **für möblierten Wohnraum gelten**, von einigen Ausnahmen abgesehen, **die Regelungen des sozialen Mietrechts. Insbesondere findet grundsätzlich die Mietpreisbremse Anwendung** → siehe Punkt II. 3.3., Seite 17.

Der Schlussbericht eines Forschungsvorhabens zum möblierten Wohnen vom Juni 2023, das das Bundesministerium der Justiz in Auftrag gegeben hatte, kann unter → www.bmj.de eingesehen werden.

1.1 Anwendung der Mietpreisbremse

Wenn die Wohnung in einem Gebiet liegt, in dem die Mietpreisbremse gilt, und Sie feststellen wollen, ob die Mietpreisbremse bei der Anmietung von möbliertem Wohnraum eingehalten wurde, muss zunächst die ortsübliche Vergleichsmiete ermittelt werden. Für die Ermittlung der ortsüblichen Vergleichsmiete sind Mietspiegel das wichtigste Instrument. Weil die bislang vorhandenen Mietspiegel möblierten Wohnraum häufig nicht berücksichtigen, kann die ortsübliche Vergleichsmiete nicht so einfach festgestellt werden wie bei einer

unmöblierten Wohnung. Mietspiegel sind jedoch grundsätzlich auch auf möblierte Wohnungen anwendbar. Die Mieterin/der Mieter kann ermitteln, welche Miete für die Wohnung in unmöbliertem Zustand ortsüblich wäre. Zur Berechnung eines Zuschlags für die Möblierung legen Gerichte den Zeitwert der Möbel zugrunde. Sofern Sie als Mieterin/Mieter nicht wissen, welcher Anteil der Miete auf die Möblierung entfällt, können Sie dies bei der Vermieterin/dem Vermieter erfragen.

1.2 Mieterhöhungen im Bestand

Wenn Sie als Mieterin/Mieter bereits in einer möblierten Wohnung wohnen, dann darf die Miete bis zur ortsüblichen Vergleichsmiete (§ 558 Absatz 2 BGB) angehoben werden → siehe Punkt III. 3.1., Seite 39. Im Streitfall entscheiden die Gerichte darüber, ob eine Mieterhöhung zulässig ist.

In Zukunft sollte sich die zulässige Miethöhe für möblierten Wohnraum leichter überprüfen lassen. Denn: Mit der am 1. Juli 2022 in Kraft getretenen Mietspiegelreform ist die Möglichkeit der Berücksichtigung von möbliertem Wohnraum im Mietspiegel in der Mietspiegelverordnung (MsV) angelegt. Mietspiegelersteller (u. a. Kommunen) können die Möblierung im Mietspiegel

erfassen und so die Vergleichbarkeit möblierten Wohnraums erleichtern.

1.3 Sonderfall: Vermieterin/Vermieter und Mieterin/Mieter wohnen in derselben Wohnung

Der Schutz des sozialen Mietrechts ist nicht in vollem Umfang gegeben, wenn die Vermieterin/der Vermieter selbst mit in der möblierten Wohnung wohnt und es sich auf Mieterseite um einen Einpersonenhaushalt handelt (§ 549 Absatz 2 Nummer 2 BGB). Insbesondere sind die Mietpreisbremse → siehe Punkt II. 3.3., Seite 17, die Vorschriften zur Mieterhöhung → siehe Punkt III. 3., Seite 38 und die Regelungen zum Kündigungsschutz → siehe Punkt IV. 2., Seite 63 weitgehend nicht anwendbar.

2. Wohnraum zum vorübergehenden Gebrauch

Die Vermietung von Wohnraum zum vorübergehenden Gebrauch (§ 549 Absatz 2 Nummer 1 BGB) hat auf dem Mietmarkt eine erhebliche praktische Bedeutung. Typischerweise wird Wohnraum zum vorübergehenden Gebrauch möbliert vermietet.

Liegt eine Vermietung zum vorübergehenden Gebrauch vor, hat dies zur Folge,

dass die *Regelungen des sozialen Mietrechts wie vorstehend unter 1.3 aufgeführt weitgehend nicht anwendbar* sind (§ 549 Absatz 2 Nummer 1 BGB). Da die Mieterin/der Mieter in diesen Fällen keinen neuen Lebensmittelpunkt begründet, besteht insoweit kein Schutzbedürfnis.

Bei einer Vermietung zum vorübergehenden Gebrauch müssen nach der Rechtsprechung zwei Voraussetzungen erfüllt sein:

a. Das Mietverhältnis darf nur für einen *kurzen Zeitraum* abgeschlossen werden:

Von einer solch kurzen Vertragsdauer wurde in der Rechtsprechung z. B. bei einem Zeitraum von vier oder sechs Monaten ausgegangen. Im Einzelfall kann aber auch ein kürzerer oder längerer Zeitraum in Betracht kommen. Es gibt keine starre Obergrenze.

b. Es muss ein *besonderer Anlass* bei der Mieterin/dem Mieter für die Anmietung des Wohnraums bestehen. Typische Beispiele eines solchen Sonderanlasses sind:

➤ Vermietung von Ferienwohnungen und Hotelzimmern für Urlaubsaufenthalte

- Vermietung an Arbeitnehmerinnen/Arbeitnehmer, die auf Montage arbeiten oder die für die Zeit eines Messebesuchs Wohnraum anmieten.

Nach der Rechtsprechung müssen sowohl der kurze Zeitraum als auch der besondere Anlass des vorübergehenden Gebrauchs nach den Vorstellungen beider Parteien grundsätzlich feststehen und Vertragsinhalt geworden sein. Achtung: Wenn die Parteien hintereinander mehrere kurzfristige Mietverträge über dieselbe Wohnung abschließen (sogenannte Kettenmietverträge) und damit die zulässige zeitliche Grenze eines vorübergehenden Gebrauchs überschreiten, handelt es sich nach der Rechtsprechung insgesamt nicht um eine nur vorübergehende Gebrauchsüberlassung.

Achtung



Nur weil die Wohnung möbliert ist, bedeutet dies nicht, dass ein vorübergehender Gebrauch vorliegt.

Kommt es zum Streit zwischen der Vermieterin/dem Vermieter und der Mieterin/dem Mieter, müssen die zuständigen **Gerichte unter Berücksichtigung der Umstände des Einzelfalls entscheiden**, ob die Voraussetzungen für die Vermietung zum vorübergehenden Gebrauch erfüllt sind. In der Regel trifft die Vermieterin/den Vermieter die **Beweislast** für das Vorliegen des vorübergehenden Gebrauchs als Ausnahme vom sozialen Mietrecht.

A close-up portrait of a man with dark hair, blue eyes, and a goatee. He is wearing a brown sweater and a striped scarf. He is holding a pair of black-rimmed glasses in his right hand, with the temple resting on his chin. He is looking off to the side with a thoughtful expression. The background is blurred, suggesting an indoor setting.

§ Anhang

Bürgerliches Gesetzbuch (BGB)

Buch 1 Allgemeiner Teil

Abschnitt 3 Rechtsgeschäfte

Titel 2 Willenserklärung

§ 126

Schriftform

- (1) Ist durch Gesetz schriftliche Form vorgeschrieben, so muss die Urkunde von dem Aussteller eigenhändig durch Namensunterschrift oder mittels notariell beglaubigten Handzeichens unterzeichnet werden.
- (2) Bei einem Vertrag muss die Unterzeichnung der Parteien auf derselben Urkunde erfolgen. Werden über den Vertrag mehrere gleichlautende Urkunden aufgenommen, so genügt es, wenn jede Partei die für die andere Partei bestimmte Urkunde unterzeichnet.
- (3) Die schriftliche Form kann durch die elektronische Form ersetzt werden, wenn sich nicht aus dem Gesetz ein anderes ergibt.
- (4) Die schriftliche Form wird durch die notarielle Beurkundung ersetzt.

§ 126a

Elektronische Form

- (1) Soll die gesetzlich vorgeschriebene schriftliche Form durch die elektronische Form ersetzt werden, so muss der Aussteller der Erklärung dieser seinen Namen hinzufügen und das elektronische Dokument mit seiner qualifizierten elektronischen Signatur versehen.
- (2) Bei einem Vertrag müssen die Parteien jeweils ein gleichlautendes Dokument in der in Absatz 1 bezeichneten Weise elektronisch signieren.

§ 126b

Textform

Ist durch Gesetz Textform vorgeschrieben, so muss eine lesbare Erklärung, in der die Person des Erklärenden genannt ist, auf einem dauerhaften Datenträger abgegeben werden. Ein dauerhafter Datenträger ist jedes Medium, das

1. es dem Empfänger ermöglicht, eine auf dem Datenträger befindliche, an ihn persönlich gerichtete Erklärung so aufzubewahren oder zu speichern, dass sie ihm während eines für ihren Zweck angemessenen Zeitraums zugänglich ist, und
2. geeignet ist, die Erklärung unverändert wiederzugeben.

§ 138

Sittenwidriges Rechtsgeschäft; Wucher

- (1) Ein Rechtsgeschäft, das gegen die guten Sitten verstößt, ist nichtig.
- (2) Nichtig ist insbesondere ein Rechtsgeschäft, durch das jemand unter Ausbeutung der Zwangslage, der Unerfahrenheit, des Mangels an Urteilsvermögen oder der erheblichen Willensschwäche eines anderen sich oder einem Dritten für eine Leistung Vermögensvorteile versprechen oder gewähren lässt, die in einem auffälligen Missverhältnis zu der Leistung stehen.

Buch 2 Recht der Schuldverhältnisse

Abschnitt 2 Gestaltung rechtsgeschäftlicher Schuldverhältnisse
durch Allgemeine Geschäftsbedingungen

§ 307

Inhaltskontrolle

- (1) Bestimmungen in Allgemeinen Geschäftsbedingungen sind unwirksam, wenn sie den Vertragspartner des Verwenders entgegen den Geboten von Treu und Glauben unangemessen benachteiligen. Eine unangemessene Benachteiligung kann sich auch daraus ergeben, dass die Bestimmung nicht klar und verständlich ist.

- (2) Eine unangemessene Benachteiligung ist im Zweifel anzunehmen, wenn eine Bestimmung
1. mit wesentlichen Grundgedanken der gesetzlichen Regelung, von der abgewichen wird, nicht zu vereinbaren ist oder
 2. wesentliche Rechte oder Pflichten, die sich aus der Natur des Vertrags ergeben, so einschränkt, dass die Erreichung des Vertragszwecks gefährdet ist.
- (3) Die Absätze 1 und 2 sowie die §§ 308 und 309 gelten nur für Bestimmungen in Allgemeinen Geschäftsbedingungen, durch die von Rechtsvorschriften abweichende oder diese ergänzende Regelungen vereinbart werden. Andere Bestimmungen können nach Absatz 1 Satz 2 in Verbindung mit Absatz 1 Satz 1 unwirksam sein.

§ 308

Klauselverbote mit Wertungsmöglichkeit

In Allgemeinen Geschäftsbedingungen ist insbesondere unwirksam

1. (Annahme- und Leistungsfrist)
eine Bestimmung, durch die sich der Verwender unangemessen lange oder nicht hinreichend bestimmte Fristen für die Annahme oder Ablehnung eines Angebots oder die Erbringung einer Leistung vorbehält; ausgenommen hiervon ist der Vorbehalt, erst nach Ablauf der Widerrufsfrist nach § 355 Absatz 1 und 2 zu leisten;

1a. (Zahlungsfrist)

eine Bestimmung, durch die sich der Verwender eine unangemessen lange Zeit für die Erfüllung einer Entgeltforderung des Vertragspartners vorbehält; ist der Verwender kein Verbraucher, ist im Zweifel anzunehmen, dass eine Zeit von mehr als 30 Tagen nach Empfang der Gegenleistung oder, wenn dem Schuldner nach Empfang der Gegenleistung eine Rechnung oder gleichwertige Zahlungsaufstellung zugeht, von mehr als 30 Tagen nach Zugang dieser Rechnung oder Zahlungsaufstellung unangemessen lang ist;

1b. (Überprüfungs- und Abnahmefrist)

eine Bestimmung, durch die sich der Verwender vorbehält, eine Entgeltforderung des Vertragspartners erst nach unangemessen langer Zeit für die Überprüfung oder Abnahme der Gegenleistung zu erfüllen; ist der Verwender kein Verbraucher, ist im Zweifel anzunehmen, dass eine Zeit von mehr als 15 Tagen nach Empfang der Gegenleistung unangemessen lang ist;

2. (Nachfrist)

eine Bestimmung, durch die sich der Verwender für die von ihm zu bewirkende Leistung abweichend von Rechtsvorschriften eine unangemessen lange oder nicht hinreichend bestimmte Nachfrist vorbehält;

3. (Rücktrittsvorbehalt)

die Vereinbarung eines Rechts des Verwenders, sich ohne sachlich gerechtfertigten und im Vertrag angegebenen Grund von seiner Leistungspflicht zu lösen; dies gilt nicht für Dauerschuldverhältnisse;

4. (Änderungsvorbehalt)

die Vereinbarung eines Rechts des Verwenders, die versprochene Leistung zu ändern oder von ihr abzuweichen, wenn nicht die Vereinbarung der Änderung oder Abweichung unter Berücksichtigung der Interessen des Verwenders für den anderen Vertragsteil zumutbar ist;

5. (Fingierte Erklärungen)

eine Bestimmung, wonach eine Erklärung des Vertragspartners des Verwenders bei Vornahme oder Unterlassung einer bestimmten Handlung als von ihm abgegeben oder nicht abgegeben gilt, es sei denn, dass

- a) dem Vertragspartner eine angemessene Frist zur Abgabe einer ausdrücklichen Erklärung eingeräumt ist und
- b) der Verwender sich verpflichtet, den Vertragspartner bei Beginn der Frist auf die vorgesehene Bedeutung seines Verhaltens besonders hinzuweisen;

6. (Fiktion des Zugangs)

eine Bestimmung, die vorsieht, dass eine Erklärung des Verwenders von besonderer Bedeutung dem anderen Vertragsteil als zugegangen gilt;

7. (Abwicklung von Verträgen)

eine Bestimmung, nach der der Verwender für den Fall, dass eine Vertragspartei vom Vertrag zurücktritt oder den Vertrag kündigt,

- a) eine unangemessen hohe Vergütung für die Nutzung oder den Gebrauch einer Sache oder eines Rechts oder für erbrachte Leistungen oder
- b) einen unangemessen hohen Ersatz von Aufwendungen verlangen kann;

8. (Nichtverfügbarkeit der Leistung)

die nach Nummer 3 zulässige Vereinbarung eines Vorbehalts des Verwenders, sich von der Verpflichtung zur Erfüllung des Vertrags bei Nichtverfügbarkeit der Leistung zu lösen, wenn sich der Verwender nicht verpflichtet,

a) den Vertragspartner unverzüglich über die Nichtverfügbarkeit zu informieren und

b) Gegenleistungen des Vertragspartners unverzüglich zu erstatten;

9. (Abtretungsausschluss)

eine Bestimmung, durch die die Abtretbarkeit ausgeschlossen wird

a) für einen auf Geld gerichteten Anspruch des Vertragspartners gegen den Verwender oder

b) für ein anderes Recht, das der Vertragspartner gegen den Verwender hat, wenn

aa) beim Verwender ein schützenswertes Interesse an dem Abtretungsausschluss nicht besteht oder

bb) berechnete Belange des Vertragspartners an der Abtretbarkeit des Rechts das schützenswerte Interesse des Verwenders an dem Abtretungsausschluss überwiegen;

Buchstabe a gilt nicht für Ansprüche aus Zahlungsdienstleistungsverträgen und die Buchstaben a und b gelten nicht für Ansprüche auf Versorgungsleistungen im Sinne des Betriebsrentengesetzes.

Fußnote

→ § 308: Zur Anwendung vgl. Artikel 229 § 34 BGBEG

§ 309

Klauselverbote ohne Wertungsmöglichkeit

Auch soweit eine Abweichung von den gesetzlichen Vorschriften zulässig ist, ist in Allgemeinen Geschäftsbedingungen unwirksam

1. (Kurzfristige Preiserhöhungen)

eine Bestimmung, welche die Erhöhung des Entgelts für Waren oder Leistungen vorsieht, die innerhalb von vier Monaten nach Vertragsschluss geliefert oder erbracht werden sollen; dies gilt nicht bei Waren oder Leistungen, die im Rahmen von Dauerschuldverhältnissen geliefert oder erbracht werden;

2. (Leistungsverweigerungsrechte)

eine Bestimmung, durch die

a) das Leistungsverweigerungsrecht, das dem Vertragspartner des Verwenders nach § 320 zusteht, ausgeschlossen oder eingeschränkt wird oder

- b)** ein dem Vertragspartner des Verwenders zustehendes Zurückbehaltungsrecht, soweit es auf demselben Vertragsverhältnis beruht, ausgeschlossen oder eingeschränkt, insbesondere von der Anerkennung von Mängeln durch den Verwender abhängig gemacht wird;
- 3.** (Aufrechnungsverbot)
eine Bestimmung, durch die dem Vertragspartner des Verwenders die Befugnis genommen wird, mit einer unbestrittenen oder rechtskräftig festgestellten Forderung aufzurechnen;
- 4.** (Mahnung, Fristsetzung)
eine Bestimmung, durch die der Verwender von der gesetzlichen Obliegenheit freigestellt wird, den anderen Vertragsteil zu mahnen oder ihm eine Frist für die Leistung oder Nacherfüllung zu setzen;
- 5.** (Pauschalierung von Schadensersatzansprüchen)
die Vereinbarung eines pauschalierten Anspruchs des Verwenders auf Schadensersatz oder Ersatz einer Wertminderung, wenn
 - a)** die Pauschale den in den geregelten Fällen nach dem gewöhnlichen Lauf der Dinge zu erwartenden Schaden oder die gewöhnlich eintretende Wertminderung übersteigt oder
 - b)** dem anderen Vertragsteil nicht ausdrücklich der Nachweis gestattet wird, ein Schaden oder eine Wertminderung sei überhaupt nicht entstanden oder wesentlich niedriger als die Pauschale;
- 6.** (Vertragsstrafe)
eine Bestimmung, durch die dem Verwender für den Fall der Nichtabnahme oder verspäteten Abnahme der Leistung, des Zahlungsverzugs oder für den Fall, dass der andere Vertragsteil sich vom Vertrag löst, Zahlung einer Vertragsstrafe versprochen wird;
- 7.** (Haftungsausschluss bei Verletzung von Leben, Körper, Gesundheit und bei grobem Verschulden)
 - a)** (Verletzung von Leben, Körper, Gesundheit)
ein Ausschluss oder eine Begrenzung der Haftung für Schäden aus der Verletzung des Lebens, des Körpers oder der Gesundheit, die auf einer fahrlässigen Pflichtverletzung des Verwenders oder einer vorsätzlichen oder fahrlässigen Pflichtverletzung eines gesetzlichen Vertreters oder Erfüllungsgehilfen des Verwenders beruhen;

b) (Grobes Verschulden)

ein Ausschluss oder eine Begrenzung der Haftung für sonstige Schäden, die auf einer grob fahrlässigen Pflichtverletzung des Verwenders oder auf einer vorsätzlichen oder grob fahrlässigen Pflichtverletzung eines gesetzlichen Vertreters oder Erfüllungsgehilfen des Verwenders beruhen;

die Buchstaben a und b gelten nicht für Haftungsbeschränkungen in den nach Maßgabe des Personenbeförderungsgesetzes genehmigten Beförderungsbedingungen und Tarifvorschriften der Straßenbahnen, Obusse und Kraftfahrzeuge im Linienverkehr, soweit sie nicht zum Nachteil des Fahrgasts von der Verordnung über die Allgemeinen Beförderungsbedingungen für den Straßenbahn- und Obusverkehr sowie den Linienverkehr mit Kraftfahrzeugen vom 27. Februar 1970 abweichen; Buchstabe b gilt nicht für Haftungsbeschränkungen für staatlich genehmigte Lotterie- oder Ausspielverträge;

8. (Sonstige Haftungsausschlüsse bei Pflichtverletzung)**a)** (Ausschluss des Rechts, sich vom Vertrag zu lösen)

eine Bestimmung, die bei einer vom Verwender zu vertretenden, nicht in einem Mangel der Kaufsache oder des Werkes bestehenden Pflichtverletzung das Recht des anderen Vertragsteils, sich vom Vertrag zu lösen, ausschließt oder einschränkt; dies gilt nicht für die in der Nummer 7 bezeichneten Beförderungsbedingungen und Tarifvorschriften unter den dort genannten Voraussetzungen;

b) (Mängel)

eine Bestimmung, durch die bei Verträgen über Lieferungen neu hergestellter Sachen und über Werkleistungen

aa) (Ausschluss und Verweisung auf Dritte)

die Ansprüche gegen den Verwender wegen eines Mangels insgesamt oder bezüglich einzelner Teile ausgeschlossen, auf die Einräumung von Ansprüchen gegen Dritte beschränkt oder von der vorherigen gerichtlichen Inanspruchnahme Dritter abhängig gemacht werden;

bb) (Beschränkung auf Nacherfüllung)

die Ansprüche gegen den Verwender insgesamt oder bezüglich einzelner Teile auf ein Recht auf Nacherfüllung beschränkt werden, sofern dem anderen Vertragsteil nicht ausdrücklich das Recht vorbehalten wird, bei Fehlschlagen der Nacherfüllung zu mindern oder, wenn nicht eine

Bauleistung Gegenstand der Mängelhaftung ist, nach seiner Wahl vom Vertrag zurückzutreten;

cc) (Aufwendungen bei Nacherfüllung)

die Verpflichtung des Verwenders ausgeschlossen oder beschränkt wird, die zum Zweck der Nacherfüllung erforderlichen Aufwendungen nach § 439 Absatz 2 und 3 oder § 635 Absatz 2 zu tragen oder zu ersetzen;

dd) (Vorenthalten der Nacherfüllung)

der Verwender die Nacherfüllung von der vorherigen Zahlung des vollständigen Entgelts oder eines unter Berücksichtigung des Mangels unverhältnismäßig hohen Teils des Entgelts abhängig macht;

ee) (Ausschlussfrist für Mängelanzeige)

der Verwender dem anderen Vertragsteil für die Anzeige nicht offensichtlicher Mängel eine Ausschlussfrist setzt, die kürzer ist als die nach dem Doppelbuchstaben ff zulässige Frist;

ff) (Erleichterung der Verjährung)

die Verjährung von Ansprüchen gegen den Verwender wegen eines Mangels in den Fällen des § 438 Abs. 1 Nr. 2 und des § 634a Abs. 1 Nr. 2 erleichtert oder in den sonstigen Fällen eine weniger als ein Jahr betragende Verjährungsfrist ab dem gesetzlichen Verjährungsbeginn erreicht wird;

9. (Laufzeit bei Dauerschuldverhältnissen)

bei einem Vertragsverhältnis, das die regelmäßige Lieferung von Waren oder die regelmäßige Erbringung von Dienst- oder Werkleistungen durch den Verwender zum Gegenstand hat,

a) eine den anderen Vertragsteil länger als zwei Jahre bindende Laufzeit des Vertrags,

b) eine den anderen Vertragsteil bindende stillschweigende Verlängerung des Vertragsverhältnisses um jeweils mehr als ein Jahr oder

c) zu Lasten des anderen Vertragsteils eine längere Kündigungsfrist als drei Monate vor Ablauf der zunächst vorgesehenen oder stillschweigend verlängerten Vertragsdauer;

dies gilt nicht für Verträge über die Lieferung als zusammengehörig verkaufter Sachen sowie für Versicherungsverträge;

- 10.** (Wechsel des Vertragspartners)
eine Bestimmung, wonach bei Kauf-, Darlehens-, Dienst- oder Werkverträgen ein Dritter anstelle des Verwenders in die sich aus dem Vertrag ergebenden Rechte und Pflichten eintritt oder eintreten kann, es sei denn, in der Bestimmung wird
- a)** der Dritte namentlich bezeichnet oder
 - b)** dem anderen Vertragsteil das Recht eingeräumt, sich vom Vertrag zu lösen;
- 11.** (Haftung des Abschlussvertreters)
eine Bestimmung, durch die der Verwender einem Vertreter, der den Vertrag für den anderen Vertragsteil abschließt,
- a)** ohne hierauf gerichtete ausdrückliche und gesonderte Erklärung eine eigene Haftung oder Einstandspflicht oder
 - b)** im Falle vollmachtloser Vertretung eine über § 179 hinausgehende Haftung auferlegt;
- 12.** (Beweislast)
eine Bestimmung, durch die der Verwender die Beweislast zum Nachteil des anderen Vertragsteils ändert, insbesondere indem er
- a)** diesem die Beweislast für Umstände auferlegt, die im Verantwortungsbereich des Verwenders liegen, oder
 - b)** den anderen Vertragsteil bestimmte Tatsachen bestätigen lässt;
- Buchstabe b gilt nicht für Empfangsbekanntnisse, die gesondert unterschrieben oder mit einer gesonderten qualifizierten elektronischen Signatur versehen sind;
- 13.** (Form von Anzeigen und Erklärungen)
eine Bestimmung, durch die Anzeigen oder Erklärungen, die dem Verwender oder einem Dritten gegenüber abzugeben sind, gebunden werden
- a)** an eine strengere Form als die schriftliche Form in einem Vertrag, für den durch Gesetz notarielle Beurkundung vorgeschrieben ist oder
 - b)** an eine strengere Form als die Textform in anderen als den in Buchstabe a genannten Verträgen oder
 - c)** an besondere Zugangserfordernisse;
- 14.** (Klageverzicht)
eine Bestimmung, wonach der andere Vertragsteil seine Ansprüche gegen den Verwender gerichtlich nur geltend machen darf, nachdem er eine gütliche Einigung in einem Verfahren zur außergerichtlichen Streitbeilegung versucht hat.
- 15.** (Abschlagszahlungen und Sicherheitsleistung)
eine Bestimmung, nach der der Verwender bei einem Werkvertrag

- a) für Teilleistungen Abschlagszahlungen vom anderen Vertragsteil verlangen kann, die wesentlich höher sind als die nach § 632a Absatz 1 und § 650m Absatz 1 zu leistenden Abschlagszahlungen, oder
- b) die Sicherheitsleistung nach § 650m Absatz 2 nicht oder nur in geringerer Höhe leisten muss.

Buch 2 Recht der Schuldverhältnisse

Abschnitt 3 Schuldverhältnisse aus Verträgen

Titel 2 Gegenseitiger Vertrag

§ 320

Einrede des nicht erfüllten Vertrags

(1) Wer aus einem gegenseitigen Vertrag verpflichtet ist, kann die ihm obliegende Leistung bis zur Bewirkung der Gegenleistung verweigern, es sei denn, dass er vorzuleisten verpflichtet ist. Hat die Leistung an mehrere zu erfolgen, so kann dem einzelnen der ihm gebührende Teil bis zur Bewirkung der ganzen Gegenleistung verweigert werden. Die Vorschrift des § 273 Abs. 3 findet keine Anwendung.

(2) Ist von der einen Seite teilweise geleistet worden, so kann die Gegenleistung insoweit nicht verweigert werden, als die Verweigerung nach den Umständen, insbesondere wegen verhältnismäßiger Geringfügigkeit des rückständigen Teils, gegen Treu und Glauben verstoßen würde.

Buch 2 Recht der Schuldverhältnisse

Abschnitt 8 Einzelne Schuldverhältnisse

Titel 5 Mietvertrag, Pachtvertrag

§ 535

Inhalt und Hauptpflichten des Mietvertrags

- (1) Durch den Mietvertrag wird der Vermieter verpflichtet, dem Mieter den Gebrauch der Mietsache während der Mietzeit zu gewähren. Der Vermieter hat die Mietsache dem Mieter in einem zum vertragsgemäßen Gebrauch geeigneten Zustand zu überlassen und sie während der Mietzeit in diesem Zustand zu erhalten. Er hat die auf der Mietsache ruhenden Lasten zu tragen.
- (2) Der Mieter ist verpflichtet, dem Vermieter die vereinbarte Miete zu entrichten.

§ 536

Mietminderung bei Sach- und Rechtsmängeln

- (1) Hat die Mietsache zur Zeit der Überlassung an den Mieter einen Mangel, der ihre Tauglichkeit zum vertragsgemäßen Gebrauch aufhebt, oder entsteht während der Mietzeit ein solcher Mangel, so ist der Mieter für die Zeit, in der die Tauglichkeit aufgehoben ist, von der Entrichtung der Miete befreit. Für die Zeit, während der die Tauglichkeit gemindert ist, hat er nur eine angemessen herabgesetzte Miete zu entrichten. Eine unerhebliche Minderung der Tauglichkeit bleibt außer Betracht.
- (1a) Für die Dauer von drei Monaten bleibt eine Minderung der Tauglichkeit außer Betracht, soweit diese auf Grund einer Maßnahme eintritt, die einer energetischen Modernisierung nach § 555b Nummer 1 dient.
- (2) Absatz 1 Satz 1 und 2 gilt auch, wenn eine zugesicherte Eigenschaft fehlt oder später wegfällt.
- (3) Wird dem Mieter der vertragsgemäße Gebrauch der Mietsache durch das Recht eines Dritten ganz oder zum Teil entzogen, so gelten die Absätze 1 und 2 entsprechend.
- (4) Bei einem Mietverhältnis über Wohnraum ist eine zum Nachteil des Mieters abweichende Vereinbarung unwirksam.

§ 536a

Schadens- und Aufwendungsersatzanspruch des Mieters wegen eines Mangels

(1) Ist ein Mangel im Sinne des § 536 bei Vertragsschluss vorhanden oder entsteht ein solcher Mangel später wegen eines Umstands, den der Vermieter zu vertreten hat, oder kommt der Vermieter mit der Beseitigung eines Mangels in Verzug, so kann der Mieter unbeschadet der Rechte aus § 536 Schadensersatz verlangen.

(2) Der Mieter kann den Mangel selbst beseitigen und Ersatz der erforderlichen Aufwendungen verlangen, wenn

1. der Vermieter mit der Beseitigung des Mangels in Verzug ist oder
2. die umgehende Beseitigung des Mangels zur Erhaltung oder Wiederherstellung des Bestands der Mietsache notwendig ist.

§ 536b

Kenntnis des Mieters vom Mangel bei Vertragsschluss oder Annahme

Kennt der Mieter bei Vertragsschluss den Mangel der Mietsache, so stehen ihm die Rechte aus den §§ 536 und 536a nicht zu. Ist ihm der Mangel infolge grober Fahrlässigkeit unbekannt geblieben, so stehen ihm diese Rechte nur zu, wenn der Vermieter den Mangel arglistig verschwiegen hat. Nimmt der Mieter eine mangelhafte Sache an, obwohl er den Mangel kennt, so kann er die Rechte aus den §§ 536 und 536a nur geltend machen, wenn er sich seine Rechte bei der Annahme vorbehält.

§ 536c

Während der Mietzeit auftretende Mängel; Mängelanzeige durch den Mieter

- (1) Zeigt sich im Laufe der Mietzeit ein Mangel der Mietsache oder wird eine Maßnahme zum Schutz der Mietsache gegen eine nicht vorhergesehene Gefahr erforderlich, so hat der Mieter dies dem Vermieter unverzüglich anzuzeigen. Das Gleiche gilt, wenn ein Dritter sich ein Recht an der Sache anmaßt.
- (2) Unterlässt der Mieter die Anzeige, so ist er dem Vermieter zum Ersatz des daraus entstehenden Schadens verpflichtet. Soweit der Vermieter infolge der Unterlassung der Anzeige nicht Abhilfe schaffen konnte, ist der Mieter nicht berechtigt,
 1. die in § 536 bestimmten Rechte geltend zu machen,
 2. nach § 536a Abs. 1 Schadensersatz zu verlangen oder
 3. ohne Bestimmung einer angemessenen Frist zur Abhilfe nach § 543 Abs. 3 Satz 1 zu kündigen.

§ 536d

Vertraglicher Ausschluss von Rechten des Mieters wegen eines Mangels

Auf eine Vereinbarung, durch die die Rechte des Mieters wegen eines Mangels der Mietsache ausgeschlossen oder beschränkt werden, kann sich der Vermieter nicht berufen, wenn er den Mangel arglistig verschwiegen hat.

§ 537

Entrichtung der Miete bei persönlicher Verhinderung des Mieters

- (1) Der Mieter wird von der Entrichtung der Miete nicht dadurch befreit, dass er durch einen in seiner Person liegenden Grund an der Ausübung seines Gebrauchsrechts gehindert wird. Der Vermieter muss sich jedoch den Wert der ersparten Aufwendungen sowie derjenigen Vorteile anrechnen lassen, die er aus einer anderweitigen Verwertung des Gebrauchs erlangt.
- (2) Solange der Vermieter infolge der Überlassung des Gebrauchs an einen Dritten außerstande ist, dem Mieter den Gebrauch zu gewähren, ist der Mieter zur Entrichtung der Miete nicht verpflichtet.

§ 538

Abnutzung der Mietsache durch vertragsgemäßen Gebrauch

Veränderungen oder Verschlechterungen der Mietsache, die durch den vertragsgemäßen Gebrauch herbeigeführt werden, hat der Mieter nicht zu vertreten.

§ 539

Ersatz sonstiger Aufwendungen und Wegnahmerecht des Mieters

- (1) Der Mieter kann vom Vermieter Aufwendungen auf die Mietsache, die der Vermieter ihm nicht nach § 536a Abs. 2 zu ersetzen hat, nach den Vorschriften über die Geschäftsführung ohne Auftrag ersetzt verlangen.
- (2) Der Mieter ist berechtigt, eine Einrichtung wegzunehmen, mit der er die Mietsache versehen hat.

§ 540

Gebrauchsüberlassung an Dritte

- (1) Der Mieter ist ohne die Erlaubnis des Vermieters nicht berechtigt, den Gebrauch der Mietsache einem Dritten zu überlassen, insbesondere sie weiter zu vermieten. Verweigert der Vermieter die Erlaubnis, so kann der Mieter das Mietverhältnis außerordentlich mit der gesetzlichen Frist kündigen, sofern nicht in der Person des Dritten ein wichtiger Grund vorliegt.
- (2) Überlässt der Mieter den Gebrauch einem Dritten, so hat er ein dem Dritten bei dem Gebrauch zur Last fallendes Verschulden zu vertreten, auch wenn der Vermieter die Erlaubnis zur Überlassung erteilt hat.

§ 541

Unterlassungsklage bei vertragswidrigem Gebrauch

Setzt der Mieter einen vertragswidrigen Gebrauch der Mietsache trotz einer Abmahnung des Vermieters fort, so kann dieser auf Unterlassung klagen.

§ 542

Ende des Mietverhältnisses

- (1) Ist die Mietzeit nicht bestimmt, so kann jede Vertragspartei das Mietverhältnis nach den gesetzlichen Vorschriften kündigen.
- (2) Ein Mietverhältnis, das auf bestimmte Zeit eingegangen ist, endet mit dem Ablauf dieser Zeit, sofern es nicht
 1. in den gesetzlich zugelassenen Fällen außerordentlich gekündigt oder
 2. verlängert wird.

§ 543

Außerordentliche fristlose Kündigung aus wichtigem Grund

- (1) Jede Vertragspartei kann das Mietverhältnis aus wichtigem Grund außerordentlich fristlos kündigen. Ein wichtiger Grund liegt vor, wenn dem Kündigenden unter Berücksichtigung aller Umstände des Einzelfalls, insbesondere eines Verschuldens der Vertragsparteien, und unter Abwägung der beiderseitigen Interessen die Fortsetzung des Mietverhältnisses bis zum Ablauf der Kündigungsfrist oder bis zur sonstigen Beendigung des Mietverhältnisses nicht zugemutet werden kann.
- (2) Ein wichtiger Grund liegt insbesondere vor, wenn
 1. dem Mieter der vertragsgemäße Gebrauch der Mietsache ganz oder zum Teil nicht rechtzeitig gewährt oder wieder entzogen wird,
 2. der Mieter die Rechte des Vermieters dadurch in erheblichem Maße verletzt, dass er die Mietsache durch Vernachlässigung der ihm obliegenden Sorgfalt erheblich gefährdet oder sie unbefugt einem Dritten überlässt oder
 3. der Mieter
 - a) für zwei aufeinander folgende Termine mit der Entrichtung der Miete oder eines nicht unerheblichen Teils der Miete in Verzug ist oder
 - b) in einem Zeitraum, der sich über mehr als zwei Termine erstreckt, mit der Entrichtung der Miete in Höhe eines Betrages in Verzug ist, der die Miete für zwei Monate erreicht.

Im Falle des Satzes 1 Nr. 3 ist die Kündigung ausgeschlossen, wenn der Vermieter vorher befriedigt wird. Sie wird unwirksam, wenn sich der Mieter von seiner Schuld durch Aufrechnung befreien konnte und unverzüglich nach der Kündigung die Aufrechnung erklärt.

- (3) Besteht der wichtige Grund in der Verletzung einer Pflicht aus dem Mietvertrag, so ist die Kündigung erst nach erfolglosem Ablauf einer zur Abhilfe bestimmten angemessenen Frist oder nach erfolgloser Abmahnung zulässig. Dies gilt nicht, wenn
1. eine Frist oder Abmahnung offensichtlich keinen Erfolg verspricht,
 2. die sofortige Kündigung aus besonderen Gründen unter Abwägung der beiderseitigen Interessen gerechtfertigt ist oder
 3. der Mieter mit der Entrichtung der Miete im Sinne des Absatzes 2 Nr. 3 in Verzug ist.
- (4) Auf das dem Mieter nach Absatz 2 Nr. 1 zustehende Kündigungsrecht sind die §§ 536b und 536d entsprechend anzuwenden. Ist streitig, ob der Vermieter den Gebrauch der Mietsache rechtzeitig gewährt oder die Abhilfe vor Ablauf der hierzu bestimmten Frist bewirkt hat, so trifft ihn die Beweislast.

§ 544

Vertrag über mehr als 30 Jahre

Wird ein Mietvertrag für eine längere Zeit als 30 Jahre geschlossen, so kann jede Vertragspartei nach Ablauf von 30 Jahren nach Überlassung der Mietsache das Mietverhältnis außerordentlich mit der gesetzlichen Frist kündigen. Die Kündigung ist unzulässig, wenn der Vertrag für die Lebenszeit des Vermieters oder des Mieters geschlossen worden ist.

§ 545

Stillschweigende Verlängerung des Mietverhältnisses

Setzt der Mieter nach Ablauf der Mietzeit den Gebrauch der Mietsache fort, so verlängert sich das Mietverhältnis auf unbestimmte Zeit, sofern nicht eine Vertragspartei ihren entgegenstehenden Willen innerhalb von zwei Wochen dem anderen Teil erklärt. Die Frist beginnt

1. für den Mieter mit der Fortsetzung des Gebrauchs,
2. für den Vermieter mit dem Zeitpunkt, in dem er von der Fortsetzung Kenntnis erhält.

§ 546

Rückgabepflicht des Mieters

- (1) Der Mieter ist verpflichtet, die Mietsache nach Beendigung des Mietverhältnisses zurückzugeben.
- (2) Hat der Mieter den Gebrauch der Mietsache einem Dritten überlassen, so kann der Vermieter die Sache nach Beendigung des Mietverhältnisses auch von dem Dritten zurückfordern.

§ 546a

Entschädigung des Vermieters bei verspäteter Rückgabe

- (1) Gibt der Mieter die Mietsache nach Beendigung des Mietverhältnisses nicht zurück, so kann der Vermieter für die Dauer der Vorenthaltung als Entschädigung die vereinbarte Miete oder die Miete verlangen, die für vergleichbare Sachen ortsüblich ist.
- (2) Die Geltendmachung eines weiteren Schadens ist nicht ausgeschlossen.

§ 547

Erstattung von im Voraus entrichteter Miete

- (1) Ist die Miete für die Zeit nach Beendigung des Mietverhältnisses im Voraus entrichtet worden, so hat der Vermieter sie zurückzuerstatten und ab Empfang zu verzinsen. Hat der Vermieter die Beendigung des Mietverhältnisses nicht zu vertreten, so hat er das Erlangte nach den Vorschriften über die Herausgabe einer ungerechtfertigten Bereicherung zurückzuerstatten.
- (2) Bei einem Mietverhältnis über Wohnraum ist eine zum Nachteil des Mieters abweichende Vereinbarung unwirksam.

§ 548

Verjährung der Ersatzansprüche und des Wegnahmerechts

- (1) Die Ersatzansprüche des Vermieters wegen Veränderungen oder Verschlechterungen der Mietsache verjähren in sechs Monaten. Die Verjährung beginnt mit dem Zeitpunkt, in dem er die Mietsache zurückerhält. Mit der Verjährung des Anspruchs des Vermieters auf Rückgabe der Mietsache verjähren auch seine Ersatzansprüche.
- (2) Ansprüche des Mieters auf Ersatz von Aufwendungen oder auf Gestattung der Wegnahme einer Einrichtung verjähren in sechs Monaten nach der Beendigung des Mietverhältnisses.
- (3) (aufgehoben)

§ 549

Auf Wohnraummietverhältnisse anwendbare Vorschriften

- (1) Für Mietverhältnisse über Wohnraum gelten die §§ 535 bis 548, soweit sich nicht aus den §§ 549 bis 577a etwas anderes ergibt.
- (2) Die Vorschriften über die Miethöhe bei Mietbeginn in Gebieten mit angespannten Wohnungsmärkten (§§ 556d bis 556g), über die Mieterhöhung (§§ 557 bis 561) und über den Mieterschutz bei Beendigung des Mietverhältnisses sowie bei der Begründung von Wohnungseigentum (§ 568 Abs. 2, §§ 573, 573a, 573d Abs. 1, §§ 574 bis 575, 575a Abs. 1 und §§ 577, 577a) gelten nicht für Mietverhältnisse über
 1. Wohnraum, der nur zum vorübergehenden Gebrauch vermietet ist,
 2. Wohnraum, der Teil der vom Vermieter selbst bewohnten Wohnung ist und den der Vermieter überwiegend mit Einrichtungsgegenständen auszustatten hat, sofern der Wohnraum dem Mieter nicht zum dauernden Gebrauch mit seiner Familie oder mit Personen überlassen ist, mit denen er einen auf Dauer angelegten gemeinsamen Haushalt führt,
 3. Wohnraum, den eine juristische Person des öffentlichen Rechts oder ein anerkannter privater Träger der Wohlfahrtspflege angemietet hat, um ihn Personen mit dringendem Wohnungsbedarf zu überlassen, wenn sie den Mieter bei Vertragsschluss auf die Zweckbestimmung des Wohnraums und die Ausnahme von den genannten Vorschriften hingewiesen hat.

(3) Für Wohnraum in einem Studenten- oder Jugendwohnheim gelten die §§ 556d bis 561 sowie die §§ 573, 573a, 573d Abs. 1 und §§ 575, 575a Abs. 1, §§ 577, 577a nicht.

§ 550

Form des Mietvertrags

Wird der Mietvertrag für längere Zeit als ein Jahr nicht in schriftlicher Form geschlossen, so gilt er für unbestimmte Zeit. Die Kündigung ist jedoch frühestens zum Ablauf eines Jahres nach Überlassung des Wohnraums zulässig.

§ 551

Begrenzung und Anlage von Mietsicherheiten

(1) Hat der Mieter dem Vermieter für die Erfüllung seiner Pflichten Sicherheit zu leisten, so darf diese vorbehaltlich des Absatzes 3 Satz 4 höchstens das Dreifache der auf einen Monat entfallenden Miete ohne die als Pauschale oder als Vorauszahlung ausgewiesenen Betriebskosten betragen.

(2) Ist als Sicherheit eine Geldsumme bereitzustellen, so ist der Mieter zu drei gleichen monatlichen Teilzahlungen berechtigt. Die erste Teilzahlung ist zu Beginn des Mietverhältnisses fällig. Die weiteren Teilzahlungen werden zusammen mit den unmittelbar folgenden Mietzahlungen fällig.

(3) Der Vermieter hat eine ihm als Sicherheit überlassene Geldsumme bei einem Kreditinstitut zu dem für Spareinlagen mit dreimonatiger Kündigungsfrist üblichen Zinssatz anzulegen. Die Vertragsparteien können eine andere Anlageform vereinbaren. In beiden Fällen muss die Anlage vom Vermögen des Vermieters getrennt erfolgen und stehen die Erträge dem Mieter zu. Sie erhöhen die Sicherheit. Bei Wohnraum in einem Studenten- oder Jugendwohnheim besteht für den Vermieter keine Pflicht, die Sicherheitsleistung zu verzinsen.

(4) Eine zum Nachteil des Mieters abweichende Vereinbarung ist unwirksam.

§ 552

Abwendung des Wegnahmerechts des Mieters

- (1) Der Vermieter kann die Ausübung des Wegnahmerechts (§ 539 Abs. 2) durch Zahlung einer angemessenen Entschädigung abwenden, wenn nicht der Mieter ein berechtigtes Interesse an der Wegnahme hat.
- (2) Eine Vereinbarung, durch die das Wegnahmerecht ausgeschlossen wird, ist nur wirksam, wenn ein angemessener Ausgleich vorgesehen ist.

§ 553

Gestattung der Gebrauchsüberlassung an Dritte

- (1) Entsteht für den Mieter nach Abschluss des Mietvertrags ein berechtigtes Interesse, einen Teil des Wohnraums einem Dritten zum Gebrauch zu überlassen, so kann er von dem Vermieter die Erlaubnis hierzu verlangen. Dies gilt nicht, wenn in der Person des Dritten ein wichtiger Grund vorliegt, der Wohnraum übermäßig belegt würde oder dem Vermieter die Überlassung aus sonstigen Gründen nicht zugemutet werden kann.
- (2) Ist dem Vermieter die Überlassung nur bei einer angemessenen Erhöhung der Miete zuzumuten, so kann er die Erlaubnis davon abhängig machen, dass der Mieter sich mit einer solchen Erhöhung einverstanden erklärt.
- (3) Eine zum Nachteil des Mieters abweichende Vereinbarung ist unwirksam.

§ 554

Barrierereduzierung, E-Mobilität, Einbruchschutz und Steckersolargeräte

- (1) Der Mieter kann verlangen, dass ihm der Vermieter bauliche Veränderungen der Mietsache erlaubt, die dem Gebrauch durch Menschen mit Behinderungen, dem Laden elektrisch betriebener Fahrzeuge, dem Einbruchschutz oder der Stromerzeugung durch Steckersolargeräte dienen. Der Anspruch besteht nicht, wenn die bauliche Veränderung dem Vermieter auch unter Würdigung der Interessen des Mieters nicht zugemutet werden kann. Der Mieter kann sich im Zusammenhang mit der baulichen Veränderung zur Leistung einer besonderen Sicherheit verpflichten; § 551 Absatz 3 gilt entsprechend.
- (2) Eine zum Nachteil des Mieters abweichende Vereinbarung ist unwirksam.

§ 554a

(aufgehoben)

§ 555

Unwirksamkeit einer Vertragsstrafe

Eine Vereinbarung, durch die sich der Vermieter eine Vertragsstrafe vom Mieter versprechen lässt, ist unwirksam.

§ 555a

Erhaltungsmaßnahmen

- (1) Der Mieter hat Maßnahmen zu dulden, die zur Instandhaltung oder Instandsetzung der Mietsache erforderlich sind (Erhaltungsmaßnahmen).
- (2) Erhaltungsmaßnahmen sind dem Mieter rechtzeitig anzukündigen, es sei denn, sie sind nur mit einer unerheblichen Einwirkung auf die Mietsache verbunden oder ihre sofortige Durchführung ist zwingend erforderlich.
- (3) Aufwendungen, die der Mieter infolge einer Erhaltungsmaßnahme machen muss, hat der Vermieter in angemessenem Umfang zu ersetzen. Auf Verlangen hat er Vorschuss zu leisten.
- (4) Eine zum Nachteil des Mieters von Absatz 2 oder 3 abweichende Vereinbarung ist unwirksam.

§ 555b

Modernisierungsmaßnahmen

Modernisierungsmaßnahmen sind bauliche Veränderungen,

1. durch die in Bezug auf die Mietsache Endenergie nachhaltig eingespart wird (energetische Modernisierung),
- 1a. durch die mittels Einbaus oder Aufstellung einer Heizungsanlage zum Zwecke der Inbetriebnahme in einem Gebäude die Anforderungen des § 71 des Gebäudeenergiegesetzes erfüllt werden,
2. durch die nicht erneuerbare Primärenergie nachhaltig eingespart oder das Klima nachhaltig geschützt wird, sofern nicht bereits eine energetische Modernisierung nach Nummer 1 vorliegt,

3. durch die der Wasserverbrauch nachhaltig reduziert wird,
4. durch die der Gebrauchswert der Mietsache nachhaltig erhöht wird,
- 4a. durch die die Mietsache erstmalig mittels Glasfaser an ein öffentliches Netz mit sehr hoher Kapazität im Sinne des § 3 Nummer 33 des Telekommunikationsgesetzes angeschlossen wird,
5. durch die die allgemeinen Wohnverhältnisse auf Dauer verbessert werden,
6. die auf Grund von Umständen durchgeführt werden, die der Vermieter nicht zu vertreten hat, und die keine Erhaltungsmaßnahmen nach § 555a sind, oder
7. durch die neuer Wohnraum geschaffen wird.

§ 555c

Ankündigung von Modernisierungsmaßnahmen

- (1) Der Vermieter hat dem Mieter eine Modernisierungsmaßnahme spätestens drei Monate vor ihrem Beginn in Textform anzukündigen (Modernisierungsankündigung). Die Modernisierungsankündigung muss Angaben enthalten über:
 1. die Art und den voraussichtlichen Umfang der Modernisierungsmaßnahme in wesentlichen Zügen,
 2. den voraussichtlichen Beginn und die voraussichtliche Dauer der Modernisierungsmaßnahme,
 3. den Betrag der zu erwartenden Mieterhöhung, sofern eine Erhöhung nach § 559 oder § 559c verlangt werden soll, sowie die voraussichtlichen künftigen Betriebskosten.
- (2) Der Vermieter soll den Mieter in der Modernisierungsankündigung auf die Form und die Frist des Härteeinwands nach § 555d Absatz 3 Satz 1 hinweisen.
- (3) In der Modernisierungsankündigung für eine Modernisierungsmaßnahme nach § 555b Nummer 1 und 2 kann der Vermieter insbesondere hinsichtlich der energetischen Qualität von Bauteilen auf allgemein anerkannte Pauschalwerte Bezug nehmen.
- (4) Die Absätze 1 bis 3 gelten nicht für Modernisierungsmaßnahmen, die nur mit einer unerheblichen Einwirkung auf die Mietsache verbunden sind und nur zu einer unerheblichen Mieterhöhung führen.
- (5) Eine zum Nachteil des Mieters abweichende Vereinbarung ist unwirksam.

§ 555d

Duldung von Modernisierungsmaßnahmen, Ausschlussfrist

- (1) Der Mieter hat eine Modernisierungsmaßnahme zu dulden.
- (2) Eine Duldungspflicht nach Absatz 1 besteht nicht, wenn die Modernisierungsmaßnahme für den Mieter, seine Familie oder einen Angehörigen seines Haushalts eine Härte bedeuten würde, die auch unter Würdigung der berechtigten Interessen sowohl des Vermieters als auch anderer Mieter in dem Gebäude sowie von Belangen der Energieeinsparung und des Klimaschutzes nicht zu rechtfertigen ist. Die zu erwartende Mieterhöhung sowie die voraussichtlichen künftigen Betriebskosten bleiben bei der Abwägung im Rahmen der Duldungspflicht außer Betracht; sie sind nur nach § 559 Absatz 4 und 5 bei einer Mieterhöhung zu berücksichtigen.
- (3) Der Mieter hat dem Vermieter Umstände, die eine Härte im Hinblick auf die Duldung oder die Mieterhöhung begründen, bis zum Ablauf des Monats, der auf den Zugang der Modernisierungsankündigung folgt, in Textform mitzuteilen. Der Lauf der Frist beginnt nur, wenn die Modernisierungsankündigung den Vorschriften des § 555c entspricht.
- (4) Nach Ablauf der Frist sind Umstände, die eine Härte im Hinblick auf die Duldung oder die Mieterhöhung begründen, noch zu berücksichtigen, wenn der Mieter ohne Verschulden an der Einhaltung der Frist gehindert war und er dem Vermieter die Umstände sowie die Gründe der Verzögerung unverzüglich in Textform mitteilt. Umstände, die eine Härte im Hinblick auf die Mieterhöhung begründen, sind nur zu berücksichtigen, wenn sie spätestens bis zum Beginn der Modernisierungsmaßnahme mitgeteilt werden.
- (5) Hat der Vermieter in der Modernisierungsankündigung nicht auf die Form und die Frist des Härteeinwands hingewiesen (§ 555c Absatz 2), so bedarf die Mitteilung des Mieters nach Absatz 3 Satz 1 nicht der dort bestimmten Form und Frist. Absatz 4 Satz 2 gilt entsprechend.
- (6) § 555a Absatz 3 gilt entsprechend.
- (7) Eine zum Nachteil des Mieters abweichende Vereinbarung ist unwirksam.

§ 555e

Sonderkündigungsrecht des Mieters bei Modernisierungsmaßnahmen

- (1) Nach Zugang der Modernisierungsankündigung kann der Mieter das Mietverhältnis außerordentlich zum Ablauf des übernächsten Monats kündigen. Die Kündigung muss bis zum Ablauf des Monats erfolgen, der auf den Zugang der Modernisierungsankündigung folgt.
- (2) § 555c Absatz 4 gilt entsprechend.
- (3) Eine zum Nachteil des Mieters abweichende Vereinbarung ist unwirksam.

§ 555f

Vereinbarungen über Erhaltungs- oder Modernisierungsmaßnahmen

Die Vertragsparteien können nach Abschluss des Mietvertrags aus Anlass von Erhaltungs- oder Modernisierungsmaßnahmen Vereinbarungen treffen, insbesondere über die

1. zeitliche und technische Durchführung der Maßnahmen,
2. Gewährleistungsrechte und Aufwendungsersatzansprüche des Mieters,
3. künftige Höhe der Miete.

§ 556

Vereinbarungen über Betriebskosten

(1) Die Vertragsparteien können vereinbaren, dass der Mieter Betriebskosten trägt. Betriebskosten sind die Kosten, die dem Eigentümer oder Erbbauberechtigten durch das Eigentum oder das Erbbaurecht am Grundstück oder durch den bestimmungsmäßigen Gebrauch des Gebäudes, der Nebengebäude, Anlagen, Einrichtungen und des Grundstücks laufend entstehen. Für die Aufstellung der Betriebskosten gilt die Betriebskostenverordnung vom 25. November 2003 (BGBl. I S. 2346, 2347) fort. Die Bundesregierung wird ermächtigt, durch Rechtsverordnung ohne Zustimmung des Bundesrates Vorschriften über die Aufstellung der Betriebskosten zu erlassen.

(2) Die Vertragsparteien können vorbehaltlich anderweitiger Vorschriften vereinbaren, dass Betriebskosten als Pauschale oder als Vorauszahlung ausgewiesen werden.

Vorauszahlungen für Betriebskosten dürfen nur in angemessener Höhe vereinbart werden.

(3) Über die Vorauszahlungen für Betriebskosten ist jährlich abzurechnen; dabei ist der Grundsatz der Wirtschaftlichkeit zu beachten. Die Abrechnung ist dem Mieter spätestens bis zum Ablauf des zwölften Monats nach Ende des Abrechnungszeitraums mitzuteilen. Nach Ablauf dieser Frist ist die Geltendmachung einer Nachforderung durch den Vermieter ausgeschlossen, es sei denn, der Vermieter hat die verspätete Geltendmachung nicht zu vertreten. Der Vermieter ist zu Teilabrechnungen nicht verpflichtet. Einwendungen

gegen die Abrechnung hat der Mieter dem Vermieter spätestens bis zum Ablauf des zwölften Monats nach Zugang der Abrechnung mitzuteilen. Nach Ablauf dieser Frist kann der Mieter Einwendungen nicht mehr geltend machen, es sei denn, der Mieter hat die verspätete Geltendmachung nicht zu vertreten.

(3a) Ein Glasfaserbereitstellungsentgelt nach § 72 Absatz 1 des Telekommunikationsgesetzes hat der Mieter nur bei wirtschaftlicher Umsetzung der Maßnahme zu tragen. Handelt es sich um eine aufwändige Maßnahme im Sinne von § 72 Absatz 2 Satz 4 des Telekommunikationsgesetzes, hat der Mieter die Kosten nur dann zu tragen, wenn der Vermieter vor Vereinbarung der Glasfaserbereitstellung soweit möglich drei Angebote eingeholt und das wirtschaftlichste ausgewählt hat.

(4) Eine zum Nachteil des Mieters von Absatz 1, Absatz 2 Satz 2, Absatz 3 oder Absatz 3a abweichende Vereinbarung ist unwirksam.

§ 556a

Abrechnungsmaßstab für Betriebskosten

(1) Haben die Vertragsparteien nichts anderes vereinbart, sind die Betriebskosten vorbehaltlich anderweitiger Vorschriften nach dem Anteil der Wohnfläche umzulegen. Betriebskosten, die von einem erfassten Verbrauch oder einer erfassten Verursachung durch die Mieter abhängen, sind nach einem Maßstab umzulegen, der dem unterschiedlichen Verbrauch oder der unterschiedlichen Verursachung Rechnung trägt.

(2) Haben die Vertragsparteien etwas anderes vereinbart, kann der Vermieter durch Erklärung in Textform bestimmen, dass die Betriebskosten zukünftig abweichend von

der getroffenen Vereinbarung ganz oder teilweise nach einem Maßstab umgelegt werden dürfen, der dem erfassten unterschiedlichen Verbrauch oder der erfassten unterschiedlichen Verursachung Rechnung trägt. Die Erklärung ist nur vor Beginn eines Abrechnungszeitraums zulässig. Sind die Kosten bislang in der Miete enthalten, so ist diese entsprechend herabzusetzen.

(3) Ist Wohnungseigentum vermietet und haben die Vertragsparteien nichts anderes vereinbart, sind die Betriebskosten abweichend von Absatz 1 nach dem für die Verteilung zwischen den Wohnungseigentümern jeweils geltenden Maßstab umzulegen. Widerspricht der Maßstab billigem Ermessen, ist nach Absatz 1 umzulegen.

(4) Eine zum Nachteil des Mieters von Absatz 2 abweichende Vereinbarung ist unwirksam.

§ 556b

Fälligkeit der Miete, Aufrechnungs- und Zurückbehaltungsrecht

(1) Die Miete ist zu Beginn, spätestens bis zum dritten Werktag der einzelnen Zeitabschnitte zu entrichten, nach denen sie bemessen ist.

(2) Der Mieter kann entgegen einer vertraglichen Bestimmung gegen eine Mietforderung mit einer Forderung auf Grund der §§ 536a, 539 oder aus ungerechtfertigter Bereicherung wegen zu viel gezahlter Miete aufrechnen oder wegen einer solchen Forderung ein Zurückbehaltungsrecht ausüben, wenn er seine Absicht dem Vermieter mindestens einen Monat vor der Fälligkeit der Miete in Textform angezeigt hat. Eine zum Nachteil des Mieters abweichende Vereinbarung ist unwirksam.

§ 556c

Kosten der Wärmelieferung als Betriebskosten, Verordnungsermächtigung

(1) Hat der Mieter die Betriebskosten für Wärme oder Warmwasser zu tragen und stellt der Vermieter die Versorgung von der Eigenversorgung auf die eigenständig gewerbliche Lieferung durch einen Wärmelieferanten (Wärmelieferung) um, so hat der Mieter die Kosten der Wärmelieferung als Betriebskosten zu tragen, wenn

- 1.** die Wärme mit verbesserter Effizienz entweder aus einer vom Wärmelieferanten errichteten neuen Anlage oder aus einem Wärmenetz geliefert wird und
- 2.** die Kosten der Wärmelieferung die Betriebskosten für die bisherige Eigenversorgung mit Wärme oder Warmwasser nicht übersteigen.

Beträgt der Jahresnutzungsgrad der bestehenden Anlage vor der Umstellung mindestens 80 Prozent, kann sich der Wärmelieferant anstelle der Maßnahmen nach Nummer 1 auf die Verbesserung der Betriebsführung der Anlage beschränken.

(2) Der Vermieter hat die Umstellung spätestens drei Monate zuvor in Textform anzukündigen (Umstellungsankündigung).

(3) Die Bundesregierung wird ermächtigt, durch Rechtsverordnung ohne Zustimmung des Bundesrates Vorschriften für Wärmelieferverträge, die bei einer Umstellung nach Absatz 1 geschlossen werden, sowie für die Anforderungen nach den Absätzen 1 und 2 zu erlassen. Hierbei sind die Belange von Vermietern, Mietern und Wärmelieferanten angemessen zu berücksichtigen.

(4) Eine zum Nachteil des Mieters abweichende Vereinbarung ist unwirksam.

§ 556d

Zulässige Miethöhe bei Mietbeginn; Verordnungsermächtigung

(1) Wird ein Mietvertrag über Wohnraum abgeschlossen, der in einem durch Rechtsverordnung nach Absatz 2 bestimmten Gebiet mit einem angespannten Wohnungsmarkt liegt, so darf die Miete zu Beginn des Mietverhältnisses die ortsübliche Vergleichsmiete (§ 558 Absatz 2) höchstens um 10 Prozent übersteigen.

(2) Die Landesregierungen werden ermächtigt, Gebiete mit angespannten Wohnungsmärkten durch Rechtsverordnung für die Dauer von jeweils höchstens fünf Jahren zu bestimmen. Gebiete mit angespannten Wohnungsmärkten liegen vor, wenn die ausreichende Versorgung der Bevölkerung mit Mietwohnungen in einer Gemeinde oder einem Teil der Gemeinde zu angemessenen Bedingungen besonders gefährdet ist. Dies kann insbesondere dann der Fall sein, wenn

- 1.** die Mieten deutlich stärker steigen als im bundesweiten Durchschnitt,
- 2.** die durchschnittliche Mietbelastung der Haushalte den bundesweiten Durchschnitt deutlich übersteigt,
- 3.** die Wohnbevölkerung wächst, ohne dass durch Neubautätigkeit insoweit erforderlicher Wohnraum geschaffen wird, oder
- 4.** geringer Leerstand bei großer Nachfrage besteht.

Eine Rechtsverordnung nach Satz 1 muss spätestens mit Ablauf des 31. Dezember 2025 außer Kraft treten. Sie muss begründet werden. Aus der Begründung muss sich ergeben, auf Grund welcher Tatsachen ein Gebiet mit einem angespannten Wohnungsmarkt im Einzelfall vorliegt. Ferner muss sich aus der Begründung ergeben,

welche Maßnahmen die Landesregierung in dem nach Satz 1 durch die Rechtsverordnung jeweils bestimmten Gebiet und Zeitraum ergreifen wird, um Abhilfe zu schaffen.

Fußnote

- § 556d: Zur Nichtanwendung vgl. § 556f
- § 556d: Zur Anwendung vgl. §§ 557a, 557b
- § 556d: Zur Nichtanwendung vgl. Artikel 229 § 35 BGBEG

§ 556e

Berücksichtigung der Vormiete oder einer durchgeführten Modernisierung

(1) Ist die Miete, die der vorherige Mieter zuletzt schuldet (Vormiete), höher als die nach § 556d Absatz 1 zulässige Miete, so darf eine Miete bis zur Höhe der Vormiete vereinbart werden. Bei der Ermittlung der Vormiete unberücksichtigt bleiben Mietminderungen sowie solche Mieterhöhungen, die mit dem vorherigen Mieter innerhalb des letzten Jahres vor Beendigung des Mietverhältnisses vereinbart worden sind.

(2) Hat der Vermieter in den letzten drei Jahren vor Beginn des Mietverhältnisses Modernisierungsmaßnahmen im Sinne des § 555b durchgeführt, so darf die nach § 556d Absatz 1 zulässige Miete um den Betrag überschritten werden, der sich bei einer Mieterhöhung nach § 559 Absatz 1 bis 3a und § 559a Absatz 1 bis 4 ergäbe. Bei der Berechnung nach Satz 1 ist von der ortsüblichen Vergleichsmiete (§ 558 Absatz 2) auszugehen, die bei Beginn des Mietverhältnisses ohne Berücksichtigung der Modernisierung anzusetzen wäre.

Fußnote

- § 556e: Zur Nichtanwendung vgl. § 556f
- § 556e: Zur Anwendung vgl. §§ 557a, 557b
- § 556e: Zur Nichtanwendung vgl. Artikel 229 § 35 BGBEG

§ 556f

Ausnahmen

§ 556d ist nicht anzuwenden auf eine Wohnung, die nach dem 1. Oktober 2014 erstmals genutzt und vermietet wird. Die §§ 556d und 556e sind nicht anzuwenden auf die erste Vermietung nach umfassender Modernisierung.

Fußnote

- § 556f: Zur Anwendung vgl. §§ 557a, 557b
- § 556f: Zur Nichtanwendung vgl. Artikel 229 § 35 BGBEG

§ 556g

Rechtsfolgen; Auskunft über die Miete

(1) Eine zum Nachteil des Mieters von den Vorschriften dieses Unterkapitels abweichende Vereinbarung ist unwirksam. Für Vereinbarungen über die Miethöhe bei Mietbeginn gilt dies nur, soweit die zulässige Miete überschritten wird. Der Vermieter hat dem Mieter zu viel gezahlte Miete nach den Vorschriften über die Herausgabe einer ungerechtfertigten Bereicherung herauszugeben. Die §§ 814 und 817 Satz 2 sind nicht anzuwenden.

(1a) Soweit die Zulässigkeit der Miete auf § 556e oder § 556f beruht, ist der Vermieter verpflichtet, dem Mieter vor dessen Abgabe der Vertragserklärung über Folgendes unaufgefordert Auskunft zu erteilen:

- 1.** im Fall des § 556e Absatz 1 darüber, wie hoch die Vormiete war,
- 2.** im Fall des § 556e Absatz 2 darüber, dass in den letzten drei Jahren vor Beginn des Mietverhältnisses Modernisierungsmaßnahmen durchgeführt wurden,
- 3.** im Fall des § 556f Satz 1 darüber, dass die Wohnung nach dem 1. Oktober 2014 erstmals genutzt und vermietet wurde,
- 4.** im Fall des § 556f Satz 2 darüber, dass es sich um die erste Vermietung nach umfassender Modernisierung handelt.

Soweit der Vermieter die Auskunft nicht erteilt hat, kann er sich nicht auf eine nach § 556e oder § 556f zulässige Miete berufen. Hat der Vermieter die Auskunft nicht erteilt und hat er diese in der vorgeschriebenen Form nachgeholt, kann er sich erst zwei Jahre nach Nachholung der Auskunft auf eine nach § 556e oder § 556f zulässige Miete berufen. Hat der Vermieter die Auskunft nicht in der vorgeschriebenen Form

erteilt, so kann er sich auf eine nach § 556e oder § 556f zulässige Miete erst dann berufen, wenn er die Auskunft in der vorgeschriebenen Form nachgeholt hat.

(2) Der Mieter kann von dem Vermieter eine nach den §§ 556d und 556e nicht geschuldete Miete nur zurückverlangen, wenn er einen Verstoß gegen die Vorschriften dieses Unterkapitels gerügt hat. Hat der Vermieter eine Auskunft nach Absatz 1a Satz 1 erteilt, so muss die Rüge sich auf diese Auskunft beziehen. Rügt der Mieter den Verstoß mehr als 30 Monate nach Beginn des Mietverhältnisses oder war das Mietverhältnis bei Zugang der Rüge bereits beendet, kann er nur die nach Zugang der Rüge fällig gewordene Miete zurückverlangen.

(3) Der Vermieter ist auf Verlangen des Mieters verpflichtet, Auskunft über diejenigen Tatsachen zu erteilen, die für die Zulässigkeit der vereinbarten Miete nach den Vorschriften dieses Unterkapitels maßgeblich sind, soweit diese Tatsachen nicht allgemein zugänglich sind und der Vermieter hierüber unschwer Auskunft geben kann. Für die Auskunft über Modernisierungsmaßnahmen (§ 556e Absatz 2) gilt § 559b Absatz 1 Satz 2 und 3 entsprechend.

(4) Sämtliche Erklärungen nach den Absätzen 1a und 3 bedürfen der Textform.

Fußnote

→ § 556g: Zur Anwendung vgl. §§ 557a, 557b

→ § 556g: Zur Nichtanwendung vgl. Artikel 229 § 35 BGBEG

§ 557

Mieterhöhungen nach Vereinbarung oder Gesetz

(1) Während des Mietverhältnisses können die Parteien eine Erhöhung der Miete vereinbaren.

(2) Künftige Änderungen der Miethöhe können die Vertragsparteien als Staffelmiete nach § 557a oder als Indexmiete nach § 557b vereinbaren.

(3) Im Übrigen kann der Vermieter Mieterhöhungen nur nach Maßgabe der §§ 558 bis 560 verlangen, soweit nicht eine Erhöhung durch Vereinbarung ausgeschlossen ist oder sich der Ausschluss aus den Umständen ergibt.

(4) Eine zum Nachteil des Mieters abweichende Vereinbarung ist unwirksam.

§ 557a

Staffelmiete

- (1) Die Miete kann für bestimmte Zeiträume in unterschiedlicher Höhe schriftlich vereinbart werden; in der Vereinbarung ist die jeweilige Miete oder die jeweilige Erhöhung in einem Geldbetrag auszuweisen (Staffelmiete).
- (2) Die Miete muss jeweils mindestens ein Jahr unverändert bleiben. Während der Laufzeit einer Staffelmiete ist eine Erhöhung nach den §§ 558 bis 559b ausgeschlossen.
- (3) Das Kündigungsrecht des Mieters kann für höchstens vier Jahre seit Abschluss der Staffelmietvereinbarung ausgeschlossen werden. Die Kündigung ist frühestens zum Ablauf dieses Zeitraums zulässig.
- (4) Die §§ 556d bis 556g sind auf jede Mietstaffel anzuwenden. Maßgeblich für die Berechnung der nach § 556d Absatz 1 zulässigen Höhe der zweiten und aller weiteren Mietstaffeln ist statt des Beginns des Mietverhältnisses der Zeitpunkt, zu dem die erste Miete der jeweiligen Mietstaffel fällig wird. Die in einer vorangegangenen Mietstaffel wirksam begründete Miethöhe bleibt erhalten.
- (5) Eine zum Nachteil des Mieters abweichende Vereinbarung ist unwirksam.

Fußnote

→ § 557a Abs. 4: Zur Nichtanwendung vgl. Artikel 229 § 35 BGBEG

§ 557b

Indexmiete

- (1) Die Vertragsparteien können schriftlich vereinbaren, dass die Miete durch den vom Statistischen Bundesamt ermittelten Preisindex für die Lebenshaltung aller privaten Haushalte in Deutschland bestimmt wird (Indexmiete).
- (2) Während der Geltung einer Indexmiete muss die Miete, von Erhöhungen nach den §§ 559 bis 560 abgesehen, jeweils mindestens ein Jahr unverändert bleiben. Eine Erhöhung nach § 559 oder § 559e kann nur verlangt werden, soweit der Vermieter bauliche Maßnahmen auf Grund von Umständen durchgeführt hat, die er nicht zu vertreten hat, es sei denn, es wurde eine Modernisierungsmaßnahme nach § 555b Nummer 1a durchgeführt. Eine Erhöhung nach § 558 ist ausgeschlossen.
- (3) Eine Änderung der Miete nach Absatz 1 muss durch Erklärung in Textform geltend gemacht werden. Dabei sind die eingetretene Änderung des Preisindexes sowie die

jeweilige Miete oder die Erhöhung in einem Geldbetrag anzugeben. Die geänderte Miete ist mit Beginn des übernächsten Monats nach dem Zugang der Erklärung zu entrichten.

(4) Die §§ 556d bis 556g sind nur auf die Ausgangsmiete einer Indexmietvereinbarung anzuwenden.

(5) Eine zum Nachteil des Mieters abweichende Vereinbarung ist unwirksam.

Fußnote

→ § 557b Abs. 4: Zur Nichtanwendung vgl. Artikel 229 § 35 BGBEG

§ 558

Mieterhöhung bis zur ortsüblichen Vergleichsmiete

(1) Der Vermieter kann die Zustimmung zu einer Erhöhung der Miete bis zur ortsüblichen Vergleichsmiete verlangen, wenn die Miete in dem Zeitpunkt, zu dem die Erhöhung eintreten soll, seit 15 Monaten unverändert ist. Das Mieterhöhungsverlangen kann frühestens ein Jahr nach der letzten Mieterhöhung geltend gemacht werden. Erhöhungen nach den §§ 559 bis 560 werden nicht berücksichtigt.

(2) Die ortsübliche Vergleichsmiete wird gebildet aus den üblichen Entgelten, die in der Gemeinde oder einer vergleichbaren Gemeinde für Wohnraum vergleichbarer Art, Größe, Ausstattung, Beschaffenheit und Lage einschließlich der energetischen Ausstattung und Beschaffenheit in den letzten sechs Jahren vereinbart oder, von Erhöhungen nach § 560 abgesehen, geändert worden sind. Ausgenommen ist Wohnraum, bei dem die Miethöhe durch Gesetz oder im Zusammenhang mit einer Förderzusage festgelegt worden ist.

(3) Bei Erhöhungen nach Absatz 1 darf sich die Miete innerhalb von drei Jahren, von Erhöhungen nach den §§ 559 bis 560 abgesehen, nicht um mehr als 20 vom Hundert erhöhen (Kappungsgrenze). Der Prozentsatz nach Satz 1 beträgt 15 vom Hundert, wenn die ausreichende Versorgung der Bevölkerung mit Mietwohnungen zu angemessenen Bedingungen in einer Gemeinde oder einem Teil einer Gemeinde besonders gefährdet ist und diese Gebiete nach Satz 3 bestimmt sind. Die Landesregierungen werden ermächtigt, diese Gebiete durch Rechtsverordnung für die Dauer von jeweils höchstens fünf Jahren zu bestimmen.

- (4) Die Kappungsgrenze gilt nicht,
1. wenn eine Verpflichtung des Mieters zur Ausgleichszahlung nach den Vorschriften über den Abbau der Fehlsubventionierung im Wohnungswesen wegen des Wegfalls der öffentlichen Bindung erloschen ist und
 2. soweit die Erhöhung den Betrag der zuletzt zu entrichtenden Ausgleichszahlung nicht übersteigt.

Der Vermieter kann vom Mieter frühestens vier Monate vor dem Wegfall der öffentlichen Bindung verlangen, ihm innerhalb eines Monats über die Verpflichtung zur Ausgleichszahlung und über deren Höhe Auskunft zu erteilen. Satz 1 gilt entsprechend, wenn die Verpflichtung des Mieters zur Leistung einer Ausgleichszahlung nach den §§ 34 bis 37 des Wohnraumförderungsgesetzes und den hierzu ergangenen landesrechtlichen Vorschriften wegen Wegfalls der Mietbindung erloschen ist.

- (5) Von dem Jahresbetrag, der sich bei einer Erhöhung auf die ortsübliche Vergleichsmiete ergäbe, sind Drittmittel im Sinne des § 559a abzuziehen, im Falle des § 559a Abs. 1 mit 8 Prozent des Zuschusses.
- (6) Eine zum Nachteil des Mieters abweichende Vereinbarung ist unwirksam.

§ 558a

Form und Begründung der Mieterhöhung

- (1) Das Mieterhöhungsverlangen nach § 558 ist dem Mieter in Textform zu erklären und zu begründen.
- (2) Zur Begründung kann insbesondere Bezug genommen werden auf
 1. einen Mietspiegel (§§ 558c, 558d),
 2. eine Auskunft aus einer Mietdatenbank (§ 558e),
 3. ein mit Gründen versehenes Gutachten eines öffentlich bestellten und vereidigten Sachverständigen,
 4. entsprechende Entgelte für einzelne vergleichbare Wohnungen; hierbei genügt die Benennung von drei Wohnungen.
- (3) Enthält ein qualifizierter Mietspiegel (§ 558d Abs. 1), bei dem die Vorschrift des § 558d Abs. 2 eingehalten ist, Angaben für die Wohnung, so hat der Vermieter in seinem Mieterhöhungsverlangen diese Angaben auch dann mitzuteilen, wenn er die Mieterhöhung auf ein anderes Begründungsmittel nach Absatz 2 stützt.

- (4) Bei der Bezugnahme auf einen Mietspiegel, der Spannen enthält, reicht es aus, wenn die verlangte Miete innerhalb der Spanne liegt. Ist in dem Zeitpunkt, in dem der Vermieter seine Erklärung abgibt, kein Mietspiegel vorhanden, bei dem § 558c Abs. 3 oder § 558d Abs. 2 eingehalten ist, so kann auch ein anderer, insbesondere ein veralteter Mietspiegel oder ein Mietspiegel einer vergleichbaren Gemeinde verwendet werden.
- (5) Eine zum Nachteil des Mieters abweichende Vereinbarung ist unwirksam.

§ 558b

Zustimmung zur Mieterhöhung

- (1) Soweit der Mieter der Mieterhöhung zustimmt, schuldet er die erhöhte Miete mit Beginn des dritten Kalendermonats nach dem Zugang des Erhöhungsverlangens.
- (2) Soweit der Mieter der Mieterhöhung nicht bis zum Ablauf des zweiten Kalendermonats nach dem Zugang des Verlangens zustimmt, kann der Vermieter auf Erteilung der Zustimmung klagen. Die Klage muss innerhalb von drei weiteren Monaten erhoben werden.
- (3) Ist der Klage ein Erhöhungsverlangen vorausgegangen, das den Anforderungen des § 558a nicht entspricht, so kann es der Vermieter im Rechtsstreit nachholen oder die Mängel des Erhöhungsverlangens beheben. Dem Mieter steht auch in diesem Fall die Zustimmungsfrist nach Absatz 2 Satz 1 zu.
- (4) Eine zum Nachteil des Mieters abweichende Vereinbarung ist unwirksam.

§ 558c

Mietspiegel; Verordnungsermächtigung

- (1) Ein Mietspiegel ist eine Übersicht über die ortsübliche Vergleichsmiete, soweit die Übersicht von der nach Landesrecht zuständigen Behörde oder von Interessenvertretern der Vermieter und der Mieter gemeinsam erstellt oder anerkannt worden ist.
- (2) Mietspiegel können für das Gebiet einer Gemeinde oder mehrerer Gemeinden oder für Teile von Gemeinden erstellt werden.
- (3) Mietspiegel sollen im Abstand von zwei Jahren der Marktentwicklung angepasst werden.
- (4) Die nach Landesrecht zuständigen Behörden sollen Mietspiegel erstellen, wenn hierfür ein Bedürfnis besteht und dies mit einem vertretbaren Aufwand möglich ist.

Für Gemeinden mit mehr als 50 000 Einwohnern sind Mietspiegel zu erstellen. Die Mietspiegel und ihre Änderungen sind zu veröffentlichen.

(5) Die Bundesregierung wird ermächtigt, durch Rechtsverordnung mit Zustimmung des Bundesrates Vorschriften zu erlassen über den näheren Inhalt von Mietspiegeln und das Verfahren zu deren Erstellung und Anpassung einschließlich Dokumentation und Veröffentlichung.

§ 558d

Qualifizierter Mietspiegel

(1) Ein qualifizierter Mietspiegel ist ein Mietspiegel, der nach anerkannten wissenschaftlichen Grundsätzen erstellt und von der nach Landesrecht zuständigen Behörde oder von Interessenvertretern der Vermieter und der Mieter anerkannt worden ist.

Entspricht ein Mietspiegel den Anforderungen, die eine nach § 558c Absatz 5 erlassene Rechtsverordnung an qualifizierte Mietspiegel richtet, wird vermutet, dass er nach anerkannten wissenschaftlichen Grundsätzen erstellt wurde. Haben die nach Landesrecht zuständige Behörde und Interessenvertreter der Vermieter und der Mieter den Mietspiegel als qualifizierten Mietspiegel anerkannt, so wird vermutet, dass der Mietspiegel anerkannten wissenschaftlichen Grundsätzen entspricht.

(2) Der qualifizierte Mietspiegel ist im Abstand von zwei Jahren der Marktentwicklung anzupassen. Dabei kann eine Stichprobe oder die Entwicklung des vom Statistischen Bundesamt ermittelten Preisindex für die Lebenshaltung aller privaten Haushalte in Deutschland zugrunde gelegt werden. Nach vier Jahren ist der qualifizierte Mietspiegel neu zu erstellen. Maßgeblicher Zeitpunkt für die Anpassung nach Satz 1 und für die Neuerstellung nach Satz 3 ist der Stichtag, zu dem die Daten für den Mietspiegel erhoben wurden. Satz 4 gilt entsprechend für die Veröffentlichung des Mietspiegels.

(3) Ist die Vorschrift des Absatzes 2 eingehalten, so wird vermutet, dass die im qualifizierten Mietspiegel bezeichneten Entgelte die ortsübliche Vergleichsmiete wiedergeben.

§ 558e

Mietdatenbank

Eine Mietdatenbank ist eine zur Ermittlung der ortsüblichen Vergleichsmiete fortlaufend geführte Sammlung von Mieten, die von der Gemeinde oder von Interessenvertretern der Vermieter und der Mieter gemeinsam geführt oder anerkannt wird und aus der Auskünfte gegeben werden, die für einzelne Wohnungen einen Schluss auf die ortsübliche Vergleichsmiete zulassen.

§ 559

Mieterhöhung nach Modernisierungsmaßnahmen

(1) Hat der Vermieter Modernisierungsmaßnahmen im Sinne des § 555b Nummer 1, 3, 4, 5 oder 6 durchgeführt, so kann er die jährliche Miete um 8 Prozent der für die Wohnung aufgewendeten Kosten erhöhen. Im Fall des § 555b Nummer 4a ist die Erhöhung nur zulässig, wenn der Mieter seinen Anbieter von öffentlich zugänglichen Telekommunikationsdiensten über den errichteten Anschluss frei wählen kann und der Vermieter kein Bereitstellungsentgelt gemäß § 72 des Telekommunikationsgesetzes als Betriebskosten umlegt oder umgelegt hat.

(2) Kosten, die für Erhaltungsmaßnahmen erforderlich gewesen wären, gehören nicht zu den aufgewendeten Kosten nach Absatz 1; sie sind, soweit erforderlich, durch Schätzung zu ermitteln. Dabei ist der Abnutzungsgrad der Bauteile und Einrichtungen, die von einer modernisierenden Erneuerung erfasst werden, angemessen zu berücksichtigen.

(3) Werden Modernisierungsmaßnahmen für mehrere Wohnungen durchgeführt, so sind die Kosten angemessen auf die einzelnen Wohnungen aufzuteilen.

(3a) Bei Erhöhungen der jährlichen Miete nach Absatz 1 darf sich die monatliche Miete innerhalb von sechs Jahren, von Erhöhungen nach § 558 oder § 560 abgesehen, nicht um mehr als 3 Euro je Quadratmeter Wohnfläche erhöhen. Beträgt die monatliche Miete vor der Mieterhöhung weniger als 7 Euro pro Quadratmeter Wohnfläche, so darf sie sich abweichend von Satz 1 nicht um mehr als 2 Euro je Quadratmeter Wohnfläche erhöhen. Sind bei einer Modernisierungsmaßnahme, die mittels Einbaus oder Aufstellung einer Heizungsanlage zum Zwecke der Inbetriebnahme in einem Gebäude durchgeführt wird und die zu einer Erhöhung der jährlichen Miete nach Absatz 1 berechtigt, zugleich die Voraussetzungen des § 555b Nummer 1 oder

Nummer 1a erfüllt, so darf sich die monatliche Miete insoweit um nicht mehr als 0,50 Euro je Quadratmeter Wohnfläche innerhalb von sechs Jahren erhöhen; die Sätze 1 und 2 bleiben unberührt.

(4) Die Mieterhöhung ist ausgeschlossen, soweit sie auch unter Berücksichtigung der voraussichtlichen künftigen Betriebskosten für den Mieter eine Härte bedeuten würde, die auch unter Würdigung der berechtigten Interessen des Vermieters nicht zu rechtfertigen ist. Eine Abwägung nach Satz 1 findet nicht statt, wenn

- 1.** die Mietsache lediglich in einen Zustand versetzt wurde, der allgemein üblich ist, oder
- 2.** die Modernisierungsmaßnahme auf Grund von Umständen durchgeführt wurde, die der Vermieter nicht zu vertreten hatte, es sei denn, die Modernisierungsmaßnahme erfüllt auch die Voraussetzungen des § 555b Nummer 1 oder Nummer 1a und wurde mittels Einbaus oder Aufstellung einer Heizungsanlage zum Zwecke der Inbetriebnahme in einem Gebäude durchgeführt.

(5) Umstände, die eine Härte nach Absatz 4 Satz 1 begründen, sind nur zu berücksichtigen, wenn sie nach § 555d Absatz 3 bis 5 rechtzeitig mitgeteilt worden sind. Die Bestimmungen über die Ausschlussfrist nach Satz 1 sind nicht anzuwenden, wenn die tatsächliche Mieterhöhung die angekündigte um mehr als 10 Prozent übersteigt.

(6) Eine zum Nachteil des Mieters abweichende Vereinbarung ist unwirksam.

§ 559a

Anrechnung von Drittmitteln

(1) Kosten, die vom Mieter oder für diesen von einem Dritten übernommen oder die mit Zuschüssen aus öffentlichen Haushalten gedeckt werden, gehören nicht zu den aufgewendeten Kosten im Sinne des § 559.

(2) Werden die Kosten für die Modernisierungsmaßnahmen ganz oder teilweise durch zinsverbilligte oder zinslose Darlehen aus öffentlichen Haushalten gedeckt, so verringert sich der Erhöhungsbetrag nach § 559 um den Jahresbetrag der Zinsermäßigung. Dieser wird errechnet aus dem Unterschied zwischen dem ermäßigten Zinssatz und dem marktüblichen Zinssatz für den Ursprungsbetrag des Darlehens. Maßgebend ist der marktübliche Zinssatz für erstrangige Hypotheken zum Zeitpunkt der Beendigung der Modernisierungsmaßnahmen. Werden Zuschüsse oder Darlehen zur Deckung von laufenden Aufwendungen gewährt, so verringert sich der Erhöhungsbetrag um den Jahresbetrag des Zuschusses oder Darlehens.

- (3) Ein Mieterdarlehen, eine Mietvorauszahlung oder eine von einem Dritten für den Mieter erbrachte Leistung für die Modernisierungsmaßnahmen stehen einem Darlehen aus öffentlichen Haushalten gleich. Mittel der Finanzierungsinstitute des Bundes oder eines Landes gelten als Mittel aus öffentlichen Haushalten.
- (4) Kann nicht festgestellt werden, in welcher Höhe Zuschüsse oder Darlehen für die einzelnen Wohnungen gewährt worden sind, so sind sie nach dem Verhältnis der für die einzelnen Wohnungen aufgewendeten Kosten aufzuteilen.
- (5) Eine zum Nachteil des Mieters abweichende Vereinbarung ist unwirksam.

§ 559b

Geltendmachung der Erhöhung, Wirkung der Erhöhungserklärung

- (1) Die Mieterhöhung nach § 559 ist dem Mieter in Textform zu erklären. Die Erklärung ist nur wirksam, wenn in ihr die Erhöhung auf Grund der entstandenen Kosten berechnet und entsprechend den Voraussetzungen der §§ 559 und 559a erläutert wird. § 555c Absatz 3 gilt entsprechend.
- (2) Der Mieter schuldet die erhöhte Miete mit Beginn des dritten Monats nach dem Zugang der Erklärung. Die Frist verlängert sich um sechs Monate, wenn
 - 1. der Vermieter dem Mieter die Modernisierungsmaßnahme nicht nach den Vorschriften des § 555c Absatz 1 und 3 bis 5 angekündigt hat oder
 - 2. die tatsächliche Mieterhöhung die angekündigte um mehr als 10 Prozent übersteigt.
- (3) Eine zum Nachteil des Mieters abweichende Vereinbarung ist unwirksam.

§ 559c

Vereinfachtes Verfahren

- (1) Übersteigen die für die Modernisierungsmaßnahme geltend gemachten Kosten für die Wohnung vor Abzug der Pauschale nach Satz 2 10 000 Euro nicht, so kann der Vermieter die Mieterhöhung nach einem vereinfachten Verfahren berechnen. Als Kosten, die für Erhaltungsmaßnahmen erforderlich gewesen wären (§ 559 Absatz 2), werden pauschal 30 Prozent der nach Satz 1 geltend gemachten Kosten abgezogen. § 559 Absatz 4 und § 559a Absatz 2 Satz 1 bis 3 finden keine Anwendung; dies gilt im Hinblick auf § 559 Absatz 4 nicht, wenn die Modernisierungsmaßnahme auch die Voraussetzungen des § 555b Nummer 1 oder Nummer 1a erfüllt und mittels Einbaus

oder Aufstellung einer Heizungsanlage zum Zwecke der Inbetriebnahme in einem Gebäude durchgeführt wurde.

(2) Hat der Vermieter die Miete in den letzten fünf Jahren bereits nach Absatz 1 oder nach § 559 oder § 559e erhöht, so mindern sich die Kosten, die nach Absatz 1 Satz 1 für die weitere Modernisierungsmaßnahme geltend gemacht werden können, um die Kosten, die in diesen früheren Verfahren für Modernisierungsmaßnahmen geltend gemacht wurden.

(3) § 559b gilt für das vereinfachte Verfahren entsprechend. Der Vermieter muss in der Mieterhöhungserklärung angeben, dass er die Mieterhöhung nach dem vereinfachten Verfahren berechnet hat.

(4) Hat der Vermieter eine Mieterhöhung im vereinfachten Verfahren geltend gemacht, so kann er innerhalb von fünf Jahren nach Zugang der Mieterhöhungserklärung beim Mieter keine Mieterhöhungen nach § 559 oder § 559e geltend machen. Dies gilt nicht,

- 1.** soweit der Vermieter in diesem Zeitraum Modernisierungsmaßnahmen auf Grund einer gesetzlichen Verpflichtung durchzuführen hat und er diese Verpflichtung bei Geltendmachung der Mieterhöhung im vereinfachten Verfahren nicht kannte oder kennen musste,
- 2.** sofern eine Modernisierungsmaßnahme auf Grund eines Beschlusses von Wohnungseigentümern durchgeführt wird, der frühestens zwei Jahre nach Zugang der Mieterhöhungserklärung beim Mieter gefasst wurde.

(5) Für die Modernisierungsankündigung, die zu einer Mieterhöhung nach dem vereinfachten Verfahren führen soll, gilt § 555c mit den Maßgaben, dass

- 1.** der Vermieter in der Modernisierungsankündigung angeben muss, dass er von dem vereinfachten Verfahren Gebrauch macht,
- 2.** es der Angabe der voraussichtlichen künftigen Betriebskosten nach § 555c Absatz 1 Satz 2 Nummer 3 nicht bedarf.

§ 559d

Pflichtverletzungen bei Ankündigung oder Durchführung einer baulichen Veränderung

Es wird vermutet, dass der Vermieter seine Pflichten aus dem Schuldverhältnis verletzt hat, wenn

1. mit der baulichen Veränderung nicht innerhalb von zwölf Monaten nach deren angekündigtem Beginn oder, wenn Angaben hierzu nicht erfolgt sind, nach Zugang der Ankündigung der baulichen Veränderung begonnen wird,
2. in der Ankündigung nach § 555c Absatz 1 ein Betrag für die zu erwartende Mieterhöhung angegeben wird, durch den die monatliche Miete mindestens verdoppelt würde,
3. die bauliche Veränderung in einer Weise durchgeführt wird, die geeignet ist, zu erheblichen, objektiv nicht notwendigen Belastungen des Mieters zu führen, oder
4. die Arbeiten nach Beginn der baulichen Veränderung mehr als zwölf Monate ruhen.

Diese Vermutung gilt nicht, wenn der Vermieter darlegt, dass für das Verhalten im Einzelfall ein nachvollziehbarer objektiver Grund vorliegt.

§ 559e

Mieterhöhung nach Einbau oder Aufstellung einer Heizungsanlage

(1) Hat der Vermieter Modernisierungsmaßnahmen nach § 555b Nummer 1a durchgeführt, welche die Voraussetzungen für Zuschüsse aus öffentlichen Haushalten dem Grunde nach erfüllen, und dabei Drittmittel nach § 559a in Anspruch genommen, so kann er die jährliche Miete um 10 Prozent der für die Wohnung aufgewendeten Kosten abzüglich der in Anspruch genommenen Drittmittel erhöhen. Wenn eine Förderung nicht erfolgt, obwohl die Voraussetzungen für eine Förderung dem Grunde nach erfüllt sind, kann der Vermieter die jährliche Miete nach Maßgabe des § 559 erhöhen.

(2) § 559 Absatz 2 Satz 1 ist mit der Maßgabe anwendbar, dass Kosten, die für Erhaltungsmaßnahmen erforderlich gewesen wären, pauschal in Höhe von 15 Prozent nicht zu den aufgewendeten Kosten gehören.

(3) § 559 Absatz 3a Satz 1 ist mit der Maßgabe anwendbar, dass sich im Hinblick auf eine Modernisierungsmaßnahme nach § 555b Nummer 1a die monatliche Miete um

nicht mehr als 0,50 Euro je Quadratmeter Wohnfläche innerhalb von sechs Jahren erhöhen darf. Ist der Vermieter daneben zu Mieterhöhungen nach § 559 Absatz 1 berechtigt, so dürfen die in § 559 Absatz 3a Satz 1 und 2 genannten Grenzen nicht überschritten werden.

(4) § 559 Absatz 3, 4 und 5 sowie die §§ 559b bis 559d gelten entsprechend.

(5) Eine zum Nachteil des Mieters abweichende Vereinbarung ist unwirksam.

§ 560

Veränderungen von Betriebskosten

(1) Bei einer Betriebskostenpauschale ist der Vermieter berechtigt, Erhöhungen der Betriebskosten durch Erklärung in Textform anteilig auf den Mieter umzulegen, soweit dies im Mietvertrag vereinbart ist. Die Erklärung ist nur wirksam, wenn in ihr der Grund für die Umlage bezeichnet und erläutert wird.

(2) Der Mieter schuldet den auf ihn entfallenden Teil der Umlage mit Beginn des auf die Erklärung folgenden übernächsten Monats. Soweit die Erklärung darauf beruht, dass sich die Betriebskosten rückwirkend erhöht haben, wirkt sie auf den Zeitpunkt der Erhöhung der Betriebskosten, höchstens jedoch auf den Beginn des der Erklärung vorausgehenden Kalenderjahres zurück, sofern der Vermieter die Erklärung innerhalb von drei Monaten nach Kenntnis von der Erhöhung abgibt.

(3) Ermäßigen sich die Betriebskosten, so ist eine Betriebskostenpauschale vom Zeitpunkt der Ermäßigung an entsprechend herabzusetzen. Die Ermäßigung ist dem Mieter unverzüglich mitzuteilen.

(4) Sind Betriebskostenvorauszahlungen vereinbart worden, so kann jede Vertragspartei nach einer Abrechnung durch Erklärung in Textform eine Anpassung auf eine angemessene Höhe vornehmen.

(5) Bei Veränderungen von Betriebskosten ist der Grundsatz der Wirtschaftlichkeit zu beachten.

(6) Eine zum Nachteil des Mieters abweichende Vereinbarung ist unwirksam.

§ 561

Sonderkündigungsrecht des Mieters nach Mieterhöhung

- (1) Macht der Vermieter eine Mieterhöhung nach § 558 oder § 559 geltend, so kann der Mieter bis zum Ablauf des zweiten Monats nach dem Zugang der Erklärung des Vermieters das Mietverhältnis außerordentlich zum Ablauf des übernächsten Monats kündigen. Kündigt der Mieter, so tritt die Mieterhöhung nicht ein.
- (2) Eine zum Nachteil des Mieters abweichende Vereinbarung ist unwirksam.

§ 562

Umfang des Vermieterpfandrechts

- (1) Der Vermieter hat für seine Forderungen aus dem Mietverhältnis ein Pfandrecht an den eingebrachten Sachen des Mieters. Es erstreckt sich nicht auf die Sachen, die der Pfändung nicht unterliegen.
- (2) Für künftige Entschädigungsforderungen und für die Miete für eine spätere Zeit als das laufende und das folgende Mietjahr kann das Pfandrecht nicht geltend gemacht werden.

§ 562a

Erlöschen des Vermieterpfandrechts

Das Pfandrecht des Vermieters erlischt mit der Entfernung der Sachen von dem Grundstück, außer wenn diese ohne Wissen oder unter Widerspruch des Vermieters erfolgt. Der Vermieter kann nicht widersprechen, wenn sie den gewöhnlichen Lebensverhältnissen entspricht oder wenn die zurückbleibenden Sachen zur Sicherung des Vermieters offenbar ausreichen.

§ 562b

Selbsthilferecht, Herausgabeanspruch

- (1) Der Vermieter darf die Entfernung der Sachen, die seinem Pfandrecht unterliegen, auch ohne Anrufen des Gerichts verhindern, soweit er berechtigt ist, der Entfernung zu widersprechen. Wenn der Mieter auszieht, darf der Vermieter diese Sachen in seinen Besitz nehmen.

(2) Sind die Sachen ohne Wissen oder unter Widerspruch des Vermieters entfernt worden, so kann er die Herausgabe zum Zwecke der Zurückschaffung auf das Grundstück und, wenn der Mieter ausgezogen ist, die Überlassung des Besitzes verlangen. Das Pfandrecht erlischt mit dem Ablauf eines Monats, nachdem der Vermieter von der Entfernung der Sachen Kenntnis erlangt hat, wenn er diesen Anspruch nicht vorher gerichtlich geltend gemacht hat.

§ 562c

Abwendung des Pfandrechts durch Sicherheitsleistung

Der Mieter kann die Geltendmachung des Pfandrechts des Vermieters durch Sicherheitsleistung abwenden. Er kann jede einzelne Sache dadurch von dem Pfandrecht befreien, dass er in Höhe ihres Wertes Sicherheit leistet.

§ 562d

Pfändung durch Dritte

Wird eine Sache, die dem Pfandrecht des Vermieters unterliegt, für einen anderen Gläubiger gepfändet, so kann diesem gegenüber das Pfandrecht nicht wegen der Miete für eine frühere Zeit als das letzte Jahr vor der Pfändung geltend gemacht werden.

§ 563

Eintrittsrecht bei Tod des Mieters

- (1) Der Ehegatte oder Lebenspartner, der mit dem Mieter einen gemeinsamen Haushalt führt, tritt mit dem Tod des Mieters in das Mietverhältnis ein.
- (2) Leben in dem gemeinsamen Haushalt Kinder des Mieters, treten diese mit dem Tod des Mieters in das Mietverhältnis ein, wenn nicht der Ehegatte oder Lebenspartner eintritt. Andere Familienangehörige, die mit dem Mieter einen gemeinsamen Haushalt führen, treten mit dem Tod des Mieters in das Mietverhältnis ein, wenn nicht der Ehegatte oder der Lebenspartner eintritt. Dasselbe gilt für Personen, die mit dem Mieter einen auf Dauer angelegten gemeinsamen Haushalt führen.
- (3) Erklären eingetretene Personen im Sinne des Absatzes 1 oder 2 innerhalb eines Monats, nachdem sie vom Tod des Mieters Kenntnis erlangt haben, dem Vermieter, dass sie das Mietverhältnis nicht fortsetzen wollen, gilt der Eintritt als nicht erfolgt.

Für geschäftsunfähige oder in der Geschäftsfähigkeit beschränkte Personen gilt § 210 entsprechend. Sind mehrere Personen in das Mietverhältnis eingetreten, so kann jeder die Erklärung für sich abgeben.

- (4) Der Vermieter kann das Mietverhältnis innerhalb eines Monats, nachdem er von dem endgültigen Eintritt in das Mietverhältnis Kenntnis erlangt hat, außerordentlich mit der gesetzlichen Frist kündigen, wenn in der Person des Eingetretenen ein wichtiger Grund vorliegt.
- (5) Eine abweichende Vereinbarung zum Nachteil des Mieters oder solcher Personen, die nach Absatz 1 oder 2 eintrittsberechtigt sind, ist unwirksam.

§ 563a

Fortsetzung mit überlebenden Mietern

- (1) Sind mehrere Personen im Sinne des § 563 gemeinsam Mieter, so wird das Mietverhältnis beim Tod eines Mieters mit den überlebenden Mietern fortgesetzt.
- (2) Die überlebenden Mieter können das Mietverhältnis innerhalb eines Monats, nachdem sie vom Tod des Mieters Kenntnis erlangt haben, außerordentlich mit der gesetzlichen Frist kündigen.
- (3) Eine abweichende Vereinbarung zum Nachteil der Mieter ist unwirksam.

§ 563b

Haftung bei Eintritt oder Fortsetzung

- (1) Die Personen, die nach § 563 in das Mietverhältnis eingetreten sind oder mit denen es nach § 563a fortgesetzt wird, haften neben dem Erben für die bis zum Tod des Mieters entstandenen Verbindlichkeiten als Gesamtschuldner. Im Verhältnis zu diesen Personen haftet der Erbe allein, soweit nichts anderes bestimmt ist.
- (2) Hat der Mieter die Miete für einen nach seinem Tod liegenden Zeitraum im Voraus entrichtet, sind die Personen, die nach § 563 in das Mietverhältnis eingetreten sind oder mit denen es nach § 563a fortgesetzt wird, verpflichtet, dem Erben dasjenige herauszugeben, was sie infolge der Vorausentrichtung der Miete ersparen oder erlangen.
- (3) Der Vermieter kann, falls der verstorbene Mieter keine Sicherheit geleistet hat, von den Personen, die nach § 563 in das Mietverhältnis eingetreten sind oder mit denen es nach § 563a fortgesetzt wird, nach Maßgabe des § 551 eine Sicherheitsleistung verlangen.

§ 564

Fortsetzung des Mietverhältnisses mit dem Erben, außerordentliche Kündigung

Treten beim Tod des Mieters keine Personen im Sinne des § 563 in das Mietverhältnis ein oder wird es nicht mit ihnen nach § 563a fortgesetzt, so wird es mit dem Erben fortgesetzt. In diesem Fall ist sowohl der Erbe als auch der Vermieter berechtigt, das Mietverhältnis innerhalb eines Monats außerordentlich mit der gesetzlichen Frist zu kündigen, nachdem sie vom Tod des Mieters und davon Kenntnis erlangt haben, dass ein Eintritt in das Mietverhältnis oder dessen Fortsetzung nicht erfolgt sind.

§ 565

Gewerbliche Weitervermietung

- (1) Soll der Mieter nach dem Mietvertrag den gemieteten Wohnraum gewerblich einem Dritten zu Wohnzwecken weitervermieten, so tritt der Vermieter bei der Beendigung des Mietverhältnisses in die Rechte und Pflichten aus dem Mietverhältnis zwischen dem Mieter und dem Dritten ein. Schließt der Vermieter erneut einen Mietvertrag zur gewerblichen Weitervermietung ab, so tritt der Mieter anstelle der bisherigen Vertragspartei in die Rechte und Pflichten aus dem Mietverhältnis mit dem Dritten ein.
- (2) Die §§ 566a bis 566e gelten entsprechend.
- (3) Eine zum Nachteil des Dritten abweichende Vereinbarung ist unwirksam.

§ 566

Kauf bricht nicht Miete

- (1) Wird der vermietete Wohnraum nach der Überlassung an den Mieter von dem Vermieter an einen Dritten veräußert, so tritt der Erwerber anstelle des Vermieters in die sich während der Dauer seines Eigentums aus dem Mietverhältnis ergebenden Rechte und Pflichten ein.
- (2) Erfüllt der Erwerber die Pflichten nicht, so haftet der Vermieter für den von dem Erwerber zu ersetzenden Schaden wie ein Bürge, der auf die Einrede der Vorausklage verzichtet hat. Erlangt der Mieter von dem Übergang des Eigentums durch Mitteilung

des Vermieters Kenntnis, so wird der Vermieter von der Haftung befreit, wenn nicht der Mieter das Mietverhältnis zum ersten Termin kündigt, zu dem die Kündigung zulässig ist.

§ 566a

Mietsicherheit

Hat der Mieter des veräußerten Wohnraums dem Vermieter für die Erfüllung seiner Pflichten Sicherheit geleistet, so tritt der Erwerber in die dadurch begründeten Rechte und Pflichten ein. Kann bei Beendigung des Mietverhältnisses der Mieter die Sicherheit von dem Erwerber nicht erlangen, so ist der Vermieter weiterhin zur Rückgewähr verpflichtet.

§ 566b

Vorausverfügung über die Miete

(1) Hat der Vermieter vor dem Übergang des Eigentums über die Miete verfügt, die auf die Zeit der Berechtigung des Erwerbers entfällt, so ist die Verfügung wirksam, soweit sie sich auf die Miete für den zur Zeit des Eigentumsübergangs laufenden Kalendermonat bezieht. Geht das Eigentum nach dem 15. Tag des Monats über, so ist die Verfügung auch wirksam, soweit sie sich auf die Miete für den folgenden Kalendermonat bezieht.

(2) Eine Verfügung über die Miete für eine spätere Zeit muss der Erwerber gegen sich gelten lassen, wenn er sie zur Zeit des Übergangs des Eigentums kennt.

§ 566c

Vereinbarung zwischen Mieter und Vermieter über die Miete

Ein Rechtsgeschäft, das zwischen dem Mieter und dem Vermieter über die Mietforderung vorgenommen wird, insbesondere die Entrichtung der Miete, ist dem Erwerber gegenüber wirksam, soweit es sich nicht auf die Miete für eine spätere Zeit als den Kalendermonat bezieht, in welchem der Mieter von dem Übergang des Eigentums Kenntnis erlangt. Erlangt der Mieter die Kenntnis nach dem 15. Tag des Monats, so ist das Rechtsgeschäft auch wirksam, soweit es sich auf die Miete für den folgenden Kalendermonat bezieht. Ein Rechtsgeschäft, das nach dem Übergang des Eigentums

vorgenommen wird, ist jedoch unwirksam, wenn der Mieter bei der Vornahme des Rechtsgeschäfts von dem Übergang des Eigentums Kenntnis hat.

§ 566d

Aufrechnung durch den Mieter

Soweit die Entrichtung der Miete an den Vermieter nach § 566c dem Erwerber gegenüber wirksam ist, kann der Mieter gegen die Mietforderung des Erwerbers eine ihm gegen den Vermieter zustehende Forderung aufrechnen. Die Aufrechnung ist ausgeschlossen, wenn der Mieter die Gegenforderung erworben hat, nachdem er von dem Übergang des Eigentums Kenntnis erlangt hat, oder wenn die Gegenforderung erst nach der Erlangung der Kenntnis und später als die Miete fällig geworden ist.

§ 566e

Mitteilung des Eigentumsübergangs durch den Vermieter

- (1) Teilt der Vermieter dem Mieter mit, dass er das Eigentum an dem vermieteten Wohnraum auf einen Dritten übertragen hat, so muss er in Ansehung der Mietforderung dem Mieter gegenüber die mitgeteilte Übertragung gegen sich gelten lassen, auch wenn sie nicht erfolgt oder nicht wirksam ist.
- (2) Die Mitteilung kann nur mit Zustimmung desjenigen zurückgenommen werden, der als der neue Eigentümer bezeichnet worden ist.

§ 567

Belastung des Wohnraums durch den Vermieter

Wird der vermietete Wohnraum nach der Überlassung an den Mieter von dem Vermieter mit dem Recht eines Dritten belastet, so sind die §§ 566 bis 566e entsprechend anzuwenden, wenn durch die Ausübung des Rechts dem Mieter der vertragsgemäße Gebrauch entzogen wird. Wird der Mieter durch die Ausübung des Rechts in dem vertragsgemäßen Gebrauch beschränkt, so ist der Dritte dem Mieter gegenüber verpflichtet, die Ausübung zu unterlassen, soweit sie den vertragsgemäßen Gebrauch beeinträchtigen würde.

§ 567a

Veräußerung oder Belastung vor der Überlassung des Wohnraums

Hat vor der Überlassung des vermieteten Wohnraums an den Mieter der Vermieter den Wohnraum an einen Dritten veräußert oder mit einem Recht belastet, durch dessen Ausübung der vertragsgemäße Gebrauch dem Mieter entzogen oder beschränkt wird, so gilt das Gleiche wie in den Fällen des § 566 Abs. 1 und des § 567, wenn der Erwerber dem Vermieter gegenüber die Erfüllung der sich aus dem Mietverhältnis ergebenden Pflichten übernommen hat.

§ 567b

Weiterveräußerung oder Belastung durch Erwerber

Wird der vermietete Wohnraum von dem Erwerber weiterveräußert oder belastet, so sind § 566 Abs. 1 und die §§ 566a bis 567a entsprechend anzuwenden. Erfüllt der neue Erwerber die sich aus dem Mietverhältnis ergebenden Pflichten nicht, so haftet der Vermieter dem Mieter nach § 566 Abs. 2.

§ 568

Form und Inhalt der Kündigung

- (1) Die Kündigung des Mietverhältnisses bedarf der schriftlichen Form.
- (2) Der Vermieter soll den Mieter auf die Möglichkeit, die Form und die Frist des Widerspruchs nach den §§ 574 bis 574b rechtzeitig hinweisen.

§ 569

Außerordentliche fristlose Kündigung aus wichtigem Grund

- (1) Ein wichtiger Grund im Sinne des § 543 Abs. 1 liegt für den Mieter auch vor, wenn der gemietete Wohnraum so beschaffen ist, dass seine Benutzung mit einer erheblichen Gefährdung der Gesundheit verbunden ist. Dies gilt auch, wenn der Mieter die Gefahr bringende Beschaffenheit bei Vertragsschluss gekannt oder darauf verzichtet hat, die ihm wegen dieser Beschaffenheit zustehenden Rechte geltend zu machen.

(2) Ein wichtiger Grund im Sinne des § 543 Abs. 1 liegt ferner vor, wenn eine Vertragspartei den Hausfrieden nachhaltig stört, so dass dem Kündigenden unter Berücksichtigung aller Umstände des Einzelfalls, insbesondere eines Verschuldens der Vertragsparteien, und unter Abwägung der beiderseitigen Interessen die Fortsetzung des Mietverhältnisses bis zum Ablauf der Kündigungsfrist oder bis zur sonstigen Beendigung des Mietverhältnisses nicht zugemutet werden kann.

(2a) Ein wichtiger Grund im Sinne des § 543 Absatz 1 liegt ferner vor, wenn der Mieter mit einer Sicherheitsleistung nach § 551 in Höhe eines Betrages im Verzug ist, der der zweifachen Monatsmiete entspricht. Die als Pauschale oder als Vorauszahlung ausgewiesenen Betriebskosten sind bei der Berechnung der Monatsmiete nach Satz 1 nicht zu berücksichtigen. Einer Abhilfefrist oder einer Abmahnung nach § 543 Absatz 3 Satz 1 bedarf es nicht. Absatz 3 Nummer 2 Satz 1 sowie § 543 Absatz 2 Satz 2 sind entsprechend anzuwenden.

(3) Ergänzend zu § 543 Abs. 2 Satz 1 Nr. 3 gilt:

- 1.** Im Falle des § 543 Abs. 2 Satz 1 Nr. 3 Buchstabe a ist der rückständige Teil der Miete nur dann als nicht unerheblich anzusehen, wenn er die Miete für einen Monat übersteigt. Dies gilt nicht, wenn der Wohnraum nur zum vorübergehenden Gebrauch vermietet ist.
 - 2.** Die Kündigung wird auch dann unwirksam, wenn der Vermieter spätestens bis zum Ablauf von zwei Monaten nach Eintritt der Rechtshängigkeit des Räumungsanspruchs hinsichtlich der fälligen Miete und der fälligen Entschädigung nach § 546a Abs. 1 befriedigt wird oder sich eine öffentliche Stelle zur Befriedigung verpflichtet. Dies gilt nicht, wenn der Kündigung vor nicht länger als zwei Jahren bereits eine nach Satz 1 unwirksam gewordene Kündigung vorausgegangen ist.
 - 3.** Ist der Mieter rechtskräftig zur Zahlung einer erhöhten Miete nach den §§ 558 bis 560 verurteilt worden, so kann der Vermieter das Mietverhältnis wegen Zahlungsverzugs des Mieters nicht vor Ablauf von zwei Monaten nach rechtskräftiger Verurteilung kündigen, wenn nicht die Voraussetzungen der außerordentlichen fristlosen Kündigung schon wegen der bisher geschuldeten Miete erfüllt sind.
- (4)** Der zur Kündigung führende wichtige Grund ist in dem Kündigungsschreiben anzugeben.
- (5)** Eine Vereinbarung, die zum Nachteil des Mieters von den Absätzen 1 bis 3 dieser Vorschrift oder von § 543 abweicht, ist unwirksam. Ferner ist eine Vereinbarung unwirksam, nach der der Vermieter berechtigt sein soll, aus anderen als den im Gesetz zugelassenen Gründen außerordentlich fristlos zu kündigen.

§ 570

Ausschluss des Zurückbehaltungsrechts

Dem Mieter steht kein Zurückbehaltungsrecht gegen den Rückgabeanspruch des Vermieters zu.

§ 571

Weiterer Schadensersatz bei verspäteter Rückgabe von Wohnraum

- (1) Gibt der Mieter den gemieteten Wohnraum nach Beendigung des Mietverhältnisses nicht zurück, so kann der Vermieter einen weiteren Schaden im Sinne des § 546a Abs. 2 nur geltend machen, wenn die Rückgabe infolge von Umständen unterblieben ist, die der Mieter zu vertreten hat. Der Schaden ist nur insoweit zu ersetzen, als die Billigkeit eine Schadloshaltung erfordert. Dies gilt nicht, wenn der Mieter gekündigt hat.
- (2) Wird dem Mieter nach § 721 oder § 794a der Zivilprozessordnung eine Räumungsfrist gewährt, so ist er für die Zeit von der Beendigung des Mietverhältnisses bis zum Ablauf der Räumungsfrist zum Ersatz eines weiteren Schadens nicht verpflichtet.
- (3) Eine zum Nachteil des Mieters abweichende Vereinbarung ist unwirksam.

§ 572

Vereinbartes Rücktrittsrecht; Mietverhältnis unter auflösender Bedingung

- (1) Auf eine Vereinbarung, nach der der Vermieter berechtigt sein soll, nach Überlassung des Wohnraums an den Mieter vom Vertrag zurückzutreten, kann der Vermieter sich nicht berufen.
- (2) Ferner kann der Vermieter sich nicht auf eine Vereinbarung berufen, nach der das Mietverhältnis zum Nachteil des Mieters auflösend bedingt ist.

§ 573

Ordentliche Kündigung des Vermieters

- (1) Der Vermieter kann nur kündigen, wenn er ein berechtigtes Interesse an der Beendigung des Mietverhältnisses hat. Die Kündigung zum Zwecke der Mieterhöhung ist ausgeschlossen.
- (2) Ein berechtigtes Interesse des Vermieters an der Beendigung des Mietverhältnisses liegt insbesondere vor, wenn
 1. der Mieter seine vertraglichen Pflichten schuldhaft nicht unerheblich verletzt hat,
 2. der Vermieter die Räume als Wohnung für sich, seine Familienangehörigen oder Angehörige seines Haushalts benötigt oder
 3. der Vermieter durch die Fortsetzung des Mietverhältnisses an einer angemessenen wirtschaftlichen Verwertung des Grundstücks gehindert und dadurch erhebliche Nachteile erleiden würde; die Möglichkeit, durch eine anderweitige Vermietung als Wohnraum eine höhere Miete zu erzielen, bleibt außer Betracht; der Vermieter kann sich auch nicht darauf berufen, dass er die Mieträume im Zusammenhang mit einer beabsichtigten oder nach Überlassung an den Mieter erfolgten Begründung von Wohnungseigentum veräußern will.
- (3) Die Gründe für ein berechtigtes Interesse des Vermieters sind in dem Kündigungsschreiben anzugeben. Andere Gründe werden nur berücksichtigt, soweit sie nachträglich entstanden sind.
- (4) Eine zum Nachteil des Mieters abweichende Vereinbarung ist unwirksam.

§ 573a

Erleichterte Kündigung des Vermieters

- (1) Ein Mietverhältnis über eine Wohnung in einem vom Vermieter selbst bewohnten Gebäude mit nicht mehr als zwei Wohnungen kann der Vermieter auch kündigen, ohne dass es eines berechtigten Interesses im Sinne des § 573 bedarf. Die Kündigungsfrist verlängert sich in diesem Fall um drei Monate.
- (2) Absatz 1 gilt entsprechend für Wohnraum innerhalb der vom Vermieter selbst bewohnten Wohnung, sofern der Wohnraum nicht nach § 549 Abs. 2 Nr. 2 vom Mieterschutz ausgenommen ist.
- (3) In dem Kündigungsschreiben ist anzugeben, dass die Kündigung auf die Voraussetzungen des Absatzes 1 oder 2 gestützt wird.

- (4) Eine zum Nachteil des Mieters abweichende Vereinbarung ist unwirksam.

§ 573b

Teilkündigung des Vermieters

(1) Der Vermieter kann nicht zum Wohnen bestimmte Nebenräume oder Teile eines Grundstücks ohne ein berechtigtes Interesse im Sinne des § 573 kündigen, wenn er die Kündigung auf diese Räume oder Grundstücksteile beschränkt und sie dazu verwenden will,

1. Wohnraum zum Zwecke der Vermietung zu schaffen oder
 2. den neu zu schaffenden und den vorhandenen Wohnraum mit Nebenräumen oder Grundstücksteilen auszustatten.
- (2) Die Kündigung ist spätestens am dritten Werktag eines Kalendermonats zum Ablauf des übernächsten Monats zulässig.
- (3) Verzögert sich der Beginn der Bauarbeiten, so kann der Mieter eine Verlängerung des Mietverhältnisses um einen entsprechenden Zeitraum verlangen.
- (4) Der Mieter kann eine angemessene Senkung der Miete verlangen.
- (5) Eine zum Nachteil des Mieters abweichende Vereinbarung ist unwirksam.

§ 573c

Fristen der ordentlichen Kündigung

(1) Die Kündigung ist spätestens am dritten Werktag eines Kalendermonats zum Ablauf des übernächsten Monats zulässig. Die Kündigungsfrist für den Vermieter verlängert sich nach fünf und acht Jahren seit der Überlassung des Wohnraums um jeweils drei Monate.

(2) Bei Wohnraum, der nur zum vorübergehenden Gebrauch vermietet worden ist, kann eine kürzere Kündigungsfrist vereinbart werden.

(3) Bei Wohnraum nach § 549 Abs. 2 Nr. 2 ist die Kündigung spätestens am 15. eines Monats zum Ablauf dieses Monats zulässig.

(4) Eine zum Nachteil des Mieters von Absatz 1 oder 3 abweichende Vereinbarung ist unwirksam.

§ 573d

Außerordentliche Kündigung mit gesetzlicher Frist

- (1) Kann ein Mietverhältnis außerordentlich mit der gesetzlichen Frist gekündigt werden, so gelten mit Ausnahme der Kündigung gegenüber Erben des Mieters nach § 564 die §§ 573 und 573a entsprechend.
- (2) Die Kündigung ist spätestens am dritten Werktag eines Kalendermonats zum Ablauf des übernächsten Monats zulässig, bei Wohnraum nach § 549 Abs. 2 Nr. 2 spätestens am 15. eines Monats zum Ablauf dieses Monats (gesetzliche Frist). § 573a Abs. 1 Satz 2 findet keine Anwendung.
- (3) Eine zum Nachteil des Mieters abweichende Vereinbarung ist unwirksam.

§ 574

Widerspruch des Mieters gegen die Kündigung

- (1) Der Mieter kann der Kündigung des Vermieters widersprechen und von ihm die Fortsetzung des Mietverhältnisses verlangen, wenn die Beendigung des Mietverhältnisses für den Mieter, seine Familie oder einen anderen Angehörigen seines Haushalts eine Härte bedeuten würde, die auch unter Würdigung der berechtigten Interessen des Vermieters nicht zu rechtfertigen ist. Dies gilt nicht, wenn ein Grund vorliegt, der den Vermieter zur außerordentlichen fristlosen Kündigung berechtigt.
- (2) Eine Härte liegt auch vor, wenn angemessener Ersatzwohnraum zu zumutbaren Bedingungen nicht beschafft werden kann.
- (3) Bei der Würdigung der berechtigten Interessen des Vermieters werden nur die in dem Kündigungsschreiben nach § 573 Abs. 3 angegebenen Gründe berücksichtigt, außer wenn die Gründe nachträglich entstanden sind.
- (4) Eine zum Nachteil des Mieters abweichende Vereinbarung ist unwirksam.

§ 574a

Fortsetzung des Mietverhältnisses nach Widerspruch

- (1) Im Falle des § 574 kann der Mieter verlangen, dass das Mietverhältnis so lange fortgesetzt wird, wie dies unter Berücksichtigung aller Umstände angemessen ist. Ist dem Vermieter nicht zuzumuten, das Mietverhältnis zu den bisherigen Vertragsbedingungen fortzusetzen, so kann der Mieter nur verlangen, dass es unter einer angemessenen Änderung der Bedingungen fortgesetzt wird.
- (2) Kommt keine Einigung zustande, so werden die Fortsetzung des Mietverhältnisses, deren Dauer sowie die Bedingungen, zu denen es fortgesetzt wird, durch Urteil bestimmt. Ist ungewiss, wann voraussichtlich die Umstände wegfallen, auf Grund derer die Beendigung des Mietverhältnisses eine Härte bedeutet, so kann bestimmt werden, dass das Mietverhältnis auf unbestimmte Zeit fortgesetzt wird.
- (3) Eine zum Nachteil des Mieters abweichende Vereinbarung ist unwirksam.

§ 574b

Form und Frist des Widerspruchs

- (1) Der Widerspruch des Mieters gegen die Kündigung ist schriftlich zu erklären. Auf Verlangen des Vermieters soll der Mieter über die Gründe des Widerspruchs unverzüglich Auskunft erteilen.
- (2) Der Vermieter kann die Fortsetzung des Mietverhältnisses ablehnen, wenn der Mieter ihm den Widerspruch nicht spätestens zwei Monate vor der Beendigung des Mietverhältnisses erklärt hat. Hat der Vermieter nicht rechtzeitig vor Ablauf der Widerspruchsfrist auf die Möglichkeit des Widerspruchs sowie auf dessen Form und Frist hingewiesen, so kann der Mieter den Widerspruch noch im ersten Termin des Räumungsrechtsstreits erklären.
- (3) Eine zum Nachteil des Mieters abweichende Vereinbarung ist unwirksam.

§ 574c

Weitere Fortsetzung des Mietverhältnisses bei unvorhergesehenen Umständen

- (1) Ist auf Grund der §§ 574 bis 574b durch Einigung oder Urteil bestimmt worden, dass das Mietverhältnis auf bestimmte Zeit fortgesetzt wird, so kann der Mieter dessen weitere Fortsetzung nur verlangen, wenn dies durch eine wesentliche Änderung der Umstände gerechtfertigt ist oder wenn Umstände nicht eingetreten sind, deren vorgesehener Eintritt für die Zeitdauer der Fortsetzung bestimmend gewesen war.
- (2) Kündigt der Vermieter ein Mietverhältnis, dessen Fortsetzung auf unbestimmte Zeit durch Urteil bestimmt worden ist, so kann der Mieter der Kündigung widersprechen und vom Vermieter verlangen, das Mietverhältnis auf unbestimmte Zeit fortzusetzen. Haben sich die Umstände verändert, die für die Fortsetzung bestimmend gewesen waren, so kann der Mieter eine Fortsetzung des Mietverhältnisses nur nach § 574 verlangen; unerhebliche Veränderungen bleiben außer Betracht.
- (3) Eine zum Nachteil des Mieters abweichende Vereinbarung ist unwirksam.

§ 575

Zeitmietvertrag

- (1) Ein Mietverhältnis kann auf bestimmte Zeit eingegangen werden, wenn der Vermieter nach Ablauf der Mietzeit
1. die Räume als Wohnung für sich, seine Familienangehörigen oder Angehörige seines Haushalts nutzen will,
 2. in zulässiger Weise die Räume beseitigen oder so wesentlich verändern oder instand setzen will, dass die Maßnahmen durch eine Fortsetzung des Mietverhältnisses erheblich erschwert würden, oder
 3. die Räume an einen zur Dienstleistung Verpflichteten vermieten will und er dem Mieter den Grund der Befristung bei Vertragsschluss schriftlich mitteilt.
- Anderenfalls gilt das Mietverhältnis als auf unbestimmte Zeit abgeschlossen.

- (2) Der Mieter kann vom Vermieter frühestens vier Monate vor Ablauf der Befristung verlangen, dass dieser ihm binnen eines Monats mitteilt, ob der Befristungsgrund noch besteht. Erfolgt die Mitteilung später, so kann der Mieter eine Verlängerung des Mietverhältnisses um den Zeitraum der Verspätung verlangen.
- (3) Tritt der Grund der Befristung erst später ein, so kann der Mieter eine Verlängerung des Mietverhältnisses um einen entsprechenden Zeitraum verlangen. Entfällt der Grund, so kann der Mieter eine Verlängerung auf unbestimmte Zeit verlangen. Die Beweislast für den Eintritt des Befristungsgrundes und die Dauer der Verzögerung trifft den Vermieter.
- (4) Eine zum Nachteil des Mieters abweichende Vereinbarung ist unwirksam.

§ 575a

Außerordentliche Kündigung mit gesetzlicher Frist

- (1) Kann ein Mietverhältnis, das auf bestimmte Zeit eingegangen ist, außerordentlich mit der gesetzlichen Frist gekündigt werden, so gelten mit Ausnahme der Kündigung gegenüber Erben des Mieters nach § 564 die §§ 573 und 573a entsprechend.
- (2) Die §§ 574 bis 574c gelten entsprechend mit der Maßgabe, dass die Fortsetzung des Mietverhältnisses höchstens bis zum vertraglich bestimmten Zeitpunkt der Beendigung verlangt werden kann.
- (3) Die Kündigung ist spätestens am dritten Werktag eines Kalendermonats zum Ablauf des übernächsten Monats zulässig, bei Wohnraum nach § 549 Abs. 2 Nr. 2 spätestens am 15. eines Monats zum Ablauf dieses Monats (gesetzliche Frist). § 573a Abs. 1 Satz 2 findet keine Anwendung.
- (4) Eine zum Nachteil des Mieters abweichende Vereinbarung ist unwirksam.

§ 576

Fristen der ordentlichen Kündigung bei Werkmietwohnungen

- (1) Ist Wohnraum mit Rücksicht auf das Bestehen eines Dienstverhältnisses vermietet, so kann der Vermieter nach Beendigung des Dienstverhältnisses abweichend von § 573c Abs. 1 Satz 2 mit folgenden Fristen kündigen:
1. bei Wohnraum, der dem Mieter weniger als zehn Jahre überlassen war, spätestens am dritten Werktag eines Kalendermonats zum Ablauf des übernächsten Monats, wenn der Wohnraum für einen anderen zur Dienstleistung Verpflichteten benötigt wird;
 2. spätestens am dritten Werktag eines Kalendermonats zum Ablauf dieses Monats, wenn das Dienstverhältnis seiner Art nach die Überlassung von Wohnraum erfordert hat, der in unmittelbarer Beziehung oder Nähe zur Arbeitsstätte steht, und der Wohnraum aus dem gleichen Grund für einen anderen zur Dienstleistung Verpflichteten benötigt wird.
- (2) Eine zum Nachteil des Mieters abweichende Vereinbarung ist unwirksam.

§ 576a

Besonderheiten des Widerspruchsrechts bei Werkmietwohnungen

- (1) Bei der Anwendung der §§ 574 bis 574c auf Werkmietwohnungen sind auch die Belange des Dienstberechtigten zu berücksichtigen.
- (2) Die §§ 574 bis 574c gelten nicht, wenn
1. der Vermieter nach § 576 Abs. 1 Nr. 2 gekündigt hat;
 2. der Mieter das Dienstverhältnis gelöst hat, ohne dass ihm von dem Dienstberechtigten gesetzlich begründeter Anlass dazu gegeben war, oder der Mieter durch sein Verhalten dem Dienstberechtigten gesetzlich begründeten Anlass zur Auflösung des Dienstverhältnisses gegeben hat.
- (3) Eine zum Nachteil des Mieters abweichende Vereinbarung ist unwirksam.

§ 576b

Entsprechende Geltung des Mietrechts bei Werkdienstwohnungen

- (1) Ist Wohnraum im Rahmen eines Dienstverhältnisses überlassen, so gelten für die Beendigung des Rechtsverhältnisses hinsichtlich des Wohnraums die Vorschriften über Mietverhältnisse entsprechend, wenn der zur Dienstleistung Verpflichtete den Wohnraum überwiegend mit Einrichtungsgegenständen ausgestattet hat oder in dem Wohnraum mit seiner Familie oder Personen lebt, mit denen er einen auf Dauer angelegten gemeinsamen Haushalt führt.
- (2) Eine zum Nachteil des Mieters abweichende Vereinbarung ist unwirksam.

§ 577

Vorkaufsrecht des Mieters

- (1) Werden vermietete Wohnräume, an denen nach der Überlassung an den Mieter Wohnungseigentum begründet worden ist oder begründet werden soll, an einen Dritten verkauft, so ist der Mieter zum Vorkauf berechtigt. Dies gilt nicht, wenn der Vermieter die Wohnräume an einen Familienangehörigen oder an einen Angehörigen seines Haushalts verkauft. Soweit sich nicht aus den nachfolgenden Absätzen etwas anderes ergibt, finden auf das Vorkaufsrecht die Vorschriften über den Vorkauf Anwendung.
- (2) Die Mitteilung des Verkäufers oder des Dritten über den Inhalt des Kaufvertrags ist mit einer Unterrichtung des Mieters über sein Vorkaufsrecht zu verbinden.
- (3) Die Ausübung des Vorkaufsrechts erfolgt durch schriftliche Erklärung des Mieters gegenüber dem Verkäufer.
- (4) Stirbt der Mieter, so geht das Vorkaufsrecht auf diejenigen über, die in das Mietverhältnis nach § 563 Abs. 1 oder 2 eintreten.
- (5) Eine zum Nachteil des Mieters abweichende Vereinbarung ist unwirksam.

§ 577a

Kündigungsbeschränkung bei Wohnungsumwandlung

(1) Ist an vermieteten Wohnräumen nach der Überlassung an den Mieter Wohnungseigentum begründet und das Wohnungseigentum veräußert worden, so kann sich ein Erwerber auf berechnete Interessen im Sinne des § 573 Abs. 2 Nr. 2 oder 3 erst nach Ablauf von drei Jahren seit der Veräußerung berufen.

(1a) Die Kündigungsbeschränkung nach Absatz 1 gilt entsprechend, wenn vermieteter Wohnraum nach der Überlassung an den Mieter

1. an eine Personengesellschaft oder an mehrere Erwerber veräußert worden ist oder
2. zu Gunsten einer Personengesellschaft oder mehrerer Erwerber mit einem Recht belastet worden ist, durch dessen Ausübung dem Mieter der vertragsgemäße Gebrauch entzogen wird.

Satz 1 ist nicht anzuwenden, wenn die Gesellschafter oder Erwerber derselben Familie oder demselben Haushalt angehören oder vor Überlassung des Wohnraums an den Mieter Wohnungseigentum begründet worden ist.

(2) Die Frist nach Absatz 1 oder nach Absatz 1a beträgt bis zu zehn Jahre, wenn die ausreichende Versorgung der Bevölkerung mit Mietwohnungen zu angemessenen Bedingungen in einer Gemeinde oder einem Teil einer Gemeinde besonders gefährdet ist und diese Gebiete nach Satz 2 bestimmt sind. Die Landesregierungen werden ermächtigt, diese Gebiete und die Frist nach Satz 1 durch Rechtsverordnung für die Dauer von jeweils höchstens zehn Jahren zu bestimmen.

(2a) Wird nach einer Veräußerung oder Belastung im Sinne des Absatzes 1a Wohnungseigentum begründet, so beginnt die Frist, innerhalb der eine Kündigung nach § 573 Absatz 2 Nummer 2 oder 3 ausgeschlossen ist, bereits mit der Veräußerung oder Belastung nach Absatz 1a.

(3) Eine zum Nachteil des Mieters abweichende Vereinbarung ist unwirksam.

Verordnung über die Aufstellung von Betriebskosten (Betriebskostenverordnung – BetrKV)

§ 1

Betriebskosten

(1) Betriebskosten sind die Kosten, die dem Eigentümer oder Erbbauberechtigten durch das Eigentum oder Erbbaurecht am Grundstück oder durch den bestimmungsmäßigen Gebrauch des Gebäudes, der Nebengebäude, Anlagen, Einrichtungen und des Grundstücks laufend entstehen. Sach- und Arbeitsleistungen des Eigentümers oder Erbbauberechtigten dürfen mit dem Betrag angesetzt werden, der für eine gleichwertige Leistung eines Dritten, insbesondere eines Unternehmers, angesetzt werden könnte; die Umsatzsteuer des Dritten darf nicht angesetzt werden.

(2) Zu den Betriebskosten gehören nicht:

1. die Kosten der zur Verwaltung des Gebäudes erforderlichen Arbeitskräfte und Einrichtungen, die Kosten der Aufsicht, der Wert der vom Vermieter persönlich geleisteten Verwaltungsarbeit, die Kosten für die gesetzlichen oder freiwilligen Prüfungen des Jahresabschlusses und die Kosten für die Geschäftsführung (Verwaltungskosten),
2. die Kosten, die während der Nutzungsdauer zur Erhaltung des bestimmungsmäßigen Gebrauchs aufgewendet werden müssen, um die durch Abnutzung, Alterung und Witterungseinwirkung entstehenden baulichen oder sonstigen Mängel ordnungsgemäß zu beseitigen (Instandhaltungs- und Instandsetzungskosten).

§ 2

Aufstellung der Betriebskosten

Betriebskosten im Sinne von § 1 sind:

1. die laufenden öffentlichen Lasten des Grundstücks, hierzu gehört namentlich die Grundsteuer;
2. die Kosten der Wasserversorgung,
hierzu gehören die Kosten des Wasserverbrauchs, die Grundgebühren, die Kosten der Anmietung oder anderer Arten der Gebrauchsüberlassung von Wasserzählern sowie die Kosten ihrer Verwendung einschließlich der Kosten der Eichung sowie der Kosten der Berechnung und Aufteilung, die Kosten der Wartung von Wassermengenreglern,

die Kosten des Betriebs einer hauseigenen Wasserversorgungsanlage und einer Wasseraufbereitungsanlage einschließlich der Aufbereitungsstoffe;

3. die Kosten der Entwässerung,

hierzu gehören die Gebühren für die Haus- und Grundstücksentwässerung, die Kosten des Betriebs einer entsprechenden nicht öffentlichen Anlage und die Kosten des Betriebs einer Entwässerungspumpe;

4. die Kosten

- a)** des Betriebs der zentralen Heizungsanlage einschließlich der Abgasanlage, hierzu gehören die Kosten des zur Wärmeerzeugung verbrauchten Stroms und der verbrauchten Brennstoffe und ihrer Lieferung, die Kosten des Betriebsstroms, die Kosten der Bedienung, Überwachung und Pflege der Anlage, der regelmäßigen Prüfung ihrer Betriebsbereitschaft und Betriebssicherheit einschließlich der Einstellung durch eine Fachkraft, der Reinigung der Anlage und des Betriebsraums, die Kosten der Messungen nach dem Bundes-Immissionsschutzgesetz, die Kosten der Anmietung oder anderer Arten der Gebrauchsüberlassung einer Ausstattung zur Verbrauchserfassung sowie die Kosten der Verwendung einer Ausstattung zur Verbrauchserfassung einschließlich der Kosten der Eichung sowie der Kosten der Berechnung und Aufteilung oder
- b)** des Betriebs der zentralen Brennstoffversorgungsanlage, hierzu gehören die Kosten der verbrauchten Brennstoffe und ihrer Lieferung, die Kosten des Betriebsstroms und die Kosten der Überwachung sowie die Kosten der Reinigung der Anlage und des Betriebsraums oder
- c)** der eigenständig gewerblichen Lieferung von Wärme, auch aus Anlagen im Sinne des Buchstabens a, hierzu gehören das Entgelt für die Wärmelieferung und die Kosten des Betriebs der zugehörigen Hausanlagen entsprechend Buchstabe a oder
- d)** der Reinigung und Wartung von Etagenheizungen und Gaseinzelfeuerstätten, hierzu gehören die Kosten der Beseitigung von Wasserablagerungen und Verbrennungsrückständen in der Anlage, die Kosten der regelmäßigen Prüfung der Betriebsbereitschaft und Betriebssicherheit und der damit zusammenhängenden Einstellung durch eine Fachkraft sowie die Kosten der Messungen nach dem Bundes-Immissionsschutzgesetz;

5. die Kosten
 - a) des Betriebs der zentralen Warmwasserversorgungsanlage, hierzu gehören die Kosten der Wasserversorgung entsprechend Nummer 2, soweit sie nicht dort bereits berücksichtigt sind, und die Kosten der Wassererwärmung entsprechend Nummer 4 Buchstabe a oder
 - b) der eigenständig gewerblichen Lieferung von Warmwasser, auch aus Anlagen im Sinne des Buchstabens a, hierzu gehören das Entgelt für die Lieferung des Warmwassers und die Kosten des Betriebs der zugehörigen Hausanlagen entsprechend Nummer 4 Buchstabe a oder
 - c) der Reinigung und Wartung von Warmwassergeräten, hierzu gehören die Kosten der Beseitigung von Wasserablagerungen und Verbrennungsrückständen im Innern der Geräte sowie die Kosten der regelmäßigen Prüfung der Betriebsbereitschaft und Betriebssicherheit und der damit zusammenhängenden Einstellung durch eine Fachkraft;
6. die Kosten verbundener Heizungs- und Warmwasserversorgungsanlagen
 - a) bei zentralen Heizungsanlagen entsprechend Nummer 4 Buchstabe a und entsprechend Nummer 2, soweit sie nicht dort bereits berücksichtigt sind, oder
 - b) bei der eigenständig gewerblichen Lieferung von Wärme entsprechend Nummer 4 Buchstabe c und entsprechend Nummer 2, soweit sie nicht dort bereits berücksichtigt sind, oder
 - c) bei verbundenen Etagenheizungen und Warmwasserversorgungsanlagen entsprechend Nummer 4 Buchstabe d und entsprechend Nummer 2, soweit sie nicht dort bereits berücksichtigt sind;
7. die Kosten des Betriebs des Personen- oder Lastenaufzugs, hierzu gehören die Kosten des Betriebsstroms, die Kosten der Beaufsichtigung, der Bedienung, Überwachung und Pflege der Anlage, der regelmäßigen Prüfung ihrer Betriebsbereitschaft und Betriebssicherheit einschließlich der Einstellung durch eine Fachkraft sowie die Kosten der Reinigung der Anlage;
8. die Kosten der Straßenreinigung und Müllbeseitigung, zu den Kosten der Straßenreinigung gehören die für die öffentliche Straßenreinigung zu entrichtenden Gebühren und die Kosten entsprechender nicht

- öffentlicher Maßnahmen; zu den Kosten der Müllbeseitigung gehören namentlich die für die Müllabfuhr zu entrichtenden Gebühren, die Kosten entsprechender nicht öffentlicher Maßnahmen, die Kosten des Betriebs von Müllkompressoren, Müllschluckern, Müllabsauganlagen sowie des Betriebs von Müllmengenerfassungsanlagen einschließlich der Kosten der Berechnung und Aufteilung;
- 9.** die Kosten der Gebäudereinigung und Ungezieferbekämpfung, zu den Kosten der Gebäudereinigung gehören die Kosten für die Säuberung der von den Bewohnern gemeinsam genutzten Gebäudeteile, wie Zugänge, Flure, Treppen, Keller, Bodenräume, Waschküchen, Fahrkorb des Aufzugs;
 - 10.** die Kosten der Gartenpflege, hierzu gehören die Kosten der Pflege gärtnerisch angelegter Flächen einschließlich der Erneuerung von Pflanzen und Gehölzen, der Pflege von Spielplätzen einschließlich der Erneuerung von Sand und der Pflege von Plätzen, Zugängen und Zufahrten, die dem nicht öffentlichen Verkehr dienen;
 - 11.** die Kosten der Beleuchtung, hierzu gehören die Kosten des Stroms für die Außenbeleuchtung und die Beleuchtung der von den Bewohnern gemeinsam genutzten Gebäudeteile, wie Zugänge, Flure, Treppen, Keller, Bodenräume, Waschküchen;
 - 12.** die Kosten der Schornsteinreinigung, hierzu gehören die Kehrgebühren nach der maßgebenden Gebührenordnung, soweit sie nicht bereits als Kosten nach Nummer 4 Buchstabe a berücksichtigt sind;
 - 13.** die Kosten der Sach- und Haftpflichtversicherung, hierzu gehören namentlich die Kosten der Versicherung des Gebäudes gegen Feuer-, Sturm-, Wasser- sowie sonstige Elementarschäden, der Glasversicherung, der Haftpflichtversicherung für das Gebäude, den Öltank und den Aufzug;
 - 14.** die Kosten für den Hauswart, hierzu gehören die Vergütung, die Sozialbeiträge und alle geldwerten Leistungen, die der Eigentümer oder Erbbauberechtigte dem Hauswart für seine Arbeit gewährt, soweit diese nicht die Instandhaltung, Instandsetzung, Erneuerung, Schönheitsreparaturen oder die Hausverwaltung betrifft; soweit Arbeiten vom Hauswart ausgeführt werden, dürfen Kosten für Arbeitsleistungen nach den Nummern 2 bis 10 und 16 nicht angesetzt werden;

- 15.** die Kosten
- a) des Betriebs der Gemeinschafts-Antennenanlage, hierzu gehören die Kosten des Betriebsstroms und die Kosten der regelmäßigen Prüfung ihrer Betriebsbereitschaft einschließlich ihrer Einstellung durch eine Fachkraft, bis zum 30. Juni 2024 außerdem das Nutzungsentgelt für eine nicht zu dem Gebäude gehörende Antennenanlage sowie die Gebühren, die nach dem Urheberrechtsgesetz für die Kabelweiterleitung entstehen, oder
 - b) des Betriebs der mit einem Breitbandnetz verbundenen privaten Verteilanlage, hierzu gehören die Kosten des Betriebsstroms, bis zum 30. Juni 2024 außerdem die weiteren Kosten entsprechend Buchstabe a, sowie die laufenden monatlichen Grundgebühren für Breitbandanschlüsse, oder
 - c) des Betriebs einer gebäudeinternen Verteilanlage, die vollständig mittels Glasfaser mit einem öffentlichen Netz mit sehr hoher Kapazität im Sinne des § 3 Nummer 33 des Telekommunikationsgesetzes verbunden ist, wenn der Mieter seinen Anbieter von öffentlich zugänglichen Telekommunikationsdiensten über seinen Anschluss frei wählen kann, hierzu gehören die Kosten des Betriebsstroms sowie ein Bereitstellungsentgelt gemäß § 72 Absatz 1 des Telekommunikationsgesetzes;
- 16.** die Kosten des Betriebs der Einrichtungen für die Wäschepflege, hierzu gehören die Kosten des Betriebsstroms, die Kosten der Überwachung, Pflege und Reinigung der Einrichtungen, der regelmäßigen Prüfung ihrer Betriebsbereitschaft und Betriebssicherheit sowie die Kosten der Wasserversorgung entsprechend Nummer 2, soweit sie nicht dort bereits berücksichtigt sind;
- 17.** sonstige Betriebskosten, hierzu gehören Betriebskosten im Sinne des § 1, die von den Nummern 1 bis 16 nicht erfasst sind.

Für Anlagen, die ab dem 1. Dezember 2021 errichtet worden sind, ist Satz 1 Nummer 15 Buchstabe a und b nicht anzuwenden.

Verordnung über die verbrauchsabhängige Abrechnung der Heiz- und Warmwasserkosten (Verordnung über Heizkostenabrechnung – HeizkostenV)

§ 12

Kürzungsrecht, Übergangsregelung

- (1)** Soweit die Kosten der Versorgung mit Wärme oder Warmwasser entgegen den Vorschriften dieser Verordnung nicht verbrauchsabhängig abgerechnet werden, hat der Nutzer das Recht, bei der nicht verbrauchsabhängigen Abrechnung der Kosten den auf ihn entfallenden Anteil um 15 vom Hundert zu kürzen. Wenn der Gebäudeeigentümer entgegen § 5 Absatz 2 oder Absatz 3 keine fernablesbare Ausstattung zur Verbrauchserfassung installiert hat, hat der Nutzer das Recht, bei der Abrechnung der Kosten den auf ihn entfallenden Anteil um 3 vom Hundert zu kürzen. Dasselbe ist anzuwenden, wenn der Gebäudeeigentümer die Informationen nach § 6a nicht oder nicht vollständig mitteilt. Die Sätze 1 bis 3 sind nicht anzuwenden beim Wohnungseigentum im Verhältnis des einzelnen Wohnungseigentümers zur Gemeinschaft der Wohnungseigentümer; insoweit verbleibt es bei den allgemeinen Vorschriften.
- (2)** Wird in den Fällen des § 1 Absatz 3 der Wärmeverbrauch der einzelnen Nutzer am 30. September 1989 mit Einrichtungen zur Messung der Wassermenge ermittelt, gilt die Anforderung des § 5 Absatz 1 Satz 1 als erfüllt.
- (3)** Wenn der anteilige Verbrauch der Nutzer an Wärme oder Warmwasser aus Wärmepumpen am 1. Oktober 2024 noch nicht erfasst wird, hat der Gebäudeeigentümer bis zum Ablauf des 30. September 2025 eine Ausstattung zur Verbrauchserfassung zu installieren. In den Fällen des Satzes 1 sind die Vorschriften dieser Verordnung für den Abrechnungszeitraum, der nach der Installation beginnt, erstmalig anzuwenden. Der Eigentümer eines vermieteten Gebäudes, in dem mindestens ein Mieter eine Bruttowarmmiete entrichtet, hat vor Beginn des ersten Abrechnungszeitraums nach dem 30. September 2025 Folgendes zu bestimmen:
- 1.** den Durchschnittswert der in den Jahren 2022, 2023 und 2024 jährlich angefallenen Kosten der Versorgung mit Wärme und Warmwasser sowie
 - 2.** den Anteil der einzelnen Nutzeinheiten an dem ermittelten Durchschnittswert entsprechend ihrer Wohn- oder Nutzfläche.

Gesetz zur Regelung der Wohnungsvermittlung

§ 2

(1a) Der Wohnungsvermittler darf vom Wohnungssuchenden für die Vermittlung oder den Nachweis der Gelegenheit zum Abschluss von Mietverträgen über Wohnräume kein Entgelt fordern, sich versprechen lassen oder annehmen, es sei denn, der Wohnungsvermittler holt ausschließlich wegen des Vermittlungsvertrags mit dem Wohnungssuchenden vom Vermieter oder von einem anderen Berechtigten den Auftrag ein, die Wohnung anzubieten (§ 6 Absatz 1).

Strafgesetzbuch (StGB)

§ 291 Wucher

(1) Wer die Zwangslage, die Unerfahrenheit, den Mangel an Urteilsvermögen oder die erhebliche Willensschwäche eines anderen dadurch ausbeutet, daß er sich oder einem Dritten

- 1.** für die Vermietung von Räumen zum Wohnen oder damit verbundene Nebenleistungen,
- 2.** für die Gewährung eines Kredits,
- 3.** für eine sonstige Leistung oder
- 4.** für die Vermittlung einer der vorbezeichneten Leistungen

Vermögensvorteile versprechen oder gewähren läßt, die in einem auffälligen Mißverhältnis zu der Leistung oder deren Vermittlung stehen, wird mit Freiheitsstrafe bis zu drei Jahren oder mit Geldstrafe bestraft. Wirken mehrere Personen als Leistende, Vermittler oder in anderer Weise mit und ergibt sich dadurch ein auffälliges Mißverhältnis zwischen sämtlichen Vermögensvorteilen und sämtlichen Gegenleistungen, so gilt Satz 1 für jeden, der die Zwangslage oder sonstige Schwäche des anderen für sich oder einen Dritten zur Erzielung eines übermäßigen Vermögensvorteils ausnutzt.

(2) In besonders schweren Fällen ist die Strafe Freiheitsstrafe von sechs Monaten bis zu zehn Jahren. Ein besonders schwerer Fall liegt in der Regel vor, wenn der Täter

- 1.** durch die Tat den anderen in wirtschaftliche Not bringt,
- 2.** die Tat gewerbsmäßig begeht,
- 3.** sich durch Wechsel wucherische Vermögensvorteile versprechen läßt.

Gesetz zur weiteren Vereinfachung des Wirtschaftsstrafrechts (Wirtschaftsstrafgesetz 1954)

Erster Abschnitt Ahndung von Zuwiderhandlungen im Bereich des Wirtschaftsrechts

§ 5

Mietpreisüberhöhung

- (1) Ordnungswidrig handelt, wer vorsätzlich oder leichtfertig für die Vermietung von Räumen zum Wohnen oder damit verbundene Nebenleistungen unangemessen hohe Entgelte fordert, sich versprechen lässt oder annimmt.
- (2) Unangemessen hoch sind Entgelte, die infolge der Ausnutzung eines geringen Angebots an vergleichbaren Räumen die üblichen Entgelte um mehr als 20 vom Hundert übersteigen, die in der Gemeinde oder in vergleichbaren Gemeinden für die Vermietung von Räumen vergleichbarer Art, Größe, Ausstattung, Beschaffenheit und Lage oder damit verbundene Nebenleistungen in den letzten sechs Jahren vereinbart oder, von Erhöhungen der Betriebskosten abgesehen, geändert worden sind. Nicht unangemessen hoch sind Entgelte, die zur Deckung der laufenden Aufwendungen des Vermieters erforderlich sind, sofern sie unter Zugrundelegung der nach Satz 1 maßgeblichen Entgelte nicht in einem auffälligen Missverhältnis zu der Leistung des Vermieters stehen.
- (3) Die Ordnungswidrigkeit kann mit einer Geldbuße bis zu fünfzigtausend Euro geahndet werden.

§ 6

Durchführung einer baulichen Veränderung in missbräuchlicher Weise

- (1) Ordnungswidrig handelt, wer in der Absicht, einen Mieter von Wohnraum hierdurch zur Kündigung oder zur Mitwirkung an der Aufhebung des Mietverhältnisses zu veranlassen, eine bauliche Veränderung in einer Weise durchführt oder durchführen lässt, die geeignet ist, zu erheblichen, objektiv nicht notwendigen Belastungen des Mieters zu führen.
- (2) Die Ordnungswidrigkeit kann mit einer Geldbuße bis zu hunderttausend Euro geahndet werden.

Bildnachweise

Titel: Halfpoint Images/gettyimages.de

Seite 2: Julia Deptala

Seiten 8/25: fizkes/shutterstock.com

Seite 10: ShotPrime Studio/shutterstock.com

Seite 26: fizkes/shutterstock.com

Seite 61: Miljan Zivkovic/shutterstock.com

Seite 58: Africa Studio/shutterstock.com

Seite 76: Inside Creative House/shutterstock.com

Seite 80: ALPA PROD/shutterstock.com

Impressum

Diese Druckschrift wird vom Bundesministerium der Justiz im Rahmen seiner Öffentlichkeitsarbeit herausgegeben. Sie ist kostenlos erhältlich und nicht zum Verkauf bestimmt.

Herausgeber:

Bundesministerium der Justiz
Referat Öffentlichkeitsarbeit und Bürgerdialog
11015 Berlin
www.bmj.de

Gestaltung:

neues handeln AG

Bearbeitung und Erstellung barrierefreies PDF:

www.hauer-doerfler.de

Bildnachweis:

Siehe Auflistung auf Seite 149

Druck:

Druck- und Verlagshaus Zarbock GmbH & Co. KG
Sontraer Straße 6
60386 Frankfurt a. M.

Stand:

Oktober 2024

Publikationsbestellung:






www.bmj.de

Publikationsversand der Bundesregierung:

Postfach 481009
18132 Rostock
Telefon: (030) 18 272 272 1
Fax: (030) 18 10 272 272 1



www.bmj.de

-  twitter.com/bmj_bund
-  facebook.com/bundesjustizministerium
-  instagram.com/bundesjustizministerium
-  threads.net/@bundesjustizministerium
-  youtube.com/BMJustiz