

§ 505d Verstoß gegen die Pflicht zur Kreditwürdigkeitsprüfung

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

1. ein im Darlehensvertrag vereinbarter gebundener Sollzins auf den marktüblichen Zinssatz am Kapitalmarkt für Anlagen in Hypothekendarlehen 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.⁶³¹

§ 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 Immobilien-Verbraucherdarlehensverträgen 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.⁶³²

Untertitel 2

Finanzierungshilfen zwischen einem Unternehmer und einem Verbraucher⁶³³

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

631 QUELLE

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

632 QUELLE

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

633 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.

§ 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 Finanzierungshilfe 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 Nr. 3 sind § 500 Abs. 2 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.⁶³⁴

634 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.

§ 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.⁶³⁵

(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

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.

635 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

§ 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 4.⁶³⁶

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.

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.

636 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.“

§ 509⁶³⁷

Untertitel 3

Ratenlieferungsverträge zwischen einem Unternehmer und einem Verbraucher⁶³⁸

§ 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.⁶³⁹

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.

637 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) 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.“

638 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.

639 AUFHEBUNG

Untertitel 4

Beratungsleistungen bei Immobilier-Verbraucherdarlehensverträgen⁶⁴⁰

§ 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 hin-

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.

(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.

640 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“.

sichtlich 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 kein Produkt empfehlen kann. Die Empfehlung oder der Hinweis ist dem Darlehensnehmer auf einem dauerhaften Datenträger zur Verfügung zu stellen.⁶⁴¹

Unterabschnitt 5 Unabdingbarkeit, Anwendung auf Existenzgründer⁶⁴²

§ 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.⁶⁴³

641 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.

642 QUELLE

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

643 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.

§ 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 selbständigen beruflichen Tätigkeit gewähren lassen oder zu diesem Zweck einen Ratenlieferungsvertrag schließen, es sei denn, der Nettodarlehensbetrag oder Barzahlungspreis übersteigt 75 000 Euro.⁶⁴⁴

Untertitel 6

Unentgeltliche Darlehensverträge und unentgeltliche Finanzierungshilfen zwischen einem Unternehmer und einem Verbraucher⁶⁴⁵

§ 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.⁶⁴⁶

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.

644 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.

645 QUELLE

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

646 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.

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.

*(weggefallen)*⁶⁴⁷

§ 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.⁶⁴⁸

Titel 4 Schenkung⁶⁴⁹

§ 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.⁶⁵⁰

§ 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.⁶⁵¹

§ 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.⁶⁵²

647 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.

648 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.

649 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.

650 ÄNDERUNGEN

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

651 ÄNDERUNGEN

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

652 ÄNDERUNGEN

§ 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 Unterhaltspflichten gefährdet wird.

(2) Treffen die Ansprüche mehrerer Beschenkten zusammen, so geht der früher entstandene Anspruch vor.⁶⁵³

§ 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.⁶⁵⁴

§ 521 Haftung des Schenkers

Der Schenker hat nur Vorsatz und grobe Fahrlässigkeit zu vertreten.⁶⁵⁵

§ 522 Keine Verzugszinsen

Zur Entrichtung von Verzugszinsen ist der Schenker nicht verpflichtet.⁶⁵⁶

§ 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.⁶⁵⁷

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.

653 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.

654 ÄNDERUNGEN

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

655 ÄNDERUNGEN

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

656 ÄNDERUNGEN

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

657 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.“

§ 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.⁶⁵⁸

§ 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.⁶⁵⁹

§ 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 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.⁶⁶⁰

§ 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.⁶⁶¹

§ 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 Lebens-

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

658 ÄNDERUNGEN

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

659 ÄNDERUNGEN

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

660 ÄNDERUNGEN

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

661 ÄNDERUNGEN

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

partner 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.⁶⁶²

§ 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.⁶⁶³

§ 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.⁶⁶⁴

§ 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.⁶⁶⁵

§ 532 Ausschluss des Widerrufs

662 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.

663 ÄNDERUNGEN

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

664 ÄNDERUNGEN

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

665 ÄNDERUNGEN

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

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.⁶⁶⁶

§ 533 Verzicht auf Widerrufsrecht

Auf das Widerrufsrecht kann erst verzichtet werden, wenn der Undank dem Widerrufsberechtigten bekannt geworden ist.⁶⁶⁷

§ 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.⁶⁶⁸

Titel 5

Mietvertrag, Pachtvertrag⁶⁶⁹

Untertitel 1

Allgemeine Vorschriften für Mietverhältnisse⁶⁷⁰

*(weggefallen)*⁶⁷¹

§ 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.

666 ÄNDERUNGEN

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

667 ÄNDERUNGEN

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

668 ÄNDERUNGEN

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

669 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“.

670 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.

671 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“.

(2) Der Mieter ist verpflichtet, dem Vermieter die vereinbarte Miete zu entrichten.⁶⁷²

§ 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.⁶⁷³

§ 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.⁶⁷⁴

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

672 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.“

673 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.

674 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.

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.⁶⁷⁵

§ 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.⁶⁷⁶

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

Auf eine Vereinbarung, durch die die Rechte des Mieters wegen eines Mangels der Mietsache ausgeschlossen oder beschränkt werden, kann sich der Vermieter nicht berufen, wenn er den Mangel arglistig verschwiegen hat.⁶⁷⁷

§ 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.⁶⁷⁸

675 QUELLE

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

676 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.

677 QUELLE

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

678 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.

§ 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.⁶⁷⁹

§ 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.⁶⁸⁰

§ 540 Gebrauchsüberlassung an Dritte

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.“

679 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.

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

680 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.“

(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.⁶⁸¹

§ 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.⁶⁸²

§ 541a⁶⁸³

§ 541b⁶⁸⁴

681 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.“

682 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.“

683 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:

„(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.“

684 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

§ 542 Ende des Mietverhältnisses

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

(2) Ein Mietverhältnis, das auf bestimmte Zeit eingegangen ist, endet mit dem Ablauf dieser Zeit, sofern es nicht

1. in den gesetzlich zugelassenen Fällen außerordentlich gekündigt oder
2. verlängert wird.⁶⁸⁵

§ 543 Außerordentliche fristlose Kündigung aus wichtigem Grund

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.“

685 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.“

(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 rechtzeitig gewährt oder die Abhilfe vor Ablauf der hierzu bestimmten Frist bewirkt hat, so trifft ihn die Beweislast.⁶⁸⁶

§ 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

686 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.

der gesetzlichen Frist kündigen. Die Kündigung ist unzulässig, wenn der Vertrag für die Lebenszeit des Vermieters oder des Mieters geschlossen worden ist.⁶⁸⁷

§ 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.⁶⁸⁸

§ 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.⁶⁸⁹

§ 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.⁶⁹⁰

§ 547 Erstattung von im Voraus entrichteter Miete

687 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.“

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

689 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.“

690 QUELLE

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

(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.⁶⁹¹

§ 547a⁶⁹²

§ 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.⁶⁹³

Untertitel 2 Mietverhältnisse über Wohnraum⁶⁹⁴

691 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.“

692 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.

(3) Eine Vereinbarung, durch die das Wegnahmerecht des Mieters von Wohnraum ausgeschlossen wird, ist nur wirksam, wenn ein angemessener Ausgleich vorgesehen ist.“

693 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.“

694 QUELLE

*(weggefallen)*⁶⁹⁵

Kapitel 1
Allgemeine Vorschriften⁶⁹⁶

*(weggefallen)*⁶⁹⁷

§ 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.⁶⁹⁸

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.

695 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“.

696 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.

697 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: „1. Allgemeine Vorschriften“.

698 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

§ 549a⁶⁹⁹

§ 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.⁷⁰⁰

§ 550a⁷⁰¹

(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.

699 QUELLE

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.“

700 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.“

701 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:

§ 550b⁷⁰²**§ 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.⁷⁰³

„Eine Vereinbarung, durch die sich der Vermieter von Wohnraum eine Vertragsstrafe vom Mieter versprechen lässt, ist unwirksam.“

702 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.

(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.“

703 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.“

§ 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.⁷⁰⁴

§ 552a⁷⁰⁵

§ 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.⁷⁰⁶

01.05.2013.—Artikel 1 Nr. 3 des Gesetzes vom 11. März 2013 (BGBl. I S. 434) hat Abs. 2 Satz 3 eingefügt.

704 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.“

705 QUELLE

01.01.1969.—Artikel I Nr. 9 des Gesetzes vom 14. Juli 1964 (BGBl. I S. 457) hat die Vorschrift eingefügt.

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.“

706 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 unbefugte

§ 554⁷⁰⁷

überlassenen Gebrauch beläßt, oder die Sache durch Vernachlässigung der dem Mieter obliegenden Sorgfalt erheblich gefährdet.“

707 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:

„3. Der Vermieter 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.

§ 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.⁷⁰⁸

§ 554b⁷⁰⁹

(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.“

708 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. 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.“

709 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.“

§ 555 Unwirksamkeit einer Vertragsstrafe

Eine Vereinbarung, durch die sich der Vermieter eine Vertragsstrafe vom Mieter versprechen lässt, ist unwirksam.⁷¹⁰

Kapitel 1a Erhaltungs- und Modernisierungsmaßnahmen⁷¹¹

§ 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.⁷¹²

§ 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,
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.⁷¹³

§ 555c Ankündigung von Modernisierungsmaßnahmen

710 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.

711 QUELLE

01.05.2013.—Artikel 1 Nr. 5 des Gesetzes vom 11. März 2013 (BGBl. I S. 434) hat die Überschrift des Kapitels eingefügt.

712 QUELLE

01.05.2013.—Artikel 1 Nr. 5 des Gesetzes vom 11. März 2013 (BGBl. I S. 434) hat die Vorschrift eingefügt.

713 QUELLE

01.05.2013.—Artikel 1 Nr. 5 des Gesetzes vom 11. März 2013 (BGBl. I S. 434) hat die Vorschrift eingefügt.

(1) Der Vermieter hat dem Mieter eine Modernisierungsmaßnahme spätestens drei Monate vor ihrem Beginn in Textform anzukündigen (Modernisierungsankündigung). Die Modernisierungsankündigung muss Angaben enthalten über:

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.⁷¹⁴

§ 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.⁷¹⁵

714 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.

715 QUELLE

§ 555e Sonderkündigungsrecht des Mieters bei Modernisierungsmaßnahmen

(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.⁷¹⁶

§ 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.⁷¹⁷

Kapitel 2 Die Miete⁷¹⁸

*(weggefallen)*⁷¹⁹

Unterkapitel 1 Vereinbarungen über die Miete⁷²⁰

*(weggefallen)*⁷²¹

§ 556 Vereinbarungen über Betriebskosten

01.05.2013.—Artikel 1 Nr. 5 des Gesetzes vom 11. März 2013 (BGBl. I S. 434) hat die Vorschrift eingefügt.

716 QUELLE

01.05.2013.—Artikel 1 Nr. 5 des Gesetzes vom 11. März 2013 (BGBl. I S. 434) hat die Vorschrift eingefügt.

717 QUELLE

01.05.2013.—Artikel 1 Nr. 5 des Gesetzes vom 11. März 2013 (BGBl. I S. 434) hat die Vorschrift eingefügt.

718 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.

719 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“.

720 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.

721 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“.

(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 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.

(4) Eine zum Nachteil des Mieters von Absatz 1, Absatz 2 Satz 2 oder Absatz 3 abweichende Vereinbarung ist unwirksam.⁷²²

§ 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 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

722 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.“

Erklärung ist nur vor Beginn eines Abrechnungszeitraums zulässig. Sind die Kosten bislang in der Miete enthalten, so ist diese entsprechend herabzusetzen.

(3) Eine zum Nachteil des Mieters von Absatz 2 abweichende Vereinbarung ist unwirksam.⁷²³

723 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:

„§ 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 zuzumu-

§ 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.⁷²⁴

§ 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

ten, 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.“

724 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.

(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.“

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.⁷²⁵

Unterkapitel 1

Vereinbarungen über die Miethöhe bei Mietbeginn in Gebieten mit angespannten Wohnungsmärkten⁷²⁶

§ 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

725 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.

726 QUELLE

01.06.2015.—Artikel 1 Nr. 3 des Gesetzes vom 21. April 2015 (BGBl. I S. 610) hat die Überschrift des Abschnitts eingefügt.

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 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 am 31. Dezember 2020 in 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.⁷²⁷

§ 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 Vergleichsmiete (§ 558 Absatz 2) auszugehen, die bei Beginn des Mietverhältnisses ohne Berücksichtigung der Modernisierung anzusetzen wäre.⁷²⁸

§ 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.⁷²⁹

727 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.

728 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.

729 QUELLE

01.06.2015.—Artikel 1 Nr. 3 des Gesetzes vom 21. April 2015 (BGBl. I S. 610) hat die Vorschrift eingefügt.

§ 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 ein Jahr vor Beendigung des Vormietverhältnisses 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 und die zurückverlangte Miete nach Zugang der Rüge fällig geworden ist. Hat der Vermieter eine Auskunft nach Absatz 1a Satz 1 erteilt, so muss die Rüge sich auf diese Auskunft beziehen.

(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.⁷³⁰

Unterkapitel 2 Regelungen über die Miethöhe⁷³¹

730 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.

731 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.

*(weggefallen)*⁷³²

§ 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.⁷³³

§ 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.

732 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“.

733 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 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.“

(5) Eine zum Nachteil des Mieters abweichende Vereinbarung ist unwirksam.⁷³⁴

§ 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.

(5) Eine zum Nachteil des Mieters abweichende Vereinbarung ist unwirksam.⁷³⁵

§ 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 vier 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.

734 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.

735 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.

(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.⁷³⁶

§ 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.

736 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

(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.

(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.⁷³⁷

§ 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.

(4) Eine zum Nachteil des Mieters abweichende Vereinbarung ist unwirksam.⁷³⁸

§ 558c Mietspiegel

(1) Ein Mietspiegel ist eine Übersicht über die ortsübliche Vergleichsmiete, soweit die Übersicht von der Gemeinde 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) Gemeinden sollen Mietspiegel erstellen, wenn hierfür ein Bedürfnis besteht und dies mit einem vertretbaren Aufwand möglich ist. Die Mietspiegel und ihre Änderungen sollen veröffentlicht werden.

(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.⁷³⁹

§ 558d Qualifizierter Mietspiegel

(1) Ein qualifizierter Mietspiegel ist ein Mietspiegel, der nach anerkannten wissenschaftlichen Grundsätzen erstellt und von der Gemeinde oder von Interessenvertretern der Vermieter und der Mieter anerkannt worden ist.

737 QUELLE

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

738 QUELLE

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

739 QUELLE

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

(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 Preisindexes für die Lebenshaltung aller privaten Haushalte in Deutschland zugrunde gelegt werden. Nach vier Jahren ist der qualifizierte Mietspiegel neu zu erstellen.

(3) Ist die Vorschrift des Absatzes 2 eingehalten, so wird vermutet, dass die im qualifizierten Mietspiegel bezeichneten Entgelte die ortsübliche Vergleichsmiete wiedergeben.⁷⁴⁰

§ 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.⁷⁴¹

§ 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.

(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.⁷⁴²

740 QUELLE

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

741 QUELLE

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

742 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:

„§ 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 Miet-

§ 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.

(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.⁷⁴³

§ 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.

zins 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.

743 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.

(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.⁷⁴⁴

§ 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.

(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.⁷⁴⁵

744 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.“

745 QUELLE

01.01.2019.—Artikel 1 Nr. 6 des Gesetzes vom 18. Dezember 2018 (BGBl. I S. 2648) hat die Vorschrift eingefügt.

§ 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.⁷⁴⁶

§ 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.⁷⁴⁷

§ 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.

746 QUELLE

01.01.2019.—Artikel 1 Nr. 6 des Gesetzes vom 18. Dezember 2018 (BGBl. I S. 2648) hat die Vorschrift eingefügt.

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:

„§ 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.“

(2) Eine zum Nachteil des Mieters abweichende Vereinbarung ist unwirksam.⁷⁴⁸

Kapitel 3 Pfandrecht des Vermieters⁷⁴⁹

(weggefallen)⁷⁵⁰

§ 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.⁷⁵¹

§ 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.⁷⁵²

§ 562b Selbsthilferecht, Herausgabeanspruch

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:

„§ 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.“

749 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.

750 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“.

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:

„§ 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.“

752 QUELLE

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

(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.

(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.⁷⁵³

§ 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.⁷⁵⁴

§ 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.⁷⁵⁵

Kapitel 4 Wechsel der Vertragsparteien⁷⁵⁶

*(weggefallen)*⁷⁵⁷

§ 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 Mietverhält-

753 QUELLE

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

754 QUELLE

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

755 QUELLE

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

756 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.

757 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“.

nis 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.

(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.⁷⁵⁸

§ 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.⁷⁵⁹

§ 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.⁷⁶⁰

758 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.“

759 QUELLE

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

760 QUELLE

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

§ 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 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.⁷⁶¹

§ 564a⁷⁶²

§ 564b⁷⁶³

761 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.“

762 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.“

763 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 Woh-

nung 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 berechnete 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.

§ 564c⁷⁶⁴

4. der Vermieter nicht zum Wohnen bestimmte Nebenräume oder Teile eines Grundstücks dazu verwenden will,
- a) Wohnraum zum Zwecke der Vermietung zu schaffen oder
 - 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.“

764 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

§ 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.⁷⁶⁵

- 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,
- 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.“

765 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 Vierteljahres 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.

(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.“

§ 565a⁷⁶⁶

§ 565b⁷⁶⁷

§ 565c⁷⁶⁸

766 QUELLE

01.01.1968.—Artikel I Nr. 6 des Gesetzes vom 29. Juli 1963 (BGBl. I S. 505) hat die Vorschrift eingefügt.
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.“

767 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.“

768 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,

§ 565d⁷⁶⁹

§ 565e⁷⁷⁰

§ 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.⁷⁷¹

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 Beziehung 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.“

769 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.“

770 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.“

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:

„§ 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 ge-

§ 566a Mietsicherheit

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.⁷⁷²

§ 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.⁷⁷³

§ 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.⁷⁷⁴

§ 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.⁷⁷⁵

§ 566e Mitteilung des Eigentumsübergangs durch den Vermieter

geschlossen; die Kündigung ist jedoch nicht für eine frühere Zeit als für den Schluß des ersten Jahres zulässig.“

772 QUELLE

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

773 QUELLE

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

774 QUELLE

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

775 QUELLE

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

(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.⁷⁷⁶

§ 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.⁷⁷⁷

§ 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.⁷⁷⁸

§ 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. 2.⁷⁷⁹

Kapitel 5 Beendigung des Mietverhältnisses⁷⁸⁰

(weggefallen)⁷⁸¹

776 QUELLE

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

777 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.“

778 QUELLE

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

779 QUELLE

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

780 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.

781 QUELLE

Unterkapitel 1
Allgemeine Vorschriften⁷⁸²

(weggefallen)⁷⁸³

§ 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.⁷⁸⁴

§ 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.

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“.

782 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.

783 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“.

784 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.“

(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 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.⁷⁸⁵

§ 569a⁷⁸⁶

785 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.

786 QUELLE

§ 569b⁷⁸⁷

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 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.“

787 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

§ 569c⁷⁸⁸

§ 570 Ausschluss des Zurückbehaltungsrechts

Dem Mieter steht kein Zurückbehaltungsrecht gegen den Rückgabeanspruch des Vermieters zu.⁷⁸⁹

§ 570a⁷⁹⁰

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.

(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.“

788 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.“

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:

„§ 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.“

790 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.“

§ 570b⁷⁹¹

§ 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.⁷⁹²

§ 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.⁷⁹³

791 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

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.“

792 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.“

793 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

Unterkapitel 2
Mietverhältnisse auf unbestimmte Zeit⁷⁹⁴

(weggefallen)⁷⁹⁵

§ 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.⁷⁹⁶

§ 573a Erleichterte Kündigung des Vermieters

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.“

794 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.

795 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“.

796 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.“

(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.

(4) Eine zum Nachteil des Mieters abweichende Vereinbarung ist unwirksam.⁷⁹⁷

§ 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.⁷⁹⁸

§ 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.⁷⁹⁹

§ 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.

797 QUELLE

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

798 QUELLE

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

799 QUELLE

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

(3) Eine zum Nachteil des Mieters abweichende Vereinbarung ist unwirksam.⁸⁰⁰

§ 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 Familie oder einen anderen Angehörigen seines Haushalts eine Härte bedeuten würde, die auch unter Würdigung der berechtigten Interessen des Vermieters nicht zu rechtfertigen ist. Dies gilt nicht, wenn ein Grund vorliegt, der den Vermieter zur außerordentlichen fristlosen Kündigung berechtigt.

(2) Eine Härte liegt auch vor, wenn angemessener Ersatzwohnraum zu zumutbaren Bedingungen nicht beschafft werden kann.

(3) Bei der Würdigung der berechtigten Interessen des Vermieters werden nur die in dem Kündigungsschreiben nach § 573 Abs. 3 angegebenen Gründe berücksichtigt, außer wenn die Gründe nachträglich entstanden sind.

(4) Eine zum Nachteil des Mieters abweichende Vereinbarung ist unwirksam.⁸⁰¹

§ 574a Fortsetzung des Mietverhältnisses nach Widerspruch

(1) Im Falle des § 574 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 zu den bisherigen Vertragsbedingungen fortzusetzen, so kann der Mieter nur verlangen, dass es unter einer angemessenen Änderung der Bedingungen fortgesetzt wird.

(2) Kommt keine Einigung zustande, so werden die Fortsetzung des Mietverhältnisses, deren Dauer sowie die Bedingungen, zu denen es fortgesetzt wird, durch Urteil bestimmt. Ist ungewiss, wann voraussichtlich die Umstände wegfallen, aufgrund deren die Beendigung des Mietverhältnisses eine Härte bedeutet, so kann bestimmt werden, dass das Mietverhältnis auf unbestimmte Zeit fortgesetzt wird.

(3) Eine zum Nachteil des Mieters abweichende Vereinbarung ist unwirksam.⁸⁰²

§ 574b Form und Frist des Widerspruchs

(1) Der Widerspruch des Mieters gegen die Kündigung ist schriftlich zu erklären. Auf Verlangen des Vermieters soll der Mieter über die Gründe des Widerspruchs unverzüglich Auskunft erteilen.

(2) Der Vermieter kann die Fortsetzung des Mietverhältnisses ablehnen, wenn der Mieter ihm den Widerspruch nicht spätestens zwei Monate vor der Beendigung des Mietverhältnisses erklärt

800 QUELLE

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

801 ÄNDERUNGEN

01.04.1953.—Erster Teil Artikel 2 Nr. 3 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:

„Ein Rechtsgeschäft, das zwischen dem Mieter und dem Vermieter in Ansehung der Mietzinsforderung vorgenommen wird, insbesondere die Entrichtung des Mietzinses, ist dem Erwerber gegenüber wirksam, soweit es sich nicht auf den Mietzins 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 fünfzehnten Tag des Monats, so ist das Rechtsgeschäft auch insoweit wirksam, als es sich auf den Mietzins 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.“

802 QUELLE

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

hat. Hat der Vermieter nicht rechtzeitig vor Ablauf der Widerspruchsfrist auf die Möglichkeit des Widerspruchs sowie auf dessen Form und Frist hingewiesen, so kann der Mieter den Widerspruch noch im ersten Termin des Räumungsrechtsstreits erklären.

(3) Eine zum Nachteil des Mieters abweichende Vereinbarung ist unwirksam.⁸⁰³

§ 574c Weitere Fortsetzung des Mietverhältnisses bei unvorhergesehenen Umständen

(1) Ist aufgrund der §§ 574 bis 574b durch Einigung oder Urteil bestimmt worden, dass das Mietverhältnis auf bestimmte Zeit fortgesetzt wird, so kann der Mieter dessen weitere Fortsetzung nur verlangen, wenn dies durch eine wesentliche Änderung der Umstände gerechtfertigt ist oder wenn Umstände nicht eingetreten sind, deren vorgesehener Eintritt für die Zeitdauer der Fortsetzung bestimmend gewesen war.

(2) 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 die Umstände verändert, die für die Fortsetzung bestimmend gewesen waren, so kann der Mieter eine Fortsetzung des Mietverhältnisses nur nach § 574 verlangen; unerhebliche Veränderungen bleiben außer Betracht.

(3) Eine zum Nachteil des Mieters abweichende Vereinbarung ist unwirksam.⁸⁰⁴

Unterkapitel 3 Mietverhältnisse auf bestimmte Zeit⁸⁰⁵

(weggefallen)⁸⁰⁶

§ 575 Zeitmietvertrag

(1) Ein Mietverhältnis kann auf bestimmte Zeit eingegangen werden, wenn der Vermieter nach Ablauf der Mietzeit

1. die Räume als Wohnung für sich, seine Familienangehörigen oder Angehörige seines Haushalts nutzen will,
2. in zulässiger Weise die Räume beseitigen oder so wesentlich verändern oder instand setzen will, dass die Maßnahmen durch eine Fortsetzung des Mietverhältnisses erheblich erschwert würden, oder
3. die Räume an einen zur Dienstleistung Verpflichteten vermieten will

und er dem Mieter den Grund der Befristung bei Vertragsschluss schriftlich mitteilt. Anderenfalls gilt das Mietverhältnis als auf unbestimmte Zeit abgeschlossen.

803 QUELLE

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

804 QUELLE

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

805 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.

806 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: „c) Mietverhältnisse auf bestimmte Zeit“.

(2) Der Mieter kann vom Vermieter frühestens vier Monate vor Ablauf der Befristung verlangen, dass dieser ihm binnen eines Monats mitteilt, ob der Befristungsgrund noch besteht. Erfolgt die Mitteilung später, so kann der Mieter eine Verlängerung des Mietverhältnisses um den Zeitraum der Verspätung verlangen.

(3) Tritt der Grund der Befristung erst später ein, so kann der Mieter eine Verlängerung des Mietverhältnisses um einen entsprechenden Zeitraum verlangen. Entfällt der Grund, so kann der Mieter eine Verlängerung auf unbestimmte Zeit verlangen. Die Beweislast für den Eintritt des Befristungsgrundes und die Dauer der Verzögerung trifft den Vermieter.

(4) Eine zum Nachteil des Mieters abweichende Vereinbarung ist unwirksam.⁸⁰⁷

§ 575a Außerordentliche Kündigung mit gesetzlicher Frist

(1) Kann ein Mietverhältnis, das auf bestimmte Zeit eingegangen ist, 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 §§ 574 bis 574c gelten entsprechend mit der Maßgabe, dass die Fortsetzung des Mietverhältnisses höchstens bis zum vertraglich bestimmten Zeitpunkt der Beendigung verlangt werden kann.

(3) 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.

(4) Eine zum Nachteil des Mieters abweichende Vereinbarung ist unwirksam.⁸⁰⁸

Unterkapitel 4 Werkwohnungen⁸⁰⁹

(weggefallen)⁸¹⁰

§ 576 Fristen der ordentlichen Kündigung bei Werkmietwohnungen

(1) Ist Wohnraum mit Rücksicht auf das Bestehen eines Dienstverhältnisses vermietet, so kann der Vermieter nach Beendigung des Dienstverhältnisses abweichend von § 573c Abs. 1 Satz 2 ist mit folgenden Fristen kündigen:

807 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:

„§ 575

Soweit die Entrichtung des Mietzinses an den Vermieter nach § 574 dem Erwerber gegenüber wirksam ist, kann der Mieter gegen die Mietzinsforderung 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 der Mietzins fällig geworden ist.“

808 QUELLE

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

809 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.

810 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: „d) Werkwohnungen“.

1. bei Wohnraum, der dem Mieter weniger als zehn Jahre überlassen war, spätestens am dritten Werktag eines Kalendermonats zum Ablauf des übernächsten Monats, wenn der Wohnraum für einen anderen zur Dienstleistung Verpflichteten benötigt wird;
 2. spätestens am dritten Werktag eines Kalendermonats zum Ablauf dieses Monats, wenn das Dienstverhältnis seiner Art nach die Überlassung von Wohnraum erfordert hat, der in unmittelbarer Beziehung oder Nähe zur Arbeitsstätte steht, und der Wohnraum aus dem gleichen Grund für einen anderen zur Dienstleistung Verpflichteten benötigt wird.
- (2) Eine zum Nachteil des Mieters abweichende Vereinbarung ist unwirksam.⁸¹¹

§ 576a Besonderheiten des Widerspruchsrechts bei Werkmietwohnungen

(1) Bei der Anwendung der §§ 574 bis 574c auf Werkmietwohnungen sind auch die Belange des Dienstberechtigten zu berücksichtigen.

(2) Die §§ 574 bis 574c gelten nicht, wenn

1. der Vermieter nach § 576 Abs. 1 Nr. 2 gekündigt hat;
2. der Mieter das Dienstverhältnis gelöst hat, ohne dass ihm von dem Dienstberechtigten gesetzlich begründeter Anlass dazu gegeben war, oder der Mieter durch sein Verhalten dem Dienstberechtigten gesetzlich begründeten Anlass zur Auflösung des Dienstverhältnisses gegeben hat.

(3) Eine zum Nachteil des Mieters abweichende Vereinbarung ist unwirksam.⁸¹²

§ 576b Entsprechende Geltung des Mietrechts bei Werkdienstwohnungen

(1) Ist Wohnraum im Rahmen eines Dienstverhältnisses überlassen, so gelten für die Beendigung des Rechtsverhältnisses hinsichtlich des Wohnraums die Vorschriften über Mietverhältnisse entsprechend, wenn der zur Dienstleistung Verpflichtete den Wohnraum überwiegend mit Einrichtungsgegenständen ausgestattet hat oder in dem Wohnraum mit seiner Familie oder Personen lebt, mit denen er einen auf Dauer angelegten gemeinsamen Haushalt führt.

(2) Eine zum Nachteil des Mieters abweichende Vereinbarung ist unwirksam.⁸¹³

Kapitel 6

Besonderheiten bei der Bildung von Wohnungseigentum an vermieteten Wohnungen⁸¹⁴

(weggefallen)⁸¹⁵

811 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:

„§ 576

(1) Zeigt der Vermieter dem Mieter an, daß er das Eigentum an dem vermieteten Grundstück auf einen Dritten übertragen habe, so muß er in Ansehung der Mietzinsforderung die angezeigte Übertragung dem Mieter gegenüber gegen sich gelten lassen, auch wenn sie nicht erfolgt oder nicht wirksam ist.

(2) Die Anzeige kann nur mit Zustimmung desjenigen zurückgenommen werden, welcher als der neue Eigentümer bezeichnet worden ist.“

812 QUELLE

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

813 QUELLE

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

814 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.

815 QUELLE

§ 577 Vorkaufsrecht des Mieters

(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 einen Familienangehörigen oder an einen Angehörigen seines Haushalts verkauft. Soweit sich nicht aus den nachfolgenden Absätzen etwas anderes ergibt, finden auf das Vorkaufsrecht die Vorschriften über den Vorkauf Anwendung.

(2) Die Mitteilung des Verkäufers oder des Dritten über den Inhalt des Kaufvertrags ist mit einer Unterrichtung des Mieters über sein Vorkaufsrecht zu verbinden.

(3) Die Ausübung des Vorkaufsrechts erfolgt durch schriftliche Erklärung des Mieters gegenüber dem Verkäufer.

(4) Stirbt der Mieter, so geht das Vorkaufsrecht auf diejenigen über, die in das Mietverhältnis nach § 563 Abs. 1 oder 2 eintreten.

(5) Eine zum Nachteil des Mieters abweichende Vereinbarung ist unwirksam.⁸¹⁶

§ 577a Kündigungsbeschränkung bei Wohnungsumwandlung

(1) Ist an vermieteten Wohnräumen nach der Überlassung an den Mieter Wohnungseigentum begründet und das Wohnungseigentum veräußert worden, so kann sich ein Erwerber auf berechnete Interessen im Sinne des § 573 Abs. 2 Nr. 2 oder 3 erst nach Ablauf von drei Jahren seit der Veräußerung berufen.

(1a) Die Kündigungsbeschränkung nach Absatz 1 gilt entsprechend, wenn vermieteter Wohnraum nach der Überlassung an den Mieter

1. an eine Personengesellschaft oder an mehrere Erwerber veräußert worden ist oder

2. zu Gunsten einer Personengesellschaft oder mehrerer Erwerber mit einem Recht belastet worden ist, durch dessen Ausübung dem Mieter der vertragsgemäße Gebrauch entzogen wird.

Satz 1 ist nicht anzuwenden, wenn die Gesellschafter oder Erwerber derselben Familie oder demselben Haushalt angehören oder vor Überlassung des Wohnraums an den Mieter Wohnungseigentum begründet worden ist.

(2) Die Frist nach Absatz 1 oder nach Absatz 1a beträgt bis zu zehn Jahre, 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 2 bestimmt sind. Die Landesregierungen werden ermächtigt, diese Gebiete und die Frist nach Satz 1 durch Rechtsverordnung für die Dauer von jeweils höchstens zehn Jahren zu bestimmen.

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: „6. Besonderheiten bei der Bildung von Wohnungseigentum an vermieteten Wohnungen“.

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:

„§ 577

Wird das vermietete Grundstück nach der Überlassung an den Mieter von dem Vermieter mit dem Recht eines Dritten belastet, so finden die Vorschriften der §§ 571 bis 576 entsprechende Anwendung, wenn durch die Ausübung des Rechtes dem Mieter der vertragsmäßige Gebrauch entzogen wird. Hat die Ausübung des Rechtes nur eine Beschränkung des Mieters in dem vertragsmäßigen Gebrauch zur Folge, so ist der Dritte dem Mieter gegenüber verpflichtet, die Ausübung zu unterlassen, soweit sie den vertragsmäßigen Gebrauch beeinträchtigen würde.“

(2a) Wird nach einer Veräußerung oder Belastung im Sinne des Absatzes 1a Wohnungseigentum begründet, so beginnt die Frist, innerhalb der eine Kündigung nach § 573 Absatz 2 Nummer 2 oder 3 ausgeschlossen ist, bereits mit der Veräußerung oder Belastung nach Absatz 1a.

(3) Eine zum Nachteil des Mieters abweichende Vereinbarung ist unwirksam.⁸¹⁷

Untertitel 3 Mietverhältnisse über andere Sachen⁸¹⁸

*(weggefallen)*⁸¹⁹

§ 578 Mietverhältnisse über Grundstücke und Räume

(1) Auf Mietverhältnisse über Grundstücke sind die Vorschriften der §§ 550, 562 bis 562d, 566 bis 567b sowie 570 entsprechend anzuwenden.

(2) Auf Mietverhältnisse über Räume, die keine Wohnräume sind, sind die in Absatz 1 genannten Vorschriften sowie § 552 Abs. 1, § 555a Absatz 1 bis 3, §§ 555b, 555c Absatz 1 bis 4, § 555d Absatz 1 bis 6, § 555e Absatz 1 und 2, § 555f und § 569 Abs. 2 entsprechend anzuwenden. § 556c Absatz 1 und 2 sowie die auf Grund des § 556c Absatz 3 erlassene Rechtsverordnung sind entsprechend anzuwenden, abweichende Vereinbarungen sind zulässig. Sind die Räume zum Aufenthalt von Menschen bestimmt, so gilt außerdem § 569 Abs. 1 entsprechend.

(3) Auf Verträge über die Anmietung von Räumen durch eine juristische Person des öffentlichen Rechts oder einen anerkannten privaten Träger der Wohlfahrtspflege, die geschlossen werden, um die Räume Personen mit dringendem Wohnungsbedarf zum Wohnen zu überlassen, sind die in den Absätzen 1 und 2 genannten Vorschriften sowie die §§ 557, 557a Absatz 1 bis 3 und 5, § 557b Absatz 1 bis 3 und 5, die §§ 558 bis 559d, 561, 568 Absatz 1, § 569 Absatz 3 bis 5, die §§ 573 bis 573d, 575, 575a Absatz 1, 3 und 4, die §§ 577 und 577a entsprechend anzuwenden. Solche Verträge können zusätzlich zu den in § 575 Absatz 1 Satz 1 genannten Gründen auch dann auf bestimmte Zeit geschlossen werden, wenn der Vermieter die Räume nach Ablauf der Mietzeit für ihm obliegende oder ihm übertragene öffentliche Aufgaben nutzen will.⁸²⁰

817 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. 12 lit. a des Gesetzes vom 11. März 2013 (BGBl. I S. 434) hat Abs. 1a eingefügt.

Artikel 1 Nr. 12 lit. b desselben Gesetzes hat in Abs. 2 Satz 1 „oder nach Absatz 1a“ nach „Absatz 1“ eingefügt.

Artikel 1 Nr. 12 lit. c desselben Gesetzes hat Abs. 2a eingefügt.

818 QUELLE

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

819 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: „III. Mietverhältnisse über andere Sachen“.

820 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:

„§ 578

§ 578a Mietverhältnisse über eingetragene Schiffe

(1) Die Vorschriften der §§ 566, 566a, 566e bis 567b gelten im Falle der Veräußerung oder Belastung eines im Schiffsregister eingetragenen Schiffs entsprechend.

(2) Eine Verfügung, die der Vermieter vor dem Übergang des Eigentums über die Miete getroffen hat, die auf die Zeit der Berechtigung des Erwerbers entfällt, ist dem Erwerber gegenüber wirksam. Das Gleiche gilt für ein Rechtsgeschäft, das zwischen dem Mieter und dem Vermieter über die Mietforderung vorgenommen wird, insbesondere die Entrichtung der Miete; ein Rechtsgeschäft, das nach dem Übergang des Eigentums vorgenommen wird, ist jedoch unwirksam, wenn der Mieter bei der Vornahme des Rechtsgeschäfts von dem Übergang des Eigentums Kenntnis hat. § 566d gilt entsprechend.⁸²¹

§ 579 Fälligkeit der Miete

(1) Die Miete für ein Grundstück und für bewegliche Sachen ist am Ende der Mietzeit zu entrichten. Ist die Miete nach Zeitabschnitten bemessen, so ist sie nach Ablauf der einzelnen Zeitabschnitte zu entrichten. Die Miete für ein Grundstück ist, sofern sie nicht nach kürzeren Zeitabschnitten bemessen ist, jeweils nach Ablauf eines Kalendervierteljahres am ersten Werktag des folgenden Monats zu entrichten.

(2) Für Mietverhältnisse über Räume gilt § 556b Abs. 1 entsprechend.⁸²²

§ 580 Außerordentliche Kündigung bei Tod des Mieters

Stirbt der Mieter, so ist sowohl der Erbe als auch der Vermieter berechtigt, das Mietverhältnis innerhalb eines Monats, nachdem sie vom Tod des Mieters Kenntnis erlangt haben, außerordentlich mit der gesetzlichen Frist zu kündigen.⁸²³

Hat vor der Überlassung des vermieteten Grundstücks an den Mieter der Vermieter das Grundstück an einen Dritten veräußert oder mit einem Recht belastet, durch dessen Ausübung der vertragsmäßige Gebrauch dem Mieter entzogen oder beschränkt wird, so gilt das gleiche wie in den Fällen des § 571 Abs. 1 und des § 577, wenn der Erwerber dem Vermieter gegenüber die Erfüllung der sich aus dem Mietverhältnis ergebenden Verpflichtungen übernommen hat.“

01.05.2013.—Artikel 1 Nr. 13 lit. a des Gesetzes vom 11. März 2013 (BGBl. I S. 434) hat in Abs. 2 Satz 1 „§ 554 Abs. 1 bis 4“ durch „§ 555a Absatz 1 bis 3, §§ 555b, 555c Absatz 1 bis 4, § 555d Absatz 1 bis 6, § 555e Absatz 1 und 2, § 555f“ ersetzt.

Artikel 1 Nr. 13 lit. b desselben Gesetzes hat Abs. 2 Satz 2 eingefügt.

01.01.2019.—Artikel 1 Nr. 7 des Gesetzes vom 18. Dezember 2018 (BGBl. I S. 2648) hat Abs. 3 eingefügt.

821 QUELLE

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

822 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:

„§ 579

Wird das vermietete Grundstück von dem Erwerber weiterveräußert oder belastet, so finden die Vorschriften des § 571 Abs. 1 und der §§ 572 bis 578 entsprechende Anwendung. Erfüllt der neue Erwerber die sich aus dem Mietverhältnis ergebenden Verpflichtungen nicht, so haftet der Vermieter dem Mieter nach § 571 Abs. 2.“

25.04.2013.—Artikel 3 Nr. 1 des Gesetzes vom 20. April 2013 (BGBl. I S. 831) hat in Abs. 1 Satz 1 „ , ein im Schiffsregister eingetragenes Schiff“ nach „Grundstück“ gestrichen.

823 ÄNDERUNGEN

01.01.1968.—Artikel I Nr. 8 des Gesetzes vom 29. Juli 1963 (BGBl. I S. 505) hat „ , soweit nicht ein anderes bestimmt ist,“ nach „gelten“ 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:

§ 580a Kündigungsfristen

(1) Bei einem Mietverhältnis über Grundstücke, über Räume, die keine Geschäftsräume sind, ist die ordentliche Kündigung zulässig,

1. wenn die Miete nach Tagen bemessen ist, an jedem Tag zum Ablauf des folgenden Tages;
2. wenn die Miete nach Wochen bemessen ist, spätestens am ersten Werktag einer Woche zum Ablauf des folgenden Sonnabends;
3. wenn die Miete nach Monaten oder längeren Zeitabschnitten bemessen ist, spätestens am dritten Werktag eines Kalendermonats zum Ablauf des übernächsten Monats, bei einem Mietverhältnis über gewerblich genutzte unbebaute Grundstücke jedoch nur zum Ablauf eines Kalendervierteljahres.

(2) Bei einem Mietverhältnis über Geschäftsräume ist die ordentliche Kündigung spätestens am dritten Werktag eines Kalendervierteljahres zum Ablauf des nächsten Kalendervierteljahres zulässig.

(3) Bei einem Mietverhältnis über bewegliche Sachen ist die ordentliche Kündigung zulässig,

1. wenn die Miete nach Tagen bemessen ist, an jedem Tag zum Ablauf des folgenden Tages;
2. wenn die Miete nach längeren Zeitabschnitten bemessen ist, spätestens am dritten Tag vor dem Tag, mit dessen Ablauf das Mietverhältnis enden soll.

(4) Absatz 1 Nr. 3, Absatz 2 und 3 Nr. 2 sind auch anzuwenden, wenn ein Mietverhältnis außerordentlich mit der gesetzlichen Frist gekündigt werden kann.⁸²⁴

Untertitel 4 Pachtvertrag⁸²⁵

*(weggefallen)*⁸²⁶

„§ 580

Die Vorschriften über die Miete von Grundstücken gelten, soweit nicht ein anderes bestimmt ist, auch für die Miete von Wohnräumen und anderen Räumen.“

824 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:

„§ 580a

(1) Die Vorschriften der §§ 571, 572, 576 bis 579 gelten im Fall der Veräußerung oder Belastung eines im Schiffsregister eingetragenen Schiffs sinngemäß.

(2) Eine Verfügung, die der Vermieter vor dem Übergang des Eigentums über den auf die Zeit der Berechtigung des Erwerbers entfallenden Mietzins getroffen hat, ist dem Erwerber gegenüber wirksam. Das gleiche gilt von einem Rechtsgeschäft, das zwischen dem Mieter und dem Vermieter über die Mietzinsforderung vorgenommen wird, insbesondere von der Entrichtung des Mietzinses; 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. § 575 gilt sinngemäß.“

25.04.2013.—Artikel 3 Nr. 2 lit. a des Gesetzes vom 20. April 2013 (BGBl. I S. 831) hat in Abs. 1 „oder über im Schiffsregister eingetragene Schiffe“ nach „sind,“ gestrichen.

Artikel 3 Nr. 2 lit. b desselben Gesetzes hat in Abs. 1 Nr. 3 „oder im Schiffsregister eingetragene Schiffe“ nach „Grundstücke“ gestrichen.

825 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.

826 ÄNDERUNGEN

01.01.2001.—Artikel 1 Nr. 4 des Gesetzes vom 19. Juni 2001 (BGBl. I S. 1149) hat die Zwischenüberschrift neu gefasst. Die Zwischenüberschrift lautete: „II. Pacht“.

AUFHEBUNG

§ 581 Vertragstypische Pflichten beim Pachtvertrag

(1) Durch den Pachtvertrag wird der Verpächter verpflichtet, dem Pächter den Gebrauch des verpachteten Gegenstands und den Genuß der Früchte, soweit sie nach den Regeln einer ordnungsmäßigen Wirtschaft als Ertrag anzusehen sind, während der Pachtzeit zu gewähren. Der Pächter ist verpflichtet, dem Verpächter die vereinbarte Pacht zu entrichten.

(2) Auf den Pachtvertrag mit Ausnahme des Landpachtvertrags sind, soweit sich nicht aus den §§ 582 bis 584b etwas anderes ergibt, die Vorschriften über den Mietvertrag entsprechend anzuwenden.⁸²⁷

§ 582 Erhaltung des Inventars

(1) Wird ein Grundstück mit Inventar verpachtet, so obliegt dem Pächter die Erhaltung der einzelnen Inventarstücke.

(2) Der Verpächter ist verpflichtet, Inventarstücke zu ersetzen, die infolge eines vom Pächter nicht zu vertretenden Umstands in Abgang kommen. Der Pächter hat jedoch den gewöhnlichen Abgang der zum Inventar gehörenden Tiere insoweit zu ersetzen, als dies einer ordnungsmäßigen Wirtschaft entspricht.⁸²⁸

§ 582a Inventarübernahme zum Schätzwert

(1) Übernimmt der Pächter eines Grundstücks das Inventar zum Schätzwert mit der Verpflichtung, es bei Beendigung des Pachtverhältnisses zum Schätzwert zurückzugewähren, so trägt er die Gefahr des zufälligen Untergangs und der zufälligen Verschlechterung des Inventars. Innerhalb der Grenzen einer ordnungsmäßigen Wirtschaft kann er über die einzelnen Inventarstücke verfügen.

(2) Der Pächter hat das Inventar in dem Zustand zu erhalten und in dem Umfang laufend zu ersetzen, der den Regeln einer ordnungsmäßigen Wirtschaft entspricht. Die von ihm angeschafften Stücke werden mit der Einverleibung in das Inventar Eigentum des Verpächters.

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: „IV. Pachtvertrag“.

827 ÄNDERUNGEN

01.07.1986.—Artikel 1 Nr. 1 des Gesetzes vom 8. November 1985 (BGBl. I S. 2065) hat die Vorschrift neu gefasst. Die Vorschrift lautete:

„(1) Durch den Pachtvertrag wird der Verpächter verpflichtet, dem Pächter den Gebrauch des verpachteten Gegenstandes und den Genuß der Früchte, soweit sie nach den Regeln einer ordnungsmäßigen Wirtschaft als Ertrag anzusehen sind, während der Pachtzeit zu gewähren. Der Pächter ist verpflichtet, dem Verpächter den vereinbarten Pachtzins zu entrichten.

(2) Auf die Pacht finden, soweit sich nicht aus den §§ 582 bis 597 ein anderes ergibt, die Vorschriften über die Miete entsprechende Anwendung.“

01.09.2001.—Artikel 1 Nr. 5 lit. a des Gesetzes vom 19. Juni 2001 (BGBl. I S. 1149) hat in Abs. 1 Satz 2 „den vereinbarten Pachtzins“ durch „die vereinbarte Pacht“ ersetzt.

Artikel 1 Nr. 5 lit. b desselben Gesetzes hat Abs. 2 neu gefasst. Abs. 2 lautete:

„(2) Auf die Pacht mit Ausnahme der Landpacht sind, soweit sich nicht aus den §§ 582 bis 584b etwas anderes ergibt, die Vorschriften über die Miete entsprechend anzuwenden.“

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

828 ÄNDERUNGEN

01.07.1986.—Artikel 1 Nr. 1 des Gesetzes vom 8. November 1985 (BGBl. I S. 2065) hat die Vorschrift neu gefasst. Die Vorschrift lautete:

„Der Pächter eines landwirtschaftlichen Grundstücks hat die gewöhnlichen Ausbesserungen, insbesondere die der Wohn- und Wirtschaftsgebäude, der Wege, Gräben und Einfriedigungen, auf seine Kosten zu bewirken.“

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

(3) Bei Beendigung des Pachtverhältnisses hat der Pächter das vorhandene Inventar dem Verpächter zurückzugewähren. Der Verpächter kann die Übernahme derjenigen von dem Pächter angeschafften Inventarstücke ablehnen, welche nach den Regeln einer ordnungsmäßigen Wirtschaft für das Grundstück überflüssig oder zu wertvoll sind; mit der Ablehnung geht das Eigentum an den abgelehnten Stücken auf den Pächter über. Besteht zwischen dem Gesamtschätzwert des übernommenen und dem des zurückzugewährenden Inventars ein Unterschied, so ist dieser in Geld auszugleichen. Den Schätzwerten sind die Preise im Zeitpunkt der Beendigung des Pachtverhältnisses zugrunde zu legen.⁸²⁹

§ 583 Pächterpfandrecht am Inventar

(1) Dem Pächter eines Grundstücks steht für die Forderungen gegen den Verpächter, die sich auf das mitgepachtete Inventar beziehen, ein Pfandrecht an den in seinen Besitz gelangten Inventarstücken zu.

(2) Der Verpächter kann die Geltendmachung des Pfandrechts des Pächters durch Sicherheitsleistung abwenden. Er kann jedes einzelne Inventarstück dadurch von dem Pfandrecht befreien, daß er in Höhe des Wertes Sicherheit leistet.⁸³⁰

§ 583a Verfügungsbeschränkungen bei Inventar

Vertragsbestimmungen, die den Pächter eines Betriebs verpflichten, nicht oder nicht ohne Einwilligung des Verpächters über Inventarstücke zu verfügen oder Inventar an den Verpächter zu veräußern, sind nur wirksam, wenn sich der Verpächter verpflichtet, das Inventar bei der Beendigung des Pachtverhältnisses zum Schätzwert zu erwerben.⁸³¹

§ 584 Kündigungsfrist

(1) Ist bei dem Pachtverhältnis über ein Grundstück oder ein Recht die Pachtzeit nicht bestimmt, so ist die Kündigung nur für den Schluß eines Pachtjahrs zulässig; sie hat spätestens am dritten Werktag des halben Jahres zu erfolgen, mit dessen Ablauf die Pacht enden soll.

(2) Dies gilt auch, wenn das Pachtverhältnis außerordentlich mit der gesetzlichen Frist gekündigt werden kann.⁸³²

829 QUELLE

01.07.1986.—Artikel 1 Nr. 1 des Gesetzes vom 8. November 1985 (BGBl. I S. 2065) hat die Vorschrift eingefügt.

ÄNDERUNGEN

01.09.2001.—Artikel 1 Nr. 6 des Gesetzes vom 19. Juni 2001 (BGBl. I S. 1149) hat in Abs. 1 Satz 1 und Abs. 3 Satz 1 und 4 jeweils „der Pacht“ durch „des Pachtverhältnisses“ ersetzt.

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

830 ÄNDERUNGEN

01.07.1986.—Artikel 1 Nr. 1 des Gesetzes vom 8. November 1985 (BGBl. I S. 2065) hat die Vorschrift neu gefasst. Die Vorschrift lautete:

„Der Pächter eines landwirtschaftlichen Grundstücks darf nicht ohne die Erlaubnis des Verpächters Änderungen in der wirtschaftlichen Bestimmung des Grundstücks vornehmen, die auf die Art der Bewirtschaftung über die Pachtzeit hinaus von Einfluß sind.“

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

831 QUELLE

01.07.1986.—Artikel 1 Nr. 1 des Gesetzes vom 8. November 1985 (BGBl. I S. 2065) hat die Vorschrift eingefügt.

ÄNDERUNGEN

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

832 ÄNDERUNGEN

§ 584a Ausschluss bestimmter mietrechtlicher Kündigungsrechte

- (1) Dem Pächter steht das in § 540 Abs. 1 bestimmte Kündigungsrecht nicht zu.
- (2) Der Verpächter ist nicht berechtigt, das Pachtverhältnis nach § 5680 zu kündigen.⁸³³

§ 584b Verspätete Rückgabe

Gibt der Pächter den gepachteten Gegenstand nach der Beendigung des Pachtverhältnisses nicht zurück, so kann der Verpächter für die Dauer der Vorenthaltung als Entschädigung die vereinbarte Pacht nach dem Verhältnis verlangen, in dem die Nutzungen, die der Pächter während dieser Zeit gezogen hat oder hätte ziehen können, zu den Nutzungen des ganzen Pachtjahrs stehen. Die Geltendmachung eines weiteren Schadens ist nicht ausgeschlossen.⁸³⁴

Untertitel 5 Landpachtvertrag⁸³⁵

*(weggefallen)*⁸³⁶

01.07.1986.—Artikel 1 Nr. 1 des Gesetzes vom 8. November 1985 (BGBl. I S. 2065) hat die Vorschrift neu gefasst. Die Vorschrift lautete:

„Ist bei der Pacht eines landwirtschaftlichen Grundstücks der Pachtzins nach Jahren bemessen, so ist er nach dem Ablauf je eines Pachtjahrs am ersten Werktag des folgenden Jahres zu entrichten.“

01.09.2001.—Artikel 1 Nr. 7 lit. a des Gesetzes vom 19. Juni 2001 (BGBl. I S. 1149) hat in Abs. 1 „der Pacht eines Grundstücks oder eines Rechts“ durch „dem Pachtverhältnis über ein Grundstück oder ein Recht“ ersetzt.

Artikel 1 Nr. 7 lit. b desselben Gesetzes hat Abs. 2 neu gefasst. Abs. 2 lautete:

„(2) Diese Vorschriften gelten bei der Pacht eines Grundstücks oder eines Rechts auch für die Fälle, in denen das Pachtverhältnis unter Einhaltung der gesetzlichen Frist vorzeitig gekündigt werden kann.“

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

833 QUELLE

01.07.1986.—Artikel 1 Nr. 1 des Gesetzes vom 8. November 1985 (BGBl. I S. 2065) hat die Vorschrift eingefügt.

01.08.2001.—Artikel 2 Nr. 6 des Gesetzes vom 16. Februar 2001 (BGBl. I S. 266) hat in Abs. 2 „§ 569“ durch „§ 569c Abs. 1 Satz 2“ ersetzt.

01.09.2001.—Artikel 1 Nr. 8 des Gesetzes vom 19. Juni 2001 (BGBl. I S. 1149) hat die Vorschrift neu gefasst. Die Vorschrift lautete:

„§ 584a

(1) Dem Pächter steht das in § 549 Abs. 1 bestimmte Kündigungsrecht nicht zu.

(2) Der Verpächter ist nicht berechtigt, das Pachtverhältnis nach § 569c Abs. 1 Satz 2 zu kündigen.

(3) Eine Kündigung des Pachtverhältnisses nach § 570 findet nicht statt.“

834 QUELLE

01.07.1986.—Artikel 1 Nr. 1 des Gesetzes vom 8. November 1985 (BGBl. I S. 2065) hat die Vorschrift eingefügt.

ÄNDERUNGEN

01.09.2001.—Artikel 1 Nr. 9 des Gesetzes vom 19. Juni 2001 (BGBl. I S. 1149) hat in Satz 1 „den vereinbarten Pachtzins“ durch „die vereinbarte Pacht“ ersetzt.

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

835 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.

836 QUELLE

01.07.1986.—Artikel 1 Nr. 1 des Gesetzes vom 8. November 1985 (BGBl. I S. 2065) hat die Zwischenüberschrift eingefügt.

§ 585 Begriff des Landpachtvertrags

(1) Durch den Landpachtvertrag wird ein Grundstück mit den seiner Bewirtschaftung dienenden Wohn- oder Wirtschaftsgebäuden (Betrieb) oder ein Grundstück ohne solche Gebäude überwiegend zur Landwirtschaft verpachtet. Landwirtschaft sind die Bodenbewirtschaftung und die mit der Bodennutzung verbundene Tierhaltung, um pflanzliche oder tierische Erzeugnisse zu gewinnen, sowie die gartenbauliche Erzeugung.

(2) Für Landpachtverträge gelten § 581 Abs. 1 und die §§ 582 bis 583a sowie die nachfolgenden besonderen Vorschriften.

(3) Die Vorschriften über Landpachtverträge gelten auch für Pachtverhältnisse über forstwirtschaftliche Grundstücke, wenn die Grundstücke zur Nutzung in einem überwiegend landwirtschaftlichen Betrieb verpachtet werden.⁸³⁷

§ 585a Form des Landpachtvertrags

Wird der Landpachtvertrag für längere Zeit als zwei Jahre nicht in schriftlicher Form geschlossen, so gilt er für unbestimmte Zeit.⁸³⁸

§ 585b Beschreibung der Pachtsache

(1) Der Verpächter und der Pächter sollen bei Beginn des Pachtverhältnisses gemeinsam eine Beschreibung der Pachtsache anfertigen, in der ihr Umfang sowie der Zustand, in dem sie sich bei der Überlassung befindet, festgestellt werden. Dies gilt für die Beendigung des Pachtverhältnisses entsprechend. Die Beschreibung soll mit der Angabe des Tages der Anfertigung versehen werden und ist von beiden Teilen zu unterschreiben.

(2) Weigert sich ein Vertragsteil, bei der Anfertigung einer Beschreibung mitzuwirken, oder ergeben sich bei der Anfertigung Meinungsverschiedenheiten tatsächlicher Art, so kann jeder Ver-

ÄNDERUNGEN

01.09.2001.—Artikel 1 Nr. 10 des Gesetzes vom 19. Juni 2001 (BGBl. I S. 1149) hat die Zwischenüberschrift neu gefasst. Die Zwischenüberschrift lautete: „III. Landpacht“.

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: „V. Landpachtvertrag“.

837 ÄNDERUNGEN

01.04.1953.—Erster Teil Artikel 2 Nr. 4 des Gesetzes vom 5. März 1953 (BGBl. I S. 33) hat in Satz 2 „§ 715 Nr. 5“ durch „§ 811 Nr. 4“ ersetzt.

01.07.1986.—Artikel 1 Nr. 1 des Gesetzes vom 8. November 1985 (BGBl. I S. 2065) hat die Vorschrift neu gefasst. Die Vorschrift lautete:

„Das Pfandrecht des Verpächters eines landwirtschaftlichen Grundstücks kann für den gesamten Pachtzins geltend gemacht werden und unterliegt nicht der im § 563 bestimmten Beschränkung. Es erstreckt sich auf die Früchte des Grundstücks sowie auf die nach § 811 Nr. 4 der Zivilprozeßordnung der Pfändung nicht unterworfenen Sachen.“

01.09.2001.—Artikel 1 Nr. 11 des Gesetzes vom 19. Juni 2001 (BGBl. I S. 1149) hat in Abs. 3 „die Pacht forstwirtschaftlicher“ durch „Pachtverhältnisse über forstwirtschaftliche“ ersetzt.

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

838 QUELLE

01.07.1986.—Artikel 1 Nr. 1 des Gesetzes vom 8. November 1985 (BGBl. I S. 2065) hat die Vorschrift eingefügt.

01.09.2001.—Artikel 1 Nr. 12 des Gesetzes vom 19. Juni 2001 (BGBl. I S. 1149) hat die Vorschrift neu gefasst. Die Vorschrift lautete:

„§ 585a

Ein Landpachtvertrag, der für länger als zwei Jahre geschlossen wird, bedarf der schriftlichen Form. Wird die Form nicht beachtet, so gilt der Vertrag als für unbestimmte Zeit geschlossen.“

tragsteil verlangen, daß eine Beschreibung durch einen Sachverständigen angefertigt wird, es sei denn, daß seit der Überlassung der Pachtsache mehr als neun Monate oder seit der Beendigung des Pachtverhältnisses mehr als drei Monate verstrichen sind; der Sachverständige wird auf Antrag durch das Landwirtschaftsgericht ernannt. Die insoweit entstehenden Kosten trägt jeder Vertrags- teil zur Hälfte.

(3) Ist eine Beschreibung der genannten Art angefertigt, so wird im Verhältnis der Vertragsteile zueinander vermutet, daß sie richtig ist.⁸³⁹

§ 586 Vertragstypische Pflichten beim Landpachtvertrag

(1) Der Verpächter hat die Pachtsache dem Pächter in einem zu der vertragsmäßigen Nutzung geeigneten Zustand zu überlassen und sie während der Pachtzeit in diesem Zustand zu erhalten. Der Pächter hat jedoch die gewöhnlichen Ausbesserungen der Pachtsache, insbesondere die der Wohn- und Wirtschaftsgebäude, der Wege, Gräben, Dränungen und Einfriedigungen, auf seine Kosten durchzuführen. Er ist zur ordnungsmäßigen Bewirtschaftung der Pachtsache verpflichtet.

(2) Für die Haftung des Verpächters für Sach- und Rechtsmängel der Pachtsache sowie für die Rechte und Pflichten des Pächters wegen solcher Mängel gelten die Vorschriften des § 536 Abs. 1 bis 3 und der §§ 536a bis 536d entsprechend.⁸⁴⁰

§ 586a Lasten der Pachtsache

Der Verpächter hat die auf der Pachtsache ruhenden Lasten zu tragen.⁸⁴¹

§ 587 Fälligkeit der Pacht; Entrichtung der Pacht bei persönlicher Verhinderung des Pächters

(1) Die Pacht ist am Ende der Pachtzeit zu entrichten. Ist die Pacht nach Zeitabschnitten bemessen, so ist sie am ersten Werktag nach dem Ablauf der einzelnen Zeitabschnitte zu entrichten.

839 QUELLE

01.07.1986.—Artikel 1 Nr. 1 des Gesetzes vom 8. November 1985 (BGBl. I S. 2065) hat die Vorschrift eingefügt.

ÄNDERUNGEN

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

840 ÄNDERUNGEN

01.07.1986.—Artikel 1 Nr. 1 des Gesetzes vom 8. November 1985 (BGBl. I S. 2065) hat die Vorschrift neu gefasst. Die Vorschrift lautete:

„(1) Wird ein Grundstück samt Inventar verpachtet, so liegt dem Pächter die Erhaltung der einzelnen Inventarstücke ob.

(2) Der Verpächter ist verpflichtet, Inventarstücke, die infolge eines von dem Pächter nicht zu vertretenden Umstandes in Abgang kommen, zu ergänzen. Der Pächter hat jedoch den gewöhnlichen Abgang der zu dem Inventar gehörenden Tiere aus den Jungen insoweit zu ersetzen, als dies einer ordnungsmäßigen Wirtschaft entspricht.“

01.09.2001.—Artikel 1 Nr. 13 des Gesetzes vom 19. Juni 2001 (BGBl. I S. 1149) hat in Abs. 2 „§ 537 Abs. 1 und 2, der §§ 538 bis 541 sowie des § 545“ durch „§ 536 Abs. 1 bis 3 und der §§ 536a bis 536d“ ersetzt.

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

841 QUELLE

01.07.1986.—Artikel 1 Nr. 1 des Gesetzes vom 8. November 1985 (BGBl. I S. 2065) hat die Vorschrift eingefügt.

ÄNDERUNGEN

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

(2) Der Pächter wird von der Entrichtung der Pacht nicht dadurch befreit, daß er durch einen in seiner Person liegenden Grund an der Ausübung des ihm zustehenden Nutzungsrechts verhindert wird. § 537 Abs. 1 Satz 2 und Abs. 2 gilt entsprechend.⁸⁴²

§ 588 Maßnahmen zur Erhaltung oder Verbesserung

(1) Der Pächter hat Einwirkungen auf die Pachtsache zu dulden, die zu ihrer Erhaltung erforderlich sind.

(2) Maßnahmen zur Verbesserung der Pachtsache hat der Pächter zu dulden, es sei denn, daß die Maßnahme für ihn eine Härte bedeuten würde, die auch unter Würdigung der berechtigten Interessen des Verpächters nicht zu rechtfertigen ist. Der Verpächter hat die dem Pächter durch die Maßnahme entstandenen Aufwendungen und entgangenen Erträge in einem den Umständen nach angemessenen Umfang zu ersetzen. Auf Verlangen hat der Verpächter Vorschuß zu leisten.

(3) Soweit der Pächter infolge von Maßnahmen nach Absatz 2 Satz 1 höhere Erträge erzielt oder bei ordnungsmäßiger Bewirtschaftung erzielen könnte, kann der Verpächter verlangen, daß der Pächter in eine angemessene Erhöhung der Pacht einwilligt, es sei denn, daß dem Pächter eine Erhöhung der Pacht nach den Verhältnissen des Betriebs nicht zugemutet werden kann.

(4) Über Streitigkeiten nach den Absätzen 1 und 2 entscheidet auf Antrag das Landwirtschaftsgericht. Verweigert der Pächter in den Fällen des Absatzes 3 seine Einwilligung, so kann sie das Landwirtschaftsgericht auf Antrag des Verpächters ersetzen.⁸⁴³

§ 589 Nutzungsüberlassung an Dritte

(1) Der Pächter ist ohne Erlaubnis des Verpächters nicht berechtigt,

1. die Nutzung der Pachtsache einem Dritten zu überlassen, insbesondere die Sache weiter zu verpachten,

842 ÄNDERUNGEN

01.07.1986.—Artikel 1 Nr. 1 des Gesetzes vom 8. November 1985 (BGBl. I S. 2065) hat die Vorschrift neu gefasst. Die Vorschrift lautete:

„Übernimmt der Pächter eines Grundstücks das Inventar zum Schätzungswert mit der Verpflichtung, es bei der Beendigung der Pacht zum Schätzungswert zurückzugewähren, so gelten die Vorschriften der §§ 588, 589.“

01.09.2001.—Artikel 1 Nr. 14 des Gesetzes vom 19. Juni 2001 (BGBl. I S. 1149) hat die Vorschrift neu gefasst. Die Vorschrift lautete:

„§ 587

(1) Der Pachtzins ist am Ende der Pachtzeit zu entrichten. Ist der Pachtzins nach Zeitabschnitten bemessen, so ist er am ersten Werktag nach dem Ablauf der einzelnen Zeitabschnitte zu entrichten.

(2) Der Pächter wird von der Entrichtung des Pachtzinses nicht dadurch befreit, daß er durch einen in seiner Person liegenden Grund an der Ausübung des ihm zustehenden Nutzungsrechts verhindert wird. Die Vorschriften des § 552 Satz 2 und 3 gelten entsprechend.“

843 ÄNDERUNGEN

01.07.1986.—Artikel 1 Nr. 1 des Gesetzes vom 8. November 1985 (BGBl. I S. 2065) hat die Vorschrift neu gefasst. Die Vorschrift lautete:

„(1) Der Pächter trägt die Gefahr des zufälligen Unterganges und einer zufälligen Verschlechterung des Inventars. Er kann über die einzelnen Stücke innerhalb der Grenzen einer ordnungsmäßigen Wirtschaft verfügen.“

(2) Der Pächter hat das Inventar nach den Regeln einer ordnungsmäßigen Wirtschaft in dem Zustand zu erhalten, in welchem es ihm übergeben wird. Die von ihm angeschafften Stücke werden mit der Einverleibung in das Inventar Eigentum des Verpächters.“

01.09.2001.—Artikel 1 Nr. 15 des Gesetzes vom 19. Juni 2001 (BGBl. I S. 1149) hat in Abs. 3 jeweils „des Pachtzinses“ durch „der Pacht“ ersetzt.

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

2. die Pachtsache ganz oder teilweise einem landwirtschaftlichen Zusammenschluß zum Zwecke der gemeinsamen Nutzung zu überlassen.

(2) Überläßt der Pächter die Nutzung der Pachtsache einem Dritten, so hat er ein Verschulden, daß dem Dritten bei der Nutzung zur Last fällt, zu vertreten, auch wenn der Verpächter die Erlaubnis zur Überlassung erteilt hat.⁸⁴⁴

§ 590 Änderung der landwirtschaftlichen Bestimmung oder der bisherigen Nutzung

(1) Der Pächter darf die landwirtschaftliche Bestimmung der Pachtsache nur mit vorheriger Erlaubnis des Verpächters ändern.

(2) Zur Änderung der bisherigen Nutzung der Pachtsache ist die vorherige Erlaubnis des Verpächters nur dann erforderlich, wenn durch die Änderung die Art der Nutzung über die Pachtzeit hinaus beeinflußt wird. Der Pächter darf Gebäude nur mit vorheriger Erlaubnis des Verpächters errichten. Verweigert der Verpächter die Erlaubnis, so kann sie auf Antrag des Pächters durch das Landwirtschaftsgericht ersetzt werden, soweit die Änderung zur Erhaltung oder nachhaltigen Verbesserung der Rentabilität des Betriebs geeignet erscheint und dem Verpächter bei Berücksichtigung seiner berechtigten Interessen zugemutet werden kann. Dies gilt nicht, wenn der Pachtvertrag gekündigt ist oder das Pachtverhältnis in weniger als drei Jahren endet. Das Landwirtschaftsgericht kann die Erlaubnis unter Bedingungen und Auflagen ersetzen, insbesondere eine Sicherheitsleistung anordnen sowie Art und Umfang der Sicherheit bestimmen. Ist die Veranlassung für die Sicherheitsleistung weggefallen, so entscheidet auf Antrag das Landwirtschaftsgericht über die Rückgabe der Sicherheit; § 109 der Zivilprozeßordnung gilt entsprechend.

(3) Hat der Pächter das nach § 582a zum Schätzwert übernommene Inventar im Zusammenhang mit einer Änderung der Nutzung der Pachtsache wesentlich vermindert, so kann der Verpächter schon während der Pachtzeit einen Geldausgleich in entsprechender Anwendung des § 582a Abs. 3 verlangen, es sei denn, daß der Erlös der veräußerten Inventarstücke zu einer zur Höhe des Erlöses in angemessenem Verhältnis stehenden Verbesserung der Pachtsache nach § 591 verwendet worden ist.⁸⁴⁵

§ 590a Vertragswidriger Gebrauch

844 ÄNDERUNGEN

01.07.1986.—Artikel 1 Nr. 1 des Gesetzes vom 8. November 1985 (BGBl. I S. 2065) hat die Vorschrift neu gefasst. Die Vorschrift lautete:

„(1) Der Pächter hat das bei der Beendigung der Pacht vorhandene Inventar dem Verpächter zurückzugewähren.

(2) Der Verpächter kann die Übernahme derjenigen von dem Pächter angeschafften Inventarstücke ablehnen, welche nach den Regeln einer ordnungsmäßigen Wirtschaft für das Grundstück überflüssig oder zu wertvoll sind; mit der Ablehnung geht das Eigentum an den abgelehnten Stücken auf den Pächter über.

(3) Ist der Gesamtschätzwert der übernommenen Stücke höher oder niedriger als der Gesamtschätzwert der zurückzugewährenden Stücke, so hat im ersteren Fall der Pächter dem Verpächter, im letzteren Fall der Verpächter dem Pächter den Mehrbetrag zu ersetzen.“

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

845 ÄNDERUNGEN

01.07.1986.—Artikel 1 Nr. 1 des Gesetzes vom 8. November 1985 (BGBl. I S. 2065) hat die Vorschrift neu gefasst. Die Vorschrift lautete:

„Dem Pächter eines Grundstücks steht für die Forderungen gegen den Verpächter, die sich auf das mitgepachtete Inventar beziehen, ein Pfandrecht an den in seinen Besitz gelangten Inventarstücken zu. Auf das Pfandrecht findet die Vorschrift des § 562 Anwendung.“

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

Macht der Pächter von der Pachtsache einen vertragswidrigen Gebrauch und setzt er den Gebrauch ungeachtet einer Abmahnung des Verpächters fort, so kann der Verpächter auf Unterlassungsklagen.⁸⁴⁶

§ 590b Notwendige Verwendungen

Der Verpächter ist verpflichtet, dem Pächter die notwendigen Verwendungen auf die Pachtsache zu ersetzen.⁸⁴⁷

§ 591 Wertverbessernde Verwendungen

(1) Andere als notwendige Verwendungen, denen der Verpächter zugestimmt hat, hat er dem Pächter bei Beendigung des Pachtverhältnisses zu ersetzen, soweit die Verwendungen den Wert der Pachtsache über die Pachtzeit hinaus erhöhen (Mehrwert).

(2) Weigert sich der Verpächter, den Verwendungen zuzustimmen, so kann die Zustimmung auf Antrag des Pächters durch das Landwirtschaftsgericht ersetzt werden, soweit die Verwendungen zur Erhaltung oder nachhaltigen Verbesserung der Rentabilität des Betriebs geeignet sind und dem Verpächter bei Berücksichtigung seiner berechtigten Interessen zugemutet werden können. Dies gilt nicht, wenn der Pachtvertrag gekündigt ist oder das Pachtverhältnis in weniger als drei Jahren endet. Das Landwirtschaftsgericht kann die Zustimmung unter Bedingungen und Auflagen ersetzen.

(3) Das Landwirtschaftsgericht kann auf Antrag auch über den Mehrwert Bestimmung treffen und ihn festsetzen. Es kann bestimmen, daß der Verpächter den Mehrwert nur in Teilbeträgen zu ersetzen hat, und kann Bedingungen für die Bewilligung solcher Teilzahlungen festsetzen. Ist dem Verpächter ein Ersatz des Mehrwerts bei Beendigung des Pachtverhältnisses auch in Teilbeträgen nicht zuzumuten, so kann der Pächter nur verlangen, daß das Pachtverhältnis zu den bisherigen Bedingungen so lange fortgesetzt wird, bis der Mehrwert der Pachtsache abgegolten ist. Kommt keine Einigung zustande, so entscheidet auf Antrag das Landwirtschaftsgericht über eine Fortsetzung des Pachtverhältnisses.⁸⁴⁸

§ 591a Wegnahme von Einrichtungen

Der Pächter ist berechtigt, eine Einrichtung, mit der er die Sache versehen hat, wegzunehmen. Der Verpächter kann die Ausübung des Wegnahmerechts durch Zahlung einer angemessenen Entschädigung abwenden, es sei denn, daß der Pächter ein berechtigtes Interesse an der Wegnahme

846 QUELLE

01.07.1986.—Artikel 1 Nr. 1 des Gesetzes vom 8. November 1985 (BGBl. I S. 2065) hat die Vorschrift eingefügt.

ÄNDERUNGEN

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

847 QUELLE

01.07.1986.—Artikel 1 Nr. 1 des Gesetzes vom 8. November 1985 (BGBl. I S. 2065) hat die Vorschrift eingefügt.

ÄNDERUNGEN

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

848 ÄNDERUNGEN

01.07.1986.—Artikel 1 Nr. 1 des Gesetzes vom 8. November 1985 (BGBl. I S. 2065) hat die Vorschrift neu gefasst. Die Vorschrift lautete:

„Der Pächter eines landwirtschaftlichen Grundstücks ist verpflichtet, das Grundstück nach der Beendigung der Pacht in dem Zustand zurückzugewähren, der sich bei einer während der Pachtzeit bis zur Rückgewähr fortgesetzten ordnungsmäßigen Bewirtschaftung ergibt. Dies gilt insbesondere auch für die Bestellung.“

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

hat. Eine Vereinbarung, durch die das Wegnahmerecht des Pächters ausgeschlossen wird, ist nur wirksam, wenn ein angemessener Ausgleich vorgesehen ist.⁸⁴⁹

§ 591b Verjährung von Ersatzansprüchen

(1) Die Ersatzansprüche des Verpächters wegen Veränderung oder Verschlechterung der verpachteten Sache sowie die Ansprüche des Pächters auf Ersatz von Verwendungen oder auf Gestattung der Wegnahme einer Einrichtung verjähren in sechs Monaten.

(2) Die Verjährung der Ersatzansprüche des Verpächters beginnt mit dem Zeitpunkt, in welchem er die Sache zurückerhält. Die Verjährung der Ansprüche des Pächters beginnt mit der Beendigung des Pachtverhältnisses.

(3) Mit der Verjährung des Anspruchs des Verpächters auf Rückgabe der Sache verjähren auch die Ersatzansprüche des Verpächters.⁸⁵⁰

§ 592 Verpächterpfandrecht

Der Verpächter hat für seine Forderungen aus dem Pachtverhältnis ein Pfandrecht an den eingebrachten Sachen des Pächters sowie an den Früchten der Pachtsache. Für künftige Entschädigungsforderungen kann das Pfandrecht nicht geltend gemacht werden. Mit Ausnahme der in § 811 Abs. 1 Nr. 4 der Zivilprozessordnung genannten Sachen erstreckt sich das Pfandrecht nicht auf Sachen, die der Pfändung nicht unterworfen sind. Die Vorschriften der §§ 562a bis 562c gelten entsprechend.⁸⁵¹

§ 593 Änderung von Landpachtverträgen

(1) Haben sich nach Abschluß des Pachtvertrags die Verhältnisse, die für die Festsetzung der Vertragsleistungen maßgebend waren, nachhaltig so geändert, daß die gegenseitigen Verpflichtungen in ein grobes Mißverhältnis zueinander geraten sind, so kann jeder Vertragsteil eine Änderung des Vertrags mit Ausnahme der Pachtdauer verlangen. Verbessert oder verschlechtert sich infolge

849 QUELLE

01.07.1986.—Artikel 1 Nr. 1 des Gesetzes vom 8. November 1985 (BGBl. I S. 2065) hat die Vorschrift eingefügt.

ÄNDERUNGEN

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

850 QUELLE

01.07.1986.—Artikel 1 Nr. 1 des Gesetzes vom 8. November 1985 (BGBl. I S. 2065) hat die Vorschrift eingefügt.

ÄNDERUNGEN

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

851 ÄNDERUNGEN

01.07.1986.—Artikel 1 Nr. 1 des Gesetzes vom 8. November 1985 (BGBl. I S. 2065) hat die Vorschrift neu gefasst. Die Vorschrift lautete:

„Endigt die Pacht eines landwirtschaftlichen Grundstücks im Laufe eines Pachtjahrs, so hat der Verpächter die Kosten, die der Pächter auf die noch nicht getrennten, jedoch nach den Regeln einer ordnungsmäßigen Wirtschaft vor dem Ende des Pachtjahrs zu trennenden Früchte verwendet hat, insoweit zu ersetzen, als sie einer ordnungsmäßigen Wirtschaft entsprechen und den Wert dieser Früchte nicht übersteigen.“

01.01.1999.—Artikel 2 Abs. 8 des Gesetzes vom 17. Dezember 1997 (BGBl. I S. 3039) hat in Satz 3 „Abs. 1“ nach „§ 811“ eingefügt.

01.09.2001.—Artikel 1 Nr. 16 des Gesetzes vom 19. Juni 2001 (BGBl. I S. 1149) hat in Satz 4 „§§ 560 bis 562“ durch „§§ 562a bis 562c“ ersetzt.

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

der Bewirtschaftung der Pachtsache durch den Pächter deren Ertrag, so kann, soweit nichts anderes vereinbart ist, eine Änderung der Pacht nicht verlangt werden.

(2) Eine Änderung kann frühestens zwei Jahre nach Beginn des Pachtverhältnisses oder nach dem Wirksamwerden der letzten Änderung der Vertragsleistungen verlangt werden. Dies gilt nicht, wenn verwüstende Naturereignisse, gegen die ein Versicherungsschutz nicht üblich ist, das Verhältnis der Vertragsleistungen grundlegend und nachhaltig verändert haben.

(3) Die Änderung kann nicht für eine frühere Zeit als für das Pachtjahr verlangt werden, in dem das Änderungsverlangen erklärt wird.

(4) Weigert sich ein Vertragsteil, in eine Änderung des Vertrags einzuwilligen, so kann der andere Teil die Entscheidung des Landwirtschaftsgerichts beantragen.

(5) Auf das Recht, eine Änderung des Vertrags nach den Absätzen 1 bis 4 zu verlangen, kann nicht verzichtet werden. Eine Vereinbarung, daß einem Vertragsteil besondere Nachteile oder Vorteile erwachsen sollen, wenn er die Rechte nach den Absätzen 1 bis 4 ausübt oder nicht ausübt, ist unwirksam.⁸⁵²

§ 593a Betriebsübergabe

Wird bei der Übergabe eines Betriebs im Wege der vorweggenommenen Erbfolge ein zugepachtetes Grundstück, das der Landwirtschaft dient, mit übergeben, so tritt der Übernehmer anstelle des Pächters in den Pachtvertrag ein. Der Verpächter ist von der Betriebsübergabe jedoch unverzüglich zu benachrichtigen. Ist die ordnungsmäßige Bewirtschaftung der Pachtsache durch den Übernehmer nicht gewährleistet, so ist der Verpächter berechtigt, das Pachtverhältnis außerordentlich mit der gesetzlichen Frist zu kündigen.⁸⁵³

§ 593b Veräußerung oder Belastung des verpachteten Grundstücks

852 ÄNDERUNGEN

01.07.1986.—Artikel 1 Nr. 1 des Gesetzes vom 8. November 1985 (BGBl. I S. 2065) hat die Vorschrift neu gefasst. Die Vorschrift lautete:

„(1) Der Pächter eines Landguts hat von den bei der Beendigung der Pacht vorhandenen landwirtschaftlichen Erzeugnissen ohne Rücksicht darauf, ob er bei dem Antritt der Pacht solche Erzeugnisse übernommen hat, so viel zurückzulassen, als zur Fortführung der Wirtschaft bis zu der Zeit erforderlich ist, zu welcher gleiche oder ähnliche Erzeugnisse voraussichtlich gewonnen werden.

(2) Soweit der Pächter landwirtschaftliche Erzeugnisse in größerer Menge oder besserer Beschaffenheit zurückzulassen verpflichtet ist, als er bei dem Antritt der Pacht übernommen hat, kann er von dem Verpächter Ersatz des Wertes verlangen.

(3) Den vorhandenen auf dem Gut gewonnenen Dünger hat der Pächter zurückzulassen, ohne daß er Ersatz des Wertes verlangen kann.“

01.09.2001.—Artikel 1 Nr. 17 lit. a des Gesetzes vom 19. Juni 2001 (BGBl. I S. 1149) hat in Abs. 1 Satz 2 „des Pachtzinses“ durch „der Pacht“ ersetzt.

Artikel 1 Nr. 17 lit. b desselben Gesetzes hat in Abs. 2 Satz 1 „der Pacht“ durch „des Pachtverhältnisses“ ersetzt.

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

853 QUELLE

01.07.1986.—Artikel 1 Nr. 1 des Gesetzes vom 8. November 1985 (BGBl. I S. 2065) hat die Vorschrift eingefügt.

ÄNDERUNGEN

01.09.2001.—Artikel 1 Nr. 18 des Gesetzes vom 19. Juni 2001 (BGBl. I S. 1149) hat in Satz 3 „unter Einhaltung der gesetzlichen Kündigungsfrist“ durch „außerordentlich mit der gesetzlichen Frist“ ersetzt.

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

Wird das verpachtete Grundstück veräußert oder mit dem Recht eines Dritten belastet, so gelten die §§ 566 bis 567b entsprechend.⁸⁵⁴

§ 594 Ende und Verlängerung des Pachtverhältnisses

Das Pachtverhältnis endet mit dem Ablauf der Zeit, für die es eingegangen ist. Es verlängert sich bei Pachtverträgen, die auf mindestens drei Jahre geschlossen worden sind, auf unbestimmte Zeit, wenn auf die Anfrage eines Vertragsteils, ob der andere Teil zur Fortsetzung des Pachtverhältnisses bereit ist, dieser nicht binnen einer Frist von drei Monaten die Fortsetzung ablehnt. Die Anfrage und die Ablehnung bedürfen der schriftlichen Form. Die Anfrage ist ohne Wirkung, wenn in ihr nicht auf die Folge der Nichtbeachtung ausdrücklich hingewiesen wird und wenn sie nicht innerhalb des drittletzten Pachtjahrs gestellt wird.⁸⁵⁵

§ 594a Kündigungsfristen

(1) Ist die Pachtzeit nicht bestimmt, so kann jeder Vertragsteil das Pachtverhältnis spätestens am dritten Werktag eines Pachtjahrs für den Schluß des nächsten Pachtjahrs kündigen. Im Zweifel gilt das Kalenderjahr als Pachtjahr. Die Vereinbarung einer kürzeren Frist bedarf der Schriftform.

(2) Für die Fälle, in denen das Pachtverhältnis außerordentlich mit der gesetzlichen Frist vorzeitig gekündigt werden kann, ist die Kündigung nur für den Schluß eines Pachtjahrs zulässig; sie hat spätestens am dritten Werktag des halben Jahres zu erfolgen, mit dessen Ablauf die Pacht enden soll.⁸⁵⁶

§ 594b Vertrag über mehr als 30 Jahre

Wird ein Pachtvertrag für eine längere Zeit als dreißig Jahre geschlossen, so kann nach dreißig Jahren jeder Vertragsteil das Pachtverhältnis spätestens am dritten Werktag eines Pachtjahrs für

854 QUELLE

01.07.1986.—Artikel 1 Nr. 1 des Gesetzes vom 8. November 1985 (BGBl. I S. 2065) hat die Vorschrift eingefügt.

ÄNDERUNGEN

01.09.2001.—Artikel 1 Nr. 19 des Gesetzes vom 19. Juni 2001 (BGBl. I S. 1149) hat „§§ 571 bis 579“ durch „§§ 566 bis 567b“ ersetzt.

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

855 ÄNDERUNGEN

01.07.1986.—Artikel 1 Nr. 1 des Gesetzes vom 8. November 1985 (BGBl. I S. 2065) hat die Vorschrift neu gefasst. Die Vorschrift lautete:

„(1) Übernimmt der Pächter eines Landguts das Gut auf Grund einer Schätzung des wirtschaftlichen Zustandes mit der Bestimmung, daß nach der Beendigung der Pacht die Rückgewähr gleichfalls auf Grund einer solchen Schätzung zu erfolgen hat, so finden auf die Rückgewähr des Gutes die Vorschriften des § 589 Abs. 2, 3 entsprechende Anwendung.

(2) Das gleiche gilt, wenn der Pächter Vorräte auf Grund einer Schätzung mit einer solchen Bestimmung übernimmt, für die Rückgewähr der Vorräte, die er zurückzulassen verpflichtet ist.“

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

856 QUELLE

01.07.1986.—Artikel 1 Nr. 1 des Gesetzes vom 8. November 1985 (BGBl. I S. 2065) hat die Vorschrift eingefügt.

ÄNDERUNGEN

01.09.2001.—Artikel 1 Nr. 20 des Gesetzes vom 19. Juni 2001 (BGBl. I S. 1149) hat in Abs. 2 „unter Einhaltung der gesetzlichen Frist“ durch „außerordentlich mit der gesetzlichen Frist“ ersetzt.

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

den Schluß des nächsten Pachtjahrs kündigen. Die Kündigung ist nicht zulässig, wenn der Vertrag für die Lebenszeit des Verpächters oder des Pächters geschlossen ist.⁸⁵⁷

§ 594c Kündigung bei Berufsunfähigkeit des Pächters

Ist der Pächter berufsunfähig im Sinne der Vorschriften der gesetzlichen Rentenversicherung geworden, so kann er das Pachtverhältnis außerordentlich mit der gesetzlichen Frist kündigen, wenn der Verpächter der Überlassung der Pachtsache zur Nutzung an einen Dritten, der eine ordnungsmäßige Bewirtschaftung gewährleistet, widerspricht. Eine abweichende Vereinbarung ist unwirksam.⁸⁵⁸

§ 594d Tod des Pächters

(1) Stirbt der Pächter, so sind sowohl seine Erben als auch der Verpächter innerhalb eines Monats, nachdem sie vom Tod des Pächters Kenntnis erlangt haben, berechtigt, das Pachtverhältnis mit einer Frist von sechs Monaten zum Ende eines Kalendervierteljahrs zu kündigen.

(2) Die Erben können der Kündigung des Verpächters widersprechen und die Fortsetzung des Pachtverhältnisses verlangen, wenn die ordnungsmäßige Bewirtschaftung der Pachtsache durch sie oder durch einen von ihnen beauftragten Miterben oder Dritten gewährleistet erscheint. Der Verpächter kann die Fortsetzung des Pachtverhältnisses ablehnen, wenn die Erben den Widerspruch nicht spätestens drei Monate vor Ablauf des Pachtverhältnisses erklärt und die Umstände mitgeteilt haben, nach denen die weitere ordnungsmäßige Bewirtschaftung der Pachtsache gewährleistet erscheint. Die Widerspruchserklärung und die Mitteilung bedürfen der schriftlichen Form. Kommt keine Einigung zustande, so entscheidet auf Antrag das Landwirtschaftsgericht.

(3) Gegenüber einer Kündigung des Verpächters nach Absatz 1 ist ein Fortsetzungsverlangen des Erben nach § 595 ausgeschlossen.⁸⁵⁹

§ 594e Außerordentliche fristlose Kündigung aus wichtigem Grund

857 QUELLE

01.07.1986.—Artikel 1 Nr. 1 des Gesetzes vom 8. November 1985 (BGBl. I S. 2065) hat die Vorschrift eingefügt.

ÄNDERUNGEN

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

858 QUELLE

01.07.1986.—Artikel 1 Nr. 1 des Gesetzes vom 8. November 1985 (BGBl. I S. 2065) hat die Vorschrift eingefügt.

ÄNDERUNGEN

01.09.2001.—Artikel 1 Nr. 20 des Gesetzes vom 19. Juni 2001 (BGBl. I S. 1149) hat in Satz 1 „unter Einhaltung der gesetzlichen Kündigungsfrist“ durch „außerordentlich mit der gesetzlichen Frist“ ersetzt.

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

859 QUELLE

01.07.1986.—Artikel 1 Nr. 1 des Gesetzes vom 8. November 1985 (BGBl. I S. 2065) hat die Vorschrift eingefügt.

ÄNDERUNGEN

01.09.2001.—Artikel 1 Nr. 21 lit. a des Gesetzes vom 19. Juni 2001 (BGBl. I S. 1149) hat in Abs. 1 Satz 1 „innerhalb eines Monats, nachdem sie vom Tod des Pächters Kenntnis erlangt haben,“ nach „Verpächter“ eingefügt.

Artikel 1 Nr. 21 lit. b desselben Gesetzes hat Satz 2 in Abs. 1 aufgehoben. Satz 2 lautete: „Die Kündigung kann nur für den ersten Termin erfolgen, für den sie zulässig ist.“

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

(1) Die außerordentliche fristlose Kündigung des Pachtverhältnisses ist in entsprechender Anwendung der §§ 543, 569 Abs. 1 und 2 zulässig.

(2) Abweichend von § 543 Abs. 2 Nr. 3 Buchstabe a und b liegt ein wichtiger Grund insbesondere vor, wenn der Pächter mit der Entrichtung der Pacht oder eines nicht unerheblichen Teils der Pacht länger als drei Monate in Verzug ist. Ist die Pacht nach Zeitabschnitten von weniger als einem Jahr bemessen, so ist die Kündigung erst zulässig, wenn der Pächter für zwei aufeinander folgende Termine mit der Entrichtung der Pacht oder eines nicht unerheblichen Teils der Pacht in Verzug ist.⁸⁶⁰

§ 594f Schriftform der Kündigung

Die Kündigung bedarf der schriftlichen Form.⁸⁶¹

§ 595 Fortsetzung des Pachtverhältnisses

(1) Der Pächter kann vom Verpächter die Fortsetzung des Pachtverhältnisses verlangen, wenn

1. bei einem Betriebspachtverhältnis der Betrieb seine wirtschaftliche Lebensgrundlage bildet,
2. bei dem Pachtverhältnis über ein Grundstück der Pächter auf dieses Grundstück zur Aufrechterhaltung seines Betriebs, der seine wirtschaftliche Lebensgrundlage bildet, angewiesen ist

und die vertragsmäßige Beendigung des Pachtverhältnisses für den Pächter oder seine Familie eine Härte bedeuten würde, die auch unter Würdigung der berechtigten Interessen des Verpächters nicht zu rechtfertigen ist. Die Fortsetzung kann unter diesen Voraussetzungen wiederholt verlangt werden.

(2) Im Falle des Absatzes 1 kann der Pächter verlangen, daß das Pachtverhältnis so lange fortgesetzt wird, wie dies unter Berücksichtigung aller Umstände angemessen ist. Ist dem Verpächter nicht zuzumuten, das Pachtverhältnis nach den bisher geltenden Vertragsbedingungen fortzusetzen, so kann der Pächter nur verlangen, daß es unter einer angemessenen Änderung der Bedingungen fortgesetzt wird.

(3) Der Pächter kann die Fortsetzung des Pachtverhältnisses nicht verlangen, wenn

1. er das Pachtverhältnis gekündigt hat;

860 QUELLE

01.07.1986.—Artikel 1 Nr. 1 des Gesetzes vom 8. November 1985 (BGBl. I S. 2065) hat die Vorschrift eingefügt.

ÄNDERUNGEN

01.09.2001.—Artikel 1 Nr. 22 des Gesetzes vom 19. Juni 2001 (BGBl. I S. 1149) hat die Vorschrift neu gefasst. Die Vorschrift lautete:

„§ 594e

(1) Ohne Einhaltung einer Kündigungsfrist ist die Kündigung des Pachtverhältnisses in entsprechender Anwendung der §§ 542 bis 544, 553 und 554a zulässig.

(2) Der Verpächter kann das Pachtverhältnis ohne Einhaltung einer Kündigungsfrist auch kündigen, wenn der Pächter mit der Entrichtung des Pachtzinses oder eines nicht unerheblichen Teiles des Pachtzinses länger als drei Monate in Verzug ist. Ist der Pachtzins nach Zeitabschnitten von weniger als einem Jahr bemessen, so ist die Kündigung erst zulässig, wenn der Pächter für zwei aufeinanderfolgende Termine mit der Entrichtung des Pachtzinses oder eines nicht unerheblichen Teiles des Pachtzinses in Verzug ist. Die Kündigung ist ausgeschlossen, wenn der Verpächter vorher befriedigt wird. Sie wird unwirksam, wenn sich der Pächter durch Aufrechnung von seiner Schuld befreien konnte und die Aufrechnung unverzüglich nach der Kündigung erklärt.“

861 QUELLE

01.07.1986.—Artikel 1 Nr. 1 des Gesetzes vom 8. November 1985 (BGBl. I S. 2065) hat die Vorschrift eingefügt.

ÄNDERUNGEN

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

2. der Verpächter zur außerordentlichen fristlosen Kündigung oder im Falle des § 593a zur außerordentlichen Kündigung mit der gesetzlichen Frist berechtigt ist;
3. die Laufzeit des Vertrags bei einem Pachtverhältnis über einen Betrieb, der Zupachtung von Grundstücken, durch die ein Betrieb entsteht, oder bei einem Pachtverhältnis über Moor- und Ödland, das vom Pächter kultiviert worden ist, auf mindestens achtzehn Jahre, bei der Pacht anderer Grundstücke auf mindestens zwölf Jahre vereinbart ist;
4. der Verpächter die nur vorübergehend verpachtete Sache in eigene Nutzung nehmen oder zur Erfüllung gesetzlicher oder sonstiger öffentlicher Aufgaben verwenden will.

(4) Die Erklärung des Pächters, mit der er die Fortsetzung des Pachtverhältnisses verlangt, bedarf der schriftlichen Form. Auf Verlangen des Verpächters soll der Pächter über die Gründe des Fortsetzungsverlangens unverzüglich Auskunft erteilen.

(5) Der Verpächter kann die Fortsetzung des Pachtverhältnisses ablehnen, wenn der Pächter die Fortsetzung nicht mindestens ein Jahr vor Beendigung des Pachtverhältnisses vom Verpächter verlangt oder auf eine Anfrage des Verpächters nach § 594 die Fortsetzung abgelehnt hat. Ist eine zwölfmonatige oder kürzere Kündigungsfrist vereinbart, so genügt es, wenn das Verlangen innerhalb eines Monats nach Zugang der Kündigung erklärt wird.

(6) Kommt keine Einigung zustande, so entscheidet auf Antrag das Landwirtschaftsgericht über eine Fortsetzung und über die Dauer des Pachtverhältnisses sowie über die Bedingungen, zu denen es fortgesetzt wird. Das Gericht kann die Fortsetzung des Pachtverhältnisses jedoch nur bis zu einem Zeitpunkt anordnen, der die in Absatz 3 Nr. 3 genannten Fristen, ausgehend vom Beginn des laufenden Pachtverhältnisses, nicht übersteigt. Die Fortsetzung kann auch auf einen Teil der Pacht-sache beschränkt werden.

(7) Der Pächter hat den Antrag auf gerichtliche Entscheidung spätestens neun Monate vor Beendigung des Pachtverhältnisses und im Falle einer zwölfmonatigen oder kürzeren Kündigungsfrist zwei Monate nach Zugang der Kündigung bei dem Landwirtschaftsgericht zu stellen. Das Gericht kann den Antrag nachträglich zulassen, wenn es zur Vermeidung einer unbilligen Härte geboten erscheint und der Pachtvertrag noch nicht abgelaufen ist.

(8) Auf das Recht, die Verlängerung eines Pachtverhältnisses nach den Absätzen 1 bis 7 zu verlangen, kann nur verzichtet werden, wenn der Verzicht zur Beilegung eines Pachtstreits vor Gericht oder vor einer berufsständischen Pachtschlichtungsstelle erklärt wird. Eine Vereinbarung, daß einem Vertragsteil besondere Nachteile oder besondere Vorteile erwachsen sollen, wenn er die Rechte nach den Absätzen 1 bis 7 ausübt oder nicht ausübt, ist unwirksam.⁸⁶²

862 ÄNDERUNGEN

01.07.1986.—Artikel 1 Nr. 1 des Gesetzes vom 8. November 1985 (BGBl. I S. 2065) hat die Vorschrift neu gefasst. Die Vorschrift lautete:

„(1) Ist bei der Pacht eines Grundstücks oder eines Rechtes die Pachtzeit nicht bestimmt, so ist die Kündigung nur für den Schluß eines Pachtjahrs zulässig; sie hat spätestens am ersten Werktag des halben Jahres zu erfolgen, mit dessen Ablauf die Pacht endigen soll.

(2) Diese Vorschriften gelten bei der Pacht eines Grundstücks oder eines Rechtes auch für die Fälle, in denen das Pachtverhältnis unter Einhaltung der gesetzlichen Frist vorzeitig gekündigt werden kann.“

01.09.2001.—Artikel 1 Nr. 23 lit. a litt. aa des Gesetzes vom 19. Juni 2001 (BGBl. I S. 1149) hat in Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 „der Betriebspacht“ durch „einem Betriebspachtverhältnis“ ersetzt.

Artikel 1 Nr. 23 lit. a litt. bb desselben Gesetzes hat in Abs. 1 Satz 1 Nr. 2 „der Pacht eines Grundstücks“ durch „dem Pachtverhältnis über ein Grundstück“ ersetzt.

Artikel 1 Nr. 23 lit. b litt. aa desselben Gesetzes hat Nr. 2 in Abs. 3 neu gefasst. Nr. 2 lautete:

„2. der Verpächter zur Kündigung ohne Einhaltung einer Kündigungsfrist oder im Falle des § 593a zur vorzeitigen Kündigung unter Einhaltung der gesetzlichen Frist berechtigt ist;“.

Artikel 1 Nr. 23 lit. b litt. bb desselben Gesetzes hat in Abs. 3 Nr. 3 „bei der Pacht eines Betriebes“ durch „bei einem Pachtverhältnis über einen Betrieb“, „Zupacht“ durch „Zupachtung“ und „der Pacht von“ durch „einem Pachtverhältnis über“ ersetzt.

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

§ 595a Vorzeitige Kündigung von Landpachtverträgen

(1) Soweit die Vertragsteile zur außerordentlichen Kündigung eines Landpachtverhältnisses mit der gesetzlichen Frist berechtigt sind, steht ihnen dieses Recht auch nach Verlängerung des Landpachtverhältnisses oder Änderung des Landpachtvertrags zu.

(2) Auf Antrag eines Vertragsteils kann das Landwirtschaftsgericht Anordnungen über die Abwicklung eines vorzeitig beendeten oder eines teilweise beendeten Landpachtvertrags treffen. Wird die Verlängerung eines Landpachtvertrags auf einen Teil der Pachtsache beschränkt, kann das Landwirtschaftsgericht die Pacht für diesen Teil festsetzen.

(3) Der Inhalt von Anordnungen des Landwirtschaftsgerichts gilt unter den Vertragsteilen als Vertragsinhalt. Über Streitigkeiten, die diesen Vertragsinhalt betreffen, entscheidet auf Antrag das Landwirtschaftsgericht.⁸⁶³

§ 596 Rückgabe der Pachtsache

(1) Der Pächter ist verpflichtet, die Pachtsache nach Beendigung des Pachtverhältnisses in dem Zustand zurückzugeben, der einer bis zur Rückgabe fortgesetzten ordnungsmäßigen Bewirtschaftung entspricht.

(2) Dem Pächter steht wegen seiner Ansprüche gegen den Verpächter ein Zurückbehaltungsrecht am Grundstück nicht zu.

(3) Hat der Pächter die Nutzung der Pachtsache einem Dritten überlassen, so kann der Verpächter die Sache nach Beendigung des Pachtverhältnisses auch von dem Dritten zurückfordern.⁸⁶⁴

§ 596a Ersatzpflicht bei vorzeitigem Pachtende

(1) Endet das Pachtverhältnis im Laufe eines Pachtjahrs, so hat der Verpächter dem Pächter den Wert der noch nicht getrennten, jedoch nach den Regeln einer ordnungsmäßigen Bewirtschaftung vor dem Ende des Pachtjahrs zu trennenden Früchte zu ersetzen. Dabei ist das Ernterisiko angemessen zu berücksichtigen.

(2) Lässt sich der in Absatz 1 bezeichnete Wert aus jahreszeitlich bedingten Gründen nicht feststellen, so hat der Verpächter dem Pächter die Aufwendungen auf diese Früchte insoweit zu ersetzen, als sie einer ordnungsmäßigen Bewirtschaftung entsprechen.

(3) Absatz 1 gilt auch für das zum Einschlag vorgesehene, aber noch nicht eingeschlagene Holz. Hat der Pächter mehr Holz eingeschlagen, als bei ordnungsmäßiger Nutzung zulässig war, so hat er

863 QUELLE

01.07.1986.—Artikel 1 Nr. 1 des Gesetzes vom 8. November 1985 (BGBl. I S. 2065) hat die Vorschrift eingefügt.

ÄNDERUNGEN

01.09.2001.—Artikel 1 Nr. 24 lit. a des Gesetzes vom 19. Juni 2001 (BGBl. I S. 1149) hat in Abs. 1 „vorzeitigen Kündigung eines Landpachtvertrags“ durch „außerordentlichen Kündigung eines Landpachtverhältnisses mit der gesetzlichen Frist“ ersetzt.

Artikel 1 Nr. 24 lit. b desselben Gesetzes hat in Abs. 2 Satz 2 „den Pachtzins“ durch „die Pacht“ ersetzt.

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

864 ÄNDERUNGEN

01.07.1986.—Artikel 1 Nr. 1 des Gesetzes vom 8. November 1985 (BGBl. I S. 2065) hat die Vorschrift neu gefasst. Die Vorschrift lautete:

„(1) Dem Pächter steht das im § 549 Abs. 1 bestimmte Kündigungsrecht nicht zu.

(2) Der Verpächter ist nicht berechtigt, das Pachtverhältnis nach § 569 zu kündigen.

(3) Eine Kündigung des Pachtverhältnisses nach § 570 findet nicht statt.“

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

dem Verpächter den Wert der die normale Nutzung übersteigenden Holzmenge zu ersetzen. Die Geltendmachung eines weiteren Schadens ist nicht ausgeschlossen.⁸⁶⁵

§ 596b Rücklassungspflicht

(1) Der Pächter eines Betriebs hat von den bei Beendigung des Pachtverhältnisses vorhandenen landwirtschaftlichen Erzeugnissen so viel zurückzulassen, wie zur Fortführung der Wirtschaft bis zur nächsten Ernte nötig ist, auch wenn er bei Beginn des Pachtverhältnisses solche Erzeugnisse nicht übernommen hat.

(2) Soweit der Pächter nach Absatz 1 Erzeugnisse in größerer Menge oder besserer Beschaffenheit zurückzulassen verpflichtet ist, als er bei Beginn des Pachtverhältnisses übernommen hat, kann er vom Verpächter Ersatz des Wertes verlangen.⁸⁶⁶

§ 597 Verspätete Rückgabe

Gibt der Pächter die Pachtsache nach Beendigung des Pachtverhältnisses nicht zurück, so kann der Verpächter für die Dauer der Vorenthaltung als Entschädigung die vereinbarte Pacht verlangen. Die Geltendmachung eines weiteren Schadens ist nicht ausgeschlossen.⁸⁶⁷

Titel 6 Leihe⁸⁶⁸

§ 598 Vertragstypische Pflichten bei der Leihe

Durch den Leihvertrag wird der Verleiher einer Sache verpflichtet, dem Entleiher den Gebrauch der Sache unentgeltlich zu gestatten.⁸⁶⁹

865 QUELLE

01.07.1986.—Artikel 1 Nr. 1 des Gesetzes vom 8. November 1985 (BGBl. I S. 2065) hat die Vorschrift eingefügt.

ÄNDERUNGEN

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

866 QUELLE

01.07.1986.—Artikel 1 Nr. 1 des Gesetzes vom 8. November 1985 (BGBl. I S. 2065) hat die Vorschrift eingefügt.

ÄNDERUNGEN

01.09.2001.—Artikel 1 Nr. 25 des Gesetzes vom 19. Juni 2001 (BGBl. I S. 1149) hat in Abs. 1 und 2 jeweils „Antritt der Pacht“ durch „Beginn des Pachtverhältnisses“ ersetzt.

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

867 ÄNDERUNGEN

01.07.1986.—Artikel 1 Nr. 1 des Gesetzes vom 8. November 1985 (BGBl. I S. 2065) hat die Vorschrift neu gefasst. Die Vorschrift lautete:

„Gibt der Pächter den gepachteten Gegenstand nach der Beendigung der Pacht nicht zurück, so kann der Verpächter für die Dauer der Vorenthaltung als Entschädigung den vereinbarten Pachtzins nach dem Verhältnis verlangen, in welchem die Nutzungen, die der Pächter während dieser Zeit gezogen hat oder hätte ziehen können, zu den Nutzungen des ganzen Pachtjahrs stehen. Die Geltendmachung eines weiteren Schadens ist nicht ausgeschlossen.“

01.09.2001.—Artikel 1 Nr. 26 des Gesetzes vom 19. Juni 2001 (BGBl. I S. 1149) hat in Satz 1 „den vereinbarten Pachtzins“ durch „die vereinbarte Pacht“ ersetzt.

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

868 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 „Vierter Titel“ durch „Titel 6“ ersetzt.

869 ÄNDERUNGEN

§ 599 Haftung des Verleihers

Der Verleiher hat nur Vorsatz und grobe Fahrlässigkeit zu vertreten.⁸⁷⁰

§ 600 Mängelhaftung

Verschweigt der Verleiher arglistig einen Mangel im Recht oder einen Fehler der verliehenen Sache, so ist er verpflichtet, dem Entleiher den daraus entstehenden Schaden zu ersetzen.⁸⁷¹

§ 601 Verwendungsersatz

(1) Der Entleiher hat die gewöhnlichen Kosten der Erhaltung der geliehenen Sache, bei der Leihe eines Tieres insbesondere die Fütterungskosten, zu tragen.

(2) Die Verpflichtung des Verleihers zum Ersatz anderer Verwendungen bestimmt sich nach den Vorschriften über die Geschäftsführung ohne Auftrag. Der Entleiher ist berechtigt, eine Einrichtung, mit der er die Sache versehen hat, wegzunehmen.⁸⁷²

§ 602 Abnutzung der Sache

Veränderungen oder Verschlechterungen der geliehenen Sache, die durch den vertragsmäßigen Gebrauch herbeigeführt werden, hat der Entleiher nicht zu vertreten.⁸⁷³

§ 603 Vertragsmäßiger Gebrauch

Der Entleiher darf von der geliehenen Sache keinen anderen als den vertragsmäßigen Gebrauch machen. Er ist ohne die Erlaubnis des Verleihers nicht berechtigt, den Gebrauch der Sache einem Dritten zu überlassen.⁸⁷⁴

§ 604 Rückgabepflicht

(1) Der Entleiher ist verpflichtet, die geliehene Sache nach dem Ablauf der für die Leihe bestimmten Zeit zurückzugeben.

(2) Ist eine Zeit nicht bestimmt, so ist die Sache zurückzugeben, nachdem der Entleiher den sich aus dem Zweck der Leihe ergebenden Gebrauch gemacht hat. Der Verleiher kann die Sache schon vorher zurückfordern, wenn so viel Zeit verstrichen ist, daß der Entleiher den Gebrauch hätte machen können.

(3) Ist die Dauer der Leihe weder bestimmt noch aus dem Zweck zu entnehmen, so kann der Verleiher die Sache jederzeit zurückfordern.

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

870 ÄNDERUNGEN

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

871 ÄNDERUNGEN

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

872 ÄNDERUNGEN

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

873 ÄNDERUNGEN

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

874 ÄNDERUNGEN

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

(4) Überläßt der Entleiher den Gebrauch der Sache einem Dritten, so kann der Verleiher sie nach der Beendigung der Leihe auch von dem Dritten zurückfordern.

(5) Die Verjährung des Anspruchs auf Rückgabe der Sache beginnt mit der Beendigung der Leihe.⁸⁷⁵

§ 605 Kündigungsrecht

Der Verleiher kann die Leihe kündigen:

1. wenn er infolge eines nicht vorhergesehenen Umstandes der verliehenen Sache bedarf;
2. wenn der Entleiher einen vertragswidrigen Gebrauch von der Sache macht, insbesondere unbefugt den Gebrauch einem Dritten überläßt, oder die Sache durch Vernachlässigung der ihm obliegenden Sorgfalt erheblich gefährdet;
3. wenn der Entleiher stirbt.⁸⁷⁶

§ 606 Kurze Verjährung

Die Ersatzansprüche des Verleihers wegen Veränderungen oder Verschlechterungen der verliehenen Sache sowie die Ansprüche des Entleihers auf Ersatz von Verwendungen oder auf Gestattung der Wegnahme einer Einrichtung verjähren in sechs Monaten. Die Vorschriften des § 548 Abs. 1 Satz 2 und 3, Abs. 2 finden entsprechende Anwendung.⁸⁷⁷

Titel 7 Sachdarlehensvertrag⁸⁷⁸

§ 607 Vertragstypische Pflichten beim Sachdarlehensvertrag

(1) Durch den Sachdarlehensvertrag wird der Darlehensgeber verpflichtet, dem Darlehensnehmer eine vereinbarte vertretbare Sache zu überlassen. Der Darlehensnehmer ist zur Zahlung eines Darlehensentgelts und bei Fälligkeit zur Rückerstattung von Sachen gleicher Art, Güte und Menge verpflichtet.

(2) Die Vorschriften dieses Titels finden keine Anwendung auf die Überlassung von Geld.⁸⁷⁹

875 ÄNDERUNGEN

01.01.2002.—Artikel 1 Abs. 1 Nr. 34 des Gesetzes vom 26. November 2001 (BGBl. I S. 3138) hat Abs. 5 eingefügt.

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

876 ÄNDERUNGEN

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

877 ÄNDERUNGEN

01.09.2001.—Artikel 1 Nr. 27 des Gesetzes vom 19. Juni 2001 (BGBl. I S. 1149) hat in Satz 2 „§ 558 Abs. 2, 3“ durch „§ 548 Abs. 1 Satz 2 und 3, Abs. 2“ ersetzt.

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

878 ÄNDERUNGEN

01.01.2002.—Artikel 1 Abs. 1 Nr. 35 des Gesetzes vom 26. November 2001 (BGBl. I S. 3138) hat in der Überschrift des Titels „Fünfter Titel“ durch „Titel 7“ ersetzt und die Überschrift neu gefasst. Die Überschrift lautete: „Darlehen“.

879 ÄNDERUNGEN

01.01.2002.—Artikel 1 Abs. 1 Nr. 35 des Gesetzes vom 26. November 2001 (BGBl. I S. 3138) hat die Vorschrift neu gefasst. Die Vorschrift lautete:

„§ 607

(1) Wer Geld oder andere vertretbare Sachen als Darlehen empfangen hat, ist verpflichtet, dem Darleiher das Empfangene in Sachen von gleicher Art, Güte und Menge zurückzuerstatten.

(2) Wer Geld oder andere vertretbare Sachen aus einem anderen Grund schuldet, kann mit dem Gläubiger vereinbaren, daß das Geld oder die Sachen als Darlehen geschuldet werden sollen.“

§ 608 Kündigung

(1) Ist für die Rückerstattung der überlassenen Sache eine Zeit nicht bestimmt, hängt die Fälligkeit davon ab, dass der Darlehensgeber oder der Darlehensnehmer kündigt.

(2) Ein auf unbestimmte Zeit abgeschlossener Sachdarlehensvertrag kann, soweit nicht ein anderes vereinbart ist, jederzeit vom Darlehensgeber oder Darlehensnehmer ganz oder teilweise gekündigt werden.⁸⁸⁰

§ 609 Entgelt

Ein Entgelt hat der Darlehensnehmer spätestens bei Rückerstattung der überlassenen Sache zu bezahlen.⁸⁸¹

§ 609a⁸⁸²

880 ÄNDERUNGEN

01.01.2002.—Artikel 1 Abs. 1 Nr. 35 des Gesetzes vom 26. November 2001 (BGBl. I S. 3138) hat die Vorschrift neu gefasst. Die Vorschrift lautete:

„§ 608

Sind für ein Darlehen Zinsen bedungen, so sind sie, sofern nicht ein anderes bestimmt ist, nach dem Ablauf je eines Jahres und, wenn das Darlehen vor dem Ablauf eines Jahres zurückzuerstatten ist, bei der Rückerstattung zu entrichten.“

881 ÄNDERUNGEN

30.06.2000.—Artikel 2 Abs. 1 Nr. 4 des Gesetzes vom 27. Juni 2000 (BGBl. I S. 897) hat in Abs. 2 „dreihundert Deutsche Mark“ durch „200 Euro“ ersetzt.

01.01.2002.—Artikel 1 Abs. 1 Nr. 35 des Gesetzes vom 26. November 2001 (BGBl. I S. 3138) hat die Vorschrift neu gefasst. Die Vorschrift lautete:

„§ 609

(1) Ist für die Rückerstattung eines Darlehens eine Zeit nicht bestimmt, so hängt die Fälligkeit davon ab, daß der Gläubiger oder der Schuldner kündigt.

(2) Die Kündigungsfrist beträgt bei Darlehen von mehr als 200 Euro drei Monate, bei Darlehen von geringerem Betrag einen Monat.

(3) Sind Zinsen nicht bedungen, so ist der Schuldner auch ohne Kündigung zur Rückerstattung berechtigt.“

882 QUELLE

01.01.1987.—Artikel 5 Nr. 2 des Gesetzes vom 25. Juli 1986 (BGBl. I S. 1169) hat die Vorschrift eingefügt.

ÄNDERUNGEN

01.01.1991.—Artikel 2 des Gesetzes vom 17. Dezember 1990 (BGBl. I S. 2840) hat Abs. 3 in Abs. 4 unnummeriert und Abs. 3 eingefügt.

AUFHEBUNG

01.01.2002.—Artikel 1 Abs. 1 Nr. 35 des Gesetzes vom 26. November 2001 (BGBl. I S. 3138) hat die Vorschrift aufgehoben. Die Vorschrift lautete:

„(1) Der Schuldner kann ein Darlehen, 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 Schuldner jeweils nur für den Ablauf des Tages, an dem die Zinsbindung endet, kündigen;
2. wenn das Darlehen einer natürlichen Person 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; dies gilt nicht, wenn das Darlehen ganz oder überwiegend für Zwecke einer gewerblichen oder beruflichen Tätigkeit bestimmt war;
3. in jedem Falle nach Ablauf von zehn Jahren nach dem vollständigen Empfang unter Einhaltung einer Kündigungsfrist von sechs Monaten; wird nach dem Empfang des Darlehens eine neue

§ 610⁸⁸³

**Titel 8
Dienstvertrag und ähnliche Verträge⁸⁸⁴**

**Untertitel 1
Dienstvertrag⁸⁸⁵**

§ 611 Vertragstypische Pflichten beim Dienstvertrag

(1) Durch den Dienstvertrag wird derjenige, welcher Dienste zusagt, zur Leistung der versprochenen Dienste, der andere Teil zur Gewährung der vereinbarten Vergütung verpflichtet.

(2) Gegenstand des Dienstvertrags können Dienste jeder Art sein.⁸⁸⁶

§ 611a Arbeitsvertrag

(1) Durch den Arbeitsvertrag wird der Arbeitnehmer im Dienste eines anderen zur Leistung weisungsgebundener, fremdbestimmter Arbeit in persönlicher Abhängigkeit verpflichtet. Das Weisungsrecht kann Inhalt, Durchführung, Zeit und Ort der Tätigkeit betreffen. Weisungsgebunden ist, wer nicht im Wesentlichen frei seine Tätigkeit gestalten und seine Arbeitszeit bestimmen kann. Der Grad der persönlichen Abhängigkeit hängt dabei auch von der Eigenart der jeweiligen Tätigkeit ab. Für die Feststellung, ob ein Arbeitsvertrag vorliegt, ist eine Gesamtbetrachtung aller Umstände vorzunehmen. Zeigt die tatsächliche Durchführung des Vertragsverhältnisses, dass es sich um ein Arbeitsverhältnis handelt, kommt es auf die Bezeichnung im Vertrag nicht an.

(2) Der Arbeitgeber ist zur Zahlung der vereinbarten Vergütung verpflichtet.⁸⁸⁷

Vereinbarung über die Zeit der Rückzahlung oder den Zinssatz getroffen, so tritt der Zeitpunkt dieser Vereinbarung an die Stelle des Zeitpunkts der Auszahlung.

(2) Der Schuldner kann ein Darlehen mit veränderlichem Zinssatz jederzeit unter Einhaltung einer Kündigungsfrist von drei Monaten kündigen.

(3) Eine Kündigung des Schuldners nach den Absätzen 1 und 2 gilt als nicht erfolgt, wenn er den geschuldeten Betrag nicht binnen zweier Wochen nach Wirksamwerden der Kündigung zurückzahlt.

(4) Das Kündigungsrecht des Schuldners 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 oder einen Gemeindeverband.“

883 AUFHEBUNG

01.01.2002.—Artikel 1 Abs. 1 Nr. 35 des Gesetzes vom 26. November 2001 (BGBl. I S. 3138) hat die Vorschrift aufgehoben. Die Vorschrift lautete:

„Wer die Hingabe eines Darlehens verspricht, kann im Zweifel das Versprechen widerrufen, wenn in den Vermögensverhältnissen des anderen Teiles eine wesentliche Verschlechterung eintritt, durch die der Anspruch auf die Rückerstattung gefährdet wird.“

884 ÄNDERUNGEN

01.01.2002.—Artikel 1 Abs. 1 Nr. 36 des Gesetzes vom 26. November 2001 (BGBl. I S. 3138) hat in der Überschrift des Titels „Sechster Titel“ durch „Titel 8“ ersetzt.

26.02.2013.—Artikel 1 Nr. 2 des Gesetzes vom 20. Februar 2013 (BGBl. I S. 277) hat die Überschrift des Titels neu gefasst. Die Überschrift lautete: „Dienstvertrag“.

885 QUELLE

26.02.2013.—Artikel 1 Nr. 3 des Gesetzes vom 20. Februar 2013 (BGBl. I S. 277) hat die Überschrift des Untertitels eingefügt.

886 ÄNDERUNGEN

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

887 QUELLE

21.08.1980.—Artikel 1 Nr. 1 des Gesetzes vom 13. August 1980 (BGBl. I S. 1308) hat die Vorschrift eingefügt.

ÄNDERUNGEN

01.09.1994.—Artikel 7 Nr. 1 des Gesetzes vom 24. Juni 1994 (BGBl. I S. 1406) hat Abs. 2 und 3 durch Abs. 2 bis 5 ersetzt. Abs. 2 und 3 lauteten:

„(2) Ist ein Arbeitsverhältnis wegen eines von dem Arbeitgeber zu vertretenden Verstoßes gegen das Benachteiligungsverbot des Absatzes 1 nicht begründet worden, so ist er zum Ersatz des Schadens verpflichtet, den der Arbeitnehmer dadurch erleidet, daß er darauf vertraut, die Begründung des Arbeitsverhältnisses werde nicht wegen eines solchen Verstoßes unterbleiben. Satz 1 gilt beim beruflichen Aufstieg entsprechend, wenn auf den Aufstieg kein Anspruch besteht.

(3) Der Anspruch auf Schadensersatz wegen eines Verstoßes gegen das Benachteiligungsverbot verjährt in zwei Jahren. § 201 ist entsprechend anzuwenden.“

03.07.1998.—Artikel 1 Nr. 1 des Gesetzes vom 29. Juni 1998 (BGBl. I S. 1694) hat Abs. 2 bis 4 neu gefasst. Abs. 2 bis 4 lauteten:

„(2) Hat der Arbeitgeber bei der Begründung eines Arbeitsverhältnisses einen Verstoß gegen das Benachteiligungsverbot des Absatzes 1 zu vertreten, so kann der hierdurch benachteiligte Bewerber eine angemessene Entschädigung in Geld in Höhe von höchstens drei Monatsverdiensten verlangen. Als Monatsverdienst gilt, was dem Bewerber bei regelmäßiger Arbeitszeit in dem Monat, in dem das Arbeitsverhältnis hätte begründet werden sollen, an Geld- und Sachbezügen zugestanden hätte.

(3) Ist ein Arbeitsverhältnis wegen eines vom Arbeitgeber zu vertretenden Verstoßes gegen das Benachteiligungsverbot des Absatzes 1 nicht begründet worden, so besteht kein Anspruch auf Begründung eines Arbeitsverhältnisses.

(4) Ein Anspruch auf Entschädigung nach Absatz 2 muß innerhalb von zwei Monaten nach Zugang der Ablehnung der Bewerbung schriftlich geltend gemacht werden.“

Artikel 1 Nr. 2 desselben Gesetzes hat in Abs. 5 „und 4“ durch „bis 4“ ersetzt.

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

AUFHEBUNG

18.08.2006.—Artikel 3 Abs. 14 des Gesetzes vom 14. August 2006 (BGBl. I S. 1897) hat die Vorschrift aufgehoben. Die Vorschrift lautete:

„§ 611a Geschlechtsbezogene Benachteiligung

(1) Der Arbeitgeber darf einen Arbeitnehmer bei einer Vereinbarung oder einer Maßnahme, insbesondere bei der Begründung des Arbeitsverhältnisses, beim beruflichen Aufstieg, bei einer Weisung oder einer Kündigung, nicht wegen seines Geschlechts benachteiligen. Eine unterschiedliche Behandlung wegen des Geschlechts ist jedoch zulässig, soweit eine Vereinbarung oder eine Maßnahme die Art der vom Arbeitnehmer auszuübenden Tätigkeit zum Gegenstand hat und ein bestimmtes Geschlecht unverzichtbare Voraussetzung für diese Tätigkeit ist. Wenn im Streitfall der Arbeitnehmer Tatsachen glaubhaft macht, die eine Benachteiligung wegen des Geschlechts vermuten lassen, trägt der Arbeitgeber die Beweislast dafür, daß nicht auf das Geschlecht bezogene, sachliche Gründe eine unterschiedliche Behandlung rechtfertigen oder das Geschlecht unverzichtbare Voraussetzung für die auszuübende Tätigkeit ist.

(2) Verstößt der Arbeitgeber gegen das in Absatz 1 geregelte Benachteiligungsverbot bei der Begründung eines Arbeitsverhältnisses, so kann der hierdurch benachteiligte Bewerber eine angemessene Entschädigung in Geld verlangen; ein Anspruch auf Begründung eines Arbeitsverhältnisses besteht nicht.

(3) Wäre der Bewerber auch bei benachteiligungsfreier Auswahl nicht eingestellt worden, so hat der Arbeitgeber eine angemessene Entschädigung in Höhe von höchstens drei Monatsverdiensten zu leisten. Als Monatsverdienst gilt, was dem Bewerber bei regelmäßiger Arbeitszeit in dem Monat, in dem das Arbeitsverhältnis hätte begründet werden sollen, an Geld- und Sachbezügen zugestanden hätte.

(4) Ein Anspruch nach den Absätzen 2 und 3 muß innerhalb einer Frist, die mit Zugang der Ablehnung der Bewerbung beginnt, schriftlich geltend gemacht werden. Die Länge der Frist bemißt sich nach einer für die Geltendmachung von Schadenersatzansprüchen im angestrebten Arbeitsverhältnis vorgesehenen Ausschlußfrist; sie beträgt mindestens zwei Monate. Ist eine solche Frist für das angestrebte Arbeitsverhältnis nicht bestimmt, so beträgt die Frist sechs Monate.

(5) Die Absätze 2 bis 4 gelten beim beruflichen Aufstieg entsprechend, wenn auf den Aufstieg kein Anspruch besteht.“

QUELLE

§ 611b⁸⁸⁸

§ 612 Vergütung

(1) Eine Vergütung gilt als stillschweigend vereinbart, wenn die Dienstleistung den Umständen nach nur gegen eine Vergütung zu erwarten ist.

(2) Ist die Höhe der Vergütung nicht bestimmt, so ist bei dem Bestehen einer Taxe die taxmäßige Vergütung, in Ermangelung einer Taxe die übliche Vergütung als vereinbart anzusehen.⁸⁸⁹

§ 612a Maßregelungsverbot

Der Arbeitgeber darf einen Arbeitnehmer bei einer Vereinbarung oder einer Maßnahme nicht benachteiligen, weil der Arbeitnehmer in zulässiger Weise seine Rechte ausübt.⁸⁹⁰

§ 613 Unübertragbarkeit

Der zur Dienstleistung Verpflichtete hat die Dienste im Zweifel in Person zu leisten. Der Anspruch auf die Dienste ist im Zweifel nicht übertragbar.⁸⁹¹

§ 613a Rechte und Pflichten bei Betriebsübergang

01.04.2017.—Artikel 2 des Gesetzes vom 21. Februar 2017 (BGBl. I S. 258) hat die Vorschrift eingefügt.

888 QUELLE

21.08.1980.—Artikel 1 Nr. 2 des Gesetzes vom 13. August 1980 (BGBl. I S. 1308) hat die Vorschrift eingefügt.

ÄNDERUNGEN

01.09.1994.—Artikel 7 Nr. 2 des Gesetzes vom 24. Juni 1994 (BGBl. I S. 1406) hat „soll“ durch „darf“ ersetzt.

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

AUFHEBUNG

18.08.2006.—Artikel 3 Abs. 14 des Gesetzes vom 14. August 2006 (BGBl. I S. 1897) hat die Vorschrift aufgehoben. Die Vorschrift lautete:

„§ 611b Arbeitsplatzausschreibung

Der Arbeitgeber darf einen Arbeitsplatz weder öffentlich noch innerhalb des Betriebs nur für Männer oder nur für Frauen ausschreiben, es sei denn, daß ein Fall des § 611a Abs. 1 Satz 2 vorliegt.“

889 ÄNDERUNGEN

21.08.1980.—Artikel 1 Nr. 3 des Gesetzes vom 13. August 1980 (BGBl. I S. 1308) hat Abs. 3 eingefügt.

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

18.08.2006.—Artikel 3 Abs. 14 des Gesetzes vom 14. August 2006 (BGBl. I S. 1897) hat Abs. 3 aufgehoben. Abs. 3 lautete:

„(3) Bei einem Arbeitsverhältnis darf für gleiche oder für gleichwertige Arbeit nicht wegen des Geschlechts des Arbeitnehmers eine geringere Vergütung vereinbart werden als bei einem Arbeitnehmer des anderen Geschlechts. Die Vereinbarung einer geringeren Vergütung wird nicht dadurch gerechtfertigt, daß wegen des Geschlechts des Arbeitnehmers besondere Schutzvorschriften gelten. § 611a Abs. 1 Satz 3 ist entsprechend anzuwenden.“

890 QUELLE

21.08.1980.—Artikel 1 Nr. 4 des Gesetzes vom 13. August 1980 (BGBl. I S. 1308) hat die Vorschrift eingefügt.

ÄNDERUNGEN

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

891 ÄNDERUNGEN

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

(1) Geht ein Betrieb oder Betriebsteil durch Rechtsgeschäft auf einen anderen Inhaber über, so tritt dieser in die Rechte und Pflichten aus den im Zeitpunkt des Übergangs bestehenden Arbeitsverhältnissen ein. Sind diese Rechte und Pflichten durch Rechtsnormen eines Tarifvertrags oder durch eine Betriebsvereinbarung geregelt, so werden sie Inhalt des Arbeitsverhältnisses zwischen dem neuen Inhaber und dem Arbeitnehmer und dürfen nicht vor Ablauf eines Jahres nach dem Zeitpunkt des Übergangs zum Nachteil des Arbeitnehmers geändert werden. Satz 2 gilt nicht, wenn die Rechte und Pflichten bei dem neuen Inhaber durch Rechtsnormen eines anderen Tarifvertrags oder durch eine andere Betriebsvereinbarung geregelt werden. Vor Ablauf der Frist nach Satz 2 können die Rechte und Pflichten geändert werden, wenn der Tarifvertrag oder die Betriebsvereinbarung nicht mehr gilt oder bei fehlender beiderseitiger Tarifgebundenheit im Geltungsbereich eines anderen Tarifvertrags dessen Anwendung zwischen dem neuen Inhaber und dem Arbeitnehmer vereinbart wird.

(2) Der bisherige Arbeitgeber haftet neben dem neuen Inhaber für Verpflichtungen nach Absatz 1, soweit sie vor dem Zeitpunkt des Übergangs entstanden sind und vor Ablauf von einem Jahr nach diesem Zeitpunkt fällig werden, als Gesamtschuldner. Werden solche Verpflichtungen nach dem Zeitpunkt des Übergangs fällig, so haftet der bisherige Arbeitgeber für sie jedoch nur in dem Umfang, der dem im Zeitpunkt des Übergangs abgelaufenen Teil ihres Bemessungszeitraums entspricht.

(3) Absatz 2 gilt nicht, wenn eine juristische Person oder eine Personenhandelsgesellschaft durch Umwandlung erlischt.

(4) Die Kündigung des Arbeitsverhältnisses eines Arbeitnehmers durch den bisherigen Arbeitgeber oder durch den neuen Inhaber wegen des Übergangs eines Betriebs oder eines Betriebsteils ist unwirksam. Das Recht zur Kündigung des Arbeitsverhältnisses aus anderen Gründen bleibt unberührt.

(5) Der bisherige Arbeitgeber oder der neue Inhaber hat die von einem Übergang betroffenen Arbeitnehmer vor dem Übergang in Textform zu unterrichten über:

1. den Zeitpunkt oder den geplanten Zeitpunkt des Übergangs,
2. den Grund für den Übergang,
3. die rechtlichen, wirtschaftlichen und sozialen Folgen des Übergangs für die Arbeitnehmer und
4. die hinsichtlich der Arbeitnehmer in Aussicht genommenen Maßnahmen.

(6) Der Arbeitnehmer kann dem Übergang des Arbeitsverhältnisses innerhalb eines Monats nach Zugang der Unterrichtung nach Absatz 5 schriftlich widersprechen. Der Widerspruch kann gegenüber dem bisherigen Arbeitgeber oder dem neuen Inhaber erklärt werden.⁸⁹²

§ 614 Fälligkeit der Vergütung

892 QUELLE

19.01.1972.—§ 122 des Gesetzes vom 15. Januar 1972 (BGBl. I S. 13) hat die Vorschrift eingefügt.

ÄNDERUNGEN

21.08.1980.—Artikel 1 Nr. 5 lit. a des Gesetzes vom 13. August 1980 (BGBl. I S. 1308) hat Abs. 1 Satz 2 bis 4 eingefügt.

Artikel 1 Nr. 5 lit. b desselben Gesetzes hat Abs. 4 eingefügt.

12.04.1991.—§ 16 Abs. 1 des Gesetzes vom 5. April 1991 (BGBl. I S. 854) hat in Abs. 3 „ , Aufspaltung“ nach „Verschmelzung“ eingefügt.

01.01.1995.—Artikel 2 des Gesetzes vom 28. Oktober 1994 (BGBl. I S. 3210) hat Abs. 3 neu gefasst. Abs. 3 lautete:

„(3) Absatz 2 gilt nicht, wenn eine juristische Person durch Verschmelzung, Aufspaltung oder Umwandlung erlischt; § 8 des Umwandlungsgesetzes in der Fassung der Bekanntmachung vom 6. November 1969 (Bundesgesetzbl. I S. 2081) bleibt unberührt.“

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

01.04.2002.—Artikel 4 des Gesetzes vom 23. März 2002 (BGBl. I S. 1163) hat Abs. 5 und 6 eingefügt.

Die Vergütung ist nach der Leistung der Dienste zu entrichten. Ist die Vergütung nach Zeitabschnitten bemessen, so ist sie nach dem Ablauf der einzelnen Zeitabschnitte zu entrichten.⁸⁹³

§ 615 Vergütung bei Annahmeverzug und bei Betriebsrisiko

Kommt der Dienstberechtigte mit der Annahme der Dienste in Verzug, so kann der Verpflichtete für die infolge des Verzugs nicht geleisteten Dienste die vereinbarte Vergütung verlangen, ohne zur Nachleistung verpflichtet zu sein. Er muß sich jedoch den Wert desjenigen anrechnen lassen, was er infolge des Unterbleibens der Dienstleistung erspart oder durch anderweitige Verwendung seiner Dienste erwirbt oder zu erwerben böswillig unterläßt. Die Sätze 1 und 2 gelten entsprechend in den Fällen, in denen der Arbeitgeber das Risiko des Arbeitsausfalls trägt.⁸⁹⁴

§ 616 Vorübergehende Verhinderung

Der zur Dienstleistung Verpflichtete wird des Anspruchs auf die Vergütung nicht dadurch verlustig, daß er für eine verhältnismäßig nicht erhebliche Zeit durch einen in seiner Person liegenden Grund ohne sein Verschulden an der Dienstleistung verhindert wird. Er muß sich jedoch den Betrag anrechnen lassen, welcher ihm für die Zeit der Verhinderung aus einer auf Grund gesetzlicher Verpflichtung bestehenden Kranken- oder Unfallversicherung zukommt.⁸⁹⁵

893 ÄNDERUNGEN

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

894 ÄNDERUNGEN

01.01.2002.—Artikel 1 Abs. 1 Nr. 36a des Gesetzes vom 26. November 2001 (BGBl. I S. 3138) hat Satz 3 eingefügt.

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

895 ÄNDERUNGEN

01.09.1969.—Artikel 2 Nr. 1 lit. a des Gesetzes vom 14. August 1969 (BGBl. I S. 1106) hat in Abs. 2 „§ 1 Abs. 1, 2“ durch „§§ 2 und 3“ ersetzt.

Artikel 2 Nr. 1 lit. b desselben Gesetzes hat Abs. 2 Satz 3 und 4 eingefügt.

01.01.1970.—Artikel 3 § 1 des Gesetzes vom 27. Juli 1969 (BGBl. I S. 946) hat Abs. 3 eingefügt.

01.12.1975.—§ 7 lit. a des Gesetzes vom 28. August 1975 (BGBl. I S. 2289) hat in Abs. 2 Satz 1 „sowie für die Fälle der Sterilisation und des Abbruchs der Schwangerschaft durch einen Arzt“ nach „Krankheitsfall“ eingefügt.

§ 7 lit. b desselben Gesetzes hat Abs. 2 Satz 3 eingefügt.

§ 7 lit. d desselben Gesetzes hat in Abs. 3 „ , infolge Sterilisation oder Abbruchs der Schwangerschaft durch einen Arzt“ nach „infolge Krankheit“ eingefügt.

01.01.1992.—Artikel 58 Nr. 1 lit. a des Gesetzes vom 18. Dezember 1989 (BGBl. I S. 2261) hat in Abs. 2 Satz 1 „(§§ 2 und 3 des Angestelltenversicherungsgesetzes)“ nach „Angestellten“ gestrichen.

Artikel 58 Nr. 1 lit. b desselben Gesetzes hat Abs. 2 Satz 6 eingefügt.

01.06.1994.—Artikel 56 des Gesetzes vom 26. Mai 1994 (BGBl. I S. 1014) hat Abs. 2 und 3 aufgehoben. Abs. 2 und 3 lauteten:

„(2) Der Anspruch eines Angestellten auf Vergütung kann für den Krankheitsfall sowie für die Fälle der Sterilisation und des Abbruchs der Schwangerschaft durch einen Arzt nicht durch Vertrag ausgeschlossen oder beschränkt werden. Hierbei gilt als verhältnismäßig nicht erheblich eine Zeit von sechs Wochen, wenn nicht durch Tarifvertrag eine andere Dauer bestimmt ist. Eine nicht rechtswidrige Sterilisation und ein nicht rechtswidriger Abbruch der Schwangerschaft durch einen Arzt gelten als unverschuldete Verhinderung an der Dienstleistung. Der Angestellte behält diesen Anspruch auch dann, wenn der Arbeitgeber das Arbeitsverhältnis aus Anlaß des Krankheitsfalls kündigt. Das gleiche gilt, wenn der Angestellte das Arbeitsverhältnis aus einem vom Arbeitgeber zu vertretenden Grund kündigt, der den Angestellten zur Kündigung aus wichtigem Grund ohne Einhaltung einer Kündigungsfrist berechtigt. Angestellte im Sinne dieses Absatzes sind Arbeitnehmer, die eine Beschäftigung ausüben, die für die Zuständigkeitsaufteilung unter den Rentenversicherungsträgern nach dem Sechsten Buch Sozialgesetzbuch als Angestelltentätigkeit bezeichnet wird.“

§ 617 Pflicht zur Krankenfürsorge

(1) Ist bei einem dauernden Dienstverhältnis, welches die Erwerbstätigkeit des Verpflichteten vollständig oder hauptsächlich in Anspruch nimmt, der Verpflichtete in die häusliche Gemeinschaft aufgenommen, so hat der Dienstberechtigte ihm im Falle der Erkrankung die erforderliche Verpflegung und ärztliche Behandlung bis zur Dauer von sechs Wochen, jedoch nicht über die Beendigung des Dienstverhältnisses hinaus, zu gewähren, sofern nicht die Erkrankung von dem Verpflichteten vorsätzlich oder durch grobe Fahrlässigkeit herbeigeführt worden ist. Die Verpflegung und ärztliche Behandlung kann durch Aufnahme des Verpflichteten in eine Krankenanstalt gewährt werden. Die Kosten können auf die für die Zeit der Erkrankung geschuldete Vergütung angerechnet werden. Wird das Dienstverhältnis wegen der Erkrankung von dem Dienstberechtigten nach § 626 gekündigt, so bleibt die dadurch herbeigeführte Beendigung des Dienstverhältnisses außer Betracht.

(2) Die Verpflichtung des Dienstberechtigten tritt nicht ein, wenn für die Verpflegung und ärztliche Behandlung durch eine Versicherung oder durch eine Einrichtung der öffentlichen Krankenpflege Vorsorge getroffen ist.⁸⁹⁶

§ 618 Pflicht zu Schutzmaßnahmen

(1) Der Dienstberechtigte hat Räume, Vorrichtungen oder Gerätschaften, die er zur Verrichtung der Dienste zu beschaffen hat, so einzurichten und zu unterhalten und Dienstleistungen, die unter seiner Anordnung oder seiner Leitung vorzunehmen sind, so zu regeln, daß der Verpflichtete gegen Gefahr für Leben und Gesundheit soweit geschützt ist, als die Natur der Dienstleistung es gestattet.

(2) Ist der Verpflichtete in die häusliche Gemeinschaft aufgenommen, so hat der Dienstberechtigte in Ansehung des Wohn- und Schlafrums, der Verpflegung sowie der Arbeits- und Erholungszeit diejenigen Einrichtungen und Anordnungen zu treffen, welche mit Rücksicht auf die Gesundheit, die Sittlichkeit und die Religion des Verpflichteten erforderlich sind.

(3) Erfüllt der Dienstberechtigte die ihm in Ansehung des Lebens und der Gesundheit des Verpflichteten obliegenden Verpflichtungen nicht, so finden auf seine Verpflichtung zum Schadenersatz die für unerlaubte Handlungen geltenden Vorschriften der §§ 842 bis 846 entsprechende Anwendung.⁸⁹⁷

§ 619 Unabdingbarkeit der Fürsorgepflichten

Die dem Dienstberechtigten nach den §§ 617, 618 obliegenden Verpflichtungen können nicht im voraus durch Vertrag aufgehoben oder beschränkt werden.⁸⁹⁸

§ 619a Beweislast bei Haftung des Arbeitnehmers

(3) Ist der zur Dienstleistung Verpflichtete Arbeiter im Sinne des Lohnfortzahlungsgesetzes, so bestimmen sich seine Ansprüche nur nach dem Lohnfortzahlungsgesetz, wenn er durch Arbeitsunfähigkeit infolge Krankheit, infolge Sterilisation oder Abbruchs der Schwangerschaft durch einen Arzt oder durch eine Kur im Sinne des § 7 des Lohnfortzahlungsgesetzes an der Dienstleistung verhindert ist.“

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

896 ÄNDERUNGEN

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

897 ÄNDERUNGEN

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

898 ÄNDERUNGEN

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

Abweichend von § 280 Abs. 1 hat der Arbeitnehmer dem Arbeitgeber Ersatz für den aus der Verletzung einer Pflicht aus dem Arbeitsverhältnis entstehenden Schaden nur zu leisten, wenn er die Pflichtverletzung zu vertreten hat.⁸⁹⁹

§ 620 Beendigung des Dienstverhältnisses

(1) Das Dienstverhältnis endet mit dem Ablauf der Zeit, für die es eingegangen ist.

(2) Ist die Dauer des Dienstverhältnisses weder bestimmt noch aus der Beschaffenheit oder dem Zweck der Dienste zu entnehmen, so kann jeder Teil das Dienstverhältnis nach Maßgabe der §§ 621 bis 623 kündigen.

(3) Für Arbeitsverträge, die auf bestimmte Zeit abgeschlossen werden, gilt das Teilzeit- und Befristungsgesetz.⁹⁰⁰

§ 621 Kündigungsfristen bei Dienstverhältnissen

Bei einem Dienstverhältnis, das kein Arbeitsverhältnis im Sinne des § 622 ist, ist die Kündigung zulässig,

1. wenn die Vergütung nach Tagen bemessen ist, an jedem Tag für den Ablauf des folgenden Tages;
2. wenn die Vergütung nach Wochen bemessen ist, spätestens am ersten Werktag einer Woche für den Ablauf des folgenden Sonnabends;
3. wenn die Vergütung nach Monaten bemessen ist, spätestens am fünfzehnten eines Monats für den Schluß des Kalendermonats;
4. wenn die Vergütung nach Vierteljahren oder längeren Zeitabschnitten bemessen ist, unter Einhaltung einer Kündigungsfrist von sechs Wochen für den Schluß eines Kalendervierteljahres;
5. wenn die Vergütung nicht nach Zeitabschnitten bemessen ist, jederzeit; bei einem die Erwerbstätigkeit des Verpflichteten vollständig oder hauptsächlich in Anspruch nehmenden Dienstverhältnis ist jedoch eine Kündigungsfrist von zwei Wochen einzuhalten.⁹⁰¹

899 QUELLE

01.01.2002.—Artikel 1 Abs. 1 Nr. 36b des Gesetzes vom 26. November 2001 (BGBl. I S. 3138) hat die Vorschrift eingefügt.

900 ÄNDERUNGEN

01.09.1969.—Artikel 2 Nr. 2 des Gesetzes vom 14. August 1969 (BGBl. I S. 1106) hat in Abs. 2 „§§ 621 bis 623“ durch „§§ 621, 622“ ersetzt.

01.01.2001.—Artikel 2 Nr. 1 lit. a des Gesetzes vom 21. Dezember 2000 (BGBl. I S. 1966) hat in Abs. 2 „§§ 621, 622“ durch „§§ 621 bis 623“ ersetzt.

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

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

901 ÄNDERUNGEN

01.09.1969.—Artikel 2 Nr. 3 des Gesetzes vom 14. August 1969 (BGBl. I S. 1106) hat die Vorschrift neu gefasst. Die Vorschrift lautete:

„(1) Ist die Vergütung nach Tagen bemessen, so ist die Kündigung an jedem Tage für den folgenden Tag zulässig.

(2) Ist die Vergütung nach Wochen bemessen, so ist die Kündigung nur für den Schluß einer Kalenderwoche zulässig; sie hat spätestens am ersten Werktag der Woche zu erfolgen.

(3) Ist die Vergütung nach Monaten bemessen, so ist die Kündigung nur für den Schluß eines Kalendermonats zulässig; sie hat spätestens am fünfzehnten des Monats zu erfolgen.

(4) Ist die Vergütung nach Vierteljahren oder längeren Zeitabschnitten bemessen, so ist die Kündigung nur für den Schluß eines Kalendervierteljahrs und nur unter Einhaltung einer Kündigungsfrist von sechs Wochen zulässig.“

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

§ 622 Kündigungsfristen bei Arbeitsverhältnissen

(1) Das Arbeitsverhältnis eines Arbeiters oder eines Angestellten (Arbeitnehmers) kann mit einer Frist von vier Wochen zum Fünfzehnten oder zum Ende eines Kalendermonats gekündigt werden.

(2) Für eine Kündigung durch den Arbeitgeber beträgt die Kündigungsfrist, wenn das Arbeitsverhältnis in dem Betrieb oder Unternehmen

1. zwei Jahre bestanden hat, einen Monat zum Ende eines Kalendermonats,
2. fünf Jahre bestanden hat, zwei Monate zum Ende eines Kalendermonats,
3. acht Jahre bestanden hat, drei Monate zum Ende eines Kalendermonats,
4. zehn Jahre bestanden hat, vier Monate zum Ende eines Kalendermonats,
5. zwölf Jahre bestanden hat, fünf Monate zum Ende eines Kalendermonats,
6. fünfzehn Jahre bestanden hat, sechs Monate zum Ende eines Kalendermonats,
7. zwanzig Jahre bestanden hat, sieben Monate zum Ende eines Kalendermonats.

(3) Während einer vereinbarten Probezeit, längstens für die Dauer von sechs Monaten, kann das Arbeitsverhältnis mit einer Frist von zwei Wochen gekündigt werden.

(4) Von den Absätzen 1 bis 3 abweichende Regelungen können durch Tarifvertrag vereinbart werden. Im Geltungsbereich eines solchen Tarifvertrages gelten die abweichenden tarifvertraglichen Bestimmungen zwischen nichttarifgebundenen Arbeitgebern und Arbeitnehmern, wenn ihre Anwendung zwischen ihnen vereinbart ist.

(5) Einzelvertraglich kann eine kürzere als die in Absatz 1 genannte Kündigungsfrist nur vereinbart werden,

1. wenn ein Arbeitnehmer zur vorübergehenden Aushilfe eingestellt ist; dies gilt nicht, wenn das Arbeitsverhältnis über die Zeit von drei Monaten hinaus fortgesetzt wird;
2. wenn der Arbeitgeber in der Regel nicht mehr als zwanzig Arbeitnehmer ausschließlich der zu ihrer Berufsbildung Beschäftigten beschäftigt und die Kündigungsfrist vier Wochen nicht unterschreitet. Bei der Feststellung der Zahl der Beschäftigten Arbeitnehmer sind nur Arbeitnehmer zu berücksichtigen, deren regelmäßige Arbeitszeit wöchentlich zehn Stunden oder monatlich fünfundvierzig Stunden übersteigt.

Bei der Feststellung der Zahl der beschäftigten Arbeitnehmer sind teilzeitbeschäftigte Arbeitnehmer mit einer regelmäßigen wöchentlichen Arbeitszeit von nicht mehr als 20 Stunden mit 0,5 und nicht mehr als 30 Stunden mit 0,75 zu berücksichtigen.

(6) Für die Kündigung des Arbeitsverhältnisses durch den Arbeitnehmer darf keine längere Frist vereinbart werden als für die Kündigung durch den Arbeitgeber.⁹⁰²

902 ÄNDERUNGEN

01.09.1969.—Artikel 2 Nr. 4 des Gesetzes vom 14. August 1969 (BGBl. I S. 1106) hat die Vorschrift neu gefasst. Die Vorschrift lautete:

„Das Dienstverhältnis der mit festen Bezügen zur Leistung von Diensten höherer Art Angestellten, deren Erwerbstätigkeit durch das Dienstverhältnis vollständig oder hauptsächlich in Anspruch genommen wird, insbesondere der Lehrer, Erzieher, Privatbeamten, Gesellschafterinnen, kann nur für den Schluß eines Kalendervierteljahrs und nur unter Einhaltung einer Kündigungsfrist von sechs Wochen gekündigt werden, auch wenn die Vergütung nach kürzeren zeitabschnitten als Vierteljahren bemessen ist.“

ENTSCHEIDUNGEN DES BUNDESVERFASSUNGSGERICHTS

§ 622 Abs. 2 Satz 2 Halbsatz 2 ist mit Artikel 3 Abs. 1 des Grundgesetzes nicht vereinbar, soweit bei der Berechnung der für die verlängerten Kündigungsfristen maßgeblichen Beschäftigungsdauer eines Arbeiters Zeiten nicht berücksichtigt werden, die vor der Vollendung des 35. Lebensjahres liegen, während bei einem Angestellten bereits Zeiten nach Vollendung des 25. Lebensjahres mitgerechnet werden. (Beschl. v. 16. November 1982 – 1 BvL 16/75, 1 BvL 36/79 – BGBl. 1983 I S. 81)

§ 622 Abs. 2 Satz 1 und Satz 2 Halbsatz 1 ist mit Artikel 3 Abs. 1 des Grundgesetzes unvereinbar, soweit hiernach die Kündigungsfristen für Arbeiter kürzer sind als für Angestellte. (Beschluß v. 30. Mai 1990 – 1 BvL 2/83 u. a. – BGBl. I S. 1727)

§ 623 Schriftform der Kündigung

Die Beendigung von Arbeitsverhältnissen durch Kündigung oder Auflösungsvertrag bedürfen zu ihrer Wirksamkeit der Schriftform; die elektronische Form ist ausgeschlossen.⁹⁰³

ÄNDERUNGEN

01.07.1990.—Artikel 2 des Gesetzes vom 26. Juni 1990 (BGBl. I S. 1206) hat in Abs. 2 Satz 2 „fünfunddreißigsten“ durch „fünfundzwanzigsten“ ersetzt.

15.10.1993.—Artikel 1 des Gesetzes vom 7. Oktober 1993 (BGBl. I S. 1668) hat die Vorschrift neu gefasst. Die Vorschrift lautete:

„(1) Das Arbeitsverhältnis eines Angestellten kann unter Einhaltung einer Kündigungsfrist von sechs Wochen zum Schluß eines Kalendervierteljahres gekündigt werden. Eine kürzere Kündigungsfrist kann einzelvertraglich nur vereinbart werden, wenn sie einen Monat nicht unterschreitet und die Kündigung nur für den Schluß eines Kalendermonats zugelassen wird.

(2) Das Arbeitsverhältnis eines Arbeiters kann unter Einhaltung einer Kündigungsfrist von zwei Wochen gekündigt werden. Hat das Arbeitsverhältnis in demselben Betrieb oder Unternehmen fünf Jahre bestanden, so erhöht sich die Kündigungsfrist auf einen Monat zum Monatsende, hat es zehn Jahre bestanden, so erhöht sich die Kündigungsfrist auf zwei Monate zum Monatsende, hat es zwanzig Jahre bestanden, so erhöht sich die Kündigungsfrist auf drei Monate zum Ende eines Kalendervierteljahres; bei der Berechnung der Beschäftigungsdauer werden Zeiten, die vor der Vollendung des fünfundzwanzigsten Lebensjahres liegen, nicht berücksichtigt.

(3) Kürzere als die in den Absätzen 1 und 2 genannten Kündigungsfristen können durch Tarifvertrag vereinbart werden. Im Geltungsbereich eines solchen Tarifvertrages gelten die abweichenden tarifvertraglichen Bestimmungen zwischen nicht tarifgebundenen Arbeitgebern und Arbeitnehmern, wenn ihre Anwendung zwischen ihnen vereinbart ist.

(4) Ist ein Arbeitnehmer zur vorübergehenden Aushilfe eingestellt, so können kürzere als die in Absatz 1 und Absatz 2 Satz 1 genannten Kündigungsfristen auch einzelvertraglich vereinbart werden; dies gilt nicht, wenn das Arbeitsverhältnis über die Zeit von drei Monaten hinaus fortgesetzt wird.

(5) Für die Kündigung des Arbeitsverhältnisses durch den Arbeitnehmer darf einzelvertraglich keine längere Frist vereinbart werden als für die Kündigung durch den Arbeitgeber.“

01.10.1996.—Artikel 7 des Gesetzes vom 25. September 1996 (BGBl. I S. 1476) hat Satz 2 in Abs. 5 neu gefasst. Satz 2 lautete: „Die einzelvertragliche Vereinbarung längerer als der in den Absätzen 1 bis 3 genannten Kündigungsfristen bleibt hiervon unberührt.“

01.01.1999.—Artikel 6a des Gesetzes vom 19. Dezember 1998 (BGBl. I S. 3843) hat in Abs. 5 Satz 2 „nicht mehr als zehn Stunden mit 0,25,“ nach „von“ gestrichen.

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

01.01.2019.—Artikel 4d des Gesetzes vom 18. Dezember 2018 (BGBl. I S. 2651) hat Satz 2 in Abs. 2 aufgehoben. Satz 2 lautete: „Bei der Berechnung der Beschäftigungsdauer werden Zeiten, die vor der Vollendung des fünfundzwanzigsten Lebensjahres des Arbeitnehmers liegen, nicht berücksichtigt.“

903 AUFHEBUNG

01.09.1969.—Artikel 2 Nr. 5 des Gesetzes vom 14. August 1969 (BGBl. I S. 1106) hat die Vorschrift aufgehoben. Die Vorschrift lautete:

„Ist die Vergütung nicht nach Zeitabschnitten bemessen, so kann das Dienstverhältnis jederzeit gekündigt werden; bei einem die Erwerbsfähigkeit des Verpflichteten vollständig oder hauptsächlich in Anspruch nehmenden Dienstverhältnis ist jedoch eine Kündigungsfrist von zwei Wochen einzuhalten.“

QUELLE

01.05.2000.—Artikel 2 des Gesetzes vom 30. März 2000 (BGBl. I S. 333) hat die Vorschrift eingefügt.

ÄNDERUNGEN

01.01.2001.—Artikel 2 Nr. 2 des Gesetzes vom 21. Dezember 2000 (BGBl. I S. 1966) hat „sowie die Befristung“ nach „Auflösungsvertrag“ gestrichen.

01.08.2001.—Artikel 1 Nr. 7 des Gesetzes vom 13. Juli 2001 (BGBl. I S. 1542) hat „; die elektronische Form ist ausgeschlossen“ am Ende eingefügt.

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

§ 624 Kündigungsfrist bei Verträgen über mehr als fünf Jahre

Ist das Dienstverhältnis für die Lebenszeit einer Person oder für längere Zeit als fünf Jahre eingegangen, so kann es von dem Verpflichteten nach dem Ablauf von fünf Jahren gekündigt werden. Die Kündigungsfrist beträgt sechs Monate.⁹⁰⁴

§ 625 Stillschweigende Verlängerung

Wird das Dienstverhältnis nach dem Ablauf der Dienstzeit von dem Verpflichteten mit Wissen des anderen Teiles fortgesetzt, so gilt es als auf unbestimmte Zeit verlängert, sofern nicht der andere Teil unverzüglich widerspricht.⁹⁰⁵

§ 626 Fristlose Kündigung aus wichtigem Grund

(1) Das Dienstverhältnis kann von jedem Vertragsteil aus wichtigem Grund ohne Einhaltung einer Kündigungsfrist gekündigt werden, wenn Tatsachen vorliegen, auf Grund derer dem Kündigenden unter Berücksichtigung aller Umstände des Einzelfalles und unter Abwägung der Interessen beider Vertragsteile die Fortsetzung des Dienstverhältnisses bis zum Ablauf der Kündigungsfrist oder bis zu der vereinbarten Beendigung des Dienstverhältnisses nicht zugemutet werden kann.

(2) Die Kündigung kann nur innerhalb von zwei Wochen erfolgen. Die Frist beginnt mit dem Zeitpunkt, in dem der Kündigungsberechtigte von den für die Kündigung maßgebenden Tatsachen Kenntnis erlangt. Der Kündigende muß dem anderen Teil auf Verlangen den Kündigungsgrund unverzüglich schriftlich mitteilen.⁹⁰⁶

§ 627 Fristlose Kündigung bei Vertrauensstellung

(1) Bei einem Dienstverhältnis, das kein Arbeitsverhältnis im Sinne des § 622 ist, ist die Kündigung auch ohne die im § 626 bezeichnete Voraussetzung zulässig, wenn der zur Dienstleistung Verpflichtete, ohne in einem dauernden Dienstverhältnis mit festen Bezügen zu stehen, Dienste höherer Art zu leisten hat, die auf Grund besonderen Vertrauens übertragen zu werden pflegen.

(2) Der Verpflichtete darf nur in der Art kündigen, daß sich der Dienstberechtigte die Dienste anderweit beschaffen kann, es sei denn, daß ein wichtiger Grund für die unzeitige Kündigung vorliegt. Kündigt er ohne solchen Grund zur Unzeit, so hat er dem Dienstberechtigten den daraus entstehenden Schaden zu ersetzen.⁹⁰⁷

904 ÄNDERUNGEN

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

905 ÄNDERUNGEN

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

906 ÄNDERUNGEN

01.09.1969.—Artikel 2 Nr. 6 des Gesetzes vom 14. August 1969 (BGBl. I S. 1106) hat die Vorschrift neu gefasst. Die Vorschrift lautete:

„Das Dienstverhältnis kann von jedem Teile ohne Einhaltung einer Kündigungsfrist gekündigt werden, wenn ein wichtiger Grund vorliegt.“

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

907 ÄNDERUNGEN

01.09.1969.—Artikel 2 Nr. 7 des Gesetzes vom 14. August 1969 (BGBl. I S. 1106) hat Abs. 1 neu gefasst. Abs. 1 lautete:

„(1) Hat der zur Dienstleistung Verpflichtete, ohne in einem dauernden Dienstverhältnisse mit festen Bezügen zu stehen, Dienste höherer Art zu leisten, die auf Grund besonderen Vertrauens übertragen zu werden pflegen, so ist die Kündigung auch ohne die in § 626 bezeichnete Voraussetzung zulässig.“