

**Stand 1. Januar 2002**

**Klaus Kittel ©**

Studentenwerk Berlin - Anstalt des öffentlichen Rechts  
Hardenbergstraße 34, 10623 Berlin

Fon: ++49 / (0)30 / 31 12 - 234

Fax: ++49 / (0)30 / 31 12 - 286

**E-Mail:** k.kittel@studentenwerk-berlin.de

## **BÜRGERLICHES GESETZBUCH (BGB)**

► „Studentenwohnheim-Fassung“ ◀

in der **ab 1.01.2002 gültigen Neufassung** gemäß

**1. Gesetz zur Neugliederung und Reform des Mietrechts**  
(Mietrechtsreformgesetz)  
vom 29. März 2001  
(BGBl. I S. 1149)

**2. Gesetz zur Reform des Wohnungsbaurechts**  
(Wohnungsbaureformgesetz)  
— hier: Artikel 15 —  
vom 13. September 2001  
(BGBl. I S. 2399)

**3. Gesetz zur Modernisierung des Schuldrechts**  
(Schuldrechtsmodernisierungsgesetz)  
vom 26. November 2001  
(BGBl. I S. 3138)

**Dieser Auszug enthält nur die Paragraphen,  
die für die Vermietung von Wohnraum in Studentenwohnheimen  
relevant sind.**

**Für solchen Wohnraum nicht geltende Paragraphen sind  
- soweit sie für anderen Wohnraum gelten -  
in der Regel nur mit Nummer und Überschrift in der Zusammenstellung enthalten.  
In einigen Fällen sind für Studentenwohnheime ausgeschlossene Regelungen  
zur Verdeutlichung auch mit vollständigem, aber durchgestrichenem Text aufgeführt.**

## **BUCH 2**

### **RECHT DER SCHULDVERHÄLTNISSE**

#### **ABSCHNITT 2**

#### **Gestaltung rechtsgeschäftlicher Schuldverhältnisse durch Allgemeine Geschäftsbedingungen <sup>F 1</sup>**

##### **§ 305**

##### **Einbeziehung Allgemeiner Geschäftsbedingungen in den Vertrag**

- (1) <sup>F 1</sup>Allgemeine Geschäftsbedingungen sind alle für eine Vielzahl von Verträgen vorformulierten Vertragsbedingungen, die eine Vertragspartei (Verwender) der anderen Vertragspartei bei Abschluss eines Vertrags stellt. <sup>F 2</sup>Gleichgültig ist, ob die Bestimmungen einen äußerlich gesonderten Bestandteil des Vertrags bilden oder in die Vertragsurkunde selbst aufgenommen werden, welchen Umfang sie haben, in welcher Schriftart sie verfasst sind und welche Form der Vertrag hat. <sup>F 3</sup>Allgemeine Geschäftsbedingungen liegen nicht vor, soweit die Vertragsbedingungen zwischen den Vertragsparteien im Einzelnen ausgehandelt sind.
- (2) Allgemeine Geschäftsbedingungen werden nur dann Bestandteil eines Vertrags, wenn der Verwender bei Vertragsschluss
1. die andere Vertragspartei ausdrücklich oder, wenn ein ausdrücklicher Hinweis wegen der Art des Vertragsschlusses nur unter unverhältnismäßigen Schwierigkeiten möglich ist, durch deutlich sichtbaren Aushang am Ort des Vertragsschlusses auf sie hinweist und
  2. der anderen Vertragspartei die Möglichkeit verschafft, in zumutbarer Weise, die auch eine für den Verwender erkennbare körperliche Behinderung der anderen Vertragspartei angemessen berücksichtigt, von ihrem Inhalt Kenntnis zu nehmen, und wenn die andere Vertragspartei mit ihrer Geltung einverstanden ist.
- (3) Die Vertragsparteien können für eine bestimmte Art von Rechtsgeschäften die Geltung bestimmter Allgemeiner Geschäftsbedingungen unter Beachtung der in Absatz 2 bezeichneten Erfordernisse im Voraus vereinbaren.

##### **305a**

##### **Einbeziehung in besonderen Fällen**

##### **§ 305b**

##### **Vorrang der Individualabrede**

Individuelle Vertragsabreden haben Vorrang vor Allgemeinen Geschäftsbedingungen.

##### **§ 305c**

##### **Überraschende und mehrdeutige Klauseln**

- (1) Bestimmungen in Allgemeinen Geschäftsbedingungen, die nach den Umständen, insbesondere nach dem äußeren Erscheinungsbild des Vertrags, so ungewöhnlich sind, dass der Vertragspartner des Verwenders mit ihnen nicht zu rechnen braucht, werden nicht Vertragsbestandteil.
- (2) Zweifel bei der Auslegung Allgemeiner Geschäftsbedingungen gehen zu Lasten des Verwenders.

<sup>F 1</sup> Mit dem „Gesetz zur Modernisierung des Schuldrechts“ vom 26. November 2001 wurde mit Wirkung zum 1. Januar 2002 neben einer Reihe anderer, insbesondere Verbraucherschutzgesetze und -verordnungen auch das „Gesetz zur Regelung des Rechts der Allgemeinen Geschäftsbedingungen“ (AGBG) aufgehoben (Artikel 6 Nummer 4) und zu großen Teilen in das BGB übernommen (§§ 305 bis 310) — siehe dazu im Anhang auch Übergangsregelung <sup>F 17</sup> —, das wegen seiner Bedeutung auch für das Mietrecht in diesen Gesetzesauszug mit aufgenommen wurde.

(Andere Teile des AGBG - insbesondere alle Vorschriften bezüglich Klagerechten von Interessenvertretungen sowie die dazu geltenden Verfahrensvorschriften - sind in das mit Artikel 3 des Schuldrechtsmodernisierungsgesetzes neu erlassene „Gesetz über Unterlassungsklagen bei Verbraucherrechts- und anderen Verstößen [Unterlassungsklagengesetz – UKlaG]“ eingeflossen.)

**§ 306****Rechtsfolgen bei Nichteinbeziehung und Unwirksamkeit**

- (1) Sind Allgemeine Geschäftsbedingungen ganz oder teilweise nicht Vertragsbestandteil geworden oder unwirksam, so bleibt der Vertrag im Übrigen wirksam.
- (2) Soweit die Bestimmungen nicht Vertragsbestandteil geworden oder unwirksam sind, richtet sich der Inhalt des Vertrags nach den gesetzlichen Vorschriften.
- (3) Der Vertrag ist unwirksam, wenn das Festhalten an ihm auch unter Berücksichtigung der nach Absatz 2 vorgesehenen Änderung eine unzumutbare Härte für eine Vertragspartei darstellen würde.

**§ 306a****Umgehungsverbot**

Die Vorschriften dieses Abschnitts finden auch Anwendung, wenn sie durch anderweitige Gestaltungen umgangen werden.

**§ 307****Inhaltskontrolle**

- (1) <sup>[1]</sup>Bestimmungen in Allgemeinen Geschäftsbedingungen sind unwirksam, wenn sie den Vertragspartner des Verwenders entgegen den Geboten von Treu und Glauben unangemessen benachteiligen. <sup>[2]</sup>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) <sup>[1]</sup>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. <sup>[2]</sup>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 Widerrufs- oder Rückgabefrist nach § 355 Abs. 1 und 2 und § 356 zu leisten;
2. (Nachfrist)  
eine Bestimmung, durch die sich der Verwender für die von ihm zu erbringende 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;dies gilt nicht für Verträge, in die Teil B der Verdingungsordnung für Bauleistungen insgesamt einbezogen ist;
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.

### § 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 Vertragsabschluss geliefert oder erbracht werden sollen; dies gilt nicht bei Waren oder Leistungen, die im Rahmen von Dauerschuldverhältnissen geliefert oder erbracht werden;
2. (Leistungsverweigerungsrechte)  
eine Bestimmung, durch die
  - a) das Leistungsverweigerungsrecht, das dem Vertragspartner des Verwenders nach § 320 zusteht, ausgeschlossen oder eingeschränkt wird oder
  - b) ein dem Vertragspartner des Verwenders zustehendes Zurückbehaltungsrecht, soweit es auf demselben Vertragsverhältnis beruht, ausgeschlossen oder eingeschränkt, insbesondere von der Anerkennung von Mängeln durch den Verwender abhängig gemacht wird;
3. (Aufrechnungsverbot)  
eine Bestimmung, durch die dem Vertragspartner des Verwenders die Befugnis genommen wird, mit einer unbestrittenen oder rechtskräftig festgestellten Forderung aufzurechnen;
4. (Mahnung, Fristsetzung)  
eine Bestimmung, durch die der Verwender von der gesetzlichen Obliegenheit freigestellt wird, den anderen Vertragsteil zu mahnen oder ihm eine Frist für die Leistung oder Nacherfüllung zu setzen;
5. (Pauschalierung von Schadensersatzansprüchen)  
die Vereinbarung eines pauschalierten Anspruchs des Verwenders auf Schadensersatz oder Ersatz einer Wertminderung, wenn
  - a) die Pauschale den in den geregelten Fällen nach dem gewöhnlichen Lauf der Dinge zu erwartenden Schaden oder die gewöhnlich eintretende Wertminderung übersteigt oder
  - b) dem anderen Vertragsteil nicht ausdrücklich der Nachweis gestattet wird, ein Schaden oder eine Wertminderung sei überhaupt nicht entstanden oder wesentlich niedriger als die Pauschale;
6. (Vertragsstrafe)  
eine Bestimmung, durch die dem Verwender für den Fall der Nichtabnahme oder verspäteten Abnahme der Leistung, des Zahlungsverzugs oder für den Fall, dass der andere Vertragsteil sich vom Vertrag löst, Zahlung einer Vertragsstrafe versprochen wird;
7. (Haftungsausschluss bei Verletzung von Leben, Körper, Gesundheit und bei grobem Verschulden)
  - a) (Verletzung von Leben, Körper, Gesundheit)  
ein Ausschluss oder eine Begrenzung der Haftung für Schäden aus der Verletzung des Lebens, des Körpers oder der Gesundheit, die auf einer fahrlässigen Pflichtverletzung des Verwenders oder einer vorsätzlichen oder fahrlässigen Pflichtverletzung eines gesetzlichen Vertreters oder Erfüllungsgehilfen des Verwenders beruhen;
  - b) (Grobes Verschulden)  
ein Ausschluss oder eine Begrenzung der Haftung für sonstige Schäden, die auf einer grob fahrlässigen Pflichtverletzung des Verwenders oder auf einer vorsätzlichen oder grob fahrlässigen Pflichtverletzung eines gesetzlichen Vertreters oder Erfüllungsgehilfen des Verwenders beruhen;  
... ;
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 Werks bestehenden Pflichtverletzung das Recht des anderen Vertragsteils, sich vom Vertrag zu lösen, ausschließt oder einschränkt; ... ;
  - 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; dies gilt nicht für Verträge, in die Teil B der Verdingungsordnung für Bauleistungen insgesamt einbezogen ist;

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,
- eine den anderen Vertragsteil länger als zwei Jahre bindende Laufzeit des Vertrags,
  - eine den anderen Vertragsteil bindende stillschweigende Verlängerung des Vertragsverhältnisses um jeweils mehr als ein Jahr oder
  - 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, für Versicherungsverträge sowie für Verträge zwischen den Inhabern urheberrechtlicher Rechte und Ansprüche und Verwertungsgesellschaften im Sinne des Gesetzes über die Wahrnehmung von Urheberrechten und verwandten Schutzrechten;
10. (Wechsel des Vertragspartners)
- eine Bestimmung, wonach bei Kauf-, 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 Fall 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, an eine strengere Form als die Schriftform oder an besondere Zugangserfordernisse gebunden werden.

### **§ 310 Anwendungsbereich**

- (1) <sup>[1]</sup>§ 305 Abs. 2 und 3 und die §§ 308 und 309 finden keine Anwendung auf Allgemeine Geschäftsbedingungen, die gegenüber einem Unternehmer, einer juristischen Person des öffentlichen Rechts oder einem öffentlich-rechtlichen Sondervermögen verwendet werden. <sup>[2]</sup>§ 307 Abs. 1 und 2 findet in den Fällen des Satzes 1 auch insoweit Anwendung, als dies zur Unwirksamkeit von in den §§ 308 und 309 genannten Vertragsbestimmungen führt; auf die im Handelsverkehr geltenden Gewohnheiten und Gebräuche ist angemessen Rücksicht zu nehmen.
- (2) ...
- (3) Bei Verträgen zwischen einem Unternehmer und einem Verbraucher (Verbraucherverträge) finden die Vorschriften dieses Abschnitts mit folgenden Maßgaben Anwendung:
- Allgemeine Geschäftsbedingungen gelten als vom Unternehmer gestellt, es sei denn, dass sie durch den Verbraucher in den Vertrag eingeführt wurden;
  - § 305c Abs. 2 und die §§ 306 und 307 bis 309 dieses Gesetzes sowie Artikel 29a des Einführungsgesetzes zum Bürgerlichen Gesetzbuche finden auf vorformulierte Vertragsbedingungen auch dann Anwendung, wenn diese nur zur einmaligen Verwendung bestimmt sind und soweit der Verbraucher auf Grund der Vorformulierung auf ihren Inhalt keinen Einfluss nehmen konnte;
  - bei der Beurteilung der unangemessenen Benachteiligung nach § 307 Abs. 1 und 2 sind auch die den Vertragsschluss begleitenden Umstände zu berücksichtigen.

## ABSCHNITT 8

### TITEL 5 <sup>F 2</sup>

#### Mietvertrag, Pachtvertrag

##### Untertitel 1

##### Allgemeine Vorschriften für Mietverhältnisse

#### § 535

##### Inhalt und Hauptpflichten des Mietvertrags

- (1) <sup>[1]</sup>Durch den Mietvertrag wird der Vermieter verpflichtet, dem Mieter den Gebrauch der Mietsache während der Mietzeit zu gewähren. <sup>[2]</sup>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. <sup>[3]</sup>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) <sup>[1]</sup>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. <sup>[2]</sup>Für die Zeit, während der die Tauglichkeit gemindert ist, hat er nur eine angemessen herabgesetzte Miete zu entrichten. <sup>[3]</sup>Eine unerhebliche Minderung der Tauglichkeit bleibt außer Betracht.
- (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 Umstandes, 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

<sup>[1]</sup>Kennt der Mieter bei Vertragsschluss den Mangel der Mietsache, so stehen ihm die Rechte aus den §§ 536 und 536a nicht zu. <sup>[2]</sup>Ist ihm der Mangel infolge grober Fahrlässigkeit unbekannt geblieben, so stehen ihm diese Rechte nur zu, wenn der Vermieter den Mangel arglistig verschwiegen hat. <sup>[3]</sup>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) <sup>[1]</sup>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. <sup>[2]</sup>Das Gleiche gilt, wenn ein Dritter sich ein Recht an der Sache anmaßt.
- (2) <sup>[1]</sup>Unterlässt der Mieter die Anzeige, so ist er dem Vermieter zum Ersatz des daraus entstehenden Schadens verpflichtet. <sup>[2]</sup>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 wegen Nichterfüllung zu verlangen oder
  3. ohne Bestimmung einer angemessenen Frist zur Abhilfe nach § 543 Abs. 3 Satz 1 zu kündigen.

<sup>F 2</sup> Die mit dem Mietrechtsreformgesetz am 1. September 2001 in Kraft getretene Neufassung des BGB-Mietrechts (soweit Wohnraum betroffen ist: §§ 535 bis 577a) gilt grundsätzlich auch für laufende Mietverhältnisse. Auf Ausnahmen ist im Folgenden gesondert hingewiesen.

**§ 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) <sup>[1]</sup>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. <sup>[2]</sup>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) <sup>[1]</sup>Der Mieter ist ohne die Erlaubnis des Vermieters nicht berechtigt, den Gebrauch der Mietsache einem Dritten zu überlassen, insbesondere sie weiter zu vermieten. <sup>[2]</sup>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 <sup>F3</sup>****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 <sup>F4</sup>****Außerordentliche fristlose Kündigung aus wichtigem Grund**

- (1) <sup>[1]</sup>Jede Vertragspartei kann das Mietverhältnis aus wichtigem Grund außerordentlich fristlos kündigen. <sup>[2]</sup>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.

<sup>F3</sup> § 542 ist - da der für andere Mietverhältnisse wesentlich einschränkende Bedingungen enthaltende § 575 durch § 549 Absatz 3 für den Studentenwohnheim-Bereich ausgeschlossen ist - die Rechtsgrundlage dafür, dass Wohnraum in Studentenwohnheimen auch befristet (mit „echten“ Zeitmietverträgen) vermietet werden kann.

<sup>F4</sup> Die bisherige absolute Unabdingbarkeit von § 554a Satz 2 (alte Fassung) ist für Wohnraum-Mietverhältnisse nur zugunsten des Mieters erhalten geblieben (§ 569 Absatz 5 Satz 1 neue Fassung).

- (2) <sup>[1]</sup>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.
- <sup>[2]</sup>Im Falle des Satzes 1 Nr. 3 ist die Kündigung ausgeschlossen, wenn der Vermieter vorher befriedigt wird. <sup>[3]</sup>Sie wird unwirksam, wenn sich der Mieter von seiner Schuld durch Aufrechnung befreien konnte und unverzüglich nach der Kündigung die Aufrechnung erklärt.
- (3) <sup>[1]</sup>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. <sup>[2]</sup>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) <sup>[1]</sup>Auf das dem Mieter nach Absatz 2 Nr. 1 zustehende Kündigungsrecht sind die §§ 536b und 536d entsprechend anzuwenden. <sup>[2]</sup>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**

<sup>[1]</sup>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. <sup>[2]</sup>Die Kündigung ist unzulässig, wenn der Vertrag für die Lebenszeit des Vermieters oder des Mieters geschlossen worden ist.

### **§ 545**

#### **Stillschweigende Verlängerung des Mietverhältnisses**

<sup>[1]</sup>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. <sup>[2]</sup>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) <sup>[1]</sup>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. <sup>[2]</sup>Hat der Vermieter die Beendigung des Mietverhältnisses nicht zu vertreten, so hat er das Erlangte nach den Vorschriften über die Herausgabe einer ungerechtfertigten Bereicherung zurückzuerstatten.
- (2) Bei einem Mietverhältnis über Wohnraum ist eine zum Nachteil des Mieters abweichende Vereinbarung unwirksam.

**§ 548****Verjährung der Ersatzansprüche und des Wegnahmerechts**

- (1) <sup>[1]</sup>Die Ersatzansprüche des Vermieters wegen Veränderungen oder Verschlechterungen der Mietsache verjähren in sechs Monaten. <sup>[2]</sup>Die Verjährung beginnt mit dem Zeitpunkt, in dem er die Mietsache zurückerhält. <sup>[3]</sup>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) <sup>[1]</sup>Beantragt eine Vertragspartei das selbständige Beweisverfahren nach der Zivilprozessordnung, so wird die Verjährung unterbrochen. <sup>[2]</sup>Im Übrigen gelten die Vorschriften des § 477 Abs. 2 Satz 2 und 3 und Abs. 3 entsprechend. <sup>[F 5]</sup>

**Untertitel 2****Mietverhältnisse über Wohnraum****Kapitel 1****Allgemeine Vorschriften****§ 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) *Irrelevant (enthält Sonderregelungen für andere Arten von Mietverhältnissen)*
- (3) Für Wohnraum in einem Studenten- oder Jugendwohnheim gelten die §§ 557 bis 561 sowie die §§ 573, 573a, 573d Abs. 1 und §§ 575, 575a Abs. 1, §§ 577, 577a nicht.

**§ 550****Form des Mietvertrags**

<sup>[1]</sup>Wird der Mietvertrag für längere Zeit als ein Jahr nicht in schriftlicher Form geschlossen, so gilt er für unbestimmte Zeit. <sup>[2]</sup>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. <sup>[F 6]</sup>
- (2) <sup>[1]</sup>Ist als Sicherheit eine Geldsumme bereitzustellen, so ist der Mieter zu drei gleichen monatlichen Teilzahlungen berechtigt. <sup>[2]</sup>Die erste Teilzahlung ist zu Beginn des Mietverhältnisses fällig.
- (3) <sup>[1]</sup>Der Vermieter hat eine ihm als Sicherheit überlassene Geldsumme bei einem Kreditinstitut zu dem für Spareinlagen mit dreimonatiger Kündigungsfrist üblichen Zinssatz anzulegen. <sup>[2]</sup>Die Vertragsparteien können eine andere Anlageform vereinbaren. <sup>[3]</sup>In beiden Fällen muss die Anlage vom Vermögen des Vermieters getrennt erfolgen und stehen die Erträge dem Mieter zu. <sup>[4]</sup>Sie erhöhen die Sicherheit. <sup>[5]</sup>Bei Wohnraum in einem Studenten- oder Jugendwohnheim besteht für den Vermieter keine Pflicht, die Sicherheitsleistung zu verzinsen. <sup>[F 7]</sup>
- (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.

<sup>[F 5]</sup> § 548 Absatz 3 ist nicht anzuwenden, wenn das selbständige Beweissicherungsverfahren vor dem 1. September 2001 beantragt wurde (siehe im Anhang Übergangsregelungen **13**). — § 548 Absatz 3 wurde mittlerweile durch das Schuldrechtsmodernisierungsgesetz vom 26. November 2001 mit Wirkung zum 31. Dezember 2001 wieder aufgehoben und durch § 204 Absatz 1 Nummer 7 BGB (neue Fassung) ersetzt.

<sup>[F 6]</sup> Nach dieser Regelung gilt jetzt neu, dass bei der Errechnung des höchstzulässigen Kautionsbetrags auch gesondert ausgewiesene Mietbestandteile unberücksichtigt bleiben müssen, die - unabhängig von ihrer Bezeichnung („Umlage“, „Pauschale“ o. ä.) - zur Deckung von Betriebskosten vorgesehen sind (bisher galt dies nur für „gesondert abzurechnende“ Betriebskosten-Vorschüsse!).

<sup>[F 7]</sup> Aufgrund der neuen Formulierung in Satz 3 („In beiden Fällen ...“) dürfte nunmehr feststehen, dass die Sätze 1 bis 4 eine Einheit bilden, die mit der Ausnahmeregelung von Satz 5 für Wohnraum in Studentenwohnheimen **insgesamt ausgeschlossen** worden ist. Damit wäre künftig u. a. sichergestellt, dass für Studentenwohnheim-Mietverhältnisse auch keine getrennte Anlage der Kauttionen erforderlich ist!

### § 553

#### Gestattung der Gebrauchsüberlassung an Dritte

- (1) <sup>[1]</sup>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. <sup>[2]</sup>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

#### Duldung von Erhaltungs- und Modernisierungsmaßnahmen

- (1) Der Mieter hat Maßnahmen zu dulden, die zur Erhaltung der Mietsache erforderlich sind.
- (2) <sup>[1]</sup>Maßnahmen zur Verbesserung der Mietsache, zur Einsparung von Energie oder Wasser oder zur Schaffung neuen Wohnraums hat der Mieter zu dulden. <sup>[2]</sup>Dies gilt nicht, wenn die Maßnahme für ihn, seine Familie oder einen anderen Angehörigen seines Haushalts eine Härte bedeuten würde, die auch unter Würdigung der berechtigten Interessen des Vermieters und anderer Mieter in dem Gebäude nicht zu rechtfertigen ist. <sup>[3]</sup>Dabei sind insbesondere die vorzunehmenden Arbeiten, die baulichen Folgen, vorausgegangene Aufwendungen des Mieters und die zu erwartende Mieterhöhung zu berücksichtigen. <sup>[4]</sup>Die zu erwartende Mieterhöhung ist nicht als Härte anzusehen, wenn die Mietsache lediglich in einen Zustand versetzt wird, wie er allgemein üblich ist.
- (3) <sup>[1]</sup>Bei Maßnahmen nach Absatz 2 Satz 1 hat der Vermieter dem Mieter spätestens drei Monate vor Beginn der Maßnahme deren Art sowie voraussichtlichen Umfang und Beginn, voraussichtliche Dauer und die zu erwartende Mieterhöhung in Textform <sup>[F 8]</sup> mitzuteilen. <sup>[2]</sup>Der Mieter ist berechtigt, bis zum Ablauf des Monats, der auf den Zugang der Mitteilung folgt, außerordentlich zum Ablauf des nächsten Monats zu kündigen. <sup>[3]</sup>Diese Vorschriften gelten nicht bei Maßnahmen, die nur mit einer unerheblichen Einwirkung auf die vermieteten Räume verbunden sind und nur zu einer unerheblichen Mieterhöhung führen.
- (4) <sup>[1]</sup>Aufwendungen, die der Mieter infolge einer Maßnahme nach Absatz 1 oder 2 Satz 1 machen musste, hat der Vermieter in angemessenem Umfang zu ersetzen. <sup>[2]</sup>Auf Verlangen hat er Vorschuss zu leisten.
- (5) Eine zum Nachteil des Mieters von den Absätzen 2 bis 4 abweichende Vereinbarung ist unwirksam.

### § 554a

#### Barrierefreiheit

- (1) <sup>[1]</sup>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. <sup>[2]</sup>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. <sup>[3]</sup>Dabei sind auch die berechtigten Interessen anderer Mieter in dem Gebäude zu berücksichtigen.
- (2) <sup>[1]</sup>Der Vermieter kann seine Zustimmung von der Leistung einer angemessenen zusätzlichen Sicherheit für die Wiederherstellung des ursprünglichen Zustandes abhängig machen. <sup>[2]</sup>§ 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.

<sup>[F 8]</sup> Der an dieser Stelle erstmals benutzte Begriff „Textform“ bezieht sich auf den mit dem „Gesetz zur Anpassung der Formvorschriften des Privatrechts und anderer Vorschriften an den modernen Rechtsgeschäftsverkehr“ (verkündet am 13. Juli 2001, BGBl. I 2001, SW. 1542) mit Wirkung zum 1. August 2001 neu eingeführten § 126b BGB „Ist durch Gesetz Textform vorgeschrieben, so muss die Erklärung in einer Urkunde oder auf andere zur dauerhaften Wiedergabe in Schriftzeichen geeignete Weise abgegeben, die Person des Erklärenden genannt und der Abschluss der Erklärung durch Nachbildung der Namensunterschrift oder anders erkennbar gemacht werden.“ - Diese Definition bedeutet u. a., dass - anders als bei der Schriftform - keine eigenhändige Unterschrift mehr erforderlich ist (soweit das nicht schon bisher aufgrund von § 8 Miethöhegesetz galt). Zusätzlich zum üblichen Versand (oder Überreichen) eines Schriftstücks in Papierform könnten der Textform grundsätzlich auch genügen z. B. Telefaxe, Fernschreiben, die Übergabe von Disketten, CD-ROMs oder anderen Datenträgern mit gespeicherten Texten. Zumindest zweifelhaft dürfte es nach dem gegenüber dem Gesetzentwurf geänderten Wortlaut sein, ob auch E-Mails eine geeignete Weise „zur dauerhaften Wiedergabe in Schriftzeichen“ sind, auch wenn die Bundesregierung das in ihrer Gesetzesbegründung (allerdings zum alten Entwurfs-Text!) für möglich erklärt; sicherheitshalber sollte auf dieses Medium zunächst verzichtet werden, so lange noch keine Rechtsprechung dazu vorhanden ist.

## Kapitel 2 Die Miete

### Unterkapitel 1 Vereinbarungen über die Miete

#### § 556 <sup>F 9</sup>

#### Vereinbarungen über Betriebskosten

- (1) <sup>F1</sup>Die Vertragsparteien können vereinbaren, dass der Mieter Betriebskosten im Sinne des § 19 Abs. 2 des Wohnraumförderungsgesetzes trägt. <sup>F2</sup>Bis zum Erlass der Verordnung nach § 19 Abs. 2 Satz 2 des Wohnraumförderungsgesetzes ist hinsichtlich der Betriebskosten nach Satz 1 § 27 der Zweiten Berechnungsverordnung anzuwenden.
- (2) <sup>F1</sup>Die Vertragsparteien können vorbehaltlich anderweitiger Vorschriften vereinbaren, dass Betriebskosten als Pauschale oder als Vorauszahlung ausgewiesen werden. <sup>F2</sup>Vorauszahlungen für Betriebskosten dürfen nur in angemessener Höhe vereinbart werden.
- (3) <sup>F1</sup>Über die Vorauszahlungen für Betriebskosten ist jährlich abzurechnen; dabei ist der Grundsatz der Wirtschaftlichkeit zu beachten. <sup>F2</sup>Die Abrechnung ist dem Mieter spätestens bis zum Ablauf des zwölften Monats nach Ende des Abrechnungszeitraums mitzuteilen. <sup>F3</sup>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. <sup>F4</sup>Der Vermieter ist zu Teilabrechnungen nicht verpflichtet. <sup>F5</sup>Einwendungen gegen die Abrechnung hat der Mieter dem Vermieter spätestens bis zum Ablauf des zwölften Monats nach Zugang der Abrechnung mitzuteilen. <sup>F6</sup>Nach Ablauf dieser Frist kann der Mieter Einwendungen nicht mehr geltend machen, es sei denn, der Mieter hat die verspätete Geltendmachung nicht zu vertreten. <sup>F10</sup>
- (4) Eine zum Nachteil des Mieters von Absatz 1, Absatz 2 Satz 2 oder Absatz 3 abweichende Vereinbarung ist unwirksam.

#### § 556a <sup>F 11</sup>

#### Abrechnungsmaßstab für Betriebskosten

- (1) <sup>F1</sup>Haben die Vertragsparteien nichts anderes vereinbart, sind die Betriebskosten vorbehaltlich anderweitiger Vorschriften nach dem Anteil der Wohnfläche umzulegen. <sup>F2</sup>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) <sup>F1</sup>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. <sup>F2</sup>Die Erklärung ist nur vor Beginn eines Abrechnungszeitraums zulässig. <sup>F3</sup>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 <sup>F 12</sup>

#### 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) <sup>F1</sup>Der Mieter kann entgegen einer vertraglichen Bestimmung gegen eine Mietforderung mit einer Forderung aufgrund 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. <sup>F2</sup>Eine zum Nachteil des Mieters abweichende Vereinbarung ist unwirksam.

<sup>F 9</sup> Die neu ins BGB aufgenommenen §§ 556 und 556a gelten - anders als der bis dahin geltende § 4 Miethöhegesetz - **auch für Wohnraum in Studentenwohnheimen!** (Allerdings hat der Gesetzgeber - nicht ganz konsequent - § 560 mit einigen Detailregelungen in § 549 Absatz 3 für den Studentenwohnheim-Bereich ausgeschlossen.)

<sup>F 10</sup> § 556 Absatz 2 Sätze 2 bis 6 ist nicht anzuwenden auf Abrechnungszeiträume, die vor dem 1. September 2001 beendet waren (siehe Anhang Übergangsregelungen **15**).

<sup>F 11</sup> Für eine vor dem 1. September 2001 zugegangene Betriebskosten-Abrechnung gelten noch § 4 Absatz 5 Satz 1 Nummer 2 sowie § 14 Miethöhegesetz (siehe Anhang Übergangsregelungen **4**).

<sup>F 12</sup> Für ein am 1. September 2001 bereits bestehendes Mietverhältnis gilt - wenn nicht vertraglich anderes vereinbart wurde - weiterhin § 551 BGB in der bis dahin geltenden Fassung (siehe Anhang Übergangsregelungen **7**).

**Unterkapitel 2**  
**Regelungen über die Miethöhe** <sup>F 13</sup>

**§ 557**  
**Mieterhöhungen nach Vereinbarung oder Gesetz**

**§ 557a**  
**Staffelmiete**

**§ 557b**  
**Indexmiete**

**§ 558**  
**Mieterhöhung bis zur ortsüblichen Vergleichsmiete**

**§ 558a**  
**Form und Begründung der Mieterhöhung**

**§ 558b**  
**Zustimmung zur Mieterhöhung**

**§ 558c**  
**Mietspiegel**

**§ 558d**  
**Qualifizierter Mietspiegel**

**§ 558e**  
**Mietdatenbank**

**§ 559**  
**Mieterhöhung bei Modernisierung**

**§ 559a**  
**Anrechnung von Drittmitteln**

**§ 559b**  
**Geltendmachung der Erhöhung, Wirkung der Erhöhungserklärung**

**§ 560**  
**Veränderungen von Betriebskosten**

**§ 561**  
**Sonderkündigungsrecht des Mieters nach Mieterhöhung**

<sup>F 13</sup> Die folgenden §§ 557 bis 561 gelten wegen § 549 Absatz 3 für den Studentenwohnheim-Bereich nicht. (Gleichwohl sind im Folgenden die Paragraphen-Nummern und -Überschriften angegeben.) Damit sind für den Studentenwohnheim-Bereich grundsätzlich alle vertraglichen Vereinbarungen zur Miethöhe sowie zur Mieterhöhung zulässig (auch solche, die in den eigentlich ausgeschlossenen Paragraphen erwähnt werden, wie z. B. Staffelmietvereinbarungen!), soweit sie nicht sittenwidrig oder wucherisch sind. Das bedeutet allerdings auch, dass beim Fehlen entsprechender Vereinbarungen auch keine gesetzliche Grundlage vorhanden ist, mit der beispielsweise eine Mieterhöhung begründet werden könnte!

### **Unterkapitel 3 Pfandrecht des Vermieters**

#### **§ 562 Umfang des Vermieterpfandrechts**

- (1) <sup>[1]</sup>Der Vermieter hat für seine Forderungen aus dem Mietverhältnis ein Pfandrecht an den eingebrachten Sachen des Mieters. <sup>[2]</sup>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**

<sup>[1]</sup>Das Pfandrecht des Vermieters erlischt mit der Entfernung der Sachen von dem Grundstück, außer wenn diese ohne Wissen oder unter Widerspruch des Vermieters erfolgt. <sup>[2]</sup>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) <sup>[1]</sup>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. <sup>[2]</sup>Wenn der Mieter auszieht, darf der Vermieter diese Sachen in seinen Besitz nehmen.
- (2) <sup>[1]</sup>Sind die Sachen ohne Wissen oder unter Widerspruch des Vermieters entfernt worden, so kann er die Herausgabe zum Zwecke der Zursüchtführung auf das Grundstück und, wenn der Mieter ausgezogen ist, die Überlassung des Besitzes verlangen. <sup>[2]</sup>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**

<sup>[1]</sup>Der Mieter kann die Geltendmachung des Pfandrechts des Vermieters durch Sicherheitsleistung abwenden. <sup>[2]</sup>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.

## Kapitel 4 Wechsel der Vertragsparteien

### § 563 <sup>F 14</sup> Eintrittsrecht bei Tod des Mieters

- (1) <sup>[1]</sup>Der Ehegatte, der mit dem Mieter einen gemeinsamen Haushalt führt, tritt mit dem Tod des Mieters in das Mietverhältnis ein. <sup>[2]</sup>Dasselbe gilt für den Lebenspartner.
- (2) <sup>[1]</sup>Leben in dem gemeinsamen Haushalt Kinder des Mieters, treten diese mit dem Tod des Mieters in das Mietverhältnis ein, wenn nicht der Ehegatte eintritt. <sup>[2]</sup>Der Eintritt des Lebenspartners bleibt vom Eintritt der Kinder des Mieters unberührt. <sup>[3]</sup>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. <sup>[4]</sup>Dasselbe gilt für Personen, die mit dem Mieter einen auf Dauer angelegten gemeinsamen Haushalt führen.
- (3) <sup>[1]</sup>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. <sup>[2]</sup>Für geschäftsunfähige oder in der Geschäftsfähigkeit beschränkte Personen gilt § 206 entsprechend. <sup>[3]</sup>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 <sup>F 11</sup> 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 <sup>F 11</sup> Haftung bei Eintritt oder Fortsetzung

- (1) <sup>[1]</sup>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. <sup>[2]</sup>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 Vorausrichtung 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

<sup>[1]</sup>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. <sup>[2]</sup>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) <sup>[1]</sup>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. <sup>[2]</sup>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.

<sup>F 14</sup> Für am 1. September 2001 bereits bestehende Mietverhältnisse gelten zwar gesonderte Übergangsregelungen (Näheres siehe Anhang Übergangsregelungen <sup>5</sup>), die allerdings ohne jede Bedeutung sind, da die §§ 569 bis 569b BGB (alte Fassung) bereits durch das zum 1. August 2001 in Kraft tretende „Gesetz zur Beendigung der Diskriminierung gleichgeschlechtlicher Gemeinschaften: Lebenspartnerschaften“ vom 16. Februar 2001 (BGBl I S. 266) mit geringfügigen Abweichungen im Wortlaut inhaltlich bereits die Fassung der neuen §§ 563 bis 563b BGB erhalten haben (der zum 1. August 2001 gleichzeitig neu eingeführte - in den Übergangsregelungen nicht erwähnte - § 569c entspricht weitestgehend dem neuen § 564 BGB).

**§ 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) <sup>[1]</sup>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. <sup>[2]</sup>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**

<sup>[1]</sup>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. <sup>[2]</sup>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) <sup>[1]</sup>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. <sup>[2]</sup>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**

<sup>[1]</sup>Ein Rechtsgeschäft, das zwischen dem Mieter und dem Vermieter über die Mietforderung vorgenommen wird, insbesondere die Entrichtung der Miete, ist dem Erwerber gegenüber wirksam, soweit es sich nicht auf die Miete für eine spätere Zeit als den Kalendermonat bezieht, in welchem der Mieter von dem Übergang des Eigentums Kenntnis erlangt. <sup>[2]</sup>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. <sup>[3]</sup>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**

<sup>[1]</sup>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. <sup>[2]</sup>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**

<sup>[1]</sup>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. <sup>[2]</sup>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**

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

## Kapitel 5 Beendigung des Mietverhältnisses

### Unterkapitel 1 Allgemeine Vorschriften

#### § 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) <sup>[1]</sup>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. <sup>[2]</sup>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.
- (3) Ergänzend zu § 543 Abs. 2 Satz 1 Nr. 3 gilt:
  1. <sup>[1]</sup>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. <sup>[2]</sup>Dies gilt nicht, wenn der Wohnraum nur zum vorübergehenden Gebrauch vermietet ist.
  2. <sup>[1]</sup>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. <sup>[2]</sup>Dies gilt nicht, wenn der Kündigung vor nicht länger als zwei Jahren bereits eine nach Satz 1 unwirksam gewordene Kündigung vorausgegangen ist. F 15
  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.~~ F 16
- (4) Der zur Kündigung führende wichtige Grund ist in dem Kündigungsschreiben anzugeben.
- (5) <sup>[1]</sup>Eine Vereinbarung, die zum Nachteil des Mieters von den Absätzen 1 bis 3 dieser Vorschrift oder von § 543 abweicht, ist unwirksam. <sup>[2]</sup>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) <sup>[1]</sup>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. <sup>[2]</sup>Der Schaden ist nur insoweit zu ersetzen, als die Billigkeit eine Schadloshaltung erfordert. <sup>[3]</sup>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.

F 15 Gemäß Übergangsregelung (siehe Anhang Übergangsregelungen 1) gilt bei vor dem 1. September 2001 bereits ausgesprochenen Kündigungen noch § 554 Absatz 2 Nummer 2 BGB in der bis dahin geltenden Fassung.

F 16 Absatz 3 ist für Wohnraum in Studentenwohnheimen irrelevant, da er nur in Verbindung mit §§ 558 bis 560 anwendbar wäre; diese Paragraphen sind jedoch für den Studentenwohnheim-Bereich durch § 549 Absatz 3 ausgeschlossen.

## Unterkapitel 2 Mietverhältnisse auf unbestimmte Zeit

### § 573 <sup>F 17</sup>

#### Ordentliche Kündigung des Vermieters

- (3) <sup>[1]</sup>Die Gründe für ein berechtigtes Interesse des Vermieters sind in dem Kündigungsschreiben anzugeben. <sup>[2]</sup>Andere Gründe werden nur berücksichtigt, soweit sie nachträglich entstanden sind.

### § 573a

#### Erleichterte Kündigung des Vermieters

### § 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 <sup>F 18</sup>

#### Fristen der ordentlichen Kündigung

- (1) <sup>[1]</sup>Die Kündigung ist spätestens am dritten Werktag eines Kalendermonats zum Ablauf des übernächsten Monats zulässig. <sup>[2]</sup>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. (Irrelevant für den Studentenwohnheimbereich.)
- (3) Bei Wohnraum nach § 549 Abs. 2 Nr. 2 ist die Kündigung spätestens am 15. eines Monats zum Ablauf dieses Monats zulässig. (Irrelevant für den Studentenwohnheimbereich.)
- (4) Eine zum Nachteil des Mieters von den Absätzen 1 oder 3 abweichende Vereinbarung ist unwirksam. <sup>F 19</sup>

### § 573d

#### Außerordentliche Kündigung mit gesetzlicher Frist

- (1) .... <sup>F 20</sup>
- (2) <sup>[1]</sup>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). <sup>[2]</sup>§ 573a Abs. 1 Satz 2 findet keine Anwendung.
- (3) Eine zum Nachteil des Mieters abweichende Vereinbarung ist unwirksam.

<sup>F 17</sup> Die §§ 573 und 573a sind für den Studentenwohnheim-Bereich durch § 549 Absatz 3 ausgeschlossen, nicht allerdings § 574 und dessen Absatz 3 (siehe dort) sowie - für fristlose Kündigungen - § 569 Absatz 4! Deshalb dürfte es angebracht sein, unabhängig von seiner „offiziellen“ Gültigkeit § 573 Absatz 3 zu beachten (er ist deshalb - durchgestrichen - mit abgedruckt).

<sup>F 18</sup> Für bereits vor dem 1. September 2001 zugegangene Kündigungen gelten weiterhin die Kündigungsfristen gemäß § 565 BGB in der bis dahin gültigen Fassung (siehe Anhang Übergangsregelungen **1**).

<sup>F 19</sup> Absatz 4 gilt nicht für vertragliche Vereinbarungen, die bereits vor dem 1. September 2001 getroffen wurden (siehe Anhang Übergangsregelungen **16**).

<sup>F 20</sup> § 573d Absatz 1 ist durch § 549 Absatz 3 für den Studentenwohnheim-Bereich ausgeschlossen.

**§ 574****Widerspruch des Mieters gegen die Kündigung**

- (1) <sup>[1]</sup>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. <sup>[2]</sup>Dies gilt nicht, wenn ein Grund vorliegt, der den Vermieter zur außerordentlichen fristlosen Kündigung berechtigt. <sup>[F 21]</sup>
- (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) <sup>[1]</sup>Im Falle des § 574 kann der Mieter verlangen, dass das Mietverhältnis so lange fortgesetzt wird, wie dies unter Berücksichtigung aller Umstände angemessen ist. <sup>[2]</sup>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) <sup>[1]</sup>Kommt keine Einigung zustande, so werden die Fortsetzung des Mietverhältnisses, deren Dauer sowie die Bedingungen, zu denen es fortgesetzt wird, durch Urteil bestimmt. <sup>[2]</sup>Ist ungewiss, wann voraussichtlich die Umstände wegfallen, aufgrund deren 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) <sup>[1]</sup>Der Widerspruch des Mieters gegen die Kündigung ist schriftlich zu erklären. <sup>[2]</sup>Auf Verlangen des Vermieters soll der Mieter über die Gründe des Widerspruchs unverzüglich Auskunft erteilen.
- (2) <sup>[1]</sup>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. <sup>[2]</sup>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 aufgrund 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) <sup>[1]</sup>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. <sup>[2]</sup>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.

<sup>[F 21]</sup> Die bisherige Ausnahmebestimmung (§ 556a Absatz 4 Nummer 1 BGB alte Fassung), dass „der Mieter ... eine Fortsetzung des Mietverhältnisses nicht verlangen [kann], wenn er das Mietverhältnis gekündigt hat“, ist entfallen.

**Unterkapitel 3**  
**Mietverhältnisse auf bestimmte Zeit**

**§ 575 <sup>F 22</sup>**  
**Zeitmietvertrag**

**§ 575a**  
**Außerordentliche Kündigung mit gesetzlicher Frist**

- (1) ... <sup>F 23</sup>
- (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) <sup>[1]</sup>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). <sup>[2]</sup>§ 573a Abs. 1 Satz 2 findet keine Anwendung.
- (4) Eine zum Nachteil des Mieters abweichende Vereinbarung ist unwirksam.

**Unterkapitel 4**  
**Werkwohnungen <sup>F 24</sup>**

**§ 576**  
**Fristen der ordentlichen Kündigung bei Werkmietwohnungen**

**§ 576a**  
**Besonderheiten des Widerspruchsrechts bei Werkmietwohnungen**

**§ 576b**  
**Entsprechende Geltung des Mietrechts bei Werkdienstwohnungen**

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

**§ 577 <sup>F 25</sup>**  
**Vorkaufsrecht des Mieters**

**§ 577a**  
**Kündigungsbeschränkung bei Wohnungsumwandlung**

<sup>F 22</sup> § 575 ist durch § 549 Absatz 3 für den Studentenwohnheim-Bereich ausgeschlossen.

<sup>F 23</sup> § 575a Absatz 1 ist durch § 549 Absatz 3 für den Studentenwohnheim-Bereich ausgeschlossen.

<sup>F 24</sup> Die §§ 576 bis 576b sind für Wohnraum in einem Studentenwohnheim irrelevant.

<sup>F 25</sup> Die §§ 577 und 577a sind durch § 549 Absatz 3 für den Studentenwohnheim-Bereich ausgeschlossen.

Im Folgenden sind auszugsweise die wichtigsten Übergangsregelungen aus dem Mietrechtsreformgesetz sowie dem Schuldrechtsmodernisierungsgesetz wiedergegeben.

## Artikel 2 Mietrechtsreformgesetz (Auszug) Änderung des Einführungsgesetzes zum Bürgerlichen Gesetzbuche

Das Einführungsgesetz zum Bürgerlichen Gesetzbuche in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. September 1994 (BGBl. I S. 2494, 1997 I S. 1061), zuletzt geändert durch Artikel 8 Abs. 8 des Gesetzes vom 27. April 2001 (BGBl. I S. 751), wird wie folgt geändert:

### 1. Nach Artikel 229 § 2 wird folgender § 3 eingefügt:

#### „§ 3 Übergangsvorschriften zum Gesetz zur Neugliederung, Vereinfachung und Reform des Mietrechts vom 19. Juni 2001

- (1) Auf ein am 1. September 2001 bestehendes Mietverhältnis oder Pachtverhältnis sind
1. im Falle einer vor dem 1. September 2001 zugegangenen Kündigung § 554 Abs. 2 Nr. 2, §§ 565c Satz 1 Nr. 1b, § 565d Abs. 2, § 570 des Bürgerlichen Gesetzbuchs sowie § 9 Abs. 1 des Gesetzes zur Regelung der Miethöhe jeweils in der bis zu diesem Zeitpunkt geltenden Fassung anzuwenden; **1**
  4. im Falle einer vor dem 1. September 2001 zugegangenen Erklärung über die Abrechnung von Betriebskosten § 4 Abs. 5 Satz 1 Nr. 2 und § 14 des Gesetzes zur Regelung der Miethöhe in der bis zu diesem Zeitpunkt geltenden Fassung anzuwenden; **4**
  5. im Falle des Todes des Mieters oder Pächters die §§ 569 bis 569b, 570b Abs. 3 und § 594d Abs. 1 des Bürgerlichen Gesetzbuchs in der bis zum 1. September 2001 geltenden Fassung anzuwenden, wenn der Mieter oder Pächter vor diesem Zeitpunkt verstorben ist, im Falle der Vermieterkündigung eines Mietverhältnisses über Wohnraum gegenüber dem Erben jedoch nur, wenn auch die Kündigungserklärung dem Erben vor diesem Zeitpunkt zugegangen ist; **5**
  7. hinsichtlich der Fälligkeit § 551 des Bürgerlichen Gesetzbuchs in der bis zum 1. September 2001 geltenden Fassung anzuwenden. **7**
- (7) § 548 Abs. 3 des Bürgerlichen Gesetzbuchs ist nicht anzuwenden, wenn das selbständige Beweisverfahren vor dem 1. September 2001 beantragt worden ist. **13**
- (9) § 556 Abs. 3 Satz 2 bis 6 und § 556a Abs. 1 des Bürgerlichen Gesetzbuchs sind nicht anzuwenden auf Abrechnungszeiträume, die vor dem 1. September 2001 beendet waren. **15**
- (10) § 573c Abs. 4 des Bürgerlichen Gesetzbuchs ist nicht anzuwenden, wenn die Kündigungsfristen vor dem 1. September 2001 durch Vertrag vereinbart worden sind.“ **16**

## **Artikel 2 Schuldrechtsmodernisierungsgesetz (Auszug)**