

STAUDINGER  
BGB

§§ 535-562d; HeizkostenV; BetrKV

---

Mietrecht 1

Sellier  
de Gruyter

**J. von Staudingers**  
**Kommentar zum Bürgerlichen Gesetzbuch**  
**mit Einführungsgesetz und Nebengesetzen**

Buch 2  
Recht der Schuldverhältnisse  
§§ 535–562d; HeizkostenV; BetrKV  
(Mietrecht 1)

**Neubearbeitung 2011**  
von  
**Volker Emmerich**  
**Christian Rolfs**  
**Birgit Weitemeyer**

Redaktor  
**Dieter Reuter**



**Sellier – de Gruyter · Berlin**

## Die Kommentatorinnen und Kommentatoren

Neubearbeitung 2011

§§ 535–541, 543–545, 548, 550–554, 555,  
558–559b, 562–562d: VOLKER EMMERICH  
§§ 542, 546–547, 554a: CHRISTIAN ROLFS  
§§ 549, 556–557b, 560, 561; Anh zu §§ 556, 556a:  
BIRGIT WEITEMEYER

Neubearbeitung 2006

§§ 535–541, 543–545, 548, 550–554, 555,  
558–559b, 562–562d: VOLKER EMMERICH  
§§ 542, 546–547, 554a: CHRISTIAN ROLFS  
§§ 549, 556–557b, 560, 561; Anh zu §§ 556, 556a:  
BIRGIT WEITEMEYER

Neubearbeitung 2003

§§ 535–541, 543–545, 548, 550–554, 555,  
558–559b, 562–562d: VOLKER EMMERICH  
§§ 542, 546–547, 554a: CHRISTIAN ROLFS  
§§ 549, 556–557b, 560, 561; Anh zu §§ 556, 556a:  
BIRGIT WEITEMEYER

Dreizehnte Bearbeitung 1995

§§ 535–554b: VOLKER EMMERICH  
§§ 555–557a: JÜRGEN SONNENSCHN  
§§ 558–563: VOLKER EMMERICH

12. Auflage (2. Bearb. 1981)

§§ 535–554b: VOLKER EMMERICH  
§§ 555–557a: JÜRGEN SONNENSCHN  
§§ 558–563: VOLKER EMMERICH

11. Auflage

§§ 535–563: DR. FRITZ KIEFERSAUER (1955)

## Sachregister

Rechtsanwältin DR. MARTINA SCHULZ,  
Pohlheim

## Zitierweise

STAUDINGER/EMMERICH (2011) Vorbem 1 zu  
§ 535

STAUDINGER/ROLFS (2011) § 542 Rn 1  
STAUDINGER/WEITEMEYER (2011) Anh zu  
§§ 556, 556a Rn 1

Zitiert wird nach Paragraph bzw Artikel und  
Randnummer.

## Hinweise

Das Abkürzungsverzeichnis befindet  
sich auf [www.staudingerbgb.de](http://www.staudingerbgb.de).

Der Stand der Bearbeitung ist jeweils  
mit Monat und Jahr auf den linken Seiten  
unten angegeben.

Am Ende eines jeden Bandes befindet  
sich eine Übersicht über den aktuellen Stand  
des „Gesamtwerk STAUDINGER“.

Die Deutsche Nationalbibliothek verzeichnet diese Publikation in der Deutschen Nationalbibliografie; detaillierte bibliografische Daten sind im Internet über <http://dnb.d-nb.de> abrufbar.

ISBN 978-3-8059-1103-0

© Copyright 2011 by Dr. Arthur L. Sellier &  
Co. – Walter de Gruyter GmbH & Co. KG,  
Berlin. – Printed in Germany.

Dieses Werk einschließlich aller seiner Teile ist  
urheberrechtlich geschützt. Jede Verwertung  
außerhalb der engen Grenzen des Urheber-  
rechtsgesetzes ist ohne Zustimmung des Ver-  
lages unzulässig und strafbar. Das gilt insbe-  
sondere für Vervielfältigungen, Übersetzungen,  
Mikroverfilmungen und die Einspeicherung  
und Verarbeitung in elektronischen Systemen.

Satz: fidus Publikations-Service, Nördlingen.

Druck: H. Heenemann GmbH & Co., Berlin.

Bindarbeiten: Buchbinderei Bruno Helm,  
Berlin.

UmSchlaggestaltung: Bib Wies, München.

⊗ Gedruckt auf säurefreiem Papier,  
das die DIN ISO 9706 über Haltbarkeit  
erfüllt.

J. von Staudingers  
Kommentar zum Bürgerlichen Gesetzbuch  
mit Einführungsgesetz und Nebengesetzen  
Buch 2 · Recht der Schuldverhältnisse  
§§ 535–562d; HeizkostenV; BetrKV  
(Mietrecht 1)

**Kommentatorinnen  
und Kommentatoren**

**Dr. Karl-Dieter Albrecht**  
Vorsitzender Richter am Bayerischen  
Verwaltungsgerichtshof, München

**Dr. Christoph Althammer**  
Professor an der Universität Konstanz

**Dr. Georg Annuß**  
Rechtsanwalt in München, Außerplan-  
mäßiger Professor an der Universität  
Regensburg

**Dr. Christian Armbrüster**  
Professor an der Freien Universität Berlin

**Dr. Martin Avenarius**  
Professor an der Universität zu Köln

**Dr. Wolfgang Baumann**  
Notar in Wuppertal, Professor an  
der Bergischen Universität Wuppertal

**Dr. Winfried Bausback**  
Professor a. D. an der Bergischen  
Universität Wuppertal, Mitglied des  
Bayerischen Landtags

**Dr. Roland Michael Beckmann**  
Professor an der Universität  
des Saarlandes, Saarbrücken

**Dr. Detlev W. Belling, M.C.L.**  
Professor an der Universität Potsdam

**Dr. Andreas Bergmann**  
Professor an der Universität Bayreuth

**Dr. Werner Bienwald**  
Professor an der Evangelischen  
Fachhochschule Hannover, Rechtsanwalt  
in Oldenburg

**Dr. Claudia Bittner, LL.M.**  
Außerplanmäßige Professorin  
an der Universität Freiburg i. Br.,  
Richterin am Sozialgericht Frankfurt a. M.

**Dr. Dieter Blumenwitz †**  
Professor an der Universität Würzburg

**Dr. Reinhard Bork**  
Professor an der Universität Hamburg

**Dr. Elmar Bund †**  
Professor an der Universität  
Freiburg i. Br.

**Dr. Jan Busche**  
Professor an der Universität Düsseldorf

**Dr. Georg Caspers**  
Professor an der Universität  
Erlangen-Nürnberg

**Dr. Tiziana Chiusi**  
Professorin an der Universität  
des Saarlandes, Saarbrücken

**Dr. Michael Coester, LL.M.**  
Professor an der Universität München

**Dr. Dagmar Coester-Waltjen,  
LL.M.**  
Professorin an der Universität Göttingen,  
Direktorin des Lichtenberg-Kollegs,  
Göttingen

**Dr. Heinrich Dörner**  
Professor an der Universität Münster

**Dr. Christina Eberl-Borges**  
Professorin an der Universität Siegen

**Dr. Dr. h. c. Werner F. Ebke,  
LL.M.**  
Professor an der Universität Heidelberg

**Dr. Jörn Eckert †**  
Professor an der Universität zu Kiel,  
Richter am Schleswig-Holsteinischen  
Oberlandesgericht in Schleswig

**Dr. Volker Emmerich**  
Professor an der Universität Bayreuth,  
Richter am Oberlandesgericht  
Nürnberg a. D.

**Dipl.-Kfm. Dr. Norbert Engel**  
Ministerialdirigent im Thüringer Landtag,  
Erfurt

**Dr. Helmut Engler**  
Professor an der Universität  
Freiburg i. Br., Minister  
in Baden-Württemberg a. D.

**Dr. Cornelia Feldmann**  
Rechtsanwältin in Freiburg i. Br.

**Dr. Karl-Heinz Fezer**  
Professor an der Universität Konstanz,  
Honorarprofessor an der Universität  
Leipzig, Richter am Oberlandesgericht  
Stuttgart

**Dr. Philipp S. Fischinger, LL.M.**  
Akad. Rat a. Z. an der Universität  
Regensburg

**Dr. Johann Frank**  
Notar in Amberg

**Dr. Rainer Frank**  
Professor an der Universität  
Freiburg i. Br.

**Dr. Robert Freitag,  
Maître en droit**  
Professor an der Universität Hamburg

**Dr. Bernhard Großfeld, LL.M.**  
Professor an der Universität Münster

**Dr. Beate Gsell**  
Professorin an der Universität Augsburg

**Dr. Karl-Heinz Gursky**  
Professor an der Universität Osnabrück

**Dr. Martin Gutzeit**  
Privatdozent an der Universität München

**Dr. Ulrich Haas**  
Professor an der Universität Zürich

**Norbert Habermann**  
Weiterer aufsichtsführender Richter  
bei dem Amtsgericht Offenbach

**Dr. Stefan Habermeier**  
Professor an der Universität Greifswald

**Dr. Martin Häublein**  
Professor an der Universität Innsbruck

**Dr. Johannes Hager**  
Professor an der Universität München

**Dr. Rainer Hausmann**  
Professor an der Universität Konstanz

**Dr. Jan von Hein**  
Professor an der Universität Trier

**Dr. Tobias Helms**  
Professor an der Universität Marburg

**Dr. Dr. h. c. mult. Dieter  
Henrich**  
Professor an der Universität Regensburg

**Dr. Reinhard Hepting**  
Professor an der Universität Mainz

**Christian Hertel, LL.M.**  
Notar in Weilheim i. OB.

**Dr. Stephanie Herzog**  
Rechtsanwältin in Würselen

**Joseph Hönle**  
Notar in Tittmoning

**Dr. Bernd von Hoffmann**  
Professor an der Universität Trier

**Dr. Heinrich Honsell**  
Professor an der Universität Zürich,  
Honorarprofessor an der Universität  
Salzburg

**Dr. Norbert Horn**  
Professor an der Universität zu Köln,  
Vorstand des Arbitration Documentation  
and Information Center e.V., Köln

**Dr. Peter Huber, LL.M.**  
Professor an der Universität Mainz

**Dr. Rainer Hüttemann**  
Professor an der Universität Bonn

**Dr. Florian Jacoby**  
Professor an der Universität Bielefeld

**Dr. Rainer Jagmann**  
Vorsitzender Richter am Oberlandes-  
gericht Karlsruhe

**Dr. Ulrich von Jeinsen**  
Rechtsanwalt und Notar in Hannover

**Dr. Joachim Jickeli**  
Professor an der Universität zu Kiel

**Dr. Dagmar Kaiser**  
Professorin an der Universität Mainz

**Dr. Bernd Kannowski**  
Professor an der Universität Freiburg i. Br.

**Dr. Rainer Kanzleiter**  
Notar in Neu-Ulm, Professor  
an der Universität Augsburg

**Dr. Sibylle Kessal-Wulf**  
Richterin am Bundesgerichtshof,  
Karlsruhe

**Dr. Fabian Klinck**  
Professor an der Universität Bochum

**Dr. Frank Klinkhammer**  
Richter am Bundesgerichtshof, Karlsruhe

**Dr. Hans-Georg Knothe**  
Professor an der Universität Greifswald

**Dr. Jürgen Kohler**  
Professor an der Universität Greifswald

**Dr. Stefan Koos**  
Professor an der Universität  
der Bundeswehr München

**Dr. Heinrich Kreuzer**  
Notar in München

**Dr. Jan Kropholler †**  
Professor an der Universität Hamburg,  
Wiss. Referent am Max-Planck-Institut  
für Ausländisches und Internationales  
Privatrecht, Hamburg

**Dr. Hans-Dieter Kutter**  
Notar in Nürnberg

**Dr. Gerd-Hinrich Langhein**  
Notar in Hamburg

**Dr. Martin Löhnig**  
Professor an der Universität Regensburg

**Dr. Dr. h. c. Manfred Löwisch**  
Professor an der Universität Freiburg i. Br.,  
Rechtsanwalt in Stuttgart, vorm. Richter  
am Oberlandesgericht Karlsruhe

**Dr. Dirk Looschelders**  
Professor an der Universität Düsseldorf

**Dr. Stephan Lorenz**  
Professor an der Universität München

**Dr. Peter Mader**  
Professor an der Universität Salzburg

**Dr. Ulrich Magnus**  
Professor an der Universität Hamburg,  
Richter am Hanseatischen Oberlandes-  
gericht zu Hamburg

**Dr. Peter Mankowski**  
Professor an der Universität Hamburg

**Dr. Heinz-Peter Mansel**  
Professor an der Universität zu Köln

**Dr. Peter Marburger**  
Professor an der Universität Trier

**Dr. Wolfgang Marotzke**  
Professor an der Universität Tübingen

**Dr. Dr. Dr. h. c. mult. Michael  
Martinek, M.C.J.**  
Professor an der Universität  
des Saarlandes, Saarbrücken, Honorar-  
professor an der Universität Johannesburg,  
Südafrika

**Dr. Annemarie Matusche-  
Beckmann**  
Professorin an der Universität  
des Saarlandes, Saarbrücken

**Dr. Jörg Mayer**  
Notar in Simbach am Inn

**Dr. Dr. Detlef Merten**  
Professor an der Deutschen Hochschule  
für Verwaltungswissenschaften Speyer

**Dr. Rudolf Meyer-Pritzl**  
Professor an der Universität zu Kiel,  
Richter am Schleswig-Holsteinischen  
Oberlandesgericht in Schleswig

**Dr. Peter O. Mülbart**  
Professor an der Universität Mainz

**Dr. Dirk Neumann**  
Vizepräsident des Bundesarbeitsgerichts  
a. D., Kassel, Präsident des Landes-  
arbeitsgerichts Chemnitz a. D.

**Dr. Ulrich Noack**  
Professor an der Universität Düsseldorf

**Dr. Hans-Heinrich Nöll**  
Rechtsanwalt in Hamburg

**Dr. Jürgen Oechsler**  
Professor an der Universität Mainz

**Dr. Hartmut Oetker**  
Professor an der Universität zu Kiel, Rich-  
ter am Thüringer Oberlandesgericht Jena

**Wolfgang Olshausen**  
Notar in Rain am Lech

**Dr. Dirk Olzen**  
Professor an der Universität Düsseldorf

**Dr. Gerhard Otte**  
Professor an der Universität Bielefeld

**Dr. Hansjörg Otto**  
Professor an der Universität Göttingen

**Dr. Holger Peres**  
Rechtsanwalt in München

**Dr. Lore Maria Peschel-Gutzeit**  
Rechtsanwältin in Berlin, Senatorin  
für Justiz a. D. in Hamburg und Berlin,  
Vorsitzende Richterin am Hanseatischen  
Oberlandesgericht zu Hamburg i. R.

**Dr. Frank Peters**  
Professor an der Universität Hamburg,  
Richter am Hanseatischen Oberlandes-  
gericht zu Hamburg a. D.

**Dr. Axel Pfeifer**  
Notar in Hamburg

**Dr. Jörg Pirrung**  
Richter am Gericht erster Instanz  
der Europäischen Gemeinschaften i. R.,  
Professor an der Universität Trier

**Dr. Ulrich Preis**  
Professor an der Universität zu Köln

**Dr. Manfred Rapp**  
Notar in Landsberg am Lech

**Dr. Thomas Rauscher**  
Professor an der Universität Leipzig,  
Dipl. Math.

**Dr. Peter Rawert, LL.M.**  
Notar in Hamburg, Professor an der  
Universität Kiel

**Eckhard Rehme**  
Vorsitzender Richter am Oberlandes-  
gericht Oldenburg

**Dr. Wolfgang Reimann**  
Notar in Passau, Professor  
an der Universität Regensburg

**Dr. Tilman Reggen**  
Professor an der Universität Hamburg

**Dr. Dieter Reuter**  
Professor an der Universität zu Kiel,  
Richter am Schleswig-Holsteinischen  
Oberlandesgericht in Schleswig a. D.

**Dr. Reinhard Richardi**  
Professor an der Universität Regensburg,  
Präsident des Kirchlichen Arbeitsgerichts-  
hofs für die Bistümer im Bereich der DBK,  
Bonn

**Dr. Volker Rieble**  
Professor an der Universität München,  
Direktor des Zentrums für Arbeitsbeziehungen und Arbeitsrecht

**Dr. Anne Röthel**  
Professorin an der Bucerus Law School,  
Hamburg

**Dr. Christian Rolfs**  
Professor an der Universität zu Köln

**Dr. Herbert Roth**  
Professor an der Universität Regensburg

**Dr. Rolf Sack**  
Professor an der Universität Mannheim

**Dr. Ludwig Salgo**  
Professor an der Fachhochschule Frankfurt  
a.M., Apl. Professor an der Universität  
Frankfurt a.M.

**Dr. Renate Schaub, LL.M.**  
Professorin an der Universität Bochum

**Dr. Martin Josef Schermaier**  
Professor an der Universität Bonn

**Dr. Gottfried Schiemann**  
Professor an der Universität Tübingen

**Dr. Eberhard Schilken**  
Professor an der Universität Bonn

**Dr. Peter Schlosser**  
Professor an der Universität München

**Dr. Dr. h. c. mult. Karsten  
Schmidt**  
Vizepräsident der Bucerus Law School,  
Hamburg

**Dr. Martin Schmidt-Kessel**  
Professor an der Universität Bayreuth

**Dr. Günther Schotten**  
Notar in Köln, Professor  
an der Universität Bielefeld

**Dr. Robert Schumacher, LL.M.**  
Notar in Aachen

**Dr. Roland Schwarze**  
Professor an der Universität Hannover

**Dr. Hans Hermann Seiler**  
Professor an der Universität Hamburg

**Dr. Reinhard Singer**  
Professor an der Humboldt-Universität  
Berlin, vorm. Richter am Oberlandes-  
gericht Rostock

**Dr. Dr. h. c. Ulrich Spellenberg**  
Professor an der Universität Bayreuth

**Dr. Sebastian Spiegelberger**  
Notar in Rosenheim

**Dr. Ansgar Staudinger**  
Professor an der Universität Bielefeld

**Dr. Malte Stieper**  
Akademischer Rat an der Universität  
zu Kiel

**Dr. Markus Stoffels**  
Professor an der Universität Osnabrück

**Dr. Hans-Wolfgang Strätz**  
Professor an der Universität Konstanz

**Dr. Dr. h. c. Fritz Sturm**  
Professor an der Universität Lausanne

**Dr. Gudrun Sturm**  
Assessorin, Wiss. Mitarbeiterin

**Burkhard Thiele**  
Präsident des Oberlandesgerichts Rostock

**Dr. Karsten Thorn**  
Professor an der Bucerus Law School,  
Hamburg

**Dr. Gregor Thüsing, LL.M.**  
Professor an der Universität Bonn

**Dr. Barbara Veit**  
Professorin an der Universität Göttingen

**Dr. Bea Verschraegen, LL.M.**  
Professorin an der Universität Wien

**Dr. Klaus Vieweg**  
Professor an der Universität Erlangen-  
Nürnberg

**Dr. Markus Voltz**  
Notar in Lahr

**Dr. Reinhard Voppel**  
Rechtsanwalt in Köln

**Dr. Günter Weick**  
Professor an der Universität Gießen

**Gerd Weinreich**  
Vorsitzender Richter am Oberlandes-  
gericht Oldenburg

**Dr. Birgit Weitmeyer**  
Professorin an der Bucerus Law School,  
Hamburg

**Dr. Olaf Werner**  
Professor an der Universität Jena, Richter  
am Thüringer Oberlandesgericht Jena a. D.

**Dr. Daniel Wiegand, LL.M.**  
Rechtsanwalt in München

**Dr. Wolfgang Wiegand**  
Professor an der Universität Bern

**Dr. Susanne Wimmer-  
Leonhardt**  
Bürgermeisterin der Stadt Kaiserslautern,  
Privatdozentin an der Universität  
des Saarlandes

**Dr. Peter Winkler von  
Mohrenfels**  
Professor an der Universität Rostock,  
Richter am Oberlandesgericht Rostock

**Dr. Hans Wolfsteiner**  
Notar a. D., Rechtsanwalt in München

**Heinz Wöstmann**  
Richter am Bundesgerichtshof, Karlsruhe

**Dr. Eduard Wufka †**  
Notar in Starnberg

**Dr. Michael Wurm**  
Richter am Bundesgerichtshof, Karlsruhe

## **Redaktorinnen und Redaktoren**

Dr. Christian Baldus

Dr. Dr. h. c. mult. Christian  
von Bar, FBA

Dr. Michael Coester, LL.M.

Dr. Heinrich Dörner

Dr. Helmut Engler

Dr. Karl-Heinz Gursky

Norbert Habermann

Dr. Johannes Hager

Dr. Dr. h. c. mult. Dieter  
Henrich

Dr. Bernd von Hoffmann

Dr. Jan Kropholler †

Dr. Dr. h. c. Manfred Löwisch

Dr. Ulrich Magnus

Dr. Peter Mankowski

Dr. Peter Marburger

Dr. Dr. Dr. h. c. mult. Michael  
Martinek, M.C.J.

Dr. Jörg Mayer

Dr. Gerhard Otte

Dr. Lore Maria Peschel-  
Gutzeit

Dr. Manfred Rapp

Dr. Peter Rawert, LL.M.

Dr. Dieter Reuter

Dr. Volker Rieble

Dr. Herbert Roth

Dr. Wolfgang Wiegand

## Allgemeines Schrifttum

- BAMBERGER/ROTH/EHLERT/HANNAPPEL/HERRMANN/WÖSTMANN, BGB, §§ 535 ff (2. Aufl 2008)
- BARTHELMESS, 2. Wohnraumkündigungsschutzgesetz und Miethöhegesetz (5. Aufl 1995)
- BEIERLEIN/KINNE/KOCH/STECKMANN/ZIMMERMANN, Der Mietprozess (2006)
- BEUERMANN/BLÜMMEL, Das neue Mietrecht 2001 (2001)
- BLANK, Mietrecht, in: Münchener Vertragsrechtshandbuch, Bd 5, Bürgerliches Recht (6. Aufl 2008)
- BLANK/BÖRSTINGHAUS, Miete. Das gesamte BGB-Mietrecht (3. Aufl 2008)
- dies, Neues Mietrecht (2001)
- BÖRSTINGHAUS (Hrsg), MietPrax – Mietrecht in der Praxis inkl Arbeitskommentar (Stand August 2010)
- BÖRSTINGHAUS/EISENSCHMID, MietPrax Arbeitskommentar (Stand August 2010)
- BUB/TREIER, Handbuch der Geschäfts- und Wohnraummiete (3. Aufl 1999) mit Nachtrag (2002)
- EMMERICH/SONNENSCHNEIDER, Miete. Handkommentar (9. Aufl 2007)
- ERMAN/JENDREK, Handkommentar zum Bürgerlichen Gesetzbuch, §§ 535 ff (12. Aufl 2008)
- Expertenkommission Wohnungspolitik, Wohnungspolitik auf dem Prüfstand (1995)
- FISCHER-DIESKAU/PERGANDE/SCHWENDER, Wohnungsbaurecht. Kommentar zu allen wohnungsbau- und wohnungswirtschaftlichen Fragen im öffentlich geförderten und steuerbegünstigten Wohnungsbau (Stand August 2010)
- FRANKEN/DAHL, Mietverhältnisse in der Insolvenz (2. Aufl 2006)
- FRITZ, Gewerberaummietrecht (4. Aufl 2005)
- GERBER/ECKERT, Gewerbliches Miet- und Pachtrecht. Aktuelle Fragen (7. Aufl 2010)
- GRAMLICH, Mietrecht (10. Aufl 2007)
- GRUNDMANN, Mietrechtsreformgesetz (2001)
- HAAS, Das neue Mietrecht – Mietrechtsreformgesetz (2001)
- Handkommentar-BGB/EBERT, §§ 535 ff (6. Aufl 2009)
- HANNEMANN/WIEGNER (Hrsg), Münchener Anwaltshandbuch Mietrecht (3. Aufl 2010)
- HANNEMANN/WIEK/EMMERT/MOERSCH, Handbuch des Mietrechts (4. Aufl 2010)
- HAUG, Miet- und Pachtvertragsrecht (2. Aufl 2002)
- HERRLEIN/KANDELHARD (Hrsg), ZAP Praxiskommentar Mietrecht (4. Aufl 2010)
- HINZ/ORMANNSCHICK/RIECKE/SCHIEFF, Das neue Mietrecht in der anwaltlichen Praxis (2001)
- HORST, Praxis des Mietrechts. Wohnraum- und Geschäftsraummieta (2. Aufl 2009)
- JAUERNIG/TEICHMANN, Bürgerliches Gesetzbuch, §§ 535 ff (13. Aufl 2009)
- JENDREK (Hrsg), Münchener Prozessformularbuch Bd 1: Mietrecht (3. Aufl 2008)
- JOACHIM, Wohnraummietvertrag (2002)
- KINNE/SCHACH/BIEBER, Miete und Mietprozessrecht (5. Aufl 2008)
- KOSSMANN, Handbuch der Wohnraummiete (6. Aufl 2003)
- KRUMSCHEID/ZWISSLER, Mietrecht. Wohnraum und Gewerberaum (3. Aufl 2008)
- LAMMEL, Heidelberger Kommentar zum Wohnraummietrecht (3. Aufl 2007)
- LINDNER-FIGURA/OPRÉÉ/STELLMANN, Geschäftsraummieta (2. Aufl 2008)
- LUHMANN/MILHAHN/HÖRNDLER, Das neue Mietrecht (Stand Juli 2006)
- LÜTZENKIRCHEN (Hrsg), Anwalts-Handbuch Mietrecht (4. Aufl 2010)
- ders (Hrsg), Neue Mietrechtspraxis für Wohnraum- und sonstige Mietverhältnisse (2001)
- ders, Wohnraummiete. Beck'sche Musterverträge (2002)
- MARX/WEBER, Mietrechtsreform 2001 (2001)
- MünchKomm/ARTZ/SCHILLING/SCHMID/HÄUBLEIN, BGB, §§ 535 ff (5. Aufl 2007)
- NEUHAUS, Handbuch der Geschäftsraummieta (3. Aufl 2008)

## **Allgemeines Schrifttum**

- PALANDT/WEIDENKAFF, Bürgerliches Gesetzbuch (69. Aufl 2010)
- PASCHKE, Das Dauerschuldverhältnis der Wohnraummiete (1991)
- PERGANDE, Wohnraummietrecht (1968)
- PFEIFER, Das neue Mietrecht (3. Aufl 2004)
- RECHBERGER, Mietrecht (Wien 1998)
- RIPS/EISENSCHMID, Neues Mietrecht (2001)
- ROQUETTE, Das Mietrecht des BGB (1966)
- M J SCHMID (Hrsg), Miete und Mietprozess. Handbuch für die anwaltliche und gerichtliche Praxis (4. Aufl 2004)
- ders (Hrsg), Mietrecht. Kompaktcommentar (2006)
- SCHMIDT-FUTTERER, Mietrecht (9. Aufl 2007)
- SCHUBART/KOHLBACH/BOHNDIEK, Wohn- und Mietrecht (Stand Juni 2010)
- SOERGEL/HEINTZMANN/KUMMER, BGB, §§ 535 ff (13. Aufl 2007)
- SONNENSCHNEIDER, Die Bereinigung des Mietrechts im BGB (1985)
- ders, Wohnraummiete. Eine Analyse des geltenden Rechts (1995)
- STABENTHEINER (Hrsg), Mietrecht in Europa (1996)
- STERNEL, Mietrecht (3. Aufl 1988)
- ders, Mietrecht aktuell (4. Aufl 2009)
- WETEKAMP, Das neue Mietrecht 2001 (2001)
- WOLF/ECKERT/BALL, Handbuch des gewerblichen Miet-, Pacht- und Leasingrechts (10. Aufl 2009)
- ZEIMES, Die Reform des Mietrechts – Kritische Auseinandersetzung mit formalen Reformbestrebungen und ausgewählten inhaltlichen Aspekten (2001).

# Inhaltsübersicht

	Seite*
Allgemeines Schrifttum _____	IX
Buch 2 · Recht der Schuldverhältnisse	
Abschnitt 8 · Einzelne Schuldverhältnisse	
Titel 5 · Mietvertrag, Pachtvertrag	
§§ 535–562d (Mietrecht 1)	
Untertitel 1 · Allgemeine Vorschriften für Mietverhältnisse _____	1
Untertitel 2 · Mietverhältnisse über Wohnraum	
Kapitel 1 · Allgemeine Vorschriften _____	569
Kapitel 2 · Die Miete	
Unterkapitel 1 · Vereinbarungen über die Miete _____	717
Anhang zu §§ 556, 556a: Verordnung über die verbrauchsabhängige Abrechnung der Heiz- und Warmwasserkosten _____	844
Unterkapitel 2 · Regelungen über die Miethöhe _____	873
Kapitel 3 · Pfandrecht des Vermieters _____	1146
§§ 563–580a (Mietrecht 2)**	
Kapitel 4 · Wechsel der Vertragsparteien _____	1
Kapitel 5 · Beendigung des Mietverhältnisses	
Unterkapitel 1 · Allgemeine Vorschriften _____	147
Unterkapitel 2 · Mietverhältnisse auf unbestimmte Zeit _____	216
Unterkapitel 3 · Mietverhältnisse auf bestimmte Zeit _____	418
Unterkapitel 4 · Werkwohnungen _____	457
Kapitel 6 · Besonderheiten bei der Bildung von Wohnungseigentum an vermieteten Wohnungen _____	491
Untertitel 3 · Mietverhältnisse über andere Sachen _____	536
Anhang zum Mietrecht: Allgemeines Gleichbehandlungsgesetz _____	566
Sachregister _____	609

\* Zitiert wird nicht nach Seiten, sondern nach Paragraph bzw Artikel und Randnummer; siehe dazu auch S VI.

\*\* Die Erläuterung der §§ 563–580a (Mietrecht 2) erfolgt in einem gesonderten Band, der auch das Gesamtregister für beide Bände enthält.

# Titel 5

## Mietvertrag, Pachtvertrag

### Untertitel 1

## Allgemeine Vorschriften für Mietverhältnisse

### Vorbemerkungen zu § 535

#### Schrifttum

Expertenkommission Wohnungspolitik, Wohnungspolitik auf dem Prüfstand, BT-Drucks 13 (1995/159)

BLUMENROTH, Deutsche Wohnungspolitik seit der Reichsgründung (1975)

BÖRSTINGHAUS, Entwicklung des Mietprechts, in: FS Bub (2007) 283

CROME, Die juristische Natur der Miete nach dem deutschen BGB, JherJb 37 (1897) 1

DULCKEIT, Die Verdinglichung obligatorischer Rechte (1951)

ECKHOFF, Wohnungspolitik (1993)  
ders, Verlässliches Mietrecht als Grundlage einer sozialen Wohnungspolitik, in: FS Paul (1991) 31  
EMMERICH, Das Recht der Leistungsstörungen (6. Aufl 2005)

ders, Der Mieter als Eigentümer von Gerichten wegen, in: FS Gitter (1995) 241

ders, Der Wohnraummietvertrag, in: Grundsätze des Wohnraummietverhältnisses, Partner im Gespräch (PiG) 10 (1983) 83

ders, Anmerkungen zur Wohnungs- und Eigentumspolitik der Bundesregierung, ORDO 43 (1992) 357

ders, Preisfreiheit und Preisbindung, in: Freiheit und Zwang bei der Wohnraummiete, PiG 49 (1996) 71

ders, Auf dem Weg in den Sozialismus, in: FS Mestmäcker (1996) 989

ders, Miete, in: STAUDINGER/Eckpfeiler des Zivilrechts (2011)

FIRGAU, Aufklärungspflichten im Mietverhältnis (1979)

GENIUS, Der Bestandsschutz in seiner historischen Entwicklung bis zu den Naturrechtskodifikationen (1972)

GITTER, Gebrauchsüberlassungsverträge (1988)

HÄRING, Zur Geschichte und Wirkung staatlicher Interventionen im Wohnungssektor (1974)

H HONSELL, Privatautonomie und Wohnungsmarkt, AcP 186 (1986) 115

HORST, Praxis des Mietrechts (2. Aufl 2009)

LÖNING, Die Grundstücksmietung als dingliches Recht (1930)

LUTZ, Der Mieterschutz der Nachkriegszeit (1998)

MITTELSTEIN, Die Miete nach dem Rechte des deutschen Reiches (4. Aufl 1932)

C MÜLLER, Die Rechtsstellung des Mieters in Rom und Karlsruhe, AcP 197 (1997) 537

NIENDORFF, Mietrecht nach dem BGB (10. Aufl 1914)

PASCHKE, Das Dauerschuldverhältnis der Wohnraummiete (1991)

SONNENSCHNEIDER, Die Bereinigung des Mietrechts im BGB (1985)

ders, Wohnraummietrecht (1995)

vSTEBUT, Der soziale Schutz als Regelungsproblem des Vertragsrechts (1982)

WOLTER, Mietrechtlicher Bestandsschutz (1984).

#### Systematische Übersicht

##### I. Entwicklung des Mietrechts

- 1. Bis Ende des ersten Weltkriegs \_\_\_\_\_ 1
- 2. Die Zeit bis Ende des zweiten Weltkriegs \_\_\_\_\_ 4

- 3. Nachkriegszeit \_\_\_\_\_ 6
- 4. Rückkehr zum Mieterschutz ab 1971 \_\_\_\_\_ 11
- 5. Mietrechtsreform \_\_\_\_\_ 16

<b>II. Die Miete im System des BGB</b>		<b>VII. Mehrheit von Vermietern</b>	73
1. Schuldverhältnis	17	<b>VIII. Mehrheit von Mietern</b>	77
2. Erscheinungsformen	21	1. Gesellschaft	78
<b>III. Abgrenzung</b>		2. Ehegatten	82
1. Pacht	30	a) Abgrenzung	82
2. Leihe	33	b) Abschluß durch einen Ehegatten allein	83
3. Verwahrung	35	c) Abschluß durch beide Ehegatten	85
4. Dienst- und Werkvertrag	37	3. Sonstige Partnerschaften	89
5. Wohnungsrecht	39		
<b>IV. Besondere Erscheinungsformen</b>		<b>IX. Besondere Vertragsgestaltungen</b>	
1. Automatenverträge	41	1. Vorvertrag	91
2. Tankstellenverträge	46	2. Vormietrecht, Anmietrecht	94
3. Beherbergungsverträge	48	3. Optionen	99
4. Krankenhausaufnahmeverträge	51	a) Begründung eines Mietverhältnisses	100
5. Internatsverträge	52	b) Verlängerungsoption	101
6. Heimverträge	53	c) Verlängerungsklauseln	105
7. Werkförderungsverträge	54	4. Abstandszahlungen	106
8. Gemeinschaften	56	5. Hausordnung	108
9. Genossenschaften	57	6. Kraftfahrzeugmietverträge	111
10. Vergnügungseinrichtungen	59		
11. Schrankfachverträge	60	<b>X. Inhaltsschranken</b>	
12. Konzessionsverträge	61	1. Sittenwidrigkeit	114
<b>V. Verschulden bei Vertrags-</b> <b>verhandlungen</b>	62	2. Gesetzliche Verbote	116
		3. Wucher	117
<b>VI. Abschluß des Mietvertrages</b>		a) § 5 WiStG, § 291 StGB	117
1. Einigung der Parteien	65	b) § 138	119
2. Anfechtung	70	<b>XI. Indexmiete, Wertsicherungsklauseln</b>	120

**Alphabetische Übersicht**

Abbau der Zwangswirtschaft	6 ff	cic	62 ff
Abgrenzung	30 ff	Dingliches Wohnungsrecht	39
Ablösevereinbarung	107	Ehegatten	82 ff
Abschluß	65 ff	Ehewohnung	88
Abstand	106 ff	Einigung beim Mietvertrag	65
Altenheime	53	Energieausweis	63
Anfechtung	70 f	Entwicklung des Mietrechts	1 ff
Anmietrecht	94	Erbengemeinschaft	74
Aufklärungspflichten	62 ff, 71	Erscheinungsformen	21 ff
Automatenaufstellverträge	42 ff	Fahrnismiete	22
Automatenverträge	41	Fristsetzung	119, 121
Automietverträge	111 ff		
Beherbergungsverträge	48 ff		
Bordelle	114		

Gefälligkeitsmiete _____	34	Optionen _____	99 f
Gemeines Recht _____	1	Opfergrenze _____	30
Gemeinschaften _____	56	Pacht _____	30
Genossenschaften _____	57	Pensionsvertrag _____	48 ff
Geschichte _____	1 f	Quotenklausel _____	108, 118
Gesellschaften _____	78 ff	Raummieter _____	23
Gestattungsverträge _____	30	Scheidung _____	88
Gewerbliche Miete _____	27 f	Schrankfachvertrag _____	60
Grundstücksmiete _____	22	Schuldverhältnis _____	17
Hausordnung _____	108 ff	Sittenwidrigkeit _____	114 ff
HausratsVO _____	88	Sonderformen _____	41 ff
Heimverträge _____	53	Soziales Mietrecht _____	8 ff
Hotelaufnahmevertrag _____	49	Sozialwohnungen _____	9
Indexmiete _____	121 ff	Stationärsvertrag _____	46 f
Inhaltskontrolle _____	124 ff	Stromsperre _____	83
Internatsvertrag _____	52	Tankstellenverträge _____	46 f
Insolvenz _____	20, 90	Tresorvertrag _____	60
Konzessionsverträge _____	61	Verbote, gesetzliche _____	116
Kraftfahrzeugmiete _____	111 ff	Vergnügungseinrichtungen _____	54
Krankenhausaufnahmeverträge _____	51	Verlängerungsklausel _____	105
Lagervertrag _____	37	Verlängerungsoption _____	101 ff
Lebenspartner _____	88 f	Verschulden bei Vertragsverhandlungen	62 ff
Leihe _____	33	Verwahrung _____	35
Lücke Plan _____	8	Verwirkung _____	81
Mehrheit von Mietern _____	77 ff	Vormietrecht _____	94 ff
– von Vermietern _____	73 ff	Vorvertrag _____	91 ff
Mieterschutz _____	3 ff	Weitervermietung _____	25
Mietnotrecht _____	3 ff	Werkförderungsvertrag _____	54 ff
Mietrechtsreform _____	16 ff	Werkvertrag _____	37
Mischmietverhältnisse _____	27	Wertsicherungsklausel _____	121 ff
Miteigentümer _____	77 ff	Wohnraummiete _____	24
Miterben _____	74	Wohnungsrecht _____	39
Mitmieter _____	77 ff	Wucher _____	117 ff
Neue Länder _____	15		
Nichteheliche Lebensgemeinschaften _____	89 ff		

## I. Entwicklung des Mietrechts

### 1. Bis Ende des ersten Weltkriegs

Noch das gemeine Recht hatte im Anschluß an das römische Recht den Dienstvertrag und die Miete unter dem Oberbegriff der **locatio conductio rei** zusammen-

gefaßt. Diese wenig sachgerechte Zusammenfassung von Gebrauchsüberlassungs- und Tätigkeitsverträgen wurde erst durch das BGB aufgegeben. Die Mieta (§§ 535 ff) enthält seitdem zusammen mit der Pacht und der Landpacht (§§ 581 und 584 ff), der Leihe (§§ 598 ff) und dem (praktisch bedeutungslosen) Sachdarlehen (§§ 607 bis 609) die Regelung der **Gebrauchsüberlassungsverträge** im BGB.

- 2 Bereits in seiner ursprünglichen Fassung kannte das BGB eine ganze Reihe von **mieterschützenden Bestimmungen**, die jedoch, von wenigen (wichtigen) Ausnahmen abgesehen (s vor allem § 571 aF = § 566 nF), **dispositiv** waren, so daß es weithin üblich geworden war, vor allem die Wohnraummieter durch Formularverträge der Vermieterverbände soweit wie irgend möglich zu entrechteten. Dieser Mißgriff mußte spätestens in **Notzeiten zur Katastrophe** führen. Diese ließ denn auch nach Ausbruch des ersten Weltkrieges nicht lange auf sich warten. Nachdem es zunächst infolge des Kriegsausbruchs zu einem Überangebot von Wohnungen gekommen war, führte ungefähr ab 1916 der starke Rückgang des Mietwohnungsbaus zu einer erheblichen Verknappung des Angebots und in Verbindung damit zu starken Mieterhöhungen (dazu ausführlich BÖRSTINGHAUS, in: FS Bub [2007] 283).
- 3 Die durch Bekanntmachung v 15.12.1914 (RGI 511) geschaffenen **Mieteinigungsämter (MEA)** konnten den Mietern dagegen nur wenig Schutz bieten, da sie zunächst keinerlei Entscheidungsbefugnisse besaßen. Diese Situation änderte sich erst mit Erlaß der **ersten MieterschutzVO v 26.7.1917** (RGI 659), durch die die Landeszentralbehörden die Befugnis erhielten, die Mieteinigungsämter zu ermächtigen, eine Kündigung für unwirksam zu erklären. Durch die **zweite MieterschutzVO v 23.9.1918** (RGI 1135) wurde der Mieterschutz weiter ausgebaut. Damit war das **Mietnotrecht** geboren, das auf seinem Höhepunkt einen umfassenden Schutz des Mieters gleichermaßen gegen Kündigungen wie gegen Mieterhöhungen sowie die hoheitliche Erfassung und Verteilung des vorhandenen Wohnraums umfaßte.

## 2. Die Zeit bis Ende des zweiten Weltkriegs

- 4 Die totale staatliche Lenkung des Wohnungsmarktes beruhte schließlich ab 1923 auf dem Reichsmietengesetz (**RMG**) v 24.3.1922 (RGI 273), dem Mieterschutzgesetz (**MSchG**) v 1.6.1923 (RGI I 355) und dem Wohnungsmangelgesetz (**WMG**) v 26.7.1923 (RGI I 754). Jedoch konnte sich schon damals der Gesetzgeber nicht ganz der Erkenntnis verschließen, daß dem dringend notwendigen Neubau von Wohnungen nichts so abträglich ist wie eine staatliche Zwangswirtschaft. **Ab 1925** wurde deshalb die Wohnungszwangswirtschaft (ein wenig) **geloockert**. Da jedoch die gleichzeitig angestrebte soziale Ausgestaltung des Mietrechts im BGB nicht gelang, trat tatsächlich am 1.4.1933 lediglich das alte WMG außer Kraft, während RMG und MSchG in Kraft bleiben und nur durch ein Gesetz von 1936 (RGI I 371) in einzelnen Punkten abgeändert wurden.
- 5 Nachdem in der Folgezeit zahlreiche Verordnungen den Kündigungsschutz wieder ausgedehnt hatten, wurde schließlich am **15.12.1942** das neue **MSchG** erlassen. Daneben entwickelte sich gleichzeitig seit dem PreisstoppG v 1936 ein selbst für den Fachmann zuletzt nicht mehr durchschaubares Gestrüpp von **Verordnungen über die Mietpreisbildung**, durch die jedenfalls im Ergebnis eine totale Mietpreisbindung eingeführt wurde. Zugleich kam es auf der Grundlage verschiedener Verordnungen

zur Wiedereinführung der **Wohnraumbewirtschaftung**. Hervorzuheben sind die WohnraumlenkungsVO v 27. 2. 1942 (RGBl I 127) sowie die VO zur Wohnraumversorgung der luftkriegsbetroffenen Bevölkerung v 21. 6. 1943 (RGBl I 355).

### 3. Nachkriegszeit

Die Not der ersten Nachkriegsjahre verhinderte zunächst eine Freigabe des Wohnungsmarktes. Statt dessen erließ der Kontrollrat am 8. 3. 1946 das sog **Wohnungsgesetz (WG)**, das eine Erfassung und Zuweisung von Wohnräumen ermöglichte. Damit war infolge der Verbindung von umfassendem Kündigungsschutz (MSchG 1942), totalem Preisstopp und Zwangsbewirtschaftung aller Wohnungen der **Höhepunkt** in der Entwicklung des **Mietnotrechts** erreicht. Die folgenden Jahre sind wieder durch den **Abbau** der Wohnungszwangswirtschaft gekennzeichnet, verbunden mit einer umfassenden staatlichen **Förderung des Wohnungsbaus**, insbesondere auf der Grundlage des zweiten Wohnungsbaugesetzes (**2. WoBauG**), das bis 2001 die Grundlage für die Förderung des sozialen Wohnungsbaus bildete (BLUMENROTH Wohnungspolitik 321 ff; SONNENSCHNEIN DWV 1992, 193, 196 ff; ders PiG 49 [1996], 7, 19 ff; WOLTER Bestandsschutz 139, 185 ff). An seine Stelle ist mittlerweile das neue Wohnraumförderungsgesetz (**WoFG**) vom 13. 9. 2001 (BGBl I 2376) getreten. 6

Seit Mitte der fünfziger Jahre wurden zunächst die meisten sog **Neubauwohnungen** von der Wohnungszwangswirtschaft freigestellt; sie unterlagen jedoch teilweise noch in beschränktem Umfang der Preisbindung. Dagegen galten für den gesamten **Althausbesitz** nach wie vor der Bestandsschutz aufgrund des MSchG, die Bewirtschaftung aufgrund des WG und der Preisstopp von 1936 fort, gelockert durch verschiedene Bundesmietengesetze (BMG). Diese Marktsplattung konnte nicht unbeschränkt beibehalten werden. Deshalb setzte sich der Gesetzgeber **ab 1960** das Ziel, den gesamten Wohnungsmarkt aus der staatlichen Bewirtschaftung in die Marktwirtschaft zu entlassen. 7

Aufgrund umstrittener statistischer Erhebungen kam die Bundesregierung 1960 zu dem Ergebnis, daß spätestens Ende 1965 der Wohnungsmarkt ausgeglichen sein werde. Die Bundesregierung folgerte daraus, daß sich in den Jahren von 1960 bis 1965 ein **Abbau der Wohnungszwangswirtschaft** in Verbindung mit der Einführung eines sozialen Mietrechts rechtfertigen lasse (sog **Lücke-Plan**). Ergebnis dieser Überlegungen war das Gesetz über den Abbau der Wohnungszwangswirtschaft und über ein soziales Miet- und Wohnrecht (**AbbauG**) vom 23. 6. 1960 (BGBl I 389). Dieses Gesetz brachte neben zahlreichen Gesetzesänderungen ein 2. BMG, das 1. Gesetz über die Gewährung von Miet- und Lastenbeihilfen, die ersten Änderungen des Mietrechts des BGB unter sozialen Vorzeichen und vor allem die Bestimmung des **31. 12. 1965** als **Endtermin des MSchG**. In der Folgezeit ist dieser Endtermin für verschiedene Ballungszentren indessen immer weiter **hinausgeschoben** worden, so daß das MSchG in Berlin endgültig erst am 31. 12. 1975 außer Kraft trat. Die **Mietpreisbindung** wurde gleichfalls nur sehr viel langsamer als geplant abgebaut. Aufgrund verschiedener zeitgebundener Gesetze endete sie schließlich für München und Hamburg erst Ende des Jahres 1974 und in Berlin sogar erst Ende des Jahres 1987 (s SONNENSCHNEIN, Wohnraummiete 106 ff). 8

Beschränkungen der Miethöhe gibt es seitdem nur noch für die sog **Sozialwohnungen** 9

aufgrund des **Wohnungsbindungsgesetzes** (WoBindG) vom 31. 1. 1974 (BGBl I 137) in der Fassung der Bekanntmachung vom 13. 9. 2001 (BGBl I 2404). Eine entsprechende Regelung besteht für Bedienstetenwohnungen aufgrund des (fortgeltenden) § 87a des 2. WoBauG sowie für andere **öffentlich geförderte Wohnungen** aufgrund der (ebenfalls fortgeltenden) §§ 88 und 88b des genannten Gesetzes. Für die Berechnung dieser gebundenen Mieten sind vor allem die NeubaumietenVO (**NMVO**) v 1970 idF v 12. 10. 1990 (BGBl I 2203) und die 2. BerechnungsVO (**II. BV**) v 21. 2. 1975 (BGBl I 570) in der Fassung v 12. 10. 1990 (BGBl I 2178) heranzuziehen (wegen der Einzelheiten s EMMERICH, Preisfreiheit und Preisbindung, PiG 49 [1996] 71, 76 ff; HANKE, Kostenmiete, in Der Mietzins als Gegenleistung, PiG 40 [1993] 157; SONNENSCHNEIN, Wohnraummiete 99 ff), an deren Stelle mittlerweile in einzelnen Beziehungen die **Wohnflächen-** und die **Betriebskostenverordnung** v 23. 11. 2003 (BGBl I 2346) getreten sind.

- 10 Parallel zu dem schrittweisen Abbau der Wohnungszwangswirtschaft vollzog sich die **Einführung des sozialen Mietrechts**. Das AbbauG v 1960 (Rn 8) hatte sich aus Zeitnot zunächst auf den Erlaß der sog Sozialklausel (§§ 574 ff nF = § 556a aF) beschränkt. Die eigentlichen Verbesserungen des Mieterschutzes brachten dann erst das 1. MietRÄndG v 29. 7. 1963 (BGBl I 505), das (wichtige) **2. MietRÄndG** v 14. 7. 1964 (BGBl I 457) sowie das 3. MietRÄndG v 21. 2. 1967 (BGBl I 1248).

#### 4. Rückkehr zum Mieterschutz ab 1971

- 11 Nach dem Regierungswechsel von 1969 gelangte die Bundesregierung zu dem Schluß, daß die immer noch bestehende Mangellage in Verbindung mit den starken Baupreiserhöhungen in verschiedenen Ballungsgebieten zu einem unerträglichen Anstieg der Mieten geführt habe, so daß (nur) in den genannten Gebieten bis zum endgültigen Ausgleich von Angebot und Nachfrage ein **verstärkter Mieterschutz** geboten sei (vgl BT-Drucks VI/1549). Die Bundesregierung legte deshalb dem Bundestag einen umfangreichen Entwurf vor, durch den (nur) **in diesen Gebieten** (nur) **vorübergehend** vor allem der Schutz der Mieter gegen Kündigungen und Mieterhöhungen verbessert werden sollte. Wegen der großen Abgrenzungsschwierigkeiten wurde jedoch später zunächst auf die Beschränkung des Anwendungsbereichs des neuen Gesetzes auf Ballungsgebiete verzichtet. Außerdem wurde der Entwurf wegen des Widerstandes diesmal der CDU in zwei Gesetze aufgespalten, nämlich in das **1. WRKSchG** v 25. 11. 1971 (BGBl I 1839) sowie in das Mietrechtverbesserungsgesetz v 4. 11. 1971 (BGBl I 1745).
- 12 Die Folgejahre waren durch eine **ständige Verschärfung des neuen Mieterschutzes** gekennzeichnet (s EMMERICH, in: FS Mestmäcker 989 ff; SONNENSCHNEIN, Die Geschichte des Wohnraummietrechts, PiG 49 [1996] 7, 21 ff; ders Wohnraummiete). Der erste Schritt auf diesem Weg, dessen (vorläufigen) Abschluß das Mietrechtsreformgesetz von 2001 bildet, war das **2. WRKSchG von 1974** (BGBl I 3603), durch dessen Art 1 der Kündigungsschutz nunmehr als **Dauerrecht** im BGB verankert wurde (§ 564b aF). Außerdem wurde durch Art 3 ein neues Gesetz zur Regelung der Miethöhe eingeführt (**MHRG**), aufgrund dessen der Vermieter nach dem Vorbild des 1. WRKSchG unter bestimmten Voraussetzungen eine Anpassung der vertraglichen Miete an das Niveau der ortsüblichen Vergleichsmiete verlangen konnte (s jetzt §§ 557 ff nF). Das BVerfG hat in der Folgezeit die Verfassungsmäßigkeit der neuen Mieterschutzgesetze wiederholt bestätigt (BVerfGE 37, 140 = NJW 1974, 1499; BVerfGE 49, 244 = NJW 1979,

31; BVerfGE 68, 361 = NJW 1985, 2633; s EMMERICH, in: FS Mestmäcker 989, 991 ff; SONNENSCHNEIN NJW 1993, 161).

Als der Mietwohnungsbau – aus welchen Gründen immer – Ende der siebziger Jahre **13** erheblich zurückging, entschloß sich der Gesetzgeber vorübergehend wieder zu einer gewissen **Lockerung des Mieterschutzes**. Hervorzuheben ist das Gesetz zur Erhöhung des Angebots von Mietwohnungen vom 20. 12. **1982** (BGBl I 1912). Seitdem war vor allem die Vereinbarung von Staffelmieten wieder zulässig (s § 557a nF). Die Liberalisierungswelle war aber nur von kurzer Dauer. Bereits das genannte Gesetz von 1982 hatte das Mieterhöhungsrecht des Vermieters über den früheren Rechtszustand hinaus erstmals durch Einführung einer sog **Kappungsgrenze** weiter deutlich beschränkt (§ 1 Abs 1 Nr 3 MHRG aF = § 558 Abs 3 nF).

Die sich damit abzeichnende **Tendenz zu immer neuen Eingriffen** in den Mietwoh- **14** nungsmarkt nahm in den Folgejahren ständig zu. Unter den zahlreichen einschlägigen Gesetzen ist vor allem das **4. Mietrechtsänderungsgesetz** von 1993 (BGBl I 1257) hervorzuheben, durch das für die Masse der Wohnungen die Kappungsgrenze von 30 auf 20% absenkt wurde (ebenso jetzt generell § 558 Abs 3 nF). Zugleich wurde an zahlreichen Stellen das BGB im Interesse einer Verstärkung des Mieterschutzes geändert.

Der Rechtszustand in den **neuen Ländern** entspricht heute grundsätzlich dem im **15** alten Bundesgebiet (zur Entwicklung s EMMERICH, Das Mietrecht in den neuen Ländern, PiG 35 [1992] 155). Soweit noch in Einzelheiten Besonderheiten bestehen, ist darauf bei der Erläuterung der betreffenden Vorschriften einzugehen.

## **5. Mietrechtsreform\***

Der Bundestag hatte bereits 1974 die Bundesregierung ersucht, das zersplitterte **16** Wohnraummietrecht für die Betroffenen verständlich und übersichtlich in einem Gesetz zusammenzufassen (BT-Druck 7/2629, 2; s zum folgenden EMMERICH JuS 2000, 1051 = DWW 2000, 143). Die Bundesregierung reagierte auf diese Aufforderung jedoch erst im Jahre 1992 durch die Einsetzung einer **Expertenkommission**, die das deutsche Miet-

\* **Schrifttum:** Entwurf eines Gesetzes zur Neugliederung, Vereinfachung und Reform des Mietrechts (Mietrechtsreformgesetz), BT-Drucks 14 (2000)/4553 = BR-Drucks 439/2000 = WuM 2000, 465 = NZM 2000, 802; Bund-Länder-Arbeitsgruppe „Mietrechtsvereinfachung“, Bericht zur Neugliederung und Vereinfachung des Mietrechts (1997); ACHENBACH NZM 2000, 741; BLANK/BÖRSTINGHAUS, Neues Mietrecht (2001); BÖRSTINGHAUS NZM 2000, 583; DERLEDER, Interessenausgleich der Mietvertragsparteien und Mietrechtsreformen, PiG 60 (2001) 5; EMMERICH JuS 2000, 1051 = DWW 2000, 143; ders NZM 2001, 690; 2001, 777; 2002, 362; EISENSCHMID WuM 2001, 215; GRUND-

MANN, Die Mietenpolitik der Bundesregierung, PiG 60 (2001) 167; dies NJW 2001, 2497; HANNIG, Das neue Mietgesetzbuch, in: FS Seuß (1997) 139; ders, Mietrechtsreform in der Diskussion, PiG 52 (1997) 107; JAHN NZM 2000, 9; KRAEMER WuM 2001, 163; LAMMEL ZMR 2000, 133; 2000, 808; LÖWE NZM 2000, 577; JANSEN NJW 2001, 3151; H RITTER NZM 1999, 146; TH RITTER NZM 2000, 737; SCHMIDT-JÖRZIG NZM 1998, 2; SONNENSCHNEIN WuM 2000, 387; ders, Beendigung des Mietverhältnisses, PiG 60 (2001) 5; SIMON NZM 2001, 2; STERNEL, Vereinbarung und Erhöhung des Mietzinses, PiG 60 (2001) 31; WEITEMEYER WuM 2001, 771; ZUCK NZM 2001, 354.