

## Mietrecht

Bürgerliches Gesetzbuch (§§ 535 bis 580a BGB), Betriebskostenverordnung, Heizkostenverordnung

Bearbeitet von  
Von Bernhard Gramlich, Vorsitzender Richter am Oberlandesgericht a.D.

15. Auflage 2019. Buch. XVI, 266 S. Gebunden  
ISBN 978 3 406 74060 2  
Format (B x L): 12,8 x 19,4 cm

[Recht > Zivilrecht > Mietrecht, Immobilienrecht > Mietrecht, Pachtrecht, Leasing, Immobilienverwaltung](#)

Zu [Inhalts-](#) und [Sachverzeichnis](#)

schnell und portofrei erhältlich bei

  
DIE FACHBUCHHANDLUNG

Die Online-Fachbuchhandlung [beck-shop.de](http://beck-shop.de) ist spezialisiert auf Fachbücher, insbesondere Recht, Steuern und Wirtschaft. Im Sortiment finden Sie alle Medien (Bücher, Zeitschriften, CDs, eBooks, etc.) aller Verlage. Ergänzt wird das Programm durch Services wie Neuerscheinungsdienst oder Zusammenstellungen von Büchern zu Sonderpreisen. Der Shop führt mehr als 8 Millionen Produkte.

**§ 559c Vereinfachtes Verfahren**

(1) <sup>1</sup>Übersteigen die für die Modernisierungsmaßnahme geltend gemachten Kosten für die Wohnung vor Abzug der Pauschale nach Satz 2 10 000 Euro nicht, so kann der Vermieter die Mieterhöhung nach einem vereinfachten Verfahren berechnen. <sup>2</sup>Als Kosten, die für Erhaltungsmaßnahmen erforderlich gewesen wären (§ 559 Absatz 2), werden pauschal 30 Prozent der nach Satz 1 geltend gemachten Kosten abgezogen. <sup>3</sup>§ 559 Absatz 4 und § 559a Absatz 2 Satz 1 bis 3 finden keine Anwendung.

(2) Hat der Vermieter die Miete in den letzten fünf Jahren bereits nach Absatz 1 oder nach § 559 erhöht, so mindern sich die Kosten, die nach Absatz 1 Satz 1 für die weitere Modernisierungsmaßnahme geltend gemacht werden können, um die Kosten, die in diesen früheren Verfahren für Modernisierungsmaßnahmen geltend gemacht wurden.

(3) <sup>1</sup>§ 559b gilt für das vereinfachte Verfahren entsprechend. <sup>2</sup>Der Vermieter muss in der Mieterhöhungserklärung angeben, dass er die Mieterhöhung nach dem vereinfachten Verfahren berechnet hat.

(4) <sup>1</sup>Hat der Vermieter eine Mieterhöhung im vereinfachten Verfahren geltend gemacht, so kann er innerhalb von fünf Jahren nach Zugang der Mieterhöhungserklärung beim Mieter keine Mieterhöhungen nach § 559 geltend machen. <sup>2</sup>Dies gilt nicht,

1. soweit der Vermieter in diesem Zeitraum Modernisierungsmaßnahmen auf Grund einer gesetzlichen Verpflichtung durchzuführen hat und er diese Verpflichtung bei Geltendmachung der Mieterhöhung im vereinfachten Verfahren nicht kannte oder kennen musste,
2. sofern eine Modernisierungsmaßnahme auf Grund eines Beschlusses von Wohnungseigentümern durchgeführt wird, der frühestens zwei Jahre nach Zugang der Mieterhöhungserklärung beim Mieter gefasst wurde.

(5) Für die Modernisierungsankündigung, die zu einer Mieterhöhung nach dem vereinfachten Verfahren führen soll, gilt § 555c mit den Maßgaben, dass

1. der Vermieter in der Modernisierungsankündigung angeben muss, dass er von dem vereinfachten Verfahren Gebrauch macht,
2. es der Angabe der voraussichtlichen künftigen Betriebskosten nach § 555c Absatz 1 Satz 2 Nummer 3 nicht bedarf.

Der Gesetzgeber hat erkannt, dass das normale Mieterhöhungsverfahren nach einer Modernisierung (§§ 555c, 559 ff.) für viele Vermieter sehr hohe Hürden aufstellt. Insbesondere für Kleinvermieter soll deshalb ab 1.1.2019 ein einfacheres Verfahren zur Verfügung gestellt werden, das in manchen Punkten den Schutz des Mieters etwas einschränkt. Angewandt werden kann es nur bis zu einem umzulegenden Investitionsvolumen von 10.000 EUR je Wohnung.

In diesen Fällen reicht es aus, wenn der Vermieter folgende Voraussetzungen erfüllt. Er muss sich um Modernisierungsarbeiten im Sinne von § 555b handeln. Ist dies nur teilweise der Fall, müssten die Kosten für Erhaltung und Modernisierung eigentlich getrennt berechnet werden, was schwierig ist. Deshalb können die Kosten für Erhaltung mit 30 % pauschaliert vom umzule-

## BGB § 559d

## Pflichtverletzungen bei einer baulichen Veränderung

genden Investitionsvolumen abgezogen werden, also bis zu 30% aus 10.000 EUR.

- 3 Eine Härteregelung (§ 559 Abs. 4) ist ausgeschlossen, ebenso wie eine Kürzung wegen öffentlicher Förderung der Baumaßnahme (Abs. 1). Bei Durchführung mehrerer Modernisierungen innerhalb von fünf Jahren sind die umzulegenden Kosten zusammenzurechnen. In diesem Zeitraum kann der Vermieter nur einmal von der Erleichterung einer Begründung in der hier beschriebenen Weise Gebrauch machen. Für Modernisierungen aufgrund gesetzlicher Verpflichtung oder bei einer entsprechenden Beschlussfassung im Wohnungseigentum gilt dies jedoch nicht (Abs. 4 S. 2).
- 4 Die Erklärung der Mieterhöhung im vereinfachten Verfahren muss in formaler Hinsicht ebenso wie eine normale Mieterhöhungserklärung in Textform (§ 126b) erfolgen (§ 559b). Der Vermieter muss die verlangte Mieterhöhung rechnerisch darstellen. Die Kosten müssen gegebenenfalls auf jede betroffene Wohnung nachvollziehbar aufgeteilt werden. Der Vermieter muss bereits bei der Ankündigung der Modernisierung (§ 555c) mitteilen, dass er die Mieterhöhung auf diese Weise vereinfacht durchführen will. Zur etwaigen Änderung der Betriebskosten muss der Vermieter keine Angaben machen (Abs. 5 Nr. 2). Belege muss der Vermieter nur auf Verlangen und in Kopie überlassen bzw. Einsicht gewähren.
- 5 Mieterhöhungen nach § 558 (Vergleichsmietenprinzip) bzw. § 560 (Veränderung der Betriebskosten) bleiben daneben möglich.

### § 559d Pflichtverletzungen bei Ankündigung oder Durchführung einer baulichen Veränderung

<sup>1</sup>Es wird vermutet, dass der Vermieter seine Pflichten aus dem Schuldverhältnis verletzt hat, wenn

1. mit der baulichen Veränderung nicht innerhalb von zwölf Monaten nach deren angekündigtem Beginn oder, wenn Angaben hierzu nicht erfolgt sind, nach Zugang der Ankündigung der baulichen Veränderung begonnen wird,
2. in der Ankündigung nach § 555c Absatz 1 ein Betrag für die zu erwartende Mieterhöhung angegeben wird, durch den die monatliche Miete mindestens verdoppelt würde,
3. die bauliche Veränderung in einer Weise durchgeführt wird, die geeignet ist, zu erheblichen, objektiv nicht notwendigen Belastungen des Mieters zu führen, oder
4. die Arbeiten nach Beginn der baulichen Veränderung mehr als zwölf Monate ruhen.

<sup>2</sup>Diese Vermutung gilt nicht, wenn der Vermieter darlegt, dass für das Verhalten im Einzelfall ein nachvollziehbarer objektiver Grund vorliegt.

- 1 Mit Wirkung ab 1.1.2019 will der Gesetzgeber einem „gezielten Herausmodernisieren“ von Mietern entgegen wirken (vgl. hierzu auch § 6 WiStG). Wenn der Vermieter Modernisierungsarbeiten schikanös durchführt oder den Mieter täuscht, steht dem Mieter ein Anspruch auf Ersatz des hierdurch

verursachten Schadens zu. Die Pflichtverletzung des Vermieters (§ 241 Abs. 2, § 280) ist jedoch nur schwer zu beweisen. Deshalb hat der Gesetzgeber für gewisse Verhaltensweisen, die ein „bewusstes Herausmodernisieren“ nahelegen, die Beweislast zu Gunsten des Mieters vereinfacht. Der Vermieter muss dann ein zu seinen Lasten vermutetes Verschulden ausräumen. Die insoweit relevanten Abläufe sind in Abs. 1 Nr. 1–4 im Gesetz beschrieben. In Nr. 3 werden Schikanen zB durch überlanges Abdecken der Fenster durch Planen, unnötiger Lärm insbesondere in den Ruhezeiten, verlängerte Unterbrechung der Versorgungsleitungen uä erfasst.

Der Vermieter kann sich entlasten, wenn er nachvollziehbar und detailliert darlegt, dass die Baumaßnahme wie geschehen erforderlich war oder die beanstandete Art ihrer Durchführung nicht von ihm veranlasst war. Relevant sind auch Gründe der Art, dass der Vermieter von einer geplanten Modernisierung wieder Abstand genommen hat, zB aus finanziellen Gründen oder wegen im Genehmigungsverfahren aufgetretener Schwierigkeiten. Hat der Vermieter diese Punkte durch eine plausible Erklärung entkräftet, verbleibt es dabei, dass der Mieter eine dennoch vorliegende Pflichtverletzung beweisen muss, etwa dadurch, dass er die Unwahrheit der geltend gemachten Gründe nachweist. Nach der Gesetzesbegründung wollte der Gesetzgeber dem Mieter nicht weiter entgegenkommen, als es durch diese – gesetzlich normierte – sekundäre Darlegungslast des Vermieters geschieht. Ein wirksamer Schutz des Mieters würde eine echte Beweislastumkehr erfordern. Ob sich die Gerichte hierzu in Zukunft veranlasst sehen, bleibt abzuwarten.

### § 560 Veränderungen von Betriebskosten

(1) <sup>1</sup>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. <sup>2</sup>Die Erklärung ist nur wirksam, wenn in ihr der Grund für die Umlage bezeichnet und erläutert wird.

(2) <sup>1</sup>Der Mieter schuldet den auf ihn entfallenden Teil der Umlage mit Beginn des auf die Erklärung folgenden übernächsten Monats. <sup>2</sup>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) <sup>1</sup>Ermäßigen sich die Betriebskosten, so ist eine Betriebskostenpauschale vom Zeitpunkt der Ermäßigung an entsprechend herabzusetzen. <sup>2</sup>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.

### 1. Allgemeines

- 1 Die Umlage der Betriebskosten ist grundsätzlich in § 556 geregelt (→ § 556 Rn. 7 ff.). Zu beachten ist, dass auf eine separate Abrechnung nur umgestellt werden kann, wenn sich die Betriebskosten erhöht haben und im Mietvertrag vereinbart ist, dass der Mieter die Erhöhung der Betriebskosten zu zahlen hat.
- 2 Die **Erhöhung der Betriebskosten** (Abs. 2) **bei vereinbarter pauschaler Abgeltung** (Nebenkostenpauschale) kann durch Ausübung eines einseitigen Gestaltungsrechts des Vermieters erfolgen. Ist im Mietvertrag vereinbart, dass der Mieter die tatsächlich entstehenden Kosten nach einem festgelegten Verteilungsschlüssel zu tragen hat (zB Heizkosten nach Verbrauch, Wasserkosten nach Wohnfläche), so sind diese Kosten jeweils nach den vertraglichen Vereinbarungen abzurechnen, ohne dass es eines gesetzlichen Erhöhungsrechtes nach § 560 bedarf. Für etwaige Vorauszahlungen ist § 556 Abs. 3 maßgebend.
- 3 Das Erhöhungsrecht besteht nur, wenn und soweit es im Mietvertrag vereinbart ist. Bei Einbeziehung von Nebenkosten in die Miete bei Abschluss des Mietvertrages (Inklusivmiete) ist das Recht zur Erhöhung nach § 560 ausgeschlossen (BGH NZM 2004, 218). Eine andere Regelung im Mietvertrag kann nur durch offene Ausweisung eines Betriebskostenanteils erfolgen (Abs. 6). Die Berücksichtigung der gestiegenen Betriebskosten bei Mieterhöhungen nach § 558 kann im Ergebnis aber eine Mieterhöhung nach § 560 ersetzen.
- 4 Eine vertragliche Einschränkung des Erhöhungsrechtes liegt auch dann vor, wenn im Mietvertrag nur bestimmte Arten der Betriebskosten als umlage- und erhöhungs-fähig bezeichnet sind. Die Veränderung der nicht genannten Betriebskostenarten berechtigt den Vermieter nicht zur Erhöhung gemäß § 560, weil diese Betriebskosten dann in den Mietpreis einbezogen sind.

### 2. Form und Begründung

- 5 Nur eine **schriftliche** oder in **Textform** (§§ 126, 126b) **begründete** Erklärung, die dem Mieter zugehen muss, bewirkt eine entsprechende Zahlungspflicht des Mieters. Anzugeben ist der Grund der Erhöhung und eine Erläuterung, die die Erhöhung für den Mieter verständlich und nachprüfbar macht. Der Erhöhungsbetrag ist konkret anzugeben oder bestimmbar mitzuteilen (zB 50% von 100 EUR jährlich). Der Mieter kann die Belege einsehen, wie bei der Abrechnung von Vorauszahlungen.

### 3. Fälligkeit

- 6 Für den Zeitpunkt der Fälligkeit (Abs. 2) kommt es auf den Zugang beim Mieter an. Eine rückwirkende Fälligkeit kann vertraglich nicht vereinbart werden. Für Betriebskosten, die sich rückwirkend erhöht haben (zB Abgaben), lässt das Gesetz eine zeitlich befristete Rückwirkung zu, wenn der Vermieter diese innerhalb einer Dreimonatsfrist umlegt. Die zeitliche Befristung gilt auch dann, wenn sie dazu führt, dass der Vermieter etwa bei rückwirkender Änderung der Grundsteuer diese nicht mehr umlegen kann (vgl. BVerwG NJW 1982, 2682). Entscheidend für den Zeitpunkt der Kenntnis des

Vermieters ist im Fall des Widerspruchs der Zugang des Widerspruchsbescheids beim Vermieter. Die gesetzliche Rückwirkung kann auch gegen einen schon ausgezogenen Mieter für die Zeit bis zum Auszug geltend gemacht werden.

Die **Ermäßigung** der Betriebskosten (Abs. 3) erfordert, ebenso wie die Erhöhung, dass sich nicht nur eine Kostenart ermäßigt, sondern die Summe der vom Mieter zu tragenden Betriebskosten (→ § 556 Rn. 19). Will der Mieter vom Vermieter Auskunft über die tatsächliche Höhe der Betriebskosten, um deren Herabsetzung geltend machen zu können, so muss er hierfür konkrete Anhaltspunkte vortragen. Eine Herabsetzung mit der Begründung, die Pauschale sei bereits von Anfang an überhöht, kann er nicht verlangen (BGH NJW 2012, 303). Die **Rückforderung** überzahlter Nebenkosten verjährt in drei Jahren, beginnend mit dem Zugang der Abrechnung.

#### 4. Änderung der Vorauszahlungen

Eine Änderung der Vorauszahlungen kann von beiden Vertragspartnern (BGH ZMR 2013, 422) nach jeder Abrechnung verlangt werden (Abs. 4), auch dann, wenn der Vermieter die Abrechnungsfrist versäumt hatte (BGH NJW 2011, 145). Damit ist eine Anpassung an den aktuellen Verbrauch gesichert. Eine Erhöhung über die in der Abrechnung ausgewiesene Nachzahlung hinaus ist nur möglich, wenn konkrete Umstände dafür dargelegt werden können im gerichtlichen Verfahren (BGH NJW 2012, 2186). Grundlage eines Erhöhungsverlangens kann nur eine inhaltlich richtige Abrechnung sein (BGH NJW 2012, 2186).

#### § 561 Sonderkündigungsrecht des Mieters nach Mieterhöhung

(1) <sup>1</sup>Macht der Vermieter eine Mieterhöhung nach § 558 oder § 559 geltend, so kann der Mieter bis zum Ablauf des zweiten Monats nach dem Zugang der Erklärung des Vermieters das Mietverhältnis außerordentlich zum Ablauf des übernächsten Monats kündigen. <sup>2</sup>Kündigt der Mieter, so tritt die Mieterhöhung nicht ein.

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

#### 1. Allgemeines

Bei allen Arten der Mieterhöhung mit Ausnahme der Erhöhung wegen gesteigener Betriebskosten (§ 560) wird dem Mieter ein außerordentliches, befristetes Kündigungsrecht mit von § 573c abweichenden Fristen eingeräumt. Im Bereich des öffentlich geförderten Wohnungsbaus (vgl. Vorwort) gilt § 11 WoBindG.

Das Kündigungsrecht besteht immer, wenn der Vermieter eine **Erhöhung verlangt**, unabhängig davon, ob das Verlangen bzw. die Erhöhungserklärung wirksam ist. Das Kündigungsrecht entsteht mit Zugang der entsprechenden Erklärung des Vermieters. Hat der Mieter der Erhöhung zugestimmt, kann er nicht mehr nach § 561 kündigen. Hat der Mieter zunächst gekündigt, kann

er die Kündigung nicht mehr einseitig zurücknehmen. Das Mietverhältnis kann dann nur noch fortgesetzt werden, wenn der Vermieter zustimmt oder eine stillschweigende Fortsetzung nach § 545 erfolgt.

## 2. Kündigung des Mieters

- 3 Für die Kündigung des Mieters ist kein bestimmter Inhalt vorgeschrieben. Nach § 568 muss sie schriftlich erfolgen.
- 4 Nach Ablauf des zweiten Monats nach Zugang des Erhöhungsverlangens kann der Mieter nur noch eine ordentliche Kündigung unter Einhaltung der sich aus § 573c ergebenden Kündigungsfristen aussprechen. Der Mieter kann also nicht zunächst abwarten, ob der Vermieter die Erhöhung gerichtlich durchsetzt und erst nach Rechtskraft eines für den Vermieter günstigen Urteils nach § 561 kündigen.
- 5 Zieht der Mieter nach Ablauf der Kündigungsfrist dann nicht aus, ist die Widerspruchsfrist nach § 545 zu beachten. Wird sie vom Vermieter versäumt, besteht das Mietverhältnis unbefristet weiter. Die verlangte Mieterhöhung ist jedoch nicht wirksam geworden. Das Erhöhungsverfahren muss wiederholt werden. Wird das Mietverhältnis nicht nach § 545 verlängert, so kann der Vermieter gemäß § 546a die ortsübliche Vergleichsmiete als Nutzungsent-schädigung verlangen, so dass eine Mieterhöhung nach § 560 im Ergebnis wirksam wird.
- 6 Wenn der Vermieter die Mieterhöhung „verfrüht“ geltend macht, also bereits mehr als zwei Monate vor dem Erhöhungstermin (vgl. § 558b), so besteht das Sonderkündigungsrecht ebenfalls bis zum Ende des zweiten Monats, der dem geltend gemachten Erhöhungstermin nachfolgt (BGH NJW 2013, 3614).

## 3. Kündigung des Vermieters

- 7 Das Kündigungsrecht des Vermieters nach § 569 ist bei Mieterhöhungen aller Art unter Einschluss von Erhöhungen nach § 560 beschränkt (§ 569 Abs. 3).

### Kapitel 3. Pfandrecht des Vermieters

#### § 562 Umfang des Vermieterpfandrechts

(1) <sup>1</sup>Der Vermieter hat für seine Forderungen aus dem Mietverhältnis ein Pfandrecht an den eingebrachten Sachen des Mieters. <sup>2</sup>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.

#### 1. Pfandrecht

- 1 Das Pfandrecht steht dem Vermieter von Wohnraum zu und sichert neben einer im Einzelfall möglicherweise vertraglich vereinbarten Kautions (§ 551)

die Ansprüche des Vermieters. Die Schwierigkeiten des Vermieters, zu erkennen, was im Eigentum des Mieters steht und der oft unzureichende Erlös beim Verkauf gebrauchter Sachen, haben zur rückläufigen praktischen Bedeutung des Vermieterpfandrechts geführt. Auf das Vermieterpfandrecht als gesetzliches Pfandrecht (§ 1257) sind insbesondere die Vorschriften über die Pfandverwertung (§§ 1222, 1227–1250, 1252, 1255, 1256) anzuwenden. Nach §§ 1228, 1233 ist der Vermieter berechtigt, die ihm haftenden Sachen zu verkaufen, regelmäßig im Wege der Versteigerung. Gibt der Mieter sie nicht freiwillig heraus, so kann der Vermieter seinen Herausgabeanspruch gerichtlich durchsetzen. Das Pfandrecht des Vermieters geht auch dem Wegnahmerecht des Mieters nach § 539 Abs. 2 vor, so dass der Mieter eine Einrichtung nicht wegnehmen darf, wenn der Vermieter sich insoweit auf sein Pfandrecht beruft.

## 2. Eingebraachte Sachen

Zu den eingebrachten Sachen gehört alles, was mit dem Willen des Mieters dauerhaft in dessen Wohnung gebracht wurde. Durch nur vorübergehende Unterstellung wird kein Pfandrecht begründet. Ein Pkw ist nur dann eingebracht, wenn er regelmäßig auf den mitvermieteten Einstellplatz oder in der mitvermieteten Garage abgestellt wird. Das Pfandrecht entsteht nicht, wenn die Sache erst nach Ablauf des Mietvertrags eingebracht worden ist und das Mietverhältnis nicht fortgesetzt wird gemäß § 574 oder § 545. Sachen, die während der Räumungsfrist (§§ 721, 794a ZPO) eingebracht worden sind, unterliegen dem Pfandrecht nicht. Auch Wertpapiere können dem Pfandrecht unterliegen, so zB Inhaberpapiere oder Orderpapiere, Bargeld oder Schecks, nicht aber auf den Namen lautende Schuldurkunden (Sparbuch, Lebensversicherungspolice). Sachen, die ohne Vermögenswert und nur für den Mieter von Interesse sind (zB Briefe, Familienbilder), unterliegen nicht dem Pfandrecht.

## 3. Eigentum des Mieters

Nur die im Eigentum des Mieters stehenden Sachen unterliegen dem Pfandrecht. Auch wenn der Vermieter den Mieter gutgläubig für den Eigentümer hält, entsteht kein Pfandrecht. Wenn die Sachen im Eigentum eines Untermieters oder von Familienangehörigen des Mieters stehen, besteht ebenfalls kein Pfandrecht. Bezüglich der Eigentumsverhältnisse zwischen den Ehegatten muss jedoch der Mieter beweisen, dass der andere Ehegatte Eigentümer ist (§ 1362). Sind beide Ehegatten Mieter, kommt es hierauf nicht an. Ist der Mieter nur Miteigentümer an der Sache, so dürfte ein Pfandrecht an dem Miteigentumsanteil nach § 1258 Abs. 1 entstehen. Bei Sachen, die der Mieter unter Eigentumsvorbehalt erhalten hat, besteht ein voll wirksames Pfandrecht erst, wenn der Mieter Eigentümer geworden ist, also die Sache bezahlt hat. Zuvor hat der Vermieter nur ein Pfandrecht am Anwartschaftsrecht des Mieters, dh er kann die Sache nur für sich verwerten, wenn er (oder der

Mieter) zuvor den Restkaufpreis bezahlt. Nimmt der Verkäufer die Sache zurück, geht das Vermieterpfandrecht unter.

- 4 Veräußert der Mieter Gegenstände, die dem Vermieterpfandrecht unterliegen, ohne sie dem Erwerber zu übergeben (zB Sicherungsübereignung), so wird das Pfandrecht in vielen Fällen weiterbestehen (§ 936), da es grob fahrlässig ist, wenn ein Käufer in Kenntnis des Mietverhältnisses Sachen vom Mieter erwirbt, ohne sich beim Vermieter nach dem Pfandrecht zu erkundigen.

#### 4. Unpfändbare Sachen

- 5 Sachen, die in der Zwangsvollstreckung unpfändbar sind (vgl. §§ 811, 812 ZPO), unterliegen auch dem Vermieterpfandrecht nicht. Hierzu gehören vor allem Gegenstände, die dem persönlichen Gebrauch oder dem Haushalt dienen (Kleider, Küchengeräte, Betten, Radio, Kühlschrank).

#### 5. Forderungen des Vermieters

- 6 Die Forderungen des Vermieters müssen sich aus dem Mietverhältnis ergeben (zB Miete, Nebenkosten, Schadensersatzanspruch, Nutzungsentschädigung nach § 546a, Verzugszinsen, Kosten des Räumungsprozesses, vgl. § 1210 Abs. 2). Im Falle der Insolvenz kann der Vermieter rückständige Mietforderungen maximal für ein Jahr vor Geltendmachung des Pfandrechts durchsetzen (§ 50 Abs. 2 InsO). Künftige Entschädigungsforderungen sind Forderungen, die erst nach Inanspruchnahme des Pfandrechts durch den Vermieter, etwa durch Inbesitznahme, entstehen (zB Schadensersatz wegen befürchteter, zukünftiger Beschädigungen oder Mietausfall). Für zukünftige Mietforderungen kann das Pfandrecht jedoch für einen Zeitraum von bis zu fast zwei Jahren geltend gemacht werden. Das Mietjahr ist von Beginn des Mietverhältnisses und nicht dem Kalenderjahr entsprechend zu bestimmen. Maßgebender Stichtag ist ebenfalls die Geltendmachung des Vermieterpfandrechts. Nach einem Eigentumswechsel steht das Pfandrecht dem alten und neuen Vermieter gleichrangig zu (BGH WuM 2014, 733).
- 7 Neben dem Vermieterpfandrecht kann der Vermieter aber auch wie jeder andere Gläubiger die Zwangsvollstreckung gegen den Mieter betreiben und durch den Gerichtsvollzieher ein Pfändungspfandrecht an den Sachen des Mieters erwirken. Dieses Pfändungspfandrecht ist dann allein nach den gesetzlichen Vorschriften der ZPO zu beurteilen. Der Vermieter kann jederzeit wählen, welches Pfandrecht er verwerten will.

#### § 562a Erlöschen des Vermieterpfandrechts

<sup>1</sup>Das Pfandrecht des Vermieters erlischt mit der Entfernung der Sachen von dem Grundstück, außer wenn diese ohne Wissen oder unter Widerspruch des Vermieters erfolgt. <sup>2</sup>Der Vermieter kann nicht widersprechen, wenn sie den gewöhnlichen Lebensverhältnissen entspricht oder wenn die zurückbleibenden Sachen zur Sicherung des Vermieters offenbar ausreichen.