

# **Beck'sches Formularbuch Mietrecht**

7., überarbeitete und erweiterte Auflage 2024  
ISBN 978-3-406-80579-0  
C.H.BECK

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.

## II. Allgemeine Regelungsinhalte des Wohnraummietvertrages

### 1. Allgemeiner Wohnraummietvertrag auf unbestimmte Zeit

Zwischen . . . . .

vertreten durch

. . . . .

(Vermieter)

und

. . . . .

(Mieter)

wird folgender Mietvertrag geschlossen:

#### § 1 Mieträume

(1) Vermietet werden in dem Haus (Straße, Hausnummer, Gemeinde, Ortsteil)

folgende abgeschlossene/nicht abgeschlossene Wohnung Nr. . . . . Eigentumswohnung  
Nr. . . . . im Vordergebäude/Rückgebäude . . . . . Stock, rechts/links/Mitte

bestehend aus

. . . . . Zimmern(n), . . . . . Küche/Kochnische, . . . . . Bad/Dusche mit WC, . . . . .  
separates WC, . . . . . Kammer(n), . . . . . Nebenräume, . . . . . Balkon/Loggia,  
. . . . . Diele/Flur, . . . . . Speicher(anteil), . . . . . Keller(anteil), . . . . . Terrasse zu  
ausschließlichen Wohnzwecken, soweit nicht andere als zu Wohnzwecken vermietete  
Räume nachfolgend aufgeführt sind.

Mitvermietet ist weiter

Hausgarten/Gartenanteil

Kfz-Stellplatz Nr. . . . . . Garage.

Von den vermieteten Räumen werden einvernehmlich zu anderen als Wohnzwecken ganz  
oder teilweise genutzt (zB Werkstatt, Büro)

(2) Der Mieter ist berechtigt, Gemeinschaftsräume und -einrichtungen, soweit vorhanden,  
wie Waschküche, Trockenraum, Abstellräume, Kinderspielplatz, Hofplatz, nach Maß-  
gabe der Hausordnung mitzubenefitzen.

(3) Mitvermietet sind folgende Ausstattungsgegenstände (zB Einbauküche, Möblierung):

Der Mieter verpflichtet sich, die aufgeführten Gegenstände pfleglich zu behandeln und sie  
bei Beendigung des Mietverhältnisses vollzählig zurückzugeben.

(4) Dem Mieter werden vom Vermieter für die Mietzeit ausgehändigt:

- . . . . . Hausschlüssel, . . . . . Wohnungsschlüssel, . . . . . Zimmerschlüssel,
- . . . . . Kellerschlüssel, . . . . . Speicherschlüssel, . . . . . Briefkastenschlüssel,
- . . . . . Hoftorschlüssel, . . . . . Zählerschrankschlüssel, . . . . . Garagenschlüssel.

Bei Schlüsselverlust ist der Vermieter berechtigt, auf Kosten des Mieters neue Schlösser mit der erforderlichen Anzahl von Schlüsseln zu beschaffen und anbringen zu lassen, es sei denn, der Mieter kann nachweisen, dass ein verlustbedingter Missbrauch durch Dritte ausgeschlossen ist.

(5) Die Wohnung wurde dem Mieter ( ) renoviert ( ) unrenoviert bzw. renovierungsbedürftig übergeben.

Falls eine unrenovierte oder renovierungsbedürftige Übergabe erfolgt ist: ( ) Der Vermieter hat einen angemessenen Ausgleich geleistet für die nicht durchgeführte Renovierung in Form von

Mietreduzierung in Höhe von . . . . . EUR

(6) Der Mieter ist damit einverstanden, dass sein Nachname am Klingelschild des Haus-  
eingangs und am Briefkasten angebracht wird.

**§ 2 Mietzeit**

(1) Der Mietvertrag wird auf unbestimmte Dauer geschlossen.

Das Mietverhältnis beginnt am . . . . .

(2) Der Vertrag kann vom Vermieter ordentlich gekündigt werden mit einer Frist von

- 3 Monaten, wenn seit der Überlassung des Wohnraums weniger als 5 Jahre,
- 6 Monaten, wenn seit der Überlassung des Wohnraums mindestens 5 Jahre,
- 9 Monaten, wenn seit der Überlassung des Wohnraums mindestens 8 Jahre vergangen sind.

(3) Die Kündigungsfrist für den Mieter beträgt unabhängig von der verstrichenen Zeit seit der Überlassung des Wohnraums immer 3 Monate.

**§ 3 Kündigung**

(1) Die Kündigung ohne Einhaltung einer Kündigungsfrist (fristlose Kündigung) richtet sich nach den gesetzlichen Vorschriften.

(2) Die Kündigung bedarf der Schriftform. Sie muss dem anderen Vertragsteil spätestens bis zum 3. Werktag des ersten Monats der Kündigungsfrist zugegangen sein.

(3) Abweichend von § 545 BGB verlängert sich das Mietverhältnis nicht auf unbestimmte Zeit, wenn der Mieter nach Ablauf der Mietzeit den Gebrauch der Mietsache fortsetzt.

**§ 4 Miete und Betriebskosten<sup>3</sup>**

(1) Die Miete beträgt monatlich . . . . . EUR

Vorauszahlung für die Betriebskosten  
für Heizung und Warmwasser . . . . . EUR

Vorauszahlung für andere Betriebskosten  
gemäß § 2 der Betriebskostenverordnung . . . . . EUR

Garagen- oder Stellplatzmiete	..... EUR
Zuschlag für Untervermietung oder teilgewerbliche Nutzung (falls als zulässig vereinbart)	..... EUR
Sonstige Vergütung	..... EUR
monatlich zu zahlender Gesamtbetrag	..... EUR

(2) Art und Umfang der Betriebskosten richten sich nach den Vorschriften der Betriebskostenverordnung.

Folgende sonstige Betriebskosten im Sinne von § 2 Nr. 17 der Betriebskostenverordnung werden als umlagefähig vereinbart:

Der Vermieter ist berechtigt, neu entstehende Betriebskosten oder neu eingeführte öffentliche Abgaben auf den Mieter umzulegen.

(3) Der Umlagemaßstab für die Heiz- und Warmwasserkosten richtet sich nach den Vorschriften der Heizkostenverordnung.

Bei den übrigen Betriebskosten wird das Wohnflächenverhältnis nach der Wohnflächenverordnung zugrunde gelegt. Ist eine Eigentumswohnung vermietet, wird als Umlagemaßstab das Verhältnis der Miteigentumsanteile vereinbart. Soweit Betriebskosten verbrauchs- oder verursachungsbezogen abgerechnet werden können, erfolgt die Betriebskostenabrechnung auf der Grundlage des erfassten Verbrauchs bzw. der erfassten Verursachung.

Sollte im Laufe der Mietzeit durch zusätzliche technische Ausrüstung des Hauses eine verbrauchs- oder verursachungsbezogene Zurechnung von Betriebskosten auf den Mieter möglich sein, ist der Vermieter berechtigt, durch eine Erklärung in Textform oder Schriftform eine Umlage dieser Betriebskosten nach dem verbrauchs- bzw. verursachungsbezogenen neuen Maßstab zu bestimmen. Die Erklärung ist nur vor Beginn eines Abrechnungszeitraumes für den kommenden Abrechnungszeitraum zulässig. Waren bis dahin die Betriebskosten, auf die sich der neue Umlagemaßstab bezieht, Bestandteil der Grundmiete, ist diese entsprechend herabzusetzen. Ein Anspruch des Mieters auf Ausrüstung des Hauses mit Geräten zur Verbrauchserfassung besteht nicht.

(4) Die monatlichen Vorauszahlungen auf die Betriebskosten werden jährlich abgerechnet. Eine sich aus der Abrechnung ergebende Differenz zugunsten des Mieters oder Vermieters ist innerhalb eines Monats nach Zugang der Abrechnung beim Mieter zur Zahlung fällig.

(5) Die Abrechnung der Vorauszahlungen erfolgt, sobald die Abrechnungsunterlagen dem Vermieter vorliegen. Sie hat spätestens 12 Monate nach Beendigung des Abrechnungszeitraumes zu erfolgen. Erfolgt sie später, kann der Vermieter nur dann eine Nachzahlung verlangen, wenn die verspätete Abrechnung auf Gründen beruht, die der Vermieter nicht zu vertreten hat.

Einwendungen gegen die Abrechnung hat der Mieter spätestens bis zum Ablauf des 12. Monats nach Zugang der Abrechnung geltend zu machen, soweit er die Abrechnung nicht bereits vorher durch Ausgleich einer Nachforderung anerkannt hat. Nach Ablauf der Einwendungsfrist kann der Mieter Einwendungen nur noch dann geltend machen, wenn er die verspätete Geltendmachung nicht zu vertreten hat.

(6) Sind monatliche Betriebskostenvorauszahlungen vereinbart, können Vermieter und Mieter in oder nach einer Abrechnung durch eine Erklärung in Textform oder Schriftform eine Anpassung der Monatszahlungen auf eine angemessene Höhe vornehmen

(7) Die Erhöhung der Grundmiete oder der Betriebskosten richtet sich nach den gesetzlichen Vorschriften der §§ 557–560 BGB. Sie ist auch während einer vereinbarten vertraglichen Festzeit oder der Zeit des wechselseitigen Kündigungsausschlusses zulässig.

(8) Der Mieter bezieht folgende Versorgungsleistungen direkt auf eigene Rechnung: Strom, Gas, Wasser, Fernwärme.

Die weiteren Betriebskosten vom Mieter selbst und auf eigene Kosten betriebener Einrichtungen trägt ebenfalls der Mieter.

### § 5 Zahlung der Miete

(1) Die Miete und die Nebenkosten sind monatlich im Voraus, spätestens am 3. Werktag eines Monats

- an den Vermieter
- an folgende andere Person/Stelle

zu bezahlen

- durch Überweisung auf

Konto Nr./IBAN/BIC . . . . .

Geldinstitut . . . . .

BLZ . . . . .

Gläubiger-Identifikationsnummer des Vermieters . . . . .

- durch Abbuchung von obigem Konto.

Ermächtigung bzw. SEPA-Lastschriftzugsermächtigung wird erteilt.

Die Nebenkosten sind zusammen mit der Miete zu bezahlen.

Für die Rechtzeitigkeit der Zahlung kommt es nicht auf die Absendung, sondern auf den Eingang des Geldes an.

(2) Im Falle des Zahlungsverzugs ist der Vermieter berechtigt, Verzugszinsen in Höhe von 5 % über dem Basiszinssatz nach § 247 BGB zu verlangen. Für jede Mahnung wird eine pauschale Mahngebühr in Höhe von . . . . . EUR berechnet.

### § 6 Kautions

(1) Der Mieter leistet an den Vermieter eine Barkautions in Höhe von . . . . . EUR (höchstens 3 Monatsmieten ohne die als Pauschale oder Vorauszahlung ausgewiesenen Beträge an Nebenkosten oder Zuschlägen). Die Anlage der Kautions erfolgt entsprechend § 551 Abs. 3 BGB. Die Zinsen erhöhen die Sicherheit. Die Zahlung kann in 3 Monatsraten erfolgen. In diesem Fall ist die erste Rate mit der 1. Miete, die beiden folgenden Raten mit der 2. und 3. Miete zu leisten.

(2) Der Vermieter ist während der Mietzeit berechtigt, wegen rechtskräftig festgestellter, unstreitiger oder offensichtlich begründeter Forderungen die Kautions ganz oder teilweise in Anspruch zu nehmen. In diesem Fall ist der Mieter verpflichtet, das Kautionskonto unverzüglich um den entsprechenden Betrag aufzufüllen.

(3) Bei Beendigung des Mietverhältnisses kann der Vermieter sich wegen seiner Forderungen aus dem Mietverhältnis aus der Kautions befriedigen. Nach Rückgabe der Mieträume hat der Vermieter die Höhe seiner Forderungen aus dem Mietverhältnis fest-

zustellen und dem Mieter mitzuteilen. Für die Abrechnung der Kautions steht ihm eine Frist von mindestens 6 Monaten zur Prüfung seiner Ansprüche zu.

(4) Sind Forderungen nur im Wege der Erstellung einer Jahresabrechnung eindeutig zu ermitteln, kann der Vermieter einen Betrag in Höhe von bis zu 3 Vorauszahlungsraten bis zur Abrechnung zurückbehalten, falls bei der Abrechnung mit einer Nachzahlung zu rechnen ist.

### **§ 7 Aufrechnung mit Gegenforderung und Zurückbehaltung der Miete**

(1) Der Mieter kann gegen die Mietforderung mit einer Schadensersatzforderung im Sinne von § 536a BGB oder Forderungen aus § 539 BGB oder aus ungerechtfertigter Bereicherung wegen zu viel bezahlter Miete nur aufrechnen oder ein Zurückbehaltungsrecht ausüben, wenn er seine Absicht dem Vermieter mindestens einen Monat vor Fälligkeit der Miete in Textform oder schriftlich angezeigt hat. Mit anderen Forderungen kann der Mieter nur aufrechnen, wenn diese unbestritten, rechtskräftig festgestellt oder entscheidungsreif sind. Mit einer Forderung aus den §§ 536, 812 BGB (Minderung der Miete) kann der Mieter ohne Einschränkung aufrechnen.

(2) Im Übrigen ist die Ausübung eines Zurückbehaltungsrechts nur wegen Forderungen des Mieters aus dem Mietverhältnis zulässig.

### **§ 8 Verschuldensunabhängige Haftung des Vermieters**

Die verschuldensunabhängige Haftung des Vermieters für bei Vertragsabschluss vorhandene Sachmängel (Garantiehaftung) wird ausgeschlossen. § 536a Abs. 1 BGB findet insoweit keine Anwendung.

### **§ 9 Benutzung der Mieträume**

(1) Der Mieter verpflichtet sich, im Haus mit den übrigen Mietern im Sinne einer vertrauensvollen Hausgemeinschaft zusammen zu leben und zu diesem Zweck entsprechende Rücksicht zu üben.

(2) Der Mieter verpflichtet sich, die Mieträume und die gemeinschaftlichen Einrichtungen pfleglich zu behandeln.

(3) Der Mieter darf die Mieträume nur zu dem vertraglich bestimmten Zweck benutzen. Will er sie zu anderen Zwecken ganz oder teilweise benutzen, bedarf er der vorherigen Zustimmung des Vermieters.

(4) Das Halten von Haustieren bedarf der Zustimmung des Vermieters. Die Zustimmung kann versagt oder widerrufen werden, wenn durch die Tiere andere Hausbewohner oder Nachbarn belästigt werden oder eine Beeinträchtigung des Grundstücks oder anderer Mieter zu befürchten ist.

Keiner Zustimmung bedarf die Haltung von Kleintieren (übliche Haustiere wie zB Ziervogel oder Zierfische) in ortsüblichem Umfang.

### **§ 10 Duldungspflicht des Mieters bei baulichen Maßnahmen**

(1) Ausbesserungsmaßnahmen und bauliche Veränderungen, die zur Erhaltung des Hauses, der Mieträume, zur Abwendung drohender Gefahren oder Beseitigung von Schäden notwendig sind, hat der Mieter nach Maßgabe von § 555a BGB zu dulden.

(2) Modernisierungsmaßnahmen zur Einsparung von Endenergie, Primärenergie, zum Klimaschutz, zur nachhaltigen Reduzierung des Wasserverbrauchs, zur nachhaltigen

Das Einverständnis ist jederzeit widerruflich, der Widerruf wirkt aber nur für die Zukunft. Sollten Daten unrichtig oder unvollständig gespeichert worden sein, kann der Mieter die Löschung oder Berichtigung verlangen.

.....

(Ort, Datum)

.....

(Mieter)<sup>1, 2</sup>

.....

(Vermieter)

### Anmerkungen

**1.** Ist eine **Mehrheit von Mietern** oder von Vermietern gegeben, so muss der Vertrag grundsätzlich von allen Beteiligten auf beiden Seiten unterschrieben werden. Eine Mehrheit von Mietern und Vermietern bildet eine BGB-Innengesellschaft (zu Wohngemeinschaften → Form. A.II.15).

Wer den Vertrag nicht unterschrieben hat, wird, falls nicht ein Fall der Vertretung vorliegt, auch nicht Vertragspartei. Etwas anderes kann in eng begrenzten Fällen dann gelten, wenn Ehepaare eine Wohnung gemeinsam anmieten. Hier soll dann, wenn beide Ehepartner an den Vertragsverhandlungen beteiligt bzw. beim Abschluss des Vertrages anwesend waren, gelten, dass der Anschein für gemeinsame Anmietung spricht und die Unterschrift des einen Partners auch im Namen des anderen – der den Vertrag nicht unterschrieben hat – erfolgt (LG Berlin GE 1995, 1553). Entsprechendes soll auch für die Vermieterseite gelten (LG Heidelberg WuM 1997, 547), insbesondere falls das Vermieterpaar Eigentümer des vermieteten Anwesens ist. Waren auf Mieterseite nicht beide im Kopf des Vertrages aufgeführte Partner bei Vertragsschluss anwesend und unterschreibt auch nur einer von ihnen, kann der nicht unterschreibende Ehepartner später durch konkludenten Vertragsbeittritt Mitmieter werden. Voraussetzung ist, dass aus seinem Verhalten geschlossen werden kann, dass er eigene Rechte und Pflichten begründen will und ihn der Vermieter auch als Vertragspartner akzeptiert (BGH NZM 2005, 659).

**2.** Ist im Übrigen ein Fall der Stellvertretung gegeben, muss diese offen gelegt werden. Die verdeckte Stellvertretung ist nicht zulässig (LG München I WuM 1989, 282). Schließt zB ein Hausverwalter einen Mietvertrag ohne Hinweis darauf, dass er den Vermieter vertritt, ab, kommt der Mietvertrag mit dem Hausverwalter zustande (KG MDR 1998, 529).

**3.** Für die Neuvermietung von Bestandswohnraum gelten in bestimmten Gebieten Sonderregelungen. Das BGB wurde durch die Einfügung eines neuen Unterkapitels mit der Überschrift „Vereinbarungen über die Miethöhe bei Mietbeginn in Gebieten mit angespannten Wohnungsmärkten“ geändert. Es wurden die **neuen §§ 556d–556g BGB** in das BGB eingefügt („**Mietpreisbremse**“). Die Mietpreisbremse kann nicht analog angewendet werden auf eine Mieterhöhungsvereinbarung im laufendem Mietverhältnis (BGH WuM 2022, 739).

Durch das **Mietrechtsanpassungsgesetz** sind mit Wirkung ab 1.1.2019 einige Änderungen an den Vorschriften der „Mietpreisbremse“ in Kraft getreten (vgl. unten).

§ 556d BGB bestimmt die zulässige Miete bei Mietbeginn und die Definition der „angespannten Wohnungsmärkte“, weiter die Übertragung der Bestimmung dieser Gebiete auf die Landesregierungen. § 556e BGB regelt die Berücksichtigung der Vormiete oder einer durchgeführten Modernisierung, § 556f BGB beinhaltet Ausnahmen von der Bestimmung über die zulässige Miethöhe. In § 556g BGB ist ein Auskunftsanspruch des

Mieters sowie die Voraussetzung eines Rückforderungsanspruchs des Mieters bei überzahlter Miete geregelt, außerdem die Unabdingbarkeit der Vorschriften.

Mietverhältnisse, die auf häufigen Mieterwechsel angelegt sind, sollen nicht in dem Bereich der Neuregelung einbezogen werden. Es handelt sich hier um **Sondermietverhältnisse**, bei denen eine Mietpreisbegrenzung nicht geboten ist. Durch die Änderung des § 549 Abs. 2 BGB wird Wohnraum, der zum vorübergehenden Gebrauch gedacht ist, möblierter Einliegerwohnraum, Wohnraum in Studenten- und Jugendwohnheimen und Mietverhältnisse mit juristischen Personen des öffentlichen Rechts oder mit anerkannten privaten Trägern der Wohlfahrtspflege von der Mietpreisbegrenzung ausgenommen. Bestehende Mietverhältnisse ohne Neuvermietung sind auch nicht betroffen.

Nach der bisherigen Gesetzeslage war es so, dass es bei der Vermietung von Wohnraum grundsätzlich keine Beschränkungen der Miethöhe gegeben hat. § 5 WiStG, der einen Ordnungswidrigkeitstatbestand bei Überschreitung der ortsüblichen Miete um mehr als 20 % annimmt, hat in der Praxis kaum Wirkung, da hier der Nachweis eines knappen Angebots an Wohnraum verlangt wurde.

Die Mietwucherbestimmung des § 291 StGB zeigt ebenfalls kaum Wirkung, da der Straftatbestand erhebliche subjektive Elemente aufweist. Zudem ist der Nachweis, dass die ortsübliche Miete um mehr als 50 % überschritten wird, nur schwer zu führen.

Die Neuregelung durch § 556d BGB beinhaltet, dass in bestimmten Gebieten bei Neuvermietungen unter Berücksichtigung von Ausnahmen nur die ortsübliche Miete vereinbart werden darf, zuzüglich eines Zuschlags von 10 %. Dies stellt die Höchstgrenze da. Wird die Höchstgrenze überschritten, führt dies nicht zur Unwirksamkeit der Mietvereinbarung als solcher, sondern lediglich zur Teilunwirksamkeit, soweit die Höchstgrenze überschritten wird. Eine „Bestrafung“ des Vermieters, der sich an die Regelung nicht hält in Form etwa eines Bußgeldtatbestandes, ist nicht vorgesehen.

Im Übrigen gilt die Regelung nicht nur für die Wiedervermietung bereits vermieteter Wohnungen, sondern auch für die Erstvermietung von Bestandswohnungen, zB für den Fall, dass zunächst eine Eigennutzung durch den Vermieter erfolgt und sodann dieselbe Wohnung vermietet wird.

Auch dem Gesetzgeber ist bewusst, dass in Deutschland kein einheitlicher Wohnungsmarkt besteht, sondern dass es Gebiete gibt, die durch stärkeren Bevölkerungszug einen angespannteren Wohnungsmarkt haben, als es bei anderen Gebieten der Fall ist. Um dem Rechnung zu tragen, soll hier differenziert werden. Die Differenzierung nimmt allerdings nicht der Bundesgesetzgeber vor, sondern er überlässt die Ausweisung von derartigen **Wohnungsmangelgebieten** den Landesregierungen durch Rechtsverordnung. Die Landesregierungen sind jedoch nicht gezwungen, derartige Gebiete auszuweisen.

Die Ausweisung von Wohnungsmangelgebieten knüpft an schon länger bestehende Regelungen an, insbesondere an § 577a BGB betreffend die Sperrfrist bei Wohnungsumwandlungen und an die Herabsetzung der Kappungsgrenze auf 15 % in bestimmten ausgewiesenen Gebieten nach § 558 Abs. 3 S. 2 BGB.

In § 556d BGB wird den Landesregierungen vorgeschrieben, dass sie die Rechtsverordnung begründen müssen. Das Gesetz zählt quasi als „Anleitung“ für die Begründung, warum Gebiete in die Verordnung aufgenommen werden, einzelne Kriterien auf:

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

Weiter muss begründet werden, welche Maßnahmen die Landesregierungen in den ausgewiesenen Gebieten ergreifen, um Abhilfe zu schaffen.



Die Ausweisung derartiger Gebiete erfolgt auf begrenzte Zeit, nämlich auf höchstens fünf Jahre. Die Rechtsverordnung muss spätestens am 31.12.2020 außer Kraft treten.

Das LG Stuttgart hat entschieden, dass die entsprechende Verordnung von Baden-Württemberg unwirksam ist, weil die Begründung nicht veröffentlicht worden ist (LG Stuttgart WuM 2019, 257).

Die Hessische Mietenbegrenzungsverordnung 2015 ist wegen Begründungsmangel unwirksam (BGH WuM 2019, 441).

Das AG Mainz BeckRS 2019, 23525 hat entschieden, dass die Mietpreisbremsverordnung von Rheinland-Pfalz mangels ausreichender Begründung unwirksam ist.

Als Bestandsschutz gilt, dass eine im bisherigen Mietverhältnis vereinbarte Miete, die die nach der Neuregelung zu verlangende Miete, also die Vergleichsmiete zuzüglich 10 % übersteigt, in dem neuen Mietverhältnis weiter verlangt werden kann. Allerdings kann zu dieser Miete kein Zuschlag verlangt werden in der Form, dass etwa die Mietvereinbarung freigegeben wäre. Die Begrenzung ist also in diesem Fall die bisher verlangte Miete, die ja bereits über der ortsüblichen Vergleichsmiete plus 10 % gelegen hat.

Zu berücksichtigen ist allerdings, dass dann, wenn die Vormiete, soweit zum Zeitpunkt ihres Zustandekommens bereits die Neuregelung über die Mietpreisbegrenzung bestanden hat, selbst unter Verstoß gegen diese Regelung zustande gekommen ist, sie nicht Ausgangspunkt für die neue Mietvereinbarung sein kann, sie also nicht unter den Bestandsschutz fällt.

Die geschuldete Vormiete bei einem Vormietverhältnis, das den Regelungen über die Miethöhe bei Mietbeginn (Mietpreisbremse) unterliegt, wird dann, wenn sie unzulässig überhöht ist, auf die zulässige Höhe reduziert (BGH WuM 2023, 533).

Das Gesetz sieht zwei Einschränkungen vor, nämlich zum einen, dass nach § 556e Abs. 1 S. 2 BGB Einzelfallvereinbarungen über eine Mieterhöhung mit dem früheren Mieter unberücksichtigt bleiben, wenn sie innerhalb des letzten Jahres vor der Beendigung dieses Mietverhältnisses getroffen worden sind. Zum anderen sollen bei der Ermittlung der Vormiete Mietminderungen unberücksichtigt bleiben.

Hat der Vermieter in dem bisherigen Mietverhältnis Modernisierungsmaßnahmen nach § 555b BGB durchgeführt, aber eine Modernisierungsmieterhöhung nach § 559 BGB nicht vorgenommen, so soll ihm dies nicht zum Nachteil gereichen. Auf die nach dem Gesetz in den Wohnungsmangelgebieten zulässige Miete, also die ortsübliche Vergleichsmiete zuzüglich 10 %, darf daher zusätzlich der Modernisierungszuschlag, also 8 % der für die Modernisierung aufgewendeten Kosten, nach derzeitiger Rechtslage aufgeschlagen werden. Damit die Modernisierung nicht doppelt berücksichtigt wird, soll allerdings bei der Berechnung der ortsüblichen Vergleichsmiete, die hier vorgenommen werden muss, die Modernisierungsmaßnahme unberücksichtigt bleiben.

Dh: Hat der Vermieter in den letzten drei Jahren vor dem Mieterwechsel zB einen Aufzug eingebaut, eine Modernisierungsmieterhöhung jedoch nicht vorgenommen, kann er die Modernisierungskosten in Höhe von 8 % auf die zulässige Miete von 10 % über der ortsüblichen Vergleichsmiete aufschlagen. Bei der Berechnung der ortsüblichen Miete, zB nach einem Mietspiegel, der einen Zuschlag bei Bestehen eines Aufzugs ausweist, darf dieser Zuschlag nicht angesetzt werden.

Ausnahmen von der Regelung über die Begrenzung des Mietanstiegs sieht § 556f BGB vor. Die erste Ausnahme betrifft die Vermietung von Neubauwohnungen. Nach der Begründung zum Gesetzentwurf soll die Vorschrift sicherstellen, „dass der Wohnungsneubau durch die neu geschaffene Dämpfung der Mieten nicht behindert wird“. Allgemein soll dies nicht nur für Neubauwohnungen im eigentlichen Sinne gelten, sondern auch für Wohnungen in Gebäuden, die mit wesentlichem Bauaufwand wieder zu Wohnzwecken nutzbar gemacht wurden, § 16 Abs. 1 WoFG, oder die mit wesentlichem Aufwand durch Nutzungsänderung oder die Erweiterung von Gebäuden entstehen.

Nachdem ursprünglich vorgesehen war, dass die Mietpreisbegrenzung nur für die erstmalige Vermietung nach der Erstellung eines Neubaus nicht angewendet werden soll, gilt dies nun auch für alle weiteren Vermietungen derselben Wohnung, also die Nachfolgevermietungen.

Die Anwendung der Mietpreisbegrenzung ist bei Neubauten somit auf Dauer ausgeschlossen, auch wenn sie eigentlich nicht mehr „neu“ sind. Eine **Neubauwohnung** liegt dann vor, wenn sie nach dem 1.10.2014 erstmals genutzt und vermietet worden ist. Bereits aus dem Wortlaut des § 556f S. 2 BGB ergibt sich, dass es sich nur um die erste Vermietung nach durchgeführter **umfassender Modernisierung**, was einem Neubau gleichsteht, handeln soll. Um den Begriff der umfassenden Modernisierung, festzulegen wird angenommen, dass diese vorliegt, wenn die aufgewendeten Kosten ein Drittel der Kosten für einen Neubau ausmachen.

Es liegt auf der Hand, dass es für den Mieter nicht ohne weiteres festzustellen ist, ob tatsächlich seitens des Vermieters bei der Vermietung die ortsübliche Miete zuzüglich 10 % überschritten wird, ebenso wenig kann er wissen, welche Miete vom Vormieter verlangt wurde, soweit der Vermieter vorbringt, dass nur diese Miete weiterverlangt wird. § 556g Abs. 3 BGB regelt daher einen **Auskunftsanspruch des Mieters** hinsichtlich der Zulässigkeit der vereinbarten Miete, wobei die Merkmale der ortsüblichen Vergleichsmiete in Betracht kommen. Soweit ein Mietspiegel besteht, kann der Mieter Auskunft darüber verlangen, welche Merkmale aus Sicht des Vermieters zur Bildung der ortsüblichen Vergleichsmiete beitragen. Der Anspruch soll nicht bestehen, soweit diese Umstände allgemein zugänglich sind. Auch soll der Auskunftsanspruch nur bestehen, wenn der Vermieter die Auskunft unschwer erteilen kann.

Hinsichtlich des Auskunftsanspruchs über Modernisierungsmaßnahmen, die in den letzten drei Jahren vor Mietbeginn vorgenommen worden sind, gilt, dass hier die Vorschrift des § 559b Abs. 1 S. 2 und 3 BGB angewendet werden soll. Der Mieter schuldet die durch den Modernisierungszuschlag erhöhte Miete bei Unterlassen der vom Mieter verlangten Auskunft also erst sechs Monate später.

Gemäß der **Rechtslage seit dem 1.1.2019** hat der Vermieter dem Mieter vor Abschluss des Mietvertrages unaufgefordert Auskunft zu erteilen und zwar

- über die Höhe der Vormiete, wenn sich der Vermieter darauf beruft, dass die Vormiete über der nach der Mietpreisbremse zulässigen Miete lag
- über andere Ausnahmen, wie eine vorausgegangene Modernisierung, die erste Vermietung nach umfassender Modernisierung, die erstmalige Nutzung und Vermietung nach dem 1.10.2014

Erteilt der Vermieter die Auskunft nicht, kann er höchstens die nach der Mietpreisbremse zulässige Miete verlangen. Der Vermieter kann allerdings die Auskunft nachholen und sich zwei Jahre nach der Nachholung auf die Ausnahmen berufen, zu denen er zunächst keine Auskunft erteilt hat.

Ein weiteres Recht des Mieters ist sein **Rückforderungsanspruch** auf etwaige im Hinblick auf die Mietpreisbremse überzahlte Miete. Dieser soll allerdings nicht ohne weiteres bei objektiv überzahlte Miete gelten, sondern der Mieter muss zunächst einen Verstoß gegen die Vorschriften der Mietpreisbremse qualifiziert rügen. Dies bedeutet, dass ein derartiger Rückforderungsanspruch nicht „ins Blaue hinein“ oder etwa erst nach Beendigung des Mietverhältnisses in allgemeiner Form gestellt werden kann, sondern dass es sich um Miete handelt, die erst nach Zugang der qualifizierten Rüge fällig geworden ist. Dem Vermieter soll klar sein, dass der Mieter von einem Verstoß gegen die Regelung der Mietpreisbremse ausgeht, und er muss auch die Gründe dafür mitgeteilt bekommen. Deshalb muss die Rüge die Tatsachen enthalten, auf denen die Beanstandung der mit dem Mieter vereinbarten Miete beruht. Besteht zB in einer Gemeinde, die sich in einem Gebiet mit angespannter Wohnungsmarktlage befindet, ein Mietspiegel, muss hiernach der Mieter in seiner Rüge die Einstufung in den Mietspiegel darlegen.

Das Material für die qualifizierte Rüge muss sich erforderlichenfalls der Mieter mittels des Auskunftsanspruchs nach § 556g Abs. 3 BGB beschaffen.

Gemäß der **Rechtslage ab dem 1.1.2019** genügt eine nicht begründete Rüge des Mieters, wenn der Vermieter sich auf eine der gesetzlichen Ausnahmen beruft, hierzu aber keine Angaben macht.

Durch eine weitere Regelung soll die Anwendung des § 814 BGB ausgeschlossen sein. § 814 BGB besagt, dass die Rückforderung einer Leistung ausgeschlossen ist, wenn der Leistende gewusst hat, dass er nicht zur Leistung verpflichtet war. Diese Vorschrift soll nicht gelten, weil sonst der Mieter aus dem Kreis der Bewerber ausscheiden würde. Er muss ja bereits vorab seine Rüge anbringen, da diese nur in die Zukunft wirkt.

Der Mieter soll auch nicht aufgrund einer Einwilligung in die überhöhte Mietvereinbarung an der Rückforderung gehindert sein, weil nach § 817 S. 2 BGB dann sowohl der Mieter, als auch der Vermieter gegen ein gesetzliches Verbot verstoßen würden. Dies soll dem Mieter nicht zum Nachteil gereichen.

**4.** § 11 Abs. 3 wurde an die Rechtsprechung des BGH (NJW 2015, 1594 und NJW 2015, 1871) angepasst.

## 2. Wohnraummietvertrag auf unbestimmte Zeit: Verzicht auf das Recht zur ordentlichen Kündigung auf bestimmte Zeit

§ 2 des Wohnraummietvertrages (→ Form. A.II.1) erhält folgende Fassung:

### § 2 Mietzeit

Das Mietverhältnis beginnt am . . . . .

Es handelt sich um einen allgemeinen Mietvertrag<sup>1</sup> auf unbestimmte Zeit mit Ausschluss des Rechts zur ordentlichen Kündigung. Die Parteien verzichten wechselseitig auf die Dauer von . . . . . Jahren ab Vertragsschluss auf ihr Recht zur ordentlichen Kündigung des Mietvertrages.<sup>2</sup> Eine ordentliche Kündigung ist erstmals zum Ablauf des bezeichneten Zeitraums mit der gesetzlichen Frist zulässig. Von dem Verzicht bleibt das Recht zur fristlosen Kündigung und zur außerordentlichen Kündigung mit gesetzlicher Frist unberührt.

### Anmerkungen

**1.** Der einfache Zeitmietvertrag nach § 564c Abs. 1 BGB aF ist durch die Regelung des Mietrechtsreformgesetzes seit dem 1.9.2001 ersatzlos **entfallen**. Es ist daher nicht mehr möglich, seit dem 1.9.2001 einen einfachen Zeitmietvertrag, der nicht der Regelung des § 575 BGB insbesondere über die Angabe des Befristungsgrundes entspricht, abzuschließen. Die Begründung des Referentenentwurfs zum Mietrechtsreformgesetz führte allerdings aus, dass dann, wenn die Voraussetzungen für den qualifizierten Zeitmietvertrag nach § 575 BGB als allein zulässigem Zeitmietvertrag mangels Befristungsgrund auf Vermieterseite nicht vorliegen, dem Interesse des Mieters an einer langfristigen Bindung vertraglich durch Abschluss eines unbefristeten Mietvertrages unter Ausschluss des Rechts zur ordentlichen Kündigung für einen vertraglich festgelegten Zeitraum Rechnung getragen werden könnte (Referentenentwurf S. 147). Eine derartige Regelung wurde zunächst als problematisch empfunden wegen der ebenfalls durch das Mietrechtsreformgesetz erfolgten, zwingenden Regelung der dreimonatigen Kündigungsfrist für den Mieter