

Inhaltsübersicht

§ 1 Einleitung	29
§ 2 Anwendungsbereich	31
A. Sachlicher Anwendungsbereich	31
B. Örtlicher Anwendungsbereich: Gebiete mit angespanntem Wohnungsmarkt ..	35
§ 3 Ausnahmen und Zulässigkeit höherer Mieten	57
A. Zielsetzung der gesetzlichen Regelungen	57
B. Erstmals genutzte Wohnungen (§ 556f S. 1 BGB)	57
C. Erstvermietung umfassend modernisierter Wohnungen (§ 556f S. 2 BGB) ...	63
D. „Bestandsschutz“ der Vormiete nach § 556e Abs. 1 BGB	70
E. Nicht umfassende Modernisierung	90
§ 4 Voraussetzungen und Rechtsfolgen der Mietbremse	101
A. Die Gesetzestechnik	101
B. Voraussetzungen der Mietbremse	101
C. Gesetzlich geregelte Folgen des Verstoßes gegen § 556d Abs. 1 BGB	112
D. Gesetzlich nicht geregelte Rechtsfolgen	124
§ 5 Auskunftspflichten	133
A. Sinn der Vorschrift	133
B. Das Verlangen auf Erteilung von Auskunft nach § 556g Abs. 3 S. 1 BGB	133
C. Die Erteilung von Auskünften nach § 556g Abs. 3 S. 1 BGB	140
D. Fehler und ihre Folgen	146
E. Besonderheiten bei Modernisierungsmaßnahmen	152
F. Verjährung	162
§ 6 Staffel- und Indexmieten	165
A. Staffelmieten	165
B. Indexmieten	170
§ 7 Übergangsvorschriften	171
A. Inkrafttreten	171
B. Außerkrafttreten	172

§ 8 Stärkung des Bestellerprinzips bei der Wohnungsvermittlung	177
A. Vorbemerkung	177
B. Anwendungsbereich	177
C. Textformerfordernis	178
D. Der Courtageanspruch und § 2 Abs. 1a WoVermittG	180
E. Änderung des § 2 Abs. 5 WoVermittG	184
F. Neue Ordnungswidrigkeit in § 8 Abs. 1 Nr. 1 WoVermittG	185
§ 9 Gesetzestext	187
A. BGB	187
B. EGBGB	190
C. Gesetz zur Regelung der Wohnungsvermittlung	190
D. Inkrafttreten	193
Stichwortverzeichnis	195

Inhaltsverzeichnis

Vorwort	5
Bearbeiterverzeichnis	7
Häufig benutzte abgekürzte Literatur	27
§ 1 Einleitung	29
§ 2 Anwendungsbereich	31
A. Sachlicher Anwendungsbereich	31
I. Wohnraummietverhältnisse	31
1. Bestimmung durch den Mietvertrag	31
a) Vertragsgemäße Nutzung als Maßstab	31
b) Anhaltspunkte für ein Wohnraummietverhältnis	31
2. Mischmietverhältnisse	32
a) Überwiegendes Element	32
b) Unzuträglichkeiten	32
aa) Beeinträchtigung der Schutzwirkung der §§ 556d ff. BGB.	32
bb) Keine ortsüblichen Mieten	33
cc) Wortlaut und Systematik	33
c) Berücksichtigung nur der Wohnräume	33
aa) Grundsatz	33
bb) Auskunft	34
cc) Schätzung	34
II. Ausgenommener Wohnraum	34
B. Örtlicher Anwendungsbereich: Gebiete mit angespanntem Wohnungsmarkt .	35
I. Zielsetzung	35
II. Bestimmung durch Rechtsverordnung als Tatbestandsmerkmal	35
III. Regelungstechnik für die Ermächtigung	35
1. Befristete Ermächtigung	35
2. Definition der betroffenen Gebiete durch unbestimmte Rechtsbegriffe	36
3. Bedeutung der Definition in § 556d Abs. 2 S. 2 BGB	36
4. Mietspiegel	37
a) Voraussetzung der Aufnahme in die Rechtsverordnung nach § 556d Abs. 2 BGB?	37
b) Fehlende Einheitlichkeit	37

IV. Die Regelbeispiele in § 556d Abs. 2 S. 3 Nr. 1–4 BGB	38
1. Grundsätze bei der Anwendung	38
a) Weder notwendige noch hinreichende Bedingung	38
b) Erhebung empirischer Daten	38
2. Deutlich überdurchschnittliche Steigerung der Mieten (§ 556d Abs. 2 S. 3 Nr. 1 BGB)	39
a) Grundsatz	39
b) Der Zeitraum des § 558 Abs. 2 S. 1 BGB	40
c) Die gegenüber dem Bundesdurchschnitt „deutlich“ stärkere Mietsteigerung	40
d) Die betroffenen Mietverhältnisse	41
3. Deutlich überdurchschnittliche Mietbelastung (§ 556d Abs. 2 S. 3 Nr. 2 BGB)	41
a) Grundsatz	41
b) Mietbelastung	41
c) Einkommen der Haushalte	42
d) Mietobjekte	42
4. Steigende Wohnbevölkerung ohne entsprechende Neubautätig- keit (§ 556d Abs. 2 S. 3 Nr. 3 BGB)	43
a) Methodische Herangehensweise	43
b) Anwachsen der Wohnbevölkerung	43
c) Kein entsprechender Zuwachs an neuem Wohnraum	44
d) Erforderlichkeit des Wohnraums	45
5. Geringer Leerstand bei großer Nachfrage (§ 556d Abs. 2 S. 3 Nr. 4 BGB)	45
a) Methodische Herangehensweise	45
b) Geringer Leerstand	46
c) Große Nachfrage	46
d) Maßgebliche Mieträume	46
6. Sonstige Umstände, insbesondere flächendeckende Modernisie- rungen	47
a) Das ungelöste Problem des Hinausmodernisierens	47
b) Kein Eingreifen der Regelbeispiele nach § 556d Abs. 2 S. 3 Nr. 1–4 BGB	47
V. Anforderungen an die Rechtsverordnung	48
1. Frist gemäß § 556d Abs. 2 S. 4 BGB	48
2. Bestimmung der Gebiete mit angespannten Wohnungsmärkten ..	48
a) Geographische Abgrenzung	48
b) „Angespannte Wohnungsmärkte“	48
3. Qualifizierte Begründung gemäß § 556d Abs. 2 S. 5, 6 BGB	49
a) Verschärfung gegenüber § 558 Abs. 3 S. 3 BGB	49

b) Tatsachen, aus denen sich ein Gebiet mit angespanntem Wohnungsmarkt ergibt	49
c) Einzelfall	50
4. Erläuterung weiterer Maßnahmen gemäß § 556d Abs. 2 S. 7 BGB	50
a) Handlungspflicht der Landesregierung	50
b) Zusammenwirken von Landes- und Gemeindebehörden	51
c) Abhilfe	51
VI. Fehlerfolgen	52
1. Möglichkeit der Überprüfung einer Verordnung nach § 556d Abs. 2 BGB	52
a) Fehlen einer Verordnung	52
b) Vorliegen einer möglicherweise fehlerhaften Verordnung	52
2. Kein fristgerechter Erlass	53
3. (Teilweise) fehlende Begründung	53
a) Voraussetzungen für den Erlass einer Rechtsverordnung	53
b) Fehlen einzelner Begründungselemente	53
c) Sonstige Maßnahmen zur Abhilfe gemäß § 556d Abs. 2 S. 7 BGB	54
4. Inhaltlich fehlerhafte Begründung	54

§ 3 Ausnahmen und Zulässigkeit höherer Mieten 57

A. Zielsetzung der gesetzlichen Regelungen	57
B. Erstmals genutzte Wohnungen (§ 556f S. 1 BGB)	57
I. Bedeutung der gesetzlichen Konstruktion	57
II. Erstmals genutzte und vermietete Wohnungen (§ 556f S. 1 BGB) ...	58
1. Erfasste Wohnungen	58
a) Nach dem 1.10.2014 erstmals genutzte und vermietete Wohnungen	58
b) Umbauten	58
c) Gestaltungsmöglichkeiten bei Instandhaltung und Instandsetzung	59
d) Sonstige Veränderungen etwa des Grundrisses	59
2. Erstmalsige Nutzung	59
a) Schädlichkeit jeder Nutzung	59
b) Eigenständige Bedeutung der Erstvermietung	60
aa) Vermietung ohne anschließende Nutzung	60
bb) Rückwirkende Beseitigung des Mietvertrages	61
3. Die Bedeutung des Stichtages	61
III. Rechtsfolgen	61
1. Unanwendbarkeit von § 556d BGB	61
a) Freie Vereinbarkeit der Miete	61
b) Fortdauer von Auskunftspflichten	61

2. Anwendbarkeit von § 556e BGB	62
3. § 556f S. 1 BGB als Dauertatbestand	62
IV. Prozessuales und Alternativen im Falle der Beweisnot	62
1. Darlegungs- und Beweislast des Vermieters	62
2. Hilfsweiser Rückgriff auf § 556e Abs. 1 BGB	63
C. Erstvermietung umfassend modernisierter Wohnungen (§ 556f S. 2 BGB) ...	63
I. Bedeutung der gesetzlichen Konstruktion	63
II. Erfasste Wohnungen	63
1. Modernisierung	63
a) Rückgriff auf § 555b BGB	63
b) Modernisierungen ohne Bezug zur Mietsache (§ 555b Nr. 2, 7 BGB)	64
c) Addition von Einzelmaßnahmen	64
2. Umfang der Modernisierung	64
a) Kosten	64
b) Abzug von Kosten der Instandhaltung und Instandsetzung ...	65
aa) Getrennt berechnete Leistungen	65
bb) Pauschalangebote und -abrechnungen	65
cc) Fiktive Erhaltungskosten	65
c) Auswirkungen auf den Zustand der Wohnung	66
3. Urheber der Modernisierung	67
III. Erfasste Vertragsverhältnisse	67
1. Vermietung	67
a) Unschädlichkeit sonstiger Nutzungen	67
b) Vermietung zu anderen als Wohnzwecken	67
2. Entbehrlichkeit der tatsächlichen Nutzung	68
3. Unabhängigkeit von einem Stichtag	68
IV. Rechtsfolgen	68
1. Einmalige Privilegierung	68
2. Weitere Möglichkeiten des Vermieters bei Folgevermietungen ...	69
a) Bestandsschutz der Vormiete nach § 556e Abs. 1 BGB	69
b) Wiederaufleben von § 556e Abs. 2 BGB	69
3. Ausschluss der anderen Regelungen zur Modernisierung (§ 556e Abs. 2 BGB)	69
4. Prozessuales Vorgehen	70
D. „Bestandsschutz“ der Vormiete nach § 556e Abs. 1 BGB	70
I. Systematik der Regelung	70
II. Miete	71
1. Entgelt für die Überlassung von Wohnraum	71
a) Nettomiete	71
b) Inklusivmieten	71
c) Änderungen in der Berechnung der Gesamtmiete	71

2. Sonstige Räume	71
3. Gewerberäume im Mischmietverhältnis	72
4. Sonstige Entgelte	72
5. Nutzungsentschädigung	73
6. Maßgeblicher Zeitpunkt	73
a) Letzte geschuldete Miete	73
b) Gesetzesersetzende Vereinbarungen	74
c) Sonstige Änderungstatbestände	74
d) Keine Berücksichtigung der erst in Zukunft geschuldeten Miethöhe	74
III. Vormietverhältnis	75
1. Vormieter	75
2. Vorvermieter	75
3. Identität von Mietsache, Nutzung und wesentlichen Vertrags- bedingungen	76
a) Identität der Mietsache	76
b) Änderungen bei der Neuvermietung	76
c) Nutzungswechsel	77
d) Wesentliche Änderungen im Vertragsverhältnis	77
IV. Wirksame Vereinbarung der Vormiete	78
1. Vertragsschluss vor Erlass einer Rechtsverordnung nach § 556d Abs. 2 BGB	78
2. Miete bis zur Grenze des § 556d Abs. 1 BGB	78
V. Einfluss von Minderungen	79
1. Grundsatz	79
a) Nicht geminderte Miete als Vormiete nach § 556e Abs. 1 S. 2 BGB	79
b) Fortdauer der Rechte aus §§ 536 ff. BGB	79
2. Entsprechende Anwendung	79
a) Aufrechnung und Zurückbehaltungsrechte	79
b) Einreden und Einwendungen aus Vereinbarungen im Rahmen des Mietverhältnisses	80
3. Nicht behebbare Mangel	81
a) Grundsatz	81
b) Flächenabweichung	81
VI. Zeitliche Grenze	81
1. Grundgedanke der Vorschrift	81
2. Jahresfrist	82
a) Dauer	82
b) Maßgeblicher Zeitpunkt der Berechnung	82
c) Frühere Vereinbarungen	82

Inhaltsverzeichnis

3. Betroffene Vereinbarungen	83
a) Mieterhöhung	83
b) Nur der vorherige Mieter als Vertragspartner?	84
4. Andere Mieterhöhungstatbestände	84
a) Begründung kraft gerichtlicher Entscheidung (§ 1568a Abs. 5 BGB)	84
b) Mieterhöhungen kraft einseitiger Erklärung	84
aa) Unstreitige Mieterhöhungen	84
bb) Gerichtliche Entscheidung	85
cc) Vergleich	85
dd) Wahlmöglichkeit zwischen der Erhöhung gegenüber dem Vor- und dem Nachmieter	85
ee) Vorgehen bei umfassender Sanierung	86
c) Mieterhöhungen nach § 558 BGB	86
aa) Außergerichtliche Zustimmung	86
bb) Gerichtlicher Vergleich	87
cc) Ersetzung der Zustimmung durch Urteil	87
d) Modernisierungsvereinbarungen nach § 555f BGB	87
aa) Kein Bestandsschutz innerhalb der Jahresfrist	87
bb) Reaktionsmöglichkeiten des Vermieters	88
5. Kollusion kein Tatbestandsmerkmal	88
VII. Rechtsfolgen	88
1. Anhebung der Schranke des § 556d Abs. 1 BGB	88
2. Dauerregelung	89
3. Anwendbarkeit der weiteren Regelungen des Mietrechtsnovellierungsgesetzes	89
4. Prozessuales Vorgehen	89
E. Nicht umfassende Modernisierung	90
I. Ziel der Vorschrift	90
II. Erfasste Baumaßnahmen	90
1. Modernisierung	90
a) Rückgriff auf § 555b BGB	90
b) Keine energetische Maßnahmen nach § 555b Nr. 2 BGB oder Schaffung neuen Wohnraums nach § 555b Nr. 7 BGB	91
c) Umfang der Modernisierung	91
2. Modernisierungen des Vermieters	92
a) Grundsatz	92
b) Wohnungseigentum	92
III. Dreijahresfrist	92
1. Dauer und Berechnung der Frist	92
2. Stand der Modernisierung am Stichtag	93
a) Tatsächliche Durchführung als Kriterium	93

b) Beginn der Maßnahme nach bzw. Abschluss vor dem Stichtag	93
c) Am Stichtag begonnene, aber nicht abgeschlossene Modernisierungen	93
IV. Mögliche Höhe der Miete	94
1. Umlage der Modernisierungskosten nach §§ 559 Abs. 1–3, 559a Abs. 1–4 BGB	94
a) Erstmalige Umlage aller Kosten	94
b) Abzug der Erhaltungskosten	94
c) Aufteilung bei einer Mehrzahl von Wohnungen	95
aa) Ausscheidbare Kosten	95
bb) Maßnahmen zugunsten der gesamten Liegenschaft	95
cc) Wohnungseigentum	96
d) Umlage noch nicht berücksichtigter Kosten	96
2. Ausgangspunkt der Erhöhung	97
a) Die nach § 558 Abs. 1 BGB ortsübliche Miete	97
b) Möglichkeit der Überschreitung der Vergleichsmiete um 10 %	97
c) Doppelter Sprung oder unvollständige Umlage der Modernisierungskosten	97
d) Vorziehen oder Verschiebung der Modernisierung	98
3. Kein Härteeinwand	99
4. Anwendbarkeit der weiteren Regelungen des Mietrechtsnovellierungsgesetzes	99
5. Dauerregelung	100

§ 4 Voraussetzungen und Rechtsfolgen der Mietbremse 101

A. Die Gesetzestechnik	101
B. Voraussetzungen der Mietbremse	101
I. Mietvertrag über Wohnraum	101
1. Neuabschluss eines Mietvertrages	101
a) Abschluss ohne vorherige vertragliche Beziehungen	101
b) Nicht entgegenstehende frühere vertragliche Beziehungen	102
2. Eintritt in einen Mietvertrag	102
a) Rechtsnachfolge auf Vermieterseite	102
b) Eintritt nach §§ 563, 564 BGB	103
c) Dreiseitiger Vertrag	103
3. Zustandekommen eines Mietverhältnisses durch gerichtliche Entscheidung	104
4. Fortsetzung eines gekündigten Mietverhältnisses	104
a) Stillschweigende Verlängerung des Mietverhältnisses nach § 545 BGB	104
b) Nutzungsentschädigung nach § 546a BGB	104
c) „Rücknahme“ der Kündigung	105

II. Vorliegen einer Rechtsverordnung nach § 556d Abs. 2 BGB	105
III. Miete über der Grenze des § 556d Abs. 1 BGB	105
1. Identität mit dem Mietbegriff des § 556e Abs. 1 BGB	105
a) Nettomiete	105
b) Sonstige Entgelte	106
aa) Bedeutung	106
bb) Separate Vereinbarungen	106
cc) Sonstige Erweiterungen der tatsächlichen oder rechtlichen Möglichkeiten des Mieters	107
dd) Abgrenzung von Zuschlägen für zusätzliche Leistungen von verkappter Miete	107
ee) Aufteilung der Mietverhältnisse für Wohnraum und sonst- ige Räumlichkeiten	108
2. Vergleich mit der ortsüblichen Miete	109
a) Grundsatz	109
aa) Vergleich mit den Mieten größerer geographischer Einheiten	109
bb) Kein Vergleich mit der Marktmiete	109
cc) Vergleichswohnungen	109
dd) Überschreitung der ortsüblichen Miete um 10 %	110
b) Städte und Gemeinden mit qualifizierten Mietspiegeln	110
c) Städte und Gemeinden ohne (qualifizierte) Mietspiegel	110
aa) Das Problem des substanziierten Vortrags	110
bb) Analoge Anwendung von § 558a Abs. 2 BGB	111
C. Gesetzlich geregelte Folgen des Verstoßes gegen § 556d Abs. 1 BGB	112
I. Ungültigkeit abweichender Vereinbarungen	112
1. Übliches Abweichungsverbot	112
2. Teilunwirksamkeit der Vereinbarung über die Miethöhe	112
a) Miethöhe	112
b) Sonstiger Mietvertrag	112
c) Nachträgliche Vereinbarungen	113
aa) Beschränkung auf die bis zum Mietbeginn vereinbarte Miethöhe	113
bb) Abänderungsmöglichkeiten erst im laufenden Mietver- hältnis	113
d) Mieten jenseits der Privilegierungen von § 556e BGB	114
II. Rückforderungsansprüche	114
1. Anwendung von Bereicherungsrecht	114
2. Unanwendbarkeit der Rückforderungsausschlüsse nach §§ 814, 817 S. 2 BGB	115
a) Kein Rückforderungsausschluss nach §§ 814, 817 S. 2 BGB bei Mieten	115

b) Unanwendbarkeit von § 556g Abs. 1 S. 2 i.V.m. §§ 814, 817 S. 2 BGB bei sonstigen Zahlungen	115
3. Entreicherung des Vermieters	116
a) Voraussetzungen	116
b) Ausschluss der Entreicherung wegen Kenntnis des Gesetzes- verstoßes	116
4. Rüge als weitere Voraussetzungen der Rückforderung	117
a) Ziel des Gesetzgebers	117
b) Die Rüge und ihre rechtliche Bedeutung	117
c) Rechtsnatur der Rüge	118
aa) Rüge als einseitige Willenserklärung	118
bb) Regressfalle des § 174 BGB	118
d) Form der Rüge	118
e) Inhalt der Rüge	118
aa) Mindestinhalt	118
bb) Keine Pflicht des Mieters zur Einholung von Auskünften beim Vermieter	119
cc) Weiterer Inhalt der Rüge	119
dd) Anforderungen an die Substanziierung der Begründung ...	120
ee) Ergänzung unvollständig gewordener Rügen	121
ff) Ergänzung von Anfang an unvollständiger Rügen	122
gg) Fehlerfolgen	122
f) Fälligkeit nach der Rüge	123
aa) Rückerstattung	123
bb) Sonstige Geltendmachung, etwa durch Aufrechnung	123
5. Prozessuales Vorgehen	123
a) „Einfache“ Fälle ohne Ausnahmetatbestände der §§ 556e, 556f BGB	123
b) Ausnahmen nach § 556f BGB und gemäß § 556e BGB privile- gierte Mieten	124
D. Gesetzlich nicht geregelte Rechtsfolgen	124
I. Leistungspflichten des Mieters	124
1. Nichtleistung unwirksam vereinbarter Miete	124
2. Verteidigung gegen Räumungs- oder Zahlungsklagen	124
a) Einfluss auf die prozessuale Position	124
b) Fehlendes Verschulden des Verzugs	125
3. Rüge nach § 556g Abs. 2 BGB	126
a) Keine Rügeobliegenheit	126
b) Vereinbarung einer Rüge entsprechend § 556g Abs. 2 BGB ...	127
II. Auswirkungen auf die Sicherheitsleistung	127
1. Verringerung der Sicherheitsleistung	127
2. Rückforderung ohne Rüge	127

III. Verschiebungen der Kündigungsgrenzen	128
1. Räumungsverfahren wegen Nichtzahlung angeblich unwirksam vereinbarter Miete	128
2. Sonstige Verfahren wegen Zahlungsverzugs	128
3. Kündigung wegen Nichtleistung der Kautions	128
IV. Schadensersatzansprüche	129
1. Bedeutung eines Schadensersatzanspruchs für die Praxis	129
2. Eigener schuldrechtlicher Anspruch	129
3. Rügeerfordernis	130
V. Dritte als Leistende	130
1. Bedeutung	130
2. Kondition der nicht geschuldeten Miete	131
a) Allgemeine Grundsätze bei rechtsgrundloser Leistung des Dritten	131
b) Keine Kondition des Mieters	131
3. Rügeerfordernis	132
4. Konsequenzen für die Vertragsgestaltung	132
§ 5 Auskunftspflichten	133
A. Sinn der Vorschrift	133
B. Das Verlangen auf Erteilung von Auskunft nach § 556g Abs. 3 S. 1 BGB	133
I. Anspruchsinhaber und Anspruchsgegner	133
1. Mieter als Auskunftsberechtigter	133
2. Übertragung des Auskunftsrechtes auf Dritte	134
a) Vertragliche Abrede zwischen Vermieter und Drittem	134
b) Abtretung des Auskunftsanspruchs	134
3. Vermieter als Auskunftsverpflichteter	134
II. Zeitraum und Häufigkeit der Geltendmachung	135
1. Dauer des Mietverhältnisses und nachvertragliche Möglichkeiten	135
a) Mieter als Schuldner der Miete	135
b) Auskünfte bei Leistung der Miete durch Dritte	135
2. Wiederholung	136
III. Form	136
IV. Inhalt	136
1. Gegenstand des Auskunftsverlangens	136
a) Zulässiger Gegenstand des Verlangens	136
aa) Tatsachen	136
bb) Relevanz für die Höhe der Miete	137
cc) Dem Mieter zugängliche Informationen	137
dd) Allgemein zugängliche Tatsachen	138
b) Pauschales Auskunftsverlangen	138

c) Unschwere Möglichkeit der Auskunftserteilung durch den Vermieter	139
2. Begründung	139
V. Wirkung	139
VI. Fehlerfolgen	140
C. Die Erteilung von Auskünften nach § 556g Abs. 3 S. 1 BGB	140
I. Verpflichtung zu Erteilung von Auskünften	140
1. Berechtigtes Verlangen	140
a) Verpflichtung aus § 556g Abs. 3 S. 1 BGB	140
b) Ausnahme bei nicht unschwer zu erteilenden Auskünfte	140
2. Unberechtigtes Verlangen	141
II. Fälligkeit des Auskunftsanspruchs	141
1. Regelfall	141
2. Aufwendigere Auskünfte	141
III. Form	141
IV. Inhalt	142
1. Beantwortung des Auskunftsverlangens	142
a) Antwort auf ein konkretes Auskunftsverlangen	142
b) Kein allgemeines „Pflichtprogramm“ für bestimmte Konstellationen	142
c) Keine rechtliche Subsumtion	143
2. Begründung	143
a) Erteilung von Auskünften	143
b) Nichterteilung von Auskünften	143
aa) Unberechtigte Auskunftsverlangen	143
bb) Keine unschwer zu erteilenden Auskünfte	144
3. Belege und Substanziierung	144
a) Keine Belege anstelle der Auskunft	144
b) Keine Verpflichtung zur Vorlage von Belegen	145
V. Wirkung	145
1. Erfüllung	145
2. Erklärung tatsächlicher Art	145
3. Kein Anspruch auf eidesstattliche Versicherung	146
D. Fehler und ihre Folgen	146
I. Unberechtigte Verweigerung der Auskunft	146
1. Primäransprüche	146
2. Sekundäransprüche	146
a) Schadensersatzansprüche	146
aa) Kosten der anderweitigen Informationsbeschaffung	146
bb) Kosten eines Prozesses wegen überzahlter Mieten	147
cc) Kein Ersatz überzahlter Mieten bei versäumter Rüge	147

dd) Kein Schadensersatzanspruch bei der Verweigerung von Belegen o.ä.	148
b) Kündigungen	148
aa) Verzugskündigung des Vermieters	148
bb) Kündigung des Mieters	148
II. Fehler der Auskunft	149
1. Geschuldete Auskünfte über Tatsachen	149
a) Pflichtverletzung	149
b) Schadensersatzansprüche	149
aa) Tatsachen, die zu einer überhöhten Miete führen	149
bb) Kein Rügeerfordernis	149
cc) Fehlauskünfte zulasten des Vermieters	150
2. Nicht geschuldete Auskünfte über Tatsachen	150
3. Unrichtige rechtliche Bewertungen	151
a) Offengelegte rechtliche Wertungen	151
b) Unrichtige Tatsachenauskünfte aufgrund nicht offengelegter rechtlicher Wertungen	151
4. Kündigung	152
E. Besonderheiten bei Modernisierungsmaßnahmen	152
I. Reichweite der Norm	152
1. Beschränkung auf nicht umfassende Modernisierungen nach § 556e Abs. 2 BGB	152
2. Fortdauernde Anwendbarkeit von § 556g Abs. 3 S. 1 BGB	153
a) Umfassende Modernisierungen nach § 556f S. 2 BGB	153
b) Nicht umfassende Modernisierungen nach § 556e Abs. 2 BGB	153
3. Beschränkte Reichweite der Verweisung in § 556g Abs. 3 S. 2 BGB	154
II. Voraussetzungen der Auskunft nach § 556g Abs. 3 S. 2 BGB	154
1. Kein Verlangen des Mieters	154
2. Fälligkeit	154
3. Folgen für den Vermieter	155
a) Erstvermietung der modernisierten Wohnung	155
b) Folgevermietungen	155
III. Form und Inhalt der Auskunft nach § 556g Abs. 3 S. 2 i.V.m. § 559b Abs. 1 S. 2, 3 BGB	156
1. Form der Auskunft	156
2. Anspruch des Mieters auf umfassende tatsächliche und rechtliche Information	156
3. Erläuterung der umlagefähigen Modernisierungsmaßnahmen	156
a) Modernisierungsmaßnahmen nach § 555b Nr. 1, 3–6 BGB	156
b) Bezugnahme auf allgemein anerkannte Pauschalwerte	157

4. Höhe des Modernisierungszuschlags	158
a) Umlage von 11 % der Kosten einer Modernisierungs- maßnahme	158
b) Beschränkung auf die vom Vermieter durchgeführten Maßnahmen	158
5. Abzug (fiktiver) Erhaltungskosten	158
a) Tatsächliche Erhaltungskosten	158
b) Aufteilung bei einer Mehrzahl von Wohnungen	159
IV. Fehler der Auskunft nach § 556g Abs. 3 S. 2 i. V.m. § 559b Abs. 1 S. 2, 3 BGB	159
1. Unwirksamkeit von Erklärung und vereinbarter Miete?	159
a) Das Problem der Verweisung auf § 559b Abs. 1 S. 2 BGB	159
b) Entgegenstehende Systematik	159
2. Unterlassene Auskünfte	160
a) Pflichtverletzung ohne Auskunftsverlangen	160
b) Folgen der unterlassenen Erläuterung nach § 556g Abs. 3 S. 2 i. V.m. § 559b Abs. 1 S. 2, 3 BGB	160
3. Falsche Auskünfte	161
a) Fehler im tatsächlichen Bereich	161
b) Fehler in der rechtlichen Beurteilung der Maßnahmen	161
c) Kündigung	161
F. Verjährung	162
I. Der Anspruch auf Erteilung von Auskünften	162
1. Beginn und Dauer der Verjährungsfrist	162
2. Folgen der Verjährung	162
a) Auskunftsansprüche	162
b) Weitere Ansprüche	162
II. Verjährung von Schadensersatzansprüchen	163
1. Auskünfte nach § 556g Abs. 3 S. 1 BGB	163
a) Fehlerhafte Auskünfte	163
b) Verweigerte Auskünfte	163
2. Auskünfte nach §§ 556g Abs. 3 S. 2, 559b Abs. 1 S. 2, 3 BGB	163
a) Verweigerte und tatsächlich falsche Auskünfte	163
b) Fehler in der rechtlichen Beurteilung der Maßnahmen	164
§ 6 Staffel- und Indexmieten	165
A. Staffelmieten	165
I. Grundsatz	165
II. Anwendungsbereich	165
1. Wohnraum, für den eine Rechtsverordnung nach § 556d Abs. 2 BGB existiert	165
2. Kein privilegierter Wohnraum gemäß § 549 Abs. 2 und 3 BGB ...	166

III. Ausnahmen	166
1. Struktur der Regelung	166
2. Bestandsschutz der Vormiete gemäß § 556e Abs. 1 BGB	166
3. Nicht umfassende Modernisierungen gemäß § 556e Abs. 2 BGB ..	167
4. Erstmals genutzte und umfassend modernisierte Wohnungen (§ 556f BGB)	167
IV. Ermittlung der maximalen Miethöhe (§ 557a Abs. 4 S. 2, 3 BGB) ...	167
1. Vergleichsmiete	167
2. Folgen der Überhöhung	168
a) Unwirksamkeit jenseits der Grenzen der §§ 556d, 556e BGB ..	168
b) Bestandsschutz in Höhe der vorangegangenen Mietstaffel	168
3. Sekundäransprüche	169
V. Rüge gemäß § 556g Abs. 2 BGB	169
VI. Auskunftsansprüche	169
B. Indexmieten	170
I. Ausgangspunkt	170
II. Anwendbarkeit der §§ 556d bis 556g BGB nur auf die Ausgangs- miete	170
§ 7 Übergangsvorschriften	171
A. Inkrafttreten	171
I. Sofortige Wirksamkeit	171
1. Beschränkung der Miethöhe und Ausnahmen	171
2. Auskünfte gemäß § 556g Abs. 3 BGB	171
II. Klarstellung für Staffelmietvereinbarungen	172
B. Außerkrafttreten	172
I. Befristung der Ermächtigung für Rechtsverordnungen nach § 556d Abs. 2 BGB	172
1. Endtermin für die Inkraftsetzung von Rechtsverordnungen nach § 556d Abs. 2 BGB	172
2. Maximaldauer für Rechtsverordnungen nach § 556d Abs. 2 BGB	173
a) Zeit der maximalen Geltung	173
b) Gebietsbezogenheit	173
3. Folgen für die Regelungen der §§ 556d ff. BGB	173
II. Fortgeltung für bereits abgeschlossene Mietverhältnisse	174
1. Grundregel	174
2. Sonderregelung für Staffelmietvereinbarungen	174

§ 8 Stärkung des Bestellerprinzips bei der Wohnungsvermittlung	177
A. Vorbemerkung	177
B. Anwendungsbereich	177
I. Wohnraum	177
II. Gewerberaum	177
III. Mischmietverträge	178
C. Textformerfordernis	178
I. Anforderungen an die Textform	178
II. Folgen der Außerachtlassung der Form	179
III. Behandlung von formfrei geschlossenen Altverträgen	179
D. Der Courtageanspruch und § 2 Abs. 1a WoVermittG	180
I. Durch die Gesetzesänderung betroffene Fallkonstellationen	181
1. Vermieter beauftragt den Wohnraumvermittler	181
2. Beauftragung durch mehrere Wohnungssuchende	181
3. Zeitversetzte Beauftragung durch Wohnraumsuchende	182
4. Zusammenfassung	183
II. Geltung nur für gewerbsmäßige Wohnraumvermittler	183
III. Beweislast	184
IV. Verfassungsmäßige Bedenken	184
E. Änderung des § 2 Abs. 5 WoVermittG	184
F. Neue Ordnungswidrigkeit in § 8 Abs. 1 Nr. 1 WoVermittG	185
 § 9 Gesetzestext	 187
A. BGB	187
B. EGBGB	190
C. Gesetz zur Regelung der Wohnungsvermittlung	190
D. Inkrafttreten	193
Stichwortverzeichnis	195