

Mietrecht: MietR

54. Auflage 2025
ISBN 978-3-406-83508-7
Beck im dtv

schnell und portofrei erhältlich bei
[beck-shop.de](https://www.beck-shop.de)

Die Online-Fachbuchhandlung [beck-shop.de](https://www.beck-shop.de) steht für Kompetenz aus Tradition. Sie gründet auf über 250 Jahre juristische Fachbuch-Erfahrung durch die Verlage C.H.BECK und Franz Vahlen. [beck-shop.de](https://www.beck-shop.de) hält Fachinformationen in allen gängigen Medienformaten bereit: über 12 Millionen Bücher, eBooks, Loseblattwerke, Zeitschriften, DVDs, Online-Datenbanken und Seminare. Besonders geschätzt wird [beck-shop.de](https://www.beck-shop.de) für sein umfassendes Spezialsortiment im Bereich Recht, Steuern und Wirtschaft mit rund 700.000 lieferbaren Fachbuchtiteln.

Mietrecht



beck-shop.de
DIE FACHBUCHHANDLUNG

dtv

Schnellübersicht

- Abbaugesetz 25
Abbau der Fehlsubventionierung 25
Allgemeines Gleichbehandlungsgesetz 4
Berechnungsverordnung II. 22
Betriebskostenverordnung 24
Bürgerliches Gesetzbuch neu (Auszug) 1
CO₂KostAufG 15
Einführungsgesetz zum Bürgerlichen Gesetzbuch (Auszug) 2
EnSikuMaV 13b
EnSimiMaV 13a
Erdgas-Wärme-Preisbremsengesetz 13c
Erdgas-Wärme-Soforthilfengesetz 14
Fehlsubventionierung siehe Abbau
Gebäude-Elektromobilitätsinfrastruktur-Gesetz 13
Gebäudeenergiegesetz 12
Gerichtsverfassungsgesetz 29
Heimgesetz 10
Heizkostenverordnung 17
Insolvenzordnung 28
Mietspiegelverordnung 3
Neubaumietenverordnung 21
Preisklauselgesetz 31
Regelung der Wohnungsvermittlung siehe Wohnungsvermittlungsgesetz
Strafgesetzbuch (Auszug) 5
Teilzeitwohnrecht 1 (§§ 481 ff.)
Wärmelieferverordnung 16
Wirtschaftsstrafgesetz 1954 (Auszug) 6
Wohnflächenverordnung 23
Wohnraumförderungsgesetz 18
Wohn- und Betreuungsvertragsgesetz 11
Wohnungsbaugesetz, Zweites 19
Wohnungsbindungsgesetz 20
Wohnungseigentumsgesetz 9
Wohnungsvermittlungsgesetz 8
Zivilgesetzbuch (Auszug) 30
Zivilprozessordnung (Auszug) 26
Zwangsversteigerungsgesetz 27
Zweckbestimmung von Sozialwohnungen siehe WohnungsbindG
Zweckentfremdung 7
Zweite Berechnungsverordnung 22
Zweites Wohnungsbaugesetz 19

Mietrecht

Mietrecht des BGB und EGBGB
Gebäudeenergiegesetz
Kohlendioxidkostenaufteilungsgesetz
Mietspiegelverordnung
Wirtschaftsstrafgesetz 1954
Wohnungsvermittlungsgesetz
Wohnungseigentumsgesetz
Wohn- und Betreuungsvertragsgesetz
Heizkostenverordnung
Wohnraumförderungsgesetz
Wohnflächen- u. Betriebskostenverordnungen
Zivilprozessordnung (Auszug)

Textausgabe mit ausführlichem Sachregister
und einer Einführung
von Prof. Dr. Ulf Börstinghaus

54., neubearbeitete Auflage
Stand: 1. Januar 2025

dtv

dtv.de | beck.de

Sonderausgabe

dtv Verlagsgesellschaft mbH & Co. KG,
Tumblingerstraße 21, 80337 München

© 2025. Redaktionelle Verantwortung: Verlag C.H.Beck GmbH & Co. KG
Wilhelmstraße 9, 80801 München
info@beck.de

Satz, Druck und Bindung: Druckerei C.H.Beck Nördlingen
(Adresse wie Verlag)

Umschlagtypographie auf der Grundlage
der Gestaltung von Celestino Piatti



chbeck.de/nachhaltig

produktsicherheit.beck.de

ISBN 978-3-423-53300-3 (dtv)

ISBN 978-3-406-83508-7 (C.H.Beck)



Alle urheberrechtlichen Nutzungsrechte bleiben vorbehalten.
Der Verlag behält sich auch das Recht vor, Vervielfältigungen dieses Werkes
zum Zwecke des Text and Data Mining vorzunehmen.

Vorwort

In der verkürzten 20. Legislaturperiode wurden nur einige Punkte des ursprünglichen Koalitionsvertrages umgesetzt. Ferner hatten aber auch Änderungen anderer Gesetze Auswirkungen auf das Mietrecht. Besonders bedeutend war das Gesetz zur Änderung des Gebäudeenergiegesetzes, zur Änderung der Heizkostenverordnung und zur Änderung der Kehr- und Überprüfungsordnung (BGBl. I 2023 Nr. 280). Diese Änderungen sind bereits in der Vorauflage eingearbeitet worden. Die verschärften Anforderungen gelten im Bestand erst ab Vorlage einer örtlichen Wärmeplanung. Die neue Mieterhöhung wegen der Kosten der Heizungsanlage kann statt mit 8% mit 10% zum Gegenstand einer Mieterhöhung gemacht werden, wenn die neue Anlage die Vorgaben der „Richtlinie für die Bundesförderung für effiziente Gebäude – Einzelmaßnahmen – BEG EM“ (BAnz. vom 29.12.2023) erfüllt.

Der Verlag hat sich entschlossen, die inzwischen zeitlich ausgelaufene Verordnung zur Sicherung der Energieversorgung über kurzfristig wirksame Maßnahmen (Kurzfristenergieversorgungssicherungsmaßnahmenverordnung – EnSikuMav) vom 26.8.2022 (BGBl. I S. 1446) (**Nr. 13b**) und die Verordnung zur Sicherung der Energieversorgung über mittelfristig wirksame Maßnahmen (Mittelfristenergieversorgungssicherungsmaßnahmenverordnung – EnSimiMav) vom 23.9.2022 (BGBl. I 1530) (**Nr. 13a**) noch im Werk zu belassen, da sie für Altfälle ggf. noch Bedeutung haben könnte.

Eingearbeitet wurden die Änderungen des BGB durch das Vierte Gesetz zur Entlastung der Bürgerinnen und Bürger, der Wirtschaft sowie der Verwaltung von Bürokratie (Viertes Bürokratieentlastungsgesetz) vom 23.10.2024 (BGBl. I 2024 Nr. 323). Hier ist auf die Einführung der Textform für langfristige Gewerberaummietverträge statt der Schriftform besonders hinzuweisen.

Eine Formfalle hat der Gesetzgeber durch das Gesetz zur weiteren Digitalisierung der Justiz vom 12.7.2025 (BGBl. I 2024 Nr. 234) abgeschafft. Kündigungen von Wohnraummietverträgen bedürfen der Schriftform. Kündigungen sind aber auch in Schriftsätzen während des Prozesses möglich. Wegen der zwingenden Verpflichtung für Anwälte, Schriftsätze nur digital bei Gericht einzureichen, konnte es hier zu Schriftformfehlern kommen, da der Prozessvertreter keinen Einfluss darauf hat, wie das Gericht den Schriftsatz an die Gegenseite übermittelt. Nach § 130e ZPO gilt seit 17.7.2024 die Fiktion der Einhaltung der Schriftform, wenn in einem Schriftsatz deutlich erkennbar eine Kündigung enthalten ist, soweit dieser Schriftsatz gem. § 130a ZPO als elektronisches Dokument bei Gericht eingereicht wird.

Durch das Gesetz zur Bekämpfung missbräuchlicher Ersteigerungen von Schrottimmobilen und zur Änderung des Sechsten Buches Sozialgesetzbuch vom 24.10.2024 (BGBl. I 2024 Nr. 329) hat der Gesetzgeber auf Missbräuche bei der Versteigerung von Zinshäusern reagiert. § 94a ZVG räumt den Gemeinden die Befugnis ein, einen Verwalter vom Gericht bestellen zu lassen, der die Mieten verinnahmt, bis der Ersteigerer allen Zahlungsverpflichtungen nachgekommen ist.

Durch das Gesetz zur Zulassung virtueller Wohnungseigentümersammlungen, zur Erleichterung des Einsatzes von Steckersolargeräten und zur Übertragbarkeit beschränkter persönlicher Dienstbarkeiten für Erneuerbare-Energien-Anlagen vom 10.10.2024 (BGBl. I Nr. 306) wurde sowohl für Wohnungseigentümer wie auch für Mieter die Möglichkeit geschaffen, die

Vorwort

Stromerzeugung durch Steckersolargeräte (Balkonkraftwerk) als weitere zu genehmigende Maßnahme vorzunehmen. Ferner können Wohnungseigentümersversammlungen gem. § 23 WEG virtuell durchgeführt werden, wenn dies für max. drei Jahre mit $\frac{3}{4}$ der abgegebenen Stimmen beschlossen wird.

Soweit das Mietspiegelreformgesetz (MsRG) vom 10.8.2021 (BGBl. I S. 3515) den Ländern aufgegeben hat, jeweils zu bestimmen, wer für die Aufstellung von Mietspiegeln zuständig ist, haben jetzt auch die letzten Länder solche Regelungen getroffen. Deshalb wurde die Liste **Nr. 1c** aktualisiert.

Dementsprechend aktualisiert wurde die **Einführung zum Mietrecht**. Dass mit der Einführung nicht mehr als eine Übersicht gegeben werden kann und soll, versteht sich von selbst.

Gelsenkirchen, im Januar 2025

Ulf Börstinghaus



beck-shop.de
DIE FACHBUCHHANDLUNG

Inhaltsverzeichnis

	Seite
Abkürzungsverzeichnis	XI
Einführung	
von Prof. Dr. Ulf P. Börstinghaus	XIII
1. Bürgerliches Gesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 2. Januar 2002 (Auszug)	1
1 a. Anhang zum BGB: Kündigungsbeschränkung bei Wohnungsumwandlung	106
1 b. Anhang zum BGB: Zulässige Miethöhe bei Mietbeginn: Mietpreisbremse	110
1 c. Anhang zum BGB: Übersicht über die für Mietspiegel zuständigen Landesbehörden	113
2. Einführungsgesetz zum Bürgerlichen Gesetzbuche in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. September 1994 (Auszug)	116
3. Verordnung über den Inhalt und das Verfahren zur Erstellung und zur Anpassung von Mietspiegeln sowie zur Konkretisierung der Grundsätze für qualifizierte Mietspiegel (Mietspiegelverordnung – MsV) vom 28. Oktober 2021	131
4. Allgemeines Gleichbehandlungsgesetz (AGG) vom 14. August 2006) (Auszug).....	139
5. Strafgesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 13. November 1998 (Auszug).....	150
6. Gesetz zur weiteren Vereinfachung des Wirtschaftsstrafrechts (Wirtschaftsstrafgesetz 1954) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. Juni 1975 (Auszug).....	151
7. Gesetz zur Verbesserung des Mietrechts und zur Begrenzung des Mietanstiegs sowie zur Regelung von Ingenieur- und Architektenleistungen vom 4. November 1971 (Auszug)	154
8. Gesetz zur Regelung der Wohnungsvermittlung vom 4. November 1971	156
9. Gesetz über das Wohnungseigentum und das Dauerwohnrecht (Wohnungseigentumsgesetz – WEG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 12. Januar 2021	160
10. Heimgesetz in der Fassung der Bekanntmachung vom 5. November 2001	179
11. Gesetz zur Regelung von Verträgen über Wohnraum mit Pflege- oder Betreuungsleistungen (Wohn- und Betreuungsvertragsgesetz – WBVG) vom 29. Juli 2009	193
12. Gesetz zur Einsparung von Energie und zur Nutzung erneuerbarer Energien zur Wärme- und Kälteerzeugung in Gebäuden (Gebäudeenergiegesetz – GEG) vom 8. August 2020	203

Inhalt

	Seite
13. Gesetz zum Aufbau einer gebäudeintegrierten Lade- und Leitungsinfrastruktur für die Elektromobilität (Gebäude-Elektromobilitätsinfrastruktur-Gesetz – GEIG) vom 18. März 2021	306
13a. Verordnung zur Sicherung der Energieversorgung über mittelfristig wirksame Maßnahmen (Mittelfristenenergieversorgungssicherungsmaßnahmenverordnung – EnSimiMaV) vom 23. September 2022	312
13b. Verordnung zur Sicherung der Energieversorgung über kurzfristig wirksame Maßnahmen (Kurzfristenenergieversorgungssicherungsmaßnahmenverordnung – EnSikuMaV) vom 26. August 2022	316
13c. Gesetz zur Einführung von Preisbremsen für leitungsgebundenes Erdgas und Wärme (Erdgas-Wärme-Preisbremsengesetz – EWBPBG) vom 20. Dezember 2022 (Auszug)	321
13d. Gesetz zur Einführung einer Strompreisbremse (Strompreisbremsengesetz – StromPBG) vom 20. Dezember 2022 (Auszug)	323
14. Gesetz über eine Soforthilfe für Letztverbraucher von leitungsgebundenem Erdgas und Kunden von Wärme (Erdgas-Wärme-Soforthilfengesetz – EWSG) vom 15. November 2022	327
15. Gesetz zur Aufteilung der Kohlendioxidkosten (Kohlendioxidkostenaufteilungsgesetz – CO₂KostAufG) vom 5. Dezember 2022...	338
16. Verordnung über die Umstellung auf gewerbliche Wärmelieferung für Mietwohnraum (Wärmelieferverordnung – WärmeLV) vom 7. Juni 2013	346
17. Verordnung über die verbrauchsabhängige Abrechnung der Heiz- und Warmwasserkosten (Verordnung über die Heizkostenabrechnung – HeizkostenV) in der Fassung der Bekanntmachung vom 5. Oktober 2009	350
18. Gesetz über die soziale Wohnraumförderung (Wohnraumförderungsgesetz – WoFG) vom 13. September 2001	362
19. Zweites Wohnungsbaugesetz (Wohnungsbau- und Familienheimgesetz – II. WoBauG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 19. August 1994 (Auszug)	390
20. Gesetz zur Sicherung der Zweckbestimmung von Sozialwohnungen (Wohnungsbindungsgesetz – WoBindG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 13. September 2001	406
21. Verordnung über die Ermittlung der zulässigen Miete für preisgebundene Wohnungen (Neubaumietenverordnung 1970 – NMV 1970) in der Fassung der Bekanntmachung vom 12. Oktober 1990..	424
22. Verordnung über wohnungswirtschaftliche Berechnungen (Zweite Berechnungsverordnung – II. BV) in der Fassung der Bekanntmachung vom 12. Oktober 1990	444
23. Verordnung zur Berechnung der Wohnfläche (Wohnflächenverordnung – WoFIV) vom 25. November 2003	482
24. Verordnung über die Aufstellung von Betriebskosten (Betriebskostenverordnung – BetrKV) vom 25. November 2003	485

25. Gesetz über den Abbau der Fehlsubventionierung im Wohnungswesen (AFWoG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 13. September 2001	489
26. Zivilprozessordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 5. Dezember 2005 (Auszug)	497
27. Gesetz über die Zwangsversteigerung und die Zwangsverwaltung in der Fassung der Bekanntmachung vom 20. Mai 1898 (Auszug)	513
28. Insolvenzordnung vom 5. Oktober 1994 (Auszug)	515
29. Gerichtsverfassungsgesetz in der Fassung der Bekanntmachung vom 9. Mai 1975 (Auszug)	517
30. Zivilgesetzbuch der Deutschen Demokratischen Republik vom 19. Juni 1975 (Auszug)	518
31. Gesetz über das Verbot der Verwendung von Preisklauseln bei der Bestimmung von Geldschulden (Preisklauselgesetz) vom 7. September 2007	527
Sachregister	531


beck-shop.de
DIE FACHBUCHHANDLUNG



beck-shop.de
DIE FACHBUCHHANDLUNG