



KARLSRUHE HAT GESPROCHEN:
WICHTIGE URTEILE ZUM MIETRECHT FÜR
DIE VERWALTERPRAXIS

Prof. Dr. Markus Artz



Thematische Schwerpunkte

Mietsicherheit und Miethöhe

Aktuelle Entscheidungen des BGH zur Kautions und Bürgschaft

Schadensersatz, Kautionsrückzahlung und Verjährung

BGH, Urteil vom 28. Februar 2018 - VIII ZR 157/17

Schäden an der Sachsubstanz der Mietsache, die durch eine Verletzung von Obhutspflichten des Mieters entstanden sind, hat dieser nach § 280 Abs. 1, § 241 Abs. 2 BGB als Schadensersatz neben der Leistung nach Wahl des Vermieters durch Wiederherstellung (§ 249 Abs. 1 BGB) oder durch Geldzahlung (§ 249 Abs. 2 BGB) zu ersetzen.

Einer vorherigen Fristsetzung des Vermieters bedarf es dazu nicht.

Das gilt unabhängig von der Frage, ob es um einen Schadensausgleich während eines laufenden Mietverhältnisses oder nach dessen Beendigung geht.

§ 215 BGB

Aufrechnung und Zurückbehaltungsrecht nach Eintritt der Verjährung

Die Verjährung schließt die Aufrechnung und die Geltendmachung eines Zurückbehaltungsrechts nicht aus, wenn der Anspruch in dem Zeitpunkt noch nicht verjährt war, in dem erstmals aufgerechnet oder die Leistung verweigert werden konnte.

BGH VIII ZR 184/23 vom 10.7.2024

Eine von den Parteien im Wohnraummietvertrag getroffene Barkautionsabrede ist typischerweise dahingehend auszulegen, dass die Möglichkeit des Vermieters, sich nach Beendigung des Mietverhältnisses im Rahmen der Kautionsabrechnung hinsichtlich etwaiger Schadensersatzansprüche wegen Beschädigung der Mietsache gemäß §§ 535, 280 Abs. 1, § 241 Abs. 2, § 823 Abs. 1 BGB durch Aufrechnung befriedigen zu können, nicht an einer fehlenden Ausübung der ihm nach § 249 Abs. 2 Satz 1 BGB zustehenden Ersetzungsbefugnis in unverjährter Zeit scheitern soll.

Alternativen zur Barkaution

■ Für die Bürgschaft gilt § 768 Abs. 1 BGB

Der Bürge kann die dem Hauptschuldner zustehenden Einreden geltend machen. Stirbt der Hauptschuldner, so kann sich der Bürge nicht darauf berufen, dass der Erbe für die Verbindlichkeit nur beschränkt haftet.

■ Für das verpfändete Sparbuch gilt § 216 BGB

Die Verjährung eines Anspruchs, für den eine Hypothek, eine Schiffshypothek oder ein Pfandrecht besteht, hindert den Gläubiger nicht, seine Befriedigung aus dem belasteten Gegenstand zu suchen.

Ergänzung zu § 548 BGB

BGH v. 31.8.2022 - VIII ZR 132/20

Verjährung nach § 548 Abs. 1 BGB

BGH v. 31.8.2022 - VIII ZR 132/20

§ 548 Abs. 1 BGB enthält für die von dieser Bestimmung erfassten Ansprüche des Vermieters eine abschließende Sonderregelung, die der allgemeinen Regelung des § 199 Abs. 3 Satz 1 Nr. 2 BGB vorgeht, so dass eine Anspruchsverjährung vor Rückgabe der Mietsache an den Vermieter nicht eintreten kann, auch wenn die in der vorgenannten Vorschrift bestimmte Frist von 30 Jahren von der Begehung der Handlung, der Pflichtverletzung oder dem sonstigen, den Schaden auslösenden Ereignis an bereits im laufenden Mietverhältnis verstrichen ist.

Anwendung des § 569 Abs. 2a BGB auf den
Verzug der Stellung einer Bankbürgschaft?

§ 569 BGB Außerordentliche fristlose Kündigung aus wichtigem Grund

(2a) Ein wichtiger Grund im Sinne des § 543 Absatz 1 liegt ferner vor, wenn der Mieter mit einer Sicherheitsleistung nach § 551 in Höhe eines Betrages im Verzug ist, der der zweifachen Monatsmiete entspricht. Die als Pauschale oder als Vorauszahlung ausgewiesenen Betriebskosten sind bei der Berechnung der Monatsmiete nach Satz 1 nicht zu berücksichtigen. Einer Abhilfefrist oder einer Abmahnung nach § 543 Absatz 3 Satz 1 bedarf es nicht. Absatz 3 Nummer 2 Satz 1 sowie § 543 Absatz 2 Satz 2 sind entsprechend anzuwenden.

Vertragliche Vereinbarung

§ 4 Kaution

Der Mieter leistet bei Abschluss des Mietvertrages eine Kaution in Höhe von 4.400,00 €. Diese ist spätestens zur Übergabe der Wohnung in Form einer unbefristeten, selbstschuldnerischen Bankbürgschaft zu erbringen.

Hinweis: Miete betrug 1.950 € zzgl. 250 € Vorauszahlung.

BGH v. 14.5.2025 – VIII ZR 256/23

Ist ein Mieter mit der Leistung einer als Mietsicherheit (§ 551 BGB) vereinbarten Bankbürgschaft im Verzug, kann der Vermieter das Mietverhältnis nicht nach § 569 Abs. 2a BGB fristlos kündigen, weil eine Bankbürgschaft nicht in den Anwendungsbereich dieses Kündigungstatbestands fällt.

BGH v. 14.5.2025 – VIII ZR 256/23

Zentrale Argumente des BGB

- Der Anwendungsbereich des § 569 Abs. 2a BGB ist umstritten.
- Das Gesetz spricht von der Sicherheitsleistung in Höhe eines Betrags, die Begründung mehrfach von der „Zahlung“ der Sicherheit.
- Erreicht werden sollte mit der Regelung ein Gleichlauf zur Zahlungsverzugskündigung nach § 543 Abs. 2 Satz 1 Nr. 3 BGB – „zwei Monatsmieten“, Nachholrecht, Schonfristzahlung.
- Erfasst sind nur Sicherheiten, die in Teilleistungen erbracht werden können (§ 266 BGB), was bei der Bürgschaft nicht zutrifft, allerdings bei der Kautionsleistung, § 551 Abs. 2 BGB.
- Dem Vermieter steht ein Zurückbehaltungsrecht hinsichtlich der Überlassung der Wohnung an den Mieter nicht zu, wenn die erste Teilzahlung der Kautionsleistung geleistet wurde.
- Bei der Bürgschaft kann sich der Vermieter auf § 273 BGB berufen, solange sie noch nicht gestellt ist. Problem des § 242 BGB (treuwidrige Kündigung), wenn der Vermieter die Wohnung gleichwohl zur Verfügung stellt und dann womöglich unmittelbar danach kündigt.
- Fristlose Kündigung nach § 543 Abs. 1 BGB oder ordentliche Kündigung nach § 573 Abs. 1, 2 Nr. 1 BGB unter Umständen möglich.

Aktuelle Rechtsprechung des BGH zur Miethöhe

Mieterhöhung
nach § 558 BGB

Ermäßigung des Erhöhungsbetrags im Mieterhöhungsverlangen

BGH v. 6.4.2022 - VIII ZR 219/20

Der Vermieter ist berechtigt, innerhalb eines Mieterhöhungsverfahrens nach §§ 558 ff. BGB sein formell ordnungsgemäßes vorprozessuales Erhöhungsverlangen (§ 558a BGB) nachträglich - etwa mit Erhebung der Zustimmungsklage - zu ermäßigen. Einer nochmaligen - den Lauf der in § 558b Abs. 1, 2 BGB geregelten Fristen von Neuem auslösenden - Erklärung und Begründung nach § 558a BGB bedarf es hierfür nicht.

Mieterhöhung nach § 559 BGB

Erklärung zu anrechenbaren Drittmitteln

BGH v. 19.7.2023 – VIII ZR 416/21

Zu den formellen Anforderungen an eine Mieterhöhungserklärung nach der Durchführung von Modernisierungsmaßnahmen gemäß § 559b BGB (im Anschluss an Senatsurteil vom 20. Juli 2022 - VIII ZR 361/21, NZM 2022, 795 - hier: Erklärung zu anrechenbaren Drittmitteln)

BGH v. 19.7.2023 – VIII ZR 416/21

Wegen eines Hinweises in der Modernisierungsankündigung, der Vermieter beabsichtige, zur Durchführung der Maßnahmen KfW-Mittel zu beantragen, bedurfte es eines Hinweises darauf in der Modernisierungsmieterhöhung.

Das Schweigen des Vermieters führt zur formellen Unwirksamkeit der Mieterhöhung.

Unklarer Inhalt der Erklärung

Angesichts dieser unklaren Angaben ist für den Kläger als Empfänger der Erhöhungserklärung nicht erkennbar geworden, welche Erklärung zur Inanspruchnahme von gemäß § 559a BGB anrechenbaren Drittmitteln die Beklagte letztlich hat abgeben wollen. In Betracht kommen dabei die Information über eine ursprünglich beabsichtigte, tatsächlich aber nicht erfolgte Beantragung oder die Erklärung, Drittmittel zwar beantragt, jedoch nicht erhalten zu haben, oder gewährte Drittmittel seien nicht auf die Kosten der Modernisierungsmaßnahmen anzurechnen oder bereits vorweg abgezogen und nicht gesondert ausgewiesen. Denkbar ist es auch, dass die Beklagte eine Erklärung zu den Drittmitteln schlicht vergessen hat.

Einsparung von Endenergie

BGH v. 26.3.2025 – VIII ZR 283/23

Der Vermieter einer Wohnung kann eine Mieterhöhung gemäß § 559 Abs. 1 BGB aF in Verbindung mit § 555b Nr. 1 BGB (energetische Modernisierung) verlangen, wenn nach dem Abschluss der zu Modernisierungszwecken vorgenommenen Arbeiten zum (ex ante-)Zeitpunkt der Abgabe der Mieterhöhungserklärung eine (allein) durch die erfolgte bauliche Veränderung hervorgerufene messbare und dauerhafte Einsparung von Endenergie zu erwarten ist. Dies hat der Tatrichter unter Berücksichtigung der baulichen Gegebenheiten - gegebenenfalls mit sachverständiger Hilfe - zu beurteilen, wobei auch auf anerkannte Pauschalwerte zurückgegriffen werden kann.

Mietpreisbremse

Verlängerung der Mietpreisbremse

Deutscher Bundestag Drucksache 21/322

Gesetzentwurf der Fraktionen der CDU/CSU und SPD

Entwurf eines Gesetzes zur Änderung der Regelungen
über die zulässige Miethöhe bei Mietbeginn

Verabschiedung im Bundestag am 26.6.2025

Entwurf eines Gesetzes zur Änderung der Regelungen über die zulässige Miethöhe bei Mietbeginn

Artikel 1

Änderung des Bürgerlichen Gesetzbuchs Das Bürgerliche Gesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 2. Januar 2002 (BGBl. I S. 42, 2909; 2003 I S. 738), das zuletzt durch Artikel 4 des Gesetzes vom 7. April 2025 (BGBl. 2025 I Nr. 109) geändert worden ist, wird wie folgt geändert:

§ 556d Absatz 2 wird wie folgt geändert:

1. In Satz 1 wird die Angabe „für die Dauer von jeweils höchstens fünf Jahren“ gestrichen.
2. In Satz 4 wird die Angabe „2025“ durch die Angabe „2029“ ersetzt.

Artikel 2

Inkrafttreten

Dieses Gesetz tritt am Tag nach der Verkündung in Kraft.

Auskunftsanspruch aus § 556g Abs. 3 BGB
und Verjährung

BGH v. 12.7.2023 – VIII ZR 8, 125 und 375/22

Meinungsstand in der Literatur:

- Nach einer Ansicht verjährt der Auskunftsanspruch grundsätzlich selbständig und unabhängig von dem Rückzahlungsanspruch innerhalb der regelmäßigen Verjährungsfrist von drei Jahren (§ 195 BGB), die gemäß § 199 Abs. 1 BGB (bereits) mit dem Ende des Jahres beginnen soll, in dem der Mietvertrag geschlossen wurde.
- Andere knüpfen den Beginn der Verjährungsfrist an ein Verhalten des Mieters, etwa an die Rüge gemäß § 556g Abs. 2 BGB, oder nehmen eine Entstehung des Auskunftsanspruchs im Sinne des § 199 Abs. 1 Nr. 1 BGB erst mit dem Auskunftsverlangen des Mieters an.
- Nach einer weiteren - auch vom Berufungsgericht vertretenen - Auffassung kann der Auskunftsanspruch des Mieters wegen seiner Ausgestaltung als Hilfsanspruch jedenfalls nicht vor dem Rückzahlungsanspruch des Mieters verjähren.

Entscheidung des BGH

Die Verjährungsfrist für den Auskunftsanspruch des Mieters gemäß § 556g Abs. 3 BGB beginnt abweichend von § 199 Abs. 1 BGB nicht bereits mit dessen Entstehung im Zeitpunkt des Mietvertragsschlusses, sondern (erst) mit dem Auskunftsverlangen des Mieters.

Die Vor-Vormiete

BGH v. 19.7.2023 - VIII ZR 229/22

Zulässige Miete im Sinne von § 556g Abs. 1 Satz 2 BGB ist die sich nach den Regelungen über die Miethöhe bei Mietbeginn in Gebieten mit angespannten Wohnungsmärkten (§§ 556d ff. BGB) ergebende Miete. Die zulässige Miete kann sich auch aus einer Anwendung der Vorschrift des § 556e Abs. 1 Satz 1 BGB ergeben, mithin nach der in dem vorangegangenen Mietverhältnis geschuldeten Vormiete zu bemessen sein.

BGH v. 19.7.2023 - VIII ZR 229/22

Geschuldete Vormiete im Sinne von § 556e Abs. 1 BGB ist bei einem Vormietverhältnis, das ebenfalls bereits den Regelungen über die Miethöhe bei Mietbeginn in Gebieten mit angespannten Wohnungsmärkten (§§ 556d ff. BGB) unterlag, die Miete, die nach diesen Vorschriften zulässig gewesen ist. War die ursprünglich vereinbarte Vormiete demnach unzulässig überhöht, ist als geschuldete Vormiete die gemäß § 556g Abs. 1 Satz 1 und 2 BGB auf die zulässige Höhe reduzierte Miete anzusehen.

BGH v. 19.7.2023 - VIII ZR 229/22

Die Regelung des § 556e Abs. 1 Satz 1 BGB findet auch dann Anwendung, wenn eine ursprünglich vertraglich vereinbarte Vormiete nach den auf das Vormietverhältnis bereits anwendbaren Vorschriften der §§ 556d ff. BGB überhöht war und sich die für das Vormietverhältnis zulässige Miete ihrerseits aus § 556e Abs. 1 Satz 1 BGB ergibt (Vor-Vormiete).

Vormiete und Staffelmiete

BGH v. 18.12.2024 – VIII ZR 16/23

Im Vormietverhältnis vereinbarte (künftige) Mietstaffeln, die wegen der zuvor erfolgten Beendigung des Vormietverhältnisses nicht mehr zur Geltung gelangt waren, sind bei der Bestimmung der Miete, die der vorherige Mieter zuletzt schuldete (§ 557a Abs. 4 Satz 1, § 556e Abs. 1 Satz 1 BGB), nicht heranzuziehen.

BGH v. 5.7.2023 – VIII ZR 94/21

Mietpreisbremse und „Kellertrick“

BGH v. 5.7.2023 – VIII ZR 94/21

Die Kl. machen als Mieter einer Wohnung der beklagten Vermieterin Ansprüche wegen eines behaupteten Verstoßes gegen die Vorschriften zur Begrenzung der Miethöhe (§§ 556d ff. BGB) in Verbindung mit der Berliner Mietenbegrenzungsverordnung vom 28.4.2015 geltend. Die Parteien schlossen am 26.10.2015 einen zum 1.12.2015 beginnenden Mietvertrag über eine 90,94 m² große Wohnung der Bekl. ab, die gemäß der Berliner Mietenbegrenzungsverordnung in einem Gebiet mit angespanntem Wohnungsmarkt liegt und für die der Vormieter eine Nettokaltmiete von 727,50 EUR gezahlt hatte. Sie vereinbarten eine Indexmiete; die Ausgangsmiete belief sich auf 850 EUR netto kalt. Zudem schlossen die Parteien am 26.10.2015 eine „Kellernutzungsvereinbarung“, nach der die Kl. ab 1.12.2015 zur Nutzung des im Mietobjekt gelegenen „Kellerverschlages Nr. 9“ gegen eine „monatliche Nutzungspauschale“ von 79 EUR berechtigt sind. Die Nutzungspauschale sollte sich jeweils zum Beginn eines neuen Vertragsjahres um 2,5% bezogen auf den vorangegangenen Betrag erhöhen.

BGH v. 5.7.2023 – VIII ZR 94/21

Nach der Senatsrechtsprechung spricht bei einem schriftlichen Wohnungsmietvertrag und einem separat abgeschlossenen Mietvertrag über eine Garage oder Stellplatz eine tatsächliche Vermutung für die rechtliche Selbständigkeit der beiden Vereinbarungen. Es bedarf dann der Widerlegung der Vermutung durch besondere Umstände, welche die Annahme rechtfertigen, dass die Mietverhältnisse über die Wohnung und die Garage bzw. den Stellplatz nach dem Willen der Beteiligten eine rechtliche Einheit bilden sollen.

Für einen Keller gilt im Grundsatz nichts anderes.

- „Preis“ für die Kellernutzung ist – bei **separaten** Verträgen - **nicht** Teil einer Gesamtnettokaltmiete für Wohnung + Keller

BGH v. 5.7.2023 – VIII ZR 94/21

Gemessen hieran rechtfertigen die im Streitfall getroffenen tatrichterlichen Feststellungen nicht die Annahme eines einheitlichen, sowohl die Wohnung als auch den Keller umfassenden Mietverhältnisses. Die gegenteilige Würdigung des BerGer. misst den Unterschieden in den Regelungen der beiden Verträge nicht das für die Beurteilung maßgebliche Gewicht bei und schöpft damit den Inhalt beider Verträge nicht aus.

Darüber hinaus:

Anwendung der Regelungen über die Vormiete trotz Änderung des Vertragsgegenstands.

Umfassende Modernisierung

BGH v. 27.11.2024 – VIII ZR 36/23

Erteilt der Vermieter dem Mieter vor Abgabe von dessen Vertragserklärung die Auskunft, es handele sich um die erste Vermietung nach umfassender Modernisierung, stellt sich jedoch heraus, dass keine umfassende, sondern lediglich eine einfache Modernisierung durchgeführt worden ist, ist der Vermieter nicht gemäß § 556g Abs. 1a Satz 2 BGB gehindert, sich jedenfalls auf die nach Maßgabe des § 556e Abs. 2 BGB zulässige Miete zu berufen (Bestätigung von Senatsurteil vom 18. Mai 2022 - VIII ZR 9/22, WuM 2022, 468 Rn. 54).

AG Stuttgart, Urt. v. 28.4.2020 – 31 C 5490/18

Vgl. auch: LG Berlin, Urteil v. 12.4.2023 – 66 S 273/22; LG Berlin, Beschl. v. 11.7.2022 – 64 S 89/21.

Vermietung einzelner
(WG-)Zimmer einer Wohnung

AG Stuttgart, Urt. v. 28.4.2020 – 31 C 5490/18

M ist Mieter eines Zimmers (15,07 m²) einer 6-Zimmer-Wohnung mit einer Wohnfläche von insgesamt 142 m². Zur Wohnung gehörten zwei Badezimmer, die Küche und ein Flur. Die Fläche der gemeinschaftlich genutzten Flächen/Räume beträgt 43 m². Zur WG gehören insgesamt 6 Mieter. Die von M laut Mietvertrag zu zahlende Nettokaltmiete beträgt 504,00 €.

Höhe der ortsüblichen Miete für den vermieteten Wohnraum?

AG Stuttgart, Urt. v. 28.4.2020 – 31 C 5490/18

- Flächenansatz:

15,07 m² für das Zimmer (Alleinnutzung)

+ 21,5 m² (Gemeinschaftsfläche von 43 m² - Abschlag 50 %, weil nur Mitnutzung)

= 36,57 m²

- SV-Gutachten über Höhe ortsübliche Vergleichsmiete für Wohnungen (!) mit einer Größe von 30 – 40 m²

Zum Vergleich:

- Ortsübliche Vergleichsmiete für die gesamte Wohnung = 1.884,34 €
- Von V erreichbare Miete für die gesamte Wohnung bei Ansatz des AG: 3.025,56 €

Vielen Dank für die Aufmerksamkeit!

markus.artz@uni-bielefeld.de