

20.04.01

R

Gesetzesbeschluss

des Deutschen Bundestages

Gesetz zur Neugliederung, Vereinfachung und Reform des Mietrechts (Mietrechtsreformgesetz)

Der Deutsche Bundestag hat in seiner 161. Sitzung am 29. März 2001 aufgrund der Beschlussempfehlung und des Berichts des Rechtsausschusses - Drucksache 14/5663 - den von der Bundesregierung eingebrachten

Entwurf eines Gesetzes zur Neugliederung, Vereinfachung und Reform des Mietrechts (Mietrechtsreformgesetz)
- Drucksache 14/4553 -

in der nachstehenden Fassung (Anlage) angenommen.

Fristablauf: 11.05.01

Erster Durchgang: Drs. 439/00

**Gesetz zur Neugliederung, Vereinfachung und Reform des Mietrechts
(Mietrechtsreformgesetz)**

Anlage

Der Bundestag hat das folgende Gesetz beschlossen:

Artikel 1

Änderung des Bürgerlichen Gesetzbuchs

Das Bürgerliche Gesetzbuch in der im Bundesgesetzblatt Teil III, Gliederungsnummer 400-2, veröffentlichten bereinigten Fassung, zuletzt geändert durch Artikel 2 Abs. 1 des Gesetzes vom 27. Juni 2000 (BGBl. I S. 897), wird wie folgt geändert:

1. In § 196 Abs. 1 Nr. 6 werden die Wörter „des Mietzinses“ durch die Wörter „der Miete“ ersetzt.
2. In § 197 werden die Wörter „Miet- und Pachtzinsen“ durch die Wörter „Miete und Pacht“ ersetzt.
3. Die §§ 535 bis 580a werden durch die folgenden Vorschriften ersetzt:

„DRITTER TITEL

Mietvertrag. Pachtvertrag

I. Allgemeine Vorschriften für Mietverhältnisse

§ 535

Inhalt und Hauptpflichten des Mietvertrags

(1) Durch den Mietvertrag wird der Vermieter verpflichtet, dem Mieter den Gebrauch der Mietsache während der Mietzeit zu gewähren. Der Vermieter

hat die Mietsache dem Mieter in einem zum vertragsgemäßen Gebrauch geeigneten Zustand zu überlassen und sie während der Mietzeit in diesem Zustand zu erhalten. Er hat die auf der Mietsache ruhenden Lasten zu tragen.

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

§ 536

Mietminderung bei Sach- und Rechtsmängeln

(1) Hat die Mietsache zur Zeit der Überlassung an den Mieter einen Fehler, der ihre Tauglichkeit zum vertragsgemäßen Gebrauch aufhebt, oder entsteht während der Mietzeit ein solcher Fehler, 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.

(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 Absatz 1 und Absatz 2 entsprechend.

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

§ 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 wegen Nichterfüllung 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.

§ 536b

Kenntnis des Mieters vom Mangel bei Vertragsschluss oder Annahme

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

§ 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 wegen Nichterfüllung zu verlangen oder
3. ohne Bestimmung einer angemessenen Frist zur Abhilfe nach § 543 Abs. 3 Satz 1 zu kündigen.

§ 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.

§ 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.

§ 538

Abnutzung der Mietsache durch vertragsgemäßen Gebrauch

Veränderungen oder Verschlechterungen der Mietsache, die durch den vertragsgemäßen Gebrauch herbeigeführt werden, hat der Mieter nicht zu vertreten.

§ 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.

§ 540

Gebrauchsüberlassung an Dritte

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

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

§ 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.

§ 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.

§ 543

Außerordentliche fristlose Kündigung aus wichtigem Grund

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

(2) Ein wichtiger Grund liegt insbesondere vor, wenn

1. dem Mieter der vertragsgemäße Gebrauch der Mietsache ganz oder zum Teil nicht rechtzeitig gewährt oder wieder entzogen wird,

2. der Mieter die Rechte des Vermieters dadurch in erheblichem Maße verletzt, dass er die Mietsache durch Vernachlässigung der ihm obliegenden Sorgfalt erheblich gefährdet oder sie unbefugt einem Dritten überlässt oder
3. der Mieter
 - a) für zwei aufeinanderfolgende 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, 536d und §§ 469 bis 471 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.

§ 544

Vertrag über mehr als dreißig Jahre

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

§ 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.

§ 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.

§ 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.

§ 547

Erstattung von im voraus entrichteter Miete

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

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

§ 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 Aufwen-

dungen oder auf Gestattung der Wegnahme einer Einrichtung verjähren in sechs Monaten nach der Beendigung des Mietverhältnisses.

(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.

II. Mietverhältnisse über Wohnraum

1. Allgemeine Vorschriften

§ 549

Auf Wohnraummietverhältnisse anwendbare Vor-
schriften

(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 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 §§ 557 bis 561 sowie die §§ 573, 573a, 573d Abs.1 und §§ 575, 575a Abs.1, §§ 577, 577a nicht.

§ 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.

§ 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.

(3) Der Vermieter hat eine ihm als Sicherheit überlassene Geldsumme bei einem Kreditinstitut zu dem für Spareinlagen mit dreimonatiger Kündigungsfrist üblichen Zinssatz anzulegen. Die Ver-

tragsparteien 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.

§ 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.

§ 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.

§ 554

Duldung von Erhaltungs- und Modernisierungsmaßnahmen

(1) Der Mieter hat Maßnahmen zu dulden, die zur Erhaltung der Mietsache erforderlich sind.

(2) Maßnahmen zur Verbesserung der Mietsache, zur Einsparung von Energie oder Wasser oder zur Schaffung neuen Wohnraums hat der Mieter zu dulden. Dies gilt nicht, wenn die Maßnahme für ihn, seine Familie oder einen anderen Angehörigen seines Haushalts eine Härte bedeuten würde, die auch unter Würdigung der berechtigten Interessen des Vermieters und anderer Mieter in dem Gebäude nicht zu rechtfertigen ist. Dabei sind insbesondere die vorzunehmenden Arbeiten, die baulichen Folgen, vorausgegangene Aufwendungen des Mieters und die zu erwartende Mieterhöhung zu berücksichtigen. Die zu erwartende Mieterhöhung ist nicht als Härte anzusehen, wenn die Mietsache lediglich in einen Zustand versetzt wird, wie er allgemein üblich ist.

(3) Bei Maßnahmen nach Absatz 2 Satz 1 hat der Vermieter dem Mieter spätestens drei Monate vor Beginn der Maßnahme deren Art sowie voraussichtlichen Umfang und Beginn, voraussichtliche Dauer und die zu erwartende Mieterhöhung in Textform mitzuteilen. Der Mieter ist berechtigt, bis zum Ablauf des Monats, der auf den Zugang der Mitteilung folgt, außerordentlich zum Ablauf des nächsten Monats zu kündigen. Diese Vorschriften gelten nicht bei Maßnahmen, die nur mit einer unerheblichen Einwirkung auf die vermieteten Räume verbunden sind und nur zu einer unerheblichen Mieterhöhung führen.

(4) Aufwendungen, die der Mieter infolge einer Maßnahme nach Absatz 1 oder 2 Satz 1 machen musste, hat der Vermieter in angemessenem Umfang zu ersetzen. Auf Verlangen hat er Vorschuss zu leisten.

(5) Eine zum Nachteil des Mieters von den Absätzen 2 bis 4 abweichende Vereinbarung ist unwirksam.

§ 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.

§ 555

Unwirksamkeit einer Vertragsstrafe

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

2. Die Miete

a) Vereinbarungen über die Miete

§ 556

Vereinbarungen über Betriebskosten

(1) Die Vertragsparteien können vereinbaren, dass der Mieter Betriebskosten im Sinne des § 27 der Zweiten Berechnungsverordnung trägt.

(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.

§ 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 Erklärung ist nur vor Beginn eines Abrechnungszeitraumes 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.

§ 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 zuviel 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.

b) Regelungen über die Miethöhe

§ 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.

§ 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 Staffel-

mietvereinbarung ausgeschlossen werden. Die Kündigung ist frühestens zum Ablauf dieses Zeitraumes zulässig.

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

§ 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) Eine zum Nachteil des Mieters abweichende Vereinbarung ist unwirksam.

§ 558

Mieterhöhung bis zur ortsüblichen Vergleichsmiete

- (1) Der Vermieter kann die Zustimmung zu einer Erhöhung der Miete bis zur ortsüblichen Ver-

gleichsmiete verlangen, wenn die Miete in dem Zeitpunkt, zu dem die Erhöhung eintreten soll, seit fünfzehn 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 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.

(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 zwanzig vom Hundert erhöhen (Kappungsgrenze).

(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.

(5) Von dem Jahresbetrag, der sich bei einer Er-

höhung auf die ortsübliche Vergleichsmiete ergäbe, sind Drittmittel im Sinne des § 559a abzuziehen, im Falle des § 559a Abs. 1 mit elf vom Hundert des Zuschusses.

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

§ 558a

Form und Begründung der Mieterhöhung

(1) Das Mieterhöhungsverlangen nach § 558 ist dem Mieter in Textform zu erklären und zu begründen.

(2) Zur Begründung kann insbesondere Bezug genommen werden auf

1. einen Mietspiegel (§§ 558c, 558d),
2. eine Auskunft aus einer Mietdatenbank (§ 558e),
3. ein mit Gründen versehenes Gutachten eines öffentlich bestellten und vereidigten Sachverständigen,
4. entsprechende Entgelte für einzelne vergleichbare Wohnungen; hierbei genügt die Benennung von drei Wohnungen.

(3) Enthält ein qualifizierter Mietspiegel (§ 558d Abs. 1), bei dem die Vorschrift des § 558d Abs. 2 eingehalten ist, Angaben für die Wohnung, so hat der Vermieter in seinem Mieterhöhungsverlangen diese Angaben auch dann mitzuteilen, wenn er die Mieterhöhung auf ein anderes Begründungsmittel nach Absatz 2 stützt.

(4) Bei der Bezugnahme auf einen Mietspiegel, der Spannen enthält, reicht es aus, wenn die verlangte Miete innerhalb der Spanne liegt. Ist in dem Zeitpunkt, in dem der Vermieter seine Erklärung abgibt, kein Mietspiegel vorhanden, bei dem § 558c Abs. 3 oder § 558d Abs. 2 eingehalten ist, so kann auch ein anderer, insbesondere ein veralteter Mietspiegel

oder ein Mietspiegel einer vergleichbaren Gemeinde verwendet werden.

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

§ 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.

§ 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 Ge-

meinde 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.

§ 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.

(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 zugrundegelegt 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.

§ 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.

§ 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 elf 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.

§ 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 baulichen Maßnah-

men 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 Maßnahmen. 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 baulichen Maßnahmen 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.

§ 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.

(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 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 zehn vom Hundert höher ist als die mitgeteilte.

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

§ 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.

§ 561

Sonderkündigungsrecht des Mieters nach Mieterhöhung

(1) Macht der Vermieter eine Mieterhöhung nach den §§ 558 oder 559 geltend, so kann der Mieter bis zum Ablauf des zweiten Monats nach dem Zugang der Erklärung des Vermieters das Mietverhältnis außerordentlich zum Ablauf des übernächsten Monats kündigen. Kündigt der Mieter, so tritt die Mieterhöhung nicht ein.

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

3. Pfandrecht des Vermieters

§ 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.

§ 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.

§ 562b

Selbsthilferecht, Herausgabeanspruch

(1) Der Vermieter darf die Entfernung der Sachen, die seinem Pfandrecht unterliegen, auch ohne Anrufen des Gerichts verhindern, soweit er berechtigt ist, der Entfernung zu widersprechen. Wenn der Mieter auszieht, darf der Vermieter diese Sachen in seinen Besitz nehmen.

(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.

§ 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.

§ 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.

4. Wechsel der Vertragsparteien

§ 563

Eintrittsrecht bei Tod des Mieters

(1) Der Ehegatte, der mit dem Mieter einen gemeinsamen Haushalt führt, tritt mit dem Tod des Mieters in das Mietverhältnis ein. Dasselbe gilt für den 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. Der Eintritt des Lebenspartners bleibt vom Eintritt der Kinder des Mieters unberührt. 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 entspre-

chend. 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.

§ 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.

§ 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.

§ 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.

§ 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.

§ 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.

§ 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.

§ 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 fünfzehnten 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.

§ 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 fünfzehnten 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.

§ 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.

§ 566e

Mitteilung des Eigentumsübergangs durch den Vermieter

(1) Teilt der Vermieter dem Mieter mit, dass er das Eigentum an dem vermieteten Wohnraum auf einen Dritten übertragen hat, so muss er in Ansehung der Mietforderung dem Mieter gegenüber die mitgeteilte Übertragung gegen sich gelten lassen, auch wenn sie nicht erfolgt oder nicht wirksam ist.

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

§ 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 vertragsmäßige 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.

§ 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 vertragsmäßige 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.

§ 567b

Weiterveräußerung oder Belastung durch Erwerber

Wird der vermietete Wohnraum von dem Erwerber weiterveräußert oder belastet, so sind § 566 Abs. 1 und §§ 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.

5. Beendigung des Mietverhältnisses

a) Allgemeine Vorschriften

§ 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.

§ 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 gefahrbringende 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.

(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.

§ 570

Ausschluss des Zurückbehaltungsrechts

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

§ 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.

§ 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.

b) Mietverhältnisse auf unbestimmte Zeit

§ 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 Ange-

- hörige 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.

§ 573a

Erleichterte Kündigung des Vermieters

(1) Ein Mietverhältnis über eine Wohnung in einem vom Vermieter selbst bewohnten Gebäude mit nicht mehr als zwei Wohnungen kann der Vermieter auch kündigen, ohne dass es eines berechtigten Interesses im Sinne des § 573 bedarf. Die Kündigungsfrist verlängert sich in diesem Fall um drei Monate.

(2) Absatz 1 gilt entsprechend für Wohnraum innerhalb der vom Vermieter selbst bewohnten Wohnung, sofern der Wohnraum nicht nach § 549 Abs. 2 Nr. 2 vom Mieterschutz ausgenommen ist.

(3) In dem Kündigungsschreiben ist anzugeben, dass die Kündigung auf die Voraussetzungen des Absatzes 1 oder 2 gestützt wird.

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

§ 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.

§ 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 Fünfzehnten eines Monats zum Ablauf dieses Monats zulässig.

(4) Eine zum Nachteil des Mieters von den Absätzen 1 oder 3 abweichende Vereinbarung ist unwirksam.

§ 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 Fünfzehnten eines Monats zum Ablauf dieses Monats (gesetzliche Frist). § 573a Abs. 1 Satz 2 findet keine Anwendung.

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

§ 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.

§ 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.

§ 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 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.

§ 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.

c) Mietverhältnisse auf bestimmte Zeit

§ 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 instandsetzen 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.

(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.

§ 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 Fünfzehnten 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.

d) Werkwohnungen

§ 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 mit folgenden Fristen kündigen:

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.

§ 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.

§ 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.

6. Besonderheiten bei der Bildung von Wohnungseigentum an vermieteten Wohnungen

§ 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 Unter-

richtung 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.

§ 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 berechnigte Interessen im Sinne des § 573 Abs. 2 Nr. 2 oder 3 erst nach Ablauf von drei Jahren seit der Veräußerung berufen.

(2) Die Frist nach Absatz 1 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.

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

III. Mietverhältnisse über andere Sachen

§ 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, § 554 Abs. 1 bis 4 und § 569 Abs. 2 entsprechend anzuwenden. Sind die Räume zum Aufenthalt von Menschen bestimmt, so gilt außerdem § 569 Abs. 1 entsprechend.

§ 578a

Mietverhältnisse über eingetragene Schiffe

(1) Die Vorschriften der §§ 566, 566a, 566e bis 567b gelten im Fall 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 Berechnigung 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.

§ 579

Fälligkeit der Miete

(1) Die Miete für ein Grundstück, ein im Schiffsre-

gister eingetragenes Schiff 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.

§ 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.

§ 580a

Kündigungsfristen

(1) Bei einem Mietverhältnis über Grundstücke, über Räume, die keine Geschäftsräume sind, oder über im Schiffsregister eingetragene Schiffe 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 oder im Schiffsregister eingetragene Schiffe 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.“

4. Die Überschrift vor § 581 wird wie folgt gefasst:

„IV. Pachtvertrag“.

5. § 581 wird wie folgt geändert:

a) In Absatz 1 Satz 2 werden die Wörter „den vereinbarten Pachtzins“ durch die Wörter „die vereinbarte Pacht“ ersetzt.

b) Absatz 2 wird wie folgt gefasst:

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

6. In § 582a Abs. 1 Satz 1 und Abs. 3 Satz 1 und 4 werden jeweils die Wörter „der Pacht“ durch die Wörter „des Pachtverhältnisses“ ersetzt.

7. § 584 wird wie folgt geändert:

a) In Absatz 1 werden die Wörter „der Pacht eines Grundstücks oder eines Rechts“ durch die Wörter „dem Pachtverhältnis über ein Grundstück oder ein Recht“ ersetzt.

b) Absatz 2 wird wie folgt gefasst:

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

8. § 584a wird wie folgt gefasst:

„§ 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 § 580 zu kündigen.“

9. In § 584b Satz 1 werden die Wörter „den vereinbarten Pachtzins“ durch die Wörter „die vereinbarte Pacht“ ersetzt.

10. Die Überschrift vor § 585 wird wie folgt gefasst:

„V. Landpachtvertrag“.

11. In § 585 Abs. 3 werden die Wörter „die Pacht forstwirtschaftlicher Grundstücke“ durch die Wörter „Pachtverhältnisse über forstwirt-

schaftliche Grundstücke“ ersetzt.

12. § 585a wird wie folgt gefasst:

„§ 585a

Form des Landpachtvertrages

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

13. In § 586 Abs. 2 wird die Angabe „§ 537 Abs. 1 und 2, der §§ 538 bis 541 sowie des § 545“ durch die Angabe „§ 536 Abs. 1 bis 3 und der §§ 536a bis 536d“ ersetzt.

14. § 587 wird wie folgt gefasst:

„§ 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.

(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 ist. § 537 Abs. 1 Satz 2 und Abs. 2 gilt entsprechend.“

15. In § 588 Abs. 3 werden die Wörter „des Pachtzinses“ jeweils durch die Wörter „der Pacht“ ersetzt.

16. In § 592 Satz 4 wird die Angabe „§§ 560 bis 562“ durch die Angabe „§§ 562a bis 562c“ ersetzt.
17. § 593 wird wie folgt geändert:
 - a) In Absatz 1 Satz 2 werden die Wörter „des Pachtzinses“ durch die Wörter „der Pacht“ ersetzt.
 - b) In Absatz 2 Satz 1 werden die Wörter „der Pacht“ durch die Wörter „des Pachtverhältnisses“ ersetzt.
18. In § 593a Satz 3 werden die Wörter „unter Einhaltung der gesetzlichen Kündigungsfrist“ durch die Wörter „außerordentlich mit der gesetzlichen Frist“ ersetzt.
19. In § 593b wird die Angabe „§§ 571 bis 579“ durch die Angabe „§§ 566 bis 567b“ ersetzt.
20. In § 594a Abs. 2 erster Halbsatz und § 594c Satz 1 werden jeweils die Wörter „unter Einhaltung der gesetzlichen Kündigungsfrist“ durch die Wörter „außerordentlich mit der gesetzlichen Frist“ ersetzt.
21. § 594d Abs. 1 wird wie folgt geändert:
 - a) In Satz 1 werden nach dem Wort „Verpächter“ die Wörter „innerhalb eines Monats, nachdem sie vom Tod des Pächters Kenntnis erlangt haben,“ eingefügt.
 - b) Satz 2 wird gestrichen.
22. § 594e wird wie folgt gefasst:

„§ 594e

Außerordentliche fristlose Kündigung aus wichtigem Grund

(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 Teiles 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 Teiles der Pacht in Verzug ist.“

23. § 595 wird wie folgt geändert:

a) Absatz 1 Satz 1 wird wie folgt geändert:

aa) In Nummer 1 werden die Wörter „der Betriebspacht“ durch die Wörter „einem Betriebspachtverhältnis“ ersetzt.

bb) In Nummer 2 werden die Wörter „der Pacht eines Grundstücks“ durch die Wörter „dem Pachtverhältnis über ein Grundstück“ ersetzt.

b) Absatz 3 wird wie folgt geändert:

aa) Nummer 2 wird wie folgt gefasst:

„2. der Verpächter zur außerordentlichen fristlosen Kündigung oder im Falle des § 593a zur außerordentlichen Kündigung mit der gesetzlichen Frist berechtigt ist;“

bb) In Nummer 3 werden die Wörter „bei der Pacht eines Betriebes, der Zupacht von Grundstücken, durch die ein Betrieb entsteht, oder bei der Pacht von Moor- und Ödland“ durch die Wörter „bei einem Pachtverhältnis über einen Betrieb, der Zupachtung von Grundstücken, durch die ein Betrieb entsteht, oder bei einem Pachtverhältnis über Moor- und Ödland“ ersetzt.

24. § 595a wird wie folgt geändert:

a) In Absatz 1 werden die Wörter „vorzeitige Kündigung eines Landpachtverhältnisses“ durch die Wörter „außerordentliche Kündigung eines Landpachtverhältnisses mit der gesetzlichen Frist“ ersetzt.

b) In Absatz 2 Satz 2 werden die Wörter „den Pachtzins“ durch die Wörter „die Pacht“ ersetzt.

25. In § 596b Abs. 1 und 2 werden jeweils die Wörter „Antritt der Pacht“ durch die Wörter „Beginn des Pachtverhältnisses“ ersetzt.

26. In § 597 werden die Wörter „den vereinbarten Pachtzins“ durch die Wörter „die vereinbarte Pacht“ ersetzt.

27. § 606 Satz 2 wird wie folgt gefasst:

„Die Vorschriften des § 548 Abs. 1 Satz 2 und 3, Abs. 2 finden entsprechende Anwendung.“

28. § 704 Satz 2 wird wie folgt gefasst:

„Die für das Pfandrecht des Vermieters geltenden Vorschriften des § 562 Abs. 1 Satz 2

und der §§ 562a bis 562d finden entsprechende Anwendung.“

29. § 1056 Abs. 1 wird wie folgt gefasst:

„(1) Hat der Nießbraucher ein Grundstück über die Dauer des Nießbrauchs hinaus vermietet oder verpachtet, so finden nach der Beendigung des Nießbrauchs die für den Fall der Veräußerung von vermietetem Wohnraum geltenden Vorschriften der §§ 566, 566a, des § 566b Abs. 1 und der §§ 566c bis 566e, 567b entsprechende Anwendung.“

30. § 1057 Satz 2 wird wie folgt gefasst:

„Die Vorschriften des § 548 Abs. 1 Satz 2 und 3, Abs. 2 finden entsprechende Anwendung.“

31. § 1059d wird wie folgt gefasst:

„Hat der bisherige Berechtigte das mit dem Nießbrauch belastete Grundstück über die Dauer des Nießbrauchs hinaus vermietet oder verpachtet, so sind nach der Übertragung des Nießbrauchs die für den Fall der Veräußerung von vermietetem Wohnraum geltenden Vorschriften der §§ 566 bis 566e, 567a und 567b entsprechend anzuwenden.“

32. § 1123 wird wie folgt geändert:

a) In Absatz 1 wird das Wort „Pachtzinsforderung“ durch das Wort „Pachtforderung“ ersetzt.

b) In Absatz 2 Satz 2 werden die Wörter „der Miet- oder Pachtzins“ sowie die Wörter

„den Miet- oder Pachtzins“ jeweils durch die Wörter „die Miete oder Pacht“ ersetzt.

33. § 1124 wird wie folgt geändert:

a) Absatz 1 Satz 1 wird wie folgt gefasst:

„Wird die Miete oder Pacht eingezogen, bevor sie zugunsten des Hypothekengläubigers in Beschlag genommen worden ist, oder wird vor der Beschlagnahme in anderer Weise über sie verfügt, so ist die Verfügung dem Hypothekengläubiger gegenüber wirksam.“

b) In Absatz 2 werden die Wörter „den Miet- oder Pachtzins“ jeweils durch die Wörter „die Miete oder Pacht“ ersetzt.

34. In § 1125 werden die Wörter „des Miet- oder Pachtzinses“ durch die Wörter „der Miete oder Pacht“ ersetzt.

35. § 1226 Satz 2 wird wie folgt gefasst:

„Die Vorschriften des § 548 Abs. 1 Satz 2 und 3, Abs. 2 finden entsprechende Anwendung.“

Artikel 2

Änderung des Einführungsgesetzes zum Bürgerlichen Gesetzbuche

Das Einführungsgesetz zum Bürgerlichen Gesetzbuche in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. September 1994 (BGBl. I S. 2494), zuletzt geändert durch Artikel 2 Abs. 2 des Gesetzes vom 27. Juni 2000 (BGBl. I S. 897), wird wie folgt geändert:

1. Nach Artikel 229 § 2 wird folgender § 3 eingefügt:

„§ 3

Übergangsvorschriften zum Gesetz zur Neugliederung, Vereinfachung und Reform des Mietrechts vom ... [einsetzen: Tag der Ausfertigung des Mietrechtsreformgesetzes]

(1) Auf ein am ... [einsetzen: Tag des Inkrafttretens des Mietrechtsreformgesetzes] bestehendes Mietverhältnis oder Pachtverhältnis sind

1. im Falle einer vor dem ... [einsetzen: Tag des Inkrafttretens des Mietrechtsreformgesetzes] zugegangenen Kündigung § 554 Abs. 2 Nr. 2, §§ 565, 565c Satz 1 Nr. 1b, § 565d Abs. 2, § 570 des Bürgerlichen Gesetzbuchs sowie § 9 Abs. 1 des Gesetzes zur Regelung der Miethöhe jeweils in der bis zu diesem Zeitpunkt geltenden Fassung anzuwenden;

2. im Falle eines vor dem ... [einsetzen: Tag des Inkrafttretens des Mietrechtsreformgesetzes] zugegangenen Mieterhöhungsverlangens oder einer vor diesem Zeitpunkt zugegangenen Mieterhöhungserklärung die §§ 2, 3, 5, 7, 11 bis 13, 15 und 16 des Gesetzes zur Regelung der Miethöhe in der bis zu diesem Zeitpunkt geltenden Fassung anzuwenden; darüber hinaus richten sich auch nach dem in Satz 1 genannten Zeitpunkt Mieterhöhungen nach § 7 Abs. 1 bis 3 des Gesetzes zur Regelung der Miethöhe in der bis zu diesem Zeitpunkt geltenden Fassung, soweit es sich um Mietverhältnisse im Sinne des § 7 Abs. 1 jenes Gesetzes handelt;

3. im Falle einer vor dem ... [einsetzen: Tag des Inkrafttretens des Mietrechtsreformgesetzes] zugegangenen Erklärung über eine Betriebskostenänderung § 4 Abs. 2 bis 4 des Gesetzes zur Regelung der Miethöhe in

der bis zu diesem Zeitpunkt geltenden Fassung anzuwenden;

4. im Falle einer vor dem ... [einsetzen: Tag des Inkrafttretens des Mietrechtsreformgesetzes] zugegangenen Erklärung über die Abrechnung von Betriebskosten § 4 Abs. 5 Satz 1 Nr. 2 und § 14 des Gesetzes zur Regelung der Miethöhe in der bis zu diesem Zeitpunkt geltenden Fassung anzuwenden;
5. im Falle des Todes des Mieters oder Pächters die §§ 569 bis 569b, 570b Abs. 1 und § 594d Abs. 1 des Bürgerlichen Gesetzbuchs in der bis zum ... [einsetzen: Tag des Inkrafttretens des Mietrechtsreformgesetzes] geltenden Fassung anzuwenden, wenn der Mieter oder Pächter vor diesem Zeitpunkt verstorben ist, im Falle der Vermieterkündigung eines Mietverhältnisses über Wohnraum gegenüber dem Erben jedoch nur, wenn auch die Kündigungserklärung dem Erben vor diesem Zeitpunkt zugegangen ist;
6. im Falle einer vor dem ... [einsetzen: Tag des Inkrafttretens des Mietrechtsreformgesetzes] zugegangenen Mitteilung über die Durchführung von Modernisierungsmaßnahmen § 541b des Bürgerlichen Gesetzbuchs in der bis zu diesem Zeitpunkt geltenden Fassung anzuwenden;
7. hinsichtlich der Fälligkeit § 551 des Bürgerlichen Gesetzbuchs in der bis zum ... [einsetzen: Tag des Inkrafttretens des Mietrechtsreformgesetzes] geltenden Fassung anzuwenden.

(2) Ein am ... [einsetzen: Tag des Inkrafttretens des Mietrechtsreformgesetzes] bestehendes Mietver-

hältnis im Sinne des § 564b Abs. 4 Nr. 2 oder Abs. 7 Nr. 4 des Bürgerlichen Gesetzbuchs in der bis zum ... [einsetzen: Tag des Inkrafttretens des Mietrechtsreformgesetzes] geltenden Fassung kann noch bis zum ... [einsetzen: Tag vor dem Tag, der fünf Jahre nach dem Inkrafttreten des Mietrechtsreformgesetzes liegt] nach § 564b des Bürgerlichen Gesetzbuchs in der vorstehend genannten Fassung gekündigt werden.

(3) Auf ein am ... [einsetzen: Tag des Inkrafttretens des Mietrechtsreformgesetzes] bestehendes Mietverhältnis auf bestimmte Zeit sind § 564c in Verbindung mit § 564b sowie die §§ 556a bis c, 565a Abs. 1 und § 570 des Bürgerlichen Gesetzbuchs in der bis zu diesem Zeitpunkt geltenden Fassung anzuwenden.

(4) Auf ein am ... [einsetzen: Tag des Inkrafttretens des Mietrechtsreformgesetzes] bestehendes Mietverhältnis, bei dem die Betriebskosten ganz oder teilweise in der Miete enthalten sind, ist wegen Erhöhungen der Betriebskosten § 560 Abs. 1, 2, 5 und 6 des Bürgerlichen Gesetzbuchs entsprechend anzuwenden, soweit im Mietvertrag vereinbart ist, dass der Mieter Erhöhungen der Betriebskosten zu tragen hat; bei Ermäßigungen der Betriebskosten gilt § 560 Abs. 3 des Bürgerlichen Gesetzbuchs entsprechend.

(5) Auf einen Mietspiegel, der vor dem ... [einsetzen: Tag des Inkrafttretens des Mietrechtsreformgesetzes] unter Voraussetzungen erstellt worden ist, die § 558d Abs. 1 und 2 des Bürgerlichen Gesetzbuchs entsprechen, sind die Vorschriften über den qualifizierten Mietspiegel anzuwenden, wenn die Gemeinde ihn nach dem ... [einsetzen: Tag des Inkrafttretens des Mietrechtsreformgesetzes] als solchen veröffentlicht hat. War der Mietspiegel vor diesem Zeitpunkt bereits veröffentlicht worden, so ist es ausreichend, wenn die Gemeinde ihn später öffentlich als qualifizierten Mietspiegel bezeichnet

hat. In jedem Fall sind § 558a Abs. 3 und § 558d Abs. 3 des Bürgerlichen Gesetzbuchs nicht anzuwenden auf Mieterhöhungsverlangen, die dem Mieter vor dieser Veröffentlichung zugegangen sind.

(6) Auf vermieteten Wohnraum, der sich in einem Gebiet befindet, das aufgrund

1. des § 564b Abs. 2 Nr. 2, auch in Verbindung mit Nr. 3, des Bürgerlichen Gesetzbuchs in der bis zum ... [einsetzen: Tag des Inkrafttretens des Mietrechtsreformgesetzes] geltenden Fassung oder
2. des Gesetzes über eine Sozialklausel in Gebieten mit gefährdeter Wohnungsver-sorgung vom 22. April 1993 (BGBl. I S. 466, 487)

bestimmt ist, sind die am ... [einsetzen: Tag, der dem Tag des Inkrafttretens des Mietrechtsreformgesetzes vorausgeht] geltenden vorstehend genannten Bestimmungen über Beschränkungen des Kündigungsrechtes des Vermieters bis zum ... [einsetzen: Tag vor dem Tag, der drei Jahre nach dem Inkrafttreten des Mietrechtsreformgesetzes liegt] weiter anzuwenden. Ein am ... [einsetzen: Tag des Inkrafttretens des Mietrechtsreformgesetzes] bereits verstrichener Teil einer Frist nach den vorstehend genannten Bestimmungen wird auf die Frist nach § 577a des Bürgerlichen Gesetzbuchs angerechnet. § 577a des Bürgerlichen Gesetzbuchs ist jedoch nicht anzuwenden im Falle einer Kündigung des Erwerbers nach § 573 Abs. 2 Nr. 3 jenes Gesetzes, wenn die Veräußerung vor dem ... [einsetzen: Tag des Inkrafttretens des Mietrechtsreformgesetzes] erfolgt ist und sich die veräußerte Wohnung nicht in einem nach Satz 1 bezeichneten Gebiet befindet.

(7) § 548 Abs. 3 des Bürgerlichen Gesetzbuchs ist nicht anzuwenden, wenn das selbständige Beweis-

verfahren vor dem ... [einsetzen: Tag des Inkrafttretens des Mietrechtsreformgesetzes] beantragt worden ist.

(8) § 551 Abs. 3 Satz 1 des Bürgerlichen Gesetzbuchs ist nicht anzuwenden, wenn die Verzinsung vor dem 1. Januar 1983 durch Vertrag ausgeschlossen worden ist.

(9) § 556 Abs. 3 Satz 2 bis 6 und § 556a Abs. 1 des Bürgerlichen Gesetzbuchs sind nicht anzuwenden auf Abrechnungszeiträume, die vor dem ... [einsetzen: Tag des Inkrafttretens des Mietrechtsreformgesetzes] beendet waren.

(10) § 573c Abs. 4 des Bürgerlichen Gesetzbuchs ist nicht anzuwenden, wenn die Kündigungsfristen vor dem ... [einsetzen: Tag des Inkrafttretens des Mietrechtsreformgesetzes] durch Vertrag vereinbart worden sind.

2. Artikel 232 wird wie folgt geändert:

a) § 2 wird wie folgt gefasst:

„§ 2
Mietverträge

(1) Mietverhältnisse aufgrund von Verträgen, die vor dem Wirksamwerden des Beitritts geschlossen worden sind, richten sich von diesem Zeitpunkt an nach den Vorschriften des Bürgerlichen Gesetzbuchs, soweit sich nicht aus dem folgenden Absatz etwas anderes ergibt.

(2) Auf berechnete Interessen im Sinne des § 573 Abs. 2 Nr. 3 des Bürgerlichen Gesetzbuchs kann der Vermieter sich nicht berufen.“

b) Die Überschrift von § 3 wird wie folgt gefasst:

**„§ 3
Pachtverträge“**

c) In § 4 Abs. 2 Satz 2 und 3 werden die Wörter „des ortsüblichen Pachtzinses“ jeweils durch die Wörter „der ortsüblichen Pacht“ ersetzt.

**Artikel 3
Änderung der Zivilprozessordnung**

Die Zivilprozessordnung in der im Bundesgesetzblatt Teil III, Gliederungsnummer 310-4, veröffentlichten bereinigten Fassung, zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 30. März 2000 (BGBl. I S. 330), wird wie folgt geändert:

1. § 8 wird wie folgt gefasst:

„§ 8

Ist das Bestehen oder die Dauer eines Pacht- oder Mietverhältnisses streitig, so ist der Betrag der auf die gesamte streitige Zeit entfallenden Pacht oder Miete und, wenn der fünf- undzwanzigfache Betrag des einjährigen Entgelts geringer ist, dieser Betrag für die Wertberechnung entscheidend.“

2. In § 29a Abs. 2 wird die Angabe „§ 556a Abs. 8“ durch die Angabe „§ 549 Abs. 2 Nr. 1 bis 3“ ersetzt.

3. § 93b wird wie folgt geändert:

a) Absatz 1 wird wie folgt gefasst:

„(1) Wird einer Klage auf Räumung von Wohnraum mit Rücksicht darauf stattgegeben, dass ein Verlangen des Beklagten auf Fortsetzung des Mietverhältnisses aufgrund

der §§ 574 bis 574b des Bürgerlichen Gesetzbuchs wegen der berechtigten Interessen des Klägers nicht gerechtfertigt ist, so kann das Gericht die Kosten ganz oder teilweise dem Kläger auferlegen, wenn der Beklagte die Fortsetzung des Mietverhältnisses unter Angabe von Gründen verlangt hatte und der Kläger aus Gründen obsiegt, die erst nachträglich entstanden sind (§ 574 Abs. 3 des Bürgerlichen Gesetzbuchs). Dies gilt in einem Rechtsstreit wegen Fortsetzung des Mietverhältnisses bei Abweisung der Klage entsprechend.“

b) In Absatz 2 wird die Angabe „§§ 556a, 556b“ durch die Angabe „§§ 574 bis 574b“ ersetzt.

4. In § 227 Abs. 3 Satz 2 Nr. 2, § 308a und § 708 Nr. 7 wird jeweils die Angabe „§§ 556a, 556b“ durch die Angabe „§§ 574 bis 574b“ ersetzt.

5. § 721 Abs. 7 wird wie folgt gefasst:

„(7) Die Absätze 1 bis 6 gelten nicht für Mietverhältnisse über Wohnraum im Sinne des § 549 Abs. 2 Nr. 3 sowie in den Fällen des § 575 des Bürgerlichen Gesetzbuchs. Endet ein Mietverhältnis im Sinne des § 575 des Bürgerlichen Gesetzbuchs durch außerordentliche Kündigung, kann eine Räumungsfrist höchstens bis zum vertraglich bestimmten Zeitpunkt der Beendigung gewährt werden.“

6. § 794a Abs. 5 wird wie folgt gefasst:

„(5) Die Absätze 1 bis 4 gelten nicht für Mietverhältnisse über Wohnraum im Sinne des § 549 Abs. 2 Nr. 3 sowie in den Fällen des § 575 des Bürgerlichen Gesetzbuchs. Endet

ein Mietverhältnis im Sinne des § 575 des Bürgerlichen Gesetzbuchs durch außerordentliche Kündigung, kann eine Räumungsfrist höchstens bis zum vertraglich bestimmten Zeitpunkt der Beendigung gewährt werden."

7. § 851b Abs. 1 wird wie folgt geändert:

a) In Satz 1 wird das Wort „Miet- und Pachtzinsen“ durch die Wörter „Miete und Pacht“ ersetzt.

b) In Satz 2 wird das Wort „Pachtzinszahlungen“ durch das Wort „Pachtzahlungen“ ersetzt.

8. In § 1030 Abs. 2 Satz 2 wird die Angabe „§ 556a Abs. 8“ durch die Angabe „§ 549 Abs. 2 Nr. 1 bis 3“ ersetzt.

Artikel 4

Änderung des Gesetzes betreffend die Einführung der Zivilprozessordnung

Nach § 23 des Gesetzes betreffend die Einführung der Zivilprozessordnung in der im Bundesgesetzblatt Teil III, Gliederungsnummer 310-2, veröffentlichten bereinigten Fassung, das zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 15. Dezember 1999 (BGBl. I S. 2400) geändert worden ist, wird folgender § 24 eingefügt:

„§ 24

[Übergangsvorschrift zum Gesetz zur Neugliederung, Vereinfachung und Reform des Mietrechts]

Auf einen Räumungsrechtsstreit, der vor dem ...
[einsetzen: Zeitpunkt des Inkrafttretens des Mietrechtsreformgesetzes] rechtshängig geworden ist, finden § 93b Abs. 1 und 2, § 721 Abs. 7 sowie

§ 794a Abs. 5 der Zivilprozessordnung in der bis zu diesem Zeitpunkt geltenden Fassung Anwendung."

Artikel 5

Änderung des Wirtschaftsstrafgesetzes 1954

§ 5 des Wirtschaftsstrafgesetzes 1954 in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. Juni 1975 (BGBl. I S. 1313), das zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 21. Juli 1993 (BGBl. I S. 1257) geändert worden ist, wird wie folgt gefasst:

„§ 5

Mietpreisüberhöhung

(1) Ordnungswidrig handelt, wer vorsätzlich oder leichtfertig für die Vermietung von Räumen zum Wohnen oder damit verbundene Nebenleistungen unangemessen hohe Entgelte fordert, sich versprechen lässt oder annimmt.

(2) Unangemessen hoch sind Entgelte, die infolge der Ausnutzung eines geringen Angebots an vergleichbaren Räumen die üblichen Entgelte um mehr als 20 vom Hundert übersteigen, die in der Gemeinde oder in vergleichbaren Gemeinden für die Vermietung von Räumen vergleichbarer Art, Größe, Ausstattung, Beschaffenheit und Lage oder damit verbundene Nebenleistungen in den letzten vier Jahren vereinbart oder, von Erhöhungen der Betriebskosten abgesehen, geändert worden sind. Nicht unangemessen hoch sind Entgelte, die zur Deckung der laufenden Aufwendungen des Vermieters erforderlich sind, sofern sie unter Zugrundelegung der nach Satz 1 maßgeblichen Entgelte nicht in einem auffälligen Missverhältnis zu der Leistung des Vermieters stehen.

(3) Die Ordnungswidrigkeit kann mit einer Geldbuße bis zu einhunderttausend Deutsche Mark ge-

ahndet werden."

Artikel 6

Änderung des Wohnungsbaugesetzes für das Saarland

Das Wohnungsbaugesetz für das Saarland vom 17. Juli 1959 in der Fassung der Bekanntmachung vom 20. November 1990 (Amtsblatt für das Saarland 1991, S. 273), zuletzt geändert durch Artikel 13 des Gesetzes vom 16. Dezember 1997 (BGBl. I S. 2970), wird wie folgt geändert:

1. Nach § 29 wird folgender § 29a eingefügt:

„§ 29a

Kostenmiete

(1) Hat sich der Vermieter von öffentlich gefördertem oder steuerbegünstigtem Wohnraum nach diesem Gesetz verpflichtet, keine höhere Miete als die Kostenmiete zu vereinbaren, so kann er eine Erhöhung bis zu dem Betrag verlangen, der zur Deckung der laufenden Aufwendungen für das Gebäude oder die Wirtschaftseinheit erforderlich ist. Eine Erhöhung der Miete nach den §§ 558 und 559 des Bürgerlichen Gesetzbuchs ist ausgeschlossen.

(2) Die Erhöhung nach Absatz 1 ist vom Vermieter durch Erklärung in Textform gegenüber dem Mieter geltend zu machen. Die Erklärung ist nur wirksam, wenn in ihr die Erhöhung berechnet und erläutert wird. Die Erklärung hat die Wirkung, dass von dem Ersten des auf die Erklärung folgenden Monats an die erhöhte Miete an die Stelle der bisher zu entrichtenden Miete tritt; wird die Erklärung erst nach dem Fünfzehnten eines

Monats abgegeben, tritt diese Wirkung erst mit dem Ersten des übernächsten Monats ein.

(3) Soweit im Rahmen der Kostenmiete Betriebskosten im Sinne des § 27 der Zweiten Berechnungsverordnung durch Umlage erhoben werden, kann der Vermieter Erhöhungen der Betriebskosten in entsprechender Anwendung des § 560 des Bürgerlichen Gesetzbuchs umlegen.

(4) Ermäßigen sich die laufenden Aufwendungen, so hat der Vermieter die Kostenmiete vom Zeitpunkt der Ermäßigung an entsprechend herabzusetzen. Die Ermäßigung ist dem Mieter unverzüglich mitzuteilen.

(5) Die Absätze 1 bis 4 gelten entsprechend für Wohnraum, der mit Wohnungsfürsorgemitteln für Angehörige des öffentlichen Dienstes oder ähnliche Personengruppen unter Vereinbarung eines Wohnungsbesetzungsrechtes gefördert worden ist, wenn der Vermieter sich in der in Absatz 1 Satz 1 bezeichneten Weise verpflichtet hat."

2. § 51e wird wie folgt geändert:

- a) In Absatz 1 Satz 2 werden die Wörter „des Mietzinses“ durch die Wörter „der Miete“ ersetzt.
- b) In Absatz 1 Satz 3 und in Absatz 2 Nr. 2 werden jeweils das Wort „Mietzinsregelung“ durch die Wörter „Regelung der Miete“ ersetzt.

3. § 51f Abs. 2 Nr. 1 wird wie folgt gefasst:

„1. keine höhere Miete als die festgelegte Miete zu verlangen und“.

Artikel 7 Änderung weiterer Gesetze

(1) In § 8 Abs. 1a Satz 3 des Vermögenszuordnungsgesetzes in der Fassung der Bekanntmachung vom 29. März 1994 (BGBl. I S. 709), das zuletzt durch Artikel 7 Abs. 1 des Gesetzes vom 27. Juni 2000 (BGBl. I S. 897) geändert worden ist, wird die Angabe „§ 571“ durch die Angabe „§ 566“ ersetzt.

(2) In § 3 Abs. 1 Satz 1 und in § 4 Abs. 1 Satz 4 des Altschuldenhilfe-Gesetzes vom 23. Juni 1993 (BGBl. I S. 944, 986), das zuletzt durch § 1 des Gesetzes vom 21. November 1996 (BGBl. I S. 1780) geändert worden ist, werden jeweils nach dem Wort „Miethöhegesetzes“ die Wörter „in der bis zum 10. Juni 1995 geltenden Fassung“ eingefügt.

(3) In § 8 Satz 3 des Apothekengesetzes in der Fassung der Bekanntmachung vom 15. Oktober 1980 (BGBl. I S. 1993), das zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 23. August 1994 (BGBl. I S. 2189) geändert worden ist, werden die Wörter „der Pachtzins“ durch die Wörter „die Pacht“ ersetzt.

(4) § 172 Abs. 4 Satz 3 Nr. 6 des Baugesetzbuchs in der Fassung der Bekanntmachung vom 27. August 1997 (BGBl. I S. 2141; BGBl. 1998 I S. 138), das zuletzt durch Artikel 2 Abs. 6 des Gesetzes vom 17. Dezember 1997 (BGBl. I S. 3108) geändert worden ist, wird wie folgt gefasst:

„6. sich der Eigentümer verpflichtet, innerhalb von sieben Jahren ab der Begründung von Sondereigentum Wohnungen nur an die Mieter zu veräußern; eine Frist nach § 577a Abs. 2 Satz 1 des Bürgerlichen Gesetzbuchs verkürzt sich um sieben Jahre. Die Frist nach § 577a Abs. 1 des Bürgerlichen Gesetzbuchs entfällt.“

(5) § 15a Abs. 2 des Bundessozialhilfegesetzes in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. März 1994 (BGBl. I S. 646, 2975), das zuletzt nach Maßgabe des Artikels 2 durch Artikel 1 des Gesetzes vom 25. Juni 1999 (BGBl. I S. 1442) geändert worden ist, wird wie folgt geändert:

1. Satz 1 wird wie folgt geändert:

a) Die Angabe „§ 554“ wird durch die Angabe „§ 543 Abs. 1, Abs. 2 Satz 1 Nr. 3 in Verbindung mit § 569 Abs. 3“ ersetzt.

b) Die Nummern 3 und 4 werden wie folgt gefasst:

„3. die Höhe der monatlich zu entrichtenden Miete,

4. die Höhe des geltend gemachten Mietrückstandes und der geltend gemachten Entschädigung und“.

2. In Satz 3 werden die Wörter „des Mietzinses“ durch die Wörter „der Miete“ ersetzt.

(6) In § 3 Abs. 2 des Gräbergesetzes in der Fassung der Bekanntmachung vom 29. Januar 1993 (BGBl. I S. 178), das zuletzt durch Artikel 20 der Verordnung vom 21. September 1997 (BGBl. I S. 2390) geändert worden ist, werden die Wörter „der ortsübliche Pachtzins“ durch die Wörter „die ortsübliche Pacht“ ersetzt.

(7) Das Deutsche-Welle-Gesetz vom 16. Dezember 1997 (BGBl. I S. 3094) wird wie folgt geändert:

1. § 10 Abs. 13 wird wie folgt gefasst:

„(13) Werbesendungen in Form von direkten Angeboten an die Öffentlichkeit für den Verkauf, den Kauf oder den Ab-

schluss eines Miet- oder Pachtvertrages über Erzeugnisse oder die Erbringung von Dienstleistungen (Fernseheinkauf) sind unzulässig.“

2. § 11 Abs. 4 wird wie folgt gefasst:

„(4) Gesponserte Sendungen dürfen nicht zum Verkauf, zum Kauf oder zum Abschluss eines Miet- oder Pachtvertrags über Erzeugnisse oder Dienstleistungen des Sponsors oder eines Dritten, vor allem durch entsprechende besondere Hinweise, anregen.“

(8) Das Wohnungsbau- und Familienheimgesetz in der Fassung der Bekanntmachung vom 19. August 1994 (BGBl. I S. 2137), zuletzt geändert durch Artikel 12 des Gesetzes vom 16. Dezember 1997 (BGBl. I S. 2970), wird wie folgt geändert:

1. § 88d wird wie folgt geändert:

a) Absatz 1 wird wie folgt geändert:

aa) In Satz 2 werden die Wörter „des Mietzinses“ durch die Wörter „der Miete“ ersetzt.

bb) In Satz 3 wird das Wort „Mietzinsregelung“ durch die Wörter „Regelung der Miete“ ersetzt.

b) In Absatz 2 Nr. 2 wird das Wort „Mietzinsregelung“ durch die Wörter „Regelung der Miete“ ersetzt.

2. In § 88e Abs. 2 wird Nummer 1 wie folgt gefasst:

„1. keine höhere als die festgelegte Miete zu verlangen und“.

(9) In Artikel VI § 3 des Gesetzes zur Änderung des Zweiten Wohnungsbaugesetzes, anderer wohnungsbaurechtlicher Vorschriften und über die

Rückerstattung von Baukostenzuschüssen in der im Bundesgesetzblatt Teil III, Gliederungsnummer 2330-2-4, veröffentlichten bereinigten Fassung, das zuletzt durch Änderungsvorschrift vom 24. August 1965 (BGBl. I S. 969) geändert worden ist, werden die Wörter „des laufenden Mietzinses,“ durch die Wörter „der laufenden Miete,“ ersetzt.

(10) § 4 Satz 1 des Gesetzes zur Überführung der Wohnungsgemeinnützigkeit in den allgemeinen Wohnungsmarkt vom 25. Juli 1988 (BGBl. I S. 1136) wird wie folgt gefasst:

„Die Landesregierungen werden ermächtigt, für Gebiete mit erhöhtem Wohnungsbedarf durch Rechtsverordnung zu bestimmen, dass für nicht preisgebundenen Wohnraum eines Unternehmens, das am 31. Dezember 1989 als gemeinnütziges Wohnungsunternehmen oder als Organ der staatlichen Wohnungspolitik anerkannt war, sowie des Erwerbers solchen Wohnraums die §§ 557 bis 561 des Bürgerlichen Gesetzbuchs sowie des § 29a des Wohnungsbaugesetzes für das Saarland in der Zeit vom 1. Januar 1990 bis zum 31. Dezember 1995 mit der Maßgabe gelten, dass abweichend von § 558 Abs. 3 des Bürgerlichen Gesetzbuchs der Vermieter die Zustimmung zu einer Erhöhung der Miete unter der Voraussetzung verlangen kann, dass die Miete sich innerhalb eines Zeitraums von einem Jahr, von Erhöhungen nach den §§ 559 bis 560 des Bürgerlichen Gesetzbuchs abgesehen, nicht um mehr als 5 vom Hundert erhöht; § 558 Abs. 1 des Bürgerlichen Gesetzbuchs ist nicht anzuwenden.“

(11) Das Wohnungsbindungsgesetz in der Fassung der Bekanntmachung vom 19. August 1994 (BGBl. I S. 2166, 2319) wird wie folgt geändert:

1. § 2b Abs. 2 Satz 2 wird wie folgt gefasst:

„Stirbt der Mieter, so geht es auf denjenigen über, der nach den §§ 563 und 563a oder als Erbe nach § 564 des Bürgerlichen Gesetzbuchs in das Mietverhältnis eintritt oder es fortsetzt.“

2. In § 4 Abs. 7 werden die Wörter „haustandszugehörigen Familienangehörigen“ durch das Wort „Personen“ und die Angabe „§ 569a Abs. 2“ durch die Angabe „§ 563 Abs. 2 und 3“ ersetzt.

3. § 6 Abs. 7 wird wie folgt geändert:

- a) In Satz 1 wird die Angabe „§ 564b Abs. 2 Nr. 2“ durch die Angabe „§ 573 Abs. 2 Nr. 2“ ersetzt.

- b) Satz 2 wird wie folgt gefasst:

„Im übrigen bleibt § 577a Abs. 1 und 2 des Bürgerlichen Gesetzbuchs unberührt, soweit in dieser Bestimmung auf § 573 Abs. 2 Nr. 2 des Bürgerlichen Gesetzbuchs verwiesen wird.“

4. In § 9 Abs. 5 Satz 2 wird die Angabe „§ 550b“ durch die Angabe „§ 551“ ersetzt.

5. In § 32 Abs. 2 wird die Angabe „§ 564b Abs. 2 Nr. 2“ durch die Angabe „§ 573 Abs. 2 Nr. 2“ ersetzt.

(12) § 14 des Modernisierungs- und Energieeinsparungsgesetzes in der Fassung der Bekanntmachung vom 12. Juli 1978 (BGBl. I S. 993), das zuletzt durch Artikel 36 des Gesetzes vom 16. Dezember 1986 (BGBl. I S. 2441) geändert worden ist, wird wie folgt geändert:

1. Absatz 1 Satz 2 wird wie folgt gefasst:

„Im übrigen bleiben die Vorschriften der §§ 556, 556a, 557 bis 561 des Bürgerlichen Gesetzbuchs sowie des § 29a des Wohnungsbaugesetzes für das Saarland unberührt.“

2. Absatz 2 wird wie folgt gefasst:

„(2) Der Erhöhungsbetrag kann nach den §§ 558 oder 559, 559a des Bürgerlichen Gesetzbuchs ermittelt werden.“

(13) Das Gesetz über den Abbau der Fehlsubventionierung im Wohnungswesen in der Fassung der Bekanntmachung vom 19. August 1994 (BGBl. I S. 2180), zuletzt geändert durch Artikel 5 des Gesetzes vom 22. Dezember 1999 (BGBl. I S. 2534), wird wie folgt geändert:

1. In § 6 Abs. 2 Satz 1 werden die Wörter „des Mietspiegelgesetzes“ durch die Angabe „des § 558c oder § 558d des Bürgerlichen Gesetzbuchs“ und das Wort „Mietzinsspanne“ durch das Wort „Mietspanne“ ersetzt.

2. § 14 wird wie folgt geändert:

- a) Der bisherige Text wird Absatz 1.

- b) Nach Absatz 1 wird folgender Absatz 2 angefügt:

„(2) Für am ... [einsetzen: Tag des Inkrafttretens des Mietrechtsreformgesetzes] noch nicht abgeschlossene Verwaltungsverfahren eines Leistungszeitraumes, zu dessen Stichtag gemäß § 3 Abs. 2 ein Mietspiegel gemäß § 2 des Gesetzes zur Regelung der Miethöhe bestand, ist dieser Mietspiegel weiterhin anzuwenden.“

(14) Das Reichssiedlungsgesetz in der im Bundesgesetzblatt Teil III, Gliederungsnummer 2331-1, veröffentlichten bereinigten Fassung, zuletzt geändert durch Artikel 2 Nr. 24 des Gesetzes vom 8. Dezember 1986 (BGBl. I S. 2191), wird wie folgt geändert:

1. In § 22 Satz 1 werden die Wörter „zur Pacht“ durch die Wörter „zum Abschluss eines Pachtvertrages“ ersetzt.
2. In § 23 wird das Wort „Pacht“ durch die Wörter „ein Pachtverhältnis“ ersetzt.

(15) Das Bundeskleingartengesetz vom 28. Februar 1983 (BGBl. I S. 210), zuletzt geändert durch Artikel 9 des Gesetzes vom 18. August 1997 (BGBl. I S. 2081), wird wie folgt geändert:

1. Die Überschrift des Zweiten Abschnitts wird wie folgt gefasst:

„Kleingartenpachtverhältnisse“

2. § 4 wird wie folgt geändert:

- a) In Absatz 1 werden die Wörter „die Pacht“ durch die Wörter „den Pachtvertrag“ ersetzt.

- b) Absatz 2 Satz 1 wird wie folgt gefasst:

„Die Vorschriften über Kleingartenpachtverträge gelten, soweit nichts anderes bestimmt ist, auch für Pachtverträge über Grundstücke zu dem Zweck, die Grundstücke aufgrund einzelner Kleingartenpachtverträge weiterzuverpachten (Zwischenpachtverträge).“

3. § 5 wird wie folgt geändert:

- a) Die Überschrift wird wie folgt gefasst:
„Pacht“

- b) Absatz 1 wird wie folgt gefasst:

„(1) Als Pacht darf höchstens der vierfache Betrag der ortsüblichen Pacht im erwerbsmäßigen Obst- und Gemüseanbau, bezogen auf die Gesamtfläche der Kleingartenanlage verlangt werden. Die auf die gemeinschaftlichen Einrichtungen entfallenden Flächen werden bei der Ermittlung der Pacht für den einzelnen Kleingarten anteilig berücksichtigt. Liegen ortsübliche Pachtbeträge im erwerbsmäßigen Obst- und Gemüseanbau nicht vor, so ist die entsprechende Pacht in einer vergleichbaren Gemeinde als Bemessungsgrundlage zugrunde zu legen. Ortsüblich im erwerbsmäßigen Obst- und Gemüseanbau ist die in der Gemeinde durchschnittlich gezahlte Pacht.“

- c) In Absatz 2 Satz 1 werden die Wörter „den ortsüblichen Pachtzins“ durch die Wörter „die ortsübliche Pacht“ ersetzt.

- d) In Absatz 2 Satz 2 werden die Wörter „die ortsüblichen Pachtzinsen“ durch die Wörter „die ortsübliche Pacht“ ersetzt.

- e) In Absatz 2 Satz 3 werden die Wörter „sind ergänzend Pachtzinsen“ durch die Wörter „ist ergänzend die Pacht“ ersetzt.

f) Absatz 3 wird wie folgt gefasst:

„(3) Ist die vereinbarte Pacht niedriger oder höher als die sich nach den Absätzen 1 und 2 ergebende Höchstpacht, kann die jeweilige Vertragspartei der anderen Vertragspartei in Textform erklären, dass die Pacht bis zur Höhe der Höchstpacht herauf- oder herabgesetzt wird. Aufgrund der Erklärung ist vom ersten Tage des auf die Erklärung folgenden Zahlungszeitraums an die höhere oder niedrigere Pacht zu zahlen. Die Vertragsparteien können die Anpassung frühestens nach Ablauf von drei Jahren nach Vertragsschluss oder der vorhergehenden Anpassung verlangen. Im Falle einer Erklärung des Verpächters über eine Pächterhöhung ist der Pächter berechtigt, das Pachtverhältnis spätestens am 15. Werktag des Zahlungszeitraums, von dem an die Pacht erhoben werden soll, für den Ablauf des nächsten Kalendermonats zu kündigen. Kündigt der Pächter, tritt eine Erhöhung der Pacht nicht ein.“

g) Absatz 4 Satz 3 wird wie folgt gefasst:

„Der Pächter ist berechtigt, den Erstattungsbetrag in Teilleistungen in Höhe der Pacht zugleich mit der Pacht zu zahlen.“

4. § 8 Nr. 1 wird wie folgt gefasst:

„1. der Pächter mit der Entrichtung der Pacht für mindestens ein Vierteljahr in Verzug ist und nicht innerhalb

von zwei Monaten nach Mahnung in Textform die fällige Pachtforderung erfüllt oder“.

5. § 12 Abs. 3 wird wie folgt gefasst:

„(3) Im Falle des Absatzes 2 Satz 1 ist § 563b Abs. 1 und 2 über die Haftung und über die Anrechnung der gezahlten Miete entsprechend anzuwenden.“

6. § 15 wird wie folgt geändert:

a) Absatz 2 Nr. 3 zweiter Halbsatz wird wie folgt gefasst:

„das Angebot ist in Bezug auf die Pacht als angemessen anzusehen, wenn sie der Pacht nach § 5 entspricht.“

b) Absatz 3 wird wie folgt gefasst:

„(3) Die als Entschädigung festzusetzende Pacht bemisst sich nach § 5.“

7. § 20a Nr. 6 Satz 1 und 2 wird wie folgt gefasst:

„Die bei Inkrafttreten des Gesetzes zur Änderung des Bundeskleingartengesetzes zu leistende Pacht kann bis zur Höhe der nach § 5 Abs. 1 zulässigen Höchstpacht in folgenden Schritten erhöht werden:

1. ab 1. Mai 1994 auf das Doppelte,
2. ab 1. Januar 1996 auf das Dreifache,
3. ab 1. Januar 1998 auf das Vierfache der ortsüblichen Pacht im erwerbsmäßigen Obst- und Gemüseanbau. Liegt eine ortsübliche Pacht im erwerbsmäßigen

Obst- und Gemüseanbau nicht vor, ist die entsprechende Pacht in einer vergleichbaren Gemeinde als Bemessungsgrundlage zugrunde zu legen.“

(16) Artikel 3 des Gesetzes zur Änderung des Bundeskleingartengesetzes vom 8. April 1994 (BGBl. I S. 766) wird wie folgt geändert:

1. In Satz 1 Nr. 1 werden die Wörter „des Pachtzinses“ durch die Wörter „der Pacht“ ersetzt.
2. Satz 4 wird wie folgt gefasst:
„Die in Textform abgegebene Erklärung des Verpächters hat die Wirkung, dass mit dem vom Verpächter genannten Zeitpunkt an die Stelle der bisherigen Pacht die erhöhte Pacht tritt.“

(17) In § 12 der Verordnung über Maßnahmen auf dem Gebiete der Zwangsvollstreckung in der im Bundesgesetzblatt Teil III, Gliederungsnummer 310-10, veröffentlichten bereinigten Fassung werden die Angabe „§§ 573, 574,“ durch die Angabe „§§ 566b, 566c,“ und das Wort „Pachtzinsforderungen“ durch das Wort „Pachtforderungen“ ersetzt.

(18) Das Gesetz über die Zwangsversteigerung und die Zwangsverwaltung in der im Bundesgesetzblatt Teil III, Gliederungsnummer 310-14, veröffentlichten bereinigten Fassung, zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 18. Februar 1998 (BGBl. I S. 866), wird wie folgt geändert:

1. In § 21 Abs. 2 wird das Wort „Pachtzinsforderungen“ durch das Wort „Pachtforderungen“ ersetzt.
2. § 57 wird wie folgt gefasst:

„§ 57

Ist das Grundstück einem Mieter oder Pächter überlassen, so finden die Vorschriften der §§ 566, 566a, 566b Abs. 1, §§ 566c und 566d des Bürgerlichen Gesetzbuchs nach Maßgabe der §§ 57a und 57b entsprechende Anwendung.“

3. § 57b Abs. 1 Satz 1 wird wie folgt gefasst:

„Soweit nach den Vorschriften des § 566b Abs. 1 und der §§ 566c, 566d des Bürgerlichen Gesetzbuchs für die Wirkung von Verfügungen und Rechtsgeschäften über die Miete oder Pacht der Übergang des Eigentums in Betracht kommt, ist an dessen Stelle die Beschlagnahme des Grundstücks maßgebend.“

4. § 169 Abs. 1 wird wie folgt geändert:

- a) In Satz 1 wird die Angabe „§ 580a“ durch die Angabe „§ 578a“ ersetzt.
- b) In Satz 2 werden die Angabe „§ 580a Abs. 2“ durch die Angabe „§ 578a Abs. 2“ und die Wörter „den Miet- oder Pachtzins“ durch die Wörter „die Miete oder Pacht“ ersetzt.

(19) Das Gesetz über die Pfändung von Miet- und Pachtzinsforderungen wegen Ansprüchen aus öffentlichen Grundstückslasten in der im Bundesgesetzblatt Teil III, Gliederungsnummer 310-16, veröffentlichten bereinigten Fassung wird wie folgt geändert:

1. In Absatz 1 und 2 Satz 1 wird das Wort „Pachtzinsforderungen“ jeweils durch das Wort „Pachtforderungen“ ersetzt.
2. In Absatz 3 werden die Wörter „der

Miet- oder Pachtzins" durch die Wörter „die Miete oder Pacht" und das Wort „ihn" durch das Wort „sie" ersetzt.

(20) Die Insolvenzordnung vom 5. Oktober 1994 (BGBl. I S. 2866), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 8. Dezember 1999 (BGBl. I S. 2384), wird wie folgt geändert:

1. § 50 Abs. 2 wird wie folgt geändert:
 - a) In Satz 1 werden die Wörter „des Miet- oder Pachtzinses" durch die Wörter „der Miete oder Pacht" ersetzt.
 - b) In Satz 2 werden die Wörter „des Pachtzinses" durch die Wörter „der Pacht" ersetzt.
2. § 110 wird wie folgt geändert:
 - a) In Absatz 1 Satz 1 werden das Wort „Pachtzinsforderung" durch das Wort „Pachtforderung" und die Wörter „den Miet- oder Pachtzins" durch die Wörter „die Miete oder Pacht" ersetzt.
 - b) In Absatz 2 Satz 1 werden die Wörter „des Miet- oder Pachtzinses" durch die Wörter „der Miete oder der Pacht" ersetzt.
 - c) In Absatz 3 Satz 1 wird das Wort „Pachtzinsforderung" durch das Wort „Pachtforderung" ersetzt.
3. In § 112 Nr. 1 werden die Wörter „des Miet- oder Pachtzinses" durch die Wörter „der Miete oder Pacht" ersetzt.

(21) Das Gesetz über das gerichtliche Verfahren in Landwirtschaftssachen in der im Bundesgesetzblatt Teil III, Gliederungsnummer 317-1, veröffentlichten bereinigten Fassung, zuletzt geändert durch Artikel

2 Abs. 2 des Gesetzes vom 10. Oktober 1994 (BGBl. I S. 2954), wird wie folgt geändert:

1. In § 1 Nr. 1 und 1a werden jeweils die Wörter „die Landpacht" durch die Wörter „den Landpachtvertrag" ersetzt.
2. In § 35 Abs. 2 Satz 2 werden die Wörter „des Pachtzinses" durch die Wörter „der Pacht" ersetzt.

(22) § 16 des Gerichtskostengesetzes in der Fassung der Bekanntmachung vom 15. Dezember 1975, das zuletzt durch Artikel 1 Nr. 5a des Gesetzes vom 19. Dezember 1998 (BGBl. I S. 3836) geändert worden ist, wird wie folgt gefasst:

„§ 16

Miet-, Pacht- und ähnliche Nutzungsverhältnisse

(1) Ist das Bestehen oder die Dauer eines Miet-, Pacht- oder ähnlichen Nutzungsverhältnisses streitig, so ist der Betrag des auf die streitige Zeit entfallenden Entgelts und, wenn das einjährige Entgelt geringer ist, dieser Betrag für die Wertberechnung maßgebend.

(2) Wird wegen Beendigung eines Miet-, Pacht- oder ähnlichen Nutzungsverhältnisses die Räumung eines Grundstücks, Gebäudes oder Gebäudeteils verlangt, so ist ohne Rücksicht darauf, ob über das Bestehen des Nutzungsverhältnisses Streit besteht, das für die Dauer eines Jahres zu zahlende Entgelt maßgebend, wenn sich nicht nach Absatz 1 ein geringerer Streitwert ergibt. Verlangt ein Kläger die Räumung oder Herausgabe auch aus einem anderen Rechtsgrund, ist der Wert der Nutzung eines Jahres maßgebend.

(3) Werden der Anspruch auf Räumung von Wohnraum und der Anspruch nach den §§ 574 bis 574b des Bürgerlichen Gesetzbuchs auf Fortsetzung des Mietverhältnisses über diesen Wohn-

raum in demselben Prozess verhandelt, so werden die Werte nicht zusammengerechnet.

(4) Bei Ansprüchen nach den §§ 574 bis 574b des Bürgerlichen Gesetzbuchs ist auch für die Rechtsmittelinstanz der für die erste Instanz maßgebende Wert zugrunde zu legen, sofern nicht die Beschwer geringer ist.

(5) Bei Ansprüchen auf Erhöhung der Miete für Wohnraum ist höchstens der Jahresbetrag der zusätzlich geforderten Miete maßgebend.“

(23) Entfällt

(24) § 1 des Gesetzes über die Angemessenheit von Entgelten beim Übergang in das Vergleichsmietensystem vom 6. Juni 1995 (BGBl. I S. 749) wird wie folgt geändert:

1. Nach den Wörtern „Miethöhe“ und „jenes Gesetzes“ werden jeweils die Wörter „in der bis zum ... [einsetzen: Tag vor dem Inkrafttreten des Mietrechtsreformgesetzes] geltenden Fassung“ eingefügt.
2. Folgender Satz wird angefügt:
„Für Zwecke des Satzes 1 bleiben die hier genannten Bestimmungen weiterhin anwendbar.“

(25) Das Schuldrechtsanpassungsgesetz vom 21. September 1994 (BGBl. I S. 2538), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 6. Juni 1995 (BGBl. I S. 748), wird wie folgt geändert:

1. In § 6 Abs. 1 werden die Wörter „die Miete oder die Pacht“ durch die Wörter „den Miet- oder den Pachtvertrag“ ersetzt.
2. In § 16 Abs. 1 wird die Angabe „§ 569“ durch die Angabe „§ 564 Satz 2, § 580“ ersetzt.
3. In § 21 Abs. 2 Satz 2 wird die Angabe „§§ 565

und 584“ durch die Angabe „§§ 580a und 584“ ersetzt.

4. § 24 Abs. 1 Satz 2 wird wie folgt gefasst:

„Die §§ 574 bis 574b des Bürgerlichen Gesetzbuchs sind entsprechend anzuwenden.“

5. In § 34 werden die Wörter „die Wohnraum-miete“ durch das Wort „Wohnraummietverhältnisse“ ersetzt.

6. § 35 wird wie folgt geändert:

a) Absatz 1 wird wie folgt gefasst:

„(1) Der Grundstückseigentümer kann vom Nutzer die Zahlung einer Miete verlangen. Die Miete wird an dem ersten Tag des zweiten Monats fällig, der auf die in Textform vorzulegende Anforderung der Miete durch den Vermieter gegenüber dem Mieter folgt.“

b) Absatz 2 wird wie folgt geändert:

aa) In Satz 1 werden die Wörter „der Mietzins“ durch die Wörter „die Miete“ ersetzt.

bb) Satz 2 und 3 werden wie folgt gefasst:

„Von dem 11. Juni 1995 an bis zum ... [einsetzen: Tag vor dem Inkrafttreten des Mietrechtsreformgesetzes] kann der Vermieter eine Erhöhung dieser Miete und die Betriebskosten nach näherer Maßgabe des § 11 Abs. 2 des Gesetzes zur Regelung der Miethöhe und der dort angeführten Vorschriften jeweils in der bis zum ... [einsetzen: Tag vor dem Inkrafttreten des Mietrechtsreformgesetzes] geltenden Fassung verlangen. Für die Erhöhung nach § 12 jenes Gesetzes gilt dessen § 2 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 jeweils in der bis zum ... [einsetzen: Tag vor dem Inkrafttreten des Mietrechtsreformgesetzes]

zes] geltenden Fassung nicht."

7. In § 36 Abs. 1 Satz 1 werden die Wörter „eines Mietzinses“ durch die Wörter „einer Miete“ ersetzt.

8. In § 37 Abs. 2 Satz 2 werden die Wörter „Miet- oder Pachtzinsen“ durch die Wörter „Miete oder Pacht“ ersetzt.

(26) Das Wohnungseigentumsgesetz in der im Bundesgesetzblatt Teil III, Gliederungsnummer 403-1, veröffentlichten bereinigten Fassung, zuletzt geändert durch Artikel 7 Abs. 8 des Gesetzes vom 27. Juni 2000 (BGBl. I S. 897), wird wie folgt geändert:

1. In § 37 Abs. 2 wird die Angabe „§§ 571 bis 576“ durch die Angabe „§§ 566 bis 566e“ ersetzt.
2. In § 40 Abs. 1 wird in Satz 1 das Wort „Mietzinsforderung“ durch das Wort „Mietforderung“ und in Satz 2 das Wort „Mietzinsforderungen“ durch das Wort „Mietforderungen“ ersetzt.

(27) In § 98 Abs. 2 Satz 1 des Gesetzes über Rechte an Luftfahrzeugen in der im Bundesgesetzblatt Teil III, Gliederungsnummer 403-9, veröffentlichten bereinigten Fassung, das zuletzt durch Artikel 10a des Gesetzes vom 25. August 1998 (BGBl. I S. 2432) geändert worden ist, wird die Angabe „580a,“ durch die Angabe „578a,“ ersetzt.

(28) Das Sachenrechtsbereinigungsgesetz vom 21. September 1994 (BGBl. I S. 2457), zuletzt geändert durch Artikel 1 Abs. 2 Nr. 2 des Gesetzes vom 20. Dezember 1999 (BGBl. I S. 2493), wird wie folgt geändert:

1. In § 83 Abs. 1 Satz 2 werden die Wörter „des ortsüblichen Mietzinses“ durch die Wörter „der

ortsüblichen Miete“ ersetzt.

2. In § 112 Abs. 1 Satz 2 wird die Angabe „§ 564b Abs. 2 Nr. 2 und 3“ durch die Angabe „§ 573 Abs. 2 Nr. 2 und 3“ ersetzt.

(29) § 6 des Anpflanzungseigentumsgesetzes vom 21. September 1994 (BGBl. I S. 2549) wird wie folgt geändert:

1. In der Überschrift wird das Wort „Pacht“ durch das Wort „Pachtvertrag“ ersetzt.
2. In Absatz 2 werden die Wörter „den ortsüblichen Pachtzins“ durch die Wörter „die ortsübliche Pacht“ ersetzt.
3. In Absatz 3 werden die Wörter „die Pacht“ durch die Wörter „den Pachtvertrag“ ersetzt.

(30) Die Verordnung über die Behandlung der E-hewohnung und des Hausrats in der im Bundesgesetzblatt Teil III, Gliederungsnummer 404-3, veröffentlichten bereinigten Fassung, zuletzt geändert durch Artikel 7 Abs. 9 des Gesetzes vom 27. Juni 2000 (BGBl. I S. 897), wird wie folgt geändert:

1. § 5 Abs. 2 wird wie folgt geändert:

a) Satz 2 wird wie folgt gefasst:

„Hierbei setzt der Richter die Miete fest.“

b) Satz 3 wird gestrichen.

2. In § 9 Abs. 2 Satz 1 werden die Wörter „den Mietzins“ durch die Wörter „die Miete“ ersetzt.

(31) In § 17 Abs. 4 Satz 1 des Bundesleistungsgesetzes in der im Bundesgesetzblatt Teil III, Gliederungsnummer 54-1, veröffentlichten bereinigten Fassung, das zuletzt durch Artikel 12 Abs. 33 des Gesetzes vom 14. September 1994 (BGBl. I S. 2325) geändert worden ist, werden die Wörter „des § 547“ durch die Wörter „der § 536a Abs. 2 Nr.

2, § 539 Abs. 1^a ersetzt.

(32) In § 16 Nr. 3 des Landbeschaffungsgesetzes in der im Bundesgesetzblatt Teil III, Gliederungsnummer 54-3, veröffentlichten bereinigten Fassung, das zuletzt durch Artikel 12 des Gesetzes vom 9. Juni 1998 (BGBl. I S. 1242) geändert worden ist, werden die Wörter „im Wege der Pacht“ durch die Wörter „aufgrund eines Pachtvertrages“ ersetzt.

(33) In § 6 Satz 1 des Wertausgleichsgesetzes vom 12. Oktober 1971 (BGBl. I S. 1625), das zuletzt durch Artikel 7 des Gesetzes vom 27. September 1994 (BGBl. I S. 2624) geändert worden ist, werden die Wörter „des § 547 Abs. 1 Satz 1 und Abs. 2“ durch die Wörter „der § 536a Abs. 2 Nr. 2, § 539 Abs. 1^a“ ersetzt.

(34) Das Gesetz gegen Wettbewerbsbeschränkungen in der Fassung der Bekanntmachung vom 26. August 1998 (BGBl. I S. 2546), geändert durch Artikel 9 des Gesetzes vom 22. Dezember 1999 (BGBl. I S. 2626), wird wie folgt geändert:

1. In § 99 Abs. 2 werden die Wörter „Miete oder Pacht“ durch die Wörter „Miet- oder Pachtverhältnisse“ ersetzt.
2. In § 100 Abs. 2 Buchstabe h werden die Wörter „Miete von“ durch die Wörter „Mietverhältnisse über“ ersetzt.

(35) In § 66 Abs. 5 des Filmförderungsgesetzes in der Fassung der Bekanntmachung vom 6. August 1998 (BGBl. I S. 2053) werden die Wörter „des Miet- oder Pachtzinses“ jeweils durch die Wörter „der Miete oder Pacht“ ersetzt.

(36) In § 2 Abs. 2 Nr. 1 des Gesetzes zur Förderung der Rationalisierung im Steinkohlenbergbau in der im Bundesgesetzblatt Teil III, Gliederungsnummer 750-9, veröffentlichten bereinigten Fassung,

das zuletzt durch das Gesetz vom 15. Dezember 1995 (BGBl. I S. 1723) geändert worden ist, werden die Wörter „Kauf, Tausch oder Pacht von Grubenfeldern“ durch die Wörter „Kauf, Tausch von oder Pachtverhältnisse über Grubenfelder“ ersetzt.

(37) In § 11 Abs. 1 des Gesetzes über die Kreditanstalt für Wiederaufbau in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Juni 1969 (BGBl. I S. 573), das zuletzt durch Artikel 23 des Gesetzes vom 24. März 1998 (BGBl. I S. 529) geändert worden ist, werden die Wörter „Miete von Gebäuden“ durch die Wörter „Mietverhältnisse über Gebäude“ ersetzt.

(38) In § 4 Abs. 1 Nr. 3 des Landpachtverkehrsgesetzes vom 8. November 1985 (BGBl. I S. 2075), das durch Artikel 31 des Gesetzes vom 29. Juli 1994 (BGBl. I S. 1890) geändert worden ist, werden die Wörter „der Pachtzins“ durch die Wörter „die Pacht“ ersetzt.

(39) In § 70 Abs. 1 des Flurbereinigungsgesetzes in der Fassung der Bekanntmachung vom 16. März 1976 (BGBl. I S. 546), das zuletzt durch Artikel 27 des Gesetzes vom 18. Juni 1997 (BGBl. I S. 1430) geändert worden ist, werden die Wörter „des Pachtzinses“ durch die Wörter „der Pacht“ ersetzt.

(40) In § 14 Abs. 1 Satz 1 des Bundesjagdgesetzes in der Fassung der Bekanntmachung vom 29. September 1976 (BGBl. I S. 2849), das zuletzt durch Artikel 4 Abs. 10 des Gesetzes vom 26. Januar 1998 (BGBl. I S. 164) geändert worden ist, wird die Angabe „§§ 571 bis 579“ durch die Angabe „§§ 566 bis 567b“ ersetzt.

(41) In § 82 Abs. 2 Nr. 3 und Abs. 3 Satz 1 des Sozialgesetzbuchs – Elftes Buch (XI) – Soziale Pflegeversicherung – (Artikel 1 des Gesetzes vom 26. Mai 1994, BGBl. I S. 1014, 1015), das zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 22. Dezember 1999 (BGBl. I S. 2626) geändert worden ist, werden

die Wörter „Miete, Pacht,“ jeweils durch die Wörter „Miet- und Pachtverhältnisse über,“ ersetzt.

(42) In § 5 Abs. 1 des Fernsehsignalübertragungs-Gesetzes vom 14. November 1997 (BGBl. I S. 2710) werden die Wörter „zur Miete“ durch die Wörter „zum Abschluss eines Mietvertrages“ ersetzt.

(43) In § 22 Abs. 1 Satz 3 des Eisenbahnneuordnungsgesetzes vom 27. Dezember 1993 (BGBl. I S. 2378, 1994 I S. 2439), das zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 21. Juni 1999 (BGBl. I S. 1384) geändert worden ist, wird die Angabe „§ 571“ durch die Angabe „§ 566“ ersetzt.

(44) Das Vermögensgesetz in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. Dezember 1998 (BGBl. I S. 4026) wird wie folgt geändert:

1. § 6a Abs. 2 wird wie folgt geändert:

a) In Satz 5 werden die Wörter „den Pachtzins“ durch die Wörter „die Pacht“ ersetzt.

b) In Satz 6 werden die Wörter „Der Pachtzins“ durch die Wörter „Die Pacht“ ersetzt.

2. In § 20 Abs. 7 Satz 4 wird die Angabe „§ 569a Abs. 1 und 2“ durch die Angabe „§ 563a Abs. 1 und 2“ ersetzt.

(45) Das Investitionsvorranggesetz in der Fassung der Bekanntmachung vom 4. August 1997 (BGBl. I S. 1996), geändert durch Artikel 7 Abs. 4 des Gesetzes vom 27. Juni 2000 (BGBl. I S. 897), wird wie folgt geändert:

1. In § 11 Abs. 3 wird die Angabe „§§ 571, 572, 573 Satz 1, die §§ 574 bis 576 und 579“ durch die Angabe „§§ 566, 566a, 566b Abs. 1, die §§ 566c bis 566e und § 567b“ ersetzt.

2. In § 16 Abs. 2 Satz 3 werden die Wörter „des Miet- oder Pachtzinses“ durch die Wörter „der Miete oder Pacht“ ersetzt.

3. In § 21a Abs. 5 Satz 2 werden die Wörter „dem Gesetz über die Regelung der Miethöhe“ durch die Wörter „den §§ 558 bis 559b des Bürgerlichen Gesetzbuchs“ ersetzt.

(46) Das Landwirtschaftsanpassungsgesetz in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. Juli 1991 (BGBl. I S. 1418), zuletzt geändert durch Artikel 2 § 28 des Gesetzes vom 22. Dezember 1997 (BGBl. I S. 3224), wird wie folgt geändert:

1. Die Überschrift des § 48 wird wie folgt gefasst:
„Vorrang beim Abschluss eines Pachtvertrages und beim Kauf“.

2. Die Überschrift des § 52 wird wie folgt gefasst:
„Landpachtverhältnisse“.

3. In § 65 Abs. 3 wird das Wort „Landpacht“ durch das Wort „Landpachtverhältnisse“ ersetzt.

Artikel 8

Änderung von Rechtsverordnungen

(1) § 4 der Bestimmungen über Amtswohnungen, Umzugskostenentschädigung, Tagegelder und Entschädigung für Reisekosten der Mitglieder der Bundesregierung in der im Bundesgesetzblatt Teil III, Gliederungsnummer 1103-1-1, veröffentlichten bereinigten Fassung, die zuletzt durch Verordnung vom 9. Februar 1995 (BGBl. I S. 192) geändert worden sind, wird wie folgt geändert:

1. In Absatz 1 wird die Angabe „§ 546“ durch die Angabe „§ 535 Abs. 1 Satz 3“ ersetzt.

2. In Absatz 4 Satz 1 werden die Wörter „dem

Gesetz zur Regelung der Miethöhe vom 18. Dezember 1974 (BGBl. I S. 3603, 3604), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 20. Dezember 1982 (BGBl. I S. 1912), durch die Wörter „den §§ 557 bis 560 des Bürgerlichen Gesetzbuchs“ ersetzt.

(2) Die Zweite Berechnungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 12. Oktober 1990 (BGBl. I S. 2178), zuletzt geändert durch Artikel 1 der Verordnung vom 23. Juli 1996 (BGBl. I S. 1167), wird wie folgt geändert:

1. § 31 wird wie folgt geändert:

- a) In Absatz 1 Satz 1 werden die Wörter „aus Mieten, Pachten und“ durch die Wörter „aus Miet- und Pachtverträgen sowie“ ersetzt.
- b) In Absatz 2 werden die Wörter „Miete oder Pacht“ durch die Wörter „einem Miet- oder Pachtvertrag“ ersetzt.

2. In § 40c Abs. 5 Satz 1 werden die Wörter „Miete oder Pacht“ durch die Wörter „einem Miet- oder Pachtvertrag“ ersetzt.

(3) Die Verordnung über die Geschäftsführung und Vergütung des Zwangsverwalters vom 16. Februar 1970 (BGBl. I S. 185) wird wie folgt geändert:

- 1. In § 3 Abs. 1 Satz 2 Buchstabe c wird das Wort „Pachtzinsforderungen“ durch das Wort „Pachtforderungen“ ersetzt.
- 2. In § 7 Abs. 3 werden die Wörter „des Miet- oder Pachtzinses“ durch die Wörter „der Miete oder Pacht“ ersetzt.
- 3. In § 8 Abs. 1 werden die Wörter „der Miet- oder Pachtzins“ und die Wörter „den Miet- oder Pachtzins“ werden jeweils durch die Wörter „die Miete oder Pacht“ ersetzt.

4. § 19 wird wie folgt geändert:

- a) In Absatz 1 Nr. 4 wird das Wort „Miet- und Pachtzinsen“ durch die Wörter „Miete und Pacht“ ersetzt.
- b) Absatz 2 wird wie folgt geändert:
 - aa) In Satz 1 wird das Wort „Miet- und Pachtzinsen“ durch die Wörter „Miete und Pacht“ ersetzt.
 - bb) Satz 2 wird wie folgt gefasst:
„Ist ein zu vermietender oder zu verpachtender Teil eines Grundstücks nicht vermietet oder verpachtet gewesen oder ist eine im Laufe des Rechnungsjahres fällig gewordene Miete oder Pacht in einer früheren Rechnung als Einnahme aufgeführt, so ist dies zu vermerken.“

5. In § 24 Abs. 1 Satz 1 werden die Wörter „Miet- oder Pachtzinsen“ durch die Wörter „Miete oder Pacht“ ersetzt.

(4) In § 21 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 der Kreditinstituts-Rechnungslegungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 11. Dezember 1998 (BGBl. I S. 3654) wird die Angabe „§ 550b“ durch die Angabe „§ 551“ ersetzt.

(5) In § 7 Abs. 7 Satz 1 und Abs. 8 Nr. 1 der Dritten Verordnung über Ausgleichsleistungen nach dem Lastenausgleichsgesetz in der Fassung der Bekanntmachung vom 14. Juni 1977 (BGBl. I S. 850), die zuletzt durch Artikel 47 des Gesetzes vom 24. März 1997 (BGBl. I S. 594) geändert worden ist, wird das Wort „Pachtzinsen“ jeweils durch das Wort „Pacht“ ersetzt.

(6) § 10 der Makler- und Bauträgerverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 7. November 1990 (BGBl. I S. 2479), die zuletzt durch Artikel

3 Abs. 4 des Gesetzes vom 16. Juni 1998 (BGBl. I S. 1291) geändert worden ist, wird wie folgt geändert:

1. In Absatz 3 Nr. 2 und 3 wird das Wort „Mietzinsforderung“ jeweils durch das Wort „Mietforderung“ ersetzt.
2. In Absatz 4 Nr. 2 werden die Wörter „die Mietzins-, Pachtzins- oder sonstige Forderung,“ durch die Wörter „die Miet-, Pacht- oder sonstige Forderung,“ ersetzt.

(7) § 4 Abs. 2 der Preisklauselverordnung vom 23. September 1998 (BGBl. I S. 3043) wird wie folgt gefasst:

„(2) Für Mietanpassungsvereinbarungen in Verträgen über Wohnraum gilt § 557b des Bürgerlichen Gesetzbuchs.“

(8) In § 2 Nr. 2 und in § 3 Abs. 1 der Energieverbrauchskennzeichnungsverordnung vom 30. Oktober 1997 (BGBl. I S. 2616), die durch die Verordnung vom 26. November 1999 (BGBl. I S. 2372) geändert worden ist, werden die Wörter „zur Miete“ jeweils durch die Wörter „zum Abschluss eines Mietvertrages“ ersetzt.

(9) Die Anlage zu § 9 Abschnitt II der ReNoPat-Ausbildungsverordnung vom 23. November 1987 (BGBl. I S. 2392), die zuletzt durch Artikel 1 der Verordnung vom 15. Februar 1995 (BGBl. I S. 206) geändert worden ist, wird wie folgt geändert:

1. In Buchstabe A laufende Nr. 1 Spalte 3 Buchstabe d und in Buchstabe C laufende Nr. 1 Spalte 3 Buchstabe d wird das Wort „Miete,“ jeweils durch das Wort „Mietvertrag,“ ersetzt.
2. In Buchstabe B laufende Nr. 1 Spalte 3 Buchstabe c werden die Wörter „Miete und Pacht,“

durch die Wörter „Miet- und Pachtvertrag,“ ersetzt.

(10) In § 1 Abs. 1 Satz 2 der DV-Berufsbildungszentren-Verordnung vom 31. Mai 1972 (BGBl. I S. 872) werden die Wörter „Miete von“ durch die Wörter „aufgrund von Mietverträgen überlassenen“ ersetzt.

(11) In § 9 Abs. 7 Satz 1 und Abs. 8 Nr. 1 der Ausgleichsrentenverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 1. Juli 1975 (BGBl. I S. 1769), die zuletzt durch Artikel 2 der Verordnung vom 17. Juni 1998 (BGBl. I S. 1362) geändert worden ist, wird das Wort „Pachtzinsen“ jeweils durch das Wort „Pacht“ ersetzt.

(12) § 32 der Orthopädieverordnung vom 4. Oktober 1989 (BGBl. I S. 1834), die durch Artikel 1 der Verordnung vom 17. Oktober 1994 (BGBl. I S. 3009) geändert worden ist, wird wie folgt geändert:

1. Die Überschrift wird wie folgt gefasst:
„Zuschüsse und Kosten bei gemieteten Motorfahrzeugen“
2. Absatz 1 wird wie folgt gefasst:
„(1) Zuschüsse und Kostenübernahmen sind in entsprechender Anwendung der §§ 23 bis 31 auch bei gemieteten Motorfahrzeugen zulässig.“

Artikel 9

Rückkehr zum einheitlichen Verordnungsrang

Die auf Artikel 8 beruhenden Teile der dort geänderten Rechtsverordnungen können aufgrund der einschlägigen Ermächtigungen durch Rechtsverordnung geändert werden.

Artikel 10

Außerkräfttreten von Vorschriften

Es werden aufgehoben:

1. Das Gesetz zur Regelung der Miethöhe vom 18. Dezember 1974 (BGBl. I S. 3603, 3604), zuletzt geändert durch Artikel 10 des Gesetzes vom 9. Juni 1998 (BGBl. I S. 1242),
2. Das Gesetz über eine Sozialklausel in Gebieten mit gefährdeter Wohnungsversorgung vom 22. April 1993 (BGBl. I S. 466, 487),
3. § 2 des Gesetzes über die Angemessenheit von Entgelten bei Übergang in das Vergleichsmietensystem vom 6. Juni 1995 (BGBl. I S. 749),
4. Artikel 4 des Gesetzes zur Erhöhung des Angebots an Mietwohnungen vom 20. Dezember 1982 (BGBl. I S. 1912),
5. Artikel 2 des Gesetzes zur Verbesserung der Rechtsstellung des Mieters bei Begründung von Wohnungseigentum an vermieteten Wohnungen vom 20. Juli 1990 (BGBl. I S. 1456),
6. Artikel 6 des Vierten Gesetzes zur Änderung mietrechtlicher Vorschriften vom 21. Juli 1993 (BGBl. I S. 1257).
7. Artikel 2 Nr. 3 bis 6 sowie Artikel 3 § 10 Nr. 2, § 26 Nr. 1 und § 59 des Gesetzes zur Beendigung der Diskriminierung gleichgeschlechtlicher Gemeinschaften: Lebenspartnerschaften vom 16. Februar 2001 (BGBl. I

S. 266)

Artikel 11 Inkrafttreten

Dieses Gesetz tritt am 1. September 2001 in Kraft.

11.05.01**Beschluss**
des Bundesrates

**Gesetz zur Neugliederung, Vereinfachung und Reform des Mietrechts
(Mietrechtsreformgesetz)**

Der Bundesrat hat in seiner 763. Sitzung am 11. Mai 2001 beschlossen, zu dem vom Deutschen Bundestag am 29. März 2001 beschlossenen Gesetz einen Antrag gemäß Artikel 77 Abs. 2 des Grundgesetzes nicht zu stellen.