

§ 476a<sup>645</sup>

**§ 477 Beweislastumkehr**

(1) Zeigt sich innerhalb eines Jahres seit Gefahrübergang ein von den Anforderungen nach § 434 oder § 475b abweichender Zustand der Ware, so wird vermutet, dass die Ware bereits bei Gefahrübergang mangelhaft war, es sei denn, diese Vermutung ist mit der Art der Ware oder des mangelhaften Zustands unvereinbar. Beim Kauf eines lebenden Tieres gilt diese Vermutung für einen Zeitraum von sechs Monaten seit Gefahrübergang.

(2) Ist bei Waren mit digitalen Elementen die dauerhafte Bereitstellung der digitalen Elemente im Kaufvertrag vereinbart und zeigt sich ein von den vertraglichen Anforderungen nach § 434 oder § 475b abweichender Zustand der digitalen Elemente während der Dauer der Bereitstellung oder innerhalb eines Zeitraums von zwei Jahren seit Gefahrübergang, so wird vermutet, dass die digitalen Elemente während der bisherigen Dauer der Bereitstellung mangelhaft waren.<sup>646</sup>

(3) Die Absätze 1 und 2 gelten unbeschadet der §§ 307 bis 309 nicht für den Ausschluss oder die Beschränkung des Anspruchs auf Schadensersatz.“

**645 QUELLE**

01.04.1977.—§ 25 Nr. 1 des Gesetzes vom 9. Dezember 1976 (BGBl. I S. 3317) hat die Vorschrift eingefügt.

**AUFHEBUNG**

01.01.2002.—Artikel 1 Abs. 1 Nr. 31 des Gesetzes vom 26. November 2001 (BGBl. I S. 3138) hat die Vorschrift neu gefasst. Die Vorschrift lautete:

„Ist an Stelle des Rechts des Käufers auf Wandlung oder Minderung ein Recht auf Nachbesserung vereinbart, so hat der zur Nachbesserung verpflichtete Verkäufer auch die zum Zwecke der Nachbesserung erforderlichen Aufwendungen, insbesondere Transport-, Wege-, Arbeits- und Materialkosten, zu tragen. Dies gilt nicht, soweit die Aufwendungen sich erhöhen, weil die gekaufte Sache nach der Lieferung an einen anderen Ort als den Wohnsitz oder die gewerbliche Niederlassung des Empfängers verbracht worden ist, es sei denn, das Verbringen entspricht dem bestimmungsgemäßen Gebrauch der Sache.“

**646 ÄNDERUNGEN**

01.04.1991.—Artikel 8 Abs. 2 des Gesetzes vom 17. Dezember 1990 (BGBl. I S. 2847) hat in Abs. 2 Satz 1 „gerichtliche Beweisausnahme zur Sicherung des Beweises“ durch „das selbständige Beweisverfahren nach der Zivilprozeßordnung“ ersetzt.

01.01.2002.—Artikel 1 Abs. 1 Nr. 31 des Gesetzes vom 26. November 2001 (BGBl. I S. 3138) hat die Vorschrift neu gefasst. Die Vorschrift lautete:

**„§ 477**

(1) Der Anspruch auf Wandelung oder auf Minderung sowie der Anspruch auf Schadensersatz wegen Mangels einer zugesicherten Eigenschaft verjährt, sofern nicht der Verkäufer den Mangel arglistig verschwiegen hat, bei beweglichen Sachen in sechs Monaten von der Ablieferung, bei Grundstücken in einem Jahr von der Übergabe an. Die Verjährungsfrist kann durch Vertrag verlängert werden.

(2) Beantragt der Käufer das selbständige Beweisverfahren nach der Zivilprozeßordnung, so wird die Verjährung unterbrochen. Die Unterbrechung dauert bis zur Beendigung des Verfahrens fort. Die Vorschriften des § 211 Abs. 2 und des § 212 finden entsprechende Anwendung.

(3) Die Hemmung oder Unterbrechung der Verjährung eines der im Absatz 1 bezeichneten Ansprüche bewirkt auch die Hemmung oder Unterbrechung der Verjährung der anderen Ansprüche.“

**AUFHEBUNG**

01.01.2018.—Artikel 1 Nr. 13 des Gesetzes vom 28. April 2017 (BGBl. I S. 969) hat die Vorschrift aufgehoben. Die Vorschrift lautete:

**„§ 477 Sonderbestimmungen für Garantien**

(1) Eine Garantieerklärung (§ 443) muss einfach und verständlich abgefasst sein. Sie muss enthalten  
1. den Hinweis auf die gesetzlichen Rechte des Verbrauchers sowie darauf, dass sie durch die Garantie nicht eingeschränkt werden und

### § 478 Sonderbestimmungen für den Rückgriff des Unternehmers

(1) Ist der letzte Vertrag in der Lieferkette ein Verbrauchsgüterkauf (§ 474), findet § 477 in den Fällen des § 445a Absatz 1 und 2 mit der Maßgabe Anwendung, dass die Frist mit dem Übergang der Gefahr auf den Verbraucher beginnt.

(2) Auf eine vor Mitteilung eines Mangels an den Lieferanten getroffene Vereinbarung, die zum Nachteil des Unternehmers von Absatz 1 sowie von den §§ 433 bis 435, 437, 439 bis 443, 445a Absatz 1 und 2 sowie den §§ 445b, 475b und 475c abweicht, kann sich der Lieferant nicht berufen, wenn dem Rückgriffsgläubiger kein gleichwertiger Ausgleich eingeräumt wird. Satz 1 gilt unbeschadet des § 307 nicht für den Ausschluss oder die Beschränkung des Anspruchs auf Schadensersatz. Die in Satz 1 bezeichneten Vorschriften finden auch Anwendung, wenn sie durch anderweitige Gestaltungen umgangen werden.

(3) Die Absätze 1 und 2 finden auf die Ansprüche des Lieferanten und der Übrigen Käufer in der Lieferkette gegen die jeweiligen Verkäufer entsprechende Anwendung, wenn die Schuldner Unternehmer sind.<sup>647</sup>

2. den Inhalt der Garantie und alle wesentlichen Angaben, die für die Geltendmachung der Garantie erforderlich sind, insbesondere die Dauer und den räumlichen Geltungsbereich des Garantieschutzes sowie Namen und Anschrift des Garantiegebers.

(2) Der Verbraucher kann verlangen, dass ihm die Garantieerklärung in Textform mitgeteilt wird.

(3) Die Wirksamkeit der Garantieverpflichtung wird nicht dadurch berührt, dass eine der vorstehenden Anforderungen nicht erfüllt wird.“

#### UMNUMMERIERUNG

01.01.2018.—Artikel 1 Nr. 12 des Gesetzes vom 28. April 2017 (BGBl. I S. 969) hat § 476 in § 477 umnummeriert.

#### ÄNDERUNGEN

01.01.2022.—Artikel 1 Nr. 8 des Gesetzes vom 25. Juni 2021 (BGBl. I S. 2133) hat die Vorschrift neu gefasst. Die Vorschrift lautete:

„Zeigt sich innerhalb von sechs Monaten seit Gefahrübergang ein Sachmangel, so wird vermutet, dass die Sache bereits bei Gefahrübergang mangelhaft war, es sei denn, diese Vermutung ist mit der Art der Sache oder des Mangels unvereinbar.“

#### 647 ÄNDERUNGEN

01.04.1991.—Artikel 8 Abs. 2 des Gesetzes vom 17. Dezember 1990 (BGBl. I S. 2847) hat in Abs. 1 Satz 2 „gerichtliche Beweisausnahme zur Sicherung des Beweises“ durch „das selbständige Beweisverfahren nach der Zivilprozeßordnung“ ersetzt.

01.01.2002.—Artikel 1 Abs. 1 Nr. 31 des Gesetzes vom 26. November 2001 (BGBl. I S. 3138) hat die Vorschrift neu gefasst. Die Vorschrift lautete:

#### „§ 478

(1) Hat der Käufer den Mangel dem Verkäufer angezeigt oder die Anzeige an ihn abgesendet, bevor der Anspruch auf Wandelung oder auf Minderung verjährt war, so kann er auch nach der Vollendung der Verjährung die Zahlung des Kaufpreises insoweit verweigern, als er auf Grund der Wandelung oder der Minderung dazu berechtigt sein würde. Das gleiche gilt, wenn der Käufer vor der Vollendung der Verjährung das selbständige Beweisverfahren nach der Zivilprozeßordnung beantragt oder in einem zwischen ihm und einem späteren Erwerber der Sache wegen des Mangels anhängigen Rechtsstreit dem Verkäufer den Streit verkündet hat.

(2) Hat der Verkäufer den Mangel arglistig verschwiegen, so bedarf es der Anzeige oder einer ihr nach Absatz 1 gleichstehenden Handlung nicht.“

01.01.2018.—Artikel 1 Nr. 14 lit. a des Gesetzes vom 28. April 2017 (BGBl. I S. 969) hat in der Überschrift „Sonderbestimmungen für den“ am Anfang eingefügt.

Artikel 1 Nr. 14 lit. b desselben Gesetzes hat Abs. 1 neu gefasst. Abs. 1 lautete:

„(1) Wenn der Unternehmer die verkaufte neu hergestellte Sache als Folge ihrer Mangelhaftigkeit zurücknehmen musste oder der Verbraucher den Kaufpreis gemindert hat, bedarf es für die in § 437 bezeichneten Rechte des Unternehmers gegen den Unternehmer, der ihm die Sache verkauft hatte (Lie-

## § 479 Sonderbestimmungen für Garantien

(1) Eine Garantieerklärung (§ 443) muss einfach und verständlich abgefasst sein. Sie muss Folgendes enthalten:

1. den Hinweis auf die gesetzlichen Rechte des Verbrauchers bei Mängeln, darauf, dass die Inanspruchnahme dieser Rechte unentgeltlich ist sowie darauf, dass diese Rechte durch die Garantie nicht eingeschränkt werden,
2. den Namen und die Anschrift des Garantiegebers,
3. das vom Verbraucher einzuhaltende Verfahren für die Geltendmachung der Garantie,
4. die Nennung der Ware, auf die sich die Garantie bezieht, und
5. die Bestimmungen der Garantie, insbesondere die Dauer und den räumlichen Geltungsbereich des Garantieschutzes.

(2) Die Garantieerklärung ist dem Verbraucher spätestens zum Zeitpunkt der Lieferung der Ware auf einem dauerhaften Datenträger zur Verfügung zu stellen.

(3) Hat der Hersteller gegenüber dem Verbraucher eine Haltbarkeitsgarantie übernommen, so hat der Verbraucher gegen den Hersteller während des Zeitraums der Garantie mindestens einen Anspruch auf Nacherfüllung gemäß § 439 Absatz 2, 3, 5 und 6 Satz 2 und § 475 Absatz 3 Satz 1 und Absatz 5.

(4) Die Wirksamkeit der Garantieverpflichtung wird nicht dadurch berührt, dass eine der vorstehenden Anforderungen nicht erfüllt wird.<sup>648</sup>

ferant), wegen des vom Verbraucher geltend gemachten Mangels einer sonst erforderlichen Fristsetzung nicht.“

Artikel 1 Nr. 14 lit. c bis e desselben Gesetzes hat Abs. 2 und 3 aufgehoben und Abs. 4 und 5 in Abs. 2 und 3 unnummeriert. Abs. 2 und 3 lauteten:

„(2) Der Unternehmer kann beim Verkauf einer neu hergestellten Sache von seinem Lieferanten Ersatz der Aufwendungen verlangen, die der Unternehmer im Verhältnis zum Verbraucher nach § 439 Abs. 2 zu tragen hatte, wenn der vom Verbraucher geltend gemachte Mangel bereits beim Übergang der Gefahr auf den Unternehmer vorhanden war.

(3) In den Fällen der Absätze 1 und 2 findet § 476 mit der Maßgabe Anwendung, dass die Frist mit dem Übergang der Gefahr auf den Verbraucher beginnt.“

Artikel 1 Nr. 14 lit. d desselben Gesetzes hat im neuen Abs. 2 Satz 1 „den §§ 433 bis 435, 437, 439 bis 443 sowie von den Absätzen 1 bis 3 und von § 479“ durch „Absatz 1 sowie von den §§ 433 bis 435, 437, 439 bis 443, 445a Absatz 1 und 2 sowie von § 445b“ ersetzt.

Artikel 1 Nr. 14 lit. e desselben Gesetzes hat im neuen Abs. 3 „bis 4“ durch „und 2“ ersetzt.

Artikel 1 Nr. 14 lit. f desselben Gesetzes hat Abs. 6 aufgehoben. Abs. 6 lautete:

„(6) § 377 des Handelsgesetzbuchs bleibt unberührt.“

01.01.2022.—Artikel 1 Nr. 9 des Gesetzes vom 25. Juni 2021 (BGBl. I S. 2133) hat in Abs. 2 Satz 1 „von § 445b“ durch „den §§ 445b, 475b und 475c“ ersetzt.

### 648 ÄNDERUNGEN

01.01.2002.—Artikel 1 Abs. 1 Nr. 31 des Gesetzes vom 26. November 2001 (BGBl. I S. 3138) hat die Vorschrift neu gefasst. Die Vorschrift lautete:

#### „§ 479

Der Anspruch auf Schadensersatz kann nach der Vollendung der Verjährung nur aufgerechnet werden, wenn der Käufer vorher eine der im § 478 bezeichneten Handlungen vorgenommen hat. Diese Beschränkung tritt nicht ein, wenn der Verkäufer den Mangel arglistig verschwiegen hat.“

01.01.2018.—Artikel 1 Nr. 15 des Gesetzes vom 28. April 2017 (BGBl. I S. 969) hat die Vorschrift neu gefasst. Die Vorschrift lautete:

#### „§ 479 Verjährung von Rückgriffsansprüchen

(1) Die in § 478 Abs. 2 bestimmten Aufwendungsersatzansprüche verjähren in zwei Jahren ab Ablieferung der Sache.

(2) Die Verjährung der in den §§ 437 und 478 Abs. 2 bestimmten Ansprüche des Unternehmers gegen seinen Lieferanten wegen des Mangels einer an einen Verbraucher verkauften neu hergestellten Sache tritt frühestens zwei Monate nach dem Zeitpunkt ein, in dem der Unternehmer die Ansprüche

**Untertitel 4  
Tausch<sup>649</sup>**

**§ 480 Tausch**

Auf den Tausch finden die Vorschriften über den Kauf entsprechende Anwendung.<sup>650</sup>

**Titel 2  
Teilzeit-Wohnrechteverträge, Verträge über langfristige Urlaubsprodukte,  
Vermittlungsverträge und Tauschsystemverträge<sup>651</sup>**

**§ 481 Teilzeit-Wohnrechtevertrag**

(1) Ein Teilzeit-Wohnrechtevertrag ist ein Vertrag, durch den ein Unternehmer einem Verbraucher gegen Zahlung eines Gesamtpreises das Recht verschafft oder zu verschaffen verspricht, für die Dauer von mehr als einem Jahr ein Wohngebäude mehrfach für einen bestimmten oder zu bestimm-

---

des Verbrauchers erfüllt hat. Diese Ablaufhemmung endet spätestens fünf Jahre nach dem Zeitpunkt, in dem der Lieferant die Sache dem Unternehmer abgeliefert hat.

(3) Die vorstehenden Absätze finden auf die Ansprüche des Lieferanten und der übrigen Käufer in der Lieferkette gegen die jeweiligen Verkäufer entsprechende Anwendung, wenn die Schuldner Unternehmer sind.“

01.01.2022.—Artikel 1 Nr. 10 des Gesetzes vom 25. Juni 2021 (BGBl. I S. 2133) hat die Vorschrift neu gefasst. Die Vorschrift lautete:

„(1) Eine Garantieerklärung (§ 443) muss einfach und verständlich abgefasst sein. Sie muss enthalten:

1. den Hinweis auf die gesetzlichen Rechte des Verbrauchers sowie darauf, dass sie durch die Garantie nicht eingeschränkt werden, und
2. den Inhalt der Garantie und alle wesentlichen Angaben, die für die Geltendmachung der Garantie erforderlich sind, insbesondere die Dauer und den räumlichen Geltungsbereich des Garantieschutzes sowie Namen und Anschrift des Garantiegebers.

(2) Der Verbraucher kann verlangen, dass ihm die Garantieerklärung in Textform mitgeteilt wird.

(3) Die Wirksamkeit der Garantieverpflichtung wird nicht dadurch berührt, dass eine der vorstehenden Anforderungen nicht erfüllt wird.“

**649 QUELLE**

01.01.2002.—Artikel 1 Abs. 1 Nr. 31 des Gesetzes vom 26. November 2001 (BGBl. I S. 3138) hat die Überschrift des Untertitels eingefügt.

**650 ÄNDERUNGEN**

01.01.2002.—Artikel 1 Abs. 1 Nr. 31 des Gesetzes vom 26. November 2001 (BGBl. I S. 3138) hat die Vorschrift neu gefasst. Die Vorschrift lautete:

**„§ 480**

(1) Der Käufer einer nur der Gattung nach bestimmten Sache kann statt der Wandelung oder der Minderung verlangen, daß ihm an Stelle der mangelhaften Sache eine mangelfreie geliefert wird. Auf diesen Anspruch finden die für die Wandelung geltenden Vorschriften der §§ 464 bis 466, des § 467 Satz 1 und der §§ 469, 470, 474 bis 479 entsprechende Anwendung.

(2) Fehlt der Sache zu der Zeit, zu welcher die Gefahr auf den Käufer übergeht, eine zugesicherte Eigenschaft oder hat der Verkäufer einen Fehler arglistig verschwiegen, so kann der Käufer statt der Wandelung, der Minderung oder der Lieferung einer mangelfreien Sache Schadensersatz wegen Nichterfüllung verlangen.“

**651 QUELLE**

01.01.2002.—Artikel 1 Abs. 1 Nr. 31 des Gesetzes vom 26. November 2001 (BGBl. I S. 3138) hat die Überschrift des Titels eingefügt.

**ÄNDERUNGEN**

23.02.2011.—Artikel 1 Nr. 3 des Gesetzes vom 17. Januar 2011 (BGBl. I S. 34) hat die Überschrift des Titels neu gefasst. Die Überschrift lautete: „Teilzeit-Wohnrechteverträge“.

menden Zeitraum zu Übernachtungszwecken zu nutzen. Bei der Berechnung der Vertragsdauer sind sämtliche im Vertrag vorgesehenen Verlängerungsmöglichkeiten zu berücksichtigen.

(2) Das Recht kann ein dingliches oder anderes Recht sein und insbesondere auch durch eine Mitgliedschaft in einem Verein oder einen Anteil an einer Gesellschaft eingeräumt werden. Das Recht kann auch darin bestehen, aus einem Bestand von Wohngebäuden ein Wohngebäude zur Nutzung zu wählen.

(3) Einem Wohngebäude steht ein Teil eines Wohngebäudes gleich, ebenso eine bewegliche, als Übernachtungsunterkunft gedachte Sache oder ein Teil derselben.<sup>652</sup>

### § 481a Vertrag über ein langfristiges Urlaubsprodukt

Ein Vertrag über ein langfristiges Urlaubsprodukt ist ein Vertrag für die Dauer von mehr als einem Jahr, durch den ein Unternehmer einem Verbraucher gegen Zahlung eines Gesamtpreises das Recht verschafft oder zu verschaffen verspricht, Preisnachlässe oder sonstige Vergünstigungen in Bezug auf eine Unterkunft zu erwerben. § 481 Absatz 1 Satz 2 gilt entsprechend.<sup>653</sup>

### § 481b Vermittlungsvertrag, Tauschsystemvertrag

(1) Ein Vermittlungsvertrag ist ein Vertrag, durch den sich ein Unternehmer von einem Verbraucher ein Entgelt versprechen lässt für den Nachweis der Gelegenheit zum Abschluss eines Vertrags oder für die Vermittlung eines Vertrags, durch den die Rechte des Verbrauchers aus einem Teilzeit-Wohnrechtevertrag oder einem Vertrag über ein langfristiges Urlaubsprodukt erworben oder veräußert werden sollen.

(2) Ein Tauschsystemvertrag ist ein Vertrag, durch den sich ein Unternehmer von einem Verbraucher ein Entgelt versprechen lässt für den Nachweis der Gelegenheit zum Abschluss eines Vertrags oder für die Vermittlung eines Vertrags, durch den einzelne Rechte des Verbrauchers aus einem Teilzeit-Wohnrechtevertrag oder einem Vertrag über ein langfristiges Urlaubsprodukt getauscht oder auf andere Weise erworben oder veräußert werden sollen.<sup>654</sup>

---

#### 652 ÄNDERUNGEN

01.01.2002.—Artikel 1 Abs. 1 Nr. 31 des Gesetzes vom 26. November 2001 (BGBl. I S. 3138) hat die Vorschrift neu gefasst. Die Vorschrift lautete:

#### „§ 481

Für den Verkauf von Pferden, Eseln, Mauleseln und Maultieren, von Rindvieh, Schafen und Schweinen gelten die Vorschriften der §§ 459 bis 467, 469 bis 480 nur insoweit, als sich nicht aus den §§ 482 bis 492 ein anderes ergibt.“

23.02.2011.—Artikel 1 Nr. 4 des Gesetzes vom 17. Januar 2011 (BGBl. I S. 34) hat die Vorschrift neu gefasst. Die Vorschrift lautete:

#### „§ 481 Begriff des Teilzeit-Wohnrechtsvertrags

(1) Teilzeit-Wohnrechteverträge sind Verträge, durch die ein Unternehmer einem Verbraucher gegen Zahlung eines Gesamtpreises das Recht verschafft oder zu verschaffen verspricht, für die Dauer von mindestens drei Jahren ein Wohngebäude jeweils für einen bestimmten oder zu bestimmenden Zeitraum des Jahres zu Erholungs- oder Wohnzwecken zu nutzen. Das Recht kann ein dingliches oder anderes Recht sein und insbesondere auch durch eine Mitgliedschaft in einem Verein oder einen Anteil an einer Gesellschaft eingeräumt werden.

(2) Das Recht kann auch darin bestehen, die Nutzung eines Wohngebäudes jeweils aus einem Bestand von Wohngebäuden zu wählen.

(3) Einem Wohngebäude steht ein Teil eines Wohngebäudes gleich.“

#### 653 QUELLE

23.02.2011.—Artikel 1 Nr. 4 des Gesetzes vom 17. Januar 2011 (BGBl. I S. 34) hat die Vorschrift eingefügt.

#### 654 QUELLE

23.02.2011.—Artikel 1 Nr. 4 des Gesetzes vom 17. Januar 2011 (BGBl. I S. 34) hat die Vorschrift eingefügt.

### § 482 Vorvertragliche Informationen, Werbung und Verbot des Verkaufs als Geldanlage

(1) Der Unternehmer hat dem Verbraucher rechtzeitig vor Abgabe von dessen Vertragserklärung zum Abschluss eines Teilzeit-Wohnrechtevertrags, eines Vertrags über ein langfristiges Urlaubsprodukt, eines Vermittlungsvertrags oder eines Tauschsystemvertrags vorvertragliche Informationen nach Artikel 242 § 1 des Einführungsgesetzes zum Bürgerlichen Gesetzbuche in Textform zur Verfügung zu stellen. Diese müssen klar und verständlich sein.

(2) In jeder Werbung für solche Verträge ist anzugeben, dass vorvertragliche Informationen erhältlich sind und wo diese angefordert werden können. Der Unternehmer hat bei der Einladung zu Werbe- oder Verkaufsveranstaltungen deutlich auf den gewerblichen Charakter der Veranstaltung hinzuweisen. Dem Verbraucher sind auf solchen Veranstaltungen die vorvertraglichen Informationen jederzeit zugänglich zu machen.

(3) Ein Teilzeit-Wohnrecht oder ein Recht aus einem Vertrag über ein langfristiges Urlaubsprodukt darf nicht als Geldanlage beworben oder verkauft werden.<sup>655</sup>

### § 482a Widerrufsbelehrung

Der Unternehmer muss den Verbraucher vor Vertragsschluss in Textform auf das Widerrufsrecht einschließlich der Widerrufsfrist sowie auf das Anzahlungsverbot nach § 486 hinweisen. Der Erhalt der entsprechenden Vertragsbestimmungen ist vom Verbraucher schriftlich zu bestätigen. Die Einzelheiten sind in Artikel 242 § 2 des Einführungsgesetzes zum Bürgerlichen Gesetzbuche geregelt.<sup>656</sup>

### § 483 Sprache des Vertrags und der vorvertraglichen Informationen

(1) Der Teilzeit-Wohnrechtevertrag, der Vertrag über ein langfristiges Urlaubsprodukt, der Vermittlungsvertrag oder der Tauschsystemvertrag ist in der Amtssprache oder, wenn es dort mehrere Amtssprachen gibt, in der vom Verbraucher gewählten Amtssprache des Mitgliedstaats der Europäischen Union oder des Vertragsstaats des Abkommens über den Europäischen Wirtschaftsraum abzufassen, in dem der Verbraucher seinen Wohnsitz hat. Ist der Verbraucher Angehöriger eines anderen Mitgliedstaats, so kann er statt der Sprache seines Wohnsitzstaats auch die oder eine der

---

#### 655 ÄNDERUNGEN

01.01.2002.—Artikel 1 Abs. 1 Nr. 31 des Gesetzes vom 26. November 2001 (BGBl. I S. 3138) hat die Vorschrift neu gefasst. Die Vorschrift lautete:

#### „§ 482

(1) Der Verkäufer hat nur bestimmte Fehler (Hauptmängel) und diese nur dann zu vertreten, wenn sie sich innerhalb bestimmter Fristen (Gewährfristen) zeigen.

(2) Die Hauptmängel und die Gewährfristen werden durch eine mit Zustimmung des Bundesrats zu erlassende Kaiserliche Verordnung bestimmt. Die Bestimmung kann auf demselben Weg ergänzt und abgeändert werden.“

23.02.2011.—Artikel 1 Nr. 4 des Gesetzes vom 17. Januar 2011 (BGBl. I S. 34) hat die Vorschrift neu gefasst. Die Vorschrift lautete:

#### „§ 482 Prospektpflicht bei Teilzeit-Wohnrechtsverträgen

(1) Wer als Unternehmer den Abschluss von Teilzeit-Wohnrechteverträgen anbietet, hat jedem Verbraucher, der Interesse bekundet, einen Prospekt auszuhändigen.

(2) Der in Absatz 1 bezeichnete Prospekt muss eine allgemeine Beschreibung des Wohngebäudes oder des Bestandes von Wohngebäuden sowie die in der Rechtsverordnung nach Artikel 242 des Einführungsgesetzes zum Bürgerlichen Gesetzbuche bestimmten Angaben enthalten.

(3) Der Unternehmer kann vor Vertragsschluss eine Änderung gegenüber den im Prospekt enthaltenen Angaben vornehmen, soweit dies auf Grund von Umständen erforderlich wird, auf die er keinen Einfluss nehmen konnte.

(4) In jeder Werbung für den Abschluss von Teilzeit-Wohnrechteverträgen ist anzugeben, dass der Prospekt erhältlich ist und wo er angefordert werden kann.“

#### 656 QUELLE

23.02.2011.—Artikel 1 Nr. 4 des Gesetzes vom 17. Januar 2011 (BGBl. I S. 34) hat die Vorschrift eingefügt.

Amtssprachen des Staats, dem er angehört, wählen. Die Sätze 1 und 2 gelten auch für die vorvertraglichen Informationen und für die Widerrufsbelehrung.

(2) Ist der Vertrag von einem deutschen Notar zu beurkunden, so gelten die §§ 5 und 16 des Beurkundungsgesetzes mit der Maßgabe, dass dem Verbraucher eine beglaubigte Übersetzung des Vertrags in der von ihm nach Absatz 1 gewählten Sprache auszuhändigen ist.

(3) Verträge, die Absatz 1 Satz 1 und 2 oder Absatz 2 nicht entsprechen, sind nichtig.<sup>657</sup>

### § 484 Form und Inhalt des Vertrags

(1) Der Teilzeit-Wohnrechtevertrag, der Vertrag über ein langfristiges Urlaubsprodukt, der Vermittlungsvertrag oder der Tauschsystemvertrag bedarf der schriftlichen Form, soweit nicht in anderen Vorschriften eine strengere Form vorgeschrieben ist.

(2) Die dem Verbraucher nach § 482 Absatz 1 zur Verfügung gestellten vorvertraglichen Informationen werden Inhalt des Vertrags, soweit sie nicht einvernehmlich oder einseitig durch den Unternehmer geändert wurden. Der Unternehmer darf die vorvertraglichen Informationen nur einseitig ändern, um sie an Veränderungen anzupassen, die durch höhere Gewalt verursacht wurden. Die Änderungen nach Satz 1 müssen dem Verbraucher vor Abschluss des Vertrags in Textform mitgeteilt werden. Sie werden nur wirksam, wenn sie in die Vertragsdokumente mit dem Hinweis aufgenommen werden, dass sie von den nach § 482 Absatz 1 zur Verfügung gestellten vorvertraglichen Informationen abweichen. In die Vertragsdokumente sind aufzunehmen:

1. die vorvertraglichen Informationen nach § 482 Absatz 1 unbeschadet ihrer Geltung nach Satz 1,
2. die Namen und ladungsfähigen Anschriften beider Parteien sowie
3. Datum und Ort der Abgabe der darin enthaltenen Vertragserklärungen.

(3) Der Unternehmer hat dem Verbraucher die Vertragsurkunde oder eine Abschrift des Vertrags zu überlassen. Bei einem Teilzeit-Wohnrechtevertrag hat er, wenn die Vertragssprache und die Amtssprache des Mitgliedstaats der Europäischen Union oder des Vertragsstaats des Abkommens über den Europäischen Wirtschaftsraum, in dem sich das Wohngebäude befindet, verschieden sind, eine beglaubigte Übersetzung des Vertrags in einer Amtssprache des Staats beizufügen, in dem sich das Wohngebäude befindet. Die Pflicht zur Beifügung einer beglaubigten Übersetzung entfällt, wenn

---

#### 657 ÄNDERUNGEN

01.01.2002.—Artikel 1 Abs. 1 Nr. 31 des Gesetzes vom 26. November 2001 (BGBl. I S. 3138) hat die Vorschrift neu gefasst. Die Vorschrift lautete:

#### „§ 483

Die Gewährfrist beginnt mit dem Ablauf des Tages, an welchem die Gefahr auf den Käufer übergeht.“

01.08.2002.—Artikel 25 Abs. 1 Nr. 7a des Gesetzes vom 23. Juli 2002 (BGBl. I S. 2850) hat in Abs. 1 Satz 1 „Übereinkommens“ durch „Abkommens“ ersetzt.

23.02.2011.—Artikel 1 Nr. 4 des Gesetzes vom 17. Januar 2011 (BGBl. I S. 34) hat die Vorschrift neu gefasst. Die Vorschrift lautete:

#### „§ 483 Vertrags- und Prospektsprache bei Teilzeit-Wohnrechtsverträgen

(1) Der Vertrag ist in der Amtssprache oder, wenn es dort mehrere Amtssprachen gibt, in der vom Verbraucher gewählten Amtssprache des Mitgliedstaats der Europäischen Union oder des Vertragsstaats des Abkommens über den Europäischen Wirtschaftsraum abzufassen, in dem der Verbraucher seinen Wohnsitz hat. Ist der Verbraucher Angehöriger eines anderen Mitgliedstaats, so kann er statt der Sprache seines Wohnsitzstaats auch die oder eine der Amtssprachen des Staats, dem er angehört, wählen. Die Sätze 1 und 2 gelten auch für den Prospekt.

(2) Ist der Vertrag vor einem deutschen Notar zu beurkunden, so gelten die §§ 5 und 16 des Beurkundungsgesetzes mit der Maßgabe, dass dem Verbraucher eine beglaubigte Übersetzung des Vertrags in der von ihm nach Absatz 1 gewählten Sprache auszuhändigen ist.

(3) Teilzeit-Wohnrechteverträge, die Absatz 1 Satz 1 und 2 oder Absatz 2 nicht entsprechen, sind nichtig.“

sich der Teilzeit-Wohnrechtevertrag auf einen Bestand von Wohngebäuden bezieht, die sich in verschiedenen Staaten befinden.<sup>658</sup>

### § 485 Widerrufsrecht

Dem Verbraucher steht bei einem Teilzeit-Wohnrechtevertrag, einem Vertrag über ein langfristiges Urlaubsprodukt, einem Vermittlungsvertrag oder einem Tauschsystemvertrag ein Widerrufsrecht nach § 355 zu.<sup>659</sup>

#### 658 ÄNDERUNGEN

01.01.2002.—Artikel 1 Abs. 1 Nr. 31 des Gesetzes vom 26. November 2001 (BGBl. I S. 3138) hat die Vorschrift neu gefasst. Die Vorschrift lautete:

#### „§ 484

Zeigt sich ein Hauptmangel innerhalb der Gewährfrist, so wird vermutet, daß der Mangel schon zu der Zeit vorhanden gewesen sei, zu welcher die Gefahr auf den Käufer übergegangen ist.“

01.08.2002.—Artikel 25 Abs. 1 Nr. 8 des Gesetzes vom 23. Juli 2002 (BGBl. I S. 2850) hat in Abs. 1 Satz 5 „gemäß Satz 2“ durch „nach Satz 3“ ersetzt.

23.02.2011.—Artikel 1 Nr. 4 des Gesetzes vom 17. Januar 2011 (BGBl. I S. 34) hat die Vorschrift neu gefasst. Die Vorschrift lautete:

#### „§ 484 Schriftform bei Teilzeit-Wohnrechtsverträgen

(1) Der Teilzeit-Wohnrechtevertrag bedarf der schriftlichen Form, soweit nicht in anderen Vorschriften eine strengere Form vorgeschrieben ist. Der Abschluss des Vertrags in elektronischer Form ist ausgeschlossen. Die in dem in § 482 bezeichneten, dem Verbraucher ausgehändigten Prospekt enthaltenen Angaben werden Inhalt des Vertrags, soweit die Parteien nicht ausdrücklich und unter Hinweis auf die Abweichung vom Prospekt eine abweichende Vereinbarung treffen. Solche Änderungen müssen dem Verbraucher vor Abschluss des Vertrags mitgeteilt werden. Unbeschadet der Geltung der Prospektangaben nach Satz 3 muss die Vertragsurkunde die in der in § 482 Abs. 2 bezeichneten Rechtsverordnung bestimmten Angaben enthalten.

(2) Der Unternehmer hat dem Verbraucher eine Vertragsurkunde oder Abschrift der Vertragsurkunde auszuhändigen. Er hat ihm ferner, wenn die Vertragssprache und die Sprache des Staates, in dem das Wohngebäude belegen ist, verschieden sind, eine beglaubigte Übersetzung des Vertrags in der oder einer zu den Amtssprachen der Europäischen Union oder des Übereinkommens über den Europäischen Wirtschaftsraum zählenden Sprache des Staates auszuhändigen, in dem das Wohngebäude belegen ist. Die Pflicht zur Aushändigung einer beglaubigten Übersetzung entfällt, wenn sich das Nutzungsrecht auf einen Bestand von Wohngebäuden bezieht, die in verschiedenen Staaten belegen sind.“

#### 659 ÄNDERUNGEN

01.04.1991.—Artikel 8 Abs. 2 des Gesetzes vom 17. Dezember 1990 (BGBl. I S. 2847) hat in Satz 1 „gerichtliche Beweisausnahme zur Sicherung des Beweises“ durch „das selbständige Beweisverfahren nach der Zivilprozeßordnung“ ersetzt.

01.01.2002.—Artikel 1 Abs. 1 Nr. 31 des Gesetzes vom 26. November 2001 (BGBl. I S. 3138) hat die Vorschrift neu gefasst. Die Vorschrift lautete:

#### „§ 485

Der Käufer verliert die ihm wegen des Mangels zustehenden Rechte, wenn er nicht spätestens zwei Tage nach dem Ablauf der Gewährfrist oder, falls das Tier vor dem Ablauf der Frist getötet worden oder sonst verendet ist, nach dem Tod des Tieres den Mangel dem Verkäufer anzeigt oder die Anzeige an ihn absendet oder wegen des Mangels Klage gegen den Verkäufer erhebt oder diesem den Streit verkündet oder das selbständige Beweisverfahren nach der Zivilprozeßordnung beantragt. Der Rechtsverlust tritt nicht ein, wenn der Verkäufer den Mangel arglistig verschwiegen hat.“

01.08.2002.—Artikel 25 Abs. 1 Nr. 8a des Gesetzes vom 23. Juli 2002 (BGBl. I S. 2850) hat in Abs. 3 „dort“ durch „in § 483 Abs. 1“ ersetzt.

11.06.2010.—Artikel 1 Nr. 14 des Gesetzes vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2355) hat in Abs. 3 „Abs. 1 Satz 2“ durch „Abs. 2 Satz 1“ ersetzt.

23.02.2011.—Artikel 1 Nr. 4 des Gesetzes vom 17. Januar 2011 (BGBl. I S. 34) hat die Vorschrift neu gefasst. Die Vorschrift lautete:

#### „§ 485 Widerrufsrecht bei Teilzeit-Wohnrechtsverträgen

(1) Dem Verbraucher steht bei einem Teilzeit-Wohnrechtevertrag ein Widerrufsrecht nach § 355 zu.



§ 485a<sup>660</sup>

(2) Die erforderliche Belehrung über das Widerrufsrecht muss auch die Kosten angeben, die der Verbraucher im Falle des Widerrufs gemäß Absatz 5 Satz 2 zu erstatten hat.

(3) Ist dem Verbraucher der in § 482 bezeichnete Prospekt vor Vertragsschluss nicht oder nicht in der in § 483 Abs. 1 vorgeschriebenen Sprache ausgehändigt worden, so beträgt die Frist zur Ausübung des Widerrufsrechts abweichend von § 355 Abs. 2 Satz 1 einen Monat.

(4) Fehlt im Vertrag eine der Angaben, die in der in § 482 Abs. 2 bezeichneten Rechtsverordnung bestimmt werden, so beginnt die Frist zur Ausübung des Widerrufsrechts erst, wenn dem Verbraucher diese Angabe schriftlich mitgeteilt wird.

(5) Eine Vergütung für geleistete Dienste sowie für die Überlassung der Nutzung von Wohngebäuden ist abweichend von § 357 Abs. 1 und 3 ausgeschlossen. Bedurfte der Vertrag der notariellen Beurkundung, so hat der Verbraucher dem Unternehmer die Kosten der Beurkundung zu erstatten, wenn dies im Vertrag ausdrücklich bestimmt ist. In den Fällen der Absätze 3 und 4 entfällt die Verpflichtung zur Erstattung von Kosten; der Verbraucher kann vom Unternehmer Ersatz der Kosten des Vertrags verlangen.“

13.06.2014.—Artikel 1 Nr. 13 lit. b des Gesetzes vom 20. September 2013 (BGBl. I S. 3642) hat Abs. 2 und 3 aufgehoben. Abs. 2 und 3 lauteten:

„(2) Der Verbraucher hat im Falle des Widerrufs keine Kosten zu tragen. Die Kosten des Vertrags, seiner Durchführung und seiner Rückabwicklung hat der Unternehmer dem Verbraucher zu erstatten. Eine Vergütung für geleistete Dienste sowie für die Überlassung von Wohngebäuden zur Nutzung ist abweichend von § 357 Absatz 1 und 3 ausgeschlossen.

(3) Hat der Verbraucher einen Teilzeit-Wohnrechtevertrag oder einen Vertrag über ein langfristiges Urlaubsprodukt wirksam widerrufen, ist er an seine Willenserklärung zum Abschluss eines Tauschsystemvertrags, der sich auf diesen Vertrag bezieht, nicht mehr gebunden. Satz 1 gilt entsprechend für Willenserklärungen des Verbrauchers zum Abschluss von Verträgen, welche Leistungen an den Verbraucher im Zusammenhang mit einem Teilzeit-Wohnrechtevertrag oder einem Vertrag über ein langfristiges Urlaubsprodukt zum Gegenstand haben, die von dem Unternehmer oder auf Grund eines Vertrags des Unternehmers mit einem Dritten erbracht werden. § 357 gilt entsprechend. Der Verbraucher hat jedoch keine Kosten auf Grund der fehlenden Bindung an seine Willenserklärung zu tragen.“

**660 QUELLE**

23.02.2011.—Artikel 1 Nr. 4 des Gesetzes vom 17. Januar 2011 (BGBl. I S. 34) hat die Vorschrift eingefügt.

**AUFHEBUNG**

13.06.2014.—Artikel 1 Nr. 14 des Gesetzes vom 20. September 2013 (BGBl. I S. 3642) hat die Vorschrift aufgehoben. Die Vorschrift lautete:

**„§ 485a Widerrufsfrist**

(1) Abweichend von § 355 Absatz 3 beginnt die Widerrufsfrist mit dem Zeitpunkt des Vertragsschlusses oder des Abschlusses eines Vorvertrags. Erhält der Verbraucher die Vertragsurkunde oder die Abschrift des Vertrags erst nach Vertragsschluss, beginnt die Widerrufsfrist mit dem Zeitpunkt des Erhalts.

(2) Sind dem Verbraucher die in § 482 Absatz 1 bezeichneten vorvertraglichen Informationen oder das in Artikel 242 § 1 Absatz 2 des Einführungsgesetzes zum Bürgerlichen Gesetzbuche bezeichnete Formblatt vor Vertragsschluss nicht, nicht vollständig oder nicht in der in § 483 Absatz 1 vorgeschriebenen Sprache überlassen worden, so beginnt die Widerrufsfrist abweichend von Absatz 1 erst mit dem vollständigen Erhalt der vorvertraglichen Informationen und des Formblatts in der vorgeschriebenen Sprache. Das Widerrufsrecht erlischt abweichend von § 355 Absatz 4 spätestens drei Monate und zwei Wochen nach dem in Absatz 1 genannten Zeitpunkt.

(3) Ist dem Verbraucher die in § 482a bezeichnete Widerrufsbelehrung vor Vertragsschluss nicht, nicht vollständig oder nicht in der in § 483 Absatz 1 vorgeschriebenen Sprache überlassen worden, so beginnt die Widerrufsfrist abweichend von Absatz 1 erst mit dem vollständigen Erhalt der Widerrufsbelehrung in der vorgeschriebenen Sprache. Das Widerrufsrecht erlischt abweichend von § 355 Absatz 4 sowie gegebenenfalls abweichend von Absatz 2 Satz 2 spätestens ein Jahr und zwei Wochen nach dem in Absatz 1 genannten Zeitpunkt.

### § 486 Anzahlungsverbot

(1) Der Unternehmer darf Zahlungen des Verbrauchers vor Ablauf der Widerrufsfrist nicht fordern oder annehmen.

(2) Es dürfen keine Zahlungen des Verbrauchers im Zusammenhang mit einem Vermittlungsvertrag gefordert oder angenommen werden, bis der Unternehmer seine Pflichten aus dem Vermittlungsvertrag erfüllt hat oder diese Vertragsbeziehung beendet ist.<sup>661</sup>

### § 486a Besondere Vorschriften für Verträge über langfristige Urlaubsprodukte

(1) Bei einem Vertrag über ein langfristiges Urlaubsprodukt enthält das in Artikel 242 § 1 Absatz 2 des Einführungsgesetzes zum Bürgerlichen Gesetzbuche bezeichnete Formblatt einen Ratenzahlungsplan. Der Unternehmer darf von den dort genannten Zahlungsmodalitäten nicht abweichen. Er darf den laut Formblatt fälligen jährlichen Teilbetrag vom Verbraucher nur fordern oder annehmen, wenn er den Verbraucher zuvor in Textform zur Zahlung dieses Teilbetrags aufgefordert hat. Die Zahlungsaufforderung muss dem Verbraucher mindestens zwei Wochen vor Fälligkeit des jährlichen Teilbetrags zugehen.

(2) Ab dem Zeitpunkt, der nach Absatz 1 für die Zahlung des zweiten Teilbetrags vorgesehen ist, kann der Verbraucher den Vertrag innerhalb von zwei Wochen ab Zugang der Zahlungsaufforderung zum Fälligkeitstermin gemäß Absatz 1 kündigen.<sup>662</sup>

### § 487 Abweichende Vereinbarungen

Von den Vorschriften dieses Titels darf nicht zum Nachteil des Verbrauchers abgewichen werden. Die Vorschriften dieses Titels finden, soweit nicht ein anderes bestimmt ist, auch Anwendung, wenn sie durch anderweitige Gestaltungen umgangen werden.<sup>663</sup>

---

(4) Hat der Verbraucher einen Teilzeit-Wohnrechtvertrag und einen Tauschsystemvertrag abgeschlossen und sind ihm diese zum gleichen Zeitpunkt angeboten worden, so beginnt die Widerrufsfrist für beide Verträge mit dem nach Absatz 1 für den Teilzeit-Wohnrechtvertrag geltenden Zeitpunkt. Die Absätze 2 und 3 gelten entsprechend.“

#### 661 ÄNDERUNGEN

01.01.2002.—Artikel 1 Abs. 1 Nr. 31 des Gesetzes vom 26. November 2001 (BGBl. I S. 3138) hat die Vorschrift neu gefasst. Die Vorschrift lautete:

#### „§ 486

Die Gewährfrist kann durch Vertrag verlängert oder abgekürzt werden. Die vereinbarte Frist tritt an die Stelle der gesetzlichen Frist.“

23.02.2011.—Artikel 1 Nr. 4 des Gesetzes vom 17. Januar 2011 (BGBl. I S. 34) hat die Vorschrift neu gefasst. Die Vorschrift lautete:

#### „§ 486 Anzahlungsverbot bei Teilzeit-Wohnrechtverträgen

Der Unternehmer darf Zahlungen des Verbrauchers vor Ablauf der Widerrufsfrist nicht fordern oder annehmen. Für den Verbraucher günstigere Vorschriften bleiben unberührt.“

#### 662 QUELLE

23.02.2011.—Artikel 1 Nr. 4 des Gesetzes vom 17. Januar 2011 (BGBl. I S. 34) hat die Vorschrift eingefügt.

#### 663 ÄNDERUNGEN

01.01.2002.—Artikel 1 Abs. 1 Nr. 31 des Gesetzes vom 26. November 2001 (BGBl. I S. 3138) hat die Vorschrift neu gefasst. Die Vorschrift lautete:

#### „§ 487

(1) Der Käufer kann nur Wandelung, nicht Minderung verlangen.

(2) Die Wandelung kann auch in den Fällen der §§ 351 bis 353, insbesondere wenn das Tier geschlachtet ist, verlangt werden; anstelle der Rückgewähr hat der Käufer den Wert des Tieres zu vergüten. Das gleiche gilt in anderen Fällen, in denen der Käufer infolge eines Umstandes, den er zu vertreten hat, insbesondere einer Verfügung über das Tier, außerstande ist, das Tier zurückzugewähren.

**Titel 3**  
**Darlehensvertrag; Finanzierungshilfen und Ratenlieferungsverträge zwischen einem**  
**Unternehmer und einem Verbraucher<sup>664</sup>**

**Untertitel 1**  
**Darlehensvertrag<sup>665</sup>**

**Kapitel 1**  
**Allgemeine Vorschriften<sup>666</sup>**

**§ 488 Vertragstypische Pflichten beim Darlehensvertrag**

(1) Durch den Darlehensvertrag wird der Darlehensgeber verpflichtet, dem Darlehensnehmer einen Geldbetrag in der vereinbarten Höhe zur Verfügung zu stellen. Der Darlehensnehmer ist verpflichtet, einen geschuldeten Zins zu zahlen und bei Fälligkeit das zur Verfügung gestellte Darlehen zurückzuzahlen.

(2) Die vereinbarten Zinsen sind, soweit nicht ein anderes bestimmt ist, nach dem Ablauf je eines Jahres und, wenn das Darlehen vor dem Ablauf eines Jahres zurückzuzahlen ist, bei der Rückzahlung zu entrichten.

(3) Ist für die Rückzahlung des Darlehens eine Zeit nicht bestimmt, so hängt die Fälligkeit davon ab, dass der Darlehensgeber oder der Darlehensnehmer kündigt. Die Kündigungsfrist beträgt drei Monate. Sind Zinsen nicht geschuldet, so ist der Darlehensnehmer auch ohne Kündigung zur Rückzahlung berechtigt.<sup>667</sup>

---

(3) Ist vor der Vollziehung der Wandelung eine unwesentliche Verschlechterung des Tieres infolge eines von dem Käufer zu vertretenden Umstandes eingetreten, so hat der Käufer die Wertminderung zu vergüten.

(4) Nutzungen hat der Käufer nur insoweit zu ersetzen, als er sie gezogen hat.“

01.08.2002.—Artikel 25 Abs. 1 Nr. 9 des Gesetzes vom 23. Juli 2002 (BGBl. I S. 2850) hat in Satz 1 und 2 jeweils „Untertitels“ durch „Titels“ ersetzt.

**664 QUELLE**

01.01.2002.—Artikel 1 Abs. 1 Nr. 31 des Gesetzes vom 26. November 2001 (BGBl. I S. 3138) hat die Überschrift des Titels eingefügt.

**665 QUELLE**

01.01.2002.—Artikel 1 Abs. 1 Nr. 31 des Gesetzes vom 26. November 2001 (BGBl. I S. 3138) hat die Überschrift des Untertitels eingefügt.

**666 QUELLE**

11.06.2010.—Artikel 1 Nr. 15 des Gesetzes vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2355) hat die Überschrift des Kapitels eingefügt.

**667 ÄNDERUNGEN**

01.01.2002.—Artikel 1 Abs. 1 Nr. 31 des Gesetzes vom 26. November 2001 (BGBl. I S. 3138) hat die Vorschrift neu gefasst. Die Vorschrift lautete:

**„§ 488**

Der Verkäufer hat im Falle der Wandelung dem Käufer auch die Kosten der Fütterung und Pflege, die Kosten der tierärztlichen Untersuchung und Behandlung sowie die Kosten der notwendig gewordenen Tötung und Wegschaffung des Tieres zu ersetzen.“

11.06.2010.—Artikel 1 Nr. 16 lit. a des Gesetzes vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2355) hat in Abs. 1 Satz 2 „zurückzuerstatten“ durch „zurückzuzahlen“ ersetzt.

Artikel 1 Nr. 16 lit. b desselben Gesetzes hat in Abs. 2 „zurückzuerstatten“ durch „zurückzuzahlen“ und „Rückerstattung“ durch „Rückzahlung“ ersetzt.

Artikel 1 Nr. 16 lit. c desselben Gesetzes hat in Abs. 3 Satz 1 und 3 jeweils „Rückerstattung“ durch „Rückzahlung“ ersetzt.

### § 489 Ordentliches Kündigungsrecht des Darlehensnehmers

(1) Der Darlehensnehmer kann einen Darlehensvertrag mit gebundenem Sollzinssatz ganz oder teilweise kündigen,

1. wenn die Sollzinsbindung vor der für die Rückzahlung bestimmten Zeit endet und keine neue Vereinbarung über den Sollzinssatz getroffen ist, unter Einhaltung einer Kündigungsfrist von einem Monat frühestens für den Ablauf des Tages, an dem die Sollzinsbindung endet; ist eine Anpassung des Sollzinssatzes in bestimmten Zeiträumen bis zu einem Jahr vereinbart, so kann der Darlehensnehmer jeweils nur für den Ablauf des Tages, an dem die Sollzinsbindung endet, kündigen;
2. in jedem Fall nach Ablauf von zehn Jahren nach dem vollständigen Empfang unter Einhaltung einer Kündigungsfrist von sechs Monaten; wird nach dem Empfang des Darlehens eine neue Vereinbarung über die Zeit der Rückzahlung oder den Sollzinssatz getroffen, so tritt der Zeitpunkt dieser Vereinbarung an die Stelle des Zeitpunkts des Empfangs.

(2) Der Darlehensnehmer kann einen Darlehensvertrag mit veränderlichem Zinssatz jederzeit unter Einhaltung einer Kündigungsfrist von drei Monaten kündigen.

(3) Eine Kündigung des Darlehensnehmers gilt als nicht erfolgt, wenn er den geschuldeten Betrag nicht binnen zwei Wochen nach Wirksamwerden der Kündigung zurückzahlt.

(4) Das Kündigungsrecht des Darlehensnehmers nach den Absätzen 1 und 2 kann nicht durch Vertrag ausgeschlossen oder erschwert werden. Dies gilt nicht bei Darlehen an den Bund, ein Sondervermögen des Bundes, ein Land, eine Gemeinde, einen Gemeindeverband, die Europäischen Gemeinschaften oder ausländische Gebietskörperschaften.

(5) Sollzinssatz ist der gebundene oder veränderliche periodische Prozentsatz, der pro Jahr auf das in Anspruch genommene Darlehen angewendet wird. Der Sollzinssatz ist gebunden, wenn für die gesamte Vertragslaufzeit ein Sollzinssatz oder mehrere Sollzinssätze vereinbart sind, die als feststehende Prozentzahl ausgedrückt werden. Ist für die gesamte Vertragslaufzeit keine Sollzinsbindung vereinbart, gilt der Sollzinssatz nur für diejenigen Zeiträume als gebunden, für die er durch eine feste Prozentzahl bestimmt ist.<sup>668</sup>

---

#### 668 ÄNDERUNGEN

01.01.2002.—Artikel 1 Abs. 1 Nr. 31 des Gesetzes vom 26. November 2001 (BGBl. I S. 3138) hat die Vorschrift neu gefasst. Die Vorschrift lautete:

##### „§ 489

Ist über den Anspruch auf Wandelung ein Rechtsstreit anhängig, so ist auf Antrag der einen oder der anderen Partei die öffentliche Versteigerung des Tieres und die Hinterlegung des Erlöses durch einstweilige Verfügung anzuordnen, sobald die Besichtigung des Tieres nicht mehr erforderlich ist.“

11.06.2010.—Artikel 1 Nr. 17 lit. a des Gesetzes vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2355) hat Abs. 1 neu gefasst. Abs. 1 lautete:

„(1) Der Darlehensnehmer kann einen Darlehensvertrag, bei dem für einen bestimmten Zeitraum ein fester Zinssatz vereinbart ist, ganz oder teilweise kündigen,

1. wenn die Zinsbindung vor der für die Rückzahlung bestimmten Zeit endet und keine neue Vereinbarung über den Zinssatz getroffen ist, unter Einhaltung einer Kündigungsfrist von einem Monat frühestens für den Ablauf des Tages, an dem die Zinsbindung endet; ist eine Anpassung des Zinssatzes in bestimmten Zeiträumen bis zu einem Jahr vereinbart, so kann der Darlehensnehmer jeweils nur für den Ablauf des Tages, an dem die Zinsbindung endet, kündigen;
2. wenn das Darlehen einem Verbraucher gewährt und nicht durch ein Grund- oder Schiffspfandrecht gesichert ist, nach Ablauf von sechs Monaten nach dem vollständigen Empfang unter Einhaltung einer Kündigungsfrist von drei Monaten;
3. in jedem Fall nach Ablauf von zehn Jahren nach dem vollständigen Empfang unter Einhaltung einer Kündigungsfrist von sechs Monaten; wird nach dem Empfang des Darlehens eine neue Vereinbarung über die Zeit der Rückzahlung oder den Zinssatz getroffen, so tritt der Zeitpunkt dieser Vereinbarung an die Stelle des Zeitpunkts der Auszahlung.“

Artikel 1 Nr. 17 lit. b desselben Gesetzes hat in Abs. 3 „nach Absatz 1 oder Absatz 2“ nach „Darlehensnehmers“ gestrichen.

### § 490 Außerordentliches Kündigungsrecht

(1) Wenn in den Vermögensverhältnissen des Darlehensnehmers oder in der Werthaltigkeit einer für das Darlehen gestellten Sicherheit eine wesentliche Verschlechterung eintritt oder einzutreten droht, durch die die Rückzahlung des Darlehens, auch unter Verwertung der Sicherheit, gefährdet wird, kann der Darlehensgeber den Darlehensvertrag vor Auszahlung des Darlehens im Zweifel stets, nach Auszahlung nur in der Regel fristlos kündigen.

(2) Der Darlehensnehmer kann einen Darlehensvertrag, bei dem der Sollzinssatz gebunden und das Darlehen durch ein Grund- oder Schiffspfandrecht gesichert ist, unter Einhaltung der Fristen des § 488 Abs. 3 Satz 2 vorzeitig kündigen, wenn seine berechtigten Interessen dies gebieten und seit dem vollständigen Empfang des Darlehens sechs Monate abgelaufen sind. Ein solches Interesse liegt insbesondere vor, wenn der Darlehensnehmer ein Bedürfnis nach einer anderweitigen Verwertung der zur Sicherung des Darlehens beliehenen Sache hat. Der Darlehensnehmer hat dem Darlehensgeber denjenigen Schaden zu ersetzen, der diesem aus der vorzeitigen Kündigung entsteht (Vorfälligkeitsentschädigung).

(3) Die Vorschriften der §§ 313 und 314 bleiben unberührt.<sup>669</sup>

## Kapitel 2

### Besondere Vorschriften für Verbraucherdarlehensverträge<sup>670</sup>

#### § 491 Verbraucherdarlehensvertrag

(1) Die Vorschriften dieses Kapitels gelten für Verbraucherdarlehensverträge, soweit nichts anderes bestimmt ist. Verbraucherdarlehensverträge sind Allgemein-Verbraucherdarlehensverträge und Immobilier-Verbraucherdarlehensverträge.

(2) Allgemein-Verbraucherdarlehensverträge sind entgeltliche Darlehensverträge zwischen einem Unternehmer als Darlehensgeber und einem Verbraucher als Darlehensnehmer. Keine Allgemein-Verbraucherdarlehensverträge sind Verträge,

1. bei denen der Nettodarlehensbetrag (Artikel 247 § 3 Abs. 2 des Einführungsgesetzes zum Bürgerlichen Gesetzbuche) weniger als 200 Euro beträgt,
2. bei denen sich die Haftung des Darlehensnehmers auf eine dem Darlehensgeber zum Pfand übergebene Sache beschränkt,

Artikel 1 Nr. 17 lit. c desselben Gesetzes hat Abs. 5 eingefügt.

#### 669 ÄNDERUNGEN

01.01.2002.—Artikel 1 Abs. 1 Nr. 31 des Gesetzes vom 26. November 2001 (BGBl. I S. 3138) hat die Vorschrift neu gefasst. Die Vorschrift lautete:

#### „§ 490

(1) Der Anspruch auf Wandelung sowie der Anspruch auf Schadensersatz wegen eines Hauptmangels, dessen Nichtvorhandensein der Verkäufer zugesichert hat, verjährt in sechs Wochen von dem Ende der Gewährfrist an. Im übrigen bleiben die Vorschriften des § 477 unberührt.

(2) An die Stelle der in den §§ 210, 212, 215 bestimmten Fristen tritt eine Frist von sechs Wochen.

(3) Der Käufer kann auch nach der Verjährung des Anspruchs auf Wandelung die Zahlung des Kaufpreises verweigern. Die Aufrechnung des Anspruchs auf Schadensersatz unterliegt nicht der im § 479 bestimmten Beschränkung.“

11.06.2010.—Artikel 1 Nr. 18 lit. a des Gesetzes vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2355) hat in Abs. 1 „Rück-erstattung“ durch „Rückzahlung“ ersetzt.

Artikel 1 Nr. 18 lit. b desselben Gesetzes hat in Abs. 2 Satz 1 „für einen bestimmten Zeitraum ein fester Zinssatz vereinbart“ durch „der Sollzinssatz gebunden“ und „§ 489 Abs. 1 Nr. 2“ durch „§ 488 Abs. 3 Satz 2“ ersetzt sowie „und seit dem vollständigen Empfang des Darlehens sechs Monate abgelaufen sind“ am Ende eingefügt.

#### 670 QUELLE

11.06.2010.—Artikel 1 Nr. 19 des Gesetzes vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2355) hat die Überschrift des Kapitels eingefügt.

3. bei denen der Darlehensnehmer das Darlehen binnen drei Monaten zurückzahlen hat und nur geringe Kosten vereinbart sind,
4. die von Arbeitgebern mit ihren Arbeitnehmern als Nebenleistung zum Arbeitsvertrag zu einem niedrigeren als dem marktüblichen effektiven Jahreszins (§ 6 der Preisangabenverordnung) abgeschlossen werden und anderen Personen nicht angeboten werden,
5. die nur mit einem begrenzten Personenkreis auf Grund von Rechtsvorschriften in öffentlichem Interesse abgeschlossen werden, wenn im Vertrag für den Darlehensnehmer günstigere als marktübliche Bedingungen und höchstens der marktübliche Sollzinssatz vereinbart sind,
6. bei denen es sich im Immobilier-Verbraucherdarlehensverträge oder Immobilienverzehrcreditverträge gemäß Absatz 3 handelt.

(3) Immobilier-Verbraucherdarlehensverträge sind entgeltliche Darlehensverträge zwischen einem Unternehmer als Darlehensgeber und einem Verbraucher als Darlehensnehmer, die

1. durch ein Grundpfandrecht oder eine Reallast besichert sind oder
2. für den Erwerb oder die Erhaltung des Eigentumsrechts an Grundstücken, an bestehenden oder zu errichtenden Gebäuden oder für den Erwerb oder die Erhaltung von grundstücksgleichen Rechten bestimmt sind.

Keine Immobilier-Verbraucherdarlehensverträge sind Verträge gemäß Absatz 2 Satz 2 Nummer 4. Auf Immobilier-Verbraucherdarlehensverträge gemäß Absatz 2 Satz 2 Nummer 5 ist nur § 491a Absatz 4 anwendbar. Keine Immobilier-Verbraucherdarlehensverträge sind Immobilienverzehrcreditverträge, bei denen der Kreditgeber

1. pauschale oder regelmäßige Zahlungen leistet oder andere Formen der Kreditauszahlung vornimmt und im Gegenzug nur einen Betrag aus dem künftigen Erlös des Verkaufs einer Wohnimmobilie erhält oder ein Recht an einer Wohnimmobilie erwirbt und
2. erst nach dem Tod des Verbrauchers eine Rückzahlung fordert, außer der Verbraucher verstößt gegen die Vertragsbestimmungen, was dem Kreditgeber erlaubt, den Vertrag zu kündigen.

(4) § 358 Abs. 2 und 4 sowie die §§ 491a bis 495 und 505a bis 505e sind nicht auf Darlehensverträge anzuwenden, die in ein nach den Vorschriften der Zivilprozessordnung errichtetes gerichtliches Protokoll aufgenommen oder durch einen gerichtlichen Beschluss über das Zustandekommen und den Inhalt eines zwischen den Parteien geschlossenen Vergleichs festgestellt sind, wenn in das Protokoll oder den Beschluss der Sollzinssatz, die bei Abschluss des Vertrags in Rechnung gestellten Kosten des Darlehens sowie die Voraussetzungen aufgenommen worden sind, unter denen der Sollzinssatz oder die Kosten angepasst werden können.<sup>671</sup>

---

#### 671 ÄNDERUNGEN

01.01.2002.—Artikel 1 Abs. 1 Nr. 31 des Gesetzes vom 26. November 2001 (BGBl. I S. 3138) hat die Vorschrift neu gefasst. Die Vorschrift lautete:

##### „§ 491

Der Käufer eines nur der Gattung nach bestimmten Tieres kann statt der Wandelung verlangen, daß ihm anstelle des mangelhaften Tieres ein mangelfreies geliefert wird. Auf diesen Anspruch finden die Vorschriften der §§ 488 bis 490 entsprechende Anwendung.“

01.08.2002.—Artikel 25 Abs. 1 Nr. 10 des Gesetzes vom 23. Juli 2002 (BGBl. I S. 2850) hat Nr. 1 in Abs. 3 aufgehoben und Nr. 2 und 3 in Nr. 1 und 2 unnummeriert. Nr. 1 lautete:

- „1. die §§ 358, 359, § 492 Abs. 1 Satz 5 Nr. 2, § 495, § 497 Abs. 2 und 3 und § 498 auf Verbraucherdarlehensverträge, bei denen die Gewährung des Darlehens von der Sicherung durch ein Grundpfandrecht abhängig gemacht wird und zu Bedingungen erfolgt, die für grundpfandrechtl. abgesicherte Darlehensverträge und deren Zwischenfinanzierung üblich sind; der Sicherung durch ein Grundpfandrecht steht es gleich, wenn von einer solchen Sicherung gemäß § 7 Abs. 3 bis 5 des Gesetzes über Bausparkassen abgesehen wird;“

11.06.2010.—Artikel 1 Nr. 20 des Gesetzes vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2355) hat die Vorschrift neu gefasst. Die Vorschrift lautete:

### § 491a Vorvertragliche Informationspflichten bei Verbraucherdarlehensverträgen

(1) Der Darlehensgeber ist verpflichtet, den Darlehensnehmer nach Maßgabe des Artikels 247 des Einführungsgesetzes zum Bürgerlichen Gesetzbuche zu informieren.

(2) Der Darlehensnehmer kann vom Darlehensgeber einen Entwurf des Verbraucherdarlehensvertrags verlangen. Dies gilt nicht, solange der Darlehensgeber zum Vertragsabschluss nicht bereit ist. Unterbreitet der Darlehensgeber bei einem Immobilier-Verbraucherdarlehensvertrag dem Darlehensnehmer ein Angebot oder einen bindenden Vorschlag für bestimmte Vertragsbestimmungen, so muss er dem Darlehensnehmer anbieten, einen Vertragsentwurf auszuhändigen oder zu übermitteln; besteht kein Widerrufsrecht nach § 495, ist der Darlehensgeber dazu verpflichtet, dem Darlehensnehmer einen Vertragsentwurf auszuhändigen oder zu übermitteln.

(3) Der Darlehensgeber ist verpflichtet, dem Darlehensnehmer vor Abschluss eines Verbraucherdarlehensvertrags angemessene Erläuterungen zu geben, damit der Darlehensnehmer in die Lage versetzt wird, zu beurteilen, ob der Vertrag dem von ihm verfolgten Zweck und seinen Vermö-

„(1) Für entgeltliche Darlehensverträge zwischen einem Unternehmer als Darlehensgeber und einem Verbraucher als Darlehensnehmer (Verbraucherdarlehensvertrag) gelten vorbehaltlich der Absätze 2 und 3 ergänzend die folgenden Vorschriften.

(2) Die folgenden Vorschriften finden keine Anwendung auf Verbraucherdarlehensverträge,

1. bei denen das auszahlende Darlehen (Nettodarlehensbetrag) 200 Euro nicht übersteigt,
2. die ein Arbeitgeber mit seinem Arbeitnehmer zu Zinsen abschließt, die unter den marktüblichen Sätzen liegen,
3. die im Rahmen der Förderung des Wohnungswesens und des Städtebaus auf Grund öffentlich-rechtlicher Bewilligungsbescheide oder auf Grund von Zuwendungen aus öffentlichen Haushalten unmittelbar zwischen der die Fördermittel vergebenden öffentlich-rechtlichen Anstalt und dem Darlehensnehmer zu Zinssätzen abgeschlossen werden, die unter den marktüblichen Sätzen liegen.

(3) Keine Anwendung finden ferner

1. § 358 Abs. 2, 4 und 5 und die §§ 492 bis 495 auf Verbraucherdarlehensverträge, die in ein nach den Vorschriften der Zivilprozessordnung errichtetes gerichtliches Protokoll aufgenommen oder notariell beurkundet sind, wenn das Protokoll oder die notarielle Urkunde den Jahreszins, die bei Abschluss des Vertrags in Rechnung gestellten Kosten des Darlehens sowie die Voraussetzungen enthält, unter denen der Jahreszins oder die Kosten geändert werden können;
2. § 358 Abs. 2, 4 und 5 und § 359 auf Verbraucherdarlehensverträge, die der Finanzierung des Erwerbs von Wertpapieren, Devisen, Derivaten oder Edelmetallen dienen.“

13.06.2014.—Artikel 1 Nr. 15 des Gesetzes vom 20. September 2013 (BGBl. I S. 3642) hat in Abs. 3 „Abs. 2, 4 und 5“ durch „Abs. 2 und 4“ ersetzt.

21.03.2016.—Artikel 1 Nr. 11 lit. a des Gesetzes vom 11. März 2016 (BGBl. I S. 396) hat Abs. 1 neu gefasst. Abs. 1 lautete:

„(1) Die Vorschriften dieses Kapitels gelten für entgeltliche Darlehensverträge zwischen einem Unternehmer als Darlehensgeber und einem Verbraucher als Darlehensnehmer (Verbraucherdarlehensvertrag), soweit in den Absätzen 2 oder 3 oder in den §§ 503 bis 505 nichts anderes bestimmt ist.“

Artikel 1 Nr. 11 lit. b litt. aa desselben Gesetzes hat Abs. 2 Satz 1 eingefügt.

Artikel 1 Nr. 11 lit. b litt. bb litt. aaa desselben Gesetzes hat im neuen Abs. 2 Satz 2 „Verbraucherdarlehensverträge“ durch „Allgemein-Verbraucherdarlehensverträge“ ersetzt.

Artikel 1 Nr. 11 lit. b litt. bb litt. bbb und ccc desselben Gesetzes hat im neuen Abs. 2 Satz 2 Nr. 5 den Punkt durch ein Komma ersetzt und Abs. 2 Satz 2 Nr. 6 eingefügt.

Artikel 1 Nr. 11 lit. c und d desselben Gesetzes hat Abs. 3 in Abs. 4 unnummeriert und Abs. 3 eingefügt.

Artikel 1 Nr. 11 lit. d desselben Gesetzes hat im neuen Abs. 4 „und 505a bis 505d“ nach „bis 495“ eingefügt.

10.06.2017.—Artikel 6 Nr. 1 lit. a des Gesetzes vom 6. Juni 2017 (BGBl. I S. 1495) hat in Abs. 2 Satz 2 Nr. 6 „oder Immobilienverzehr kreditverträge“ nach „Immobilier-Verbraucherdarlehensverträge“ eingefügt.

Artikel 6 Nr. 1 lit. b desselben Gesetzes hat Abs. 3 Satz 4 eingefügt.

Artikel 6 Nr. 1 lit. c desselben Gesetzes hat in Abs. 4 „bis 505d“ durch „bis 505e“ ersetzt.

gensverhältnissen gerecht wird. Hierzu sind gegebenenfalls die vorvertraglichen Informationen gemäß Absatz 1, die Hauptmerkmale der vom Darlehensgeber angebotenen Verträge sowie ihre vertragstypischen Auswirkungen auf den Darlehensnehmer, einschließlich der Folgen bei Zahlungsverzug, zu erläutern. Werden mit einem Immobilien-Verbraucherdarlehensvertrag Finanzprodukte oder -dienstleistungen im Paket angeboten, so muss dem Darlehensnehmer erläutert werden, ob sie gesondert gekündigt werden können und welche Folgen die Kündigung hat.

(4) Bei einem Immobilien-Verbraucherdarlehensvertrag entsprechend § 491 Absatz 2 Satz 2 Nummer 5 ist der Darlehensgeber verpflichtet, den Darlehensnehmer rechtzeitig vor Abgabe von dessen Vertragserklärung auf einem dauerhaften Datenträger über die Merkmale gemäß den Abschnitten 3, 4 und 13 des in Artikel 247 § 1 Absatz 2 Satz 2 des Einführungsgesetzes zum Bürgerlichen Gesetzbuche genannten Musters zu informieren. Artikel 247 § 1 Absatz 2 Satz 6 des Einführungsgesetzes zum Bürgerlichen Gesetzbuche findet Anwendung.<sup>672</sup>

### § 492 Schriftform, Vertragsinhalt

(1) Verbraucherdarlehensverträge sind, soweit nicht eine strengere Form vorgeschrieben ist, schriftlich abzuschließen. Der Schriftform ist genügt, wenn Antrag und Annahme durch die Vertragsparteien jeweils getrennt schriftlich erklärt werden. Die Erklärung des Darlehensgebers bedarf keiner Unterzeichnung, wenn sie mit Hilfe einer automatischen Einrichtung erstellt wird.

(2) Der Vertrag muss die für den Verbraucherdarlehensvertrag vorgeschriebenen Angaben nach Artikel 247 §§ 6 bis 13 des Einführungsgesetzes zum Bürgerlichen Gesetzbuche enthalten.

(3) Nach Vertragsschluss stellt der Darlehensgeber dem Darlehensnehmer eine Abschrift des Vertrags zur Verfügung. Ist ein Zeitpunkt für die Rückzahlung des Darlehens bestimmt, kann der Darlehensnehmer vom Darlehensgeber jederzeit einen Tilgungsplan nach Artikel 247 § 14 des Einführungsgesetzes zum Bürgerlichen Gesetzbuche verlangen.

(4) Die Absätze 1 und 2 gelten auch für die Vollmacht, die ein Darlehensnehmer zum Abschluss eines Verbraucherdarlehensvertrags erteilt. Satz 1 gilt nicht für die Prozessvollmacht und eine Vollmacht, die notariell beurkundet ist.

(5) Erklärungen des Darlehensgebers, die dem Darlehensnehmer gegenüber nach Vertragsschluss abzugeben sind, müssen auf einem dauerhaften Datenträger erfolgen.

(6) Enthält der Vertrag die Angaben nach Absatz 2 nicht oder nicht vollständig, können sie nach wirksamem Vertragsschluss oder in den Fällen des § 494 Absatz 2 Satz 1 nach Gültigwerden des Vertrags auf einem dauerhaften Datenträger nachgeholt werden. Hat das Fehlen von Angaben nach Absatz 2 zu Änderungen der Vertragsbedingungen gemäß § 494 Absatz 2 Satz 2 bis Absatz 6 geführt, kann die Nachholung der Angaben nur dadurch erfolgen, dass der Darlehensnehmer die nach § 494 Absatz 7 erforderliche Abschrift des Vertrags erhält. In den sonstigen Fällen muss der Darlehensnehmer spätestens im Zeitpunkt der Nachholung der Angaben eine der in § 356b Absatz 1 genannten Unterlagen erhalten. Mit der Nachholung der Angaben nach Absatz 2 ist der Darlehensnehmer auf einem dauerhaften Datenträger darauf hinzuweisen, dass die Widerrufsfrist von einem Monat nach Erhalt der nachgeholtten Angaben beginnt.

---

#### 672 QUELLE

11.06.2010.—Artikel 1 Nr. 21 des Gesetzes vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2355) hat die Vorschrift eingefügt.

#### ÄNDERUNGEN

21.03.2016.—Artikel 1 Nr. 12 lit. a des Gesetzes vom 11. März 2016 (BGBl. I S. 396) hat Abs. 1 neu gefasst. Abs. 1 lautete:

„(1) Der Darlehensgeber hat den Darlehensnehmer bei einem Verbraucherdarlehensvertrag über die sich aus Artikel 247 des Einführungsgesetzes zum Bürgerlichen Gesetzbuche ergebenden Einzelheiten in der dort vorgesehenen Form zu unterrichten.“

Artikel 1 Nr. 12 lit. b desselben Gesetzes hat Abs. 2 Satz 3 eingefügt.

Artikel 1 Nr. 12 lit. c desselben Gesetzes hat Abs. 3 Satz 3 eingefügt.

Artikel 1 Nr. 12 lit. d desselben Gesetzes hat Abs. 4 eingefügt.



(7) Die Vereinbarung eines veränderlichen Sollzinssatzes, der sich nach einem Index oder Referenzzinssatz richtet, ist nur wirksam, wenn der Index oder Referenzzinssatz objektiv, eindeutig bestimmt und für Darlehensgeber und Darlehensnehmer verfügbar und überprüfbar ist.<sup>673</sup>

### 673 ÄNDERUNGEN

01.01.2002.—Artikel 1 Abs. 1 Nr. 31 des Gesetzes vom 26. November 2001 (BGBl. I S. 3138) hat die Vorschrift neu gefasst. Die Vorschrift lautete:

#### „§ 492

Übernimmt der Verkäufer die Gewährleistung wegen eines nicht zu den Hauptmängeln gehörenden Fehlers oder sichert er eine Eigenschaft des Tieres zu, so finden die Vorschriften der §§ 487 bis 491 und, wenn eine Gewährfrist vereinbart wird, auch die Vorschriften der §§ 483 bis 485 entsprechende Anwendung. Die im § 490 bestimmte Verjährung beginnt, wenn eine Gewährfrist nicht vereinbart wird, mit der Ablieferung des Tieres.“

01.08.2002.—Artikel 25 Abs. 1 Nr. 11 lit. a des Gesetzes vom 23. Juli 2002 (BGBl. I S. 2850) hat Nr. 2 in Abs. 1 Satz 5 neu gefasst. Nr. 2 lautete:

„2. den Gesamtbetrag aller vom Darlehensnehmer zur Tilgung des Darlehens sowie zur Zahlung der Zinsen und sonstigen Kosten zu entrichtenden Teilzahlungen, wenn der Gesamtbetrag bei Abschluss des Verbraucherdarlehensvertrags für die gesamte Laufzeit der Höhe nach feststeht. Ferner ist bei Darlehen mit veränderlichen Bedingungen, die in Teilzahlungen getilgt werden, ein Gesamtbetrag auf der Grundlage der bei Abschluss des Vertrags maßgeblichen Darlehensbedingungen anzugeben. Kein Gesamtbetrag ist anzugeben bei Darlehen, bei denen die Inanspruchnahme bis zu einer Höchstgrenze freigestellt ist,“.

Artikel 25 Abs. 1 Nr. 11 lit. b desselben Gesetzes hat Abs. 1a eingefügt.

19.08.2008.—Artikel 6 Nr. 3 des Gesetzes vom 12. August 2008 (BGBl. I S. 1666) hat Abs. 1a Satz 3 eingefügt.

11.06.2010.—Artikel 1 Nr. 22 lit. a des Gesetzes vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2355) hat Satz 2 und 5 in Abs. 1 aufgehoben. Satz 2 lautete: „Der Abschluss des Vertrags in elektronischer Form ist ausgeschlossen.“ Satz 5 lautete: „Die vom Darlehensnehmer zu unterzeichnende Vertragserklärung muss angeben:

1. den Nettodarlehensbetrag, gegebenenfalls die Höchstgrenze des Darlehens,
2. den Gesamtbetrag aller vom Darlehensnehmer zur Tilgung des Darlehens sowie zur Zahlung der Zinsen und sonstigen Kosten zu entrichtenden Teilzahlungen, wenn der Gesamtbetrag bei Abschluss des Verbraucherdarlehensvertrags für die gesamte Laufzeit der Höhe nach feststeht, bei Darlehen mit veränderlichen Bedingungen, die in Teilzahlungen getilgt werden, einen Gesamtbetrag auf der Grundlage der bei Abschluss des Vertrags maßgeblichen Darlehensbedingungen,
3. die Art und Weise der Rückzahlung des Darlehens oder, wenn eine Vereinbarung hierüber nicht vorgesehen ist, die Regelung der Vertragsbeendigung,
4. den Zinssatz und alle sonstigen Kosten des Darlehens, die, soweit ihre Höhe bekannt ist, im Einzelnen zu bezeichnen, im Übrigen dem Grunde nach anzugeben sind, einschließlich etwaiger vom Darlehensnehmer zu tragender Vermittlungskosten,
5. den effektiven Jahreszins oder, wenn eine Änderung des Zinssatzes oder anderer preisbestimmender Faktoren vorbehalten ist, den anfänglichen effektiven Jahreszins; zusammen mit dem anfänglichen effektiven Jahreszins ist auch anzugeben, unter welchen Voraussetzungen preisbestimmende Faktoren geändert werden können und auf welchen Zeitraum Belastungen, die sich aus einer nicht vollständigen Auszahlung oder aus einem Zuschlag zu dem Darlehen ergeben, bei der Berechnung des effektiven Jahreszinses verrechnet werden,
6. die Kosten einer Restschul- oder sonstigen Versicherung, die im Zusammenhang mit dem Verbraucherdarlehensvertrag abgeschlossen wird,
7. zu bestellende Sicherheiten.“

Artikel 1 Nr. 22 lit. b desselben Gesetzes hat Abs. 1a bis 3 durch Abs. 2 und 3 ersetzt. Abs. 1a bis 3 lauten:

„(1a) Abweichend von Absatz 1 Satz 5 Nr. 2 ist kein Gesamtbetrag anzugeben bei Darlehen, bei denen die Inanspruchnahme bis zu einer Höchstgrenze freigestellt ist, sowie bei Immobiliardarlehensverträgen. Immobiliardarlehensverträge sind Verbraucherdarlehensverträge, bei denen die Zurverfügungstellung des Darlehens von der Sicherung durch ein Grundpfandrecht abhängig gemacht wird und zu Bedingungen erfolgt, die für grundpfandrechtlich abgesicherte Darlehensverträge und deren Zwischenfinanzierung üblich sind; der Sicherung durch ein Grundpfandrecht steht es gleich, wenn von einer Si-

### § 492a Kopplungsgeschäfte bei Immobilier-Verbraucherdarlehensverträgen

(1) Der Darlehensgeber darf den Abschluss eines Immobilier-Verbraucherdarlehensvertrags unbeschadet des § 492b nicht davon abhängig machen, dass der Darlehensnehmer oder ein Dritter weitere Finanzprodukte oder -dienstleistungen erwirbt (Kopplungsgeschäft). Ist der Darlehensgeber zum Abschluss des Immobilier-Verbraucherdarlehensvertrags bereit, ohne dass der Verbraucher weitere Finanzprodukte oder -dienstleistungen erwirbt, liegt ein Kopplungsgeschäft auch dann nicht vor, wenn die Bedingungen für den Immobilier-Verbraucherdarlehensvertrag von denen abweichen, zu denen er zusammen mit den weiteren Finanzprodukten oder -dienstleistungen angeboten wird.

(2) Soweit ein Kopplungsgeschäft unzulässig ist, sind die mit dem Immobilier-Verbraucherdarlehensvertrag gekoppelten Geschäfte nichtig; die Wirksamkeit des Immobilier-Verbraucherdarlehensvertrags bleibt davon unberührt.<sup>674</sup>

derung gemäß § 7 Abs. 3 bis 5 des Gesetzes über Bausparkassen abgesehen wird. Bei Immobiliardarlehensverträgen muss die vom Darlehensnehmer zu unterzeichnende Vertragserklärung auch einen deutlich gestalteten Hinweis darauf enthalten, dass der Darlehensgeber Forderungen aus dem Darlehensvertrag ohne Zustimmung des Darlehensnehmers abtreten und das Vertragsverhältnis auf einen Dritten übertragen darf, soweit nicht die Abtretung im Vertrag ausgeschlossen ist oder der Darlehensnehmer der Übertragung zustimmen muss.

(2) Effektiver Jahreszins ist die in einem Prozentsatz des Nettodarlehensbetrags anzugebende Gesamtbelastung pro Jahr. Die Berechnung des effektiven und des anfänglichen effektiven Jahreszinses richtet sich nach § 6 der Verordnung zur Regelung der Preisangaben.

(3) Der Darlehensgeber hat dem Darlehensnehmer eine Abschrift der Vertragserklärungen zur Verfügung zu stellen.“

Artikel 1 Nr. 22 lit. c desselben Gesetzes hat Abs. 5 eingefügt.

30.07.2010.—Artikel 1 Nr. 4 lit. a des Gesetzes vom 24. Juli 2010 (BGBl. I S. 977) hat in Abs. 2 „für den Verbraucherdarlehensvertrag vorgeschriebenen“ nach „die“ eingefügt.

Artikel 1 Nr. 4 lit. b desselben Gesetzes hat Abs. 6 eingefügt.

13.06.2014.—Artikel 1 Nr. 16 lit. a des Gesetzes vom 20. September 2013 (BGBl. I S. 3642) hat in Abs. 5 „bedürfen der Textform“ durch „müssen auf einem dauerhaften Datenträger erfolgen“ ersetzt.

Artikel 1 Nr. 16 lit. b litt. aa desselben Gesetzes hat in Abs. 6 Satz 1 „in Textform“ durch „auf einem dauerhaften Datenträger“ ersetzt.

Artikel 1 Nr. 16 lit. b litt. bb desselben Gesetzes hat in Abs. 6 Satz 3 „§ 355 Absatz 3 Satz 2“ durch „§ 356b Absatz 1“ ersetzt.

Artikel 1 Nr. 16 lit. b litt. cc desselben Gesetzes hat Satz 4 in Abs. 6 aufgehoben. Satz 4 lautete: „Werden Angaben nach diesem Absatz nachgeholt, beträgt die Widerrufsfrist abweichend von § 495 einen Monat.“

Artikel 1 Nr. 16 lit. b litt. dd desselben Gesetzes hat im neuen Abs. 6 Satz 4 „in Textform“ durch „auf einem dauerhaften Datenträger“ ersetzt.

21.03.2016.—Artikel 1 Nr. 13 des Gesetzes vom 11. März 2016 (BGBl. I S. 396) hat Abs. 7 eingefügt.

#### 674 QUELLE

19.08.2008.—Artikel 6 Nr. 4 des Gesetzes vom 12. August 2008 (BGBl. I S. 1666) hat die Vorschrift eingefügt.

#### AUFHEBUNG

11.06.2010.—Artikel 1 Nr. 23 des Gesetzes vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2355) hat die Vorschrift aufgehoben. Die Vorschrift lautete:

#### „§ 492a Unterrichtspflichten während des Vertragsverhältnisses

(1) Ist im Darlehensvertrag ein fester Zinssatz vereinbart und endet die Zinsbindung vor der für die Rückzahlung bestimmten Zeit, unterrichtet der Darlehensgeber den Darlehensnehmer spätestens drei Monate vor Ende der Zinsbindung darüber, ob er zu einer neuen Zinsbindungsabrede bereit ist. Erklärt sich der Darlehensgeber hierzu bereit, muss die Unterrichtung den zum Zeitpunkt der Unterrichtung vom Darlehensgeber angebotenen Zinssatz enthalten.

(2) Der Darlehensgeber unterrichtet den Darlehensnehmer spätestens drei Monate vor Beendigung eines Darlehensvertrages darüber, ob er zur Fortführung des Darlehensverhältnisses bereit ist. Erklärt

### § 492b Zulässige Kopplungsgeschäfte

(1) Ein Kopplungsgeschäft ist zulässig, wenn der Darlehensgeber den Abschluss eines Immobiliendarlehensvertrags davon abhängig macht, dass der Darlehensnehmer, ein Familienangehöriger des Darlehensnehmers oder beide zusammen

1. ein Zahlungs- oder ein Sparkonto eröffnen, dessen einziger Zweck die Ansammlung von Kapital ist, um
  - a) das Immobiliendarlehen zurückzuzahlen oder zu bedienen,
  - b) die erforderlichen Mittel für die Gewährung des Darlehens bereitzustellen oder
  - c) als zusätzliche Sicherheit für den Darlehensgeber für den Fall eines Zahlungsausfalls zu dienen;
2. ein Anlageprodukt oder ein privates Rentenprodukt erwerben oder behalten, das
  - a) in erster Linie als Ruhestandseinkommen dient und
  - b) bei Zahlungsausfall als zusätzliche Sicherheit für den Darlehensgeber dient oder das der Ansammlung von Kapital dient, um damit das Immobiliendarlehen zurückzuzahlen oder zu bedienen oder um damit die erforderlichen Mittel für die Gewährung des Darlehens bereitzustellen;
3. einen weiteren Darlehensvertrag abschließen, bei dem das zurückzuzahlende Kapital auf einem vertraglich festgelegten Prozentsatz des Werts der Immobilie beruht, die diese zum Zeitpunkt der Rückzahlung oder Rückzahlungen des Kapitals (Darlehensvertrag mit Wertbeteiligung) hat.

(2) Ein Kopplungsgeschäft ist zulässig, wenn der Darlehensgeber den Abschluss eines Immobiliendarlehensvertrags davon abhängig macht, dass der Darlehensnehmer im Zusammenhang mit dem Immobiliendarlehensvertrag eine einschlägige Versicherung abschließt und dem Darlehensnehmer gestattet ist, diese Versicherung auch bei einem anderen als bei dem vom Darlehensgeber bevorzugten Anbieter abzuschließen.

(3) Ein Kopplungsgeschäft ist zulässig, wenn die für den Darlehensgeber zuständige Aufsichtsbehörde die weiteren Finanzprodukte oder -dienstleistungen sowie deren Kopplung mit dem Immobiliendarlehensvertrag nach § 18a Absatz 8a des Kreditwesengesetzes genehmigt hat.<sup>675</sup>

### § 493 Informationen während des Vertragsverhältnisses

(1) Ist in einem Verbraucherdarlehensvertrag der Sollzinssatz gebunden und endet die Sollzinsbindung vor der für die Rückzahlung bestimmten Zeit, unterrichtet der Darlehensgeber den Darlehensnehmer spätestens drei Monate vor Ende der Sollzinsbindung darüber, ob er zu einer neuen Sollzinsbindungsabrede bereit ist. Erklärt sich der Darlehensgeber hierzu bereit, muss die Unter-

---

sich der Darlehensgeber zur Fortführung bereit, muss die Unterrichtung die zum Zeitpunkt der Unterrichtung gültigen Pflichtangaben aus § 492 Abs. 1 Satz 5 enthalten.

(3) Wurden Forderungen aus dem Darlehensvertrag abgetreten, treffen die Pflichten nach den Absätzen 1 und 2 auch den neuen Gläubiger, wenn nicht der bisherige Gläubiger mit dem neuen Gläubiger vereinbart hat, dass im Verhältnis zum Darlehensnehmer weiterhin allein der bisherige Darlehensgeber auftritt.“

QUELLE

21.03.2016.—Artikel 1 Nr. 14 des Gesetzes vom 11. März 2016 (BGBl. I S. 396) hat die Vorschrift eingefügt.

**675** QUELLE

21.03.2016.—Artikel 1 Nr. 14 des Gesetzes vom 11. März 2016 (BGBl. I S. 396) hat die Vorschrift eingefügt.

ÄNDERUNGEN

10.06.2017.—Artikel 6 Nr. 2 des Gesetzes vom 6. Juni 2017 (BGBl. I S. 1495) hat in Abs. 3 „nach § 18a Absatz 8a des Kreditwesengesetzes“ nach „Immobiliar-Verbraucherdarlehensvertrag“ eingefügt.

richtung den zum Zeitpunkt der Unterrichtung vom Darlehensgeber angebotenen Sollzinssatz enthalten.

(2) Der Darlehensgeber unterrichtet den Darlehensnehmer spätestens drei Monate vor Beendigung eines Verbraucherdarlehensvertrags darüber, ob er zur Fortführung des Darlehensverhältnisses bereit ist. Erklärt sich der Darlehensgeber zur Fortführung bereit, muss die Unterrichtung die zum Zeitpunkt der Unterrichtung gültigen Pflichtangaben gemäß § 491a Abs. 1 enthalten.

(3) Die Anpassung des Sollzinssatzes eines Verbraucherdarlehensvertrags mit veränderlichem Sollzinssatz wird erst wirksam, nachdem der Darlehensgeber den Darlehensnehmer über die Einzelheiten unterrichtet hat, die sich aus Artikel 247 § 15 des Einführungsgesetzes zum Bürgerlichen Gesetzbuche ergeben. Abweichende Vereinbarungen über die Wirksamkeit sind im Rahmen des Artikels 247 § 15 Absatz 2 und 3 des Einführungsgesetzes zum Bürgerlichen Gesetzbuche zulässig.

(4) Bei einem Vertrag über ein Immobilien-Verbraucherdarlehen in Fremdwährung gemäß § 503 Absatz 1 Satz 1, auch in Verbindung mit Satz 3, hat der Darlehensgeber den Darlehensnehmer unverzüglich zu informieren, wenn der Wert des noch zu zahlenden Restbetrags oder der Wert der regelmäßigen Raten in der Landeswährung des Darlehensnehmers um mehr als 20 Prozent gegenüber dem Wert steigt, der bei Zugrundelegung des Wechselkurses bei Vertragsabschluss gegeben wäre. Die Information

1. ist auf einem dauerhaften Datenträger zu übermitteln,
2. hat die Angabe über die Veränderung des Restbetrags in der Landeswährung des Darlehensnehmers zu enthalten,
3. hat den Hinweis auf die Möglichkeit einer Währungsumstellung aufgrund des § 503 und die hierfür geltenden Bedingungen und gegebenenfalls die Erläuterung weiterer Möglichkeiten zur Begrenzung des Wechselkursrisikos zu enthalten und
4. ist so lange in regelmäßigen Abständen zu erteilen, bis die Differenz von 20 Prozent wieder unterschritten wird.

Die Sätze 1 und 2 sind entsprechend anzuwenden, wenn ein Immobilien-Verbraucherdarlehensvertrag in der Währung des Mitgliedstaats der Europäischen Union, in dem der Darlehensnehmer bei Vertragsschluss seinen Wohnsitz hat, geschlossen wurde und der Darlehensnehmer zum Zeitpunkt der maßgeblichen Kreditwürdigkeitsprüfung in einer anderen Währung überwiegend sein Einkommen bezieht oder Vermögenswerte hält, aus denen das Darlehen zurückgezahlt werden soll.

(5) Wenn der Darlehensnehmer eines Immobilien-Verbraucherdarlehensvertrags dem Darlehensgeber mitteilt, dass er eine vorzeitige Rückzahlung des Darlehens beabsichtigt, ist der Darlehensgeber verpflichtet, ihm unverzüglich die für die Prüfung dieser Möglichkeit erforderlichen Informationen auf einem dauerhaften Datenträger zu übermitteln. Diese Informationen müssen insbesondere folgende Angaben enthalten:

1. Auskunft über die Zulässigkeit der vorzeitigen Rückzahlung,
2. im Fall der Zulässigkeit die Höhe des zurückzuzahlenden Betrags und
3. gegebenenfalls die Höhe einer Vorfälligkeitsentschädigung.

Soweit sich die Informationen auf Annahmen stützen, müssen diese nachvollziehbar und sachlich gerechtfertigt sein und als solche dem Darlehensnehmer gegenüber offengelegt werden.

(6) Wurden Forderungen aus dem Darlehensvertrag abgetreten, treffen die Pflichten aus den Absätzen 1 bis 5 auch den neuen Gläubiger, wenn nicht der bisherige Darlehensgeber mit dem neuen Gläubiger vereinbart hat, dass im Verhältnis zum Darlehensnehmer weiterhin allein der bisherige Darlehensgeber auftritt.<sup>676</sup>

---

#### 676 ÄNDERUNGEN

01.01.2002.—Artikel 1 Abs. 1 Nr. 31 des Gesetzes vom 26. November 2001 (BGBl. I S. 3138) hat die Vorschrift neu gefasst. Die Vorschrift lautete:

#### „§ 493

Die Vorschriften über die Verpflichtung des Verkäufers zur Gewährleistung wegen Mängel der Sache finden auf andere Verträge, die auf Veräußerung oder Belastung einer Sache gegen Entgelt gerichtet sind, entsprechende Anwendung.“

*(weggefallen)*<sup>677</sup>**§ 494 Rechtsfolgen von Formmängeln**

(1) Der Verbraucherdarlehensvertrag und die auf Abschluss eines solchen Vertrags vom Verbraucher erteilte Vollmacht sind nichtig, wenn die Schriftform insgesamt nicht eingehalten ist oder wenn eine der in Artikel 247 §§ 6 und 10 bis 13 des Einführungsgesetzes zum Bürgerlichen Gesetzbuche für den Verbraucherdarlehensvertrag vorgeschriebenen Angaben fehlt.

(2) Ungeachtet eines Mangels nach Absatz 1 wird der Verbraucherdarlehensvertrag gültig, soweit der Darlehensnehmer das Darlehen empfängt oder in Anspruch nimmt. Jedoch ermäßigt sich der dem Verbraucherdarlehensvertrag zugrunde gelegte Sollzinssatz auf den gesetzlichen Zinssatz, wenn die Angabe des Sollzinssatzes, des effektiven Jahreszinses oder des Gesamtbetrags fehlt.

(3) Ist der effektive Jahreszins zu niedrig angegeben, so vermindert sich der dem Verbraucherdarlehensvertrag zugrunde gelegte Sollzinssatz um den Prozentsatz, um den der effektive Jahreszins zu niedrig angegeben ist.

(4) Nicht angegebene Kosten werden vom Darlehensnehmer nicht geschuldet. Ist im Vertrag nicht angegeben, unter welchen Voraussetzungen Kosten oder Zinsen angepasst werden können, so entfällt die Möglichkeit, diese zum Nachteil des Darlehensnehmers anzupassen.

(5) Wurden Teilzahlungen vereinbart, ist deren Höhe vom Darlehensgeber unter Berücksichtigung der verminderten Zinsen oder Kosten neu zu berechnen.

(6) Fehlen im Vertrag Angaben zur Laufzeit oder zum Kündigungsrecht, ist der Darlehensnehmer jederzeit zur Kündigung berechtigt. Fehlen Angaben zu Sicherheiten, so können Sicherheiten nicht

11.06.2010.—Artikel 1 Nr. 23 des Gesetzes vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2355) hat die Vorschrift neu gefasst. Die Vorschrift lautete:

**„§ 493 Überziehungskredit**

(1) Die Bestimmungen des § 492 gelten nicht für Verbraucherdarlehensverträge, bei denen ein Kreditinstitut einem Darlehensnehmer das Recht einräumt, sein laufendes Konto in bestimmter Höhe zu überziehen, wenn außer den Zinsen für das in Anspruch genommene Darlehen keine weiteren Kosten in Rechnung gestellt werden und die Zinsen nicht in kürzeren Perioden als drei Monaten belastet werden. Das Kreditinstitut hat den Darlehensnehmer vor der Inanspruchnahme eines solchen Darlehens zu unterrichten über

1. die Höchstgrenze des Darlehens,
2. den zum Zeitpunkt der Unterrichtung geltenden Jahreszins,
3. die Bedingungen, unter denen der Zinssatz geändert werden kann,
4. die Regelung der Vertragsbeendigung.

Die Vertragsbedingungen nach Satz 2 Nr. 1 bis 4 sind dem Darlehensnehmer spätestens nach der ersten Inanspruchnahme des Darlehens zu bestätigen. Ferner ist der Darlehensnehmer während der Inanspruchnahme des Darlehens über jede Änderung des Jahreszinses zu unterrichten. Die Bestätigung nach Satz 3 und die Unterrichtung nach Satz 4 haben in Textform zu erfolgen; es genügt, wenn sie auf einem Kontoauszug erfolgen.

(2) Duldet das Kreditinstitut die Überziehung eines laufenden Kontos und wird das Konto länger als drei Monate überzogen, so hat das Kreditinstitut den Darlehensnehmer über den Jahreszins, die Kosten sowie die diesbezüglichen Änderungen zu unterrichten; dies kann in Form eines Ausdrucks auf einem Kontoauszug erfolgen.“

21.03.2016.—Artikel 1 Nr. 15 lit. a des Gesetzes vom 11. März 2016 (BGBl. I S. 396) hat in Abs. 3 Satz 2 „Abs. 2“ durch „Absatz 2 und 3“ ersetzt.

Artikel 1 Nr. 15 lit. b und c desselben Gesetzes hat Abs. 4 in Abs. 6 unnummeriert und Abs. 4 und 5 eingefügt.

Artikel 1 Nr. 15 lit. c desselben Gesetzes hat im neuen Abs. 6 „bis 3“ durch „bis 5“ ersetzt.

**677 AUFHEBUNG**

01.01.2002.—Artikel 1 Abs. 1 Nr. 31 des Gesetzes vom 26. November 2001 (BGBl. I S. 3138) hat die Zwischenüberschriften „III. Besondere Arten des Kaufes“ und „1. Kauf nach Probe. Kauf auf Probe“ aufgehoben.

gefordert werden; dies gilt nicht bei Allgemein-Verbraucherdarlehensverträgen, wenn der Nettodarlehensbetrag 75 000 Euro übersteigt. Fehlen Angaben zum Umwandlungsrecht bei Immobilien-Verbraucherdarlehen in Fremdwährung, so kann das Umwandlungsrecht jederzeit ausgeübt werden.

(7) Der Darlehensgeber stellt dem Darlehensnehmer eine Abschrift des Vertrags zur Verfügung, in der die Vertragsänderungen berücksichtigt sind, die sich aus den Absätzen 2 bis 6 ergeben.<sup>678</sup>

### § 495 Widerrufsrecht; Bedenkzeit

(1) Dem Darlehensnehmer steht bei einem Verbraucherdarlehensvertrag ein Widerrufsrecht nach § 355 zu.

(2) Ein Widerrufsrecht besteht nicht bei Darlehensverträgen,

1. die einen Darlehensvertrag, zu dessen Kündigung der Darlehensgeber wegen Zahlungsverzugs des Darlehensnehmers berechtigt ist, durch Rückzahlungsvereinbarungen ergänzen oder ersetzen, wenn dadurch ein gerichtliches Verfahren vermieden wird und wenn der Gesamtbe-

---

### 678 ÄNDERUNGEN

01.01.2002.—Artikel 1 Abs. 1 Nr. 31 des Gesetzes vom 26. November 2001 (BGBl. I S. 3138) hat die Vorschrift neu gefasst. Die Vorschrift lautete:

**„§ 494**

Bei einem Kauf nach Probe oder nach Muster sind die Eigenschaften der Probe oder des Musters als zugesichert anzusehen.“

01.08.2002.—Artikel 25 Abs. 1 Nr. 12 des Gesetzes vom 23. Juli 2002 (BGBl. I S. 2850) hat in Abs. 2 Satz 2 „ , Abs. 1a“ nach „Nr. 2“ eingefügt.

11.06.2010.—Artikel 1 Nr. 24 lit. a des Gesetzes vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2355) hat in Abs. 1 „§ 492 Abs. 1 Satz 5 Nr. 1 bis 6“ durch „Artikel 247 §§ 6 und 9 bis 13 des Einführungsgesetzes zum Bürgerlichen Gesetzbuche“ ersetzt.

Artikel 1 Nr. 24 lit. b desselben Gesetzes hat Abs. 2 neu gefasst. Abs. 2 lautete:

„(2) Ungeachtet eines Mangels nach Absatz 1 wird der Verbraucherdarlehensvertrag gültig, soweit der Darlehensnehmer das Darlehen empfängt oder in Anspruch nimmt. Jedoch ermäßigt sich der dem Verbraucherdarlehensvertrag zugrunde gelegte Zinssatz (§ 492 Abs. 1 Satz 5 Nr. 4) auf den gesetzlichen Zinssatz, wenn seine Angabe, die Angabe des effektiven oder anfänglichen effektiven Jahreszinses (§ 492 Abs. 1 Satz 5 Nr. 5) oder die Angabe des Gesamtbetrags (§ 492 Abs. 1 Satz 5 Nr. 2, Abs. 1a) fehlt. Nicht angegebene Kosten werden vom Darlehensnehmer nicht geschuldet. Vereinbarte Teilzahlungen sind unter Berücksichtigung der verminderten Zinsen oder Kosten neu zu berechnen. Ist nicht angegeben, unter welchen Voraussetzungen preisbestimmende Faktoren geändert werden können, so entfällt die Möglichkeit, diese zum Nachteil des Darlehensnehmers zu ändern. Sicherheiten können bei fehlenden Angaben hierüber nicht gefordert werden; dies gilt nicht, wenn der Nettodarlehensbetrag 50 000 Euro übersteigt.“

Artikel 1 Nr. 24 lit. c desselben Gesetzes hat in Abs. 3 „oder der anfängliche effektive“ nach „Ist der effektive“ und „oder anfängliche effektive“ nach „den der effektive“ gestrichen sowie „Zinssatz“ durch „Sollzinssatz“ ersetzt.

Artikel 1 Nr. 24 lit. d desselben Gesetzes hat Abs. 4 bis 7 eingefügt.

30.07.2010.—Artikel 1 Nr. 5 lit. a des Gesetzes vom 24. Juli 2010 (BGBl. I S. 977) hat in Abs. 1 „für den Verbraucherdarlehensvertrag“ nach „Gesetzbuche“ eingefügt.

Artikel 1 Nr. 5 lit. b desselben Gesetzes hat Abs. 7 Satz 2 eingefügt.

13.06.2014.—Artikel 1 Nr. 17 des Gesetzes vom 20. September 2013 (BGBl. I S. 3642) hat Satz 2 in Abs. 7 aufgehoben. Satz 2 lautete: „Abweichend von § 495 beginnt die Widerrufsfrist in diesem Fall, wenn der Darlehensnehmer diese Abschrift des Vertrags erhalten hat.“

21.03.2016.—Artikel 1 Nr. 16 lit. a des Gesetzes vom 11. März 2016 (BGBl. I S. 396) hat in Abs. 1 „und 9“ durch „und 10“ ersetzt.

Artikel 1 Nr. 16 lit. b desselben Gesetzes hat die Sätze 2 und 3 in Abs. 6 neu gefasst. Die Sätze 2 und 3 lauteten: „Fehlen Angaben zu Sicherheiten, können sie nicht gefordert werden. Satz 2 gilt nicht, wenn der Nettodarlehensbetrag 75 000 Euro übersteigt.“

trag (Artikel 247 § 3 des Einführungsgesetzes zum Bürgerlichen Gesetzbuche) geringer ist als die Restschuld des ursprünglichen Vertrags,

2. die notariell zu beurkunden sind, wenn der Notar bestätigt, dass die Rechte des Darlehensnehmers aus den §§ 491a und 492 gewahrt sind, oder
3. die § 504 Abs. 2 oder § 505 entsprechen.

(3) Bei Immobilier-Darlehensverträgen ist dem Darlehensnehmer in den Fällen des Absatzes 2 vor Vertragsschluss eine Bedenkzeit von zumindest sieben Tagen einzuräumen, Während des Laufs der Frist ist der Darlehensgeber an sein Angebot gebunden. Die Bedenkzeit beginnt mit der Aushängung des Vertragsangebots an den Darlehensnehmer.<sup>679</sup>

## 679 ÄNDERUNGEN

01.01.2002.—Artikel 1 Abs. 1 Nr. 31 des Gesetzes vom 26. November 2001 (BGBl. I S. 3138) hat die Vorschrift neu gefasst. Die Vorschrift lautete:

### „§ 495

(1) Bei einem Kauf auf Probe oder auf Besicht steht die Billigung des gekauften Gegenstandes im Belieben des Käufers. Der Kauf ist im Zweifel unter der aufschiebenden Bedingung der Billigung geschlossen.

(2) Der Verkäufer ist verpflichtet, dem Käufer die Untersuchung des Gegenstandes zu gestatten.“

01.08.2002.—Artikel 25 Abs. 1 Nr. 13 des Gesetzes vom 23. Juli 2002 (BGBl. I S. 2850) hat Abs. 2 aufgehoben und Abs. 3 in Abs. 2 unnummeriert. Abs. 2 lautete:

„(2) Hat der Darlehensnehmer das Darlehen empfangen, gilt der Widerruf als nicht erfolgt, wenn er das Darlehen nicht binnen zwei Wochen entweder nach Erklärung des Widerrufs oder nach Auszahlung des Darlehens zurückzahlt. Dies gilt nicht im Fall des § 358 Abs. 2. Die erforderliche Belehrung über das Widerrufsrecht muss auf die Rechtsfolge nach Satz 1 hinweisen.“

Artikel 25 Abs. 1 Nr. 13 lit. b desselben Gesetzes hat im neuen Abs. 2 „Die Absätze 1 und 2 finden“ durch „Absatz 1 findet“ ersetzt.

11.06.2010.—Artikel 1 Nr. 25 lit. a des Gesetzes vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2355) hat Abs. 2 neu gefasst. Abs. 2 lautete:

„(2) Absatz 1 findet keine Anwendung auf die in § 493 Abs. 1 Satz 1 genannten Verbraucherdarlehensverträge, wenn der Darlehensnehmer nach dem Vertrag das Darlehen jederzeit ohne Einhaltung einer Kündigungsfrist und ohne zusätzliche Kosten zurückzahlen kann.“

Artikel 1 Nr. 25 lit. b desselben Gesetzes hat Abs. 3 eingefügt.

30.07.2010.—Artikel 1 Nr. 6 des Gesetzes vom 24. Juli 2010 (BGBl. I S. 977) hat Abs. 2 neu gefasst. Abs. 2 lautete:

„(2) Die §§ 355 bis 359a gelten mit der Maßgabe, dass

1. an die Stelle der Widerrufsbelehrung die Pflichtangabe nach Artikel 247 § 6 Abs. 2 des Einführungsgesetzes zum Bürgerlichen Gesetzbuche tritt,
2. die Widerrufsfrist auch nicht vor Vertragsschluss beginnt und
3. der Darlehensnehmer abweichend von § 346 Abs. 1 dem Darlehensgeber auch die Aufwendungen zu ersetzen hat, die der Darlehensgeber an öffentliche Stellen erbracht hat und nicht zurückverlangen kann. § 346 Abs. 2 Satz 2 zweiter Halbsatz ist nur anzuwenden, wenn das Darlehen durch ein Grundpfandrecht gesichert ist.“

13.06.2014.—Artikel 1 Nr. 18 des Gesetzes vom 20. September 2013 (BGBl. I S. 3642) hat Abs. 2 aufgehoben und Abs. 3 in Abs. 2 unnummeriert. Abs. 2 lautete:

„(2) Die §§ 355 bis 359a gelten mit der Maßgabe, dass

1. an die Stelle der Widerrufsbelehrung die Pflichtangaben nach Artikel 247 § 6 Absatz 2 des Einführungsgesetzes zum Bürgerlichen Gesetzbuche treten,
2. die Widerrufsfrist auch nicht beginnt
  - a) vor Vertragsschluss und
  - b) bevor der Darlehensnehmer die Pflichtangaben nach § 492 Absatz 2 erhält, und
3. der Darlehensnehmer abweichend von § 346 Absatz 1 dem Darlehensgeber auch die Aufwendungen zu ersetzen hat, die der Darlehensgeber an öffentliche Stellen erbracht hat und nicht zurückverlangen kann; § 346 Absatz 2 Satz 2 zweiter Halbsatz ist nur anzuwenden, wenn das Darlehen durch ein Grundpfandrecht gesichert ist.

§ 355 Absatz 2 Satz 3 und Absatz 4 ist nicht anzuwenden.“

**§ 496 Einwendungsverzicht, Wechsel- und Scheckverbot**

(1) Eine Vereinbarung, durch die der Darlehensnehmer auf das Recht verzichtet, Einwendungen, die ihm gegenüber dem Darlehensgeber zustehen, gemäß § 404 einem Abtretungsgläubiger entgegenzusetzen oder eine ihm gegen den Darlehensgeber zustehende Forderung gemäß § 406 auch dem Abtretungsgläubiger gegenüber aufzurechnen, ist unwirksam.

(2) Wird eine Forderung des Darlehensgebers aus einem Verbraucherdarlehensvertrag an einen Dritten abgetreten oder findet in der Person des Darlehensgebers ein Wechsel statt, ist der Darlehensnehmer unverzüglich darüber sowie über die Kontaktdaten des neuen Gläubigers nach Artikel 246b § 1 Absatz 1 Nummer 1, 3 und 4 des Einführungsgesetzes zum Bürgerlichen Gesetzbuche zu unterrichten. Die Unterrichtung ist bei Abtretungen entbehrlich, wenn der bisherige Darlehensgeber mit dem neuen Gläubiger vereinbart hat, dass im Verhältnis zum Darlehensnehmer weiterhin allein der bisherige Darlehensgeber auftritt. Fallen die Voraussetzungen des Satzes 2 fort, ist die Unterrichtung unverzüglich nachzuholen.

(3) Der Darlehensnehmer darf nicht verpflichtet werden, für die Ansprüche des Darlehensgebers aus dem Verbraucherdarlehensvertrag eine Wechselverbindlichkeit einzugehen. Der Darlehensgeber darf vom Darlehensnehmer zur Sicherung seiner Ansprüche aus dem Verbraucherdarlehensvertrag einen Scheck nicht entgegennehmen. Der Darlehensnehmer kann vom Darlehensgeber jederzeit die Herausgabe eines Wechsels oder Schecks, der entgegen Satz 1 oder 2 begeben worden ist, verlangen. Der Darlehensgeber haftet für jeden Schaden, der dem Darlehensnehmer aus einer solchen Wechsel- oder Scheckbegebung entsteht.<sup>680</sup>

*(weggefallen)*<sup>681</sup>

**§ 497 Verzug des Darlehensnehmers**

(1) Soweit der Darlehensnehmer mit Zahlungen, die er auf Grund des Verbraucherdarlehensvertrags schuldet, in Verzug kommt, hat er den geschuldeten Betrag nach § 288 Abs. 1 zu verzinsen. Im Einzelfall kann der Darlehensgeber einen höheren oder der Darlehensnehmer einen niedrigeren Schaden nachweisen.

21.03.2016.—Artikel 1 Nr. 17 lit. a des Gesetzes vom 11. März 2016 (BGBl. I S. 396) hat in der Überschrift „; Bedenkzeit“ am Ende eingefügt.

Artikel 1 Nr. 17 lit. b desselben Gesetzes hat Abs. 3 eingefügt.

**680 ÄNDERUNGEN**

01.01.2002.—Artikel 1 Abs. 1 Nr. 31 des Gesetzes vom 26. November 2001 (BGBl. I S. 3138) hat die Vorschrift neu gefasst. Die Vorschrift lautete:

**„§ 496**

Die Billigung eines auf Probe oder auf Besicht gekauften Gegenstandes kann nur innerhalb der vereinbarten Frist und in Ermangelung einer solchen nur bis zum Ablauf einer dem Käufer von dem Verkäufer bestimmten angemessenen Frist erklärt werden. War die Sache dem Käufer zum Zwecke der Probe oder der Besichtigung übergeben, so gilt sein Schweigen als Billigung.“

19.08.2008.—Artikel 6 Nr. 5 des Gesetzes vom 12. August 2008 (BGBl. I S. 1666) hat Abs. 2 in Abs. 3 unnummeriert und Abs. 2 eingefügt.

11.06.2010.—Artikel 1 Nr. 26 des Gesetzes vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2355) hat in Abs. 2 Satz 1 „gemäß § 1 Abs. 1 Nr. 1 bis 3 der BGB-Informationspflichten-Verordnung“ durch „nach Artikel 246 § 1 Abs. 1 Nr. 1 bis 3 des Einführungsgesetzes zum Bürgerlichen Gesetzbuche“ ersetzt.

13.06.2014.—Artikel 1 Nr. 19 des Gesetzes vom 20. September 2013 (BGBl. I S. 3642) hat in Abs. 2 Satz 1 „Artikel 246 § 1 Abs. 1 Nr. 1 bis 3“ durch „Artikel 246b § 1 Absatz 1 Nummer 1, 3 und 4“ ersetzt.

21.03.2016.—Artikel 1 Nr. 18 des Gesetzes vom 11. März 2016 (BGBl. I S. 396) hat in Abs. 2 Satz 1 „Darlehensvertrag“ durch „Verbraucherdarlehensvertrag“ ersetzt.

**681 AUFHEBUNG**

01.01.2002.—Artikel 1 Abs. 1 Nr. 31 des Gesetzes vom 26. November 2001 (BGBl. I S. 3138) hat die Zwischenüberschrift „2. Wiederkauf“ aufgehoben.



(2) Die nach Eintritt des Verzugs anfallenden Zinsen sind auf einem gesonderten Konto zu verbuchen und dürfen nicht in ein Kontokorrent mit dem geschuldeten Betrag oder anderen Forderungen des Darlehensgebers eingestellt werden. Hinsichtlich dieser Zinsen gilt § 289 Satz 2 mit der Maßgabe, dass der Darlehensgeber Schadensersatz nur bis zur Höhe des gesetzlichen Zinssatzes (§ 246) verlangen kann.

(3) Zahlungen des Darlehensnehmers, die zur Tilgung der gesamten fälligen Schuld nicht ausreichen, werden abweichend von § 367 Abs. 1 zunächst auf die Kosten der Rechtsverfolgung, dann auf den übrigen geschuldeten Betrag (Absatz 1) und zuletzt auf die Zinsen (Absatz 2) angerechnet. Der Darlehensgeber darf Teilzahlungen nicht zurückweisen. Die Verjährung der Ansprüche auf Darlehensrückzahlung und Zinsen ist vom Eintritt des Verzugs nach Absatz 1 an bis zu ihrer Feststellung in einer in § 197 Abs. 1 Nr. 3 bis 5 bezeichneten Art gehemmt, jedoch nicht länger als zehn Jahre von ihrer Entstehung an. Auf die Ansprüche auf Zinsen findet § 197 Abs. 2 keine Anwendung. Die Sätze 1 bis 4 finden keine Anwendung, soweit Zahlungen auf Vollstreckungstitel geleistet werden, deren Hauptforderung auf Zinsen lautet.

(4) Bei Immobilier-Darlehensverträgen beträgt der Verzugszinssatz abweichend von Absatz 1 für das Jahr 2,5 Prozentpunkte über dem Basiszinssatz. Die Absätze 2 und 3 Satz 1, 2, 4 und 5 sind auf Immobilier-Verbraucherdarlehensverträge nicht anzuwenden.<sup>682</sup>

### § 498 Gesamtfälligkeit bei Teilzahlungsdarlehen

(1) Der Darlehensgeber kann den Verbraucherdarlehensvertrag bei einem Darlehen, das in Teilzahlungen zu tilgen ist, wegen Zahlungsverzugs des Darlehensnehmers nur dann kündigen, wenn

1. der Darlehensnehmer
  - a) mit mindestens zwei aufeinander folgenden Teilzahlungen ganz oder teilweise in Verzug ist,

---

#### 682 ÄNDERUNGEN

01.01.2002.—Artikel 1 Abs. 1 Nr. 31 des Gesetzes vom 26. November 2001 (BGBl. I S. 3138) hat die Vorschrift neu gefasst. Die Vorschrift lautete:

#### „§ 497

(1) Hat sich der Verkäufer in dem Kaufvertrag das Recht des Wiederkaufs vorbehalten, so kommt der Wiederkauf mit der Erklärung des Verkäufers gegenüber dem Käufer, daß er das Wiederkaufsrecht ausübe, zustande. Die Erklärung bedarf nicht der für den Kaufvertrag bestimmten Form.

(2) Der Preis, zu welchem verkauft worden ist, gilt im Zweifel auch für den Wiederkauf.“

01.08.2002.—Artikel 25 Abs. 1 Nr. 14 lit. a des Gesetzes vom 23. Juli 2002 (BGBl. I S. 2850) hat Satz 1 in Abs. 1 neu gefasst. Satz 1 lautete: „Soweit der Darlehensnehmer mit Zahlungen, die er auf Grund des Verbraucherdarlehensvertrags schuldet, in Verzug kommt, hat er den geschuldeten Betrag gemäß § 288 Abs. 1 zu verzinsen, es sei denn, es handelt sich um einen grundpfandrechtlich gesicherten Verbraucherdarlehensvertrag gemäß § 491 Abs. 3 Nr. 1.“

Artikel 25 Abs. 1 Nr. 14 lit. b desselben Gesetzes hat Abs. 4 eingefügt.

11.06.2010.—Artikel 1 Nr. 27 lit. a des Gesetzes vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2355) hat die Überschrift neu gefasst. Die Überschrift lautete: „Behandlung der Verzugszinsen, Anrechnung von Teilleistungen“.

Artikel 1 Nr. 27 lit. b desselben Gesetzes hat in Abs. 1 Satz 1 „;“ ; dies gilt nicht für Immobiliardarlehensverträge“ am Ende gestrichen.

Artikel 1 Nr. 27 lit. b desselben Gesetzes hat Satz 2 in Abs. 1 aufgehoben. Satz 2 lautete: „Bei diesen Verträgen beträgt der Verzugszinssatz für das Jahr zweieinhalb Prozentpunkte über dem Basiszinssatz.“

Artikel 1 Nr. 27 lit. c desselben Gesetzes hat in Abs. 3 Satz 3 „Darlehensrückerstattung“ durch „Darlehensrückzahlung“ ersetzt.

Artikel 1 Nr. 27 lit. d desselben Gesetzes hat Abs. 4 aufgehoben. Abs. 4 lautete:

„(4) Die Absätze 2 und 3 Satz 1, 2, 4 und 5 gelten nicht für Immobiliardarlehensverträge.“

21.03.2016.—Artikel 1 Nr. 19 des Gesetzes vom 11. März 2016 (BGBl. I S. 396) hat Abs. 4 eingefügt.

- b) bei einer Vertragslaufzeit bis zu drei Jahren mit mindestens 10 Prozent oder bei einer Vertragslaufzeit von mehr als drei Jahren mit mindestens 5 Prozent des Nennbetrags des Darlehens in Verzug ist und
2. der Darlehensgeber dem Darlehensnehmer erfolglos eine zweiwöchige Frist zur Zahlung des rückständigen Betrags mit der Erklärung gesetzt hat, dass er bei Nichtzahlung innerhalb der Frist die gesamte Restschuld verlange.

Der Darlehensgeber soll dem Darlehensnehmer spätestens mit der Fristsetzung ein Gespräch über die Möglichkeiten einer einverständlichen Regelung anbieten.

(2) Bei einem Immobilier-Verbraucherdarlehensvertrag muss der Darlehensnehmer abweichend von Absatz 1 Satz 1 Nummer 1 Buchstabe b mit mindestens 2,5 Prozent des Nennbetrags des Darlehens in Verzug sein.<sup>683</sup>

---

### 683 ÄNDERUNGEN

01.01.2002.—Artikel 1 Abs. 1 Nr. 31 des Gesetzes vom 26. November 2001 (BGBl. I S. 3138) hat die Vorschrift neu gefasst. Die Vorschrift lautete:

**„§ 498**

(1) Der Wiederverkäufer ist verpflichtet, dem Wiederkäufer den gekauften Gegenstand nebst Zubehör herauszugeben.

(2) Hat der Wiederverkäufer vor der Ausübung des Wiederkaufsrechts eine Verschlechterung, den Untergang oder eine aus einem anderen Grund eingetretene Unmöglichkeit der Herausgabe des gekauften Gegenstandes verschuldet oder den Gegenstand wesentlich verändert, so ist er für den daraus entstehenden Schaden verantwortlich. Ist der Gegenstand ohne Verschulden des Wiederverkäufers verschlechtert oder ist er nur unwesentlich verändert, so kann der Wiederkäufer Minderung des Kaufpreises nicht verlangen.“

01.08.2002.—Artikel 25 Abs. 1 Nr. 15 des Gesetzes vom 23. Juli 2002 (BGBl. I S. 2850) hat Abs. 3 eingefügt.

19.08.2008.—Artikel 6 Nr. 6 des Gesetzes vom 12. August 2008 (BGBl. I S. 1666) hat Abs. 3 neu gefasst. Abs. 3 lautete:

„(3) Die Absätze 1 und 2 gelten nicht für Immobiliendarlehensverträge.“

11.06.2010.—Artikel 1 Nr. 28 des Gesetzes vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2355) hat die Vorschrift neu gefasst. Die Vorschrift lautete:

„(1) Wegen Zahlungsverzugs des Darlehensnehmers kann der Darlehensgeber den Verbraucherdarlehensvertrag bei einem Darlehen, das in Teilzahlungen zu tilgen ist, nur kündigen, wenn

1. der Darlehensnehmer mit mindestens zwei aufeinander folgenden Teilzahlungen ganz oder teilweise und mindestens 10 Prozent, bei einer Laufzeit des Verbraucherdarlehensvertrags über drei Jahre mit fünf Prozent des Nennbetrags des Darlehens oder des Teilzahlungspreises in Verzug ist und
2. der Darlehensgeber dem Darlehensnehmer erfolglos eine zweiwöchige Frist zur Zahlung des rückständigen Betrags mit der Erklärung gesetzt hat, dass er bei Nichtzahlung innerhalb der Frist die gesamte Restschuld verlange.

Der Darlehensgeber soll dem Darlehensnehmer spätestens mit der Fristsetzung ein Gespräch über die Möglichkeiten einer einverständlichen Regelung anbieten.

(2) Kündigt der Darlehensgeber den Verbraucherdarlehensvertrag, so vermindert sich die Restschuld um die Zinsen und sonstigen laufzeitabhängigen Kosten des Darlehens, die bei staffelmäßiger Berechnung auf die Zeit nach Wirksamwerden der Kündigung entfallen.

(3) Bei Immobiliendarlehensverträgen gilt Absatz 1 mit der Maßgabe, dass der Darlehensnehmer mit mindestens zwei aufeinanderfolgenden Teilzahlungen ganz oder teilweise und mindestens 2,5 Prozent des Nennbetrags des Darlehens in Verzug sein muss.“

21.03.2016.—Artikel 1 Nr. 20 des Gesetzes vom 11. März 2016 (BGBl. I S. 396) hat die Vorschrift neu gefasst. Die Vorschrift lautete:

„Wegen Zahlungsverzugs des Darlehensnehmers kann der Darlehensgeber den Verbraucherdarlehensvertrag bei einem Darlehen, das in Teilzahlungen zu tilgen ist, nur kündigen, wenn

1. der Darlehensnehmer mit mindestens zwei aufeinander folgenden Teilzahlungen ganz oder teilweise und mit mindestens 10 Prozent, bei einer Laufzeit des Verbraucherdarlehensvertrags von mehr als drei Jahren mit mindestens 5 Prozent des Nennbetrags des Darlehens in Verzug ist und

### § 499 Kündigungsrecht des Darlehensgebers; Leistungsverweigerung

(1) In einem Allgemein-Verbraucherdarlehensvertrag ist eine Vereinbarung über ein Kündigungsrecht des Darlehensgebers unwirksam, wenn eine bestimmte Vertragslaufzeit vereinbart wurde oder die Kündigungsfrist zwei Monate unterschreitet.

(2) Der Darlehensgeber ist bei entsprechender Vereinbarung berechtigt, die Auszahlung eines Allgemein-Verbraucherdarlehens, bei dem eine Zeit für die Rückzahlung nicht bestimmt ist, aus einem sachlichen Grund zu verweigern. Beabsichtigt der Darlehensgeber dieses Recht auszuüben, hat er dies dem Darlehensnehmer unverzüglich mitzuteilen und ihn über die Gründe möglichst vor, spätestens jedoch unverzüglich nach der Rechtsausübung zu unterrichten. Die Unterrichtung über die Gründe unterbleibt, soweit hierdurch die öffentliche Sicherheit oder Ordnung gefährdet würde.

(3) Der Darlehensgeber kann einen Verbraucherdarlehensvertrag nicht allein deshalb kündigen, auf andere Weise beenden oder seine Änderung verlangen, weil die vom Darlehensnehmer vor Vertragsschluss gemachten Angaben unvollständig waren oder weil die Kreditwürdigkeitsprüfung des Darlehensnehmers nicht ordnungsgemäß durchgeführt wurde. Satz 1 findet keine Anwendung, soweit der Mangel der Kreditwürdigkeitsprüfung darauf beruht, dass der Darlehensnehmer dem Darlehensgeber für die Kreditwürdigkeitsprüfung relevante Informationen wissentlich vorenthalten oder diese gefälscht hat.<sup>684</sup>

---

2. der Darlehensgeber dem Darlehensnehmer erfolglos eine zweiwöchige Frist zur Zahlung des rückständigen Betrags mit der Erklärung gesetzt hat, dass er bei Nichtzahlung innerhalb der Frist die gesamte Restschuld verlange.

Der Darlehensgeber soll dem Darlehensnehmer spätestens mit der Fristsetzung ein Gespräch über die Möglichkeiten einer einverständlichen Regelung anbieten.“

#### 684 ÄNDERUNGEN

01.01.1999.—Artikel 33 Nr. 19 des Gesetzes vom 5. Oktober 1994 (BGBl. I S. 2911) hat in Satz 2 „Konkursverwalter“ durch „Insolvenzverwalter“ ersetzt.

01.01.2002.—Artikel 1 Abs. 1 Nr. 31 des Gesetzes vom 26. November 2001 (BGBl. I S. 3138) hat die Vorschrift neu gefasst. Die Vorschrift lautete:

#### „§ 499

Hat der Wiederverkäufer vor der Ausübung des Wiederkaufsrechts über den gekauften Gegenstand verfügt, so ist er verpflichtet, die dadurch begründeten Rechte Dritter zu beseitigen. Einer Verfügung des Wiederverkäufers steht eine Verfügung gleich, die im Wege der Zwangsvollstreckung oder der Arrestvollziehung oder durch den Insolvenzverwalter erfolgt.“

11.06.2010.—Artikel 1 Nr. 29 des Gesetzes vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2355) hat die Vorschrift neu gefasst. Die Vorschrift lautete:

#### „§ 499 Zahlungsaufschub, sonstige Finanzierungshilfe

(1) Die Vorschriften der §§ 358, 359 und 492 Abs. 1 bis 3 und der §§ 494 bis 498 finden vorbehaltlich der Absätze 2 und 3 entsprechende Anwendung auf Verträge, durch die ein Unternehmer einem Verbraucher einen entgeltlichen Zahlungsaufschub von mehr als drei Monaten oder eine sonstige entgeltliche Finanzierungshilfe gewährt.

(2) Für Finanzierungsleasingverträge und Verträge, die die Lieferung einer bestimmten Sache oder die Erbringung einer bestimmten anderen Leistung gegen Teilzahlungen zum Gegenstand haben (Teilzahlungsgeschäfte), gelten vorbehaltlich des Absatzes 3 die in den §§ 500 bis 504 geregelten Besonderheiten.

(3) Die Vorschriften dieses Untertitels finden in dem in § 491 Abs. 2 und 3 bestimmten Umfang keine Anwendung. Bei einem Teilzahlungsgeschäft tritt an die Stelle des in § 491 Abs. 2 Nr. 1 genannten Nettodarlehensbetrags der Barzahlungspreis.“

21.03.2016.—Artikel 1 Nr. 21 lit. a des Gesetzes vom 11. März 2016 (BGBl. I S. 396) hat in Abs. 1 „Verbraucherdarlehensvertrag“ durch „Allgemein-Verbraucherdarlehensvertrag“ ersetzt.

Artikel 1 Nr. 21 lit. b desselben Gesetzes hat in Abs. 2 Satz 1 „Darlehens“ durch „Allgemein-Verbraucherdarlehens“ ersetzt.

Artikel 1 Nr. 21 lit. c desselben Gesetzes hat Abs. 3 eingefügt.

### § 500 Kündigungsrecht des Darlehensnehmers; vorzeitige Rückzahlung

(1) Der Darlehensnehmer kann einen Allgemein-Verbraucherdarlehensvertrag, bei dem eine Zeit für die Rückzahlung nicht bestimmt ist, ganz oder teilweise kündigen, ohne eine Frist einzuhalten. Eine Vereinbarung über eine Kündigungsfrist von mehr als einem Monat ist unwirksam.

(2) Der Darlehensnehmer kann seine Verbindlichkeiten aus einem Verbraucherdarlehensvertrag jederzeit ganz oder teilweise vorzeitig erfüllen. Abweichend von Satz 1 kann der Darlehensnehmer eines Immobilien-Verbraucherdarlehensvertrags, für den ein gebundener Sollzinssatz vereinbart wurde, seine Verbindlichkeiten im Zeitraum der Sollzinsbindung nur dann ganz oder teilweise vorzeitig erfüllen, wenn hierfür ein berechtigtes Interesse des Darlehensnehmers besteht.<sup>685</sup>

### § 501 Kostenermäßigung bei vorzeitiger Rückzahlung und bei Kündigung

(1) Soweit der Darlehensnehmer seine Verbindlichkeiten aus einem Verbraucherdarlehensvertrag nach § 500 Absatz 2 vorzeitig erfüllt, ermäßigen sich die Gesamtkosten des Kredits um die Zinsen und die Kosten entsprechend der verbleibenden Laufzeit des Vertrags.

(2) Soweit die Restschuld eines Verbraucherdarlehens vor der vereinbarten Zeit durch Kündigung fällig wird, ermäßigen sich die Gesamtkosten des Kredits um die Zinsen und die sonstigen laufzeitabhängigen Kosten, die bei gestaffelter Berechnung auf die Zeit nach der Fälligkeit entfallen.<sup>686</sup>

---

#### 685 ÄNDERUNGEN

01.01.2002.—Artikel 1 Abs. 1 Nr. 31 des Gesetzes vom 26. November 2001 (BGBl. I S. 3138) hat die Vorschrift neu gefasst. Die Vorschrift lautete:

##### „§ 500

Der Wiederverkäufer kann für Verwendungen, die er auf den gekauften Gegenstand vor dem Wiederkauf gemacht hat, insoweit Ersatz verlangen, als der Wert des Gegenstandes durch die Verwendungen erhöht ist. Eine Einrichtung, mit der er die herauszugebende Sache versehen hat, kann er wegnehmen.“

11.06.2010.—Artikel 1 Nr. 29 des Gesetzes vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2355) hat die Vorschrift neu gefasst. Die Vorschrift lautete:

##### „§ 500 Finanzierungsleasingverträge

Auf Finanzierungsleasingverträge zwischen einem Unternehmer und einem Verbraucher finden lediglich die Vorschriften der §§ 358, 359, 492 Abs. 1 Satz 1 bis 4, § 492 Abs. 2 und 3 und § 495 Abs. 1 sowie der §§ 496 bis 498 entsprechende Anwendung.“

21.03.2016.—Artikel 1 Nr. 22 lit. a des Gesetzes vom 11. März 2016 (BGBl. I S. 396) hat in Abs. 1 Satz 1 „Verbraucherdarlehensvertrag“ durch „Allgemein-Verbraucherdarlehensvertrag“ ersetzt.

Artikel 1 Nr. 22 lit. b desselben Gesetzes hat Abs. 2 Satz 2 eingefügt.

#### 686 ÄNDERUNGEN

01.01.2002.—Artikel 1 Abs. 1 Nr. 31 des Gesetzes vom 26. November 2001 (BGBl. I S. 3138) hat die Vorschrift neu gefasst. Die Vorschrift lautete:

##### „§ 501

Ist als Wiederkaufpreis der Schätzwert vereinbart, den der gekaufte Gegenstand zur Zeit des Wiederkaufs hat, so ist der Wiederverkäufer für eine Verschlechterung, den Untergang oder die aus einem anderen Grund eingetretene Unmöglichkeit der Herausgabe des Gegenstandes nicht verantwortlich, der Wiederkäufer zum Ersatz von Verwendungen nicht verpflichtet.“

11.06.2010.—Artikel 1 Nr. 29 des Gesetzes vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2355) hat die Vorschrift neu gefasst. Die Vorschrift lautete:

##### „§ 501 Teilzahlungsgeschäfte

Auf Teilzahlungsgeschäfte zwischen einem Unternehmer und einem Verbraucher finden lediglich die Vorschriften der §§ 358, 359, 492 Abs. 1 Satz 1 bis 4, § 492 Abs. 2 und 3, § 495 Abs. 1 sowie der §§ 496 bis 498 entsprechende Anwendung. Im Übrigen gelten die folgenden Vorschriften.“

15.06.2021.—Artikel 1 Nr. 1 des Gesetzes vom 9. Juni 2021 (BGBl. I S. 1666) hat die Vorschrift neu gefasst. Die Vorschrift lautete:

##### „§ 501 Kostenermäßigung

## § 502 Vorfälligkeitsentscheidung

(1) Der Darlehensgeber kann im Fall der vorzeitigen Rückzahlung eine angemessene Vorfälligkeitsentschädigung für den unmittelbar mit der vorzeitigen Rückzahlung zusammenhängenden Schaden verlangen, wenn der Darlehensnehmer zum Zeitpunkt der Rückzahlung Zinsen zu einem gebundenen Sollzinssatz schuldet. Bei Allgemein-Verbraucherdarlehensverträgen gilt Satz 1 nur, wenn der gebundene Sollzinssatz bei Vertragsabschluss vereinbart wurde.

(2) Der Anspruch auf Vorfälligkeitsentschädigung ist ausgeschlossen, wenn

1. die Rückzahlung aus den Mitteln einer Versicherung bewirkt wird, die auf Grund einer entsprechenden Verpflichtung im Darlehensvertrag abgeschlossen wurde, um die Rückzahlung zu sichern, oder
2. im Vertrag die Angaben über die Laufzeit des Vertrags, das Kündigungsrecht des Darlehensnehmers oder die Berechnung der Vorfälligkeitsentschädigung unzureichend sind.

(3) Bei Allgemein-Verbraucherdarlehensverträgen darf die Vorfälligkeitsentschädigung folgende Beträge jeweils nicht überschreiten:

1. 1 Prozent des vorzeitig zurückgezahlten Betrags oder, wenn der Zeitraum zwischen der vorzeitigen und der vereinbarten Rückzahlung ein Jahr nicht überschreitet, 0,5 Prozent des vorzeitig zurückgezahlten Betrags,
2. den Betrag der Sollzinsen, den der Darlehensnehmer in dem Zeitraum zwischen der vorzeitigen und der vereinbarten Rückzahlung entrichtet hätte.<sup>687</sup>

---

Soweit der Darlehensnehmer seine Verbindlichkeiten vorzeitig erfüllt oder die Restschuld vor der vereinbarten Zeit durch Kündigung fällig wird, vermindern sich die Gesamtkosten (§ 6 Abs. 3 der Preisangabenverordnung) um die Zinsen und sonstigen laufzeitabhängigen Kosten, die bei gestaffelter Berechnung auf die Zeit nach der Fälligkeit oder Erfüllung entfallen.“

### 687 ÄNDERUNGEN

01.01.2002.—Artikel 1 Abs. 1 Nr. 31 des Gesetzes vom 26. November 2001 (BGBl. I S. 3138) hat die Vorschrift neu gefasst. Die Vorschrift lautete:

#### „§ 502

Steht das Wiederkaufsrecht mehreren gemeinschaftlich zu, so kann es nur im ganzen ausgeübt werden. Ist es für einen der Berechtigten erloschen oder übt einer von ihnen sein Recht nicht aus, so sind die übrigen berechtigt, das Wiederkaufsrecht im ganzen auszuüben.“

11.06.2010.—Artikel 1 Nr. 29 des Gesetzes vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2355) hat die Vorschrift neu gefasst. Die Vorschrift lautete:

#### „§ 502 Erforderliche Angaben, Rechtsfolgen von Formmängeln bei Teilzahlungsgeschäften

(1) Die vom Verbraucher zu unterzeichnende Vertragserklärung muss bei Teilzahlungsgeschäften angeben

1. den Barzahlungspreis,
2. den Teilzahlungspreis (Gesamtbetrag von Anzahlung und allen vom Verbraucher zu entrichtenden Teilzahlungen einschließlich Zinsen und sonstiger Kosten),
3. Betrag, Zahl und Fälligkeit der einzelnen Teilzahlungen,
4. den effektiven Jahreszins,
5. die Kosten einer Versicherung, die im Zusammenhang mit dem Teilzahlungsgeschäft abgeschlossen wird,
6. die Vereinbarung eines Eigentumsvorbehalts oder einer anderen zu bestellenden Sicherheit.

Der Angabe eines Barzahlungspreises und eines effektiven Jahreszinses bedarf es nicht, wenn der Unternehmer nur gegen Teilzahlungen Sachen liefert oder Leistungen erbringt.

(2) Die Erfordernisse des Absatzes 1, des § 492 Abs. 1 Satz 1 bis 4 und des § 492 Abs. 3 gelten nicht für Teilzahlungsgeschäfte im Fernabsatz, wenn die in Absatz 1 Satz 1 Nr. 1 bis 5 bezeichneten Angaben mit Ausnahme des Betrags der einzelnen Teilzahlungen dem Verbraucher so rechtzeitig in Textform mitgeteilt sind, dass er die Angaben vor dem Abschluss des Vertrags eingehend zur Kenntnis nehmen kann.

(3) Das Teilzahlungsgeschäft ist nichtig, wenn die Schriftform des § 492 Abs. 1 Satz 1 bis 4 nicht eingehalten ist oder wenn eine der im Absatz 1 Satz 1 Nr. 1 bis 5 vorgeschriebenen Angaben fehlt. Un-

**§ 503 Umwandlung von Immobilier-Verbraucherdarlehen in Fremdwährung**

(1) Bei einem nicht auf die Währung des Mitgliedstaats der Europäischen Union, in dem der Darlehensnehmer bei Vertragsschluss seinen Wohnsitz hat (Landeswährung des Darlehensnehmers), geschlossenen Immobilier-Verbraucherdarlehensvertrag (Immobilier-Verbraucherdarlehensvertrag in Fremdwährung) kann der Darlehensnehmer die Umwandlung des Darlehens in die Landeswährung des Darlehensnehmers verlangen. Das Recht auf Umwandlung besteht dann, wenn der Wert des ausstehenden Restbetrags oder der Wert der regelmäßigen Raten in der Landeswährung des Darlehensnehmers auf Grund der Änderung des Wechselkurses um mehr als 20 Prozent über dem Wert liegt, der bei Zugrundelegung des Wechselkurses bei Vertragsabschluss gegeben wäre. Im Darlehensvertrag kann abweichend von Satz 1 vereinbart werden, dass die Landeswährung des Darlehensnehmers ausschließlich oder ergänzend die Währung ist, in der er zum Zeitpunkt der maßgeblichen Kreditwürdigkeitsprüfung überwiegend sein Einkommen bezieht oder Vermögenswerte hält, aus denen das Darlehen zurückgezahlt werden soll.

(2) Die Umstellung des Darlehens hat zu dem Wechselkurs zu erfolgen, der dem am Tag des Antrags auf Umstellung geltenden Marktwechselkurs entspricht. Satz 1 gilt nur, wenn im Darlehensvertrag nicht etwas anderes vereinbart wurde.<sup>688</sup>

---

geachtet eines Mangels nach Satz 1 wird das Teilzahlungsgeschäft gültig, wenn dem Verbraucher die Sache übergeben oder die Leistung erbracht wird. Jedoch ist der Barzahlungspreis höchstens mit dem gesetzlichen Zinssatz zu verzinsen, wenn die Angabe des Teilzahlungspreises oder des effektiven Jahreszinses fehlt. Ist ein Barzahlungspreis nicht genannt, so gilt im Zweifel der Marktpreis als Barzahlungspreis. Die Bestellung von Sicherheiten kann bei fehlenden Angaben hierüber nicht gefordert werden. Ist der effektive oder der anfängliche effektive Jahreszins zu niedrig angegeben, so vermindert sich der Teilzahlungspreis um den Prozentsatz, um den der effektive oder anfängliche effektive Jahreszins zu niedrig angegeben ist.“

30.07.2010.—Artikel 1 Nr. 7 des Gesetzes vom 24. Juli 2010 (BGBl. I S. 977) hat in Abs. 1 Satz 2 Nr. 1 „weniger als ein Jahr beträgt“ durch „ein Jahr nicht übersteigt“ ersetzt.

21.03.2016.—Artikel 1 Nr. 23 lit. a des Gesetzes vom 11. März 2016 (BGBl. I S. 396) hat Abs. 1 neu gefasst. Abs. 1 lautete:

„(1) Der Darlehensgeber kann im Fall der vorzeitigen Rückzahlung eine angemessene Vorfälligkeitsentschädigung für den unmittelbar mit der vorzeitigen Rückzahlung zusammenhängenden Schaden verlangen, wenn der Darlehensnehmer zum Zeitpunkt der Rückzahlung Zinsen zu einem bei Vertragsabschluss vereinbarten, gebundenen Sollzinssatz schuldet. Die Vorfälligkeitsentschädigung darf folgende Beträge jeweils nicht überschreiten:

1. 1 Prozent beziehungsweise, wenn der Zeitraum zwischen der vorzeitigen und der vereinbarten Rückzahlung ein Jahr nicht übersteigt, 0,5 Prozent des vorzeitig zurückgezahlten Betrags,
2. den Betrag der Sollzinsen, den der Darlehensnehmer in dem Zeitraum zwischen der vorzeitigen und der vereinbarten Rückzahlung entrichtet hätte.“

Artikel 1 Nr. 23 lit. b desselben Gesetzes hat Abs. 3 eingefügt.

**688 ÄNDERUNGEN**

01.01.2002.—Artikel 1 Abs. 1 Nr. 31 des Gesetzes vom 26. November 2001 (BGBl. I S. 3138) hat die Vorschrift neu gefasst. Die Vorschrift lautete:

**„§ 503**

Das Wiederkaufsrecht kann bei Grundstücken nur bis zum Ablauf von dreißig, bei anderen Gegenständen nur bis zum Ablauf von drei Jahren nach der Vereinbarung des Vorbehalts ausgeübt werden. Ist für die Ausübung eine Frist bestimmt, so tritt diese an die Stelle der gesetzlichen Frist.“

**UMNUMMERIERUNG**

11.06.2010.—Artikel 1 Nr. 33 des Gesetzes vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2355) hat § 503 in § 508 umnummeriert.

**QUELLE**

11.06.2010.—Artikel 1 Nr. 29 des Gesetzes vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2355) hat die Vorschrift eingefügt.

**ÄNDERUNGEN**

*(weggefallen)*<sup>689</sup>**§ 504 Eingeräumte Überziehungsmöglichkeit**

(1) Ist ein Verbraucherdarlehen in der Weise gewährt, dass der Darlehensgeber in einem Vertragsverhältnis über ein laufendes Konto dem Darlehensnehmer das Recht einräumt, sein Konto in bestimmter Höhe zu überziehen (Überziehungsmöglichkeit), hat der Darlehensgeber den Darlehensnehmer in regelmäßigen Zeitabständen über die Angaben zu unterrichten, die sich aus Artikel 247 § 16 des Einführungsgesetzes zum Bürgerlichen Gesetzbuche ergeben. Ein Anspruch auf Vorfälligkeitsentschädigung aus § 502 ist ausgeschlossen. § 493 Abs. 3 ist nur bei einer Erhöhung des Sollzinssatzes anzuwenden und gilt entsprechend bei einer Erhöhung der vereinbarten sonstigen Kosten. § 499 Abs. 1 ist nicht anzuwenden.

(2) Ist in einer Überziehungsmöglichkeit in Form des Allgemein-Verbraucherdarlehensvertrags vereinbart, dass nach der Auszahlung die Laufzeit höchstens drei Monate beträgt oder der Darlehensgeber kündigen kann, ohne eine Frist einzuhalten, sind § 491a Abs. 3, die §§ 495, 499 Abs. 2 und § 500 Abs. 1 Satz 2 nicht anzuwenden. § 492 Abs. 1 ist nicht anzuwenden, wenn außer den Sollzinsen keine weiteren laufenden Kosten vereinbart sind, die Sollzinsen nicht in kürzeren Zeiträumen als drei Monaten fällig werden und der Darlehensgeber dem Darlehensnehmer den Vertragsinhalt spätestens unverzüglich nach Vertragsabschluss auf einem dauerhaften Datenträger mitteilt.<sup>690</sup>

21.03.2016.—Artikel 1 Nr. 24 des Gesetzes vom 11. März 2016 (BGBl. I S. 396) hat die Vorschrift neu gefasst. Die Vorschrift lautete:

**„§ 503 Immobiliendarlehensverträge**

(1) § 497 Abs. 2 und 3 Satz 1, 2, 4 und 5 sowie die §§ 499, 500 und 502 sind nicht anzuwenden auf Verträge, bei denen die Zurverfügungstellung des Darlehens von der Sicherung durch ein Grundpfandrecht abhängig gemacht wird und zu Bedingungen erfolgt, die für grundpfandrechtlich abgesicherte Verträge und deren Zwischenfinanzierung üblich sind; der Sicherung durch ein Grundpfandrecht steht es gleich, wenn von einer solchen Sicherung nach § 7 Abs. 3 bis 5 des Gesetzes über Bausparkassen abgesehen wird.

(2) Der Verzugszinssatz beträgt abweichend von § 497 Abs. 1 für das Jahr 2,5 Prozentpunkte über dem Basiszinssatz.

(3) § 498 Satz 1 Nr. 1 gilt mit der Maßgabe, dass der Darlehensnehmer mit mindestens zwei aufeinander folgenden Teilzahlungen ganz oder teilweise und mit mindestens 2,5 Prozent des Nennbetrags des Darlehens in Verzug sein muss.“

**689 AUFHEBUNG**

01.01.2002.—Artikel 1 Abs. 1 Nr. 31 des Gesetzes vom 26. November 2001 (BGBl. I S. 3138) hat die Zwischenüberschrift „3. Vorkauf“ aufgehoben.

**690 ÄNDERUNGEN**

01.01.2002.—Artikel 1 Abs. 1 Nr. 31 des Gesetzes vom 26. November 2001 (BGBl. I S. 3138) hat die Vorschrift neu gefasst. Die Vorschrift lautete:

**„§ 504**

Wer in Ansehung eines Gegenstandes zum Vorkauf berechtigt ist, kann das Vorkaufsrecht ausüben, sobald der Verpflichtete mit einem Dritten einen Kaufvertrag über den Gegenstand geschlossen hat.“

11.06.2010.—Artikel 1 Nr. 29 des Gesetzes vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2355) hat die Vorschrift neu gefasst. Die Vorschrift lautete:

**„§ 504 Vorzeitige Zahlung bei Teilzahlungsgeschäften**

Erfüllt der Verbraucher vorzeitig seine Verbindlichkeiten aus dem Teilzahlungsgeschäft, so vermindert sich der Teilzahlungspreis um die Zinsen und sonstigen laufzeitabhängigen Kosten, die bei gestaffelter Berechnung auf die Zeit nach der vorzeitigen Erfüllung entfallen. Ist ein Barzahlungspreis gemäß § 502 Abs. 1 Satz 2 nicht anzugeben, so ist der gesetzliche Zinssatz (§ 246) zugrunde zu legen. Zinsen und sonstige laufzeitabhängige Kosten kann der Unternehmer jedoch für die ersten neun Monate der ursprünglich vorgesehenen Laufzeit auch dann verlangen, wenn der Verbraucher seine Verbindlichkeiten vor Ablauf dieses Zeitraums erfüllt.“

### § 504a Beratungspflicht bei Inanspruchnahme der Überziehungsmöglichkeit

(1) Der Darlehensgeber hat dem Darlehensnehmer eine Beratung gemäß Absatz 2 anzubieten, wenn der Darlehensnehmer eine ihm eingeräumte Überziehungsmöglichkeit ununterbrochen über einen Zeitraum von sechs Monaten und durchschnittlich in Höhe eines Betrags in Anspruch genommen hat, der 75 Prozent des vereinbarten Höchstbetrags übersteigt. Wenn der Rechnungsabschluss für das laufende Konto vierteljährlich erfolgt, ist der maßgebliche Zeitpunkt für das Vorliegen der Voraussetzungen nach Satz 1 der jeweilige Rechnungsabschluss. Das Beratungsangebot ist dem Darlehensnehmer in Textform auf dem Kommunikationsweg zu unterbreiten, der für den Kontakt mit dem Darlehensnehmer üblicherweise genutzt wird. Das Beratungsangebot ist zu dokumentieren.

(2) Nimmt der Darlehensnehmer das Angebot an, ist eine Beratung zu möglichen kostengünstigen Alternativen zur Inanspruchnahme der Überziehungsmöglichkeit und zu möglichen Konsequenzen einer weiteren Überziehung des laufenden Kontos durchzuführen sowie gegebenenfalls auf geeignete Beratungseinrichtungen hinzuweisen. Die Beratung hat in Form eines persönlichen Gesprächs zu erfolgen. Für dieses können auch Fernkommunikationsmittel genutzt werden. Der Ort und die Zeit des Beratungsgesprächs sind zu dokumentieren.

(3) Nimmt der Darlehensnehmer das Beratungsangebot nicht an oder wird ein Vertrag über ein geeignetes kostengünstigeres Finanzprodukt nicht geschlossen, hat der Darlehensgeber das Beratungsangebot bei erneutem Vorliegen der Voraussetzungen nach Absatz 1 zu wiederholen. Dies gilt nicht, wenn der Darlehensnehmer ausdrücklich erklärt, keine weiteren entsprechenden Beratungsangebote erhalten zu wollen.<sup>691</sup>

### § 505 Geduldete Überziehung

(1) Vereinbart ein Unternehmer in einem Vertrag mit einem Verbraucher über ein laufendes Konto ohne eingeräumte Überziehungsmöglichkeit ein Entgelt für den Fall, dass er eine Überziehung des Kontos duldet, müssen in diesem Vertrag die Angaben nach Artikel 247 § 17 Abs. 1 des Einführungsgesetzes zum Bürgerlichen Gesetzbuche auf einem dauerhaften Datenträger enthalten sein und dem Verbraucher in regelmäßigen Zeitabständen in Textform mitgeteilt werden. Satz 1 gilt entsprechend, wenn ein Darlehensgeber mit einem Darlehensnehmer in einem Vertrag über ein laufendes Konto mit eingeräumter Überziehungsmöglichkeit ein Entgelt für den Fall vereinbart, dass er eine Überziehung des Kontos über die vertraglich bestimmte Höhe hinaus duldet.

(2) Kommt es im Fall des Absatzes 1 zu einer erheblichen Überziehung von mehr als einem Monat, unterrichtet der Darlehensgeber den Darlehensnehmer unverzüglich auf einem dauerhaften Datenträger über die sich aus Artikel 247 § 17 Abs. 2 des Einführungsgesetzes zum Bürgerlichen Gesetzbuche ergebenden Einzelheiten. Wenn es im Fall des Absatzes 1 zu einer ununterbrochenen Überziehung von mehr als drei Monaten gekommen ist und der durchschnittliche Überziehungsbeitrag die Hälfte des durchschnittlichen monatlichen Geldeingangs innerhalb der letzten drei Monate auf diesem Konto übersteigt, so gilt § 504a entsprechend. Wenn der Rechnungsabschluss für das laufende Konto vierteljährlich erfolgt, ist der maßgebliche Zeitpunkt für das Vorliegen der Voraussetzungen nach Satz 1 der jeweilige Rechnungsabschluss.

(3) Verstößt der Unternehmer gegen Absatz 1 oder Absatz 2, kann der Darlehensgeber über die Rückzahlung des Darlehens hinaus Kosten und Zinsen nicht verlangen.

---

13.06.2014.—Artikel 1 Nr. 20 des Gesetzes vom 20. September 2013 (BGBl. I S. 3642) hat in Abs. 2 Satz 2 „in Textform“ durch „auf einem dauerhaften Datenträger“ ersetzt.

21.03.2016.—Artikel 1 Nr. 25 des Gesetzes vom 11. März 2016 (BGBl. I S. 396) hat in Abs. 2 Satz 1 „in Form des Allgemein-Verbraucherdarlehensvertrags“ nach „Überziehungsmöglichkeit“ eingefügt.

**691** QUELLE

21.03.2016.—Artikel 1 Nr. 26 des Gesetzes vom 11. März 2016 (BGBl. I S. 396) hat die Vorschrift eingefügt.



(4) Die §§ 491a bis 496 und 499 bis 502 sind auf Allgemein-Verbraucherdarlehensverträge, die unter den in Absatz 1 genannten Voraussetzungen zustande kommen, nicht anzuwenden.<sup>692</sup>

### § 505a Pflicht zur Kreditwürdigkeitsprüfung bei Verbraucherdarlehensverträgen

(1) Der Darlehensgeber hat vor dem Abschluss eines Verbraucherdarlehensvertrags die Kreditwürdigkeit des Darlehensnehmers zu prüfen. Der Darlehensgeber darf den Verbraucherdarlehensvertrag nur abschließen, wenn aus der Kreditwürdigkeitsprüfung hervorgeht, dass bei einem Allgemein-Verbraucherdarlehensvertrag keine erheblichen Zweifel daran bestehen und dass es bei einem Immobilier-Verbraucherdarlehensvertrag wahrscheinlich ist, dass der Darlehensnehmer seinen Verpflichtungen, die im Zusammenhang mit dem Darlehensvertrag stehen, vertragsgemäß nachkommen wird.

(2) Wird der Nettodarlehensbetrag nach Abschluss des Darlehensvertrags deutlich erhöht, so ist die Kreditwürdigkeit auf aktualisierter Grundlage neu zu prüfen, es sei denn, der Erhöhungsbetrag des Nettodarlehens wurde bereits in die ursprüngliche Kreditwürdigkeitsprüfung einbezogen.

(3) Bei Immobilier-Verbraucherdarlehensverträgen, die

1. im Anschluss an einen zwischen den Vertragsparteien abgeschlossenen Darlehensvertrag ein neues Kapitalnutzungsrecht zur Erreichung des von dem Darlehensnehmer mit dem vorangegangenen Darlehensvertrag verfolgten Zweckes einräumen oder
2. einen anderen Darlehensvertrag zwischen den Vertragsparteien zur Vermeidung von Kündigungen wegen Zahlungsverzugs des Darlehensnehmers oder zur Vermeidung von Zwangsvollstreckungsmaßnahmen gegen den Darlehensnehmer ersetzen oder ergänzen,

bedarf es einer erneuten Kreditwürdigkeitsprüfung nur unter den Voraussetzungen des Absatzes 2. Ist danach keine Kreditwürdigkeitsprüfung erforderlich, darf der Darlehensgeber den neuen Immobilier-Verbraucherdarlehensvertrag nicht abschließen, wenn ihm bereits bekannt ist, dass der Darlehensnehmer seinen Verpflichtungen, die im Zusammenhang mit diesem Darlehensvertrag stehen, dauerhaft nicht nachkommen kann. Bei Verstößen gilt § 505d entsprechend.<sup>693</sup>

### § 505b Grundlage der Kreditwürdigkeitsprüfung bei Verbraucherdarlehensverträgen

---

#### 692 ÄNDERUNGEN

01.01.2002.—Artikel 1 Abs. 1 Nr. 31 des Gesetzes vom 26. November 2001 (BGBl. I S. 3138) hat die Vorschrift neu gefasst. Die Vorschrift lautete:

#### „§ 505

(1) Die Ausübung des Vorkaufsrechts erfolgt durch Erklärung gegenüber dem Verpflichteten. Die Erklärung bedarf nicht der für den Kaufvertrag bestimmten Form.

(2) Mit der Ausübung des Vorkaufsrechts kommt der Kauf zwischen dem Berechtigten und dem Verpflichteten unter den Bestimmungen zustande, welche der Verpflichtete mit dem Dritten vereinbart hat.“

#### UMNUMMERIERUNG

11.06.2010.—Artikel 1 Nr. 36 des Gesetzes vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2355) hat § 505 in § 510 umnummeriert.

#### ÄNDERUNGEN

13.06.2014.—Artikel 1 Nr. 21 des Gesetzes vom 20. September 2013 (BGBl. I S. 3642) hat in Abs. 1 Satz 1 und Abs. 2 jeweils „in Textform“ durch „auf einem dauerhaften Datenträger“ ersetzt.

21.03.2016.—Artikel 1 Nr. 27 lit. a des Gesetzes vom 11. März 2016 (BGBl. I S. 396) hat Abs. 2 Satz 2 und 3 eingefügt.

Artikel 1 Nr. 27 lit. b desselben Gesetzes hat in Abs. 4 „Verbraucherdarlehensverträge“ durch „Allgemein-Verbraucherdarlehensverträge“ ersetzt.

#### 693 QUELLE

21.03.2016.—Artikel 1 Nr. 28 des Gesetzes vom 11. März 2016 (BGBl. I S. 396) hat die Vorschrift eingefügt.

#### ÄNDERUNGEN

22.07.2017.—Artikel 2 Nr. 3 des Gesetzes vom 17. Juli 2017 (BGBl. I S. 2446) hat Abs. 3 eingefügt.

(1) Bei Allgemein-Verbraucherdarlehensverträgen können Grundlage für die Kreditwürdigkeitsprüfung Auskünfte des Darlehensnehmers und erforderlichenfalls Auskünfte von Stellen sein, die geschäftsmäßig personenbezogene Daten, die zur Bewertung der Kreditwürdigkeit von Verbrauchern genutzt werden dürfen, zum Zweck der Übermittlung erheben, speichern, verändern oder nutzen.

(2) Bei Immobilier-Verbraucherdarlehensverträgen hat der Darlehensgeber die Kreditwürdigkeit des Darlehensnehmers auf der Grundlage notwendiger, ausreichender und angemessener Informationen zu Einkommen, Ausgaben sowie anderen finanziellen und wirtschaftlichen Umständen des Darlehensnehmers eingehend zu prüfen. Dabei hat der Darlehensgeber die Faktoren angemessen zu berücksichtigen, die für die Einschätzung relevant sind, ob der Darlehensnehmer seinen Verpflichtungen aus dem Darlehensvertrag voraussichtlich nachkommen kann. Die Kreditwürdigkeitsprüfung darf sich nicht hauptsächlich darauf stützen, dass der Wert der Wohnimmobilie den Darlehensbetrag übersteigt, oder auf die Annahme, dass der Wert der Wohnimmobilie zunimmt, es sei denn, der Darlehensvertrag dient zum Bau oder zur Renovierung der Wohnimmobilie.

(3) Der Darlehensgeber ermittelt die gemäß Absatz 2 erforderlichen Informationen aus einschlägigen internen oder externen Quellen, wozu auch Auskünfte des Darlehensnehmers gehören. Der Darlehensgeber berücksichtigt auch die Auskünfte, die einem Darlehensvermittler erteilt wurden. Der Darlehensgeber ist verpflichtet, die Informationen in angemessener Weise zu überprüfen, soweit erforderlich auch durch Einsichtnahme in unabhängig nachprüfbare Unterlagen.

(4) Bei Immobilier-Verbraucherdarlehensverträgen ist der Darlehensgeber verpflichtet, die Verfahren und Angaben, auf die sich die Kreditwürdigkeitsprüfung stützt, festzulegen, zu dokumentieren und die Dokumentation aufzubewahren.

(5) Die Bestimmungen zum Schutz personenbezogener Daten bleiben unberührt.<sup>694</sup>

### **§ 505c Weitere Pflichten bei grundpfandrechtlich oder durch Reallast besicherten Immobilier-Verbraucherdarlehensverträgen**

Darlehensgeber, die grundpfandrechtlich oder durch Reallast besicherte Immobilier-Verbraucherdarlehen vergeben, haben

1. bei der Bewertung von Wohnimmobilien zuverlässige Standards anzuwenden und
2. sicherzustellen, dass interne und externe Gutachter, die Immobilienbewertungen für sie vornehmen, fachlich kompetent und so unabhängig vom Darlehensvergabeprozess sind, dass sie eine objektive Bewertung vornehmen können, und
3. Bewertungen für Immobilien, die als Sicherheit für Immobilier-Verbraucherdarlehen dienen, auf einem dauerhaften Datenträger zu dokumentieren und aufzubewahren.<sup>695</sup>

### **§ 505d Verstoß gegen die Pflicht zur Kreditwürdigkeitsprüfung**

(1) Hat der Darlehensgeber gegen die Pflicht zur Kreditwürdigkeitsprüfung verstoßen, so ermäßigt sich

---

#### **694 QUELLE**

21.03.2016.—Artikel 1 Nr. 28 des Gesetzes vom 11. März 2016 (BGBl. I S. 396) hat die Vorschrift eingefügt.

#### **ÄNDERUNGEN**

10.06.2017.—Artikel 6 Nr. 3 des Gesetzes vom 6. Juni 2017 (BGBl. I S. 1495) hat Satz 3 in Abs. 2 neu gefasst. Satz 3 lautete: „Die Kreditwürdigkeitsprüfung darf nicht hauptsächlich darauf gestützt werden, dass in den Fällen des § 491 Absatz 3 Satz 1 Nummer 1 der Wert des Grundstücks oder in den Fällen des § 491 Absatz 3 Satz 1 Nummer 2 der Wert des Grundstücks, Gebäudes oder grundstücksgleichen Rechts voraussichtlich zunimmt oder den Darlehensbetrag übersteigt.“

#### **695 QUELLE**

21.03.2016.—Artikel 1 Nr. 28 des Gesetzes vom 11. März 2016 (BGBl. I S. 396) hat die Vorschrift eingefügt.

1. ein im Darlehensvertrag vereinbarter gebundener Sollzins auf den marktüblichen Zinssatz am Kapitalmarkt für Anlagen in Hypothekenpfandbriefe und öffentliche Pfandbriefe, deren Laufzeit derjenigen der Sollzinsbindung entspricht und
2. ein im Darlehensvertrag vereinbarter veränderlicher Sollzins auf den marktüblichen Zinssatz, zu dem europäische Banken einander Anleihen in Euro mit einer Laufzeit von drei Monaten gewähren.

Maßgeblicher Zeitpunkt für die Bestimmung des marktüblichen Zinssatzes gemäß Satz 1 ist der Zeitpunkt des Vertragsschlusses sowie gegebenenfalls jeweils der Zeitpunkt vertraglich vereinbarter Zinsanpassungen. Der Darlehensnehmer kann den Darlehensvertrag jederzeit fristlos kündigen; ein Anspruch auf eine Vorfälligkeitsentschädigung besteht nicht. Der Darlehensgeber stellt dem Darlehensnehmer eine Abschrift des Vertrags zur Verfügung, in der die Vertragsänderungen berücksichtigt sind, die sich aus den Sätzen 1 bis 3 ergeben. Die Sätze 1 bis 4 finden keine Anwendung, wenn bei einer ordnungsgemäßen Kreditwürdigkeitsprüfung der Darlehensvertrag hätte geschlossen werden dürfen.

(2) Kann der Darlehensnehmer Pflichten, die im Zusammenhang mit dem Darlehensvertrag stehen, nicht vertragsgemäß erfüllen, so kann der Darlehensgeber keine Ansprüche wegen Pflichtverletzung geltend machen, wenn die Pflichtverletzung auf einem Umstand beruht, der bei ordnungsgemäßer Kreditwürdigkeitsprüfung dazu geführt hätte, dass der Darlehensvertrag nicht hätte geschlossen werden dürfen.

(3) Die Absätze 1 und 2 finden keine Anwendung, soweit der Mangel der Kreditwürdigkeitsprüfung darauf beruht, dass der Darlehensnehmer dem Darlehensgeber vorsätzlich oder grob fahrlässig Informationen im Sinne des § 505b Absatz 1 bis 3 unrichtig erteilt oder vorenthalten hat.<sup>696</sup>

### **§ 505e Verordnungsermächtigung**

Das Bundesministerium der Finanzen und das Bundesministerium der Justiz und für Verbraucherschutz werden ermächtigt, durch gemeinsame Rechtsverordnung ohne Zustimmung des Bundesrates Leitlinien zu den Kriterien und Methoden der Kreditwürdigkeitsprüfung bei Immobilierdarlehensverträgen nach den §§ 505a und 505b Absatz 2 bis 4 festzulegen. Durch die Rechtsverordnung können insbesondere Leitlinien festgelegt werden

1. zu den Faktoren, die für die Einschätzung relevant sind, ob der Darlehensnehmer seinen Verpflichtungen aus dem Darlehensvertrag voraussichtlich nachkommen kann,
2. zu den anzuwendenden Verfahren und der Erhebung und Prüfung von Informationen.<sup>697</sup>

## **Untertitel 2**

### **Finanzierungshilfen zwischen einem Unternehmer und einem Verbraucher<sup>698</sup>**

#### **§ 506 Zahlungsaufschub, sonstiger Finanzierungshilfe**

(1) Die für Allgemein-Verbraucherdarlehensverträge geltenden Vorschriften der §§ 358 bis 360 und 491a bis 502 sowie 505a bis 505e sind mit Ausnahme des § 492 Abs. 4 und vorbehaltlich der Absätze 3 und 4 auf Verträge entsprechend anzuwenden, durch die ein Unternehmer einem Verbraucher einen entgeltlichen Zahlungsaufschub oder eine sonstige entgeltliche Finanzierungshilfe gewährt. Bezieht sich der entgeltliche Zahlungsaufschub oder die sonstige entgeltliche Finanze-

---

**696** QUELLE  
21.03.2016.—Artikel 1 Nr. 28 des Gesetzes vom 11. März 2016 (BGBl. I S. 396) hat die Vorschrift eingefügt.

**697** QUELLE  
10.06.2017.—Artikel 6 Nr. 4 des Gesetzes vom 6. Juni 2017 (BGBl. I S. 1495) hat die Vorschrift eingefügt.

**698** QUELLE  
01.01.2002.—Artikel 1 Abs. 1 Nr. 31 des Gesetzes vom 26. November 2001 (BGBl. I S. 3138) hat die Überschrift des Untertitels eingefügt.

rungshilfe auf den Erwerb oder die Erhaltung des Eigentumsrechts an Grundstücken, an bestehenden oder zu errichtenden Gebäuden oder auf den Erwerb oder die Erhaltung von grundstücksgleichen Rechten oder ist der Anspruch des Unternehmers durch ein Grundpfandrecht oder eine Reallast besichert, so sind die für Immobilier-Verbraucherdarlehensverträge geltenden, in Satz 1 genannten Vorschriften sowie § 503 entsprechend anwendbar. Ein unentgeltlicher Zahlungsaufschub gilt als entgeltlicher Zahlungsaufschub gemäß Satz 2, wenn er davon abhängig gemacht wird, dass die Forderung durch ein Grundpfandrecht oder eine Reallast besichert wird.

(2) Verträge zwischen einem Unternehmer und einem Verbraucher über die entgeltliche Nutzung eines Gegenstandes gelten als entgeltliche Finanzierungshilfe, wenn vereinbart ist, dass

1. der Verbraucher zum Erwerb des Gegenstandes verpflichtet ist,
2. der Unternehmer vom Verbraucher den Erwerb des Gegenstandes verlangen kann oder
3. der Verbraucher bei Beendigung des Vertrags für einen bestimmten Wert des Gegenstandes einzustehen hat.

Auf Verträge gemäß Satz 1 Nummer 3 sind § 500 Absatz 2, § 501 Absatz 1 und § 502 nicht anzuwenden.

(3) Für Verträge, die die Lieferung einer bestimmten Sache oder die Erbringung einer bestimmten anderen Leistung gegen Teilzahlungen zum Gegenstand haben (Teilzahlungsgeschäfte), gelten vorbehaltlich des Absatzes 4 zusätzlich die in den §§ 507 und 508 geregelten Besonderheiten.

(4) Die Vorschriften dieses Untertitels sind in dem in § 491 Absatz 2 Satz 2 Nummer 1 bis 5, Absatz 3 Satz 2 und Absatz 4 bestimmten Umfang nicht anzuwenden. Soweit nach der Vertragsart ein Nettodarlehensbetrag (§ 491 Absatz 2 Satz 2 Nummer 1) nicht vorhanden ist, tritt an seine Stelle der Barzahlungspreis oder, wenn der Unternehmer den Gegenstand für den Verbraucher erworben hat, der Anschaffungspreis.<sup>699</sup>

---

#### 699 ÄNDERUNGEN

01.01.2002.—Artikel 1 Abs. 1 Nr. 31 des Gesetzes vom 26. November 2001 (BGBl. I S. 3138) hat die Vorschrift neu gefasst. Die Vorschrift lautete:

##### „§ 506

Eine Vereinbarung des Verpflichteten mit dem Dritten, durch welche der Kauf von der Nichtausübung des Vorkaufsrechts abhängig gemacht oder dem Verpflichteten für den Fall der Ausübung des Vorkaufsrechts der Rücktritt vorbehalten wird, ist dem Vorkaufsberechtigten gegenüber unwirksam.“

01.08.2002.—Artikel 25 Abs. 1 Nr. 16 des Gesetzes vom 23. Juli 2002 (BGBl. I S. 2850) hat die Vorschrift neu gefasst. Die Vorschrift lautete:

„Von den Vorschriften der §§ 491 bis 505 darf nicht zum Nachteil des Verbrauchers abgewichen werden. Diese Vorschriften finden auch Anwendung, wenn sie durch anderweitige Gestaltungen umgangen werden.“

01.07.2005.—Artikel 25 Abs. 2 des Gesetzes vom 23. Juli 2002 (BGBl. I S. 2850) hat die Vorschrift neu gefasst. Die Vorschrift lautete:

„(1) Von den Vorschriften der §§ 491 bis 505 darf nicht zum Nachteil des Verbrauchers abgewichen werden. Diese Vorschriften finden auch Anwendung, wenn sie durch anderweitige Gestaltungen umgangen werden.

(2) Durch besondere schriftliche Vereinbarung kann bestimmt werden, dass der Widerruf als nicht erfolgt gilt, wenn der Verbraucher das empfangene Darlehen nicht binnen zwei Wochen entweder nach Erklärung des Widerrufs oder nach Auszahlung des Darlehens zurückzahlt. Dies gilt nicht im Falle des § 358 Abs. 2 sowie bei Haustürgeschäften.

(3) Das Widerrufsrecht nach § 495 kann bei Immobiliendarlehensverträgen, die keine Haustürgeschäfte sind, durch besondere schriftliche Vereinbarung ausgeschlossen werden.

(4) Die Vereinbarungen nach den Absätzen 2 und 3 können in die Vertragserklärung nach § 492 Abs. 1 Satz 5 aufgenommen werden, wenn sie deutlich hervorgehoben werden.“

#### UMNUMMERIERUNG

11.06.2010.—Artikel 1 Nr. 37 des Gesetzes vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2355) hat § 506 in § 511 umnummeriert.

#### QUELLE

**§ 507 Teilzahlungsgeschäfte**

(1) § 494 Abs. 1 bis 3 und 6 Satz 2 zweiter Halbsatz ist auf Teilzahlungsgeschäfte nicht anzuwenden. Gibt der Verbraucher sein Angebot zum Vertragsabschluss im Fernabsatz auf Grund eines Verkaufsprospekts oder eines vergleichbaren elektronischen Mediums ab, aus dem der Barzahlungspreis, der Sollzinssatz, der effektive Jahreszins, ein Tilgungsplan anhand beispielhafter Gesamtbeiträge sowie die zu stellenden Sicherheiten und Versicherungen ersichtlich sind, ist auch § 492 Abs. 1 nicht anzuwenden, wenn der Unternehmer dem Verbraucher den Vertragsinhalt spätestens unverzüglich nach Vertragsabschluss auf einem dauerhaften Datenträger mitteilt.

(2) Das Teilzahlungsgeschäft ist nichtig, wenn die vorgeschriebene Schriftform des § 492 Abs. 1 nicht eingehalten ist oder im Vertrag eine der in Artikel 247 §§ 6, 12 und 13 des Einführungsgesetzes zum Bürgerlichen Gesetzbuche vorgeschriebenen Angaben fehlt. Ungeachtet eines Mangels nach Satz 1 wird das Teilzahlungsgeschäft gültig, wenn dem Verbraucher die Sache übergeben oder die Leistung erbracht wird. Jedoch ist der Barzahlungspreis höchstens mit dem gesetzlichen Zinssatz zu verzinsen, wenn die Angabe des Gesamtbetrags oder des effektiven Jahreszinses fehlt. Ist ein Barzahlungspreis nicht genannt, so gilt im Zweifel der Marktpreis als Barzahlungspreis. Ist der effektive Jahreszins zu niedrig angegeben, so vermindert sich der Gesamtbetrag um den Prozentsatz, um den der effektive Jahreszins zu niedrig angegeben ist.

(3) Abweichend von den §§ 491a und 492 Abs. 2 dieses Gesetzes und von Artikel 247 §§ 3, 6 und 12 des Einführungsgesetzes zum Bürgerlichen Gesetzbuche müssen in der vorvertraglichen Information und im Vertrag der Barzahlungspreis und der effektive Jahreszins nicht angegeben werden, wenn der Unternehmer nur gegen Teilzahlungen Sachen liefert oder Leistungen erbringt. Im Fall des § 501 ist der Berechnung der Kostenermäßigung der gesetzliche Zinssatz (§ 246) zugrunde zu legen. Ein Anspruch auf Vorfälligkeitsentschädigung ist ausgeschlossen.<sup>700</sup>

---

11.06.2010.—Artikel 1 Nr. 30 des Gesetzes vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2355) hat die Vorschrift eingefügt.

**ÄNDERUNGEN**

13.06.2014.—Artikel 1 Nr. 22 des Gesetzes vom 20. September 2013 (BGBl. I S. 3642) hat in Abs. 1 „bis 359a“ durch „bis 360“ ersetzt.

21.03.2016.—Artikel 1 Nr. 29 lit. a litt. aa des Gesetzes vom 11. März 2016 (BGBl. I S. 396) hat in Abs. 1 „für Allgemein-Verbraucherdarlehensverträge geltenden“ nach „Die“ und „sowie 505a bis 505d“ nach „bis 502“ eingefügt.

Artikel 1 Nr. 29 lit. a litt. bb desselben Gesetzes hat Abs. 1 Satz 2 und 3 eingefügt.

Artikel 1 Nr. 29 lit. b litt. aa desselben Gesetzes hat in Abs. 4 Satz 1 „Abs. 2 und 3“ durch „Absatz 2 Satz 2 Nummer 1 bis 5, Absatz 3 Satz 2 und Absatz 4“ ersetzt.

Artikel 1 Nr. 29 lit. b litt. bb desselben Gesetzes hat in Abs. 4 Satz 2 „Abs. 2 Nr. 1“ durch „Absatz 2 Satz 2 Nummer 1“ ersetzt.

10.06.2017.—Artikel 6 Nr. 5 des Gesetzes vom 6. Juni 2017 (BGBl. I S. 1495) hat in Abs. 1 Satz 1 „bis 505d“ durch „bis 505e“ ersetzt.

15.06.2021.—Artikel 1 Nr. 2 des Gesetzes vom 9. Juni 2021 (BGBl. I S. 1666) hat Satz 2 in Abs. 2 neu gefasst. Satz 2 lautete: „Auf Verträge gemäß Satz 1 Nr. 3 sind § 500 Abs. 2 und § 502 nicht anzuwenden.“

**700 ÄNDERUNGEN**

01.01.2002.—Artikel 1 Abs. 1 Nr. 31 des Gesetzes vom 26. November 2001 (BGBl. I S. 3138) hat die Vorschrift neu gefasst. Die Vorschrift lautete:

**„§ 507**

Hat sich der Dritte in dem Vertrag zu einer Nebenleistung verpflichtet, die der Vorkaufsberechtigte zu bewirken außerstande ist, so hat der Vorkaufsberechtigte statt der Nebenleistung ihren Wert zu entrichten. Lässt sich die Nebenleistung nicht in Geld schätzen, so ist die Ausübung des Vorkaufsrechts ausgeschlossen; die Vereinbarung der Nebenleistung kommt jedoch nicht in Betracht, wenn der Vertrag mit dem Dritten auch ohne sie geschlossen sein würde.“

**UMNUMMERIERUNG**

11.06.2010.—Artikel 1 Nr. 38 des Gesetzes vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2355) hat § 507 in § 512 umnummeriert.

**§ 508 Rücktritt bei Teilzahlungsgeschäften**

Der Unternehmer kann von einem Teilzahlungsgeschäft wegen Zahlungsverzugs des Verbrauchers nur unter den in § 498 Absatz 1 Satz 1 bezeichneten Voraussetzungen zurücktreten. Dem Nennbetrag entspricht der Gesamtbetrag. Der Verbraucher hat dem Unternehmer auch die infolge des Vertrags gemachten Aufwendungen zu ersetzen. Bei der Bemessung der Vergütung von Nutzen einer zurückzugewährenden Sache ist auf die inzwischen eingetretene Wertminderung Rücksicht zu nehmen. Nimmt der Unternehmer die auf Grund des Teilzahlungsgeschäfts gelieferte Sache wieder an sich, gilt dies als Ausübung des Rücktrittsrechts, es sei denn, der Unternehmer einigt sich mit dem Verbraucher, diesem den gewöhnlichen Verkaufswert der Sache im Zeitpunkt der Wegnahme zu vergüten. Satz 5 gilt entsprechend, wenn ein Vertrag über die Lieferung einer Sache mit einem Verbraucherdarlehensvertrag verbunden ist (§ 358 Absatz 3) und wenn der Darlehensgeber die Sache an sich nimmt; im Fall des Rücktritts bestimmt sich das Rechtsverhältnis zwischen dem Darlehensgeber und dem Verbraucher nach den Sätzen 3 und 4.<sup>701</sup>

**§ 509<sup>702</sup>****QUELLE**

11.06.2010.—Artikel 1 Nr. 32 des Gesetzes vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2355) hat die Vorschrift eingefügt.

**ÄNDERUNGEN**

13.06.2014.—Artikel 1 Nr. 23 des Gesetzes vom 20. September 2013 (BGBl. I S. 3642) hat in Abs. 1 Satz 2 „in Textform“ durch „auf einem dauerhaften Datenträger“ ersetzt.

21.03.2016.—Artikel 1 Nr. 30 des Gesetzes vom 11. März 2016 (BGBl. I S. 396) hat in Abs. 1 Satz 1 „Satz 3“ durch „Satz 2 zweiter Halbsatz“ ersetzt.

**701 AUFHEBUNG**

01.01.2002.—Artikel 1 Abs. 1 Nr. 31 des Gesetzes vom 26. November 2001 (BGBl. I S. 3138) hat die Vorschrift aufgehoben. Die Vorschrift lautete:

„Hat der Dritte den Gegenstand, auf den sich das Vorkaufsrecht bezieht, mit anderen Gegenständen zu einem Gesamtpreis gekauft, so hat der Vorkaufsberechtigte einen verhältnismäßigen Teil des Gesamtpreises zu entrichten. Der Verpflichtete kann verlangen, daß der Vorkauf auf alle Sachen erstreckt wird, die nicht ohne Nachteil für ihn getrennt werden können.“

**UMNUMMERIERUNG**

11.06.2010.—Artikel 1 Nr. 33 des Gesetzes vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2355) hat § 503 in § 508 umnummeriert.

**ÄNDERUNGEN**

11.06.2010.—Artikel 1 Nr. 33 lit. a litt. aa des Gesetzes vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2355) hat in Abs. 1 „bei Verträgen über die Lieferung einer bestimmten Sache“ nach „kann dem Verbraucher“ eingefügt.

Artikel 1 Nr. 33 lit. a litt. bb desselben Gesetzes hat Abs. 1 Satz 2 eingefügt.

Artikel 1 Nr. 33 lit. b litt. aa desselben Gesetzes hat Abs. 2 Satz 2 eingefügt.

Artikel 1 Nr. 33 lit. b litt. bb desselben Gesetzes hat im neuen Abs. 2 Satz 6 „Satz 4“ durch „Satz 5“ und „Sätzen 2 und 3“ durch „Sätzen 3 und 4“ ersetzt.

30.07.2010.—Artikel 1 Nr. 8 lit. a des Gesetzes vom 24. Juli 2010 (BGBl. I S. 977) hat in Abs. 2 Satz 1 „Abs. 1“ durch „Satz 1“ ersetzt.

Artikel 1 Nr. 8 lit. b desselben Gesetzes hat in Abs. 2 Satz 6 „Abs. 2“ durch „Absatz 3“ ersetzt.

13.06.2014.—Artikel 1 Nr. 24 lit. a des Gesetzes vom 20. September 2013 (BGBl. I S. 3642) hat die Überschrift neu gefasst. Die Überschrift lautete: „Rückgaberecht, Rücktritt bei Teilzahlungsgeschäften“.

Artikel 1 Nr. 24 lit. c desselben Gesetzes hat Abs. 1 aufgehoben. Abs. 1 lautete:

„(1) Anstelle des dem Verbraucher gemäß § 495 Abs. 1 zustehenden Widerrufsrechts kann dem Verbraucher bei Verträgen über die Lieferung einer bestimmten Sache ein Rückgaberecht nach § 356 eingeräumt werden. § 495 Abs. 2 gilt für das Rückgaberecht entsprechend.“

21.03.2016.—Artikel 1 Nr. 31 des Gesetzes vom 11. März 2016 (BGBl. I S. 396) hat in Satz 1 „Absatz 1“ nach „§ 498“ eingefügt.

**702 AUFHEBUNG**

### Untertitel 3

#### Ratenlieferungsverträge zwischen einem Unternehmer und einem Verbraucher<sup>703</sup>

##### § 510 Ratenlieferungsverträge

(1) Der Vertrag zwischen einem Verbraucher und einem Unternehmer bedarf der schriftlichen Form, wenn der Vertrag

1. die Lieferung mehrerer als zusammengehörend verkaufter Sachen in Teilleistungen zum Gegenstand hat und das Entgelt für die Gesamtheit der Sachen in Teilzahlungen zu entrichten ist,
2. die regelmäßige Lieferung von Sachen gleicher Art zum Gegenstand hat oder
3. die Verpflichtung zum wiederkehrenden Erwerb oder Bezug von Sachen zum Gegenstand hat.

Dies gilt nicht, wenn dem Verbraucher die Möglichkeit verschafft wird, die Vertragsbestimmungen einschließlich der Allgemeinen Geschäftsbedingungen bei Vertragsschluss abzurufen und in wiedergabefähiger Form zu speichern. Der Unternehmer hat dem Verbraucher den Vertragsinhalt in Textform mitzuteilen.

(2) Dem Verbraucher steht vorbehaltlich des Absatzes 3 bei Verträgen nach Absatz 1, die weder im Fernabsatz noch außerhalb von Geschäftsräumen geschlossen werden, ein Widerrufsrecht nach § 355 zu.

(3) Das Widerrufsrecht nach Absatz 2 gilt nicht in dem in § 491 Absatz 2 Satz 2 Nummer 1 bis 5, Absatz 3 Satz 2 und Absatz 4 bestimmten Umfang. Dem in § 491 Absatz 2 Satz 2 Nummer 1 genannten Nettodarlehensbetrag entspricht die Summe aller vom Verbraucher bis zum frühestmöglichen Kündigungszeitpunkt zu entrichtenden Teilzahlungen.<sup>704</sup>

01.01.2002.—Artikel 1 Abs. 1 Nr. 31 des Gesetzes vom 26. November 2001 (BGBl. I S. 3138) hat die Vorschrift aufgehoben. Die Vorschrift lautete:

„(1) Ist dem Dritten in dem Vertrag der Kaufpreis gestundet worden, so kann der Vorkaufsberechtigte die Stundung nur in Anspruch nehmen, wenn er für den gestundeten Betrag Sicherheit leistet.

(2) Ist ein Grundstück Gegenstand des Vorkaufs, so bedarf es der Sicherheitsleistung insoweit nicht, als für den gestundeten Kaufpreis die Bestellung einer Hypothek an dem Grundstück vereinbart oder in Anrechnung auf den Kaufpreis eine Schuld, für die eine Hypothek an dem Grundstück besteht, übernommen worden ist. Entsprechendes gilt, wenn ein eingetragenes Schiff oder Schiffsbauwerk Gegenstand des Vorkaufs ist.“

QUELLE

11.06.2010.—Artikel 1 Nr. 35 des Gesetzes vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2355) hat die Vorschrift eingefügt.

AUFHEBUNG

21.03.2016.—Artikel 1 Nr. 32 des Gesetzes vom 11. März 2016 (BGBl. I S. 396) hat die Vorschrift aufgehoben. Die Vorschrift lautete:

##### „§ 509 Prüfung der Kreditwürdigkeit

Vor dem Abschluss eines Vertrags über eine entgeltliche Finanzierungshilfe hat der Unternehmer die Kreditwürdigkeit des Verbrauchers zu bewerten. Grundlage für die Bewertung können Auskünfte des Verbrauchers und erforderlichenfalls Auskünfte von Stellen sein, die geschäftsmäßig personenbezogene Daten, die zur Bewertung der Kreditwürdigkeit von Verbrauchern genutzt werden dürfen, zum Zweck der Übermittlung erheben, speichern oder verändern. Die Bestimmungen zum Schutz personenbezogener Daten bleiben unberührt.“

703 QUELLE

01.01.2002.—Artikel 1 Abs. 1 Nr. 31 des Gesetzes vom 26. November 2001 (BGBl. I S. 3138) hat die Überschrift des Untertitels eingefügt.

704 AUFHEBUNG

01.01.2002.—Artikel 1 Abs. 1 Nr. 31 des Gesetzes vom 26. November 2001 (BGBl. I S. 3138) hat die Vorschrift aufgehoben. Die Vorschrift lautete:

„(1) Der Verpflichtete hat dem Vorkaufsberechtigten den Inhalt des mit dem Dritten geschlossenen Vertrags unverzüglich mitzuteilen. Die Mitteilung des Verpflichteten wird durch die Mitteilung des Dritten ersetzt.

**Untertitel 4**  
**Beratungsleistungen bei Immobilier-Verbraucherdarlehensverträgen<sup>705</sup>**

**§ 511 Beratungsleistungen bei Immobilier-Verbraucherdarlehensverträgen**

(1) Bevor der Darlehensgeber dem Darlehensnehmer individuelle Empfehlungen zu einem oder mehreren Geschäften erteilt, die im Zusammenhang mit einem Immobilier-Verbraucherdarlehensvertrag stehen (Beratungsleistungen), hat er den Darlehensnehmer über die sich aus Artikel 247 § 18 des Einführungsgesetzes zum Bürgerlichen Gesetzbuche ergebenden Einzelheiten in der dort vorgesehenen Form zu informieren.

(2) Vor Erbringung der Beratungsleistung hat sich der Darlehensgeber über den Bedarf, die persönliche und finanzielle Situation sowie über die Präferenzen und Ziele des Darlehensnehmers zu informieren, soweit dies für eine passende Empfehlung eines Darlehensvertrags erforderlich ist. Auf Grundlage dieser aktuellen Informationen und unter Zugrundelegung realistischer Annahmen hinsichtlich der Risiken, die für den Darlehensnehmer während der Laufzeit des Darlehensvertrags zu erwarten sind, hat der Darlehensgeber eine ausreichende Zahl an Darlehensverträgen zumindest aus seiner Produktpalette auf ihre Geeignetheit zu prüfen.

(3) Der Darlehensgeber hat dem Darlehensnehmer auf Grund der Prüfung gemäß Absatz 2 ein geeignetes oder mehrere geeignete Produkte zu empfehlen oder ihn darauf hinzuweisen, dass er

(2) Das Vorkaufsrecht kann bei Grundstücken nur bis zum Ablauf von zwei Monaten, bei anderen Gegenständen nur bis zum Ablauf einer Woche nach dem Empfang der Mitteilung ausgeübt werden. Ist für die Ausübung eine Frist bestimmt, so tritt diese an die Stelle der gesetzlichen Frist.“

**UMNUMMERIERUNG**

11.06.2010.—Artikel 1 Nr. 36 des Gesetzes vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2355) hat § 505 in § 510 umnummeriert.

**ÄNDERUNGEN**

13.06.2014.—Artikel 1 Nr. 25 des Gesetzes vom 20. September 2013 (BGBl. I S. 3642) hat die Vorschrift neu gefasst. Die Vorschrift lautete:

„(1) Dem Verbraucher steht vorbehaltlich des Satzes 2 bei Verträgen mit einem Unternehmer, in denen die Willenserklärung des Verbrauchers auf den Abschluss eines Vertrags gerichtet ist, der

1. die Lieferung mehrerer als zusammengehörend verkaufter Sachen in Teilleistungen zum Gegenstand hat und bei dem das Entgelt für die Gesamtheit der Sachen in Teilzahlungen zu entrichten ist oder
  2. die regelmäßige Lieferung von Sachen gleicher Art zum Gegenstand hat oder
  3. die Verpflichtung zum wiederkehrenden Erwerb oder Bezug von Sachen zum Gegenstand hat,
- ein Widerrufsrecht gemäß § 355 zu. Dies gilt nicht in dem in § 491 Abs. 2 und 3 bestimmten Umfang. Dem in § 491 Abs. 2 Nr. 1 genannten Nettodarlehensbetrag entspricht die Summe aller vom Verbraucher bis zum frühestmöglichen Kündigungszeitpunkt zu entrichtenden Teilzahlungen.

(2) Der Ratenlieferungsvertrag nach Absatz 1 bedarf der schriftlichen Form. Satz 1 gilt nicht, wenn dem Verbraucher die Möglichkeit verschafft wird, die Vertragsbestimmungen einschließlich der Allgemeinen Geschäftsbedingungen bei Vertragsschluss abzurufen und in wiedergabefähiger Form zu speichern. Der Unternehmer hat dem Verbraucher den Vertragsinhalt in Textform mitzuteilen.“

21.03.2016.—Artikel 1 Nr. 33 lit. a des Gesetzes vom 11. März 2016 (BGBl. I S. 396) hat Satz 1 in Abs. 3 neu gefasst. Satz 1 lautete: „Das Widerrufsrecht nach Absatz 2 gilt nicht in dem in § 491 Absatz 2 und 3 bestimmten Umfang.“

Artikel 1 Nr. 33 lit. b desselben Gesetzes hat in Abs. 3 Satz 2 „Satz 2“ nach „Absatz 2“ eingefügt.

**705 QUELLE**

01.01.2002.—Artikel 1 Abs. 1 Nr. 31 des Gesetzes vom 26. November 2001 (BGBl. I S. 3138) hat die Überschrift des Untertitels eingefügt.

**ÄNDERUNGEN**

21.03.2016.—Artikel 1 Nr. 34 und 35 des Gesetzes vom 11. März 2016 (BGBl. I S. 396) hat die Überschrift des Unterabschnitts neu gefasst. Die Überschrift lautete: „Unabdingbarkeit, Anwendung auf Existenzgründer“.



kein Produkt empfehlen kann. Die Empfehlung oder der Hinweis ist dem Darlehensnehmer auf einem dauerhaften Datenträger zur Verfügung zu stellen.<sup>706</sup>

## **Unterabschnitt 5 Unabdingbarkeit, Anwendung auf Existenzgründer<sup>707</sup>**

### **§ 512 Abweichende Vereinbarungen**

Von den Vorschriften der §§ 491 bis 511, 514 und 515 darf, soweit nicht ein anderes bestimmt ist, nicht zum Nachteil des Verbrauchers abgewichen werden. Diese Vorschriften finden auch Anwendung, wenn sie durch anderweitige Gestaltungen umgangen werden.<sup>708</sup>

### **§ 513 Anwendung auf Existenzgründer**

Die §§ 491 bis 512 gelten auch für natürliche Personen, die sich ein Darlehen, einen Zahlungsaufschub oder eine sonstige Finanzierungshilfe für die Aufnahme einer gewerblichen oder selbständi-

#### **706 AUFHEBUNG**

01.01.2002.—Artikel 1 Abs. 1 Nr. 31 des Gesetzes vom 26. November 2001 (BGBl. I S. 3138) hat die Vorschrift aufgehoben. Die Vorschrift lautete:

„Das Vorkaufsrecht erstreckt sich im Zweifel nicht auf einen Verkauf, der mit Rücksicht auf ein künftiges Erbrecht an einen gesetzlichen Erben erfolgt.“

#### UMNUMMERIERUNG

11.06.2010.—Artikel 1 Nr. 37 des Gesetzes vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2355) hat § 506 in § 511 unnummeriert.

#### ÄNDERUNGEN

11.06.2010.—Artikel 1 Nr. 37 des Gesetzes vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2355) hat „bis 505“ durch „bis 510“ ersetzt und „, soweit nicht ein anderes bestimmt ist,“ nach „darf“ eingefügt.

#### UMNUMMERIERUNG

21.03.2016.—Artikel 1 Nr. 36 des Gesetzes vom 11. März 2016 (BGBl. I S. 396) hat § 511 in § 512 unnummeriert.

#### **707 QUELLE**

21.03.2016.—Artikel 1 Nr. 35 des Gesetzes vom 11. März 2016 (BGBl. I S. 396) hat die Überschrift des Unterabschnitts eingefügt.

#### **708 ÄNDERUNGEN**

01.01.1999.—Artikel 33 Nr. 20 des Gesetzes vom 5. Oktober 1994 (BGBl. I S. 2911) hat „durch den Konkursverwalter“ durch „aus einer Insolvenzmasse“ ersetzt.

#### AUFHEBUNG

01.01.2002.—Artikel 1 Abs. 1 Nr. 31 des Gesetzes vom 26. November 2001 (BGBl. I S. 3138) hat die Vorschrift aufgehoben. Die Vorschrift lautete:

„Das Vorkaufsrecht ist ausgeschlossen, wenn der Verkauf im Wege der Zwangsvollstreckung oder aus einer Insolvenzmasse erfolgt.“

#### UMNUMMERIERUNG

11.06.2010.—Artikel 1 Nr. 38 des Gesetzes vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2355) hat § 507 in § 512 unnummeriert.

#### ÄNDERUNGEN

11.06.2010.—Artikel 1 Nr. 38 des Gesetzes vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2355) hat „bis 506“ durch „bis 511“ und „50 000 Euro“ durch „75 000 Euro“ ersetzt.

#### UMNUMMERIERUNG

21.03.2016.—Artikel 1 Nr. 37 des Gesetzes vom 11. März 2016 (BGBl. I S. 396) hat § 512 in § 513 unnummeriert.

Artikel 1 Nr. 36 desselben Gesetzes hat § 511 in § 512 unnummeriert.

#### ÄNDERUNGEN

21.03.2016.—Artikel 1 Nr. 36 des Gesetzes vom 11. März 2016 (BGBl. I S. 396) hat in Satz 1 „bis 510“ durch „bis 511“ ersetzt.

10.06.2017.—Artikel 6 Nr. 6 des Gesetzes vom 6. Juni 2017 (BGBl. I S. 1495) hat in Satz 1 „bis 511“ durch „bis 511, 514 und 515“ ersetzt.

gen beruflichen Tätigkeit gewähren lassen oder zu diesem Zweck einen Ratenlieferungsvertrag schließen, es sei denn, der Nettodarlehensbetrag oder Barzahlungspreis übersteigt 75 000 Euro oder die Verordnung (EU) 2020/1503 des Europäischen Parlaments und des Rates vom 7. Oktober 2020 über Europäische Schwarmfinanzierungsdienstleister für Unternehmen und zur Änderung der Verordnung (EU) 2017/1129 und der Richtlinie (EU) 2019/1937 (ABl. L 347 vom 20.10.2020, S. 1) ist anwendbar.<sup>709</sup>

### Untertitel 6

## Unentgeltliche Darlehensverträge und unentgeltliche Finanzierungshilfen zwischen einem Unternehmer und einem Verbraucher<sup>710</sup>

### § 514 Unentgeltliche Darlehensverträge

(1) § 497 Absatz 1 und 3 sowie § 498 und die §§ 505a bis 505c sowie 505d Absatz 2 und 3 sowie § 505e sind entsprechend auf Verträge anzuwenden, durch die ein Unternehmer einem Verbraucher ein unentgeltliches Darlehen gewährt. Dies gilt nicht in dem in § 491 Absatz 2 Satz 2 Nummer 1 bestimmten Umfang.

(2) Bei unentgeltlichen Darlehensverträgen gemäß Absatz 1 steht dem Verbraucher ein Widerrufsrecht nach § 355 zu. Dies gilt nicht, wenn bereits ein Widerrufsrecht nach § 312g Absatz 1 besteht, und nicht bei Verträgen, die § 495 Absatz 2 Nummer 1 entsprechen. Der Unternehmer hat den Verbraucher rechtzeitig vor der Abgabe von dessen Willenserklärung gemäß Artikel 246 Absatz 3 des Einführungsgesetzes zum Bürgerlichen Gesetzbuche über sein Widerrufsrecht zu unterrichten. Der Unternehmer kann diese Pflicht dadurch erfüllen, dass er dem Verbraucher das in der Anlage 9 zum Einführungsgesetz zum Bürgerlichen Gesetzbuche vorgesehene Muster für die Widerrufsbelehrung ordnungsgemäß ausgefüllt in Textform übermittelt.<sup>711</sup>

#### 709 AUFHEBUNG

01.01.2002.—Artikel 1 Abs. 1 Nr. 31 des Gesetzes vom 26. November 2001 (BGBl. I S. 3138) hat die Vorschrift aufgehoben. Die Vorschrift lautete:

„Steht das Vorkaufsrecht mehreren gemeinschaftlich zu, so kann es nur im ganzen ausgeübt werden. Ist es für einen der Berechtigten erloschen oder übt einer von ihnen sein Recht nicht aus, so sind die übrigen berechtigt, das Vorkaufsrecht im ganzen auszuüben.“

#### UMNUMMERIERUNG

21.03.2016.—Artikel 1 Nr. 37 des Gesetzes vom 11. März 2016 (BGBl. I S. 396) hat § 512 in § 513 umnummeriert.

#### ÄNDERUNGEN

21.03.2016.—Artikel 1 Nr. 37 des Gesetzes vom 11. März 2016 (BGBl. I S. 396) hat in Satz 1 „bis 511“ durch „bis 512“ ersetzt.

01.01.2022.—Artikel 29 des Gesetzes vom 3. Juni 2021 (BGBl. I S. 1568) hat „oder die Verordnung (EU) 2020/1503 des Europäischen Parlaments und des Rates vom 7. Oktober 2020 über Europäische Schwarmfinanzierungsdienstleister für Unternehmen und zur Änderung der Verordnung (EU) 2017/1129 und der Richtlinie (EU) 2019/1937 (ABl. L 347 vom 20.10.2020, S. 1) ist anwendbar“ am Ende eingefügt.

#### 710 QUELLE

21.03.2016.—Artikel 1 Nr. 38 des Gesetzes vom 11. März 2016 (BGBl. I S. 396) hat die Überschrift des Unterabschnitts eingefügt.

#### 711 AUFHEBUNG

01.01.2002.—Artikel 1 Abs. 1 Nr. 31 des Gesetzes vom 26. November 2001 (BGBl. I S. 3138) hat die Vorschrift aufgehoben. Die Vorschrift lautete:

„Das Vorkaufsrecht ist nicht übertragbar und geht nicht auf die Erben des Berechtigten über, sofern nicht ein anderes bestimmt ist. Ist das Recht auf eine bestimmte Zeit beschränkt, so ist es im Zweifel vererblich.“

#### QUELLE

21.03.2016.—Artikel 1 Nr. 38 des Gesetzes vom 11. März 2016 (BGBl. I S. 396) hat die Vorschrift eingefügt.

*(weggefallen)*<sup>712</sup>

### **§ 515 Unentgeltliche Finanzierungshilfen**

§ 514 sowie die §§ 358 bis 360 gelten entsprechend, wenn ein Unternehmer einem Verbraucher einen unentgeltlichen Zahlungsaufschub oder eine sonstige unentgeltliche Finanzierungshilfe gewährt.<sup>713</sup>

## **Titel 4 Schenkung**<sup>714</sup>

### **§ 516 Begriff der Schenkung**

(1) Eine Zuwendung, durch die jemand aus seinem Vermögen einen anderen bereichert, ist Schenkung, wenn beide Teile darüber einig sind, daß die Zuwendung unentgeltlich erfolgt.

(2) Ist die Zuwendung ohne den Willen des anderen erfolgt, so kann ihn der Zuwendende unter Bestimmung einer angemessenen Frist zur Erklärung über die Annahme auffordern. Nach dem Ablauf der Frist gilt die Schenkung als angenommen, wenn nicht der andere sie vorher abgelehnt hat. Im Falle der Ablehnung kann die Herausgabe des Zugewendeten nach den Vorschriften über die Herausgabe einer ungerechtfertigten Bereicherung gefordert werden.<sup>715</sup>

### **§ 516a Verbrauchervertrag über die Schenkung digitaler Produkte**

(1) Auf einen Verbrauchervertrag, bei dem der Unternehmer dem Verbraucher

1. digitale Produkte oder

2. einen körperlichen Datenträger, der ausschließlich als Träger digitaler Inhalte dient, schenkt, und der Verbraucher dem Unternehmer personenbezogene Daten nach Maßgabe des § 327 Absatz 3 bereitstellt oder sich hierzu verpflichtet, sind die §§ 523 und 524 über die Haftung des Schenkers für Rechts- oder Sachmängel nicht anzuwenden. An die Stelle der nach Satz 1 nicht anzuwendenden Vorschriften treten die Vorschriften des Abschnitts 3 Titel 2a.

(2) Für einen Verbrauchervertrag, bei dem der Unternehmer dem Verbraucher eine Sache schenkt, die digitale Produkte enthält oder mit digitalen Produkten verbunden ist, gilt der Anwendungsausschluss nach Absatz 1 entsprechend für diejenigen Bestandteile des Vertrags, welche die digitalen Produkte betreffen.<sup>716</sup>

#### ÄNDERUNGEN

10.06.2017.—Artikel 6 Nr. 7 des Gesetzes vom 6. Juni 2017 (BGBl. I S. 1495) hat in Abs. 1 Satz 1 „bis 4“ durch „und 3 sowie § 505e“ ersetzt.

#### **712 AUFHEBUNG**

01.01.2002.—Artikel 1 Abs. 1 Nr. 31 des Gesetzes vom 26. November 2001 (BGBl. I S. 3138) hat die Zwischenüberschrift „IV. Tausch“ aufgehoben.

#### **713 AUFHEBUNG**

01.01.2002.—Artikel 1 Abs. 1 Nr. 31 des Gesetzes vom 26. November 2001 (BGBl. I S. 3138) hat die Vorschrift aufgehoben. Die Vorschrift lautete:

„Auf den Tausch finden die Vorschriften über den Kauf entsprechende Anwendung.“

#### QUELLE

21.03.2016.—Artikel 1 Nr. 38 des Gesetzes vom 11. März 2016 (BGBl. I S. 396) hat die Vorschrift eingefügt.

#### **714 ÄNDERUNGEN**

01.01.2002.—Artikel 1 Abs. 1 Nr. 32 des Gesetzes vom 26. November 2001 (BGBl. I S. 3138) hat in der Überschrift des Titels „Zweiter Titel“ durch „Titel 4“ ersetzt.

#### **715 ÄNDERUNGEN**

01.01.2002.—Artikel 1 Abs. 2 Satz 3 des Gesetzes vom 26. November 2001 (BGBl. I S. 3138) hat die Überschrift eingefügt.

#### **716 QUELLE**

### § 517 Unterlassen eines Vermögenserwerbs

Eine Schenkung liegt nicht vor, wenn jemand zum Vorteil eines anderen einen Vermögenserwerb unterläßt oder auf ein angefallenes, noch nicht endgültig erworbenes Recht verzichtet oder eine Erbschaft oder ein Vermächtnis ausschlägt.<sup>717</sup>

### § 518 Form des Schenkungsversprechens

(1) Zur Gültigkeit eines Vertrags, durch den eine Leistung schenkweise versprochen wird, ist die notarielle Beurkundung des Versprechens erforderlich. Das gleiche gilt, wenn ein Schuldversprechen oder ein Schuldanerkenntnis der in den §§ 780, 781 bezeichneten Art schenkweise erteilt wird, von dem Versprechen oder der Anerkennungserklärung.

(2) Der Mangel der Form wird durch die Bewirkung der versprochenen Leistung geheilt.<sup>718</sup>

### § 519 Einrede des Notbedarfs

(1) Der Schenker ist berechtigt, die Erfüllung eines schenkweise erteilten Versprechens zu verweigern, soweit er bei Berücksichtigung seiner sonstigen Verpflichtungen außerstande ist, das Versprechen zu erfüllen, ohne daß sein angemessener Unterhalt oder die Erfüllung der ihm kraft Gesetzes obliegenden Unterhaltungspflichten gefährdet wird.

(2) Treffen die Ansprüche mehrerer Beschenkten zusammen, so geht der früher entstandene Anspruch vor.<sup>719</sup>

### § 520 Erlöschen eines Rentenversprechens

Verspricht der Schenker eine in wiederkehrenden Leistungen bestehende Unterstützung, so erlischt die Verbindlichkeit mit seinem Tod, sofern nicht aus dem Versprechen sich ein anderes ergibt.<sup>720</sup>

### § 521 Haftung des Schenkers

Der Schenker hat nur Vorsatz und grobe Fahrlässigkeit zu vertreten.<sup>721</sup>

### § 522 Keine Verzugszinsen

Zur Entrichtung von Verzugszinsen ist der Schenker nicht verpflichtet.<sup>722</sup>

---

01.01.2022.—Artikel 1 Nr. 8 des Gesetzes vom 25. Juni 2021 (BGBl. I S. 2123) hat die Vorschrift eingefügt.

#### 717 ÄNDERUNGEN

01.01.2002.—Artikel 1 Abs. 2 Satz 3 des Gesetzes vom 26. November 2001 (BGBl. I S. 3138) hat die Überschrift eingefügt.

#### 718 ÄNDERUNGEN

01.01.1970.—§ 56 Abs. 1 des Gesetzes vom 28. August 1969 (BGBl. I S. 1513) hat in Abs. 1 Satz 1 „gerichtliche oder“ vor „notarielle“ gestrichen.

01.01.2002.—Artikel 1 Abs. 2 Satz 3 des Gesetzes vom 26. November 2001 (BGBl. I S. 3138) hat die Überschrift eingefügt.

#### 719 ÄNDERUNGEN

01.01.1962.—Artikel 1 Nr. 41 des Gesetzes vom 11. August 1961 (BGBl. I S. 1221) hat in Abs. 1 „standesmäßiger“ durch „angemessener“ ersetzt.

01.01.2002.—Artikel 1 Abs. 2 Satz 3 des Gesetzes vom 26. November 2001 (BGBl. I S. 3138) hat die Überschrift eingefügt.

#### 720 ÄNDERUNGEN

01.01.2002.—Artikel 1 Abs. 2 Satz 3 des Gesetzes vom 26. November 2001 (BGBl. I S. 3138) hat die Überschrift eingefügt.

#### 721 ÄNDERUNGEN

01.01.2002.—Artikel 1 Abs. 2 Satz 3 des Gesetzes vom 26. November 2001 (BGBl. I S. 3138) hat die Überschrift eingefügt.

### § 523 Haftung für Rechtsmängel

(1) Verschweigt der Schenker arglistig einen Mangel im Recht, so ist er verpflichtet, dem Beschenkten den daraus entstehenden Schaden zu ersetzen.

(2) Hatte der Schenker die Leistung eines Gegenstandes versprochen, den er erst erwerben sollte, so kann der Beschenkte wegen eines Mangels im Recht Schadensersatz wegen Nichterfüllung verlangen, wenn der Mangel dem Schenker bei dem Erwerb der Sache bekannt gewesen oder infolge grober Fahrlässigkeit unbekannt geblieben ist. Die für die Haftung des Verkäufers für Rechtsmängel geltenden Vorschriften des § 433 Abs. 1 und der §§ 435, 436, 444, 452, 453 finden entsprechende Anwendung.<sup>723</sup>

### § 524 Haftung für Sachmängel

(1) Verschweigt der Schenker arglistig einen Fehler der verschenkten Sache, so ist er verpflichtet, dem Beschenkten den daraus entstehenden Schaden zu ersetzen.

(2) Hatte der Schenker die Leistung einer nur der Gattung nach bestimmten Sache versprochen, die er erst erwerben sollte, so kann der Beschenkte, wenn die geleistete Sache fehlerhaft und der Mangel dem Schenker bei dem Erwerb der Sache bekannt gewesen oder infolge grober Fahrlässigkeit unbekannt geblieben ist, verlangen, daß ihm anstelle der fehlerhaften Sache eine fehlerfreie geliefert wird. Hat der Schenker den Fehler arglistig verschwiegen, so kann der Beschenkte statt der Lieferung einer fehlerfreien Sache Schadensersatz wegen Nichterfüllung verlangen. Auf diese Ansprüche finden die für die Gewährleistung wegen Fehler einer verkauften Sache geltenden Vorschriften entsprechende Anwendung.<sup>724</sup>

### § 525 Schenkung unter Auflage

(1) Wer eine Schenkung unter einer Auflage macht, kann die Vollziehung der Auflage verlangen, wenn er seinerseits geleistet hat.

(2) Liegt die Vollziehung der Auflage im öffentlichen Interesse, so kann nach dem Tod des Schenkers auch die zuständige Behörde die Vollziehung verlangen.<sup>725</sup>

### § 526 Verweigerung der Vollziehung der Auflage

Soweit infolge eines Mangels im Recht oder eines Mangels der verschenkten Sache der Wert der Zuwendung die Höhe der zur Vollziehung der Auflage erforderlichen Aufwendungen nicht erreicht, ist der Beschenkte berechtigt, die Vollziehung der Auflage zu verweigern, bis der durch den Mangel entstandene Fehlbetrag ausgeglichen wird. Vollzieht der Beschenkte die Auflage ohne Kenntnis des

---

#### 722 ÄNDERUNGEN

01.01.2002.—Artikel 1 Abs. 2 Satz 3 des Gesetzes vom 26. November 2001 (BGBl. I S. 3138) hat die Überschrift eingefügt.

#### 723 ÄNDERUNGEN

01.01.2002.—Artikel 1 Abs. 1 Nr. 33 des Gesetzes vom 26. November 2001 (BGBl. I S. 3138) hat Satz 2 in Abs. 2 neu gefasst. Satz 2 lautete: „Die für die Gewährleistungspflicht des Verkäufers geltenden Vorschriften des § 433 Abs. 1, der §§ 434 bis 437, des § 440 Abs. 2 bis 4 und der §§ 441 bis 444 finden entsprechende Anwendung.“

Artikel 1 Abs. 2 Satz 3 desselben Gesetzes hat die Überschrift eingefügt.

#### 724 ÄNDERUNGEN

01.01.2002.—Artikel 1 Abs. 2 Satz 3 des Gesetzes vom 26. November 2001 (BGBl. I S. 3138) hat die Überschrift eingefügt.

#### 725 ÄNDERUNGEN

01.01.2002.—Artikel 1 Abs. 2 Satz 3 des Gesetzes vom 26. November 2001 (BGBl. I S. 3138) hat die Überschrift eingefügt.

Mangels, so kann er von dem Schenker Ersatz der durch die Vollziehung verursachten Aufwendungen insoweit verlangen, als sie infolge des Mangels den Wert der Zuwendung übersteigen.<sup>726</sup>

### § 527 Nichtvollziehung der Auflage

(1) Unterbleibt die Vollziehung der Auflage, so kann der Schenker die Herausgabe des Geschenkes unter den für das Rücktrittsrecht bei gegenseitigen Verträgen bestimmten Voraussetzungen nach den Vorschriften über die Herausgabe einer ungerechtfertigten Bereicherung insoweit fordern, als das Geschenk zur Vollziehung der Auflage hätte verwendet werden müssen.

(2) Der Anspruch ist ausgeschlossen, wenn ein Dritter berechtigt ist, die Vollziehung der Auflage zu verlangen.<sup>727</sup>

### § 528 Rückforderung wegen Verarmung des Schenkers

(1) Soweit der Schenker nach der Vollziehung der Schenkung außerstande ist, seinen angemessenen Unterhalt zu bestreiten und die ihm seinen Verwandten, seinem Ehegatten, seinem Lebenspartner oder seinem früheren Ehegatten oder Lebenspartner gegenüber gesetzlich obliegende Unterhaltspflicht zu erfüllen, kann er von dem Beschenkten die Herausgabe des Geschenkes nach den Vorschriften über die Herausgabe einer ungerechtfertigten Bereicherung fordern. Der Beschenkte kann die Herausgabe durch Zahlung des für den Unterhalt erforderlichen Betrags abwenden. Auf die Verpflichtung des Beschenkten finden die Vorschriften des § 760 sowie die für die Unterhaltspflicht der Verwandten geltende Vorschrift des § 1613 und im Falle des Todes des Schenkers auch die Vorschriften des § 1615 entsprechende Anwendung.

(2) Unter mehreren Beschenkten haftet der früher Beschenkte nur insoweit, als der später Beschenkte nicht verpflichtet ist.<sup>728</sup>

### § 529 Ausschluss des Rückforderungsanspruchs

(1) Der Anspruch auf Herausgabe des Geschenkes ist ausgeschlossen, wenn der Schenker seine Bedürftigkeit vorsätzlich oder durch grobe Fahrlässigkeit herbeigeführt hat oder wenn zur Zeit des Eintritts seiner Bedürftigkeit seit der Leistung des geschenkten Gegenstandes zehn Jahre verstrichen sind.

(2) Das gleiche gilt, soweit der Beschenkte bei Berücksichtigung seiner sonstigen Verpflichtungen außerstande ist, das Geschenk herauszugeben, ohne daß sein standesmäßiger Unterhalt oder die Erfüllung der ihm kraft Gesetzes obliegenden Unterhaltspflichten gefährdet wird.<sup>729</sup>

---

#### 726 ÄNDERUNGEN

01.01.2002.—Artikel 1 Abs. 2 Satz 3 des Gesetzes vom 26. November 2001 (BGBl. I S. 3138) hat die Überschrift eingefügt.

#### 727 ÄNDERUNGEN

01.01.2002.—Artikel 1 Abs. 2 Satz 3 des Gesetzes vom 26. November 2001 (BGBl. I S. 3138) hat die Überschrift eingefügt.

#### 728 ÄNDERUNGEN

01.01.1962.—Artikel 1 Nr. 41 des Gesetzes vom 11. August 1961 (BGBl. I S. 1221) hat in Abs. 1 Satz 1 „standesmäßigen“ durch „angemessenen“ ersetzt.

01.08.2001.—Artikel 2 Nr. 2 des Gesetzes vom 16. Februar 2001 (BGBl. I S. 266) hat Satz 1 in Abs. 1 neu gefasst. Satz 1 lautete: „Soweit der Schenker nach der Vollziehung der Schenkung außerstande ist, seinen angemessenen Unterhalt zu bestreiten und die ihm seinen Verwandten, seinem Ehegatten oder seinem früheren Ehegatten gegenüber gesetzlich obliegende Unterhaltspflicht zu erfüllen, kann er von dem Beschenkten die Herausgabe des Geschenkes nach den Vorschriften über die Herausgabe einer ungerechtfertigten Bereicherung fordern.“

01.01.2002.—Artikel 1 Abs. 2 Satz 3 des Gesetzes vom 26. November 2001 (BGBl. I S. 3138) hat die Überschrift eingefügt.

#### 729 ÄNDERUNGEN

01.01.2002.—Artikel 1 Abs. 2 Satz 3 des Gesetzes vom 26. November 2001 (BGBl. I S. 3138) hat die Überschrift eingefügt.

### § 530 Widerruf der Schenkung

(1) Eine Schenkung kann widerrufen werden, wenn sich der Beschenkte durch eine schwere Verfehlung gegen den Schenker oder einen nahen Angehörigen des Schenkers groben Undankes schuldig macht.

(2) Dem Erben des Schenkers steht das Recht des Widerrufs nur zu, wenn der Beschenkte vorsätzlich und widerrechtlich den Schenker getötet oder am Widerruf gehindert hat.<sup>730</sup>

### § 531 Widerrufserklärung

(1) Der Widerruf erfolgt durch Erklärung gegenüber dem Beschenkten.

(2) Ist die Schenkung widerrufen, so kann die Herausgabe des Geschenkes nach den Vorschriften über die Herausgabe einer ungerechtfertigten Bereicherung gefordert werden.<sup>731</sup>

### § 532 Ausschluss des Widerrufs

Der Widerruf ist ausgeschlossen, wenn der Schenker dem Beschenkten verziehen hat oder wenn seit dem Zeitpunkt, in welchem der Widerrufsberechtigte von dem Eintritt der Voraussetzungen seines Rechtes Kenntnis erlangt hat, ein Jahr verstrichen ist. Nach dem Tod des Beschenkten ist der Widerruf nicht mehr zulässig.<sup>732</sup>

### § 533 Verzicht auf Widerrufsrecht

Auf das Widerrufsrecht kann erst verzichtet werden, wenn der Undank dem Widerrufsberechtigten bekannt geworden ist.<sup>733</sup>

### § 534 Pflicht- und Anstandsschenkungen

Schenkungen, durch die einer sittlichen Pflicht oder einer auf den Anstand zu nehmenden Rücksicht entsprochen wird, unterliegen nicht der Rückforderung und dem Widerruf.<sup>734</sup>

## Titel 5

### Mietvertrag, Pachtvertrag<sup>735</sup>

---

#### 730 ÄNDERUNGEN

01.01.2002.—Artikel 1 Abs. 2 Satz 3 des Gesetzes vom 26. November 2001 (BGBl. I S. 3138) hat die Überschrift eingefügt.

#### 731 ÄNDERUNGEN

01.01.2002.—Artikel 1 Abs. 2 Satz 3 des Gesetzes vom 26. November 2001 (BGBl. I S. 3138) hat die Überschrift eingefügt.

#### 732 ÄNDERUNGEN

01.01.2002.—Artikel 1 Abs. 2 Satz 3 des Gesetzes vom 26. November 2001 (BGBl. I S. 3138) hat die Überschrift eingefügt.

#### 733 ÄNDERUNGEN

01.01.2002.—Artikel 1 Abs. 2 Satz 3 des Gesetzes vom 26. November 2001 (BGBl. I S. 3138) hat die Überschrift eingefügt.

#### 734 ÄNDERUNGEN

01.01.2002.—Artikel 1 Abs. 2 Satz 3 des Gesetzes vom 26. November 2001 (BGBl. I S. 3138) hat die Überschrift eingefügt.

#### 735 ÄNDERUNGEN

01.09.2001.—Artikel 1 Nr. 3 des Gesetzes vom 19. Juni 2001 (BGBl. I S. 1149) hat die Überschrift des Titels neu gefasst. Die Überschrift lautete: „Miete. Pacht“.

01.01.2002.—Artikel 1 Abs. 1 Nr. 32 des Gesetzes vom 26. November 2001 (BGBl. I S. 3138) hat in der Überschrift des Titels „Dritter Titel“ durch „Titel 5“ ersetzt.

Artikel 1 Abs. 2 Satz 2 desselben Gesetzes hat die Überschrift neu gefasst. Die Überschrift lautete: „Mietvertrag. Pachtvertrag“.

**Untertitel 1**  
**Allgemeine Vorschriften für Mietverhältnisse<sup>736</sup>**

*(weggefallen)<sup>737</sup>*

**§ 535 Inhalt und Hauptpflichten des Mietvertrags**

(1) Durch den Mietvertrag wird der Vermieter verpflichtet, dem Mieter den Gebrauch der Mietsache während der Mietzeit zu gewähren. Der Vermieter hat die Mietsache dem Mieter in einem zum vertragsgemäßen Gebrauch geeigneten Zustand zu überlassen und sie während der Mietzeit in diesem Zustand zu erhalten. Er hat die auf der Mietsache ruhenden Lasten zu tragen.

(2) Der Mieter ist verpflichtet, dem Vermieter die vereinbarte Miete zu entrichten.<sup>738</sup>

**§ 536 Mietminderung bei Sach- und Rechtsmängeln**

(1) Hat die Mietsache zur Zeit der Überlassung an den Mieter einen Mangel, der ihre Tauglichkeit zum vertragsgemäßen Gebrauch aufhebt, oder entsteht während der Mietzeit ein solcher Mangel, so ist der Mieter für die Zeit, in der die Tauglichkeit aufgehoben ist, von der Entrichtung der Miete befreit. Für die Zeit, während der die Tauglichkeit gemindert ist, hat er nur eine angemessen herabgesetzte Miete zu entrichten. Eine unerhebliche Minderung der Tauglichkeit bleibt außer Betracht.

(1a) Für die Dauer von drei Monaten bleibt eine Minderung der Tauglichkeit außer Betracht, soweit diese auf Grund einer Maßnahme eintritt, die einer energetischen Modernisierung nach § 555b Nummer 1 dient.

(2) Absatz 1 Satz 1 und 2 gilt auch, wenn eine zugesicherte Eigenschaft fehlt oder später wegfällt.

(3) Wird dem Mieter der vertragsgemäße Gebrauch der Mietsache durch das Recht eines Dritten ganz oder zum Teil entzogen, so gelten die Absätze 1 und 2 entsprechend.

(4) Bei einem Mietverhältnis über Wohnraum ist eine zum Nachteil des Mieters abweichende Vereinbarung unwirksam.<sup>739</sup>

---

**736 QUELLE**

01.01.2002.—Artikel 1 Abs. 2 Satz 2 des Gesetzes vom 26. November 2001 (BGBl. I S. 3138) hat die Überschrift des Untertitels eingefügt.

**737 ÄNDERUNGEN**

01.09.2001.—Artikel 1 Nr. 3 des Gesetzes vom 19. Juni 2001 (BGBl. I S. 1149) hat die Zwischenüberschrift neu gefasst. Die Zwischenüberschrift lautete: „I. Miete“.

**AUFHEBUNG**

01.01.2002.—Artikel 1 Abs. 2 Satz 2 des Gesetzes vom 26. November 2001 (BGBl. I S. 3138) hat die Zwischenüberschrift aufgehoben. Die Zwischenüberschrift lautete: „I. Allgemeine Vorschriften für Mietverhältnisse“.

**738 ÄNDERUNGEN**

01.09.2001.—Artikel 1 Nr. 3 des Gesetzes vom 19. Juni 2001 (BGBl. I S. 1149) hat die Vorschrift neu gefasst. Die Vorschrift lautete:

**„§ 535**

Durch den Mietvertrag wird der Vermieter verpflichtet, dem Mieter den Gebrauch der vermieteten Sache während der Mietzeit zu gewähren. Der Mieter ist verpflichtet, dem Vermieter den vereinbarten Mietzins zu entrichten.“

**739 ÄNDERUNGEN**

01.09.2001.—Artikel 1 Nr. 3 des Gesetzes vom 19. Juni 2001 (BGBl. I S. 1149) hat die Vorschrift neu gefasst. Die Vorschrift lautete:

**„§ 536**

Der Vermieter hat die vermietete Sache dem Mieter in einem zu dem vertragsmäßigen Gebrauch geeigneten Zustand zu überlassen und sie während der Mietzeit in diesem Zustand zu erhalten.“

01.01.2002.—Artikel 1 Abs. 1 Nr. 33a des Gesetzes vom 26. November 2001 (BGBl. I S. 3138) hat in Abs. 1 Satz 1 jeweils „Fehler“ durch „Mangel“ ersetzt.

01.05.2013.—Artikel 1 Nr. 2 des Gesetzes vom 11. März 2013 (BGBl. I S. 434) hat Abs. 1a eingefügt.



### **§ 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.<sup>740</sup>

### **§ 536b Kenntnis des Mieters vom Mangel bei Vertragsschluss oder Annahme**

Kennt der Mieter bei Vertragsschluss den Mangel der Mietsache, so stehen ihm die Rechte aus den §§ 536 und 536a nicht zu. Ist ihm der Mangel infolge grober Fahrlässigkeit unbekannt geblieben, so stehen ihm diese Rechte nur zu, wenn der Vermieter den Mangel arglistig verschwiegen hat. Nimmt der Mieter eine mangelhafte Sache an, obwohl er den Mangel kennt, so kann er die Rechte aus den §§ 536 und 536a nur geltend machen, wenn er sich seine Rechte bei der Annahme vorbehält.<sup>741</sup>

### **§ 536c Während der Mietzeit auftretende Mängel; Mängelanzeige durch den Mieter**

(1) Zeigt sich im Laufe der Mietzeit ein Mangel der Mietsache oder wird eine Maßnahme zum Schutz der Mietsache gegen eine nicht vorhergesehene Gefahr erforderlich, so hat der Mieter dies dem Vermieter unverzüglich anzuzeigen. Das Gleiche gilt, wenn ein Dritter sich ein Recht an der Sache anmaßt.

(2) Unterlässt der Mieter die Anzeige, so ist er dem Vermieter zum Ersatz des daraus entstehenden Schadens verpflichtet. Soweit der Vermieter infolge der Unterlassung der Anzeige nicht Abhilfe schaffen konnte, ist der Mieter nicht berechtigt,

1. die in § 536 bestimmten Rechte geltend zu machen,
2. nach § 536a Abs. 1 Schadensersatz zu verlangen oder
3. ohne Bestimmung einer angemessenen Frist zur Abhilfe nach § 543 Abs. 3 Satz 1 zu kündigen.<sup>742</sup>

### **§ 536d Vertraglicher Ausschluss von Rechten des Mieters wegen eines Mangels**

---

#### **740 QUELLE**

01.09.2001.—Artikel 1 Nr. 3 des Gesetzes vom 19. Juni 2001 (BGBl. I S. 1149) hat die Vorschrift eingefügt.

#### **ÄNDERUNGEN**

01.01.2002.—Artikel 1 Abs. 1 Nr. 33b des Gesetzes vom 26. November 2001 (BGBl. I S. 3138) hat in Abs. 1 „wegen Nichterfüllung“ nach „Schadensersatz“ gestrichen.

#### **741 QUELLE**

01.09.2001.—Artikel 1 Nr. 3 des Gesetzes vom 19. Juni 2001 (BGBl. I S. 1149) hat die Vorschrift eingefügt.

#### **742 QUELLE**

01.09.2001.—Artikel 1 Nr. 3 des Gesetzes vom 19. Juni 2001 (BGBl. I S. 1149) hat die Vorschrift eingefügt.

#### **ÄNDERUNGEN**

01.01.2002.—Artikel 1 Abs. 1 Nr. 33b des Gesetzes vom 26. November 2001 (BGBl. I S. 3138) hat in Abs. 2 Satz 2 Nr. 2 „wegen Nichterfüllung“ nach „Schadensersatz“ gestrichen.

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.<sup>743</sup>

### § 537 Entrichtung der Miete bei persönlicher Verhinderung des Mieters

(1) Der Mieter wird von der Entrichtung der Miete nicht dadurch befreit, dass er durch einen in seiner Person liegenden Grund an der Ausübung seines Gebrauchsrechts gehindert wird. Der Vermieter muss sich jedoch den Wert der ersparten Aufwendungen sowie derjenigen Vorteile anrechnen lassen, die er aus einer anderweitigen Verwertung des Gebrauchs erlangt.

(2) Solange der Vermieter infolge der Überlassung des Gebrauchs an einen Dritten außerstande ist, dem Mieter den Gebrauch zu gewähren, ist der Mieter zur Entrichtung der Miete nicht verpflichtet.<sup>744</sup>

### § 538 Abnutzung der Mietsache durch vertragsgemäßen Verbrauch

Veränderungen oder Verschlechterungen der Mietsache, die durch den vertragsgemäßen Gebrauch herbeigeführt werden, hat der Mieter nicht zu vertreten.<sup>745</sup>

---

#### 743 QUELLE

01.09.2001.—Artikel 1 Nr. 3 des Gesetzes vom 19. Juni 2001 (BGBl. I S. 1149) hat die Vorschrift eingefügt.

#### 744 ÄNDERUNGEN

01.01.1969.—Artikel I Nr. 1 lit. a des Gesetzes vom 14. Juli 1964 (BGBl. I S. 457) hat Abs. 1 Satz 2 eingefügt.

Artikel I Nr. 1 lit. b desselben Gesetzes hat in Abs. 2 Satz 1 „Das gleiche gilt“ durch „Absatz 1 Satz 1 gilt auch“ ersetzt.

Artikel I Nr. 1 lit. c desselben Gesetzes hat Abs. 3 eingefügt.

01.09.2001.—Artikel 1 Nr. 3 des Gesetzes vom 19. Juni 2001 (BGBl. I S. 1149) hat die Vorschrift neu gefasst. Die Vorschrift lautete:

#### „§ 537

(1) Ist die vermietete Sache zur Zeit der Überlassung an den Mieter mit einem Fehler behaftet, der ihre Tauglichkeit zu dem vertragsmäßigen Gebrauch aufhebt oder mindert, oder entsteht im Laufe der Miete ein solcher Fehler, so ist der Mieter für die Zeit, während deren die Tauglichkeit aufgehoben ist, von der Entrichtung des Mietzinses befreit, für die Zeit, während deren die Tauglichkeit gemindert ist, nur zur Entrichtung eines nach den §§ 472, 473 zu bemessenden Teiles des Mietzinses verpflichtet. Eine unerhebliche Minderung der Tauglichkeit kommt nicht in Betracht.

(2) Absatz 1 Satz 1 gilt auch, wenn eine zugesicherte Eigenschaft fehlt oder später wegfällt. Bei der Vermietung eines Grundstücks steht die Zusicherung einer bestimmten Größe der Zusicherung einer Eigenschaft gleich.

(3) Bei einem Mietverhältnis über Wohnraum ist eine zum Nachteil des Mieters abweichende Vereinbarung unwirksam.“

#### 745 ÄNDERUNGEN

01.01.1969.—Artikel I Nr. 2 des Gesetzes vom 14. Juli 1964 (BGBl. I S. 457) hat Abs. 1 neu gefasst. Abs. 1 lautete:

„(1) Ist ein Mangel der im § 537 bezeichneten Art bei dem Abschlusse des Vertrags vorhanden oder entsteht ein solcher Mangel später infolge eines Umstandes, den der Vermieter zu vertreten hat, oder kommt der Vermieter mit der Beseitigung eines Mangels in Verzug, so kann der Mieter, statt die im § 537 bestimmten Rechte geltend zu machen, Schadensersatz wegen Nichterfüllung verlangen.“

01.09.2001.—Artikel 1 Nr. 3 des Gesetzes vom 19. Juni 2001 (BGBl. I S. 1149) hat die Vorschrift neu gefasst. Die Vorschrift lautete:

#### „§ 538

(1) Ist ein Mangel der im § 537 bezeichneten Art bei dem Abschluß des Vertrages vorhanden oder entsteht ein solcher Mangel später infolge 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 im § 537 bestimmten Rechte Schadensersatz wegen Nichterfüllung verlangen.

### § 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.<sup>746</sup>

### § 540 Gebrauchsüberlassung an Dritte

(1) Der Mieter ist ohne die Erlaubnis des Vermieters nicht berechtigt, den Gebrauch der Mietsache einem Dritten zu überlassen, insbesondere sie weiter zu vermieten. Verweigert der Vermieter die Erlaubnis, so kann der Mieter das Mietverhältnis außerordentlich mit der gesetzlichen Frist kündigen, sofern nicht in der Person des Dritten ein wichtiger Grund vorliegt.

(2) Überlässt der Mieter den Gebrauch einem Dritten, so hat er ein dem Dritten bei dem Gebrauch zur Last fallendes Verschulden zu vertreten, auch wenn der Vermieter die Erlaubnis zur Überlassung erteilt hat.<sup>747</sup>

### § 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.<sup>748</sup>

### § 541a<sup>749</sup>

---

(2) Im Falle des Verzugs des Vermieters kann der Mieter den Mangel selbst beseitigen und Ersatz der erforderlichen Aufwendungen verlangen.“

#### 746 ÄNDERUNGEN

01.09.2001.—Artikel 1 Nr. 3 des Gesetzes vom 19. Juni 2001 (BGBl. I S. 1149) hat die Vorschrift neu gefasst. Die Vorschrift lautete:

#### „§ 539

Kennt der Mieter bei dem Abschluß des Vertrags den Mangel der gemieteten Sache, so stehen ihm die in den §§ 537, 538 bestimmten Rechte nicht zu. Ist dem Mieter ein Mangel der im § 537 Abs. 1 bezeichneten Art infolge grober Fahrlässigkeit unbekannt geblieben oder nimmt er eine mangelhafte Sache an, obschon er den Mangel kennt, so kann er diese Rechte nur unter den Voraussetzungen geltend machen, unter welchen dem Käufer einer mangelhaften Sache nach den §§ 460, 464 Gewähr zu leisten ist.“

#### 747 ÄNDERUNGEN

01.09.2001.—Artikel 1 Nr. 3 des Gesetzes vom 19. Juni 2001 (BGBl. I S. 1149) hat die Vorschrift neu gefasst. Die Vorschrift lautete:

#### „§ 540

Eine Vereinbarung, durch welche die Verpflichtung des Vermieters zur Vertretung von Mängeln der vermieteten Sache erlassen oder beschränkt wird, ist nichtig, wenn der Vermieter den Mangel arglistig verschweigt.“

#### 748 ÄNDERUNGEN

01.09.2001.—Artikel 1 Nr. 3 des Gesetzes vom 19. Juni 2001 (BGBl. I S. 1149) hat die Vorschrift neu gefasst. Die Vorschrift lautete:

#### „§ 541

Wird durch das Recht eines Dritten dem Mieter der vertragsmäßige Gebrauch der gemieteten Sache ganz oder zum Teil entzogen, so finden die Vorschriften der §§ 537, 538, des § 539 Satz 1 und des § 540 entsprechende Anwendung.“

#### 749 QUELLE

01.01.1969.—Artikel I Nr. 3 des Gesetzes vom 14. Juli 1964 (BGBl. I S. 457) hat die Vorschrift eingefügt.

#### ÄNDERUNGEN

01.01.1983.—Artikel 1 Nr. 1 des Gesetzes vom 20. Dezember 1982 (BGBl. I S. 1912) hat Abs. 2 aufgehoben. Abs. 2 lautete:

§ 541b<sup>750</sup>**§ 542 Ende des Mietverhältnisses**

(1) Ist die Mietzeit nicht bestimmt, so kann jede Vertragspartei das Mietverhältnis nach den gesetzlichen Vorschriften kündigen.

---

„(2) Maßnahmen zur Verbesserung der gemieteten Räume oder sonstiger Teile des Gebäudes hat der Mieter zu dulden, soweit ihm dies zugemutet werden kann. Aufwendungen, die der Mieter infolge dieser Maßnahmen machen mußte, hat der Vermieter ihm in einem den Umständen nach angemessenen Umfang zu ersetzen; auf Verlangen hat der Vermieter Vorschuß zu leisten.“

**AUFHEBUNG**

01.09.2001.—Artikel 1 Nr. 3 des Gesetzes vom 19. Juni 2001 (BGBl. I S. 1149) hat die Vorschrift aufgehoben. Die Vorschrift lautete:

„Der Mieter von Räumen hat Einwirkungen auf die Mietsache zu dulden, die zur Erhaltung der Mieträume oder des Gebäudes erforderlich sind.“

**750 QUELLE**

01.01.1983.—Artikel 1 Nr. 2 des Gesetzes vom 20. Dezember 1982 (BGBl. I S. 1912) hat die Vorschrift eingefügt.

**ÄNDERUNGEN**

01.09.1993.—Artikel 4 Nr. 1 des Gesetzes vom 21. Juli 1993 (BGBl. I S. 1257) hat Abs. 1 neu gefasst. Abs. 1 lautete:

„(1) Maßnahmen zur Verbesserung der gemieteten Räume oder sonstiger Teile des Gebäudes oder zur Einsparung von Heizenergie hat der Mieter zu dulden, es sei denn, daß die Maßnahme insbesondere unter Berücksichtigung der vorzunehmenden Arbeiten, der baulichen Folgen, vorausgegangener Verwendungen des Mieters oder der zu erwartenden Erhöhung des Mietzinses für den Mieter oder seine Familie eine Härte bedeuten würde, die auch unter Würdigung der berechtigten Interessen des Vermieters und anderer Mieter in dem Gebäude nicht zu rechtfertigen ist; die zu erwartende Erhöhung des Mietzinses ist nicht zu berücksichtigen, wenn die gemieteten Räume oder sonstigen Teile des Gebäudes lediglich in einen Zustand versetzt werden, wie er allgemein üblich ist.“

01.08.2001.—Artikel 1 Nr. 6 des Gesetzes vom 13. Juli 2001 (BGBl. I S. 1542) hat in Abs. 2 Satz 1 „schriftlich“ durch „in Textform“ ersetzt.

**AUFHEBUNG**

01.09.2001.—Artikel 1 Nr. 3 des Gesetzes vom 19. Juni 2001 (BGBl. I S. 1149) hat die Vorschrift aufgehoben. Die Vorschrift lautete:

„(1) Maßnahmen zur Verbesserung der gemieteten Räume oder sonstiger Teile des Gebäudes, zur Einsparung von Heizenergie oder Wasser oder zur Schaffung neuen Wohnraums hat der Mieter zu dulden, es sei denn, daß die Maßnahme für ihn oder seine Familie eine Härte bedeuten würde, die auch unter Würdigung der berechtigten Interessen des Vermieters und anderer Mieter in dem Gebäude nicht zu rechtfertigen ist. Dabei sind insbesondere die vorzunehmenden Arbeiten, die baulichen Folgen, vorausgegangene Verwendungen des Mieters und die zu erwartende Erhöhung des Mietzinses zu berücksichtigen. Die Erhöhung des Mietzinses bleibt außer Betracht, wenn die gemieteten Räume oder sonstigen Teile des Gebäudes lediglich in einen Zustand versetzt werden, wie er allgemein üblich ist.

(2) Der Vermieter hat dem Mieter zwei Monate vor dem Beginn der Maßnahme deren Art, Umfang, Beginn und voraussichtliche Dauer sowie die zu erwartende Erhöhung des Mietzinses in Textform mitzuteilen. Der Mieter ist berechtigt, bis zum Ablauf des Monats, der auf den Zugang der Mitteilung folgt, für den Ablauf des nächsten Monats zu kündigen. Hat der Mieter gekündigt, ist die Maßnahme bis zum Ablauf der Mietzeit zu unterlassen. Diese Vorschriften gelten nicht bei Maßnahmen, die mit keiner oder nur mit einer unerheblichen Einwirkung auf die vermieteten Räume verbunden sind und zu keiner oder nur zu einer unerheblichen Erhöhung des Mietzinses führen.

(3) Aufwendungen, die der Mieter infolge der Maßnahme machen mußte, hat der Vermieter in einem den Umständen nach angemessenen Umfang zu ersetzen; auf Verlangen hat der Vermieter Vorschuß zu leisten.

(4) Bei einem Mietverhältnis über Wohnraum ist eine zum Nachteils des Mieters abweichende Vereinbarung unwirksam.“

(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.<sup>751</sup>

### **§ 543 Außerordentliche fristlose Kündigung aus wichtigem Grund**

(1) Jede Vertragspartei kann das Mietverhältnis aus wichtigem Grund außerordentlich fristlos kündigen. Ein wichtiger Grund liegt vor, wenn dem Kündigenden unter Berücksichtigung aller Umstände des Einzelfalls, insbesondere eines Verschuldens der Vertragsparteien, und unter Abwägung der beiderseitigen Interessen die Fortsetzung des Mietverhältnisses bis zum Ablauf der Kündigungsfrist oder bis zur sonstigen Beendigung des Mietverhältnisses nicht zugemutet werden kann.

(2) Ein wichtiger Grund liegt insbesondere vor, wenn

1. dem Mieter der vertragsgemäße Gebrauch der Mietsache ganz oder zum Teil nicht rechtzeitig gewährt oder wieder entzogen wird,
2. der Mieter die Rechte des Vermieters dadurch in erheblichem Maße verletzt, dass er die Mietsache durch Vernachlässigung der ihm obliegenden Sorgfalt erheblich gefährdet oder sie unbefugt einem Dritten überlässt oder
3. der Mieter
  - a) für zwei aufeinander folgende Termine mit der Entrichtung der Miete oder eines nicht unerheblichen Teils der Miete in Verzug ist oder
  - b) in einem Zeitraum, der sich über mehr als zwei Termine erstreckt, mit der Entrichtung der Miete in Höhe eines Betrages in Verzug ist, der die Miete für zwei Monate erreicht.

Im Falle des Satzes 1 Nr. 3 ist die Kündigung ausgeschlossen, wenn der Vermieter vorher befriedigt wird. Sie wird unwirksam, wenn sich der Mieter von seiner Schuld durch Aufrechnung befreien konnte und unverzüglich nach der Kündigung die Aufrechnung erklärt.

(3) Besteht der wichtige Grund in der Verletzung einer Pflicht aus dem Mietvertrag, so ist die Kündigung erst nach erfolglosem Ablauf einer zur Abhilfe bestimmten angemessenen Frist oder nach erfolgloser Abmahnung zulässig. Dies gilt nicht, wenn

1. eine Frist oder Abmahnung offensichtlich keinen Erfolg verspricht,
2. die sofortige Kündigung aus besonderen Gründen unter Abwägung der beiderseitigen Interessen gerechtfertigt ist oder
3. der Mieter mit der Entrichtung der Miete im Sinne des Absatzes 2 Nr. 3 in Verzug ist.

(4) Auf das dem Mieter nach Absatz 2 Nr. 1 zustehende Kündigungsrecht sind die §§ 536b und 536d entsprechend anzuwenden. Ist streitig, ob der Vermieter den Gebrauch der Mietsache recht-

---

#### **751 ÄNDERUNGEN**

01.09.2001.—Artikel 1 Nr. 3 des Gesetzes vom 19. Juni 2001 (BGBl. I S. 1149) hat die Vorschrift neu gefasst. Die Vorschrift lautete:

#### **„§ 542**

(1) Wird dem Mieter der vertragsmäßige Gebrauch der gemieteten Sache ganz oder zum Teil nicht rechtzeitig gewährt oder wieder entzogen, so kann der Mieter ohne Einhaltung einer Kündigungsfrist das Mietverhältnis kündigen. Die Kündigung ist erst zulässig, wenn der Vermieter eine ihm von dem Mieter bestimmte angemessene Frist hat verstreichen lassen, ohne Abhilfe zu schaffen. Der Bestimmung einer Frist bedarf es nicht, wenn die Erfüllung des Vertrags infolge des die Kündigung rechtfertigenden Umstandes für den Mieter kein Interesse hat.

(2) Wegen einer unerheblichen Hinderung oder Vorenthaltung des Gebrauchs ist die Kündigung nur zulässig, wenn sie durch ein besonderes Interesse des Mieters gerechtfertigt wird.

(3) Bestreitet der Vermieter die Zulässigkeit der erfolgten Kündigung, weil er den Gebrauch der Sache rechtzeitig gewährt oder vor dem Ablauf der Frist die Abhilfe bewirkt habe, so trifft ihn die Beweislast.“

zeitig gewährt oder die Abhilfe vor Ablauf der hierzu bestimmten Frist bewirkt hat, so trifft ihn die Beweislast.<sup>752</sup>

### § 544 Vertrag über mehr als 30 Jahre

Wird ein Mietvertrag für eine längere Zeit als 30 Jahre geschlossen, so kann jede Vertragspartei nach Ablauf von 30 Jahren nach Überlassung der Mietsache das Mietverhältnis außerordentlich mit der gesetzlichen Frist kündigen. Die Kündigung ist unzulässig, wenn der Vertrag für die Lebenszeit des Vermieters oder des Mieters geschlossen worden ist.<sup>753</sup>

### § 545 Stillschweigende Verlängerung des Mietverhältnisses

Setzt der Mieter nach Ablauf der Mietzeit den Gebrauch der Mietsache fort, so verlängert sich das Mietverhältnis auf unbestimmte Zeit, sofern nicht eine Vertragspartei ihren entgegenstehenden Willen innerhalb von zwei Wochen dem anderen Teil erklärt. Die Frist beginnt

1. für den Mieter mit der Fortsetzung des Gebrauchs,
2. für den Vermieter mit dem Zeitpunkt, in dem er von der Fortsetzung Kenntnis erhält.<sup>754</sup>

---

#### 752 ÄNDERUNGEN

01.01.1969.—Artikel I Nr. 4 lit. a des Gesetzes vom 14. Juli 1964 (BGBl. I S. 457) hat Abs. 1 Satz 2 eingefügt.

Artikel I Nr. 4 lit. b desselben Gesetzes hat Abs. 2 aufgehoben. Abs. 2 lautete:

„(2) Ist der Mietzins für eine spätere Zeit im voraus entrichtet, so hat ihn der Vermieter nach Maßgabe des § 347 oder, wenn die Kündigung wegen eines Umstandes erfolgt, den er nicht zu vertreten hat, nach den Vorschriften über die Herausgabe einer ungerechtfertigten Bereicherung zurückzuerstatten.“

01.09.2001.—Artikel 1 Nr. 3 des Gesetzes vom 19. Juni 2001 (BGBl. I S. 1149) hat die Vorschrift neu gefasst. Die Vorschrift lautete:

#### „§ 543

(1) Auf das dem Mieter nach § 542 zustehende Kündigungsrecht finden die Vorschriften der §§ 539 bis 541 sowie die für die Wandelung bei dem Kauf geltenden Vorschriften der §§ 469 bis 471 entsprechende Anwendung. Bei einem Mietverhältnis über Wohnraum ist eine Vereinbarung, durch die das Kündigungsrecht ausgeschlossen oder eingeschränkt wird, unwirksam.

(2) (weggefallen)“

01.01.2002.—Artikel 1 Abs. 1 Nr. 33c des Gesetzes vom 26. November 2001 (BGBl. I S. 3138) hat in Abs. 4 Satz 1 „§§ 536b, 536d und §§ 469 bis 471“ durch „§§ 536 und 536d“ ersetzt.

#### 753 ÄNDERUNGEN

01.09.2001.—Artikel 1 Nr. 3 des Gesetzes vom 19. Juni 2001 (BGBl. I S. 1149) hat die Vorschrift neu gefasst. Die Vorschrift lautete:

#### „§ 544

Ist eine Wohnung oder ein anderer zum Aufenthalt von Menschen bestimmter Raum so beschaffen, daß die Benutzung mit einer erheblichen Gefährdung der Gesundheit verbunden ist, so kann der Mieter das Mietverhältnis ohne Einhaltung einer Kündigungsfrist kündigen, auch wenn er die gefahrbringende Beschaffenheit bei dem Abschluß des Vertrags gekannt oder auf die Geltendmachung der ihm wegen dieser Beschaffenheit zustehenden Rechte verzichtet hat.“

#### 754 ÄNDERUNGEN

01.09.2001.—Artikel 1 Nr. 3 des Gesetzes vom 19. Juni 2001 (BGBl. I S. 1149) hat die Vorschrift neu gefasst. Die Vorschrift lautete:

#### „§ 545

(1) Zeigt sich im Laufe der Miete ein Mangel der gemieteten Sache oder wird eine Vorkehrung zum Schutz der Sache gegen eine nicht vorhergesehene Gefahr erforderlich, so hat der Mieter dem Vermieter unverzüglich Anzeige zu machen. Das gleiche gilt, wenn sich ein Dritter ein Recht an der Sache anmaßt.

(2) Unterläßt der Mieter die Anzeige, so ist er zum Ersatz des daraus entstehenden Schadens verpflichtet; er ist, soweit der Vermieter infolge der Unterlassung der Anzeige Abhilfe zu schaffen außerstande war, nicht berechtigt, die im § 537 bestimmten Rechte geltend zu machen oder nach § 542

### § 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.<sup>755</sup>

### § 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.<sup>756</sup>

### § 547 Erstattung von im Voraus entrichteter Miete

(1) Ist die Miete für die Zeit nach Beendigung des Mietverhältnisses im Voraus entrichtet worden, so hat der Vermieter sie zurückzuerstatten und ab Empfang zu verzinsen. Hat der Vermieter die Beendigung des Mietverhältnisses nicht zu vertreten, so hat er das Erlangte nach den Vorschriften über die Herausgabe einer ungerechtfertigten Bereicherung zurückzuerstatten.

(2) Bei einem Mietverhältnis über Wohnraum ist eine zum Nachteil des Mieters abweichende Vereinbarung unwirksam.<sup>757</sup>

### § 547a<sup>758</sup>

---

Abs. 1 Satz 3 ohne Bestimmung einer Frist zu kündigen oder Schadensersatz wegen Nichterfüllung zu verlangen.“

#### 755 ÄNDERUNGEN

01.09.2001.—Artikel 1 Nr. 3 des Gesetzes vom 19. Juni 2001 (BGBl. I S. 1149) hat die Vorschrift neu gefasst. Die Vorschrift lautete:

#### „§ 546

Die auf der vermieteten Sache ruhenden Lasten hat der Vermieter zu tragen.“

#### 756 QUELLE

01.09.2001.—Artikel 1 Nr. 3 des Gesetzes vom 19. Juni 2001 (BGBl. I S. 1149) hat die die Vorschrift eingefügt.

#### 757 ÄNDERUNGEN

01.01.1969.—Artikel I Nr. 5 des Gesetzes vom 14. Juli 1964 (BGBl. I S. 457) hat Satz 2 in Abs. 2 aufgehoben. Satz 2 lautete: „Der Mieter ist berechtigt, eine Einrichtung, mit der er die Sache versehen hat, wegzunehmen.“

01.09.2001.—Artikel 1 Nr. 3 des Gesetzes vom 19. Juni 2001 (BGBl. I S. 1149) hat die Vorschrift neu gefasst. Die Vorschrift lautete:

#### „§ 547

(1) Der Vermieter ist verpflichtet, dem Mieter die auf die Sache gemachten notwendigen Verwendungen zu ersetzen. Der Mieter eines Tieres hat jedoch die Fütterungskosten zu tragen.

(2) Die Verpflichtung des Vermieters zum Ersatz sonstiger Verwendungen bestimmt sich nach den Vorschriften über die Geschäftsführung ohne Auftrag.“

#### 758 QUELLE

01.01.1969.—Artikel I Nr. 6 des Gesetzes vom 14. Juli 1964 (BGBl. I S. 457) hat die Vorschrift eingefügt.

#### AUFHEBUNG

01.09.2001.—Artikel 1 Nr. 3 des Gesetzes vom 19. Juni 2001 (BGBl. I S. 1149) hat die Vorschrift aufgehoben. Die Vorschrift lautete:

„(1) Der Mieter ist berechtigt, eine Einrichtung, mit der er die Sache versehen hat, wegzunehmen.

(2) Der Vermieter von Räumen kann die Ausübung des Wegnahmerechts des Mieters durch Zahlung einer angemessenen Entschädigung abwenden, es sei denn, daß der Mieter ein berechtigtes Interesse an der Wegnahme hat.

### § 548 Verjährung der Ersatzansprüche und des Wegnahmerechts

(1) Die Ersatzansprüche des Vermieters wegen Veränderungen oder Verschlechterungen der Mietsache verjähren in sechs Monaten. Die Verjährung beginnt mit dem Zeitpunkt, in dem er die Mietsache zurückerhält. Mit der Verjährung des Anspruchs des Vermieters auf Rückgabe der Mietsache verjähren auch seine Ersatzansprüche.

(2) Ansprüche des Mieters auf Ersatz von Aufwendungen oder auf Gestattung der Wegnahme einer Einrichtung verjähren in sechs Monaten nach der Beendigung des Mietverhältnisses.<sup>759</sup>

### § 548a Miete digitaler Produkte

Die Vorschriften über die Miete von Sachen sind auf die Miete digitaler Produkte entsprechend anzuwenden.<sup>760</sup>

## Untertitel 2 Mietverhältnisse über Wohnraum<sup>761</sup>

*(weggefallen)*<sup>762</sup>

### Kapitel 1 Allgemeine Vorschriften<sup>763</sup>

*(weggefallen)*<sup>764</sup>

---

(3) Eine Vereinbarung, durch die das Wegnahmerecht des Mieters von Wohnraum ausgeschlossen wird, ist nur wirksam, wenn ein angemessener Ausgleich vorgesehen ist.“

#### 759 ÄNDERUNGEN

01.09.2001.—Artikel 1 Nr. 3 des Gesetzes vom 19. Juni 2001 (BGBl. I S. 1149) hat die Vorschrift neu gefasst. Die Vorschrift lautete:

#### „§ 548

Veränderungen oder Verschlechterungen der gemieteten Sache, die durch den vertragsmäßigen Gebrauch herbeigeführt werden, hat der Mieter nicht zu vertreten.“

01.01.2002.—Artikel 1 Abs. 1 Nr. 33d des Gesetzes vom 26. November 2001 (BGBl. I S. 3138) hat Abs. 3 aufgehoben. Abs. 3 lautete:

„(3) Beantragt eine Vertragspartei das selbständige Beweisverfahren nach der Zivilprozessordnung, so wird die Verjährung unterbrochen. Im Übrigen gelten die Vorschriften des § 477 Abs. 2 Satz 2 und 3 und Abs. 3 entsprechend.“

#### 760 QUELLE

01.01.2022.—Artikel 1 Nr. 9 des Gesetzes vom 25. Juni 2021 (BGBl. I S. 2123) hat die Vorschrift eingefügt.

#### 761 QUELLE

01.01.2002.—Artikel 1 Abs. 2 Satz 2 des Gesetzes vom 26. November 2001 (BGBl. I S. 3138) hat die Überschrift des Untertitels eingefügt.

#### 762 QUELLE

01.09.2001.—Artikel 1 Nr. 3 des Gesetzes vom 19. Juni 2001 (BGBl. I S. 1149) hat die Zwischenüberschrift eingefügt.

#### AUFHEBUNG

01.01.2002.—Artikel 1 Abs. 2 Satz 2 des Gesetzes vom 26. November 2001 (BGBl. I S. 3138) hat die Zwischenüberschrift aufgehoben. Die Zwischenüberschrift lautete: „II. Mietverhältnisse über Wohnraum“.

#### 763 QUELLE

01.01.2002.—Artikel 1 Abs. 2 Satz 2 des Gesetzes vom 26. November 2001 (BGBl. I S. 3138) hat die Überschrift des Kapitels eingefügt.

#### 764 QUELLE



**§ 549 Auf Wohnraummietverhältnisse anwendbare Vorschriften**

(1) Für Mietverhältnisse über Wohnraum gelten die §§ 535 bis 548, soweit sich nicht aus den §§ 549 bis 577a etwas anderes ergibt.

(2) Die Vorschriften über die Miethöhe bei Mietbeginn in Gebieten mit angespannten Wohnungsmärkten (§§ 556d bis 556g), über die Mieterhöhung (§§ 557 bis 561) und über den Mieterschutz bei Beendigung des Mietverhältnisses sowie bei der Begründung von Wohnungseigentum (§ 568 Abs. 2, §§ 573, 573a, 573d Abs. 1, §§ 574 bis 575, 575a Abs. 1 und §§ 577, 577a) gelten nicht für Mietverhältnisse über

1. Wohnraum, der nur zum vorübergehenden Gebrauch vermietet ist,
2. Wohnraum, der Teil der vom Vermieter selbst bewohnten Wohnung ist und den der Vermieter überwiegend mit Einrichtungsgegenständen auszustatten hat, sofern der Wohnraum dem Mieter nicht zum dauernden Gebrauch mit seiner Familie oder mit Personen überlassen ist, mit denen er einen auf Dauer angelegten gemeinsamen Haushalt führt,
3. Wohnraum, den eine juristische Person des öffentlichen Rechts oder ein anerkannter privater Träger der Wohlfahrtspflege angemietet hat, um ihn Personen mit dringendem Wohnungsbedarf zu überlassen, wenn sie den Mieter bei Vertragsschluss auf die Zweckbestimmung des Wohnraums und die Ausnahme von den genannten Vorschriften hingewiesen hat.

(3) Für Wohnraum in einem Studenten- oder Jugendwohnheim gelten die §§ 556d bis 561 sowie die §§ 573, 573a, 573d Abs. 1 und §§ 575, 575a Abs. 1, §§ 577, 577a nicht.<sup>765</sup>

§ 549a<sup>766</sup>

01.09.2001.—Artikel 1 Nr. 3 des Gesetzes vom 19. Juni 2001 (BGBl. I S. 1149) hat die Zwischenüberschrift eingefügt.

AUFHEBUNG

01.01.2002.—Artikel 1 Abs. 2 Satz 2 des Gesetzes vom 26. November 2001 (BGBl. I S. 3138) hat die Zwischenüberschrift aufgehoben. Die Zwischenüberschrift lautete: „1. Allgemeine Vorschriften“.

**765 ÄNDERUNGEN**

01.01.1969.—Artikel I Nr. 7 des Gesetzes vom 14. Juli 1964 (BGBl. I S. 457) hat Abs. 2 in Abs. 3 unnummeriert und Abs. 2 eingefügt.

01.09.2001.—Artikel 1 Nr. 3 des Gesetzes vom 19. Juni 2001 (BGBl. I S. 1149) hat die Vorschrift neu gefasst. Die Vorschrift lautete:

**„§ 549**

(1) Der Mieter ist ohne die Erlaubnis des Vermieters nicht berechtigt, den Gebrauch der gemieteten Sache einem Dritten zu überlassen, insbesondere die Sache weiter zu vermieten. Verweigert der Vermieter die Erlaubnis, so kann der Mieter das Mietverhältnis unter Einhaltung der gesetzlichen Frist kündigen, sofern nicht in der Person des Dritten ein wichtiger Grund vorliegt.

(2) Entsteht für den Mieter von Wohnraum nach dem Abschluß des Mietvertrages ein berechtigtes Interesse, einen Teil des Wohnraums einem Dritten zum Gebrauch zu überlassen, so kann er von dem Vermieter die Erlaubnis hierzu verlangen; dies gilt nicht, wenn in der Person des Dritten ein wichtiger Grund vorliegt, der Wohnraum übermäßig belegt würde oder sonst dem Vermieter die Überlassung nicht zugemutet werden kann. Ist dem Vermieter die Überlassung nur bei einer angemessenen Erhöhung des Mietzinses zuzumuten, so kann er die Erlaubnis davon abhängig machen, daß der Mieter sich mit einer solchen Erhöhung einverstanden erklärt. Eine zum Nachteil des Mieters abweichende Vereinbarung ist unwirksam.

(3) 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.“

01.06.2015.—Artikel 1 Nr. 2 lit. a des Gesetzes vom 21. April 2015 (BGBl. I S. 610) hat in Abs. 2 „über die Miethöhe bei Mietbeginn in Gebieten mit angespannten Wohnungsmärkten (§§ 556d bis 556g),“ nach „Vorschriften“ eingefügt.

Artikel 1 Nr. 2 lit. b desselben Gesetzes hat in Abs. 3 „§§ 557“ durch „§§ 556d“ ersetzt.

**766 QUELLE**

## § 550 Form des Mietvertrags

Wird der Mietvertrag für längere Zeit als ein Jahr nicht in schriftlicher Form geschlossen, so gilt er für unbestimmte Zeit. Die Kündigung ist jedoch frühestens zum Ablauf eines Jahres nach Überlassung des Wohnraums zulässig.<sup>767</sup>

§ 550a<sup>768</sup>

§ 550b<sup>769</sup>

01.09.1993.—Artikel 4 Nr. 2 des Gesetzes vom 21. Juli 1993 (BGBl. I S. 1257) hat die Vorschrift eingefügt.

### AUFHEBUNG

01.09.2001.—Artikel 1 Nr. 3 des Gesetzes vom 19. Juni 2001 (BGBl. I S. 1149) hat die Vorschrift aufgehoben. Die Vorschrift lautete:

„(1) Soll der Mieter nach dem Inhalt des Mietvertrages den gemieteten Wohnraum gewerblich einem Dritten weitervermieten, so tritt der Vermieter bei der Beendigung des Mietverhältnisses in die Rechte und Pflichten aus dem Mietverhältnis zwischen dem Mieter und dem Dritten ein. Schließt der Vermieter erneut einen Mietvertrag zum Zwecke der gewerblichen Weitervermietung ab, so tritt der Mieter anstelle des bisherigen Vertragspartners in die Rechte und Pflichten aus dem Mietverhältnis mit dem Dritten ein.

(2) Die §§ 572 bis 576 gelten entsprechend.

(3) Eine zum Nachteil des Dritten abweichende Vereinbarung ist unwirksam.“

## 767 ÄNDERUNGEN

01.09.2001.—Artikel 1 Nr. 3 des Gesetzes vom 19. Juni 2001 (BGBl. I S. 1149) hat die Vorschrift neu gefasst. Die Vorschrift lautete:

### „§ 550

Macht der Mieter von der gemieteten Sache einen vertragswidrigen Gebrauch und setzt er den Gebrauch ungeachtet einer Abmahnung des Vermieters fort, so kann der Vermieter auf Unterlassung klagen.“

## 768 QUELLE

01.01.1969.—Artikel I Nr. 8 des Gesetzes vom 14. Juli 1964 (BGBl. I S. 457) hat die Vorschrift eingefügt.

### AUFHEBUNG

01.09.2001.—Artikel 1 Nr. 3 des Gesetzes vom 19. Juni 2001 (BGBl. I S. 1149) hat die Vorschrift aufgehoben. Die Vorschrift lautete:

„Eine Vereinbarung, durch die sich der Vermieter von Wohnraum eine Vertragsstrafe vom Mieter versprechen läßt, ist unwirksam.“

## 769 QUELLE

01.01.1983.—Artikel 1 Nr. 3 des Gesetzes vom 20. Dezember 1982 (BGBl. I S. 1912) hat die Vorschrift eingefügt.

### ÄNDERUNGEN

01.09.1993.—Artikel 4 Nr. 3 des Gesetzes vom 21. Juli 1993 (BGBl. I S. 1257) hat Satz 1 in Abs. 2 neu gefasst. Satz 1 lautete: „Ist bei einem Mietverhältnis über Wohnraum eine als Sicherheit bereitzustellende Geldsumme dem Vermieter zu überlassen, so hat er sie von seinem Vermögen getrennt bei einer öffentlichen Sparkasse oder bei einer Bank zu dem für Spareinlagen mit gesetzlicher Kündigungsfrist üblichen Zinssatz anzulegen.“

### AUFHEBUNG

01.09.2001.—Artikel 1 Nr. 3 des Gesetzes vom 19. Juni 2001 (BGBl. I S. 1149) hat die Vorschrift aufgehoben. Die Vorschrift lautete:

„(1) Hat bei einem Mietverhältnis über Wohnraum der Mieter dem Vermieter für die Erfüllung seiner Verpflichtungen Sicherheit zu leisten, so darf diese das Dreifache des auf einen Monat entfallenden Mietzinses vorbehaltlich der Regelung in Absatz 2 Satz 3 nicht übersteigen. Nebenkosten, über die gesondert abzurechnen ist, bleiben unberücksichtigt. Ist eine Geldsumme bereitzustellen, so ist der Mieter zu drei gleichen monatlichen Teilleistungen berechtigt; die erste Teilleistung ist zu Beginn des Mietverhältnisses fällig.

### § 551 Begrenzung und Anlage von Mietsicherheiten

(1) Hat der Mieter dem Vermieter für die Erfüllung seiner Pflichten Sicherheit zu leisten, so darf diese vorbehaltlich des Absatzes 3 Satz 4 höchstens das Dreifache der auf einen Monat entfallenden Miete ohne die als Pauschale oder als Vorauszahlung ausgewiesenen Betriebskosten betragen.

(2) Ist als Sicherheit eine Geldsumme bereitzustellen, so ist der Mieter zu drei gleichen monatlichen Teilzahlungen berechtigt. Die erste Teilzahlung ist zu Beginn des Mietverhältnisses fällig. Die weiteren Teilzahlungen werden zusammen mit den unmittelbar folgenden Mietzahlungen fällig.

(3) Der Vermieter hat eine ihm als Sicherheit überlassene Geldsumme bei einem Kreditinstitut zu dem für Spareinlagen mit dreimonatiger Kündigungsfrist üblichen Zinssatz anzulegen. Die Vertragsparteien können eine andere Anlageform vereinbaren. In beiden Fällen muss die Anlage vom Vermögen des Vermieters getrennt erfolgen und stehen die Erträge dem Mieter zu. Sie erhöhen die Sicherheit. Bei Wohnraum in einem Studenten- oder Jugendwohnheim besteht für den Vermieter keine Pflicht, die Sicherheitsleistung zu verzinsen.

(4) Eine zum Nachteil des Mieters abweichende Vereinbarung ist unwirksam.<sup>770</sup>

### § 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>771</sup>

### § 552a<sup>772</sup>

---

(2) Ist bei einem Mietverhältnis über Wohnraum eine als Sicherheit bereitzustellende Geldsumme dem Vermieter zu überlassen, so hat er sie von seinem Vermögen getrennt bei einem Kreditinstitut zu dem für Spareinlagen mit dreimonatiger Kündigungsfrist üblichen Zinssatz anzulegen. Die Zinsen stehen dem Mieter zu. Sie erhöhen die Sicherheit.

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

(4) Bei Wohnraum, der Teil eines Studenten- oder Jugendwohnheims ist, besteht für den Vermieter keine Verpflichtung, die Sicherheitsleistung zu verzinsen.“

#### 770 ÄNDERUNGEN

01.09.2001.—Artikel 1 Nr. 3 des Gesetzes vom 19. Juni 2001 (BGBl. I S. 1149) hat die Vorschrift neu gefasst. Die Vorschrift lautete:

#### „§ 551

(1) Der Mietzins ist am Ende der Mietzeit zu entrichten. Ist der Mietzins nach Zeitabschnitten bemessen, so ist er nach dem Ablauf der einzelnen Zeitabschnitte zu entrichten.

(2) Der Mietzins für ein Grundstück ist, sofern er nicht nach kürzeren Zeitabschnitten bemessen ist, nach dem Ablauf je eines Kalendervierteljahrs am ersten Werktag des folgenden Monats zu entrichten.“

01.05.2013.—Artikel 1 Nr. 3 des Gesetzes vom 11. März 2013 (BGBl. I S. 434) hat Abs. 2 Satz 3 eingefügt.

#### 771 ÄNDERUNGEN

01.09.2001.—Artikel 1 Nr. 3 des Gesetzes vom 19. Juni 2001 (BGBl. I S. 1149) hat die Vorschrift neu gefasst. Die Vorschrift lautete:

#### „§ 552

Der Mieter wird von der Entrichtung des Mietzinses nicht dadurch befreit, daß er durch einen in seiner Person liegenden Grund an der Ausübung des ihm zustehenden Gebrauchsrechts verhindert wird. Der Vermieter muß sich jedoch den Wert der ersparten Aufwendungen sowie derjenigen Vorteile anrechnen lassen, welche er aus einer anderweitigen Verwertung des Gebrauchs erlangt. Solange der Vermieter infolge der Überlassung des Gebrauchs an einen Dritten außerstande ist, dem Mieter den Gebrauch zu gewähren, ist der Mieter zur Entrichtung des Mietzinses nicht verpflichtet.“

#### 772 QUELLE

01.01.1969.—Artikel I Nr. 9 des Gesetzes vom 14. Juli 1964 (BGBl. I S. 457) hat die Vorschrift eingefügt.

### § 553 Gestattung der Gebrauchsüberlassung an Dritte

(1) Entsteht für den Mieter nach Abschluss des Mietvertrags ein berechtigtes Interesse, einen Teil des Wohnraums einem Dritten zum Gebrauch zu überlassen, so kann er von dem Vermieter die Erlaubnis hierzu verlangen. Dies gilt nicht, wenn in der Person des Dritten ein wichtiger Grund vorliegt, der Wohnraum übermäßig belegt würde oder dem Vermieter die Überlassung aus sonstigen Gründen nicht zugemutet werden kann.

(2) Ist dem Vermieter die Überlassung nur bei einer angemessenen Erhöhung der Miete zuzumuten, so kann er die Erlaubnis davon abhängig machen, dass der Mieter sich mit einer solchen Erhöhung einverstanden erklärt.

(3) Eine zum Nachteil des Mieters abweichende Vereinbarung ist unwirksam.<sup>773</sup>

### § 554 Barrierereduzierung, E-Mobilität und Einbruchsschutz

(1) Der Mieter kann verlangen, dass ihm der Vermieter bauliche Veränderungen der Mietsache erlaubt, die dem Gebrauch durch Menschen mit Behinderungen, dem Laden elektrisch betriebener Fahrzeuge oder dem Einbruchsschutz dienen. Der Anspruch besteht nicht, wenn die bauliche Veränderung dem Vermieter auch unter Würdigung der Interessen des Mieters nicht zugemutet werden kann. Der Mieter kann sich im Zusammenhang mit der baulichen Veränderung zur Leistung einer besonderen Sicherheit verpflichten; § 551 Absatz 3 gilt entsprechend.

(2) Eine zum Nachteil des Mieters abweichende Vereinbarung ist unwirksam.<sup>774</sup>

#### ÄNDERUNGEN

01.08.2001.—Artikel 1 Nr. 6 des Gesetzes vom 13. Juli 2001 (BGBl. I S. 1542) hat „schriftlich“ durch „in Textform“ ersetzt.

#### AUFHEBUNG

01.09.2001.—Artikel 1 Nr. 3 des Gesetzes vom 19. Juni 2001 (BGBl. I S. 1149) hat die Vorschrift aufgehoben. Die Vorschrift lautete:

„Der Mieter von Wohnraum kann entgegen einer vertraglichen Bestimmung gegen eine Mietzinsforderung mit einer Forderung auf Grund des § 538 aufrechnen oder wegen einer solchen Forderung ein Zurückbehaltungsrecht ausüben, wenn er seine Absicht dem Vermieter mindestens einen Monat vor der Fälligkeit des Mietzinses in Textform angezeigt hat.“

#### 773 ÄNDERUNGEN

01.09.2001.—Artikel 1 Nr. 3 des Gesetzes vom 19. Juni 2001 (BGBl. I S. 1149) hat die Vorschrift neu gefasst. Die Vorschrift lautete:

#### „§ 553

Der Vermieter kann ohne Einhaltung einer Kündigungsfrist das Mietverhältnis kündigen, wenn der Mieter oder derjenige, welchem der Mieter den Gebrauch der gemieteten Sache überlassen hat, ungeachtet einer Abmahnung des Vermieters einen vertragswidrigen Gebrauch der Sache fortsetzt, der die Rechte des Vermieters in erheblichem Maße verletzt, insbesondere einem Dritten den ihm unbefugt überlassenen Gebrauch belässt, oder die Sache durch Vernachlässigung der dem Mieter obliegenden Sorgfalt erheblich gefährdet.“

#### 774 ÄNDERUNGEN

01.01.1968.—Artikel I Nr. 1 des Gesetzes vom 29. Juli 1963 (BGBl. I S. 505) hat die Vorschrift neu gefasst. Die Vorschrift lautete:

„(1) Der Vermieter kann ohne Einhaltung einer Kündigungsfrist das Mietverhältnis kündigen, wenn der Mieter für zwei aufeinanderfolgende Termine mit der Entrichtung des Mietzinses oder eines Teiles des Mietzinses im Verzug ist. Die Kündigung ist ausgeschlossen, wenn der Mieter den Vermieter befriedigt, bevor sie erfolgt.

(2) Die Kündigung ist unwirksam, wenn sich der Mieter von seiner Schuld durch Aufrechnung befreien konnte und unverzüglich nach der Kündigung die Aufrechnung erklärt.“

01.01.1969.—Artikel I Nr. 10 lit. a des Gesetzes vom 14. Juli 1964 (BGBl. I S. 457) hat in Abs. 2 Nr. 2 „Abs. 1“ nach „§ 557“ eingefügt.

Artikel I Nr. 10 lit. b desselben Gesetzes hat Nr. 3 in Abs. 2 neu gefasst. Nr. 3 lautete:

§ 554a<sup>775</sup>

„3. Der Viermieter kann sich auf eine zum Nachteil des Mieters abweichende Vereinbarung nicht berufen.“

01.09.2001.—Artikel 1 Nr. 3 des Gesetzes vom 19. Juni 2001 (BGBl. I S. 1149) hat die Vorschrift neu gefasst. Die Vorschrift lautete:

**„§ 554**

(1) Der Vermieter kann das Mietverhältnis ohne Einhaltung einer Kündigungsfrist kündigen, wenn der Mieter

1. für zwei aufeinanderfolgende Termine mit der Entrichtung des Mietzinses oder eines nicht unerheblichen Teils des Mietzinses im Verzug ist, oder
2. in einem Zeitraum, der sich über mehr als zwei Termine erstreckt, mit der Entrichtung des Mietzinses in Höhe eines Betrages in Verzug gekommen ist, der den Mietzins für zwei Monate erreicht.

Die Kündigung ist ausgeschlossen, wenn der Vermieter vorher befriedigt wird. Sie wird unwirksam, wenn sich der Mieter von seiner Schuld durch Aufrechnung befreien konnte und unverzüglich nach der Kündigung die Aufrechnung erklärt.

(2) Ist Wohnraum vermietet, so gelten ergänzend die folgenden Vorschriften:

1. Im Falle des Absatzes 1 Satz 1 Nr. 1 ist der rückständige Teil des Mietzinses nur dann als nicht unerheblich anzusehen, wenn er den Mietzins für einen Monat übersteigt; dies gilt jedoch nicht, wenn der Wohnraum zu nur vorübergehendem Gebrauch vermietet ist.
2. Die Kündigung wird auch dann unwirksam, wenn bis zum Ablauf eines Monats nach Eintritt der Rechtshängigkeit des Räumungsanspruchs hinsichtlich des fälligen Mietzinses und der fälligen Entschädigung nach § 557 Abs. 1 Satz 1 der Vermieter befriedigt wird oder eine öffentliche Stelle sich zur Befriedigung verpflichtet. Dies gilt nicht, wenn der Kündigung vor nicht länger als zwei Jahren bereits eine nach Satz 1 unwirksame Kündigung vorausgegangen ist.
3. Eine zum Nachteil des Mieters abweichende Vereinbarung ist unwirksam.“

**AUFHEBUNG**

01.05.2013.—Artikel 1 Nr. 4 des Gesetzes vom 11. März 2013 (BGBl. I S. 434) hat die Vorschrift aufgehoben. Die Vorschrift lautete:

**„§ 554 Duldung von Erhaltungs- und Modernisierungsmaßnahmen**

(1) Der Mieter hat Maßnahmen zu dulden, die zur Erhaltung der Mietsache erforderlich sind.

(2) Maßnahmen zur Verbesserung der Mietsache, zur Einsparung von Energie oder Wasser oder zur Schaffung neuen Wohnraums hat der Mieter zu dulden. 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. Dabei sind insbesondere die vorzunehmenden Arbeiten, die baulichen Folgen, vorausgegangene Aufwendungen des Mieters und die zu erwartende Mieterhöhung zu berücksichtigen. Die zu erwartende Mieterhöhung ist nicht als Härte anzusehen, wenn die Mietsache lediglich in einen Zustand versetzt wird, wie er allgemein üblich ist.

(3) 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 mitzuteilen. Der Mieter ist berechtigt, bis zum Ablauf des Monats, der auf den Zugang der Mitteilung folgt, außerordentlich zum Ablauf des nächsten Monats zu kündigen. 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) Aufwendungen, die der Mieter infolge einer Maßnahme nach Absatz 1 oder 2 Satz 1 machen musste, hat der Vermieter in angemessenem Umfang zu ersetzen. Auf Verlangen hat er Vorschuss zu leisten.

(5) Eine zum Nachteil des Mieters von den Absätzen 2 bis 4 abweichende Vereinbarung ist unwirksam.“

01.12.2020.—Artikel 2 Nr. 1 des Gesetzes vom 16. Oktober 2020 (BGBl. I S. 2187) hat die Vorschrift eingefügt.

**775 QUELLE**

01.01.1968.—Artikel I Nr. 2 des Gesetzes vom 29. Juli 1963 (BGBl. I S. 505) hat die Vorschrift eingefügt.

§ 554b<sup>776</sup>

### § 555 Unwirksamkeit einer Vertragsstrafe

Eine Vereinbarung, durch die sich der Vermieter eine Vertragsstrafe vom Mieter versprechen lässt, ist unwirksam.<sup>777</sup>

#### ÄNDERUNGEN

01.01.1969.—Artikel I Nr. 11 des Gesetzes vom 14. Juli 1964 (BGBl. I S. 457) hat Satz 2 neu gefasst. Satz 2 lautete: „Auf eine entgegenstehende Vereinbarung können sich die Vertragsparteien nicht berufen.“

01.09.2001.—Artikel 1 Nr. 3 des Gesetzes vom 19. Juni 2001 (BGBl. I S. 1149) hat die Vorschrift neu gefasst. Die Vorschrift lautete:

#### „§ 554a

Ein Mietverhältnis über Räume kann ohne Einhaltung einer Kündigungsfrist gekündigt werden, wenn ein Vertragsteil schuldhaft in solchem Maße seine Verpflichtungen verletzt, insbesondere den Hausfrieden so nachhaltig stört, daß dem anderen Teil die Fortsetzung des Mietverhältnisses nicht zugemutet werden kann. Eine entgegenstehende Vereinbarung ist unwirksam.“

#### AUFHEBUNG

01.12.2020.—Artikel 2 Nr. 2 des Gesetzes vom 16. Oktober 2020 (BGBl. I S. 2187) hat die Vorschrift aufgehoben. Die Vorschrift lautete:

#### „§ 554a Barrierefreiheit

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

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

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

#### 776 QUELLE

01.01.1968.—Artikel I Nr. 2 des Gesetzes vom 29. Juli 1963 (BGBl. I S. 505) hat die Vorschrift eingefügt.

#### ÄNDERUNGEN

01.01.1969.—Artikel I Nr. 12 des Gesetzes vom 14. Juli 1964 (BGBl. I S. 457) hat die Vorschrift neu gefasst. Die Vorschrift lautete:

„Der Vermieter von Wohnraum kann sich auf eine Vereinbarung, nach welcher er zur Kündigung ohne Einhaltung einer Kündigungsfrist aus anderen als den im Gesetz genannten Gründen berechtigt sein soll, nicht berufen.“

#### AUFHEBUNG

01.09.2001.—Artikel 1 Nr. 3 des Gesetzes vom 19. Juni 2001 (BGBl. I S. 1149) hat die Vorschrift aufgehoben. Die Vorschrift lautete:

„Eine Vereinbarung, nach welcher der Vermieter von Wohnraum zur Kündigung ohne Einhaltung einer Kündigungsfrist aus anderen als den im Gesetz genannten Gründen berechtigt sein soll, ist unwirksam.“

#### 777 AUFHEBUNG

01.01.1969.—Artikel I Nr. 13 des Gesetzes vom 14. Juli 1964 (BGBl. I S. 457) hat die Vorschrift aufgehoben. Die Vorschrift lautete:

„Macht der Vermieter von dem ihm nach den §§ 553, 554 zustehenden Kündigungsrechte Gebrauch, so hat er den für eine spätere Zeit im voraus entrichteten Mietzins nach Maßgabe des § 347 zurückzuerstatten.“

#### QUELLE

01.09.2001.—Artikel 1 Nr. 3 des Gesetzes vom 19. Juni 2001 (BGBl. I S. 1149) hat die Vorschrift eingefügt.

**Kapitel 1a**  
**Erhaltungs- und Modernisierungsmaßnahmen<sup>778</sup>**

**§ 555a Erhaltungsmaßnahmen**

(1) Der Mieter hat Maßnahmen zu dulden, die zur Instandhaltung oder Instandsetzung der Mietsache erforderlich sind (Erhaltungsmaßnahmen).

(2) Erhaltungsmaßnahmen sind dem Mieter rechtzeitig anzukündigen, es sei denn, sie sind nur mit einer unerheblichen Einwirkung auf die Mietsache verbunden oder ihre sofortige Durchführung ist zwingend erforderlich.

(3) Aufwendungen, die der Mieter infolge einer Erhaltungsmaßnahme machen muss, hat der Vermieter in angemessenem Umfang zu ersetzen. Auf Verlangen hat er Vorschuss zu leisten.

(4) Eine zum Nachteil des Mieters von Absatz 2 oder 3 abweichende Vereinbarung ist unwirksam.<sup>779</sup>

**§ 555b Modernisierungsmaßnahmen**

Modernisierungsmaßnahmen sind bauliche Veränderungen,

1. durch die in Bezug auf die Mietsache Endenergie nachhaltig eingespart wird (energetische Modernisierung),
2. durch die nicht erneuerbare Primärenergie nachhaltig eingespart oder das Klima nachhaltig geschützt wird, sofern nicht bereits eine energetische Modernisierung nach Nummer 1 vorliegt,
3. durch die der Wasserverbrauch nachhaltig reduziert wird,
4. durch die der Gebrauchswert der Mietsache nachhaltig erhöht wird,
- 4a. durch die die Mietsache erstmalig mittels Glasfaser an ein öffentliches Netz mit sehr hoher Kapazität im Sinne des § 3 Nummer 33 des Telekommunikationsgesetzes angeschlossen wird,
5. durch die die allgemeinen Wohnverhältnisse auf Dauer verbessert werden,
6. die auf Grund von Umständen durchgeführt werden, die der Vermieter nicht zu vertreten hat, und die keine Erhaltungsmaßnahmen nach § 555a sind, oder
7. durch die neuer Wohnraum geschaffen wird.<sup>780</sup>

**§ 555c Ankündigung von Modernisierungsmaßnahmen**

(1) Der Vermieter hat dem Mieter eine Modernisierungsmaßnahme spätestens drei Monate vor ihrem Beginn in Textform anzukündigen (Modernisierungsankündigung). Die Modernisierungsankündigung muss Angaben enthalten über:

---

**778 QUELLE**

01.05.2013.—Artikel 1 Nr. 5 des Gesetzes vom 11. März 2013 (BGBl. I S. 434) hat die Überschrift des Kapitels eingefügt.

**779 QUELLE**

01.05.2013.—Artikel 1 Nr. 5 des Gesetzes vom 11. März 2013 (BGBl. I S. 434) hat die Vorschrift eingefügt.

**780 QUELLE**

01.05.2013.—Artikel 1 Nr. 5 des Gesetzes vom 11. März 2013 (BGBl. I S. 434) hat die Vorschrift eingefügt.

**ÄNDERUNGEN**

01.12.2021.—Artikel 19 Nr. 1 des Gesetzes vom 23. Juni 2021 (BGBl. I S. 1858) hat Nr. 4a eingefügt.

01.01.2024.—Artikel 2 Nr. 1 des Gesetzes vom 16. Oktober 2023 (BGBl. I Nr. 280) hat Nr. 1a eingefügt. Nr. 1a wird lauten:

- „1a. durch die mittels Einbaus oder Aufstellung einer Heizungsanlage zum Zwecke der Inbetriebnahme in einem Gebäude die Anforderungen des § 71 des Gebäudeenergiegesetzes erfüllt werden,“.

1. die Art und den voraussichtlichen Umfang der Modernisierungsmaßnahme in wesentlichen Zügen,
2. den voraussichtlichen Beginn und die voraussichtliche Dauer der Modernisierungsmaßnahme,
3. den Betrag der zu erwartenden Mieterhöhung, sofern eine Erhöhung nach § 559 oder § 559c verlangt werden soll, sowie die voraussichtlichen künftigen Betriebskosten.

(2) Der Vermieter soll den Mieter in der Modernisierungsankündigung auf die Form und die Frist des Härteeinwands nach § 555d Absatz 3 Satz 1 hinweisen.

(3) In der Modernisierungsankündigung für eine Modernisierungsmaßnahme nach § 555b Nummer 1 und 2 kann der Vermieter insbesondere hinsichtlich der energetischen Qualität von Bauteilen auf allgemein anerkannte Pauschalwerte Bezug nehmen.

(4) Die Absätze 1 bis 3 gelten nicht für Modernisierungsmaßnahmen, die nur mit einer unerheblichen Einwirkung auf die Mietsache verbunden sind und nur zu einer unerheblichen Mieterhöhung führen.

(5) Eine zum Nachteil des Mieters abweichende Vereinbarung ist unwirksam.<sup>781</sup>

### **§ 555d Duldung von Modernisierungsmaßnahmen, Ausschlussfrist**

(1) Der Mieter hat eine Modernisierungsmaßnahme zu dulden.

(2) Eine Duldungspflicht nach Absatz 1 besteht nicht, wenn die Modernisierungsmaßnahme für den Mieter, seine Familie oder einen Angehörigen seines Haushalts eine Härte bedeuten würde, die auch unter Würdigung der berechtigten Interessen sowohl des Vermieters als auch anderer Mieter in dem Gebäude sowie von Belangen der Energieeinsparung und des Klimaschutzes nicht zu rechtfertigen ist. Die zu erwartende Mieterhöhung sowie die voraussichtlichen künftigen Betriebskosten bleiben bei der Abwägung im Rahmen der Duldungspflicht außer Betracht; sie sind nur nach § 559 Absatz 4 und 5 bei einer Mieterhöhung zu berücksichtigen.

(3) Der Mieter hat dem Vermieter Umstände, die eine Härte im Hinblick auf die Duldung oder die Mieterhöhung begründen, bis zum Ablauf des Monats, der auf den Zugang der Modernisierungsankündigung folgt, in Textform mitzuteilen. Der Lauf der Frist beginnt nur, wenn die Modernisierungsankündigung den Vorschriften des § 555c entspricht.

(4) Nach Ablauf der Frist sind Umstände, die eine Härte im Hinblick auf die Duldung oder die Mieterhöhung begründen, noch zu berücksichtigen, wenn der Mieter ohne Verschulden an der Einhaltung der Frist gehindert war und er dem Vermieter die Umstände sowie die Gründe der Verzögerung unverzüglich in Textform mitteilt. Umstände, die eine Härte im Hinblick auf die Mieterhöhung begründen, sind nur zu berücksichtigen, wenn sie spätestens bis zum Beginn der Modernisierungsmaßnahme mitgeteilt werden.

(5) Hat der Vermieter in der Modernisierungsankündigung nicht auf die Form und die Frist des Härteeinwands hingewiesen (§ 555c Absatz 2), so bedarf die Mitteilung des Mieters nach Absatz 3 Satz 1 nicht der dort bestimmten Form und Frist. Absatz 4 Satz 2 gilt entsprechend.

(6) § 555a Absatz 3 gilt entsprechend.

(7) Eine zum Nachteil des Mieters abweichende Vereinbarung ist unwirksam.<sup>782</sup>

### **§ 555e Sonderkündigungsrecht des Mieters bei Modernisierungsmaßnahmen**

---

#### **781 QUELLE**

01.05.2013.—Artikel 1 Nr. 5 des Gesetzes vom 11. März 2013 (BGBl. I S. 434) hat die Vorschrift eingefügt.

#### **ÄNDERUNGEN**

01.01.2019.—Artikel 1 Nr. 1 des Gesetzes vom 18. Dezember 2018 (BGBl. I S. 2648) hat in Abs. 1 Satz 2 Nr. 3 „oder § 559c“ nach „§ 559“ eingefügt.

#### **782 QUELLE**

01.05.2013.—Artikel 1 Nr. 5 des Gesetzes vom 11. März 2013 (BGBl. I S. 434) hat die Vorschrift eingefügt.



(1) Nach Zugang der Modernisierungsankündigung kann der Mieter das Mietverhältnis außerordentlich zum Ablauf des übernächsten Monats kündigen. Die Kündigung muss bis zum Ablauf des Monats erfolgen, der auf den Zugang der Modernisierungsankündigung folgt.

(2) § 555c Absatz 4 gilt entsprechend.

(3) Eine zum Nachteil des Mieters abweichende Vereinbarung ist unwirksam.<sup>783</sup>

### **§ 555f Vereinbarungen über Erhaltungs- oder Modernisierungsmaßnahmen**

Die Vertragsparteien können nach Abschluss des Mietvertrags aus Anlass von Erhaltungs- oder Modernisierungsmaßnahmen Vereinbarungen treffen, insbesondere über die

1. zeitliche und technische Durchführung der Maßnahmen,
2. Gewährleistungsrechte und Aufwendungsersatzansprüche des Mieters,
3. künftige Höhe der Miete.<sup>784</sup>

## **Kapitel 2 Die Miete<sup>785</sup>**

*(weggefallen)<sup>786</sup>*

### **Unterkapitel 1 Vereinbarungen über die Miete<sup>787</sup>**

*(weggefallen)<sup>788</sup>*

### **§ 556 Vereinbarungen über Betriebskosten**

(1) Die Vertragsparteien können vereinbaren, dass der Mieter Betriebskosten trägt. Betriebskosten sind die Kosten, die dem Eigentümer oder Erbbauberechtigten durch das Eigentum oder das Erbbaurecht am Grundstück oder durch den bestimmungsmäßigen Gebrauch des Gebäudes, der Nebengebäude, Anlagen, Einrichtungen und des Grundstücks laufend entstehen. Für die Aufstellung

---

**783** QUELLE

01.05.2013.—Artikel 1 Nr. 5 des Gesetzes vom 11. März 2013 (BGBl. I S. 434) hat die Vorschrift eingefügt.

**784** QUELLE

01.05.2013.—Artikel 1 Nr. 5 des Gesetzes vom 11. März 2013 (BGBl. I S. 434) hat die Vorschrift eingefügt.

**785** QUELLE

01.01.2002.—Artikel 1 Abs. 2 Satz 2 des Gesetzes vom 26. November 2001 (BGBl. I S. 3138) hat die Überschrift des Kapitels eingefügt.

**786** QUELLE

01.09.2001.—Artikel 1 Nr. 3 des Gesetzes vom 19. Juni 2001 (BGBl. I S. 1149) hat die Zwischenüberschrift eingefügt.

AUFHEBUNG

01.01.2002.—Artikel 1 Abs. 2 Satz 2 des Gesetzes vom 26. November 2001 (BGBl. I S. 3138) hat die Zwischenüberschrift aufgehoben. Die Zwischenüberschrift lautete: „2. Die Miete“.

**787** QUELLE

01.01.2002.—Artikel 1 Abs. 2 Satz 2 des Gesetzes vom 26. November 2001 (BGBl. I S. 3138) hat die Überschrift des Unterkapitels eingefügt.

**788** QUELLE

01.09.2001.—Artikel 1 Nr. 3 des Gesetzes vom 19. Juni 2001 (BGBl. I S. 1149) hat die Zwischenüberschrift eingefügt.

AUFHEBUNG

01.01.2002.—Artikel 1 Abs. 2 Satz 2 des Gesetzes vom 26. November 2001 (BGBl. I S. 3138) hat die Zwischenüberschrift aufgehoben. Die Zwischenüberschrift lautete: „a) Vereinbarungen über die Miete“.

der Betriebskosten gilt die Betriebskostenverordnung vom 25. November 2003 (BGBl. I S. 2346, 2347) fort. Die Bundesregierung wird ermächtigt, durch Rechtsverordnung ohne Zustimmung des Bundesrates Vorschriften über die Aufstellung der Betriebskosten zu erlassen.

(2) Die Vertragsparteien können vorbehaltlich anderweitiger Vorschriften vereinbaren, dass Betriebskosten als Pauschale oder als Vorauszahlung ausgewiesen werden. Vorauszahlungen für Betriebskosten dürfen nur in angemessener Höhe vereinbart werden.

(3) Über die Vorauszahlungen für Betriebskosten ist jährlich abzurechnen; dabei ist der Grundsatz der Wirtschaftlichkeit zu beachten. Die Abrechnung ist dem Mieter spätestens bis zum Ablauf des zwölften Monats nach Ende des Abrechnungszeitraums mitzuteilen. Nach Ablauf dieser Frist ist die Geltendmachung einer Nachforderung durch den Vermieter ausgeschlossen, es sei denn, der Vermieter hat die verspätete Geltendmachung nicht zu vertreten. Der Vermieter ist zu Teilabrechnungen nicht verpflichtet. Einwendungen gegen die Abrechnung hat der Mieter dem Vermieter spätestens bis zum Ablauf des zwölften Monats nach Zugang der Abrechnung mitzuteilen. Nach Ablauf dieser Frist kann der Mieter Einwendungen nicht mehr geltend machen, es sei denn, der Mieter hat die verspätete Geltendmachung nicht zu vertreten.

(3a) Ein Glasfaserbereitstellungsentgelt nach § 72 Absatz 1 des Telekommunikationsgesetzes hat der Mieter nur bei wirtschaftlicher Umsetzung der Maßnahme zu tragen. Handelt es sich um eine aufwändige Maßnahme im Sinne von § 72 Absatz 2 Satz 4 des Telekommunikationsgesetzes, hat der Mieter die Kosten nur dann zu tragen, wenn der Vermieter vor Vereinbarung der Glasfaserbereitstellung soweit möglich drei Angebote eingeholt und das wirtschaftlichste ausgewählt hat.

(4) Eine zum Nachteil des Mieters von Absatz 1, Absatz 2 Satz 2, Absatz 3 oder Absatz 3a abweichende Vereinbarung ist unwirksam.<sup>789</sup>

### § 556a Abrechnungsmaßstab für Betriebskosten

(1) Haben die Vertragsparteien nichts anderes vereinbart, sind die Betriebskosten vorbehaltlich anderweitiger Vorschriften nach dem Anteil der Wohnfläche umzulegen. Betriebskosten, die von einem erfassten Verbrauch oder einer erfassten Verursachung durch die Mieter abhängen, sind nach

---

#### 789 ÄNDERUNGEN

01.09.2001.—Artikel 1 Nr. 3 des Gesetzes vom 19. Juni 2001 (BGBl. I S. 1149) hat die Vorschrift neu gefasst. Die Vorschrift lautete:

#### „§ 556

(1) Der Mieter ist verpflichtet, die gemietete Sache nach der Beendigung des Mietverhältnisses zurückzugeben.

(2) Dem Mieter eines Grundstücks steht wegen seiner Ansprüche gegen den Vermieter ein Zurückbehaltungsrecht nicht zu.

(3) Hat der Mieter den Gebrauch der Sache einem Dritten überlassen, so kann der Vermieter die Sache nach der Beendigung des Mietverhältnisses auch von dem Dritten zurückfordern.“

01.01.2002.—Artikel 15 Nr. 1 lit. a des Gesetzes vom 13. September 2001 (BGBl. I S. 2376) hat in Abs. 1 Satz 1 „§ 27 der Zweiten Berechnungsverordnung“ durch „§ 19 Abs. 2 des Wohnraumförderungsgesetzes“ ersetzt.

Artikel 15 Nr. 1 lit. b desselben Gesetzes hat Abs. 1 Satz 2 eingefügt.

01.01.2007.—Artikel 11 des Gesetzes vom 5. September 2006 (BGBl. I S. 2098) hat Abs. 1 neu gefasst. Abs. 1 lautete:

„(1) Die Vertragsparteien können vereinbaren, dass der Mieter Betriebskosten im Sinne des § 19 Abs. 2 des Wohnraumförderungsgesetzes trägt. Bis zum Erlass der Verordnung nach § 19 Abs. 2 des Wohnraumförderungsgesetzes ist hinsichtlich der Betriebskosten nach Satz 1 § 27 der Zweiten Berechnungsverordnung anzuwenden.“

01.12.2021.—Artikel 19 Nr. 2 lit. a des Gesetzes vom 23. Juni 2021 (BGBl. I S. 1858) hat Abs. 3a eingefügt.

Artikel 19 Nr. 2 lit. b desselben Gesetzes hat Abs. 4 neu gefasst. Abs. 4 lautete:

„(4) Eine zum Nachteil des Mieters von Absatz 1, Absatz 2 Satz 2 oder Absatz 3 abweichende Vereinbarung ist unwirksam.“

einem Maßstab umzulegen, der dem unterschiedlichen Verbrauch oder der unterschiedlichen Verursachung Rechnung trägt.

(2) Haben die Vertragsparteien etwas anderes vereinbart, kann der Vermieter durch Erklärung in Textform bestimmen, dass die Betriebskosten zukünftig abweichend von der getroffenen Vereinbarung ganz oder teilweise nach einem Maßstab umgelegt werden dürfen, der dem erfassten unterschiedlichen Verbrauch oder der erfassten unterschiedlichen Verursachung Rechnung trägt. Die Erklärung ist nur vor Beginn eines Abrechnungszeitraums zulässig. Sind die Kosten bislang in der Miete enthalten, so ist diese entsprechend herabzusetzen.

(3) Ist Wohnungseigentum vermietet und haben die Vertragsparteien nichts anderes vereinbart, sind die Betriebskosten abweichend von Absatz 1 nach dem für die Verteilung zwischen den Wohnungseigentümern jeweils geltenden Maßstab umzulegen. Widerspricht der Maßstab billigem Ermessen, ist nach Absatz 1 umzulegen.

(4) Eine zum Nachteil des Mieters von Absatz 2 abweichende Vereinbarung ist unwirksam.<sup>790</sup>

---

**790 QUELLE**

01.01.1968.—Artikel VI Nr. 1 des Gesetzes vom 23. Juni 1960 (BGBl. I S. 389) hat die Vorschrift eingefügt.

**ÄNDERUNGEN**

01.01.1968.—Artikel I Nr. 3 des Gesetzes vom 29. Juli 1963 (BGBl. I S. 505) hat in Abs. 8 „ , und für Mietverhältnisse der in § 565 Abs. 3 genannten Art“ am Ende eingefügt.

01.01.1969.—Artikel I Nr. 14 lit. a des Gesetzes vom 14. Juli 1964 (BGBl. I S. 457) hat Nr. 3 in Abs. 4 aufgehoben. Nr. 3 lautete:

„3. wenn auf Widerspruch des Mieters durch Einigung oder Urteil eine Fortsetzung des Mietverhältnisses bereits einmal bestimmt worden ist.“

Artikel I Nr. 14 lit. b desselben Gesetzes hat Abs. 7 neu gefasst. Abs. 7 lautete:

„(7) Auf eine entgegenstehende Vereinbarung können sich die Vertragsteile nicht berufen.“

Artikel 1 Nr. 1 des Gesetzes vom 21. Dezember 1967 (BGBl. I S. 1248) hat Abs. 1 bis 3 neu gefasst. Abs. 1 bis 3 lauteten:

„(1) Würde die vertragsmäßige Beendigung des Mietverhältnisses über Wohnraum wegen besonderer Umstände des Einzelfalls einen Eingriff in die Lebensverhältnisse des Mieters oder seiner Familie bewirken, dessen Härte auch unter voller Würdigung der Belange des Vermieters nicht zu rechtfertigen sind, so kann der Mieter der Kündigung widersprechen und vom Vermieter verlangen, das Mietverhältnis so lange fortzusetzen, als dies unter Berücksichtigung aller Umstände angemessen ist.

(2) Ist dem Vermieter die Fortsetzung des Mietverhältnisses zu den bisherigen Bedingungen nicht zuzumuten, so kann der Mieter nur verlangen, daß das Mietverhältnis unter einer angemessenen Änderung der Vertragsbedingungen fortgesetzt wird.

(3) Kommt keine Einigung zustande, so wird über die Dauer des Mietverhältnisses und die Vertragsbedingungen, unter denen das Mietverhältnis fortgesetzt wird, durch Urteil Bestimmung getroffen.“

Artikel 1 Nr. 2 desselben Gesetzes hat Abs. 5 Satz 2 eingefügt.

Artikel 1 Nr. 3 desselben Gesetzes hat Abs. 6 neu gefasst. Abs. 6 lautete:

„(6) Der Vermieter kann die Einwilligung verweigern, wenn der Mieter den Widerspruch nicht spätestens drei Monate vor der Beendigung des Mietverhältnisses dem Vermieter gegenüber erklärt hat; bestimmt sich die Kündigungsfrist nach § 565 Abs. 2 Satz 1, so genügt es, wenn das Verlangen zwei Monate vor der Beendigung des Mietverhältnisses erklärt worden ist.“

10.11.1971.—Artikel 1 Nr. 1 lit. a des Gesetzes vom 4. November 1971 (BGBl. I S. 1745) hat Abs. 1 Satz 2 und 3 eingefügt.

Artikel 1 Nr. 1 lit. b desselben Gesetzes hat in Abs. 6 Satz 2 „oder die nach § 564a Abs. 3 verlangte Auskunft“ nach „Hinweis“ gestrichen.

01.06.1990.—Artikel 3 Nr. 1 des Gesetzes vom 17. Mai 1990 (BGBl. I S. 926) hat Abs. 8 neu gefasst. Abs. 8 lautete:

„(8) Diese Vorschriften gelten nicht für Wohnraum, der zu nur vorübergehendem Gebrauch vermietet ist, und für Mietverhältnisse der in § 565 Abs. 3 genannten Art.“

01.09.2001.—Artikel 1 Nr. 3 des Gesetzes vom 19. Juni 2001 (BGBl. I S. 1149) hat die Vorschrift neu gefasst. Die Vorschrift lautete:

### § 556b Fälligkeit der Miete, Aufrechnungs- und Zurückbehaltungsrecht

(1) Die Miete ist zu Beginn, spätestens bis zum dritten Werktag der einzelnen Zeitabschnitte zu entrichten, nach denen sie bemessen ist.

(2) Der Mieter kann entgegen einer vertraglichen Bestimmung gegen eine Mietforderung mit einer Forderung 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. Eine zum Nachteil des Mieters abweichende Vereinbarung ist unwirksam.<sup>791</sup>

#### „§ 556a

(1) Der Mieter kann der Kündigung eines Mietverhältnisses über Wohnraum widersprechen und vom Vermieter die Fortsetzung des Mietverhältnisses verlangen, wenn die vertragsmäßige Beendigung des Mietverhältnisses für den Mieter oder seine Familie eine Härte bedeuten würde, die auch unter Würdigung der berechtigten Interessen des Vermieters nicht zu rechtfertigen ist. Eine Härte liegt auch vor, wenn angemessener Ersatzwohnraum zu zumutbaren Bedingungen nicht beschafft werden kann. Bei der Würdigung der berechtigten Interessen des Vermieters werden nur die in dem Kündigungsschreiben nach § 564a Abs. 1 Satz 2 angegebenen Gründe berücksichtigt, soweit nicht die Gründe nachträglich entstanden sind.

(2) Im Falle des Absatzes 1 kann der Mieter verlangen, daß das Mietverhältnis so lange fortgesetzt wird, wie dies unter Berücksichtigung aller Umstände angemessen ist. Ist dem Vermieter nicht zuzumuten, das Mietverhältnis nach den bisher geltenden Vertragsbedingungen fortzusetzen, so kann der Mieter nur verlangen, daß es unter einer angemessenen Änderung der Bedingungen fortgesetzt wird.

(3) Kommt keine Einigung zustande, so wird über eine Fortsetzung des Mietverhältnisses und über deren Dauer sowie über die Bedingungen, nach denen es fortgesetzt wird, durch Urteil Bestimmung getroffen. Ist ungewiß, wann voraussichtlich die Umstände wegfallen, auf Grund deren die Beendigung des Mietverhältnisses für den Mieter oder seine Familie eine Härte bedeutet, so kann bestimmt werden, daß das Mietverhältnis auf unbestimmte Zeit fortgesetzt wird.

(4) Der Mieter kann eine Fortsetzung des Mietverhältnisses nicht verlangen,

1. wenn er das Mietverhältnis gekündigt hat;
2. wenn ein Grund vorliegt, aus dem der Vermieter zur Kündigung ohne Einhaltung einer Kündigungsfrist berechtigt ist.

(5) Die Erklärung des Mieters, mit der er der Kündigung widerspricht und die Fortsetzung des Mietverhältnisses verlangt, bedarf der schriftlichen Form. Auf Verlangen des Vermieters soll der Mieter über die Gründe des Widerspruchs unverzüglich Auskunft erteilen.

(6) Der Vermieter kann die Fortsetzung des Mietverhältnisses ablehnen, wenn der Mieter den Widerspruch nicht spätestens zwei Monate vor der Beendigung des Mietverhältnisses dem Vermieter gegenüber erklärt hat. Hat der Vermieter nicht rechtzeitig vor Ablauf der Widerspruchsfrist den in § 564a Abs. 2 bezeichneten Hinweis erteilt, so kann der Mieter den Widerspruch noch im ersten Termin des Räumungsrechtsstreits erklären.

(7) Eine entgegenstehende Vereinbarung ist unwirksam.

(8) Diese Vorschriften gelten nicht für Mietverhältnisse der in § 564b Abs. 7 Nr. 1, 2, 4 und 5 genannten Art.“

01.12.2020.—Artikel 2 Nr. 3 des Gesetzes vom 16. Oktober 2020 (BGBl. I S. 2187) hat Abs. 3 in Abs. 4 unnummeriert und Abs. 3 eingefügt.

#### 791 QUELLE

01.01.1968.—Artikel I Nr. 4 des Gesetzes vom 29. Juli 1963 (BGBl. I S. 505) hat die Vorschrift eingefügt.  
ÄNDERUNGEN

01.09.2001.—Artikel 1 Nr. 3 des Gesetzes vom 19. Juni 2001 (BGBl. I S. 1149) hat die Vorschrift neu gefasst. Die Vorschrift lautete:

#### „§ 556b

(1) Ist ein Mietverhältnis über Wohnraum auf bestimmte Zeit eingegangen, so kann der Mieter die Fortsetzung des Mietverhältnisses verlangen, wenn sie auf Grund des § 556a im Falle einer Kündigung verlangt werden könnte. Im übrigen gilt § 556a sinngemäß.

### § 556c Kosten der Wärmelieferung als Betriebskosten, Verordnungsermächtigung

(1) Hat der Mieter die Betriebskosten für Wärme oder Warmwasser zu tragen und stellt der Vermieter die Versorgung von der Eigenversorgung auf die eigenständig gewerbliche Lieferung durch einen Wärmelieferanten (Wärmelieferung) um, so hat der Mieter die Kosten der Wärmelieferung als Betriebskosten zu tragen, wenn

1. die Wärme mit verbesserter Effizienz entweder aus einer vom Wärmelieferanten errichteten neuen Anlage oder aus einem Wärmenetz geliefert wird und
2. die Kosten der Wärmelieferung die Betriebskosten für die bisherige Eigenversorgung mit Wärme oder Warmwasser nicht übersteigen.

Beträgt der Jahresnutzungsgrad der bestehenden Anlage vor der Umstellung mindestens 80 Prozent, kann sich der Wärmelieferant anstelle der Maßnahmen nach Nummer 1 auf die Verbesserung der Betriebsführung der Anlage beschränken.

(2) Der Vermieter hat die Umstellung spätestens drei Monate zuvor in Textform anzukündigen (Umstellungsankündigung).

(3) Die Bundesregierung wird ermächtigt, durch Rechtsverordnung ohne Zustimmung des Bundesrates Vorschriften für Wärmelieferverträge, die bei einer Umstellung nach Absatz 1 geschlossen werden, sowie für die Anforderungen nach den Absätzen 1 und 2 zu erlassen. Hierbei sind die Belange von Vermietern, Mietern und Wärmelieferanten angemessen zu berücksichtigen.

(4) Eine zum Nachteil des Mieters abweichende Vereinbarung ist unwirksam.<sup>792</sup>

(2) Hat der Mieter die Umstände, welche das Interesse des Vermieters an der fristgemäßen Rückgabe des Wohnraums begründen, bei Abschluß des Mietvertrages gekannt, so sind zugunsten des Mieters nur Umstände zu berücksichtigen, die nachträglich eingetreten sind.“

#### 792 QUELLE

01.01.1969.—Artikel I Nr. 15 des Gesetzes vom 14. Juli 1964 (BGBl. I S. 457) hat die Vorschrift eingefügt.

#### ÄNDERUNGEN

01.01.1969.—Artikel 1 Nr. 4 des Gesetzes vom 21. Dezember 1967 (BGBl. I S. 1248) hat die Vorschrift neu gefasst. Die Vorschrift lautete:

„Ist auf Verlangen des Mieters bereits einmal durch Einigung oder Urteil die Fortsetzung des Mietverhältnisses bestimmt worden, so kann der Mieter eine weitere Fortsetzung nur begehren, wenn dies durch eine wesentliche Änderung der Umstände, die nach § 556a oder § 556b maßgebend waren, gerechtfertigt ist.“

#### AUFHEBUNG

01.09.2001.—Artikel 1 Nr. 3 des Gesetzes vom 19. Juni 2001 (BGBl. I S. 1149) hat die Vorschrift aufgehoben. Die Vorschrift lautete:

„(1) Ist auf Grund der §§ 556a, 556b durch Einigung oder Urteil bestimmt worden, daß das Mietverhältnis auf bestimmte Zeit fortgesetzt wird, so kann der Mieter dessen weitere Fortsetzung nach diesen Vorschriften nur verlangen, wenn dies durch eine wesentliche Änderung der Umstände gerechtfertigt ist oder wenn Umstände nicht eingetreten sind, deren vorgesehener Eintritt für die Zeitdauer der Fortsetzung bestimmend gewesen war.“

(2) Kündigt der Vermieter ein Mietverhältnis, dessen Fortsetzung auf unbestimmte Zeit durch Urteil bestimmt worden ist, so kann der Mieter der Kündigung widersprechen und vom Vermieter verlangen, das Mietverhältnis auf unbestimmte Zeit fortzusetzen. Haben sich Umstände, die für die Fortsetzung bestimmend gewesen waren, verändert, so kann der Mieter eine Fortsetzung des Mietverhältnisses nur nach § 556a verlangen; unerhebliche Veränderungen bleiben außer Betracht.“

#### QUELLE

19.03.2013.—Artikel 1 Nr. 6 des Gesetzes vom 11. März 2013 (BGBl. I S. 434) hat die Vorschrift eingefügt.

#### ÄNDERUNGEN

01.07.2013.—Artikel 1 Nr. 6 des Gesetzes vom 11. März 2013 (BGBl. I S. 434) hat Abs. 1, 2 und 4 eingefügt.

**Unterkapitel 1**  
**Vereinbarungen über die Miethöhe bei Mietbeginn in Gebieten mit angespannten**  
**Wohnungsmärkten<sup>793</sup>**

**§ 556d Zulässige Miethöhe bei Mietbeginn; Verordnungsermächtigung**

(1) Wird ein Mietvertrag über Wohnraum abgeschlossen, der in einem durch Rechtsverordnung nach Absatz 2 bestimmten Gebiet mit einem angespannten Wohnungsmarkt liegt, so darf die Miete zu Beginn des Mietverhältnisses die ortsübliche Vergleichsmiete (§ 558 Absatz 2) höchstens um 10 Prozent übersteigen.

(2) Die Landesregierungen werden ermächtigt, Gebiete mit angespannten Wohnungsmärkten durch Rechtsverordnung für die Dauer von jeweils höchstens fünf Jahren zu bestimmen. Gebiete mit angespannten Wohnungsmärkten liegen vor, wenn die ausreichende Versorgung der Bevölkerung mit Mietwohnungen in einer Gemeinde oder einem Teil der Gemeinde zu angemessenen Bedingungen besonders gefährdet ist. Dies kann insbesondere dann der Fall sein, wenn

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

Eine Rechtsverordnung nach Satz 1 muss spätestens mit Ablauf des 31. Dezember 2025 außer Kraft treten. Sie muss begründet werden. Aus der Begründung muss sich ergeben, auf Grund welcher Tatsachen ein Gebiet mit einem angespannten Wohnungsmarkt im Einzelfall vorliegt. Ferner muss sich aus der Begründung ergeben, welche Maßnahmen die Landesregierung in dem nach Satz 1 durch die Rechtsverordnung jeweils bestimmten Gebiet und Zeitraum ergreifen wird, um Abhilfe zu schaffen.<sup>794</sup>

**§ 556e Berücksichtigung der Vormiete oder einer durchgeführten Modernisierung**

(1) Ist die Miete, die der vorherige Mieter zuletzt schuldete (Vormiete), höher als die nach § 556d Absatz 1 zulässige Miete, so darf eine Miete bis zur Höhe der Vormiete vereinbart werden. Bei der Ermittlung der Vormiete unberücksichtigt bleiben Mietminderungen sowie solche Mieterhöhungen, die mit dem vorherigen Mieter innerhalb des letzten Jahres vor Beendigung des Mietverhältnisses vereinbart worden sind.

(2) Hat der Vermieter in den letzten drei Jahren vor Beginn des Mietverhältnisses Modernisierungsmaßnahmen im Sinne des § 555b durchgeführt, so darf die nach § 556d Absatz 1 zulässige Miete um den Betrag überschritten werden, der sich bei einer Mieterhöhung nach § 559 Absatz 1 bis 3a und § 559a Absatz 1 bis 4 ergäbe. Bei der Berechnung nach Satz 1 ist von der ortsüblichen

---

**793 QUELLE**

01.06.2015.—Artikel 1 Nr. 3 des Gesetzes vom 21. April 2015 (BGBl. I S. 610) hat die Überschrift des Abschnitts eingefügt.

**794 QUELLE**

28.04.2015.—Artikel 1 Nr. 3 des Gesetzes vom 21. April 2015 (BGBl. I S. 610) hat die Vorschrift eingefügt.

**ÄNDERUNGEN**

01.06.2015.—Artikel 1 Nr. 3 des Gesetzes vom 21. April 2015 (BGBl. I S. 610) hat Abs. 1 eingefügt.

01.04.2020.—Artikel 1 Nr. 1 lit. a des Gesetzes vom 19. März 2020 (BGBl. I S. 540) hat in Abs. 2 Satz 1 „jeweils“ nach „von“ eingefügt.

Artikel 1 Nr. 1 lit. b desselben Gesetzes hat Satz 4 in Abs. 2 neu gefasst. Satz 4 lautete: „Eine Rechtsverordnung nach Satz 1 muss spätestens am 31. Dezember 2020 in Kraft treten.“

Vergleichsmiete (§ 558 Absatz 2) auszugehen, die bei Beginn des Mietverhältnisses ohne Berücksichtigung der Modernisierung anzusetzen wäre.<sup>795</sup>

### § 556f Ausnahmen

§ 556d ist nicht anzuwenden auf eine Wohnung, die nach dem 1. Oktober 2014 erstmals genutzt und vermietet wird. Die §§ 556d und 556e sind nicht anzuwenden auf die erste Vermietung nach umfassender Modernisierung.<sup>796</sup>

### § 556g Rechtsfolgen; Auskunft über die Miete

(1) Eine zum Nachteil des Mieters von den Vorschriften dieses Unterkapitels abweichende Vereinbarung ist unwirksam. Für Vereinbarungen über die Miethöhe bei Mietbeginn gilt dies nur, soweit die zulässige Miete überschritten wird. Der Vermieter hat dem Mieter zu viel gezahlte Miete nach den Vorschriften über die Herausgabe einer ungerechtfertigten Bereicherung herauszugeben. Die §§ 814 und 817 Satz 2 sind nicht anzuwenden.

(1a) Soweit die Zulässigkeit der Miete auf § 556e oder § 556f beruht, ist der Vermieter verpflichtet, dem Mieter vor dessen Abgabe der Vertragserklärung über Folgendes unaufgefordert Auskunft zu erteilen:

1. im Fall des § 556e Absatz 1 darüber, wie hoch die Vormiete war,
2. im Fall des § 556e Absatz 2 darüber, dass in den letzten drei Jahren vor Beginn des Mietverhältnisses Modernisierungsmaßnahmen durchgeführt wurden,
3. im Fall des § 556f Satz 1 darüber, dass die Wohnung nach dem 1. Oktober 2014 erstmals genutzt und vermietet wurde,
4. im Fall des § 556f Satz 2 darüber, dass es sich um die erste Vermietung nach umfassender Modernisierung handelt.

Soweit der Vermieter die Auskunft nicht erteilt hat, kann er sich nicht auf eine nach § 556e oder § 556f zulässige Miete berufen. Hat der Vermieter die Auskunft nicht erteilt und hat er diese in der vorgeschriebenen Form nachgeholt, kann er sich erst zwei Jahre nach Nachholung der Auskunft auf eine nach § 556e oder § 556f zulässige Miete berufen. Hat der Vermieter die Auskunft nicht in der vorgeschriebenen Form erteilt, so kann er sich auf eine nach § 556e oder § 556f zulässige Miete erst dann berufen, wenn er die Auskunft in der vorgeschriebenen Form nachgeholt hat.

(2) Der Mieter kann von dem Vermieter eine nach den §§ 556d und 556e nicht geschuldete Miete nur zurückverlangen, wenn er einen Verstoß gegen die Vorschriften dieses Unterkapitels gerügt hat. Hat der Vermieter eine Auskunft nach Absatz 1a Satz 1 erteilt, so muss die Rüge sich auf diese Auskunft beziehen. Rügt der Mieter den Verstoß mehr als 30 Monate nach Beginn des Mietverhältnisses oder war das Mietverhältnis bei Zugang der Rüge bereits beendet, kann er nur die nach Zugang der Rüge fällig gewordene Miete zurückverlangen.

(3) Der Vermieter ist auf Verlangen des Mieters verpflichtet, Auskunft über diejenigen Tatsachen zu erteilen, die für die Zulässigkeit der vereinbarten Miete nach den Vorschriften dieses Unterkapitels maßgeblich sind, soweit diese Tatsachen nicht allgemein zugänglich sind und der Vermieter hierüber unschwer Auskunft geben kann. Für die Auskunft über Modernisierungsmaßnahmen (§ 556e Absatz 2) gilt § 559b Absatz 1 Satz 2 und 3 entsprechend.

(4) Sämtliche Erklärungen nach den Absätzen 1a bis 3 bedürfen der Textform.<sup>797</sup>

---

#### 795 QUELLE

01.06.2015.—Artikel 1 Nr. 3 des Gesetzes vom 21. April 2015 (BGBl. I S. 610) hat die Vorschrift eingefügt.

#### ÄNDERUNGEN

01.01.2019.—Artikel 1 Nr. 2 des Gesetzes vom 18. Dezember 2018 (BGBl. I S. 2648) hat in Abs. 2 Satz 1 „bis 3“ durch „bis 3a“ ersetzt.

#### 796 QUELLE

01.06.2015.—Artikel 1 Nr. 3 des Gesetzes vom 21. April 2015 (BGBl. I S. 610) hat die Vorschrift eingefügt.

**Unterkapitel 2  
Regelungen über die Miethöhe<sup>798</sup>**

*(weggefallen)<sup>799</sup>*

**§ 557 Mieterhöhungen nach Vereinbarung oder Gesetz**

- (1) Während des Mietverhältnisses können die Parteien eine Erhöhung der Miete vereinbaren.
- (2) Künftige Änderungen der Miethöhe können die Vertragsparteien als Staffelmiete nach § 557a oder als Indexmiete nach § 557b vereinbaren.
- (3) Im Übrigen kann der Vermieter Mieterhöhungen nur nach Maßgabe der §§ 558 bis 560 verlangen, soweit nicht eine Erhöhung durch Vereinbarung ausgeschlossen ist oder sich der Ausschluss aus den Umständen ergibt.
- (4) Eine zum Nachteil des Mieters abweichende Vereinbarung ist unwirksam.<sup>800</sup>

---

**797 QUELLE**

01.06.2015.—Artikel 1 Nr. 3 des Gesetzes vom 21. April 2015 (BGBl. I S. 610) hat die Vorschrift eingefügt.

**ÄNDERUNGEN**

01.01.2019.—Artikel 1 Nr. 3 lit. a des Gesetzes vom 18. Dezember 2018 (BGBl. I S. 2648) hat Abs. 1a eingefügt.

Artikel 1 Nr. 3 lit. b desselben Gesetzes hat Satz 2 in Abs. 2 neu gefasst. Satz 2 lautete: „Die Rüge muss die Tatsachen enthalten, auf denen die Beanstandung der vereinbarten Miete beruht.“

Artikel 1 Nr. 3 lit. c desselben Gesetzes hat in Abs. 4 „Absätzen 2 und 3“ durch „Absätzen 1a bis 3“ ersetzt.

01.04.2020.—Artikel 1 Nr. 2 lit. a des Gesetzes vom 19. März 2020 (BGBl. I S. 540) hat in Abs. 1a Satz 1 Nr. 1 „ein Jahr vor Beendigung des Vormietverhältnisses“ nach „Vormiete“ gestrichen.

Artikel 1 Nr. 2 lit. b litt. aa desselben Gesetzes hat in Abs. 2 Satz 1 „und die zurückverlangte Miete nach Zugang der Rüge fällig geworden ist“ am Ende gestrichen.

Artikel 1 Nr. 2 lit. b litt. bb desselben Gesetzes hat Abs. 2 Satz 3 eingefügt.

**798 QUELLE**

01.01.2002.—Artikel 1 Abs. 2 Satz 2 des Gesetzes vom 26. November 2001 (BGBl. I S. 3138) hat die Überschrift des Unterkapitels eingefügt.

**799 QUELLE**

01.09.2001.—Artikel 1 Nr. 3 des Gesetzes vom 19. Juni 2001 (BGBl. I S. 1149) hat die Zwischenüberschrift eingefügt.

**AUFHEBUNG**

01.01.2002.—Artikel 1 Abs. 2 Satz 2 des Gesetzes vom 26. November 2001 (BGBl. I S. 3138) hat die Zwischenüberschrift aufgehoben. Die Zwischenüberschrift lautete: „b) Regelungen über die Miethöhe“.

**800 ÄNDERUNGEN**

01.01.1969.—Artikel I Nr. 16 des Gesetzes vom 14. Juli 1964 (BGBl. I S. 457) hat Abs. 2 bis 4 eingefügt.

Artikel 1 Nr. 5 des Gesetzes vom 21. Dezember 1967 (BGBl. I S. 1248) hat Satz 1 in Abs. 1 neu gefasst. Satz 1 lautete: „Gibt der Mieter die gemietete Sache nach der Beendigung des Mietverhältnisses nicht zurück, so kann der Vermieter für die Dauer der Vorenthaltung als Entschädigung den vereinbarten Mietzins verlangen.“

01.09.2001.—Artikel 1 Nr. 3 des Gesetzes vom 19. Juni 2001 (BGBl. I S. 1149) hat die Vorschrift neu gefasst. Die Vorschrift lautete:

**„§ 557**

(1) Gibt der Mieter die gemietete Sache nach der Beendigung des Mietverhältnisses nicht zurück, so kann der Vermieter für die Dauer der Vorenthaltung als Entschädigung den vereinbarten Mietzins verlangen; bei einem Mietverhältnis über Räume kann er anstelle dessen als Entschädigung den Mietzins verlangen, der für vergleichbare Räume ortsüblich ist. Die Geltendmachung eines weiteren Schadens ist nicht ausgeschlossen.

(2) Der Vermieter von Wohnraum kann jedoch einen weiteren Schaden nur geltend machen, wenn die Rückgabe infolge von Umständen unterblieben ist, die der Mieter zu vertreten hat; der Schaden ist



### § 557a Staffelmiete

(1) Die Miete kann für bestimmte Zeiträume in unterschiedlicher Höhe schriftlich vereinbart werden; in der Vereinbarung ist die jeweilige Miete oder die jeweilige Erhöhung in einem Geldbetrag auszuweisen (Staffelmiete).

(2) Die Miete muss jeweils mindestens ein Jahr unverändert bleiben. Während der Laufzeit einer Staffelmiete ist eine Erhöhung nach den §§ 558 bis 559b ausgeschlossen.

(3) Das Kündigungsrecht des Mieters kann für höchstens vier Jahre seit Abschluss der Staffelmietvereinbarung ausgeschlossen werden. Die Kündigung ist frühestens zum Ablauf dieses Zeitraums zulässig.

(4) Die §§ 556d bis 556g sind auf jede Mietstaffel anzuwenden. Maßgeblich für die Berechnung der nach § 556d Absatz 1 zulässigen Höhe der zweiten und aller weiteren Mietstaffeln ist statt des Beginns des Mietverhältnisses der Zeitpunkt, zu dem die erste Miete der jeweiligen Mietstaffel fällig wird. Die in einer vorangegangenen Mietstaffel wirksam begründete Miethöhe bleibt erhalten.

(5) Eine zum Nachteil des Mieters abweichende Vereinbarung ist unwirksam.<sup>801</sup>

### § 557b Indexmiete

(1) Die Vertragsparteien können schriftlich vereinbaren, dass die Miete durch den vom Statistischen Bundesamt ermittelten Preisindex für die Lebenshaltung aller privaten Haushalte in Deutschland bestimmt wird (Indexmiete).

(2) Während der Geltung einer Indexmiete muss die Miete, von Erhöhungen nach den §§ 559 bis 560 abgesehen, jeweils mindestens ein Jahr unverändert bleiben. Eine Erhöhung nach § 559 kann nur verlangt werden, soweit der Vermieter bauliche Maßnahmen aufgrund von Umständen durchgeführt hat, die er nicht zu vertreten hat. Eine Erhöhung nach § 558 ist ausgeschlossen.

(3) Eine Änderung der Miete nach Absatz 1 muss durch Erklärung in Textform geltend gemacht werden. Dabei sind die eingetretene Änderung des Preisindexes sowie die jeweilige Miete oder die Erhöhung in einem Geldbetrag anzugeben. Die geänderte Miete ist mit Beginn des übernächsten Monats nach dem Zugang der Erklärung zu entrichten.

(4) Die §§ 556d bis 556g sind nur auf die Ausgangsmiete einer Indexmietvereinbarung anzuwenden.

---

nur insoweit zu ersetzen, als den Umständen nach die Billigkeit eine Schadloshaltung erfordert. Dies gilt nicht, wenn der Mieter gekündigt hat.

(3) Wird dem Mieter von Wohnraum 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.

(4) Eine Vereinbarung, die zum Nachteil des Mieters von den Absätzen 2 oder 3 abweicht, ist unwirksam.“

#### 801 QUELLE

01.01.1969.—Artikel I Nr. 17 des Gesetzes vom 14. Juli 1964 (BGBl. I S. 457) hat die Vorschrift eingefügt.

#### ÄNDERUNGEN

01.09.2001.—Artikel 1 Nr. 3 des Gesetzes vom 19. Juni 2001 (BGBl. I S. 1149) hat die Vorschrift neu gefasst. Die Vorschrift lautete:

#### „§ 557a

(1) Ist der Mietzins für eine Zeit nach der Beendigung des Mietverhältnisses im voraus entrichtet, so hat ihn der Vermieter nach Maßgabe des § 347 oder, wenn die Beendigung wegen eines Umstandes erfolgt, den er nicht zu vertreten hat, 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.“

01.06.2015.—Artikel 1 Nr. 4 des Gesetzes vom 21. April 2015 (BGBl. I S. 610) hat Abs. 4 in Abs. 5 unnummeriert und Abs. 4 eingefügt.

(5) Eine zum Nachteil des Mieters abweichende Vereinbarung ist unwirksam.<sup>802</sup>

### § 558 Mieterhöhung bis zur ortsüblichen Vergleichsmiete

(1) Der Vermieter kann die Zustimmung zu einer Erhöhung der Miete bis zur ortsüblichen Vergleichsmiete verlangen, wenn die Miete in dem Zeitpunkt, zu dem die Erhöhung eintreten soll, seit 15 Monaten unverändert ist. Das Mieterhöhungsverlangen kann frühestens ein Jahr nach der letzten Mieterhöhung geltend gemacht werden. Erhöhungen nach den §§ 559 bis 560 werden nicht berücksichtigt.

(2) Die ortsübliche Vergleichsmiete wird gebildet aus den üblichen Entgelten, die in der Gemeinde oder einer vergleichbaren Gemeinde für Wohnraum vergleichbarer Art, Größe, Ausstattung, Beschaffenheit und Lage einschließlich der energetischen Ausstattung und Beschaffenheit in den letzten sechs Jahren vereinbart oder, von Erhöhungen nach § 560 abgesehen, geändert worden sind. Ausgenommen ist Wohnraum, bei dem die Miethöhe durch Gesetz oder im Zusammenhang mit einer Förderzusage festgelegt worden ist.

(3) Bei Erhöhungen nach Absatz 1 darf sich die Miete innerhalb von drei Jahren, von Erhöhungen nach den §§ 559 bis 560 abgesehen, nicht um mehr als 20 vom Hundert erhöhen (Kappungsgrenze). Der Prozentsatz nach Satz 1 beträgt 15 vom Hundert, wenn die ausreichende Versorgung der Bevölkerung mit Mietwohnungen zu angemessenen Bedingungen in einer Gemeinde oder einem Teil einer Gemeinde besonders gefährdet ist und diese Gebiete nach Satz 3 bestimmt sind. Die Landesregierungen werden ermächtigt, diese Gebiete durch Rechtsverordnung für die Dauer von jeweils höchstens fünf Jahren zu bestimmen.

(4) Die Kappungsgrenze gilt nicht,

1. wenn eine Verpflichtung des Mieters zur Ausgleichszahlung nach den Vorschriften über den Abbau der Fehlsubventionierung im Wohnungswesen wegen des Wegfalls der öffentlichen Bindung erloschen ist und
2. soweit die Erhöhung den Betrag der zuletzt zu entrichtenden Ausgleichszahlung nicht übersteigt.

Der Vermieter kann vom Mieter frühestens vier Monate vor dem Wegfall der öffentlichen Bindung verlangen, ihm innerhalb eines Monats über die Verpflichtung zur Ausgleichszahlung und über deren Höhe Auskunft zu erteilen. Satz 1 gilt entsprechend, wenn die Verpflichtung des Mieters zur Leistung einer Ausgleichszahlung nach den §§ 34 bis 37 des Wohnraumförderungsgesetzes und den hierzu ergangenen landesrechtlichen Vorschriften wegen Wegfalls der Mietbindung erloschen ist.

(5) Von dem Jahresbetrag, der sich bei einer Erhöhung auf die ortsübliche Vergleichsmiete ergäbe, sind Drittmittel im Sinne des § 559a abzuziehen, im Falle des § 559a Absatz 1 mit 8 Prozent des Zuschusses.

(6) Eine zum Nachteil des Mieters abweichende Vereinbarung ist unwirksam.<sup>803</sup>

---

#### 802 QUELLE

01.09.2001.—Artikel 1 Nr. 3 des Gesetzes vom 19. Juni 2001 (BGBl. I S. 1149) hat die Vorschrift eingefügt.

#### ÄNDERUNGEN

01.06.2015.—Artikel 1 Nr. 5 des Gesetzes vom 21. April 2015 (BGBl. I S. 610) hat Abs. 4 in Abs. 5 unnummeriert und Abs. 4 eingefügt.

01.01.2024.—Artikel 2 Nr. 2 des Gesetzes vom 16. Oktober 2023 (BGBl. I Nr. 280) hat in Abs. 2 Satz 2 „oder § 559e“ nach „§ 559“ und „ , es sei denn, es wurde eine Modernisierungsmaßnahme nach § 555b Nummer 1a durchgeführt“ am Ende eingefügt.

#### 803 ÄNDERUNGEN

01.09.2001.—Artikel 1 Nr. 3 des Gesetzes vom 19. Juni 2001 (BGBl. I S. 1149) hat die Vorschrift neu gefasst. Die Vorschrift lautete:

„§ 558

### § 558a Form und Begründung der Mieterhöhung

(1) Das Mieterhöhungsverlangen nach § 558 ist dem Mieter in Textform zu erklären und zu begründen.

(2) Zur Begründung kann insbesondere Bezug genommen werden auf

1. einen Mietspiegel (§§ 558c, 558d),
2. eine Auskunft aus einer Mietdatenbank (§ 558e),
3. ein mit Gründen versehenes Gutachten eines öffentlich bestellten und vereidigten Sachverständigen,
4. entsprechende Entgelte für einzelne vergleichbare Wohnungen; hierbei genügt die Benennung von drei Wohnungen.

(3) Enthält ein qualifizierter Mietspiegel (§ 558d Abs. 1), bei dem die Vorschrift des § 558d Abs. 2 eingehalten ist, Angaben für die Wohnung, so hat der Vermieter in seinem Mieterhöhungsverlangen diese Angaben auch dann mitzuteilen, wenn er die Mieterhöhung auf ein anderes Begründungsmittel nach Absatz 2 stützt.

(4) Bei der Bezugnahme auf einen Mietspiegel, der Spannen enthält, reicht es aus, wenn die verlangte Miete innerhalb der Spanne liegt. Ist in dem Zeitpunkt, in dem der Vermieter seine Erklärung abgibt, kein Mietspiegel vorhanden, bei dem § 558c Abs. 3 oder § 558d Abs. 2 eingehalten ist, so kann auch ein anderer, insbesondere ein veralteter Mietspiegel oder ein Mietspiegel einer vergleichbaren Gemeinde verwendet werden.

(5) Eine zum Nachteil des Mieters abweichende Vereinbarung ist unwirksam.<sup>804</sup>

### § 558b Zustimmung zur Mieterhöhung

(1) Soweit der Mieter der Mieterhöhung zustimmt, schuldet er die erhöhte Miete mit Beginn des dritten Kalendermonats nach dem Zugang des Erhöhungsverlangens.

(2) Soweit der Mieter der Mieterhöhung nicht bis zum Ablauf des zweiten Kalendermonats nach dem Zugang des Verlangens zustimmt, kann der Vermieter auf Erteilung der Zustimmung klagen. Die Klage muss innerhalb von drei weiteren Monaten erhoben werden.

(3) Ist der Klage ein Erhöhungsverlangen vorausgegangen, das den Anforderungen des § 558a nicht entspricht, so kann es der Vermieter im Rechtsstreit nachholen oder die Mängel des Erhöhungsverlangens beheben. Dem Mieter steht auch in diesem Fall die Zustimmungsfrist nach Absatz 2 Satz 1 zu.

(1) Die Ersatzansprüche des Vermieters wegen Veränderungen oder Verschlechterungen der vermieteten Sache sowie die Ansprüche des Mieters auf Ersatz von Verwendungen oder auf Gestattung der Wegnahme einer Einrichtung verjähren in sechs Monaten.

(2) Die Verjährung der Ersatzansprüche des Vermieters beginnt mit dem Zeitpunkt, in welchem er die Sache zurückerhält, die Verjährung der Ansprüche des Mieters beginnt mit der Beendigung des Mietverhältnisses.

(3) Mit der Verjährung des Anspruchs des Vermieters auf Rückgabe der Sache verjähren auch die Ersatzansprüche des Vermieters.“

01.01.2002.—Artikel 15 Nr. 2 des Gesetzes vom 13. September 2001 (BGBl. I S. 2376) hat Abs. 4 Satz 3 eingefügt.

01.05.2013.—Artikel 1 Nr. 7 lit. a des Gesetzes vom 11. März 2013 (BGBl. I S. 434) hat in Abs. 2 Satz 1 „einschließlich der energetischen Ausstattung und Beschaffenheit“ nach „Lage“ eingefügt.

Artikel 1 Nr. 7 lit. b desselben Gesetzes hat Abs. 3 Satz 2 und 3 eingefügt.

01.01.2019.—Artikel 1 Nr. 4 des Gesetzes vom 18. Dezember 2018 (BGBl. I S. 2648) hat in Abs. 5 „Abs. 1 mir 11 vom Hundert“ durch „Absatz 1 mit 8 Prozent“ ersetzt.

01.01.2020.—Artikel 1 des Gesetzes vom 21. Dezember 2019 (BGBl. I S. 2911) hat in Abs. 2 Satz 1 „vier“ durch „sechs“ ersetzt.

#### 804 QUELLE

01.09.2001.—Artikel 1 Nr. 3 des Gesetzes vom 19. Juni 2001 (BGBl. I S. 1149) hat die Vorschrift eingefügt.

(4) Eine zum Nachteil des Mieters abweichende Vereinbarung ist unwirksam.<sup>805</sup>

### § 558c Mietspiegel; Verordnungsermächtigung

(1) Ein Mietspiegel ist eine Übersicht über die ortsübliche Vergleichsmiete, soweit die Übersicht von der nach Landesrecht zuständigen Behörde oder von Interessenvertretern der Vermieter und der Mieter gemeinsam erstellt oder anerkannt worden ist.

(2) Mietspiegel können für das Gebiet einer Gemeinde oder mehrerer Gemeinden oder für Teile von Gemeinden erstellt werden.

(3) Mietspiegel sollen im Abstand von zwei Jahren der Marktentwicklung angepasst werden.

(4) Die nach Landesrecht zuständigen Behörden sollen Mietspiegel erstellen, wenn hierfür ein Bedürfnis besteht und dies mit einem vertretbaren Aufwand möglich ist. Für Gemeinden mit mehr als 50 000 Einwohnern sind Mietspiegel zu erstellen. Die Mietspiegel und ihre Änderungen sind zu veröffentlichen.

(5) Die Bundesregierung wird ermächtigt, durch Rechtsverordnung mit Zustimmung des Bundesrates Vorschriften zu erlassen über den näheren Inhalt von Mietspiegeln und das Verfahren zu deren Erstellung und Anpassung einschließlich Dokumentation und Veröffentlichung.<sup>806</sup>

### § 558d Qualifizierter Mietspiegel

(1) Ein qualifizierter Mietspiegel ist ein Mietspiegel, der nach anerkannten wissenschaftlichen Grundsätzen erstellt und von der nach Landesrecht zuständigen Behörde oder von Interessenvertretern der Vermieter und der Mieter anerkannt worden ist. Entspricht ein Mietspiegel den Anforderungen, die eine nach § 558c Absatz 5 erlassene Rechtsverordnung an qualifizierte Mietspiegel richtet, wird vermutet, dass er nach anerkannten wissenschaftlichen Grundsätzen erstellt wurde. Haben die nach Landesrecht zuständige Behörde und Interessenvertreter der Vermieter und der Mieter den Mietspiegel als qualifizierten Mietspiegel anerkannt, so wird vermutet, dass der Mietspiegel anerkannten wissenschaftlichen Grundsätzen entspricht.

(2) Der qualifizierte Mietspiegel ist im Abstand von zwei Jahren der Marktentwicklung anzupassen. Dabei kann eine Stichprobe oder die Entwicklung des vom Statistischen Bundesamtes ermittelten Preisindex für die Lebenshaltung aller privaten Haushalte in Deutschland zugrunde gelegt werden. Nach vier Jahren ist der qualifizierte Mietspiegel neu zu erstellen. Maßgeblicher Zeitpunkt für die Anpassung nach Satz 1 und für die Neuerstellung nach Satz 3 ist der Stichtag, zu dem die Da-

---

#### 805 QUELLE

01.09.2001.—Artikel 1 Nr. 3 des Gesetzes vom 19. Juni 2001 (BGBl. I S. 1149) hat die Vorschrift eingefügt.

#### 806 QUELLE

01.09.2001.—Artikel 1 Nr. 3 des Gesetzes vom 19. Juni 2001 (BGBl. I S. 1149) hat die Vorschrift eingefügt.

#### ÄNDERUNGEN

18.08.2021.—Artikel 1 Nr. 1 lit. d des Gesetzes vom 10. August 2021 (BGBl. I S. 3515) hat Abs. 5 neu gefasst. Abs. 5 lautete:

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

01.07.2022.—Artikel 1 Nr. 1 lit. a des Gesetzes vom 10. August 2021 (BGBl. I S. 3515) hat in der Überschrift „; Verordnungsermächtigung“ am Ende eingefügt.

Artikel 1 Nr. 1 lit. b desselben Gesetzes hat in Abs. 1 „Gemeinde“ durch „nach Landesrecht zuständigen Behörde“ ersetzt.

Artikel 1 Nr. 1 lit. c litt. aa desselben Gesetzes hat in Abs. 4 Satz 1 „Gemeinden“ durch „Die nach Landesrecht zuständigen Behörden“ ersetzt.

Artikel 1 Nr. 1 lit. c litt. bb desselben Gesetzes hat Abs. 4 Satz 2 eingefügt.

Artikel 1 Nr. 1 lit. c litt. cc desselben Gesetzes hat im neuen Abs. 4 Satz 3 „sollen veröffentlicht werden“ durch „sind zu veröffentlichen“ ersetzt.

ten für den Mietspiegel erhoben wurden. Satz 4 gilt entsprechend für die Veröffentlichung des Mietspiegels.

(3) Ist die Vorschrift des Absatzes 2 eingehalten, so wird vermutet, dass die im qualifizierten Mietspiegel bezeichneten Entgelte die ortsübliche Vergleichsmiete wiedergeben.<sup>807</sup>

### § 558e Mietdatenbank

Eine Mietdatenbank ist eine zur Ermittlung der ortsüblichen Vergleichsmiete fortlaufend geführte Sammlung von Mieten, die von der Gemeinde oder von Interessenvertretern der Vermieter und der Mieter gemeinsam geführt oder anerkannt wird und aus der Auskünfte gegeben werden, die für einzelne Wohnungen einen Schluss auf die ortsübliche Vergleichsmiete zulassen.<sup>808</sup>

### § 559 Mieterhöhung nach Modernisierungsmaßnahmen

(1) Hat der Vermieter Modernisierungsmaßnahmen im Sinne des § 555b Nummer 1, 3, 4, 5 oder 6 durchgeführt, so kann er die jährliche Miete um 8 Prozent der für die Wohnung aufgewendeten Kosten erhöhen. Im Fall des § 555b Nummer 4a ist die Erhöhung nur zulässig, wenn der Mieter seinen Anbieter von öffentlich zugänglichen Telekommunikationsdiensten über den errichteten Anschluss frei wählen kann und der Vermieter kein Bereitstellungsentgelt gemäß § 72 des Telekommunikationsgesetzes als Betriebskosten umlegt oder umgelegt hat.

(2) Kosten, die für Erhaltungsmaßnahmen erforderlich gewesen wären, gehören nicht zu den aufgewendeten Kosten nach Absatz 1; sie sind, soweit erforderlich, durch Schätzung zu ermitteln.

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

(3a) Bei Erhöhungen der jährlichen Miete nach Absatz 1 darf sich die monatliche Miete innerhalb von sechs Jahren, von Erhöhungen nach § 558 oder § 560 abgesehen, nicht um mehr als 3 Euro je Quadratmeter Wohnfläche erhöhen. Beträgt die monatliche Miete vor der Mieterhöhung weniger als 7 Euro pro Quadratmeter Wohnfläche, so darf sie sich abweichend von Satz 1 nicht um mehr als 2 Euro je Quadratmeter Wohnfläche erhöhen.

(4) Die Mieterhöhung ist ausgeschlossen, soweit sie auch unter Berücksichtigung der voraussichtlichen künftigen Betriebskosten für den Mieter eine Härte bedeuten würde, die auch unter Würdigung der berechtigten Interessen des Vermieters nicht zu rechtfertigen ist. Eine Abwägung nach Satz 1 findet nicht statt, wenn

1. die Mietsache lediglich in einen Zustand versetzt wurde, der allgemein üblich ist, oder
2. die Modernisierungsmaßnahme auf Grund von Umständen durchgeführt wurde, die der Vermieter nicht zu vertreten hatte.

(5) Umstände, die eine Härte nach Absatz 4 Satz 1 begründen, sind nur zu berücksichtigen, wenn sie nach § 555d Absatz 3 bis 5 rechtzeitig mitgeteilt worden sind. Die Bestimmungen über die Ausschlussfrist nach Satz 1 sind nicht anzuwenden, wenn die tatsächliche Mieterhöhung die angekündigte um mehr als 10 Prozent übersteigt.

(6) Eine zum Nachteil des Mieters abweichende Vereinbarung ist unwirksam.<sup>809</sup>

---

#### 807 QUELLE

01.09.2001.—Artikel 1 Nr. 3 des Gesetzes vom 19. Juni 2001 (BGBl. I S. 1149) hat die Vorschrift eingefügt.

#### ÄNDERUNGEN

01.07.2022.—Artikel 1 Nr. 2 lit. a litt. aa des Gesetzes vom 10. August 2021 (BGBl. I S. 3515) hat in Abs. 1 „Gemeinde“ durch „nach Landesrecht zuständigen Behörde“ ersetzt.

Artikel 1 Nr. 2 lit. a litt. bb desselben Gesetzes hat Abs. 1 Satz 2 und 3 eingefügt.

Artikel 1 Nr. 2 lit. b desselben Gesetzes hat Abs. 2 Satz 4 und 5 eingefügt.

#### 808 QUELLE

01.09.2001.—Artikel 1 Nr. 3 des Gesetzes vom 19. Juni 2001 (BGBl. I S. 1149) hat die Vorschrift eingefügt.

#### 809 ÄNDERUNGEN

### § 559a Anrechnung von Drittmitteln

(1) Kosten, die vom Mieter oder für diesen von einem Dritten übernommen oder die mit Zuschüssen aus öffentlichen Haushalten gedeckt werden, gehören nicht zu den aufgewendeten Kosten im Sinne des § 559.

(2) Werden die Kosten für die Modernisierungsmaßnahmen ganz oder teilweise durch zinsverbilligte oder zinslose Darlehen aus öffentlichen Haushalten gedeckt, so verringert sich der Erhöhungsbetrag nach § 559 um den Jahresbetrag der Zinsermäßigung. Dieser wird errechnet aus dem Unterschied zwischen dem ermäßigten Zinssatz und dem marktüblichen Zinssatz für den Ursprungsbetrag des Darlehens. Maßgebend ist der marktübliche Zinssatz für erstrangige Hypotheken zum Zeitpunkt der Beendigung der Modernisierungsmaßnahmen. Werden Zuschüsse oder Darlehen zur Deckung von laufenden Aufwendungen gewährt, so verringert sich der Erhöhungsbetrag um den Jahresbetrag des Zuschusses oder Darlehens.

(3) Ein Mieterdarlehen, eine Mietvorauszahlung oder eine von einem Dritten für den Mieter erbrachte Leistung für die Modernisierungsmaßnahmen stehen einem Darlehen aus öffentlichen Haushalten gleich. Mittel der Finanzierungsinstitute des Bundes oder eines Landes gelten als Mittel aus öffentlichen Haushalten.

01.09.2001.—Artikel 1 Nr. 3 des Gesetzes vom 19. Juni 2001 (BGBl. I S. 1149) hat die Vorschrift neu gefasst. Die Vorschrift lautete:

#### „§ 559

Der Vermieter eines Grundstücks hat für seine Forderungen aus dem Mietverhältnis ein Pfandrecht an den eingebrachten Sachen des Mieters. Für künftige Entschädigungsforderungen und für den Mietzins für eine spätere Zeit als das laufende und das folgende Mietjahr kann das Pfandrecht nicht geltend gemacht werden. Es erstreckt sich nicht auf die der Pfändung nicht unterworfenen Sachen.“

01.05.2013.—Artikel 1 Nr. 8 des Gesetzes vom 11. März 2013 (BGBl. I S. 434) hat die Vorschrift neu gefasst. Die Vorschrift lautete:

#### „§ 559 Mieterhöhung bei Modernisierung

(1) Hat der Vermieter bauliche Maßnahmen durchgeführt, die den Gebrauchswert der Mietsache nachhaltig erhöhen, die allgemeinen Wohnverhältnisse auf Dauer verbessern oder nachhaltig Einsparungen von Energie oder Wasser bewirken (Modernisierung), oder hat er andere bauliche Maßnahmen aufgrund von Umständen durchgeführt, die er nicht zu vertreten hat, so kann er die jährliche Miete um 11 vom Hundert der für die Wohnung aufgewendeten Kosten erhöhen.

(2) Sind die baulichen Maßnahmen für mehrere Wohnungen durchgeführt worden, so sind die Kosten angemessen auf die einzelnen Wohnungen aufzuteilen.

(3) Eine zum Nachteil des Mieters abweichende Vereinbarung ist unwirksam.“

01.01.2019.—Artikel 1 Nr. 5 lit. a des Gesetzes vom 18. Dezember 2018 (BGBl. I S. 2648) hat in Abs. 1 „11 Prozent“ durch „8 Prozent“ ersetzt.

Artikel 1 Nr. 5 lit. b desselben Gesetzes hat Abs. 3a eingefügt.

01.12.2021.—Artikel 19 Nr. 3 des Gesetzes vom 23. Juni 2021 (BGBl. I S. 1858) hat Abs. 1 Satz 2 eingefügt.

01.01.2024.—Artikel 2 Nr. 3 lit. a des Gesetzes vom 16. Oktober 2023 (BGBl. I Nr. 280) hat Abs. 2 Satz 2 eingefügt. Abs. 2 Satz 2 wird lauten: „Dabei ist der Abnutzungsgrad der Bauteile und Einrichtungen, die von einer modernisierenden Erneuerung erfasst werden, angemessen zu berücksichtigen.“

Artikel 2 Nr. 3 lit. b desselben Gesetzes hat Abs. 3a Satz 3 eingefügt. Abs. 3a Satz 3 wird lauten: „Sind bei einer Modernisierungsmaßnahme, die mittels Einbaus oder Aufstellung einer Heizungsanlage zum Zwecke der Inbetriebnahme in einem Gebäude durchgeführt wird und die zu einer Erhöhung der jährlichen Miete nach Absatz 1 berechtigt, zugleich die Voraussetzungen des § 555b Nummer 1 oder Nummer 1a erfüllt, so darf sich die monatliche Miete insoweit um nicht mehr als 0,50 Euro je Quadratmeter Wohnfläche innerhalb von sechs Jahren erhöhen; die Sätze 1 und 2 bleiben unberührt.“

Artikel 2 Nr. 3 lit. c desselben Gesetzes hat in Abs. 4 Satz 2 Nr. 2 „ , es sei denn, die Modernisierungsmaßnahme erfüllt auch die Voraussetzungen des § 555b Nummer 1 oder Nummer 1a und wurde mittels Einbaus oder Aufstellung einer Heizungsanlage zum Zwecke der Inbetriebnahme in einem Gebäude durchgeführt“ am Ende eingefügt.

(4) Kann nicht festgestellt werden, in welcher Höhe Zuschüsse oder Darlehen für die einzelnen Wohnungen gewährt worden sind, so sind sie nach dem Verhältnis der für die einzelnen Wohnungen aufgewendeten Kosten aufzuteilen.

(5) Eine zum Nachteil des Mieters abweichende Vereinbarung ist unwirksam.<sup>810</sup>

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

(1) Die Mieterhöhung nach § 559 ist dem Mieter in Textform zu erklären. Die Erklärung ist nur wirksam, wenn in ihr die Erhöhung aufgrund der entstandenen Kosten berechnet und entsprechend den Voraussetzungen der §§ 559 und 559a erläutert wird. § 555c Absatz 3 gilt entsprechend.

(2) Der Mieter schuldet die erhöhte Miete mit Beginn des dritten Monats nach dem Zugang der Erklärung. Die Frist verlängert sich um sechs Monate, wenn

1. der Vermieter dem Mieter die Modernisierungsmaßnahme nicht nach den Vorschriften des § 555c Absatz 1 und 3 bis 5 angekündigt hat oder
2. die tatsächliche Mieterhöhung die angekündigte um mehr als 10 Prozent übersteigt.

(3) Eine zum Nachteil des Mieters abweichende Vereinbarung ist unwirksam.<sup>811</sup>

### § 559c Vereinfachtes Verfahren

(1) Übersteigen die für die Modernisierungsmaßnahme geltend gemachten Kosten für die Wohnung vor Abzug der Pauschale nach Satz 2 10 000 Euro nicht, so kann der Vermieter die Mieterhöhung nach einem vereinfachten Verfahren berechnen. Als Kosten, die für Erhaltungsmaßnahmen erforderlich gewesen wären (§ 559 Absatz 2), werden pauschal 30 Prozent der nach Satz 1 geltend gemachten Kosten abgezogen. § 559 Absatz 4 und § 559a Absatz 2 Satz 1 bis 3 finden keine Anwendung.

(2) Hat der Vermieter die Miete in den letzten fünf Jahren bereits nach Absatz 1 oder nach § 559 erhöht, so mindern sich die Kosten, die nach Absatz 1 Satz 1 für die weitere Modernisierungsmaßnahme geltend gemacht werden können, um die Kosten, die in diesen früheren Verfahren für Modernisierungsmaßnahmen geltend gemacht wurden.

(3) § 559b gilt für das vereinfachte Verfahren entsprechend. Der Vermieter muss in der Mieterhöhungserklärung angeben, dass er die Mieterhöhung nach dem vereinfachten Verfahren berechnet hat.

---

#### 810 QUELLE

01.09.2001.—Artikel 1 Nr. 3 des Gesetzes vom 19. Juni 2001 (BGBl. I S. 1149) hat die Vorschrift eingefügt.

#### ÄNDERUNGEN

01.05.2013.—Artikel 1 Nr. 9 lit. a litt. aa des Gesetzes vom 11. März 2013 (BGBl. I S. 434) hat in Abs. 2 Satz 1 „baulichen Maßnahmen“ durch „Modernisierungsmaßnahmen“ ersetzt.

Artikel 1 Nr. 9 lit. a litt. bb desselben Gesetzes hat in Abs. 2 Satz 3 „Maßnahmen“ durch „Modernisierungsmaßnahmen“ ersetzt.

Artikel 1 Nr. 9 lit. b desselben Gesetzes hat in Abs. 3 Satz 1 „baulichen Maßnahmen“ durch „Modernisierungsmaßnahmen“ ersetzt.

#### 811 QUELLE

01.09.2001.—Artikel 1 Nr. 3 des Gesetzes vom 19. Juni 2001 (BGBl. I S. 1149) hat die Vorschrift eingefügt.

#### ÄNDERUNGEN

01.05.2013.—Artikel 1 Nr. 10 lit. a des Gesetzes vom 11. März 2013 (BGBl. I S. 434) hat Abs. 1 Satz 3 eingefügt.

Artikel 1 Nr. 10 lit. b desselben Gesetzes hat Satz 2 in Abs. 2 neu gefasst. Satz 2 lautete: „Die Frist verlängert sich um sechs Monate, wenn der Vermieter dem Mieter die zu erwartende Erhöhung der Miete nicht nach § 554 Abs. 3 Satz 1 mitgeteilt hat oder wenn die tatsächliche Mieterhöhung mehr als 10 vom Hundert höher ist als die mitgeteilte.“

(4) Hat der Vermieter eine Mieterhöhung im vereinfachten Verfahren geltend gemacht, so kann er innerhalb von fünf Jahren nach Zugang der Mieterhöhungserklärung beim Mieter keine Mieterhöhungen nach § 559 geltend machen. Dies gilt nicht,

1. soweit der Vermieter in diesem Zeitraum Modernisierungsmaßnahmen auf Grund einer gesetzlichen Verpflichtung durchzuführen hat und er diese Verpflichtung bei Geltendmachung der Mieterhöhung im vereinfachten Verfahren nicht kannte oder kennen musste,
2. sofern eine Modernisierungsmaßnahme auf Grund eines Beschlusses von Wohnungseigentümern durchgeführt wird, der frühestens zwei Jahre nach Zugang der Mieterhöhungserklärung beim Mieter gefasst wurde.

(5) Für die Modernisierungsankündigung, die zu einer Mieterhöhung nach dem vereinfachten Verfahren führen soll, gilt § 555c mit den Maßgaben, dass

1. der Vermieter in der Modernisierungsankündigung angeben muss, dass er von dem vereinfachten Verfahren Gebrauch macht,
2. es der Angabe der voraussichtlichen künftigen Betriebskosten nach § 555c Absatz 1 Satz 2 Nummer 3 nicht bedarf.<sup>812</sup>

### **§ 559d Pflichtverletzungen bei Ankündigung oder Durchführung einer baulichen Veränderung**

Es wird vermutet, dass der Vermieter seine Pflichten aus dem Schuldverhältnis verletzt hat, wenn

1. mit der baulichen Veränderung nicht innerhalb von zwölf Monaten nach deren angekündigtem Beginn oder, wenn Angaben hierzu nicht erfolgt sind, nach Zugang der Ankündigung der baulichen Veränderung begonnen wird,
2. in der Ankündigung nach § 555c Absatz 1 ein Betrag für die zu erwartende Mieterhöhung angegeben wird, durch den die monatliche Miete mindestens verdoppelt würde,
3. die bauliche Veränderung in einer Weise durchgeführt wird, die geeignet ist, zu erheblichen, objektiv nicht notwendigen Belastungen des Mieters zu führen, oder
4. die Arbeiten nach Beginn der baulichen Veränderung mehr als zwölf Monate ruhen.

Diese Vermutung gilt nicht, wenn der Vermieter darlegt, dass für das Verhalten im Einzelfall ein nachvollziehbarer objektiver Grund vorliegt.<sup>813</sup>

§ 559e<sup>814</sup>

---

#### **812 QUELLE**

01.01.2019.—Artikel 1 Nr. 6 des Gesetzes vom 18. Dezember 2018 (BGBl. I S. 2648) hat die Vorschrift eingefügt.

#### **ÄNDERUNGEN**

01.01.2024.—Artikel 2 Nr. 4 lit. a des Gesetzes vom 16. Oktober 2023 (BGBl. I Nr. 280) hat in Abs. 1 Satz 3 „; dies gilt im Hinblick auf § 559 Absatz 4 nicht, wenn die Modernisierungsmaßnahme auch die Voraussetzungen des § 555b Nummer 1 oder Nummer 1a erfüllt und mittels Einbaus oder Aufstellung einer Heizungsanlage zum Zwecke der Inbetriebnahme in einem Gebäude durchgeführt wurde“ am Ende eingefügt.

Artikel 2 Nr. 4 lit. b desselben Gesetzes hat in Abs. 2 Satz 1 und Abs. 4 Satz 1 jeweils „oder § 559e“ nach „§ 559“ eingefügt.

#### **813 QUELLE**

01.01.2019.—Artikel 1 Nr. 6 des Gesetzes vom 18. Dezember 2018 (BGBl. I S. 2648) hat die Vorschrift eingefügt.

#### **814 QUELLE**

01.01.2024.—Artikel 2 Nr. 5 des Gesetzes vom 16. Oktober 2023 (BGBl. I Nr. 280) hat die Vorschrift eingefügt. Die Vorschrift wird lauten:

#### **„§ 559e Mieterhöhung nach Einbau oder Aufstellung einer Heizungsanlage**

(1) Hat der Vermieter Modernisierungsmaßnahmen nach § 555b Nummer 1a durchgeführt, welche die Voraussetzungen für Zuschüsse aus öffentlichen Haushalten dem Grunde nach erfüllen, und dabei



### § 560 Veränderungen von Betriebskosten

(1) Bei einer Betriebskostenpauschale ist der Vermieter berechtigt, Erhöhungen der Betriebskosten durch Erklärung in Textform anteilig auf den Mieter umzulegen, soweit dies im Mietvertrag vereinbart ist. Die Erklärung ist nur wirksam, wenn in ihr der Grund für die Umlage bezeichnet und erläutert wird.

(2) Der Mieter schuldet den auf ihn entfallenden Teil der Umlage mit Beginn des auf die Erklärung folgenden übernächsten Monats. Soweit die Erklärung darauf beruht, dass sich die Betriebskosten rückwirkend erhöht haben, wirkt sie auf den Zeitpunkt der Erhöhung der Betriebskosten, höchstens jedoch auf den Beginn des der Erklärung vorausgehenden Kalenderjahres zurück, sofern der Vermieter die Erklärung innerhalb von drei Monaten nach Kenntnis von der Erhöhung abgibt.

(3) Ermäßigen sich die Betriebskosten, so ist eine Betriebskostenpauschale vom Zeitpunkt der Ermäßigung an entsprechend herabzusetzen. Die Ermäßigung ist dem Mieter unverzüglich mitzuteilen.

(4) Sind Betriebskostenvorauszahlungen vereinbart worden, so kann jede Vertragspartei nach einer Abrechnung durch Erklärung in Textform eine Anpassung auf eine angemessene Höhe vornehmen.

(5) Bei Veränderungen von Betriebskosten ist der Grundsatz der Wirtschaftlichkeit zu beachten.

(6) Eine zum Nachteil des Mieters abweichende Vereinbarung ist unwirksam.<sup>815</sup>

### § 561 Sonderkündigungsrecht des Mieters nach Mieterhöhung

(1) Macht der Vermieter eine Mieterhöhung nach § 558 oder § 559 geltend, so kann der Mieter bis zum Ablauf des zweiten Monats nach dem Zugang der Erklärung des Vermieters das Mietverhältnis außerordentlich zum Ablauf des übernächsten Monats kündigen. Kündigt der Mieter, so tritt die Mieterhöhung nicht ein.

(2) Eine zum Nachteil des Mieters abweichende Vereinbarung ist unwirksam.<sup>816</sup>

---

Drittmittel nach § 559a in Anspruch genommen, so kann er die jährliche Miete um 10 Prozent der für die Wohnung aufgewendeten Kosten abzüglich der in Anspruch genommenen Drittmittel erhöhen. Wenn eine Förderung nicht erfolgt, obwohl die Voraussetzungen für eine Förderung dem Grunde nach erfüllt sind, kann der Vermieter die jährliche Miete nach Maßgabe des § 559 erhöhen.

(2) § 559 Absatz 2 Satz 1 ist mit der Maßgabe anwendbar, dass Kosten, die für Erhaltungsmaßnahmen erforderlich gewesen wären, pauschal in Höhe von 15 Prozent nicht zu den aufgewendeten Kosten gehören.

(3) § 559 Absatz 3a Satz 1 ist mit der Maßgabe anwendbar, dass sich im Hinblick auf eine Modernisierungsmaßnahme nach § 555b Nummer 1a die monatliche Miete um nicht mehr als 0,50 Euro je Quadratmeter Wohnfläche innerhalb von sechs Jahren erhöhen darf. Ist der Vermieter daneben zu Mieterhöhungen nach § 559 Absatz 1 berechtigt, so dürfen die in § 559 Absatz 3a Satz 1 und 2 genannten Grenzen nicht überschritten werden.

(4) § 559 Absatz 3, 4 und 5 sowie die §§ 559b bis 559d gelten entsprechend.

(5) Eine zum Nachteil des Mieters abweichende Vereinbarung ist unwirksam.“

#### 815 ÄNDERUNGEN

01.09.2001.—Artikel 1 Nr. 3 des Gesetzes vom 19. Juni 2001 (BGBl. I S. 1149) hat die Vorschrift neu gefasst. Die Vorschrift lautete:

#### „§ 560

Das Pfandrecht des Vermieters erlischt mit der Entfernung der Sachen von dem Grundstück, es sei denn, daß die Entfernung ohne Wissen oder unter Widerspruch des Vermieters erfolgt. Der Vermieter kann der Entfernung nicht widersprechen, wenn sie im regelmäßigen Betrieb des Geschäfts des Mieters oder den gewöhnlichen Lebensverhältnissen entsprechend erfolgt oder wenn die zurückbleibenden Sachen zur Sicherung des Vermieters offenbar ausreichen.“

#### 816 ÄNDERUNGEN

01.09.2001.—Artikel 1 Nr. 3 des Gesetzes vom 19. Juni 2001 (BGBl. I S. 1149) hat die Vorschrift neu gefasst. Die Vorschrift lautete:

**Kapitel 3**  
**Pfandrecht des Vermieters<sup>817</sup>**

*(weggefallen)<sup>818</sup>*

**§ 562 Umfang des Vermieterpfandrechts**

(1) Der Vermieter hat für seine Forderungen aus dem Mietverhältnis ein Pfandrecht an den eingebrachten Sachen des Mieters. Es erstreckt sich nicht auf die Sachen, die der Pfändung nicht unterliegen.

(2) Für künftige Entschädigungsforderungen und für die Miete für eine spätere Zeit als das laufende und das folgende Mietjahr kann das Pfandrecht nicht geltend gemacht werden.<sup>819</sup>

**§ 562a Erlöschen des Vermieterpfandrechts**

Das Pfandrecht des Vermieters erlischt mit der Entfernung der Sachen von dem Grundstück, außer wenn diese ohne Wissen oder unter Widerspruch des Vermieters erfolgt. Der Vermieter kann nicht widersprechen, wenn sie den gewöhnlichen Lebensverhältnissen entspricht oder wenn die zurückbleibenden Sachen zur Sicherung des Vermieters offenbar ausreichen.<sup>820</sup>

**§ 562b Selbsthilferecht, Herausgabeanspruch**

(1) Der Vermieter darf die Entfernung der Sachen, die seinem Pfandrecht unterliegen, auch ohne Anrufen des Gerichts verhindern, soweit er berechtigt ist, der Entfernung zu widersprechen. Wenn der Mieter auszieht, darf der Vermieter diese Sachen in seinen Besitz nehmen.

---

**„§ 561**

(1) Der Vermieter darf die Entfernung der seinem Pfandrecht unterliegenden Sachen, soweit er ihr zu widersprechen berechtigt ist, auch ohne Anrufen des Gerichts verhindern und, wenn der Mieter auszieht, die Sachen in seinen Besitz nehmen.

(2) Sind die Sachen ohne Wissen oder unter Widerspruch des Vermieters entfernt worden, so kann er die Herausgabe zum Zwecke der Zurückschaffung in das Grundstück und, wenn der Mieter ausgezogen ist, die Überlassung des Besitzes verlangen. Das Pfandrecht erlischt mit dem Ablauf eines Monats, nachdem der Vermieter von der Entfernung der Sachen Kenntnis erlangt hat, wenn nicht der Vermieter diesen Anspruch vorher gerichtlich geltend gemacht hat.“

**817 QUELLE**

01.01.2002.—Artikel 1 Abs. 2 Satz 2 des Gesetzes vom 26. November 2001 (BGBl. I S. 3138) hat die Überschrift des Kapitels eingefügt.

**818 QUELLE**

01.09.2001.—Artikel 1 Nr. 3 des Gesetzes vom 19. Juni 2001 (BGBl. I S. 1149) hat die Zwischenüberschrift eingefügt.

**AUFHEBUNG**

01.01.2002.—Artikel 1 Abs. 2 Satz 2 des Gesetzes vom 26. November 2001 (BGBl. I S. 3138) hat die Zwischenüberschrift aufgehoben. Die Zwischenüberschrift lautete: „3. Pfandrecht des Vermieters“.

**819 ÄNDERUNGEN**

01.09.2001.—Artikel 1 Nr. 3 des Gesetzes vom 19. Juni 2001 (BGBl. I S. 1149) hat die Vorschrift neu gefasst. Die Vorschrift lautete:

**„§ 562**

Der Mieter kann die Geltendmachung des Pfandrechts des Vermieters durch Sicherheitsleistung abwenden; er kann jede einzelne Sache dadurch von dem Pfandrecht befreien, daß er in Höhe ihres Wertes Sicherheit leistet.“

**820 QUELLE**

01.09.2001.—Artikel 1 Nr. 3 des Gesetzes vom 19. Juni 2001 (BGBl. I S. 1149) hat die Vorschrift eingefügt.

(2) Sind die Sachen ohne Wissen oder unter Widerspruch des Vermieters entfernt worden, so kann er die Herausgabe zum Zwecke der Zurückschaffung auf das Grundstück und, wenn der Mieter ausgezogen ist, die Überlassung des Besitzes verlangen. Das Pfandrecht erlischt mit dem Ablauf eines Monats, nachdem der Vermieter von der Entfernung der Sachen Kenntnis erlangt hat, wenn er diesen Anspruch nicht vorher gerichtlich geltend gemacht hat.<sup>821</sup>

### § 562c Abwendung des Pfandrechts durch Sicherheitsleistung

Der Mieter kann die Geltendmachung des Pfandrechts des Vermieters durch Sicherheitsleistung abwenden. Er kann jede einzelne Sache dadurch von dem Pfandrecht befreien, dass er in Höhe ihres Wertes Sicherheit leistet.<sup>822</sup>

### § 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.<sup>823</sup>

## Kapitel 4 Wechsel der Vertragsparteien<sup>824</sup>

*(weggefallen)*<sup>825</sup>

### § 563 Eintrittsrecht bei Tod des Mieters

(1) Der Ehegatte oder Lebenspartner, der mit dem Mieter einen gemeinsamen Haushalt führt, tritt mit dem Tod des Mieters in das Mietverhältnis ein.

(2) Leben in dem gemeinsamen Haushalt Kinder des Mieters, treten diese mit dem Tod des Mieters in das Mietverhältnis ein, wenn nicht der Ehegatte oder Lebenspartner eintritt. Andere Familienangehörige, die mit dem Mieter einen gemeinsamen Haushalt führen, treten mit dem Tod des Mieters in das Mietverhältnis ein, wenn nicht der Ehegatte oder der Lebenspartner eintritt. Dasselbe gilt für Personen, die mit dem Mieter einen auf Dauer angelegten gemeinsamen Haushalt führen.

(3) Erklären eingetretene Personen im Sinne des Absatzes 1 oder 2 innerhalb eines Monats, nachdem sie vom Tod des Mieters Kenntnis erlangt haben, dem Vermieter, dass sie das Mietverhältnis nicht fortsetzen wollen, gilt der Eintritt als nicht erfolgt. Für geschäftsunfähige oder in der Geschäftsfähigkeit beschränkte Personen gilt § 210 entsprechend. Sind mehrere Personen in das Mietverhältnis eingetreten, so kann jeder die Erklärung für sich abgeben.

---

#### 821 QUELLE

01.09.2001.—Artikel 1 Nr. 3 des Gesetzes vom 19. Juni 2001 (BGBl. I S. 1149) hat die Vorschrift eingefügt.

#### 822 QUELLE

01.09.2001.—Artikel 1 Nr. 3 des Gesetzes vom 19. Juni 2001 (BGBl. I S. 1149) hat die Vorschrift eingefügt.

#### 823 QUELLE

01.09.2001.—Artikel 1 Nr. 3 des Gesetzes vom 19. Juni 2001 (BGBl. I S. 1149) hat die Vorschrift eingefügt.

#### 824 QUELLE

01.01.2002.—Artikel 1 Abs. 2 Satz 2 des Gesetzes vom 26. November 2001 (BGBl. I S. 3138) hat die Überschrift des Kapitels eingefügt.

#### 825 QUELLE

01.09.2001.—Artikel 1 Nr. 3 des Gesetzes vom 19. Juni 2001 (BGBl. I S. 1149) hat die Zwischenüberschrift eingefügt.

#### AUFHEBUNG

01.01.2002.—Artikel 1 Abs. 2 Satz 2 des Gesetzes vom 26. November 2001 (BGBl. I S. 3138) hat die Zwischenüberschrift aufgehoben. Die Zwischenüberschrift lautete: „4. Wechsel der Vertragsparteien“.

(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.<sup>826</sup>

### **§ 563a Fortsetzung mit überlebenden Mietern**

(1) Sind mehrere Personen im Sinne des § 563 gemeinsam Mieter, so wird das Mietverhältnis beim Tod eines Mieters mit den überlebenden Mietern fortgesetzt.

(2) Die überlebenden Mieter können das Mietverhältnis innerhalb eines Monats, nachdem sie vom Tod des Mieters Kenntnis erlangt haben, außerordentlich mit der gesetzlichen Frist kündigen.

(3) Eine abweichende Vereinbarung zum Nachteil der Mieter ist unwirksam.<sup>827</sup>

### **§ 563b Haftung bei Eintritt oder Fortsetzung**

(1) Die Personen, die nach § 563 in das Mietverhältnis eingetreten sind oder mit denen es nach § 563a fortgesetzt wird, haften neben dem Erben für die bis zum Tod des Mieters entstandenen Verbindlichkeiten als Gesamtschuldner. Im Verhältnis zu diesen Personen haftet der Erbe allein, soweit nichts anderes bestimmt ist.

(2) Hat der Mieter die Miete für einen nach seinem Tod liegenden Zeitraum im Voraus entrichtet, sind die Personen, die nach § 563 in das Mietverhältnis eingetreten sind oder mit denen es nach § 563a fortgesetzt wird, verpflichtet, dem Erben dasjenige herauszugeben, was sie infolge der Vorausentrichtung der Miete ersparen oder erlangen.

(3) Der Vermieter kann, falls der verstorbene Mieter keine Sicherheit geleistet hat, von den Personen, die nach § 563 in das Mietverhältnis eingetreten sind oder mit denen es nach § 563a fortgesetzt wird, nach Maßgabe des § 551 eine Sicherheitsleistung verlangen.<sup>828</sup>

### **§ 564 Fortsetzung des Mietverhältnisses mit dem Erben, außerordentliche Kündigung**

Treten beim Tod des Mieters keine Personen im Sinne des § 563 in das Mietverhältnis ein oder wird es nicht mit ihnen nach § 563a fortgesetzt, so wird es mit dem Erben fortgesetzt. In diesem Fall

---

#### **826 ÄNDERUNGEN**

01.09.2001.—Artikel 1 Nr. 3 des Gesetzes vom 19. Juni 2001 (BGBl. I S. 1149) hat die Vorschrift neu gefasst. Die Vorschrift lautete:

#### **„§ 563**

Wird eine dem Pfandrecht des Vermieters unterliegende Sache für einen anderen Gläubiger gepfändet, so kann diesem gegenüber das Pfandrecht nicht wegen des Mietzinses für eine frühere Zeit als das letzte Jahr vor der Pfändung geltend gemacht werden.“

01.01.2002.—Artikel 1 Abs. 1 Nr. 33e des Gesetzes vom 26. November 2001 (BGBl. I S. 3138) hat in Abs. 3 Satz 2 „§ 206“ durch „§ 210“ ersetzt.

26.11.2015.—Artikel 18 Nr. 1 lit. a litt. aa des Gesetzes vom 20. November 2015 (BGBl. I S. 2010) hat in Abs. 1 Satz 1 „oder Lebenspartner“ nach „Ehegatte“ eingefügt.

Artikel 18 Nr. 1 lit. a litt. bb desselben Gesetzes hat Satz 2 in Abs. 1 aufgehoben. Satz 2 lautete: „Dasselbe gilt für den Lebenspartner.“

Artikel 18 Nr. 1 lit. b litt. aa desselben Gesetzes hat in Abs. 2 Satz 1 „oder Lebenspartner“ nach „Ehegatte“ eingefügt.

Artikel 18 Nr. 1 lit. b litt. bb desselben Gesetzes hat Satz 2 in Abs. 2 aufgehoben. Satz 2 lautete: „Der Eintritt des Lebenspartners bleibt vom Eintritt der Kinder des Mieters unberührt.“

#### **827 QUELLE**

01.09.2001.—Artikel 1 Nr. 3 des Gesetzes vom 19. Juni 2001 (BGBl. I S. 1149) hat die Vorschrift eingefügt.

#### **828 QUELLE**

01.09.2001.—Artikel 1 Nr. 3 des Gesetzes vom 19. Juni 2001 (BGBl. I S. 1149) hat die Vorschrift eingefügt.

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.<sup>829</sup>

§ 564a<sup>830</sup>

§ 564b<sup>831</sup>

---

**829** ÄNDERUNGEN

01.09.2001.—Artikel 1 Nr. 3 des Gesetzes vom 19. Juni 2001 (BGBl. I S. 1149) hat die Vorschrift neu gefasst. Die Vorschrift lautete:

**„§ 564**

(1) Das Mietverhältnis endet mit dem Ablauf der Zeit, für die es eingegangen ist.

(2) Ist die Mietzeit nicht bestimmt, so kann jeder Teil das Mietverhältnis nach den Vorschriften des § 565 kündigen.“

**830** QUELLE

01.01.1968.—Artikel I Nr. 5 des Gesetzes vom 29. Juli 1963 (BGBl. I S. 505) hat die Vorschrift eingefügt.

ÄNDERUNGEN

01.01.1969.—Artikel 1 Nr. 6 des Gesetzes vom 21. Dezember 1967 (BGBl. I S. 1248) hat die Vorschrift neu gefasst. Die Vorschrift lautete:

„Die Kündigung eines Mietverhältnisses über Wohnraum bedarf der schriftlichen Form. Dies gilt nicht für Wohnraum, der zu nur vorübergehendem Gebrauch vermietet ist, und für Mietverhältnisse der in § 565 Abs. 3 genannten Art.“

10.11.1971.—Artikel 1 Nr. 2 lit. a des Gesetzes vom 4. November 1971 (BGBl. I S. 1745) hat Abs. 1 Satz 2 eingefügt.

Artikel 1 Nr. 2 lit. b und c desselben Gesetzes hat Abs. 3 aufgehoben und Abs. 4 in Abs. 3 unnummeriert. Abs. 3 lautete:

„(3) Auf Verlangen des Mieters soll der Vermieter von Wohnraum über die Gründe der Kündigung unverzüglich Auskunft erteilen.“

01.06.1990.—Artikel 3 Nr. 2 des Gesetzes vom 17. Mai 1990 (BGBl. I S. 926) hat Abs. 3 neu gefasst. Abs. 3 lautete:

„(3) Diese Vorschriften gelten nicht für Wohnraum, der zu nur vorübergehendem Gebrauch vermietet ist, und für Mietverhältnisse der in § 565 Abs. 3 genannten Art.“

AUFHEBUNG

01.09.2001.—Artikel 1 Nr. 3 des Gesetzes vom 19. Juni 2001 (BGBl. I S. 1149) hat die Vorschrift aufgehoben. Die Vorschrift lautete:

„(1) Die Kündigung eines Mietverhältnisses über Wohnraum bedarf der schriftlichen Form. In dem Kündigungsschreiben sollen die Gründe der Kündigung angegeben werden.

(2) Der Vermieter von Wohnraum soll den Mieter auf die Möglichkeit des Widerspruchs nach § 556a sowie auf die Form und die Frist des Widerspruchs rechtzeitig hinweisen.

(3) Die Absätze 1 und 2 gelten nicht für Mietverhältnisse der in § 564b Abs. 7 Nr. 1 und 2 genannten Art. Absatz 1 Satz 2 und Absatz 2 gelten nicht für Mietverhältnisse der in § 564b Abs. 7 Nr. 4 und 5 genannten Art.“

**831** QUELLE

01.01.1975.—Artikel 1 Nr. 1 des Gesetzes vom 18. Dezember 1974 (BGBl. I S. 3603) hat die Vorschrift eingefügt.

ÄNDERUNGEN

01.01.1983.—Artikel 1 Nr. 4 des Gesetzes vom 20. Dezember 1982 (BGBl. I S. 1912) hat Abs. 7 neu gefasst. Abs. 7 lautete:

„(7) Diese Vorschriften gelten nicht für Wohnraum, der zu nur vorübergehendem Gebrauch vermietet ist, und für Mietverhältnisse über Wohnraum, der Teil der vom Vermieter selbst bewohnten Wohnung ist und den der Vermieter ganz oder überwiegend mit Einrichtungsgegenständen auszustatten hat, sofern der Wohnraum nicht zum dauernden Gebrauch für eine Familie überlassen ist.“

01.06.1990.—Artikel 3 Nr. 3 des Gesetzes vom 17. Mai 1990 (BGBl. I S. 926) hat in Abs. 2 Nr. 3 den Punkt durch ein Komma ersetzt und Abs. 2 Nr. 4 eingefügt.

Artikel 3 Nr. 4 desselben Gesetzes hat Satz 1 in Abs. 4 neu gefasst. Satz 1 lautete: „Bei einem Mietverhältnis über eine Wohnung in einem vom Vermieter selbst bewohnten Wohngebäude mit nicht mehr als zwei Wohnungen kann der Vermieter das Mietverhältnis kündigen, auch wenn die Voraussetzungen des Absatzes 1 nicht vorliegen.“

Artikel 3 Nr. 5 desselben Gesetzes hat in Abs. 7 Nr. 3 den Punkt durch ein Komma ersetzt und Abs. 7 Nr. 4 und 5 eingefügt.

01.08.1990.—Artikel 1 Nr. 1 des Gesetzes vom 20. Juli 1990 (BGBl. I S. 1456) hat in Abs. 2 Nr. 2 Satz 2 das Semikolon durch einen Punkt ersetzt und Abs. 2 Nr. 2 Satz 3 und 4 eingefügt.

Artikel 1 Nr. 2 desselben Gesetzes hat in Abs. 2 Nr. 3 Satz 3 das Komma durch einen Punkt ersetzt und Abs. 2 Nr. 3 Satz 4 eingefügt.

01.09.1993.—Artikel 4 Nr. 4 des Gesetzes vom 21. Juli 1993 (BGBl. I S. 1257) hat Nr. 4 in Abs. 2 neu gefasst. Nr. 4 lautete:

„4. der Vermieter nicht zum Wohnen bestimmte Nebenräume eines Gebäudes in zulässiger Weise zu Wohnraum zum Zwecke der Vermietung ausbauen will, die Kündigung auf diese Räume beschränkt und sie dem Mieter vor dem 1. Juni 1995 mitteilt. Der Mieter kann eine angemessene Herabsetzung des Mietzinses verlangen. Verzögert sich der Beginn der Ausbauarbeiten, kann der Mieter eine Verlängerung des Mietverhältnisses um einen entsprechenden Zeitraum verlangen.“

01.03.1996.—Artikel 1 Nr. 1 des Gesetzes vom 21. Februar 1996 (BGBl. I S. 222) hat in Abs. 2 Nr. 4 Satz 1 „und er“ vor „die Kündigung“ eingefügt und „und sie dem Mieter vor dem 1. Juni 1995 mitteilt“ am Ende gestrichen.

Artikel 1 Nr. 2 desselben Gesetzes hat in Abs. 4 Satz 1 Nr. 2 „1995“ durch „1999“ ersetzt.

Artikel 1 Nr. 3 desselben Gesetzes hat in Abs. 7 Nr. 5 „den Wohnraum dem Mieter vor dem 1. Juni 1995 überlassen und ihn“ durch „den Mieter“ ersetzt.

#### AUFHEBUNG

01.09.2001.—Artikel 1 Nr. 3 des Gesetzes vom 19. Juni 2001 (BGBl. I S. 1149) hat die Vorschrift aufgehoben. Die Vorschrift lautete:

„(1) Ein Mietverhältnis über Wohnraum kann der Vermieter vorbehaltlich der Regelung in Absatz 4 nur kündigen, wenn er ein berechtigtes Interesse an der Beendigung des Mietverhältnisses hat.

(2) Als ein berechtigtes Interesse des Vermieters an der Beendigung des Mietverhältnisses ist es insbesondere anzusehen, wenn

1. der Mieter seine vertraglichen Verpflichtungen schuldhaft nicht unerheblich verletzt hat;
2. der Vermieter die Räume als Wohnung für sich, die zu seinem Hausstand gehörenden Personen oder seine Familienangehörigen benötigt. Ist an den vermieteten Wohnräumen nach der Überlassung an den Mieter Wohnungseigentum begründet und das Wohnungseigentum veräußert worden, so kann sich der Erwerber auf berechnigte Interessen im Sinne des Satzes 1 nicht vor Ablauf von drei Jahren seit der Veräußerung an ihn berufen. Ist die ausreichende Versorgung der Bevölkerung mit Mietwohnungen zu angemessenen Bedingungen in einer Gemeinde oder einem Teil einer Gemeinde besonders gefährdet, so verlängert sich die Frist nach Satz 2 auf fünf Jahre. Diese Gebiete werden durch Rechtsverordnung der Landesregierungen für die Dauer von jeweils höchstens fünf Jahren bestimmt;
3. der Vermieter durch die Fortsetzung des Mietverhältnisses an einer angemessenen wirtschaftlichen Verwertung des Grundstücks gehindert und dadurch erhebliche Nachteile erleiden würde. Die Möglichkeit, im Falle einer anderweitigen Vermietung als Wohnraum eine höhere Miete zu erzielen, bleibt dabei außer Betracht. Der Vermieter kann sich auch nicht darauf berufen, daß er die Mieträume im Zusammenhang mit einer beabsichtigten oder nach Überlassung an den Mieter erfolgten Begründung von Wohnungseigentum veräußern will. Ist an den vermieteten Wohnräumen nach der Überlassung an den Mieter Wohnungseigentum begründet und das Wohnungseigentum veräußert worden, so kann sich der Erwerber in Gebieten, die die Landesregierung nach Nummer 2 Satz 4 bestimmt hat, nicht vor Ablauf von fünf Jahren seit der Veräußerung an ihn darauf berufen, daß er die Mieträume veräußern will.
4. der Vermieter nicht zum Wohnen bestimmte Nebenräume oder Teile eines Grundstücks dazu verwenden will,
  - a) Wohnraum zum Zwecke der Vermietung zu schaffen oder

§ 564c<sup>832</sup>

b) den neu zu schaffenden und den vorhandenen Wohnraum mit Nebenräumen und Grundstücksteilen auszustatten, und er die Kündigung auf diese Räume oder Grundstücksteile beschränkt. Die Kündigung ist spätestens am dritten Werktag eines Kalendermonats für den Ablauf des übernächsten Monats zulässig. Der Mieter kann eine angemessene Senkung des Mietzinses verlangen. Verzögert sich der Beginn der Bauarbeiten, so kann der Mieter eine Verlängerung des Mietverhältnisses um einen entsprechenden Zeitraum verlangen.

(3) Als berechnete Interessen des Vermieters werden nur die Gründe berücksichtigt, die in dem Kündigungsschreiben angegeben sind, soweit sie nicht nachträglich entstanden sind.

(4) Ein Mietverhältnis über eine Wohnung in einem vom Vermieter selbst bewohnten Wohngebäude

1. mit nicht mehr als zwei Wohnungen oder
2. mit drei Wohnungen, wenn mindestens eine der Wohnungen durch Ausbau oder Erweiterung eines vom Vermieter selbst bewohnten Wohngebäudes nach dem 31. Mai 1990 und vor dem 1. Juni 1999 fertiggestellt worden ist,

kann der Vermieter kündigen, auch wenn die Voraussetzungen des Absatzes 1 nicht vorliegen, im Falle der Nummer 2 beim Abschluß eines Mietvertrages nach Fertigstellung der Wohnung jedoch nur, wenn er den Mieter bei Vertragsschluß auf diese Kündigungsmöglichkeit hingewiesen hat. Die Kündigungsfrist verlängert sich in diesem Fall um drei Monate. Dies gilt entsprechend für Mietverhältnisse über Wohnraum innerhalb der vom Vermieter selbst bewohnten Wohnung, sofern der Wohnraum nicht nach Absatz 7 von der Anwendung dieser Vorschriften ausgenommen ist. In dem Kündigungsschreiben ist anzugeben, daß die Kündigung nicht auf die Voraussetzungen des Absatzes 1 gestützt wird.

(5) Weitergehende Schutzrechte des Mieters bleiben unberührt.

(6) Eine zum Nachteil des Mieters abweichende Vereinbarung ist unwirksam.

(7) Diese Vorschriften gelten nicht für Mietverhältnisse:

1. über Wohnraum, der zu nur vorübergehendem Gebrauch vermietet ist,
2. über Wohnraum, der Teil der vom Vermieter selbst bewohnten Wohnung ist und den der Vermieter ganz oder überwiegend mit Einrichtungsgegenständen auszustatten hat, sofern der Wohnraum nicht zum dauernden Gebrauch für eine Familie überlassen ist,
3. über Wohnraum, der Teil eines Studenten- oder Jugendwohnheims ist,
4. über Wohnraum in Ferienhäusern und Ferienwohnungen in Ferienhausgebieten, der vor dem 1. Juni 1995 dem Mieter überlassen worden ist, wenn der Vermieter den Mieter bei Vertragsschluß auf die Zweckbestimmung des Wohnraums und die Ausnahme von den Absätzen 1 bis 6 hingewiesen hat,
5. über Wohnraum, den eine juristische Person des öffentlichen Rechts im Rahmen der ihr durch Gesetz zugewiesenen Aufgaben angemietet hat, um ihn Personen mit dringendem Wohnungsbedarf oder in Ausbildung befindlichen Personen zu überlassen, wenn sie den Mieter bei Vertragsschluß auf die Zweckbestimmung des Wohnraums und die Ausnahme von den Absätzen 1 bis 6 hingewiesen hat.“

**832** QUELLE

01.01.1983.—Artikel 1 Nr. 5 des Gesetzes vom 20. Dezember 1982 (BGBl. I S. 1912) hat die Vorschrift eingefügt.

## ÄNDERUNGEN

01.09.1993.—Artikel 4 Nr. 5 des Gesetzes vom 21. Juli 1993 (BGBl. I S. 1257) hat Abs. 2 neu gefasst. Abs. 2 lautete:

„(2) Der Mieter kann keine Fortsetzung des Mietverhältnisses nach Absatz 1 oder nach § 556b verlangen, wenn

1. das Mietverhältnis für nicht mehr als fünf Jahre eingegangen ist,
2. der Vermieter
  - a) die Räume als Wohnung für sich, die zu seinem Hausstand gehörenden Personen oder seine Familienangehörigen nutzen will oder

### § 565 Gewerbliche Weitervermietung

(1) Soll der Mieter nach dem Mietvertrag den gemieteten Wohnraum gewerblich einem Dritten zu Wohnzwecken weitervermieten, so tritt der Vermieter bei der Beendigung des Mietverhältnisses in die Rechte und Pflichten aus dem Mietverhältnis zwischen dem Mieter und dem Dritten ein. Schließt der Vermieter erneut einen Mietvertrag zur gewerblichen Weitervermietung ab, so tritt der Mieter anstelle der bisherigen Vertragspartei in die Rechte und Pflichten aus dem Mietverhältnis mit dem Dritten ein.

(2) Die §§ 566a bis 566e gelten entsprechend.

(3) Eine zum Nachteil des Dritten abweichende Vereinbarung ist unwirksam.<sup>833</sup>

b) in zulässiger Weise die Räume beseitigen oder so wesentlich verändern oder instandsetzen will, daß die Maßnahmen durch eine Fortsetzung des Mietverhältnisses erheblich erschwert würden,

3. der Vermieter dem Mieter diese Absicht bei Vertragsschluß schriftlich mitgeteilt hat und

4. der Vermieter dem Mieter drei Monate vor Ablauf der Mietzeit schriftlich mitgeteilt hat, daß diese Verwendungsabsicht noch besteht.

Verzögert sich die vom Vermieter beabsichtigte Verwendung der Räume ohne sein Verschulden, kann der Mieter eine Verlängerung des Mietverhältnisses um einen entsprechenden Zeitraum verlangen; würde durch diese Verlängerung die Dauer des Mietverhältnisses fünf Jahre übersteigen, kann der Mieter die Fortsetzung des Mietverhältnisses auf unbestimmte Zeit nach Absatz 1 verlangen.“

#### AUFHEBUNG

01.09.2001.—Artikel 1 Nr. 3 des Gesetzes vom 19. Juni 2001 (BGBl. I S. 1149) hat die Vorschrift aufgehoben. Die Vorschrift lautete:

„(1) Ist ein Mietverhältnis über Wohnraum auf bestimmte Zeit eingegangen, so kann der Mieter spätestens zwei Monate vor der Beendigung des Mietverhältnisses durch schriftliche Erklärung gegenüber dem Vermieter die Fortsetzung des Mietverhältnisses auf unbestimmte Zeit verlangen, wenn nicht der Vermieter ein berechtigtes Interesse an der Beendigung des Mietverhältnisses hat. § 564b gilt entsprechend.

(2) Der Mieter kann keine Fortsetzung des Mietverhältnisses nach Absatz 1 oder nach § 556b verlangen, wenn

1. das Mietverhältnis für nicht mehr als fünf Jahre eingegangen worden ist,

2. der Vermieter nach Ablauf der Mietzeit

a) die Räume als Wohnung für sich, die zu seinem Hausstand gehörenden Personen oder seine Familienangehörigen nutzen will oder

b) in zulässiger Weise die Räume beseitigen oder so wesentlich verändern oder instandsetzen will, daß die Maßnahmen durch eine Fortsetzung des Mietverhältnisses erheblich erschwert würden, oder

c) Räume, die mit Rücksicht auf das Bestehen eines Dienstverhältnisses vermietet worden sind, an einen anderen zur Dienstleistung Verpflichteten vermieten will und

3. der Vermieter dem Mieter diese Absicht bei Vertragsschluß schriftlich mitgeteilt hat.

Verzögert sich die vom Vermieter beabsichtigte Verwendung der Räume ohne sein Verschulden oder teilt der Vermieter dem Mieter nicht drei Monate vor Ablauf der Mietzeit schriftlich mit, daß seine Verwendungsabsicht noch besteht, so kann der Mieter eine Verlängerung des Mietverhältnisses um einen entsprechenden Zeitraum verlangen.“

#### 833 ÄNDERUNGEN

01.01.1968.—Artikel VI Nr. 2 des Gesetzes vom 23. Juni 1960 (BGBl. I S. 389) hat die Vorschrift neu gefasst. Die Vorschrift lautete:

„(1) Bei Grundstücken ist die Kündigung nur für den Schluß eines Kalendervierteljahres zulässig; sie hat spätestens am dritten Werktag des Vierteljahrs zu erfolgen. Ist der Mietzins nach Monaten bemessen, so ist die Kündigung nur für den Schluß eines Kalendermonats zulässig; sie hat spätestens am fünfzehnten des Monats zu erfolgen. Ist der Mietzins nach Wochen bemessen, so ist die Kündigung nur für den Schluß einer Kalenderwoche zulässig; sie hat spätestens am ersten Werktag der Woche zu erfolgen.



§ 565a<sup>834</sup>

(2) Bei beweglichen Sachen hat die Kündigung spätestens am dritten Tage vor dem Tage zu erfolgen, an welchem das Mietverhältnis endigen soll.

(3) Ist der Mietzins für ein Grundstück oder eine bewegliche Sache nach Tagen bemessen, so ist die Kündigung an jedem Tage für den folgenden Tag zulässig.

(4) Die Vorschriften des Absatzes 1 Satz 1, Absatz 2 gelten auch für die Fälle, in denen das Mietverhältnis unter Einhaltung der gesetzlichen Frist vorzeitig gekündigt werden kann.“

01.01.1969.—Artikel I Nr. 18 des Gesetzes vom 14. Juli 1964 (BGBl. I S. 457) hat Satz 3 und 4 in Abs. 2 neu gefasst. Satz 3 und 4 lauteten: „Auf die Vereinbarung einer kürzeren Kündigungsfrist kann sich der Vermieter nur berufen, wenn der Wohnraum zu nur vorübergehendem Gebrauch vermietet ist. Auf eine Vereinbarung, nach der die Kündigung nur für den Schluß bestimmter Kalendermonate zulässig sein soll, können sich die Vertragsteile nicht berufen.“

01.01.1975.—Artikel 1 Nr. 2 des Gesetzes vom 18. Dezember 1974 (BGBl. I S. 3603) hat in Abs. 3 „Teil der vom Vermieter selbst bewohnten Wohnung, jedoch“ nach „hat,“ eingefügt.

01.01.1994.—Artikel 1 Nr. 1 des Gesetzes vom 29. Oktober 1993 (BGBl. I S. 1838) hat in Abs. 1 Nr. 3 „Geschäftsräume,“ nach „über“ gestrichen.

Artikel 1 Nr. 2 desselben Gesetzes hat Abs. 1a eingefügt.

01.09.2001.—Artikel 1 Nr. 3 des Gesetzes vom 19. Juni 2001 (BGBl. I S. 1149) hat die Vorschrift neu gefasst. Die Vorschrift lautete:

**„§ 565**

(1) Bei einem Mietverhältnis über Grundstücke, Räume oder im Schiffsregister eingetragene Schiffe ist die Kündigung zulässig,

1. wenn der Mietzins nach Tagen bemessen ist, an jedem Tag für den Ablauf des folgenden Tages;
2. wenn der Mietzins nach Wochen bemessen ist, spätestens am ersten Werktag einer Woche für den Ablauf des folgenden Sonnabends;
3. wenn der Mietzins nach Monaten oder längeren Zeitabschnitten bemessen ist, spätestens am dritten Werktag eines Kalendermonats für den Ablauf des übernächsten Monats, bei einem Mietverhältnis über gewerblich genutzte unbebaute Grundstücke oder im Schiffsregister eingetragene Schiffe jedoch nur für den Ablauf eines Kalendervierteljahres.

(1a) Bei einem Mietverhältnis über Geschäftsräume ist die Kündigung spätestens am dritten Werktag eines Kalendervierteljahres für den Ablauf des nächsten Kalendervierteljahres zulässig.

(2) Bei einem Mietverhältnis über Wohnraum ist die Kündigung spätestens am dritten Werktag eines Kalendermonats für den Ablauf des übernächsten Monats zulässig. Nach fünf, acht und zehn Jahren seit der Überlassung des Wohnraums verlängert sich die Kündigungsfrist um jeweils drei Monate. Eine Vereinbarung, nach welcher der Vermieter zur Kündigung unter Einhaltung einer kürzeren Frist berechtigt sein soll, ist nur wirksam, wenn der Wohnraum zu nur vorübergehendem Gebrauch vermietet ist. Eine Vereinbarung, nach der die Kündigung nur für den Schluß bestimmter Kalendermonate zulässig sein soll, ist unwirksam.

(3) Ist Wohnraum, den der Vermieter ganz oder überwiegend mit Einrichtungsgegenständen auszustatten hat, Teil der vom Vermieter selbst bewohnten Wohnung, jedoch nicht zum dauernden Gebrauch für eine Familie überlassen, so ist die Kündigung zulässig,

1. wenn der Mietzins nach Tagen bemessen ist, an jedem Tag für den Ablauf des folgenden Tages;
2. wenn der Mietzins nach Wochen bemessen ist, spätestens am ersten Werktag einer Woche für den Ablauf des folgenden Sonnabends;
3. wenn der Mietzins nach Monaten oder längeren Zeitabschnitten bemessen ist, spätestens am Fünfzehnten eines Monats für den Ablauf dieses Monats.

(4) Bei einem Mietverhältnis über bewegliche Sachen ist die Kündigung zulässig,

1. wenn der Mietzins nach Tagen bemessen ist, an jedem Tag für den Ablauf des folgenden Tages;
2. wenn der Mietzins nach längeren Zeitabschnitten bemessen ist, spätestens am dritten Tag vor dem Tag, mit dessen Ablauf das Mietverhältnis endigen soll.

(5) Absatz 1 Nr. 3, Absatz 2 Satz 1, Absatz 3 Nr. 3, Absatz 4 Nr. 2 sind auch anzuwenden, wenn ein Mietverhältnis unter Einhaltung der gesetzlichen Frist vorzeitig gekündigt werden kann.“

**834 QUELLE**

01.01.1968.—Artikel I Nr. 6 des Gesetzes vom 29. Juli 1963 (BGBl. I S. 505) hat die Vorschrift eingefügt.

§ 565b<sup>835</sup>

§ 565c<sup>836</sup>

ÄNDERUNGEN

01.01.1969.—Artikel I Nr. 19 des Gesetzes vom 14. Juli 1964 (BGBl. I S. 457) hat Abs. 3 neu gefasst. Abs. 3 lautete:

„(3) Auf eine zum Nachteil des Mieters abweichende Vereinbarung kann sich der Vermieter nur berufen, wenn Wohnraum zu nur vorübergehendem Gebrauch vermietet ist oder es sich um ein Mietverhältnis der in § 565 Abs. 3 genannten Art handelt.“

AUFHEBUNG

01.09.2001.—Artikel 1 Nr. 3 des Gesetzes vom 19. Juni 2001 (BGBl. I S. 1149) hat die Vorschrift aufgehoben. Die Vorschrift lautete:

„(1) Ist ein Mietverhältnis über Wohnraum auf bestimmte Zeit eingegangen und ist vereinbart, daß es sich mangels Kündigung verlängert, so tritt die Verlängerung ein, wenn es nicht nach den Vorschriften des § 565 gekündigt wird.

(2) Ist ein Mietverhältnis über Wohnraum unter einer auflösenden Bedingung geschlossen, so gilt es nach Eintritt der Bedingung als auf unbestimmte Zeit verlängert. Kündigt der Vermieter nach Eintritt der Bedingung und verlangt der Mieter auf Grund des § 556a die Fortsetzung des Mietverhältnisses, so sind zu seinen Gunsten nur Umstände zu berücksichtigen, die nach Abschluß des Mietvertrages eingetreten sind.

(3) Eine zum Nachteil des Mieters abweichende Vereinbarung ist nur wirksam, wenn der Wohnraum zu nur vorübergehendem Gebrauch vermietet ist oder es sich um ein Mietverhältnis der in § 565 Abs. 3 genannten Art handelt.“

**835** QUELLE

01.01.1969.—Artikel I Nr. 20 des Gesetzes vom 14. Juli 1964 (BGBl. I S. 457) hat die Vorschrift eingefügt.

AUFHEBUNG

01.09.2001.—Artikel 1 Nr. 3 des Gesetzes vom 19. Juni 2001 (BGBl. I S. 1149) hat die Vorschrift aufgehoben. Die Vorschrift lautete:

„Ist Wohnraum mit Rücksicht auf das Bestehen eines Dienstverhältnisses vermietet, so gelten die besonderen Vorschriften der §§ 565c und 565d.“

**836** QUELLE

01.01.1969.—Artikel I Nr. 20 des Gesetzes vom 14. Juli 1964 (BGBl. I S. 457) hat die Vorschrift eingefügt.

ÄNDERUNGEN

01.09.1993.—Artikel 4 Nr. 6 des Gesetzes vom 21. Juli 1993 (BGBl. I S. 1257) hat Nr. 1 in Satz 1 neu gefasst. Nr. 1 lautete:

„1. spätestens am dritten Werktag eines Kalendermonats für den Ablauf des nächsten Monats, wenn der Wohnraum weniger als zehn Jahre überlassen war und für einen anderen zur Dienstleistung Verpflichteten dringend benötigt wird;“.

AUFHEBUNG

01.09.2001.—Artikel 1 Nr. 3 des Gesetzes vom 19. Juni 2001 (BGBl. I S. 1149) hat die Vorschrift aufgehoben. Die Vorschrift lautete:

„Ist das Mietverhältnis auf unbestimmte Zeit eingegangen, so ist nach Beendigung des Dienstverhältnisses eine Kündigung des Vermieters zulässig

1. bei Wohnraum, der weniger als zehn Jahre überlassen war, spätestens am dritten Werktag eines Kalendermonats für den Ablauf des
  - a) übernächsten Monats, wenn der Wohnraum für einen anderen zur Dienstleistung Verpflichteten benötigt wird,
  - b) nächsten Monats, wenn das Mietverhältnis vor dem 1. September 1993 eingegangen worden ist und der Wohnraum für einen anderen zur Dienstleistung Verpflichteten dringend benötigt wird;
2. spätestens am dritten Werktag eines Kalendermonats für den Ablauf dieses Monats, wenn das Dienstverhältnis seiner Art nach die Überlassung des Wohnraums, der in unmittelbarer Bezie-

§ 565d<sup>837</sup>

§ 565e<sup>838</sup>

### § 566 Kauf bricht nicht Miete

(1) Wird der vermietete Wohnraum nach der Überlassung an den Mieter von dem Vermieter an einen Dritten veräußert, so tritt der Erwerber anstelle des Vermieters in die sich während der Dauer seines Eigentums aus dem Mietverhältnis ergebenden Rechte und Pflichten ein.

(2) Erfüllt der Erwerber die Pflichten nicht, so haftet der Vermieter für den von dem Erwerber zu ersetzenden Schaden wie ein Bürge, der auf die Einrede der Vorausklage verzichtet hat. Erlangt der Mieter von dem Übergang des Eigentums durch Mitteilung des Vermieters Kenntnis, so wird der Vermieter von der Haftung befreit, wenn nicht der Mieter das Mietverhältnis zum ersten Termin kündigt, zu dem die Kündigung zulässig ist.<sup>839</sup>

### § 566a Mietsicherheit

---

hung oder Nähe zur Stätte der Dienstleistung steht, erfordert hat und der Wohnraum aus dem gleichen Grund für einen anderen zur Dienstleistung Verpflichteten benötigt wird.

Im übrigen bleibt § 565 unberührt.“

#### 837 QUELLE

01.01.1969.—Artikel I Nr. 20 des Gesetzes vom 14. Juli 1964 (BGBl. I S. 457) hat die Vorschrift eingefügt.

#### AUFHEBUNG

01.09.2001.—Artikel 1 Nr. 3 des Gesetzes vom 19. Juni 2001 (BGBl. I S. 1149) hat die Vorschrift aufgehoben. Die Vorschrift lautete:

„(1) Bei Anwendung der §§ 556a, 556b sind auch die Belange des Dienstberechtigten zu berücksichtigen.

(2) Hat der Vermieter nach § 565c Satz 1 Nr. 1 gekündigt, so gilt § 556a mit der Maßgabe, daß der Vermieter die Einwilligung zur Fortsetzung des Mietverhältnisses verweigern kann, wenn der Mieter den Widerspruch nicht spätestens einen Monat vor der Beendigung des Mietverhältnisses erklärt hat.

(3) Die §§ 556a, 556b gelten nicht, wenn

1. der Vermieter nach § 565c Satz 1 Nr. 2 gekündigt hat;
2. der Mieter das Dienstverhältnis gelöst hat, ohne daß ihm von dem Dienstberechtigten gesetzlich begründeter Anlaß gegeben war, oder der Mieter durch sein Verhalten dem Dienstberechtigten gesetzlich begründeten Anlaß zur Auflösung des Dienstverhältnisses gegeben hat.“

#### 838 QUELLE

01.01.1969.—Artikel I Nr. 20 des Gesetzes vom 14. Juli 1964 (BGBl. I S. 457) hat die Vorschrift eingefügt.

#### AUFHEBUNG

01.09.2001.—Artikel 1 Nr. 3 des Gesetzes vom 19. Juni 2001 (BGBl. I S. 1149) hat die Vorschrift aufgehoben. Die Vorschrift lautete:

„Ist Wohnraum im Rahmen eines Dienstverhältnisses überlassen, so gelten für die Beendigung des Rechtsverhältnisses hinsichtlich des Wohnraums die Vorschriften über die Miete entsprechend, wenn der zur Dienstleistung Verpflichtete den Wohnraum ganz oder überwiegend mit Einrichtungsgegenständen ausgestattet hat oder in dem Wohnraum mit seiner Familie einen eigenen Hausstand führt.“

#### 839 ÄNDERUNGEN

01.09.2001.—Artikel 1 Nr. 3 des Gesetzes vom 19. Juni 2001 (BGBl. I S. 1149) hat die Vorschrift neu gefasst. Die Vorschrift lautete:

#### „§ 566

Ein Mietvertrag über ein Grundstück, der für längere Zeit als ein Jahr geschlossen wird, bedarf der schriftlichen Form. Wird die Form nicht beobachtet, so gilt der Vertrag als für unbestimmte Zeit geschlossen; die Kündigung ist jedoch nicht für eine frühere Zeit als für den Schluß des ersten Jahres zulässig.“

Hat der Mieter des veräußerten Wohnraums dem Vermieter für die Erfüllung seiner Pflichten Sicherheit geleistet, so tritt der Erwerber in die dadurch begründeten Rechte und Pflichten ein. Kann bei Beendigung des Mietverhältnisses der Mieter die Sicherheit von dem Erwerber nicht erlangen, so ist der Vermieter weiterhin zur Rückgewähr verpflichtet.<sup>840</sup>

### **§ 566b Vorausverfügung über die Miete**

(1) Hat der Vermieter vor dem Übergang des Eigentums über die Miete verfügt, die auf die Zeit der Berechtigung des Erwerbers entfällt, so ist die Verfügung wirksam, soweit sie sich auf die Miete für den zur Zeit des Eigentumsübergangs laufenden Kalendermonat bezieht. Geht das Eigentum nach dem 15. Tag des Monats über, so ist die Verfügung auch wirksam, soweit sie sich auf die Miete für den folgenden Kalendermonat bezieht.

(2) Eine Verfügung über die Miete für eine spätere Zeit muss der Erwerber gegen sich gelten lassen, wenn er sie zur Zeit des Übergangs des Eigentums kennt.<sup>841</sup>

### **§ 566c Vereinbarung zwischen Mieter und Vermieter über die Miete**

Ein Rechtsgeschäft, das zwischen dem Mieter und dem Vermieter über die Mietforderung vorgenommen wird, insbesondere die Entrichtung der Miete, ist dem Erwerber gegenüber 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. Erlangt der Mieter die Kenntnis nach dem 15. Tag des Monats, so ist das Rechtsgeschäft auch wirksam, soweit es sich auf die Miete für den folgenden Kalendermonat bezieht. Ein Rechtsgeschäft, das nach dem Übergang des Eigentums vorgenommen wird, ist jedoch unwirksam, wenn der Mieter bei der Vornahme des Rechtsgeschäfts von dem Übergang des Eigentums Kenntnis hat.<sup>842</sup>

### **§ 566d Aufrechnung durch den Mieter**

Soweit die Entrichtung der Miete an den Vermieter nach § 566c dem Erwerber gegenüber wirksam ist, kann der Mieter gegen die Mietforderung des Erwerbers eine ihm gegen den Vermieter zustehende Forderung aufrechnen. Die Aufrechnung ist ausgeschlossen, wenn der Mieter die Gegenforderung erworben hat, nachdem er von dem Übergang des Eigentums Kenntnis erlangt hat, oder wenn die Gegenforderung erst nach der Erlangung der Kenntnis und später als die Miete fällig geworden ist.<sup>843</sup>

### **§ 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.<sup>844</sup>

---

**840** QUELLE

01.09.2001.—Artikel 1 Nr. 3 des Gesetzes vom 19. Juni 2001 (BGBl. I S. 1149) hat die Vorschrift eingefügt.

**841** QUELLE

01.09.2001.—Artikel 1 Nr. 3 des Gesetzes vom 19. Juni 2001 (BGBl. I S. 1149) hat die Vorschrift eingefügt.

**842** QUELLE

01.09.2001.—Artikel 1 Nr. 3 des Gesetzes vom 19. Juni 2001 (BGBl. I S. 1149) hat die Vorschrift eingefügt.

**843** QUELLE

01.09.2001.—Artikel 1 Nr. 3 des Gesetzes vom 19. Juni 2001 (BGBl. I S. 1149) hat die Vorschrift eingefügt.

**844** QUELLE

### § 567 Belastung des Wohnraums durch den Vermieter

Wird der vermietete Wohnraum nach der Überlassung an den Mieter von dem Vermieter mit dem Recht eines Dritten belastet, so sind die §§ 566 bis 566e entsprechend anzuwenden, wenn durch die Ausübung des Rechts dem Mieter der vertragsgemäße Gebrauch entzogen wird. Wird der Mieter durch die Ausübung des Rechts in dem vertragsgemäßen Gebrauch beschränkt, so ist der Dritte dem Mieter gegenüber verpflichtet, die Ausübung zu unterlassen, soweit sie den vertragsgemäßen Gebrauch beeinträchtigen würde.<sup>845</sup>

### § 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.<sup>846</sup>

### § 567b Weiterveräußerung oder Belastung durch Erwerber

Wird der vermietete Wohnraum von dem Erwerber weiterveräußert oder belastet, so sind § 566 Abs. 1 und die §§ 566a bis 567a entsprechend anzuwenden. Erfüllt der neue Erwerber die sich aus dem Mietverhältnis ergebenden Pflichten nicht, so haftet der Vermieter dem Mieter nach § 566 Abs. 2.<sup>847</sup>

## Kapitel 5 Beendigung des Mietverhältnisses<sup>848</sup>

*(weggefallen)*<sup>849</sup>

---

01.09.2001.—Artikel 1 Nr. 3 des Gesetzes vom 19. Juni 2001 (BGBl. I S. 1149) hat die Vorschrift eingefügt.

#### 845 ÄNDERUNGEN

01.09.2001.—Artikel 1 Nr. 3 des Gesetzes vom 19. Juni 2001 (BGBl. I S. 1149) hat die Vorschrift neu gefasst. Die Vorschrift lautete:

#### „§ 567

Wird ein Mietvertrag für eine längere Zeit als dreißig Jahre geschlossen, so kann nach dreißig Jahren jeder Teil das Mietverhältnis unter Einhaltung der gesetzlichen Frist kündigen. Die Kündigung ist unzulässig, wenn der Vertrag für die Lebenszeit des Vermieters oder des Mieters geschlossen ist.“

#### 846 QUELLE

01.09.2001.—Artikel 1 Nr. 3 des Gesetzes vom 19. Juni 2001 (BGBl. I S. 1149) hat die Vorschrift eingefügt.

#### 847 QUELLE

01.09.2001.—Artikel 1 Nr. 3 des Gesetzes vom 19. Juni 2001 (BGBl. I S. 1149) hat die Vorschrift eingefügt.

#### 848 QUELLE

01.01.2002.—Artikel 1 Abs. 2 Satz 2 des Gesetzes vom 26. November 2001 (BGBl. I S. 3138) hat die Überschrift des Kapitels eingefügt.

#### 849 QUELLE

01.09.2001.—Artikel 1 Nr. 3 des Gesetzes vom 19. Juni 2001 (BGBl. I S. 1149) hat die Zwischenüberschrift eingefügt.

#### AUFHEBUNG

01.01.2002.—Artikel 1 Abs. 2 Satz 2 des Gesetzes vom 26. November 2001 (BGBl. I S. 3138) hat die Zwischenüberschrift aufgehoben. Die Zwischenüberschrift lautete: „5. Beendigung des Mietverhältnisses“.

**Unterkapitel 1**  
**Allgemeine Vorschriften<sup>850</sup>**

*(weggefallen)<sup>851</sup>*

**§ 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.<sup>852</sup>

**§ 569 Außerordentliche fristlose Kündigung aus wichtigem Grund**

(1) Ein wichtiger Grund im Sinne des § 543 Abs. 1 liegt für den Mieter auch vor, wenn der gemietete Wohnraum so beschaffen ist, dass seine Benutzung mit einer erheblichen Gefährdung der Gesundheit verbunden ist. Dies gilt auch, wenn der Mieter die Gefahr bringende Beschaffenheit bei Vertragsschluss gekannt oder darauf verzichtet hat, die ihm wegen dieser Beschaffenheit zustehenden Rechte geltend zu machen.

(2) Ein wichtiger Grund im Sinne des § 543 Abs. 1 liegt ferner vor, wenn eine Vertragspartei den Hausfrieden nachhaltig stört, so dass dem Kündigenden unter Berücksichtigung aller Umstände des Einzelfalls, insbesondere eines Verschuldens der Vertragsparteien, und unter Abwägung der beiderseitigen Interessen die Fortsetzung des Mietverhältnisses bis zum Ablauf der Kündigungsfrist oder bis zur sonstigen Beendigung des Mietverhältnisses nicht zugemutet werden kann.

(2a) Ein wichtiger Grund im Sinne des § 543 Absatz 1 liegt ferner vor, wenn der Mieter mit einer Sicherheitsleistung nach § 551 in Höhe eines Betrages im Verzug ist, der der zweifachen Monatsmiete entspricht. Die als Pauschale oder als Vorauszahlung ausgewiesenen Betriebskosten sind bei der Berechnung der Monatsmiete nach Satz 1 nicht zu berücksichtigen. Einer Abhilffrist oder einer Abmahnung nach § 543 Absatz 3 Satz 1 bedarf es nicht. Absatz 3 Nummer 2 Satz 1 sowie § 543 Absatz 2 Satz 2 sind entsprechend anzuwenden.

(3) Ergänzend zu § 543 Abs. 2 Satz 1 Nr. 3 gilt:

1. Im Falle des § 543 Abs. 2 Satz 1 Nr. 3 Buchstabe a ist der rückständige Teil der Miete nur dann als nicht unerheblich anzusehen, wenn er die Miete für einen Monat übersteigt. Dies gilt nicht, wenn der Wohnraum nur zum vorübergehenden Gebrauch vermietet ist.
2. Die Kündigung wird auch dann unwirksam, wenn der Vermieter spätestens bis zum Ablauf von zwei Monaten nach Eintritt der Rechtshängigkeit des Räumungsanspruchs hinsichtlich der fälligen Miete und der fälligen Entschädigung nach § 546a Abs. 1 befriedigt wird oder sich

---

**850** QUELLE

01.01.2002.—Artikel 1 Abs. 2 Satz 2 des Gesetzes vom 26. November 2001 (BGBl. I S. 3138) hat die Überschrift des Unterkapitels eingefügt.

**851** QUELLE

01.09.2001.—Artikel 1 Nr. 3 des Gesetzes vom 19. Juni 2001 (BGBl. I S. 1149) hat die Zwischenüberschrift eingefügt.

AUFHEBUNG

01.01.2002.—Artikel 1 Abs. 2 Satz 2 des Gesetzes vom 26. November 2001 (BGBl. I S. 3138) hat die Zwischenüberschrift aufgehoben. Die Zwischenüberschrift lautete: „a) Allgemeine Vorschriften“.

**852** ÄNDERUNGEN

01.09.2001.—Artikel 1 Nr. 3 des Gesetzes vom 19. Juni 2001 (BGBl. I S. 1149) hat die Vorschrift neu gefasst. Die Vorschrift lautete:

**„§ 568**

Wird nach dem Ablauf der Mietzeit der Gebrauch der Sache von dem Mieter fortgesetzt, so gilt das Mietverhältnis als auf unbestimmte Zeit verlängert, sofern nicht der Vermieter oder der Mieter seinen entgegenstehenden Willen binnen einer Frist von zwei Wochen dem anderen Teil gegenüber erklärt. Die Frist beginnt für den Mieter mit der Fortsetzung des Gebrauchs, für den Vermieter mit dem Zeitpunkt, in welchem er von der Fortsetzung Kenntnis erlangt.“

eine öffentliche Stelle zur Befriedigung verpflichtet. Dies gilt nicht, wenn der Kündigung vor nicht länger als zwei Jahren bereits eine nach Satz 1 unwirksam gewordene Kündigung vorausgegangen ist.

3. Ist der Mieter rechtskräftig zur Zahlung einer erhöhten Miete nach den §§ 558 bis 560 verurteilt worden, so kann der Vermieter das Mietverhältnis wegen Zahlungsverzugs des Mieters nicht vor Ablauf von zwei Monaten nach rechtskräftiger Verurteilung kündigen, wenn nicht die Voraussetzungen der außerordentlichen fristlosen Kündigung schon wegen der bisher geschuldeten Miete erfüllt sind.

(4) Der zur Kündigung führende wichtige Grund ist in dem Kündigungsschreiben anzugeben.

(5) Eine Vereinbarung, die zum Nachteil des Mieters von den Absätzen 1 bis 3 dieser Vorschrift oder von § 543 abweicht, ist unwirksam. Ferner ist eine Vereinbarung unwirksam, nach der der Vermieter berechtigt sein soll, aus anderen als den im Gesetz zugelassenen Gründen außerordentlich fristlos zu kündigen.<sup>853</sup>

§ 569a<sup>854</sup>

---

### 853 ÄNDERUNGEN

01.01.1969.—Artikel I Nr. 21 des Gesetzes vom 14. Juli 1964 (BGBl. I S. 457) hat Abs. 2 eingefügt.

01.08.2001.—Artikel 2 Nr. 3 des Gesetzes vom 16. Februar 2001 (BGBl. I S. 266) hat die Vorschrift neu gefasst. Die Vorschrift lautete:

„(1) Stirbt der Mieter, so ist sowohl der Erbe als der Vermieter berechtigt, das Mietverhältnis unter Einhaltung der gesetzlichen Frist zu kündigen. Die Kündigung kann nur für den ersten Termin erfolgen, für den sie zulässig ist.

(2) Die Vorschriften des Absatzes 1 gelten nicht, wenn die Voraussetzungen für eine Fortsetzung des Mietverhältnisses nach den §§ 569a oder 569b gegeben sind.“

01.09.2001.—Artikel 1 Nr. 3 des Gesetzes vom 19. Juni 2001 (BGBl. I S. 1149) hat die Vorschrift neu gefasst. Die Vorschrift lautete:

„(1) In ein Mietverhältnis über Wohnraum tritt mit dem Tod des Mieters der Ehegatte ein, der mit dem Mieter einen gemeinsamen Haushalt führt. Dasselbe gilt für Lebenspartner.

(2) Leben in dem gemeinsamen Haushalt Kinder des Mieters, treten diese mit dem Tod des Mieters in das Mietverhältnis ein, wenn nicht der Ehegatte eintritt. Andere Familienangehörige, die mit dem Mieter einen gemeinsamen Haushalt führen, treten mit dem Tod des Mieters in das Mietverhältnis ein, wenn nicht der Ehegatte oder der Lebenspartner eintritt. Dasselbe gilt für Personen, die mit dem Mieter einen auf Dauer angelegten gemeinsamen Haushalt führen.

(3) Erklären eingetretene Personen im Sinne des Absatzes 1 oder 2 innerhalb eines Monats, nachdem sie vom Tod des Mieters Kenntnis erlangt haben, dem Vermieter, dass sie das Mietverhältnis nicht fortsetzen wollen, gilt der Eintritt als nicht erfolgt. Für geschäftsunfähige oder in der Geschäftsfähigkeit beschränkte Personen gilt § 206 entsprechend. Sind mehrere Personen in das Mietverhältnis eingetreten, so kann jeder die Erklärung für sich abgeben.

(4) Der Vermieter kann das Mietverhältnis innerhalb eines Monats, nachdem er von dem endgültigen Eintritt in das Mietverhältnis Kenntnis erlangt hat, unter Einhaltung der gesetzlichen Frist kündigen, wenn in der Person des Eintretenden 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.“

01.05.2013.—Artikel 1 Nr. 11 des Gesetzes vom 11. März 2013 (BGBl. I S. 434) hat Abs. 2a eingefügt.

### 854 QUELLE

01.01.1969.—Artikel I Nr. 22 des Gesetzes vom 14. Juli 1964 (BGBl. I S. 457) hat die Vorschrift eingefügt.

### ÄNDERUNGEN

01.08.2001.—Artikel 2 Nr. 3 des Gesetzes vom 16. Februar 2001 (BGBl. I S. 266) hat die Vorschrift neu gefasst. Die Vorschrift lautete:

„(1) In ein Mietverhältnis über Wohnraum, in dem der Mieter mit seinem Ehegatten den gemeinsamen Hausstand führt, tritt mit dem Tod des Mieters der Ehegatte ein. Erklärt der Ehegatte binnen eines Monats, nachdem er von dem Tod des Mieters Kenntnis erlangt hat, dem Vermieter gegenüber, daß er

§ 569b<sup>855</sup>

das Mietverhältnis nicht fortsetzen will, so gilt sein Eintritt in das Mietverhältnis als nicht erfolgt; § 206 gilt entsprechend.

(2) Wird in dem Wohnraum ein gemeinsamer Hausstand mit einem oder mehreren anderen Familienangehörigen geführt, so treten diese mit dem Tod des Mieters in das Mietverhältnis ein. Das gleiche gilt, wenn der Mieter einen gemeinsamen Hausstand mit seinem Ehegatten und einem oder mehreren anderen Familienangehörigen geführt hat und der Ehegatte in das Mietverhältnis nicht eintritt. Absatz 1 Satz 2 gilt entsprechend; bei mehreren Familienangehörigen kann jeder die Erklärung für sich abgeben. Sind mehrere Familienangehörige in das Mietverhältnis eingetreten, so können sie die Rechte aus dem Mietverhältnis nur gemeinsam ausüben. Für die Verpflichtungen aus dem Mietverhältnis haften sie als Gesamtschuldner.

(3) Der Ehegatte oder die Familienangehörigen haften, wenn sie in das Mietverhältnis eingetreten sind, neben dem Erben für die bis zum Tod des Mieters entstandenen Verbindlichkeiten als Gesamtschuldner; im Verhältnis zu dem Ehegatten oder den Familienangehörigen haftet der Erbe allein.

(4) Hat der Mieter den Mietzins für einen nach seinem Tod liegenden Zeitraum im voraus entrichtet und treten sein Ehegatte oder Familienangehörige in das Mietverhältnis ein, so sind sie verpflichtet, dem Erben dasjenige herauszugeben, was sie infolge der Vorausentrichtung des Mietzinses ersparen oder erlangen.

(5) Der Vermieter kann das Mietverhältnis unter Einhaltung der gesetzlichen Frist kündigen, wenn in der Person des Ehegatten oder Familienangehörigen, der in das Mietverhältnis eingetreten ist, ein wichtiger Grund vorliegt; die Kündigung kann nur für den ersten Termin erfolgen, für den sie zulässig ist. § 556a ist entsprechend anzuwenden.

(6) Treten in ein Mietverhältnis über Wohnraum der Ehegatte oder andere Familienangehörige nicht ein, so wird es mit dem Erben fortgesetzt. Sowohl der Erbe als der Vermieter sind berechtigt, das Mietverhältnis unter Einhaltung der gesetzlichen Frist zu kündigen; die Kündigung kann nur für den ersten Termin erfolgen, für den sie zulässig ist.

(7) Eine von den Absätzen 1, 2 oder 5 abweichende Vereinbarung ist unwirksam.“

## AUFHEBUNG

01.09.2001.—Artikel 1 Nr. 3 des Gesetzes vom 19. Juni 2001 (BGBl. I S. 1149) hat die Vorschrift aufgehoben. Die Vorschrift lautete:

„(1) Ein Mietverhältnis über Wohnraum, bei dem mehrere Personen im Sinne des § 569 gemeinsam Mieter sind, wird bei 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, unter Einhaltung der gesetzlichen Frist kündigen.

(3) Eine abweichende Vereinbarung zum Nachteil des Mieters oder solcher Personen, die nach Absatz 1 fortsetzungsberechtigt sind, ist unwirksam.“

## 855 QUELLE

01.01.1969.—Artikel I Nr. 22 des Gesetzes vom 14. Juli 1964 (BGBl. I S. 457) hat die Vorschrift eingefügt.

## ÄNDERUNGEN

01.08.2001.—Artikel 2 Nr. 3 des Gesetzes vom 16. Februar 2001 (BGBl. I S. 266) hat die Vorschrift neu gefasst. Die Vorschrift lautete:

„Ein Mietverhältnis über Wohnraum, den Eheleute gemeinschaftlich gemietet haben und in dem sie den gemeinsamen Hausstand führen, wird beim Tod eines Ehegatten mit dem überlebenden Ehegatten fortgesetzt. § 569a Abs. 3, 4 gilt entsprechend. Der überlebende Ehegatte kann das Mietverhältnis unter Einhaltung der gesetzlichen Frist kündigen; die Kündigung kann nur für den ersten Termin erfolgen, für den sie zulässig ist.“

## AUFHEBUNG

01.09.2001.—Artikel 1 Nr. 3 des Gesetzes vom 19. Juni 2001 (BGBl. I S. 1149) hat die Vorschrift aufgehoben. Die Vorschrift lautete:

„(1) Die Personen, die gemäß § 569 in das Mietverhältnis eingetreten sind oder mit denen es gemäß § 569a fortgesetzt wird, haften neben dem Erben für die bis zum Tod des Mieters entstandenen Verbindlichkeiten aus dem Mietverhältnis als Gesamtschuldner. Im Verhältnis zu diesen Personen haftet der Erbe allein, soweit nichts anderes bestimmt ist.



§ 569c<sup>856</sup>

**§ 570 Ausschluss des Zurückbehaltungsrechts**

Dem Mieter steht kein Zurückbehaltungsrecht gegen den Rückgabeanspruch des Vermieters zu.<sup>857</sup>

§ 570a<sup>858</sup>

§ 570b<sup>859</sup>

(2) Hat der Mieter den Mietzins für einen nach seinem Tod liegenden Zeitraum im Voraus entrichtet, sind die Personen, die gemäß § 569 in das Mietverhältnis eingetreten sind oder mit denen es gemäß § 569a fortgesetzt wird, verpflichtet, dem Erben dasjenige herauszugeben, was sie infolge der Vorausentrichtung des Mietzinses ersparen oder erlangen.

(3) Der Vermieter kann, falls der verstorbene Mieter keine Sicherheit geleistet hat, von den Personen, die gemäß § 569 in das Mietverhältnis eintreten oder mit denen es gemäß § 569a fortgesetzt wird, nach Maßgabe des § 550b eine Sicherheitsleistung verlangen.“

**856 QUELLE**

01.08.2001.—Artikel 2 Nr. 4 des Gesetzes vom 16. Februar 2001 (BGBl. I S. 266) hat die Vorschrift eingefügt.

**AUFHEBUNG**

01.09.2001.—Artikel 1 Nr. 3 des Gesetzes vom 19. Juni 2001 (BGBl. I S. 1149) hat die Vorschrift aufgehoben. Die Vorschrift lautete:

„(1) Treten beim Tod des Mieters keine Personen im Sinne des § 569 in das Mietverhältnis über Wohnraum ein oder wird es nicht mit ihnen nach § 569a fortgesetzt, so wird es mit dem Erben fortgesetzt. In diesem Fall sind sowohl der Erbe als auch der Vermieter berechtigt, das Mietverhältnis innerhalb eines Monats unter Einhaltung 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 ist.

(2) Bei Mietverhältnissen über andere Sachen gilt Absatz 1 Satz 2 entsprechend.“

**857 ÄNDERUNGEN**

01.09.2001.—Artikel 1 Nr. 3 des Gesetzes vom 19. Juni 2001 (BGBl. I S. 1149) hat die Vorschrift neu gefasst. Die Vorschrift lautete:

**„§ 570**

Militärpersonen, Beamte, Geistliche und Lehrer an öffentlichen Unterrichtsanstalten können im Falle der Versetzung nach einem anderen Ort das Mietverhältnis in Ansehung der Räume, welche sie für sich oder ihre Familie an dem bisherigen Garnison- oder Wohnort gemietet haben, unter Einhaltung der gesetzlichen Frist kündigen. Die Kündigung kann nur für den ersten Termin erfolgen, für den sie zulässig ist.“

**858 QUELLE**

01.01.1968.—Artikel I Nr. 7 des Gesetzes vom 29. Juli 1963 (BGBl. I S. 505) hat die Vorschrift eingefügt.

**AUFHEBUNG**

01.09.2001.—Artikel 1 Nr. 3 des Gesetzes vom 19. Juni 2001 (BGBl. I S. 1149) hat die Vorschrift aufgehoben. Die Vorschrift lautete:

„Bei einem Mietverhältnis über Wohnraum gelten, wenn der Wohnraum an den Mieter überlassen ist, für ein vereinbartes Rücktrittsrecht die Vorschriften dieses Titels über die Kündigung und ihre Folgen entsprechend.“

**859 QUELLE**

01.09.1993.—Artikel 4 Nr. 7 des Gesetzes vom 21. Juli 1993 (BGBl. I S. 1257) hat die Vorschrift eingefügt.

**ÄNDERUNGEN**

01.08.2001.—Artikel 2 Nr. 5 des Gesetzes vom 16. Februar 2001 (BGBl. I S. 266) hat in Abs. 3 „§ 569a“ durch „§ 569“ ersetzt.

**AUFHEBUNG**

### § 571 Weiterer Schadensersatz bei verspäteter Rückgabe von Wohnraum

(1) Gibt der Mieter den gemieteten Wohnraum nach Beendigung des Mietverhältnisses nicht zurück, so kann der Vermieter einen weiteren Schaden im Sinne des § 546a Abs. 2 nur geltend machen, wenn die Rückgabe infolge von Umständen unterblieben ist, die der Mieter zu vertreten hat. Der Schaden ist nur insoweit zu ersetzen, als die Billigkeit eine Schadloshaltung erfordert. Dies gilt nicht, wenn der Mieter gekündigt hat.

(2) Wird dem Mieter nach § 721 oder § 794a der Zivilprozessordnung eine Räumungsfrist gewährt, so ist er für die Zeit von der Beendigung des Mietverhältnisses bis zum Ablauf der Räumungsfrist zum Ersatz eines weiteren Schadens nicht verpflichtet.

(3) Eine zum Nachteil des Mieters abweichende Vereinbarung ist unwirksam.<sup>860</sup>

### § 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.<sup>861</sup>

## Unterkapitel 2

### Mietverhältnisse auf unbestimmte Zeit<sup>862</sup>

---

01.09.2001.—Artikel 1 Nr. 3 des Gesetzes vom 19. Juni 2001 (BGBl. I S. 1149) hat die Vorschrift aufgehoben. Die Vorschrift lautete:

„(1) Werden vermietete Wohnräume, an denen nach der Überlassung an den Mieter Wohnungseigentum begründet worden ist oder begründet werden soll, an einen Dritten verkauft, so ist der Mieter zum Vorkauf berechtigt. Dies gilt nicht, wenn der Vermieter die Wohnräume an eine zu seinem Hausstand gehörende Person oder an einen Familienangehörigen verkauft.

(2) Die Mitteilung des Verkäufers oder des Dritten über den Inhalt des Kaufvertrages ist mit einer Unterrichtung des Mieters über sein Vorkaufsrecht zu verbinden.

(3) Stirbt der Mieter, so geht das Vorkaufsrecht auf denjenigen über, der das Mietverhältnis nach § 569 Abs. 1 oder 2 fortsetzt.

(4) Eine zum Nachteil des Mieters abweichende Vereinbarung ist unwirksam.“

#### 860 ÄNDERUNGEN

01.09.2001.—Artikel 1 Nr. 3 des Gesetzes vom 19. Juni 2001 (BGBl. I S. 1149) hat die Vorschrift neu gefasst. Die Vorschrift lautete:

#### „§ 571

(1) Wird das vermietete Grundstück nach der Überlassung an den Mieter von dem Vermieter an einen Dritten veräußert, so tritt der Erwerber an Stelle des Vermieters in die sich während der Dauer seines Eigentums aus dem Mietverhältnis ergebenden Rechte und Verpflichtungen ein.

(2) Erfüllt der Erwerber die Verpflichtungen nicht, so haftet der Vermieter für den von dem Erwerber zu ersetzenden Schaden wie ein Bürge, der auf die Einrede der Vorausklage verzichtet hat. Erlangt der Mieter von dem Übergang des Eigentums durch Mitteilung des Vermieters Kenntnis, so wird der Vermieter von der Haftung befreit, wenn nicht der Mieter das Mietverhältnis für den ersten Termin kündigt, für den die Kündigung zulässig ist.“

#### 861 ÄNDERUNGEN

01.09.2001.—Artikel 1 Nr. 3 des Gesetzes vom 19. Juni 2001 (BGBl. I S. 1149) hat die Vorschrift neu gefasst. Die Vorschrift lautete:

#### „§ 572

Hat der Mieter des veräußerten Grundstücks dem Vermieter für die Erfüllung seiner Verpflichtungen Sicherheit geleistet, so tritt der Erwerber in die dadurch begründeten Rechte ein. Zur Rückgewähr der Sicherheit ist er nur verpflichtet, wenn sie ihm ausgehändigt wird oder wenn er dem Vermieter gegenüber die Verpflichtung zur Rückgewähr übernimmt.“

#### 862 QUELLE

*(weggefallen)*<sup>863</sup>

### § 573 Ordentliche Kündigung des Vermieters

(1) Der Vermieter kann nur kündigen, wenn er ein berechtigtes Interesse an der Beendigung des Mietverhältnisses hat. Die Kündigung zum Zwecke der Mieterhöhung ist ausgeschlossen.

(2) Ein berechtigtes Interesse des Vermieters an der Beendigung des Mietverhältnisses liegt insbesondere vor, wenn

1. der Mieter seine vertraglichen Pflichten schuldhaft nicht unerheblich verletzt hat,
2. der Vermieter die Räume als Wohnung für sich, seine Familienangehörigen oder Angehörige seines Haushalts benötigt oder
3. der Vermieter durch die Fortsetzung des Mietverhältnisses an einer angemessenen wirtschaftlichen Verwertung des Grundstücks gehindert und dadurch erhebliche Nachteile erleiden würde; die Möglichkeit, durch eine anderweitige Vermietung als Wohnraum eine höhere Miete zu erzielen, bleibt außer Betracht; der Vermieter kann sich auch nicht darauf berufen, dass er die Mieträume im Zusammenhang mit einer beabsichtigten oder nach Überlassung an den Mieter erfolgten Begründung von Wohnungseigentum veräußern will.

(3) Die Gründe für ein berechtigtes Interesse des Vermieters sind in dem Kündigungsschreiben anzugeben. Andere Gründe werden nur berücksichtigt, soweit sie nachträglich entstanden sind.

(4) Eine zum Nachteil des Mieters abweichende Vereinbarung ist unwirksam.<sup>864</sup>

### § 573a Erleichterte Kündigung des Vermieters

(1) Ein Mietverhältnis über eine Wohnung in einem vom Vermieter selbst bewohnten Gebäude mit nicht mehr als zwei Wohnungen kann der Vermieter auch kündigen, ohne dass es eines berechtigten Interesses im Sinne des § 573 bedarf. Die Kündigungsfrist verlängert sich in diesem Fall um drei Monate.

(2) Absatz 1 gilt entsprechend für Wohnraum innerhalb der vom Vermieter selbst bewohnten Wohnung, sofern der Wohnraum nicht nach § 549 Abs. 2 Nr. 2 vom Mieterschutz ausgenommen ist.

(3) In dem Kündigungsschreiben ist anzugeben, dass die Kündigung auf die Voraussetzungen des Absatzes 1 oder 2 gestützt wird.

01.01.2002.—Artikel 1 Abs. 2 Satz 2 des Gesetzes vom 26. November 2001 (BGBl. I S. 3138) hat die Überschrift des Unterkapitels eingefügt.

#### 863 QUELLE

01.09.2001.—Artikel 1 Nr. 3 des Gesetzes vom 19. Juni 2001 (BGBl. I S. 1149) hat die Zwischenüberschrift eingefügt.

#### AUFHEBUNG

01.01.2002.—Artikel 1 Abs. 2 Satz 2 des Gesetzes vom 26. November 2001 (BGBl. I S. 3138) hat die Zwischenüberschrift aufgehoben. Die Zwischenüberschrift lautete: „b) Mietverhältnisse auf unbestimmte Zeit“.

#### 864 ÄNDERUNGEN

01.04.1953.—Erster Teil Artikel 2 Nr. 2 des Gesetzes vom 5. März 1953 (BGBl. I S. 33) hat Satz 1 neu gefasst.

01.09.2001.—Artikel 1 Nr. 3 des Gesetzes vom 19. Juni 2001 (BGBl. I S. 1149) hat die Vorschrift neu gefasst. Die Vorschrift lautete:

#### „§ 573

Hat der Vermieter vor dem Übergang des Eigentums über den Mietzins, der auf die Zeit der Berechtigung des Erwerbers entfällt, verfügt, so ist die Verfügung insoweit wirksam, als sie sich auf den Mietzins für den zur Zeit des Übergangs des Eigentums laufenden Kalendermonat bezieht; geht das Eigentum nach dem fünfzehnten Tag des Monats über, so ist die Verfügung auch insoweit wirksam, als sie sich auf den Mietzins für den folgenden Kalendermonat bezieht. Eine Verfügung über den Mietzins für eine spätere Zeit muß der Erwerber gegen sich gelten lassen, wenn er sie zur Zeit des Übergangs des Eigentums kennt.“

(4) Eine zum Nachteil des Mieters abweichende Vereinbarung ist unwirksam.<sup>865</sup>

### **§ 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.<sup>866</sup>

### **§ 573c Fristen der ordentlichen Kündigung**

(1) Die Kündigung ist spätestens am dritten Werktag eines Kalendermonats zum Ablauf des übernächsten Monats zulässig. Die Kündigungsfrist für den Vermieter verlängert sich nach fünf und acht Jahren seit der Überlassung des Wohnraums um jeweils drei Monate.

(2) Bei Wohnraum, der nur zum vorübergehenden Gebrauch vermietet worden ist, kann eine kürzere Kündigungsfrist vereinbart werden.

(3) Bei Wohnraum nach § 549 Abs. 2 Nr. 2 ist die Kündigung spätestens am 15. eines Monats zum Ablauf dieses Monats zulässig.

(4) Eine zum Nachteil des Mieters von Absatz 1 oder 3 abweichende Vereinbarung ist unwirksam.<sup>867</sup>

### **§ 573d Außerordentliche Kündigung mit gesetzlicher Frist**

(1) Kann ein Mietverhältnis außerordentlich mit der gesetzlichen Frist gekündigt werden, so gelten mit Ausnahme der Kündigung gegenüber Erben des Mieters nach § 564 die §§ 573 und 573a entsprechend.

(2) Die Kündigung ist spätestens am dritten Werktag eines Kalendermonats zum Ablauf des übernächsten Monats zulässig, bei Wohnraum nach § 549 Abs. 2 Nr. 2 spätestens am 15. eines Monats zum Ablauf dieses Monats (gesetzliche Frist). § 573a Abs. 1 Satz 2 findet keine Anwendung.

(3) Eine zum Nachteil des Mieters abweichende Vereinbarung ist unwirksam.<sup>868</sup>

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

(1) Der Mieter kann der Kündigung des Vermieters widersprechen und von ihm die Fortsetzung des Mietverhältnisses verlangen, wenn die Beendigung des Mietverhältnisses für den Mieter, seine

---

**865** QUELLE

01.09.2001.—Artikel 1 Nr. 3 des Gesetzes vom 19. Juni 2001 (BGBl. I S. 1149) hat die Vorschrift eingefügt.

**866** QUELLE

01.09.2001.—Artikel 1 Nr. 3 des Gesetzes vom 19. Juni 2001 (BGBl. I S. 1149) hat die Vorschrift eingefügt.

**867** QUELLE

01.09.2001.—Artikel 1 Nr. 3 des Gesetzes vom 19. Juni 2001 (BGBl. I S. 1149) hat die Vorschrift eingefügt.

**868** QUELLE

01.09.2001.—Artikel 1 Nr. 3 des Gesetzes vom 19. Juni 2001 (BGBl. I S. 1149) hat die Vorschrift eingefügt.