



Bundesministerium
der Justiz und
für Verbraucherschutz



Kleiner Leitfaden Wohnraummietrecht



Bundesministerium
der Justiz und
für Verbraucherschutz

Kleiner Leitfaden Wohnraummietrecht

Vorwort

Deutschland ist ein Mieterland: Ungefähr die Hälfte der Menschen wohnt in unserem Land zur Miete. In besonders begehrten Universitäts- und Großstädten liegt der Mieteranteil noch deutlich höher; in Berlin beträgt er über 85 Prozent. Die Wohnung ist der Mittelpunkt unseres Lebens. Sie ist nicht nur ein Dach über dem Kopf, sondern der Raum, in dem wir unser Leben nach unseren Vorstellungen gestalten können. Wegen dieser besonderen Bedeutung der Wohnung hat das Bundesverfassungsgericht 1993 in einem Beschluss klargestellt, dass das Besitzrecht des Mieters an der Wohnung wie das Eigentumsrecht des Vermieters grundrechtlichen Schutz aus Artikel 14 Grundgesetz genießt. Der Gesetzgeber steht daher stets vor der Aufgabe, die Interessen von Mieterinnen und Mietern auf der einen Seite sowie der Vermieterinnen und Vermieter auf der anderen Seite in einen angemessenen Ausgleich zu bringen. Zudem muss sich das Mietrecht auf unterschiedlichen Märkten, also in der Stadt wie auf dem Land, sowie hinsichtlich unterschiedlicher Vermieterstrukturen, also sowohl bei Privatvermietern als auch bei großen Wohnungsgesellschaften, bewähren.





Die vorliegende Broschüre richtet sich besonders an Mieterinnen und Mieter. Sie will Laien einen Überblick verschaffen über die Grundregeln des Mietrechts des sogenannten preisfreien bzw. freifinanzierten Wohnraums, d. h. Wohnraum, der nicht mit öffentlichen Mitteln gefördert wurde. Sie kann Mieterinnen und Mietern eine erste Orientierung bei der Beantwortung von Rechtsfragen geben, die sich im täglichen Leben stellen. Einen Blick ins Gesetz und eine sachkundige Beratung im Einzelfall kann die Broschüre allerdings nicht ersetzen. Im Streitfall entscheiden hier die unabhängigen Gerichte. Dabei kommt es stets auf die Umstände des Einzelfalls an.

Wir würden uns freuen, wenn diese Broschüre dazu beiträgt, Sie mit ihren Rechten und Pflichten besser vertraut zu machen und in dem einen oder anderen Fall einen Streit von vornherein zu verhindern.

Mit freundlichen Grüßen,

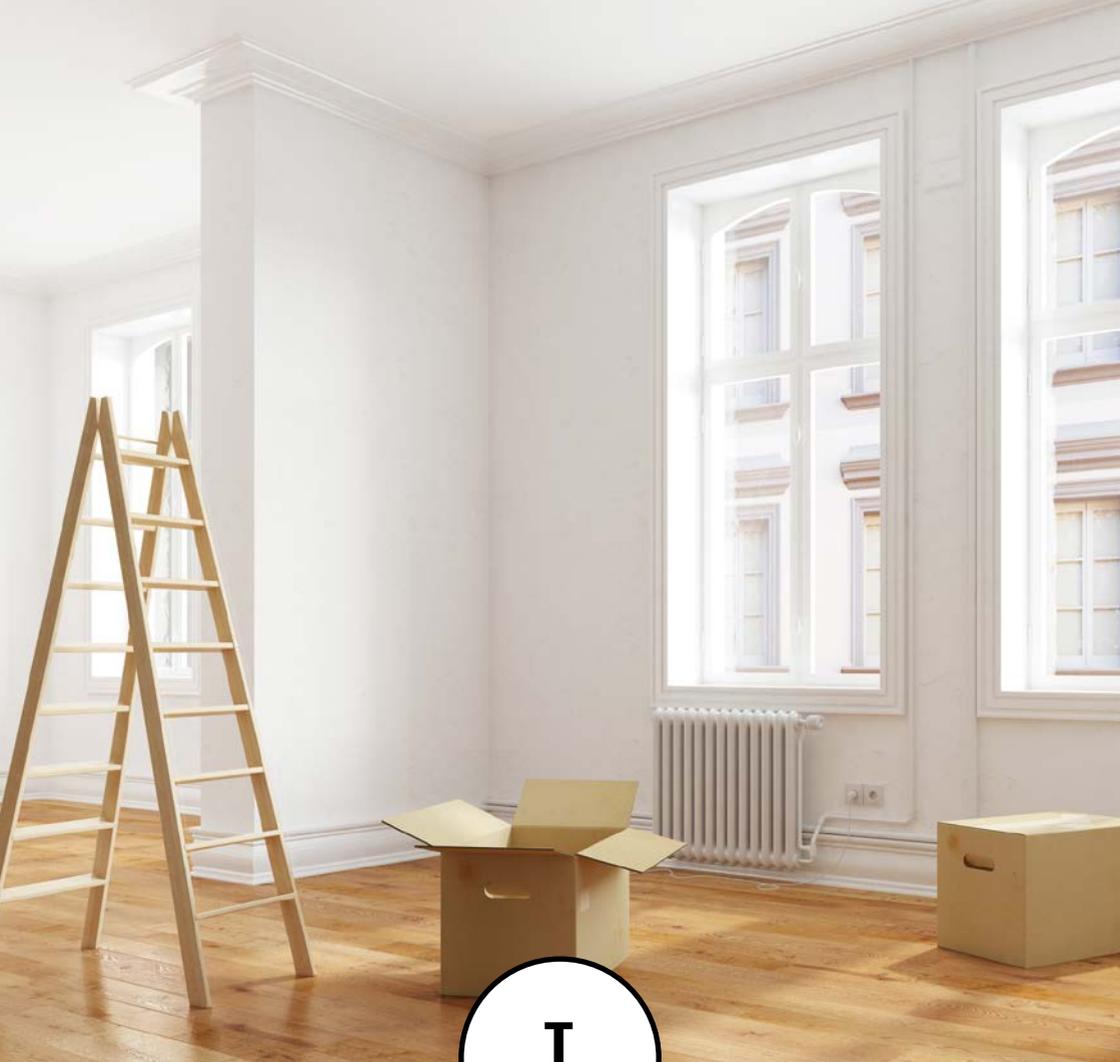
Heiko Maas,
Bundesminister der Justiz und für Verbraucherschutz

Inhaltsverzeichnis

Vorwort	2
I. VORBEMERKUNG	8
1. Grundlegendes zum Mietvertrag über Wohnraum	9
2. Wann liegt ein Mietvertrag über Wohnraum vor?	10
II. EINGEHEN EINES MIETVERHÄLTNISSSES	11
1. Vor Vertragsschluss: Wohnungsbesichtigung und Vorgespräche	12
1.1. Wohnungsbesichtigung	12
1.2. Fragerecht des Vermieters	12
1.3. Das Bestellerprinzip	13
2. Der Abschluss eines Mietvertrags	14
2.1. Form	14
2.2. Inhalt	15
A. Mietparteien	15
B. Mietsache	16
C. Miete	17
D. Mietzeit	17
3. Die zulässige Miethöhe bei Mietbeginn	18
3.1. Grundsatz der Vertragsfreiheit	18
3.2. Mietpreisüberhöhung und Mietwucher	18
3.3. Die Regelung der »Mietpreisbremse«	19
3.4. Staffelmiete	21
3.5. Indexmiete	22
4. Vereinbarung einer Mietsicherheit	23
5. Vereinbarung zur Übertragung der Schönheitsreparaturen	25

III. RECHTE UND PFLICHTEN WÄHREND DES MIETVERHÄLTNISSSES	28
1. Mängel	29
1.1. Anspruch auf Beseitigung der Mängel	29
1.2. Zurückbehaltungsrecht	30
1.3. Gewährleistungsrechte	30
A. Minderung	30
B. Schadensersatz	32
C. Aufwendungsersatz	32
1.4. Kündigungsrecht	33
1.5. Ausschluss der Mängelrechte	33
2. Vertragsgemäßer Gebrauch der Mietsache	34
2.1. Untervermietung bzw. Aufnahme von weiteren Personen in die Mietwohnung	35
2.2. Tierhaltung	36
2.3. Bauliche Veränderung der Mietwohnung durch den Mieter	38
2.4. Betretung und Besichtigung der Mietwohnung durch den Vermieter	39
3. Mieterhöhung	40
3.1. Mieterhöhung bis zur ortsüblichen Vergleichsmiete	42
3.2. Mieterhöhung nach Modernisierungsmaßnahmen	48
3.3. Mieterhöhung wegen Änderung der Betriebskosten	51
4. Umlage von Betriebskosten	52
4.1. Umlagevereinbarung	52
4.2. Umlagemaßstab	54
4.3. Abrechnung über Vorauszahlungen	55
A. Abrechnungspflicht und Abrechnungsfrist	55
B. Wirksamkeit der Abrechnung	56
C. Einwände	57
D. Belegeinsicht	58
5. Erhaltungs- und Modernisierungsmaßnahmen	59
5.1. Erhaltungsmaßnahmen	59
5.2. Modernisierungsmaßnahmen	60

IV. BEENDIGUNG DES MIETVERHÄLTNISSES	63
1. Die Grundregel	64
2. Die Kündigung	65
2.1. Die ordentliche Kündigung	65
A. Form und Inhalt	65
B. Frist	66
C. Notwendige Kündigungsgründe des Vermieters	67
D. Widerspruchsrecht (Sozialklausel)	68
E. Ausnahmen und Einschränkungen beim Kündigungsschutz	70
F. Zeitweiser Ausschluss des ordentlichen Kündigungsrechts	71
2.2. Die außerordentliche fristlose Kündigung	72
A. Kündigungsgründe	72
B. Abmahnung und Fristsetzung	74
2.3. Die außerordentliche Kündigung mit gesetzlicher Frist	75
3. Der Zeitmietvertrag	76
3.1. Voraussetzungen des Zeitmietvertrags	76
3.2. Auskunftsanspruch des Mieters	77
4. Änderung der Verhältnisse an der Wohnung	78
4.1. »Kauf bricht nicht Miete«	78
4.2. Bildung von Wohnungseigentum an der vermieteten Wohnung	78
A. Vorkaufsrecht des Mieters	78
B. Kündigungssperrfrist	78
§ ANHANG	79



I.

VORBEMERKUNG

1. Grundlegendes zum Mietvertrag über Wohnraum

Durch einen Mietvertrag über Wohnraum wird zwischen Mieter¹ und 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 der einzelne frei entscheiden kann, ob und mit wem er einen Vertrag schließt (Vertragsabschlussfreiheit) und welchen Inhalt des Vertrags er mit seinem Vertragspartner vereinbart (Gestaltungsfreiheit), gilt auch hier. Wegen der besonderen Bedeutung der Wohnung für 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 dem Mieter beispielsweise einen besonderen Schutz vor Kündigung (§§ 573 ff. BGB) und bei Mieterhöhung (§§ 557 ff. BGB) gewähren. Von diesen mieterschützenden Vorschriften darf in der Regel nicht zum Nachteil des Mieters abgewichen werden. Aufgrund dieses besonderen Schutzes spricht man in Deutschland vom sogenannten **sozialen Mietrecht**.

¹ Bei Personenbezeichnungen in diesem Text wird auf eine geschlechterbezogene Differenzierung verzichtet, wenn unwichtig ist, welches Geschlecht die so bezeichnete Person hat (d. h. **der Mieter, der Vermieter, die Person** etc. werden generisch verwendet, sie bezeichnen also alle Personen unabhängig von ihrem natürlichen Geschlecht).

2. Wann liegt ein Mietvertrag über Wohnraum vor?

Ein Mietverhältnis über Wohnraum liegt vor, wenn der Vermieter 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 dem Mieter **zur Befriedigung seiner eigenen Wohnbedürfnisse** oder der Wohnbedürfnisse seiner Familie dienen sollen (z. B. zum Schlafen, Essen, Kochen).



II.

EINGEHEN EINES MIETVERHÄLTNISSSES

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 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 Einzugsstermin oder die Nebenkosten.

1.2. FRAGERECHT DES VERMIETERS

Da der Vermieter an einem zahlungsfähigen und zahlungswilligen Mieter interessiert ist, ist es üblich, dass der Vermieter oder Makler von den Wohnungssuchenden auch persönliche Informationen erhalten möchte. Manchmal wird auch eine schriftliche Selbstauskunft mit Angaben etwa über den Arbeitgeber, den Beruf, die Einkommensverhältnisse und die Bonität des Wohnungssuchenden verlangt. Jedoch muss der Mietinteressent aufgrund seines Rechts auf informationelle Selbstbestimmung nicht alle persönlichen Informationen und Daten preisgeben, die ein Vermieter erfragt. Grundsätzlich gilt, dass 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 Mieterinteressenten entgegenstehen dürfen.

TIPP

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 Wohnungsinteressenten preisgeben müssen, siehe z. B.:

https://www.ldi.nrw.de/mainmenu_Datenschutz/submenu_Datenschutzrecht/Inhalt/Wirtschaft/Inhalt/Orientierungshilfe_zur_Einholung_von_Selbstausk_nften_bei_Mietinteressenten_/OrientierungshilfeSelbstausk_nfteMieter.pdf

oder

https://www.datenschutz-hamburg.de/uploads/media/Fragerecht_des_Vermieters_-_Stand_November_2013.pdf

1.3. DAS BESTELLERPRINZIP

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

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 der Vermieter, 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. Im Gegenzug wird der Mieter verpflichtet, 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 den Mieter.

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

TIPP Mietervereine stellen oftmals Mustermietverträge zur Verfügung. Es kann sich lohnen, bei einem 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 Vermieterseite muss daher sorgfältig zwischen dem

Vermieter selbst (nur er ist Vertragspartei), seiner Hausverwaltung und 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 den Vermieter. Auf der Mieterseite ist zwischen dem Mieter bzw. den Mietern und bloßen Mitbewohnern zu unterscheiden. Nur die Erstgenannten sind Vertragspartei.

B. Mietsache

Gegenstand eines Wohnraummietvertrags sind in erster Linie die **Räume der Wohnung**. Daneben werden üblicherweise **Neberräume**, 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 der 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 der Vermieter nicht behaupten kann, die Mängel seien später von Ihnen verursacht worden. Falls der Vermieter versprochen hat, die Mängel zu beseitigen, sollte dies ebenfalls vermerkt werden, damit Sie Ihre Mängelrechte nicht verlieren (vgl. § 536b BGB).



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

C. Miete

Als Gegenleistung für die Überlassung der Mietsache ist 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 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 der Mieter die vereinbarte Miete nicht oder verspätet, droht ihm unter Umständen die Kündigung wegen Zahlungsverzugs → vgl. Punkt IV.2., Seite 65.

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 76.

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).

Grenzen ergeben sich jedoch aus dem **Verbot der Mietpreisüberhöhung nach § 5 Wirtschaftsstrafgesetz 1954 (WiStrG)**, dem **allgemeinen Wucherverbot nach § 138 Absatz 2 BGB bzw. dem Verbot des sog. Mietwuchers nach § 291 Absatz 1 Nummer 1 Strafgesetzbuch (StGB)**. Die Vorschriften schützen den Mieter vor missbräuchlich hohen Mieten. In der Praxis gelingt es Mietern im Zivilprozess oftmals nicht, die strengen Voraussetzungen für die Anwendung dieser Vorschriften zu beweisen. In Gebieten mit angespanntem Wohnungsmarkt sind zudem **die Regelungen der sogenannten Mietpreisbremse** zu beachten.

3.2. MIETPREISÜBERHÖHUNG UND MIETWUCHER

Eine Mietpreisüberhöhung nach § 5 WiStrG kann vorliegen, wenn 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 der Vermieter bei Vertragsschluss beispielsweise die Zwangslage oder die Unerfahrenheit eines Mieters ausnutzt, indem er eine unverhältnismäßig hohe Miete verlangt. 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 der Mieter nur die ortsübliche bzw. angemessene Miete zahlen muss; zu viel bezahlte Miete kann er vom Vermieter zurückverlangen. Zudem kann sich der Vermieter strafbar machen bzw. begeht gegebenenfalls eine Ordnungswidrigkeit.

3.3. DIE REGELUNG DER »MIETPREISBREMSE«

Seit Juni 2015 gelten in Gebieten mit einem angespannten Wohnungsmarkt die Regelungen der sogenannten Mietpreisbremse. Danach darf die Miete bei **Wiedervermietung von Wohnungen** die **ortsübliche Vergleichsmiete maximal um 10 Prozent** überschreiten. Die Länder legen durch Rechtsverordnung für höchstens fünf Jahre fest, welche Gebiete als solche mit einem angespannten Wohnungsmarkt gelten.

TIPP

Ob Ihre Wohnung in einem Gebiet mit einem solchen angespannten Wohnungsmarkt liegt, können Sie der Internetseite www.mietpreisbremse.bund.de und <http://www.bbsr.bund.de/BBSR/DE/WohnenImmobilien/RahmenbedInstrumente/ProjekteFachbeitraege/mietpreisbremse/01-start.html> entnehmen.

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. War

bereits der Mietpreis, den der vorherige Mieter zuletzt zahlen musste (die sogenannte **Vormiete**), höher als nun nach den Regelungen der Mietpreisbremse zulässig, so darf der Vermieter auch weiterhin einen Mietpreis bis zur Höhe der Vormiete verlangen.

Bei der Ermittlung der zulässigen Miete kann 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 denen die Mietpreisbremse gilt, gibt es zumindest einfache Mietspiegel. Auch diese sind eine gute Grundlage zur Ermittlung der ortsüblichen Vergleichsmiete für die betreffende Wohnung. Wo es keinen Mietspiegel gibt, können ggf. Vergleichsmietdatenbanken von Vermieter- und Mieterverbänden sowie vergleichbare statistische Erhebungen zur ortsüblichen Miete herangezogen werden. Um die Vergleichsmiete besser ermitteln zu können, hat der Mieter nach § 556g Absatz 3 BGB gegenüber dem Vermieter einen Anspruch darauf, die dafür notwendigen Informationen zu erhalten. Dies gilt nur für Informationen, über die der Vermieter unschwer, d. h. mit verhältnismäßigem Aufwand, Auskunft geben kann und die nicht allgemein zugänglich sind, wie zum Beispiel die Höhe der Vormiete.



Viele Gemeinden stellen ihren Mietspiegel online zur Verfügung. Es kann sich also lohnen, auf der Website der Gemeinde nachzuschauen oder bei einem Mieterverein in Ihrer Region nachzufragen.

Verstößt der Vermieter gegen die Regelungen der Mietpreisbremse, kann der Mieter die zu viel gezahlte Miete ab dem Zeitpunkt, zu dem er den Verstoß gerügt hat, **zurückverlangen**. Die Rüge muss die Tatsachen enthalten, auf denen die Beanstandung der verein-

barten Miete beruht (§ 556g Absatz 2 Satz 2 BGB), wie beispielsweise die Bezugnahme auf den Mietspiegel.



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

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

Die Vereinbarung einer Staffelmiete muss **schriftlich** (§ 126 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 42–51. Möglich ist lediglich eine Mieterhöhung wegen Änderung der Betriebskosten (§ 560 BGB).

Liegt die Wohnung in einer Gemeinde, in der die **Regelungen der Mietpreisbremse** Anwendung finden (siehe hierzu www.mietpreisbremse.bund.de), 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 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** (§ 126 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. Der Vermieter darf die Miete nach durchgeführten Modernisierungsmaßnahmen nur erhöhen → *siehe Punkt III.3.2., Seite 48*, wenn er die Modernisierungsmaßnahmen auf Grund von Umständen durchgeführt hat, die er **nicht zu verantworten** hat. Die Mieterhöhung **bis zur ortsüblichen Vergleichsmiete** → *siehe Punkt III.3.1., Seite 42* 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 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 der Mieter eine Mietsicherheit leistet (**Kaution**). Sie dient 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. Der Vermieter kann eine Mietsicherheit **nur** verlangen, wenn sie **vereinbart** wurde. Beahlt der Mieter trotz Vereinbarung die Mietsicherheit nicht, kann dem Vermieter ein außerordentliches Kündigungsrecht zustehen, § 569 Absatz 2a BGB → *siehe Punkt IV.2.2, Seite 72.*

In welcher **Form der Mieter die Mietsicherheit** erbringen muss, richtet sich nach der Vereinbarung im Mietvertrag. Gewöhnlich wird festgelegt, dass der Mieter 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 der Mieter trotzdem nur eine Mietsicherheit in Höhe von drei Monatsmieten erbringen.

Ist als Sicherheit eine Geldsumme zu leisten, darf 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). Der Vermieter muss die Geldsumme bei einem Kreditinstitut als Sparguthaben zum üblichen **Zinssatz** mit dreimonatiger Kündigungsfrist und **getrennt von seinem Vermögen** anlegen. Die im Laufe der Mietzeit anfallende **Zinsen und Erträge** aus der Geldsumme stehen **dem Mieter zu**, bleiben aber zunächst auf dem Konto stehen.

Während eines noch laufenden Mietverhältnisses darf der Vermieter **nicht** auf die Kautions zugreifen, um eine **streitige Forderung** zu begleichen. Greift der Vermieter hingegen berechtigt auf die Kautions zurück, ist der Mieter verpflichtet, das Konto wieder »aufzufüllen«, also den entnommenen Geldbetrag zu bezahlen.

Der Anspruch des Mieters auf **Rückzahlung der Kautions** wird erst fällig, nachdem der Mieter die Wohnung an den Vermieter zurückgegeben hat und nach anschließendem Ablauf einer angemessenen Zeitspanne. Während dieser Zeitspanne muss sich der Vermieter über das Vorliegen und den Umfang etwaiger Gegenforderungen Klarheit verschaffen können. Wieviel Zeit dem Vermieter dafür einzuräumen ist, hängt von den Umständen des Einzelfalls ab. Nach der Rechtsprechung wird dem Vermieter üblicherweise eine Frist von drei bis sechs Monaten nach Beendigung des Mietverhältnisses gewährt.

Bei einem Vermieterwechsel während der Mietzeit, z. B. bei Verkauf der Mietwohnung, ist der neue Vermieter nach Beendigung des Mietverhältnisses verpflichtet, die Kautions zurückzahlen. Hierbei kommt es nicht darauf an, ob der neue Vermieter die Kautions vom bisherigen Vermieter erhalten hat. Kann der neue Vermieter aber nicht zahlen, kann der Mieter die Kautions auch 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 verblässen 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 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.

Der Vermieter ist gesetzlich zur Durchführung von Schönheitsreparaturen verpflichtet, da er die Mietsache im vertragsgemäßen Zustand erhalten muss (Instandsetzungs- und Instandhaltungspflicht), § 535 Absatz 1 Satz 2 BGB. Häufig vereinbaren die Mietparteien jedoch, dass der Mieter verpflichtet sein soll, die Schönheitsreparaturen durchzuführen. Eine derartige Vereinbarung ist grundsätzlich möglich. Werden solche Vereinbarungen **durch 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:

- Der Mieter darf nicht dazu verpflichtet werden, mehr zu renovieren, als er selbst abgewohnt hat. Er darf deswegen zu **laufenden Schönheitsreparaturen** nur verpflichtet werden,

wenn ihm **zu Mietbeginn** eine **renovierte Wohnung** überlassen wurde oder ihm im Falle einer unrenovierten Wohnung ein **angemessener Ausgleich für** die nicht erfolgte Renovierung gewährt wurde.

- Der Mieter darf nicht mit Renovierungsaufwand belastet werden, der über den tatsächlichen Bedarf hinausgeht. 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.
- 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.
- Dem Mieter darf nicht verwehrt werden, die **Durchführung der Renovierungsarbeiten in Eigenarbeit** bzw. durch von ihm beauftragte Hilfskräfte vorzunehmen. Das Ergebnis muss also nicht professionell, aber von mittlerer Qualität sein.

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

Führt der Mieter im Vertrauen auf die Wirksamkeit der Klausel noch vor seinem Auszug Schönheitsreparaturen durch oder zahlt er dafür einen Abgeltungsbetrag, kann er grundsätzlich 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 der Mieter nach Vertragsende nicht daran, kann der Vermieter unter Umständen **Schadensersatz statt der Leistung** beanspruchen und die notwendigen Arbeiten durch Handwerker vornehmen lassen.

TIPP

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



III.

RECHTE UND PFLICHTEN WÄHREND DES MIETVERHÄLTNISSSES

1. Mängel

Die sogenannte Hauptleistungspflicht des Vermieters besteht darin, 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 der Vermieter seiner Verpflichtung zur Instandhaltung und Instandsetzung nicht nach, können Ihnen als Mieter verschiedene Rechte zustehen.



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

1.1. ANSPRUCH AUF BESEITIGUNG DER MÄNGEL

Sie als Mieter haben gegen 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 den Vermieter an dem Mangel eine Schuld trifft und welche Einflussmöglichkeiten er auf den Mangel hat, ist grundsätzlich unerheblich.

1.2. ZURÜCKBEHALTUNGSRECHT

Wenn Sie den Vermieter über den Mangel informiert haben und 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 zurückbehaltenen Betrag aber nachzahlen.



WICHTIG: Sie müssen dem Vermieter ausdrücklich mitteilen, dass Sie einen Teil der Miete zurückbehalten, 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 Mieterverein oder 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 des Mieters**.

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 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.



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 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 Mieterverein oder einem Anwalt beraten zu lassen.

Vereinbarungen, die das Minderungsrecht zum Nachteil des Mieters regeln, sind nach § 536 Absatz 4 BGB unwirksam.

Beruhet 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 1a BGB).

B. Schadensersatz

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

1. Der Mangel war schon bei Vertragsschluss vorhanden; das gilt unabhängig davon, ob der Vermieter für den Mangel verantwortlich ist oder mit der Mängelbeseitigung in Verzug ist (Garantiehaftung des Vermieters für anfängliche Mängel).
2. Der Mangel entsteht später wegen eines Umstands, für den der Vermieter verantwortlich ist.
3. Der Vermieter ist mit der Mängelbeseitigung in Verzug, wozu grundsätzlich zunächst eine Aufforderung des Mieters zur Mängelbeseitigung erforderlich ist (§ 286, § 535 BGB). Es ist sinnvoll, 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 der Vermieter verantwortlich ist, weiterhin besteht.

C. Aufwendungsersatz

Ist der Vermieter mit der Mängelbeseitigung in Verzug oder ist die umgehende Beseitigung des Mangels notwendig, können Sie als Mieter den Mangel selbst beseitigen und 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 der Vermieter die Pflicht zur Mängelbeseitigung wirksam auf Sie als Mieter übertragen hat, z. B. durch eine Schönheitsreparaturklausel, können Sie vom Vermieter weder die Beseitigung des Mangels verlangen noch Gewährleistungsrechte geltend machen. Dasselbe gilt, wenn Sie als 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 der Vermieter den Mangel arglistig verschwiegen hat (§ 536b Satz 2 BGB). Tritt während der Mietzeit ein Mangel auf, sind Sie verpflichtet, dem Vermieter den Mangel unverzüglich mitzuteilen. Versäumen Sie dies und konnte der Vermieter deswegen den Mangel nicht beseitigen, sind Sie nicht berechtigt, die Miete zu mindern oder Schadensersatz zu verlangen (§ 536c BGB).

TIPP

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 Mieter die Wohnung nutzen dürfen und inwieweit der Vermieter Ihnen bestimmte Gebrauchsweisen verbieten darf, ob Sie beispielsweise in der Wohnung Tiere halten oder Personen aufnehmen dürfen.

Nach dem gesetzlichen Leitbild hat 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 des Vermieters vor, stellt Ihr Verhalten eine Vertragsverletzung dar. Der Vermieter kann dann **Unterlassung (§ 541 BGB)** und ggf. bei Beschädigung der Mietsache **Schadensersatz** verlangen. In schwerwiegenden Fällen kann 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 einen Dritten unterzuvermieten, und enthält der Mietvertrag keine Vereinbarung dazu, so benötigen Sie für die Untervermietung die Erlaubnis des Vermieters. **Ohne die Erlaubnis des Vermieters sind Sie nicht berechtigt, die Wohnung unterzuvermieten** (§ 540 Absatz 1 Satz 1 BGB). Eine Erlaubnis des Vermieters kann auch dann erforderlich sein, wenn Sie weitere Personen mit dem Zweck der gemeinsamen Nutzung (Mitbenutzung) der Mietwohnung aufnehmen wollen.

Der Vermieter kann frei darüber entscheiden, ob er Ihnen die Erlaubnis erteilt. In bestimmten Fällen kann Ihnen als Mieter jedoch ein Anspruch darauf zustehen, dass Ihnen der Vermieter die Erlaubnis erteilt, 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. Lebensgefährte) eine auf Dauer angelegte Wohngemeinschaft begründet werden soll.

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

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

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

Verweigert der Vermieter die Erlaubnis, ohne dass hierfür ein in der Person des Dritten liegender wichtiger Grund vorliegt, kann 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 Mieter **keine Erlaubnis** des Vermieters, wenn Sie **nächste Familienangehörige** (z. B. Ehegatten oder eingetragene Lebenspartner und Kinder; nicht aber 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 Mieter zu Ihrer Pflege benötigen. 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. 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 Mieter bzw. 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 Mitbewohner und Nachbarn, sowie Anzahl und Art anderer Tiere im Haus, die bisherige Handhabung des Vermieters und besondere Bedürfnisse des Mieters.

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

Erteilt 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 der Vermieter über einen längeren Zeitraum wissentlich die Tierhaltung, kann darin unter Umständen eine Erlaubniserteilung gesehen werden.

Eine **individuell ausgehandelte Vereinbarung** zwischen Ihnen und Ihrem Vermieter, die generell das Halten von Haustieren untersagt oder von einer Erlaubnis 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 DEN MIETER

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

Vom vertragsgemäßen Gebrauch umfasst und daher ohne Zustimmung 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 Mitbewohner der Wohnanlage haben. Darunter fallen typischerweise das Tapezieren der Wände, das Aushängen der Zimmertüren oder das Entfernen von Einbauschränken, **nicht aber beispielsweise** das Einziehen oder Entfernen von Zwischenwänden oder ein Mauerdurchbruch.

Einen **Anspruch gegen den Vermieter auf Zustimmung** zur baulichen Veränderung haben Sie **grundsätzlich nicht**. Eine **Ausnahme** davon macht das Gesetz bei Maßnahmen, die der **Barrierefreiheit** dienen. Nach § 554a Absatz 1 Satz 1 BGB kann der Mieter vom Vermieter die Zustimmung zu baulichen Veränderungen oder sonstigen Einrichtungen verlangen, die für eine behindertengerechte Nutzung der Mietsache oder den Zugang zu ihr erforderlich sind, wenn er ein berechtigtes Interesse daran hat. Letzteres ist insbesondere der Fall, wenn Sie als 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. Der Vermieter kann seine Zustimmung nur verweigern, wenn sein Interesse an der unveränderten Erhaltung der Mietsache oder des Gebäudes das Interesse des Mieters an einer behindertengerechten Nutzung der Mietsache überwiegt (§ 554a Absatz 1 Satz 2 BGB). Bei dieser Interessenabwägung sind auch die berechtigten Interessen anderer Mieter in dem Gebäude zu berücksichtigen (§ 554a Absatz 1 Satz 3 BGB). Der Vermieter kann seine Zustimmung 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 (§ 554a Absatz 2 Satz 1 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 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. Der Vermieter kann die Wiederherstellung lediglich dann nicht fordern, wenn diese durch anschließende Sanierungs- oder Bauarbeiten des Vermieters ohnehin zunichte gemacht würde, z. B. bei geplantem Abriss der Wohnung. Haben Sie zum Vertragsende den ursprünglichen Zustand nicht wiederhergestellt, kann der Vermieter ggf. Ansprüche auf Schadensersatz wegen Schlechterfüllung der Räumungs- und Rückgabepflichtung geltend machen.

2.4. BETRETUNG UND BESICHTIGUNG DER MIETWOHNUNG DURCH DEN VERMIETER

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

Soweit nichts anderes vertraglich vereinbart ist, steht 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

- 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 des Vermieters erforderlich ist (z. B. zur Prüfung ob vereinbarte Schönheitsreparaturen ordnungsgemäß durchgeführt wurden oder bei Verdacht auf vertragswidrige Nutzung der Mietsache) oder
- der Vermieter die Mietsache neu vermieten oder veräußern möchte.

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

Eine **vorformulierte Vereinbarung**, die dem Vermieter ein allgemeines Besichtigungsrecht ohne besonderen Anlass »zur Überprüfung des Wohnungszustands« gewährt, ist unwirksam.

3. Mieterhöhung

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

Haben sich die Mietparteien nicht bereits bei Mietbeginn darüber geeinigt, wann und in welcher Höhe eine Mieterhöhung während des laufenden Mietverhältnisses vorgenommen werden kann (z. B. durch Vereinbarung einer Index- und Staffelmiete → *siehe dazu Punkt II.3.4, Seite 21 und II.3.5., Seite 22*), kann die Miete lediglich durch eine

Vereinbarung zwischen Vermieter und 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 (§ 549 Absatz 2 Nummer 1 BGB),
 - bestimmten Fällen der Vermietung von möbliertem Wohnraum, wenn der Vermieter selbst mit in der Wohnung wohnt (§ 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 den Mieter bei Vertragsschluss auf die Zweckbestimmung des Wohnraums und die Ausnahme von den Mieterhöhungsvorschriften hingewiesen hat,
 - 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. Der Vermieter hat hierbei zwar nicht das Recht, die Miete ohne Zustimmung des Mieters zu erhöhen. Er kann aber von Ihnen als Mieter verlangen, der Erhöhung der Miete bis zur ortsüblichen Vergleichsmiete zuzustimmen. Verweigern Sie als Mieter die Zustimmung, kann 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.

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.

TIPP

Ob Ihre Wohnung in einem Gebiet mit einer herabgesetzten Kappungsgrenze liegt, können Sie der folgenden Internetseite entnehmen:

<http://www.bbsr.bund.de/BBSR/DE/WohnenImmobilien/RahmenbedInstrumente/ProjekteFachbeitraege/mietpreisbremse/01-start.html>

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 Maklern bei der aktuellen Vermietung von Wohnungen genannt werden. Entscheidend sind vielmehr die üblichen Entgelte, die in den letzten vier Jahren in der Gemeinde oder einer vergleichbaren Gemeinde für vergleichbare Wohnungen von den Mietparteien vereinbart oder geändert worden sind. Vergleichsmaßstab ist hierbei 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 Mieter- oder Vermieterverbände leisten. Das Recht des Vermieters, die Miete bis zur ortsüblichen Vergleichsmiete zu erhöhen, ist gewissermaßen der Ausgleich dafür, dass der Vermieter von Wohnraum seinem Mieter nicht – wie in anderen Mietverhältnissen – einfach kündigen kann, weil er die Miete erhöhen will (sog. Änderungskündigung). Ob Sie als Mieter eine Mieterhöhung als berechtigt akzeptieren, müssen Sie aber letztlich selbst prüfen und entscheiden.



BEISPIEL: Ein Mieter zahlt seit mehreren Jahren 7,00 € Miete pro qm. Die ortsübliche Vergleichsmiete liegt bei 9,50 €. Hier darf 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.

TIPP

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 Mietervereins in Anspruch zu nehmen. Ob Ihre Wohnung in einem Gebiet mit einem aktuellen Mietspiegel liegt, können Sie bei Ihrer Gemeinde erfragen. Häufig veröffentlichen die Gemeinden Mietspiegel auch im Internet.

Möchte der Vermieter Ihre Miete erhöhen, muss er dies in **Textform** (§ 126b BGB), z. B. per Brief, Fax oder E-Mail **erklären**; er muss auch **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 Vermietern bzw. gegenüber allen Mietern zu erklären.

Zur Begründung kann sich der Vermieter insbesondere beziehen auf:

- einen sogenannten **einfachen Mietspiegel** (§ 558a Absatz 2 Nummer 1, § 558c BGB), der von der Gemeinde oder gemeinsam von Mieter- und Vermietervereinigungen erstellt oder anerkannt worden ist (enthält der Mietspiegel für die verschiedenen Wohnungskategorien **Mietspannen**, muss der Vermieter keine spezielle Begründung dafür liefern, wenn 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 Interessenvertretern der Vermieter und Mieter anerkannt worden ist; ein qualifizierter Mietspiegel ist im Abstand von zwei Jahren der Marktentwicklung anzupassen,

- eine von der Gemeinde oder Interessenvertretern der Vermieter und 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** 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 des Mieters nicht unbedingt in jeder Hinsicht gleichen und dürfen dem Vermieter gehören.



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

Hält der Vermieter sich an diese formalen Anforderungen, liegt ein formell ordnungsgemäßes Erhöhungsverlangen vor. Die Frage, ob das Erhöhungsverlangen auch inhaltlich begründet ist, ist hiervon jedoch zu unterscheiden. Die Pflicht zur Begründung soll dem Mieter lediglich einen Anhaltspunkt für die ortsübliche Vergleichsmiete geben. Kommt es zum Streit, stimmt der Mieter der geforderten Mieterhöhung also nicht zu, muss der Vermieter beweisen, dass die geforderte Miete nicht höher als die ortsübliche Vergleichsmiete ist. Hierbei ist er nicht festgelegt auf die vorher gewählte Art der Begründung; er kann von dieser also später auch noch abweichen.

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



BEISPIEL

- Zugang des Mieterhöhungsverlangens: 15.02.2017;
 - Überlegungsfrist: bis einschließlich 30.04.2017;
 - bei Zustimmung zur Mieterhöhung höhere Miete: ab 01.05.2017
-

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 Mietervereins in Anspruch nehmen.

Kommen Sie bei Ihrer Prüfung – ggf. unter Beteiligung eines Anwalts oder eines 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. 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 der Vermieter das Mietverhältnis wegen Zahlungsverzugs frühestens zwei Monate nach Rechtskraft des Urteils, das 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: 15.02.2017;
 - Zugang der Kündigungserklärung beim Vermieter: bis spätestens 30.04.2017;
 - Beendigung des Mietverhältnisses: zum 30.06.2017
-

3.2. MIETERHÖHUNG NACH MODERNISIERUNGSMASSNAHMEN

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

1. Mieterhöhung nach Modernisierungsmaßnahmen

nach §§ 559 ff. BGB

2. Mieterhöhung bis zur ortsüblichen Vergleichsmiete

nach §§ 558 ff. BGB

Dabei kann der Vermieter die zuvor erfolgte Modernisierung dahingehend berücksichtigen, dass er die Miete auf die Vergleichsmiete anhebt, die dem Standard der durch die Modernisierung verbesserten Wohnung entspricht.

WICHTIG: Eine zusätzliche Erhöhung wegen Modernisierung nach §§ 559 ff. BGB ist bei dieser Vorgehensweise ausgeschlossen.

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

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

Die Möglichkeit der Mieterhöhung nach Modernisierungsmaßnahmen ist in §§ 559 bis 559b BGB geregelt. Danach kann der Vermieter, der bestimmte Modernisierungsmaßnahmen vorgenommen hat, einseitig – d.h. ohne Zustimmung des Mieters – die jährliche Miete um 11 Prozent der für die Wohnung aufgewendeten Kosten erhöhen. Es muss sich hierbei um Modernisierungsmaßnahmen

im Sinne von § 555b Nr. 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 der Vermieter nicht zu verantworten hat und die keine Erhaltungsmaßnahmen nach § 555a BGB → siehe Punkt III.5.1., Seite 59 darstellen.



BEISPIEL: Die vereinbarte jährliche Miete beträgt 3.600 € oder monatlich 300 €. Während des Mietverhältnisses führt der Vermieter Modernisierungsmaßnahmen durch. Die dafür aufgewendeten Modernisierungskosten liegen bei 3.000 €. Der Vermieter darf nunmehr die jährliche Miete um 11 Prozent der aufgewendeten Modernisierungskosten erhöhen. Das heißt: 11 Prozent von 3.000 € geteilt durch 12 ergibt eine Erhöhung um 27,50 € und eine monatliche Miete von 327,50 €.

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 den Modernisierungskosten abzuziehen (§ 559 Absatz 2 BGB). Erhält der Vermieter für die Modernisierungsmaßnahmen eine staatliche Förderung, wie etwa einen zinsverbilligten Kredit oder Tilgungszuschüsse aus den Förderprogrammen der Kreditanstalt für Wiederaufbau oder aus Förderprogrammen von Ländern und Gemeinden, muss er sich die staatliche Förderung anrechnen lassen (§ 559a BGB). Seine ansatzfähigen Kosten reduzieren sich also um den Vorteil aus der Förderung.

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



WICHTIG: Umstände, die eine Härte begründen, sind nur zu berücksichtigen, wenn der Mieter 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 der Vermieter den Mieter nicht auf die Form und die Frist hingewiesen hat, in der der Mieter seine Härtegründe vortragen muss, oder die tatsächliche Mieterhöhung die angekündigte um mehr als 10 Prozent übersteigt, § 559 Absatz 5 Satz 2 BGB.



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

Der Mieter kann sich jedoch nicht darauf berufen, dass die Modernisierung für 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. Der Mieter kann eine besondere Härte auch dann nicht einwenden, wenn die Modernisierungsmaßnahme aufgrund von Umständen durchgeführt wurde, die der Ver-

mieter nicht zu verantworten hat (§ 559 Absatz 4 Satz 2 Nummer 2 BGB). Letzteres ist der Fall, wenn eine entsprechende gesetzliche Verpflichtung des Vermieters besteht.

Die Mieterhöhung ist 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 der Vermieter beispielsweise genau und nachvollziehbar aufschlüsseln, welche Kostenpositionen auf welche einzelnen Baumaßnahmen entfallen und etwaige Abzüge benennen.

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 der Vermieter 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).

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 52*, 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. 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 der Vermieter die Betriebskostenpauschale nur dann ohne Zustimmung des Mieters erhöhen, wenn dies im Mietvertrag vereinbart ist (§ 560 Absatz 1 Satz 1 BGB). Dabei hat der Vermieter stets den Grundsatz der Wirtschaftlichkeit → siehe Punkt III.4.3.A., Seite 56 zu beachten (§ 560 Absatz 5 BGB). Der Mieter schuldet den auf ihn entfallenden Teil der Umlage mit Beginn des auf die Erklärung folgenden übernächsten Monats.



WICHTIG: Bei Vereinbarung einer Brutto- oder Teilklausivmiete → siehe hierzu Punkt III.4.1., Seite 52 darf eine Erhöhung selbst bei einem Anstieg der Betriebskosten nicht vorgenommen werden.

4. Umlage von Betriebskosten

4.1. UMLAGEVEREINBARUNG

In den meisten Mietverhältnissen ist es üblich, dass 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 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 den Mieter umgelegt werden, d. h. von 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 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 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 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 der Mieter neben der Grundmiete die Zahlung sämtlicher Betriebskosten. Denkbar ist aber auch die Vereinbarung einer **Bruttokaltmiete** oder einer **Teilklausivmiete**.

Bei einer Bruttokaltmiete schuldet 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 nach einem Maßstab umzulegen, der dem unterschiedlichen Verbrauch oder der unterschiedlichen Verursachung Rechnung trägt. Voraussetzung ist, dass der Vermieter den Verbrauch oder die Verursachung tatsächlich erfasst.



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

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 jeden Nutzer gesondert erfasst werden (z. B. die Wärme durch Wärmezähler 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 den Mieter, den auf 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 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 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 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 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.

4.3. ABRECHNUNG ÜBER VORAUSZAHLUNGEN

A. Abrechnungspflicht und Abrechnungsfrist

Haben die Mietparteien Vorauszahlungen auf die Betriebskosten vereinbart, trifft den Vermieter eine **Abrechnungspflicht** aus § 556

Absatz 3 BGB. Danach muss der Vermieter jährlich den Betriebskostenvorauszahlungen die tatsächlich entstandenen Kosten des Abrechnungszeitraums gegenüberstellen und den auf den Mieter entfallenden Anteil berechnen.

Bei der Abrechnung muss der Vermieter den »**Grundsatz der Wirtschaftlichkeit**« beachten (§ 556 Absatz 3 Satz 1 Halbsatz 2 BGB). Das bedeutet, dass er Sie nur mit Betriebskosten belasten darf, die erforderlich und angemessen sind. Er hat auf ein vernünftiges Kosten-Nutzen-Verhältnis zu achten, so darf er beispielsweise nicht für ein Haus mit nur zwei Mietparteien einen Hausmeister einstellen.

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



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

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 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 des Mieters** und
4. die Angabe zu den bzw. Abzug der **Vorauszahlungen** 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 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 verantworten, 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 der Vermieter auf diese Weise nicht unzumutbar beeinträchtigt wird.

Einsichtsort ist in der Regel der **Sitz des Vermieters**, also sein Büro, 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 dem Vermieter die Auslagen erstatten.

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

5. Erhaltungs- und Modernisierungsmaßnahmen

Nicht selten will der Vermieter während eines laufenden Mietverhältnisses an der Mietwohnung bauliche Maßnahmen durchführen lassen. Für Sie als 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 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 der Vermieter. Entstehen Ihnen Kosten durch die Erhaltungsmaßnahme (z. B. Reinigungs- oder Umzugskosten), hat 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 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 und zur Verbesserung der allgemeinen Wohnverhältnisse (§ 555b Nummer 4 und 5 BGB) sowie bauliche Veränderungen, die aufgrund von Umständen durchgeführt werden, die der Vermieter nicht zu verantworten hat, oder durch die neuer Wohnraum geschaffen wird (§ 555b Nummer 6 und 7 BGB).

Da die Modernisierung einer Wohnung für alle Beteiligten nützlich sein kann – für die Mieter, indem beispielsweise die Wohnungen komfortabler werden, wenn eine moderne Heizung oder sanitäre Anlagen eingebaut werden, und für den Vermieter durch die Sicherung oder Erhöhung des Immobilienwertes – haben Sie als Mieter Modernisierungsmaßnahmen grundsätzlich zu dulden (§ 555d Absatz 1 BGB). Die **Duldungspflicht besteht ausnahmsweise dann nicht**, wenn die Modernisierungsmaßnahme für Sie, Ihre Familie oder einen Angehörigen Ihres Haushalts eine **nicht zu rechtfertigende Härte** bedeuten würde. Das muss im Einzelfall geprüft werden. Dabei sind auch die Interessen des Vermieters und anderer 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 des Mieters ergeben. Die zu erwartende Mieterhöhung sowie die voraussichtlichen künftigen Betriebskosten müssen bei der Abwägung im Hinblick auf die Duldungspflicht des Mieters aber außer Betracht bleiben (§ 555d Absatz 2 Satz 2 BGB). Grundsätzlich müssen Sie 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 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 der Vermieter die Modernisierungsmaßnahmen wirksam nach § 555c BGB angekündigt hat. 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. 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).



WICHTIG: Hat 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.

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



BEISPIEL: Der Vermieter informiert den Mieter am 31.07.2017 über die Modernisierungsmaßnahme. Der Mieter kann dann bis zum 31.08.2017 kündigen und muss spätestens am 30.09.2017 ausziehen.

Aufwendungen des Mieters infolge von Modernisierungsmaßnahmen muss der Vermieter dem Mieter ersetzen (§ 555d Absatz 6, § 555a Absatz 3 BGB). Nach Abschluss der Modernisierungsmaßnahmen steht dem Vermieter aber das Recht zu, die Miete zu erhöhen. → siehe hierzu Punkt III.3.2., Seite 48.



IV.

BEENDIGUNG DES
MIETVERHÄLTNISSSES

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 VI.3, Seite 76.

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

Der Tod des Vermieters beendet das Mietverhältnis nicht. An die Stelle des Vermieters treten seine Erben.

Stirbt der Mieter und führte er in der gemieteten Wohnung mit seinem Ehegatten oder Lebenspartner einen gemeinsamen Haushalt, so tritt mit dem **Tod des Mieters** der Ehegatte oder Lebenspartner in das Mietverhältnis ein (sog. **Eintrittsrecht**). Will dieser nicht eintreten, muss er dem Vermieter binnen eines Monats erklären, dass er das Mietverhältnis nicht fortsetzen will (§ 563 Absatz 1 und 3 BGB). Tritt der Ehegatte bzw. der Lebenspartner nicht ein, treten zum Haushalt des Mieters gehörende Familienmitglieder und Personen ein, die mit 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 eines Mieters mit den anderen Mietern fortgesetzt (§ 563a BGB). Wird das Mietverhältnis nicht mit einem Eintrittsberechtigten oder einem anderen Mieter fortgeführt, so wird es mit den Erben des Mieters fortgesetzt (§ 564 Satz 1 BGB). In diesem Fall sind sowohl der Vermieter als auch der **Erbe des Mieters** dazu berechtigt, das Mietverhältnis innerhalb eines Monats außerordentlich mit der gesetzlichen Frist zu kündigen (§ 564 Satz 2 BGB).

Außerdem kann dem Mieter bei Modernisierungsmaßnahmen und Mieterhöhungen ein außerordentliches Kündigungsrecht zustehen

→ siehe Punkt III.3.2., Seite 48 sowie → Punkt III.5.2., Seite 60.

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, d. h. sie muss eigenhändig unterschrieben werden (§ 568 Absatz 1, § 126 BGB). Gibt es mehrere Mieter oder 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 der Vermieter, muss die Kündigungserklärung zudem die Kündigungsgründe nennen (§ 573 Absatz 3 BGB). Nennt der Ver-

mieter in der Kündigung keine Gründe, ist die Kündigung unwirksam. Außerdem soll der Vermieter Sie als Mieter auf die Form und Frist des Widerspruchsrechts nach der Sozialklausel → siehe Punkt IV.2.1.D., Seite 68 hinweisen. Versäumt der Vermieter diesen Hinweis, so verlängert sich Ihre Widerspruchsfrist (§ 574b Absatz 2 Satz 2 BGB) → siehe Punkt IV.2.1.D., Seite 68.

B. Frist

Vermieter und Mieter können grundsätzlich nur unter Einhaltung der gesetzlichen oder vertraglichen Fristen kündigen. Die gesetzlichen Kündigungsfristen sind in **§ 573c BGB geregelt**. Danach müssen Sie als Mieter unabhängig von der Dauer des Mietverhältnisses eine Kündigungsfrist von knapp drei Monaten einhalten (Kündigung »zum Ablauf des übernächsten Monats«). Kündigt 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 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 des Mieters geht dem Vermieter am 03.08.2017 zu. Das Mietverhältnis endet damit zum 31.10.2017. Geht die Kündigung dagegen erst am 04.08.2017 zu, endet das Mietverhältnis erst zum 30.11.2017.

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

C. Notwendige Kündigungsgründe des Vermieters

Anders als der Mieter kann der Vermieter einem vertragstreuen Mieter – also einem Mieter, der nicht gegen die Pflichten aus dem Mietverhältnis verstoßen hat – grundsätzlich nur dann wirksam kündigen, wenn 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:

- **Der Mieter hat seine vertraglichen Verpflichtungen schuldhaft nicht unerheblich verletzt** (§ 573 Absatz 2 Nummer 1 BGB).

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

- Der Vermieter benötigt die Räume als Wohnung für sich, für Angehörige seines Haushalts oder für seine Familienangehörigen (**Eigenbedarf**, § 573 Absatz 2 Nummer 2 BGB).

BEISPIEL: Ein Kind des Vermieters braucht die Wohnung.

Dies erfordert, dass der Vermieter vernünftige und nachvollziehbare Gründe für seinen Wunsch haben muss, in der vermieteten Wohnung selbst zu wohnen oder dort eine der genannten Personen wohnen zu lassen. Ein Vermieter, der Eigenbedarf nur vortäuscht, kann sich wegen Betrugs straf-

bar machen; darüber hinaus kann Ihnen als Mieter auch ein Anspruch auf Ersatz des Ihnen entstandenen Schadens (z. B. Umzugskosten) zustehen.

- 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 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 Abs. 1 BGB). Der Vermieter kann auch nicht deshalb kündigen, weil er die Absicht hat, die Mietwohnung im Zusammenhang mit der Begründung von Wohnungseigentum zu verkaufen, § 573 Absatz 2 Nummer 3 BGB → *siehe Punkt VI.4., Seite 78.*

D. Widerspruchsrecht (Sozialklausel)

Selbst wenn der Vermieter Ihnen berechtigterweise kündigt, müssen Sie als 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 einen anderen Angehörigen Ihres Haushalts eine **besondere Härte** bedeuten wür-

de, die auch unter Würdigung der Interessen des Vermieters nicht zu rechtfertigen ist (**Sozialklausel des § 574 BGB**). Dies gilt aber dann nicht, wenn ein Grund vorliegt, der 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.

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 Mietern müssen alle unterschreiben. Wenn der Vermieter dies verlangt, müssen Sie ihm unverzüglich die Gründe für den Widerspruch mitteilen (§ 574b Absatz 1 Satz 2 BGB). Das Widerspruchsschreiben muss dem Vermieter spätestens zwei Monate vor Ablauf der Kündigungsfrist zugehen (§ 574b Absatz 2 Satz 1 BGB). Dies gilt dann nicht, wenn 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).



WICHTIG: Die Sozialklausel, die einen Widerspruch wegen besonderer Härte zulässt, **gilt nicht** beim Auslaufen eines **Zeitmietvertrags** → siehe Punkt IV.3., Seite 76. Sie ist auch nicht anzuwenden bei Mietverhältnissen über **Wohnraum im Sinne**

des § 549 Absatz 2 BGB → *siehe unten*. Auf die Sozialklausel kann sich der Mieter auch dann nicht berufen, wenn er selbst gekündigt hat oder wenn der **Vermieter zur fristlosen Kündigung berechtigt** ist.

E. Ausnahmen und Einschränkungen beim Kündigungsschutz

Ausnahmsweise darf 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),
- bestimmte Fällen der Vermietung von möbliertem Wohnraum, wenn der Vermieter selbst mit in der Wohnung wohnt (§ 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 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 der Mieter auch keinen Widerspruch unter Berufung auf besondere Härte einlegen.

2. Nach § 573a BGB gilt dies bei:

- einer Wohnung in einem vom Vermieter selbst bewohnten Zweifamilienhaus (§ 573a Absatz 1 BGB),
- möblierten Zimmern, die dem Mieter zum Gebrauch mit seiner Familie oder mit Personen überlassen sind, mit denen er einen gemeinsamen Haushalt führt, und bei unmöblierten Zimmern, jedoch nur, wenn der Wohnraum Teil der 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. Der Vermieter muss zudem im Kündigungsschreiben angeben, dass 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 Vermieter und Mieter in einem Haus oder einer Wohnung ein **Mindestmaß an Harmonie** voraussetzt; fehlt es hieran, so soll der Vermieter berechtigt sein, das Mietverhältnis ohne Angabe von Gründen zu beenden.

F. Zeitweiser Ausschluss des ordentlichen Kündigungsrechts

Vermieter und Mieter können ein besonderes Interesse an einer langfristigen Bindung des Vertragspartners haben, z. B. wenn der Vermieter die Wohnung nach den Wünschen des Mieters gestaltet hat und sichergehen will, dass 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 des Vermieters oder im Gegenzug auch das

des Mieters für eine bestimmte Zeit ausgeschlossen werden. Ein Kündigungsausschluss, der länger als ein Jahr gelten soll, muss schriftlich vereinbart werden, also von den Vertragsparteien unterschrieben werden.

2.2. DIE AUSSERORDENTLICHE FRISTLOSE KÜNDIGUNG

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

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

A. Kündigungsgründe

- (1) **Vermieter und Mieter können kündigen, wenn** sich der andere Vertragspartner so **schwerwiegende Vertragsverletzungen** zuschulden kommen lässt, dass 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 zugemutet** werden kann (§ 543 Absatz 1 BGB, § 569 Absatz 2 BGB).

BEISPIEL: Schwere Beleidigungen, Bedrohungen und tätliche Angriffe, ständige unpünktliche Zahlung

(2) Der Mieter kann zudem kündigen, wenn

- ihm die Wohnung oder Teile der Wohnung **nicht rechtzeitig zum vertragsgemäßen Gebrauch gewährt oder wieder entzogen** werden und der Vermieter trotz einer Abmahnung innerhalb einer 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) Der Vermieter kann auch kündigen, wenn

- 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** (§ 543 Absatz 2 Nummer 2, Absatz 3 BGB) oder
- 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 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 Mieterverein oder 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 abgemahnt 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
- der Mieter mit der Entrichtung der Miete (§ 543 Absatz 3 Nummer 1 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 oder schriftlich ausgesprochen werden; aus Beweisgründen empfiehlt sich stets eine schriftliche Abmahnung. 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 der Vermieter 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 **Mieterseite** die Ankündigung von Modernisierungsmaßnahmen durch 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 **Vermieterseite** der Erwerb des Grundstücks in der **Zwangsversteigerung** (§ 57a Zwangsversteigerungsgesetz) sowie für **beide Parteien** wenn nach dem Tod des Mieters dessen Erben in das Mietverhältnis eintreten (§ 564 Satz 2 BGB).

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

IV.2., Seite 65.

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. Der Vermieter muss dem Mieter den Befristungsgrund bei Abschluss des Vertrags **schriftlich** 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 der Vermieter die Räume nach Ablauf der Mietzeit

1. als Wohnung für sich, seine Familienangehörigen oder Angehörige seines Haushalts nutzen will (**Eigennutzung**),
2. beseitigen oder so wesentlich verändern oder instand setzen will, dass die Maßnahmen durch eine Fortsetzung des Mietverhältnisses erheblich erschwert würden oder
3. an einen zur Dienstleistung Verpflichteten vermieten will (**Betriebsbedarf bei Werkmietwohnungen**).

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



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),
 - bestimmten Fällen der Vermietung von möbliertem Wohnraum, wenn der Vermieter selbst mit in der Wohnung wohnt (§ 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 den Mieter bei Vertragsschluss auf die Zweckbestimmung des Wohnraums und die Ausnahme von den Mieterschutzvorschriften hingewiesen hat,
 - Wohnraum in einem Studenten- oder Jugendwohnheim (§ 549 Absatz 3 BGB).
-

3.2. AUSKUNFTSANSPRUCH DES MIETERS

Darüber, ob der Befristungsgrund am Ende der Mietzeit tatsächlich noch vorliegt, kann der Mieter vom Vermieter **frühestens vier Monate vor der Beendigung des Mietverhältnisses** Auskunft verlangen. Der Vermieter muss dem Mieter dann binnen eines Monats antworten. Antwortet der Vermieter erst später, kann der Mieter entsprechend länger in der Wohnung wohnen. Teilt der Vermieter mit, dass der Befristungsgrund erst später nach Ende des Mietverhältnisses eintreten wird, kann der Mieter vom Vermieter eine Verlängerung des Mietvertrags um diesen Zeitraum verlangen (§ 575 Absatz 2 und 3 BGB). **Entfällt der Befristungsgrund**, ist 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 den Mieter** von dem Vermieter **an 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 dem Erwerber der Wohnung fortgeführt wird. Der Erwerber kann auch nicht etwa die Miete neu festsetzen. Für Sie als 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 Mieter wie folgt geschützt:

A. Vorkaufsrecht des Mieters

Zunächst steht Ihnen beim Verkauf der Wohnung ein Vorkaufsrecht zu (§ 577 BGB). Sie können in den Kaufvertrag des Eigentümers mit dem Käufer eintreten und selbst die Wohnung zu dem Preis erwerben, den auch der Käufer zu zahlen bereit ist. Dies gilt allerdings nicht, wenn der Vermieter die Wohnung an einen Familienangehörigen oder an eine zu seinem Haushalt gehörende Person verkauft.

B. Kündigungssperrfrist

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



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.

§ 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.

Fußnote

→ § 308: Zur Anwendung vgl. § 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 Dauer-schuldverhältnissen 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 Linienver-

kehr, 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 Zwecke der Nacherfüllung erforderlichen Aufwendungen, insbesondere Transport-, Wege-, Arbeits- und Materialkosten, zu tragen;

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
- der Dritte namentlich bezeichnet oder
 - 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,
- ohne hierauf gerichtete ausdrückliche und gesonderte Erklärung eine eigene Haftung oder Einstandspflicht oder
 - 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
- diesem die Beweislast für Umstände auferlegt, die im Verantwortungsbereich des Verwenders liegen, oder
 - 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
- an eine strengere Form als die schriftliche Form in einem Vertrag, für den durch Gesetz notarielle Beurkundung vorgeschrieben ist oder
 - an eine strengere Form als die Textform in anderen als den in Buchstabe a genannten Verträgen oder
 - 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

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 ungerichtfertigten 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

(aufgehoben)

§ 554a

Barrierefreiheit

(1) Der Mieter kann vom Vermieter die Zustimmung zu baulichen Veränderungen oder sonstigen Einrichtungen verlangen, die für eine behindertengerechte Nutzung der Mietsache oder den Zugang zu ihr erforderlich sind, wenn er ein berechtigtes Interesse daran hat. Der Vermieter kann seine Zustimmung verweigern, wenn sein Interesse an der unveränderten Erhaltung der Mietsache oder des Gebäudes das Interesse des Mieters an einer behindertengerechten Nutzung der Mietsache überwiegt. Dabei sind auch die berechtigten Interessen anderer Mieter in dem Gebäude zu berücksichtigen.

(2) Der Vermieter kann seine Zustimmung von der Leistung einer angemessenen zusätzlichen Sicherheit für die Wiederherstellung des ursprünglichen Zustandes abhängig machen. § 551 Abs. 3 und 4 gilt entsprechend.

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

§ 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 Endeenergie nachhaltig eingespart wird (energetische Modernisierung),
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,
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 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

me 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.

(4) Eine zum Nachteil des Mieters von Absatz 1, Absatz 2 Satz 2 oder Absatz 3 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) 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, Verordnungs- ermächtigung

(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: Zur Nichtanwendung vgl. § 35 BGBEG

§ 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 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 am 31. Dezember 2020 in 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

§ 556e Berücksichtigung der Vormiete oder einer durchgeführten Modernisierung

(1) Ist die Miete, die der vorherige Mieter zuletzt schuldete (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 3 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. § 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. § 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.

(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 und die zurückverlangte Miete nach Zugang der Rüge fällig geworden ist. Die Rüge muss die Tatsachen enthalten, auf denen die Beanstandung der vereinbarten Miete beruht.

(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 2 und 3 bedürfen der Textform.

Fußnote

- § 556g: Zur Anwendung vgl. §§ 557a, 557b
- § 556g: Zur Nichtanwendung vgl. § 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. § 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 kann nur verlangt werden, soweit der Vermieter bauliche Maßnahmen auf Grund von Umständen durchgeführt hat, die er nicht zu vertreten hat. 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. § 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 vier 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 Erhö-

hungen 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 11 vom Hundert 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

(1) Ein Mietspiegel ist eine Übersicht über die ortsübliche Vergleichsmiete, soweit die Übersicht von der Gemeinde 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) Gemeinden sollen Mietspiegel erstellen, wenn hierfür ein Bedürfnis besteht und dies mit einem vertretbaren Aufwand möglich ist. Die Mietspiegel und ihre Änderungen sollen veröffentlicht werden.

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

§ 558d Qualifizierter Mietspiegel

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

(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.

(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 11 Prozent der für die Wohnung aufgewendeten Kosten erhöhen.

(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.

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

(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.

(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 Mieterhö-

hung 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.

§ 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 wirk-

sam, 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 (Be-
triebskostenverord-
nung – 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 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 der Einstellung durch eine Fachkraft oder das Nutzungsentgelt für eine nicht zu dem Gebäude gehörende Antennenanlage sowie die Gebühren, die nach dem Urheberrechtsgesetz für die Kabelweitersendung entstehen,
- oder
- b) des Betriebs der mit einem Breitbandnetz verbundenen privaten Verteilanlage; hierzu gehören die Kosten entsprechend Buch-

stabe a, ferner die laufenden monatlichen Grundgebühren für Breitbandanschlüsse;

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.

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).

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 vier 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.

Impressum

HERAUSGEBER

Bundesministerium der Justiz und für Verbraucherschutz
Referat Öffentlichkeitsarbeit; Digitale Kommunikation
11015 Berlin
www.bmjv.de

GESTALTUNG

Atelier Hauer & Dörfler GmbH, Berlin

BILDNACHWEISE

[photothek.net/Thomas Koehler](http://photothek.net/Thomas_Koehler) (S. 2)
shutterstock.com

DRUCK

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

STAND

Oktober 2017

PUBLIKATIONSBESTELLUNG

Internet: www.bmjv.de

Per Post: Publikationsversand der Bundesregierung
Postfach 48 10 09, 18132 Rostock

Telefon: (030) 18 272 272 1

Fax: (030) 18 10 272 272 1

Hinweis:

Diese Druckschrift wird vom Bundesministerium der Justiz und für Verbraucherschutz im Rahmen seiner Öffentlichkeitsarbeit herausgegeben. Sie ist kostenlos erhältlich und nicht zum Verkauf bestimmt. Sie darf weder von Parteien noch von Wahlwerbern oder Wahlhelfern während eines Wahlkampfes zum Zwecke der Wahlwerbung verwendet werden. Dies gilt für Bundestags-, Landtags- und Kommunalwahlen sowie für Wahlen zum Europäischen Parlament. Missbräuchlich ist insbesondere die Verteilung auf Wahlveranstaltungen, an Informationsständen der Parteien sowie das Einlegen, Aufdrucken oder Aufkleben parteipolitischer Informationen oder Werbemittel. Untersagt ist gleichfalls die Weitergabe an Dritte zum Zwecke der Wahlwerbung. Unabhängig davon, wann, auf welchem Weg und in welcher Anzahl diese Schrift dem Empfänger zugegangen ist, darf sie auch ohne zeitlichen Bezug zu einer bevorstehenden Wahl nicht in einer Weise verwendet werden, die als Parteinahme der Bundesregierung zugunsten einzelner politischer Gruppen verstanden werden könnte.

