RdW Schriftenreihe

DAS RECHT DER WIRTSCHAFT

BERGER

Wohnraummiete

Praxisratgeber

3. Auflage

Das Wichtigste:

- Mietvertrag
- Rechte und Pflichten des Vermieters
- Rechte und Pflichten des Mieters

BOORBERG

Wohnraummiete

Praxisratgeber

Dr. iur. Hannes Berger

3. Auflage

BOORBERG

Bibliografische Information der Deutschen Nationalbibliothek | Die Deutsche Nationalbibliothek verzeichnet diese Publikation in der Deutschen Nationalbibliografie; detaillierte bibliografische Daten sind im Internet über www.dnb.de abrufbar.

3. Auflage, 2026

ISBN 978-3-415-07995-3

© 2020 Richard Boorberg Verlag

Das Werk einschließlich aller seiner Teile ist urheberrechtlich geschützt. Jede Verwertung, die nicht ausdrücklich vom Urheberrechtsgesetz zugelassen ist, bedarf der vorherigen Zustimmung des Verlages. Dies gilt insbesondere für Vervielfältigungen, Bearbeitungen, Übersetzungen, Mikroverfilmungen und die Einspeicherung und Verarbeitung in elektronischen Systemen.

Die Nutzung sämtlicher Inhalte für das Text- und Data-Mining ist ausschließlich dem Richard Boorberg Verlag GmbH & Co KG vorbehalten. Der Verlag untersagt eine Vervielfältigung gemäß § 44b Abs. 2 UrhG ausdrücklich.

Anfragen gemäß EU-Verordnung über die allgemeine Produktsicherheit (EU) 2023/988 (General Product Safety Regulation – GPSR) richten Sie bitte an:
Richard Boorberg Verlag GmbH & Co KG, Produktsicherheit, Scharrstraße 2, 70563 Stuttgart; E-Mail: produktsicherheit@boorberg.de

---

Die Schriftenreihe >DAS RECHT DER WIRTSCHAFT< (RdW) ist Teil des gleichnamigen Sammelwerks, einer Kombination aus Buch und Zeitschrift.

Verantwortlich: Carola Moser, B.A.

Richard Boorberg Verlag GmbH & Co KG | Scharrstraße 2 | 70563 Stuttgart
Stuttgart | München | Hannover | Berlin | Weimar | Dresden
www.boorberg.de

Gesamtherstellung:
Laupp & Göbel GmbH | Robert-Bosch-Str. 42 | 72810 Gomaringen

---

2. Kapitel: Der Mietvertrag, § 535 ff. BGB

Die zentrale Rolle im gesamten Mietrecht nimmt der **Mietvertrag** ein.[42] Für Mieterinnen und Mieter wird er neben den Regeln des BGB zur **maßgeblichen Quelle**, aus der sie ihre Rechte und Pflichten ableiten. Letztlich machen sich alle Vorgänge von der Begründung des Mietverhältnisses, der Dauer der Miete, der Höhe der Mietzahlung, Rechte und Pflichten beider Seiten bis hin zur Kündigung der Wohnraummiete nicht nur am Gesetz, sondern vor allem auch am Mietvertrag fest. Wegen dieser wichtigen Rolle des Mietvertrages wird im nachstehenden Kapitel auf substanzielle Anforderungen und auf die rechtlichen Grenzen der Mietvertragsgestaltung eingegangen.

I. Gegenstand des Mietvertrages

Der Gegenstand des Mietvertrages ist primär die Gebrauchsüberlassung einer beweglichen oder unbeweglichen Sache von der Vermieterin oder dem Vermieter an die Mieterin oder den Mieter (§ 535 Abs. 1 Satz 1 BGB). Oftmals geht damit der Übergang des Besitzes der Mietsache, also die tatsächliche Herrschaftsgewalt über die Sache (§ 854 Abs. 1 BGB) auf die Mieterseite über. Im Mietvertrag wird deshalb typischerweise festgehalten, wer die **Vertragsparteien** sind, welche **Sache** (etwa eine Wohnung, der PKW, eine Software) vermietet werden soll, für welche **Dauer** das Mietverhältnis gelten soll, zu welcher **vertragsgemäßen Verwendung** die Sache gemietet wird (Zweck der Miete: z. B. das Wohnen, die Nutzung als Geschäftsraum, sicheres Hinterlegen einer Sache in einem Schließfach) und was die **wesentlichen Eigenschaften** der Sache sind und in welchem **Zustand** sich die Sache bei Mietbeginn befand. Damit ein Mietvertrag in gültiger Weise abgeschlossen wird, müssen sich die Vertragsparteien über die wesentlichen Vertragsinhalte („essentialia negotii) einig sein. Der Mietgegenstand muss im Mietvertrag eindeutig bestimmt werden. Da der Mietvertrag ein Vertrag über die Gebrauchsüberlassung gegen ein Entgelt ist, muss auch eine Einigung der Vertragspartner über dieses Entgelt erzielt werden.[43] Laut der Rechtsprechung des Bundesgerichtshofs (BGH) muss jedoch nicht zwingend eine konkrete Miete im Vertrag festgelegt werden. Gibt es keine konkrete Miethöhe im Vertrag, dann gilt die ortsübliche Miete als vertraglich vereinbart.[44]

42 Börstinghaus/Siegmund 2025, § 535, Rn. 2 ff.
43 Börstinghaus/Siegmund 2025, § 535, Rn. 31.
44 BGH, Urt. v. 31.01.2003 – V ZR 333/01; BGH, Urt. v. 20.06.1997 – V ZR 39/96.

II. Abgrenzung zu anderen Rechtsgebieten

Der Mietvertrag ist abzugrenzen von anderen Vertragstypen, die entweder im BGB geregelt sind oder die allgemein im Privatrecht anerkannt sind. Der Mietvertrag nach § 535 BGB ist ein Gebrauchsüberlassungsvertrag über eine Sache (§ 90 BGB) gegen die Zahlung eines Entgelts. Welche anderen Vertragstypen sind davon zu unterscheiden? Wichtig ist, dass es nicht auf die Bezeichnung des Vertrages durch die Vertragspartner ankommt, sondern auf den tatsächlich vereinbarten Inhalt.[45]

1. Beherbergungsvertrag

Ein Beherbergungsvertrag, z. B. bei der Buchung eines Hotelzimmers, ist ein Vertrag, auf den auch Vorschriften des Mietrechts Anwendung finden, jedoch handelt es sich dabei nicht um Wohnraummiete. Oftmals liegen gemischte Verträge vor, in denen Miete, Dienst-, Verwahrungs- und Werkvertragselemente umfassend (Verpflegung der Hotelgäste, Wertsachenverwahrung im Hotelsafe, Unterkunft im Hotel) vertraglich vereinbart werden.[46]

2. Dienst- und Werkvertrag

Die Miete unterscheidet sich von Dienst- und Werkverträgen dadurch, dass sie vom Vermieter die Gebrauchsüberlassung der Wohnung verlangt, während bei Dienst- und Werkverträgen ein Tun, eine Erbringung von Diensten oder eine Erstellung eines Werkes die Vertragsgegenstände sind.[47]

3. Leihe

Die Leihe ist ebenso wie die Miete ein Vertrag zur Gebrauchsüberlassung einer Sache. Der wesentliche Unterschied ist jedoch die Unentgeltlichkeit der Leihe (§ 598 BGB) im Vergleich zur Pflicht der Mietzahlung bei der Miete einer Sache (§ 535 Abs. 2 BGB).[48] Ein Buch aus einer öffentlichen Bibliothek wird dementsprechend verliehen und nicht vermietet;[49] ein Paar Ski wird hingegen vermietet, wenn es gegen eine Geldzahlung überlassen

45 Kern, in Jauernig 2023, Vorbemerkungen zu § 535, Rn. 4.

46 Zum Beherbergungsvertrag BGH, Urt. v. 24.01.2007 – XII ZR 168/04; OLG Düsseldorf, Urt. v. 02.05.1991 – 10 U 191/90; Kern, in Spielbauer/Schneider 2018, § 535 BGB, Rn. 6 f.

47 Brox/Walker 2024, S. 362; Tonner 2016, S. 180.

48 Fervers, in Schmidt-Futterer 2026, Vorbemerkungen zu § 535, Rn. 10.

49 Tonner 2016, S. 180.

wird. Dabei ist es auch irrelevant, ob das Geschäft als „Skiverleih“ benannt wird, es kommt auf den tatsächlichen Vertragsinhalt an.

4. Pacht

Ein Mietvertrag kann sich nur auf Sachen (§ 90 BGB) beziehen, während sich die Pacht auf Gegenstände, also Sachen oder Rechte erstrecken kann. Während für die Miete ausschließlich die Gebrauchsüberlassung maßgeblich ist, umfasst die Pacht auch das vordergründige Recht, die Früchte aus dem Pachtobjekt zu ziehen (§ 581 Abs. 1 BGB).[50] In der Regel wird das Fruchtziehungsrecht als ausdrücklicher Zweck im Pachtvertrag festgehalten.[51] Kein Pachtvertrag, sondern ein Mietvertrag, ist eine entgeltliche Überlassung eines Grundstücks zur Errichtung einer Photovoltaikanlage, da die gewonnene Elektrizität keine unmittelbare Sachfrucht des Grundstückes ist, sondern aus dem auf das Grundstück fallenden Sonnenlicht gewonnen wird.[52]

5. Sachdarlehen

Ein Sachdarlehen gemäß § 607–609 BGB ist die Überlassung einer Sache vom Darlehensgeber an den Darlehensnehmer gegen Zahlung eines Darlehensentgelts und mit der Verpflichtung zur späteren Rückerstattung von Sachen in gleicher Art, Güte und Menge. Es wird also nicht dieselbe Sache zurückgegeben, sondern nur eine vergleichbare Sache mit gleichen Eigenschaften. Im Gegensatz dazu betrifft die Miete eine bestimmte Mietsache, die nach dem Ende des Mietvertrages zurückgegeben werden muss. Es ist genau die überlassene Mietwohnung oder das überlassene Mietfahrzeug zurückzugeben und nicht eine Wohnung oder ein Fahrzeug in gleicher Art, Güte und Menge.[53]

III. Zustandekommen

Für den Vertragsschluss müssen beide Mietparteien über den wesentlichen Inhalt des Mietverhältnisses einig sein: Was ist der Mietgegenstand? Wie hoch ist die dafür zu entrichtende Miete? Für das Zustandekommen eines Mietvertrages ist deshalb ein Konsensualvertrag mindestens zweier Vertragsparteien notwendig. Diese Vertragseinigung gelingt durch Angebot und Annahme zweier übereinstimmender Willenserklärungen gemäß

50 AG Kleve, Urt. v. 15.01.2016 – 35 C 287/15, Rn. 16
51 Zehelein, in: BeckOK BGB 2026, § 535 BGB, Rn. 25.
52 BGH, Urt. v. 07.03.2018 – XII ZR 129/16.
53 Tonner 2016, S. 180.

§ 145 ff. BGB.[54] Es ist nicht notwendig, dass die Vertragsparteien den Vertrag als Mietvertrag bezeichnen, es kommt auf die mietrechtlichen vertraglichen Vereinbarungen an.[55]

1. Vertragsabschluss

Mit dem Mietvertrag schließen Vermieter und Mieter einen gegenseitigen Vertrag ab, in dem beide jeweils Gläubiger und Schuldner gegenüber der anderen Seite sind. Die Miete wird nur gezahlt, damit die Mieter die Wohnung gebrauchen dürfen und die Wohnung wird nur zum Gebrauch überlassen, damit die Miete gezahlt und damit Mieteinnahmen erzielt werden.[56]

Dem Grundsatz nach haben Vermieterseite und Mieterseite durch die Vertragsfreiheit des bürgerlichen Rechts (§ 311 Abs. 1 BGB) sowohl die Freiheit darüber, ob sie überhaupt miteinander in vertragliche Beziehungen treten wollen (Abschlussfreiheit), als auch die Freiheit darüber, wie der Vertrag inhaltlich ausgestaltet werden soll (Gestaltungsfreiheit).

Diesem Vertragsfreiheitsgedanken zufolge soll zunächst ein freier Markt der Wohnungsvermietung existieren, auf dem Vermieterinnen und Vermieter einerseits und Mieterinnen und Mieter andererseits durch Angebot und Annahme zusammenfinden und Mietverträge schließen.

Die Vertragsfreiheit kennt im Mietrecht jedoch auch Grenzen. Dies wird vielfach damit begründet, dass das Wohnen für einzelne Personen und Familien eine wesentliche Grundlage der eigenen Existenz und der privaten Lebensgestaltung ist. Ein zu freies Ausgesetztsein dieser Existenzgrundlage gegenüber der freien Disposition der Vertragsgestaltung und des Vertragsabschlusses kann Mieterinnen und Mieter besonders hart treffen. Deshalb ist das Mietrecht in besonderem Maße bemüht, soziale Härten zu vermeiden und zu verhindern. Viele Vorschriften des Mietrechts weichen vom Grundsatz der Vertragsfreiheit ab und machen zwingende Vorgaben für das Mietverhältnis. Diese Vorschriften des Mietrechts werden auch als soziales Recht oder auch soziales Mietrecht bezeichnet.[57]

Ein Beispiel für eine Grenze der **Abschlussfreiheit** im Mietrecht stellt § 566 Abs. 1 BGB („Kauf bricht nicht Miete“) dar. Dieser Paragraf garantiert den Mieterinnen und Mietern das Fortbestehen ihres Mietvertrages auch dann, wenn die Vermieterseite durch Veräußerung, Tausch, Schenkung

54 Brox/Walker 2024, S. 217 f.
55 Börstinghaus/Siegmund 2025, § 535, Rn. 4.
56 Wörlen/Metzler-Müller 2018, S. 6.
57 Dieser Begriff wurde sogar vom Bundesverfassungsgericht übernommen – BVerfG, Beschl. v. 25.03.2021 – 2 BvF 1/20, Leitsatz 2; Schaumberg 2018, S. 18; Eichenhofer 2015, S. 3.

usw. wechselt. Auch der neue Vermieter ist an die Pflichten des „alten" Mietvertrages gebunden, obwohl er selbst nie einen Vertrag mit den bestehenden Mietern geschlossen hat. Das Gesetz selbst ordnet den Vertragsübergang vom alten zum neuen Vermieter an.[58] Die Mieterinnen und Mieter müssen dadurch nicht fürchten, plötzlich und ohne Einfluss ihren Mietvertrag zu verlieren.[59]

Für die **Gestaltungsfreiheit** des Privatrechts setzt das Mietrecht ebenfalls Grenzen, von denen sogar eine große Anzahl besteht. Ganz im Sinne eines Mietrechts als soziales Recht enthalten hauptsächlich die speziellen Normen über das Wohnraummietrecht zwingendes Recht, von dem durch vertragliche Vereinbarung nicht zuungunsten der Mieter abgewichen werden darf. Diese unabdingbaren Vorschriften erkennt man im sozialen Wohnraummietrecht durch den oft angefügten Absatz mit dem Wortlaut: „Eine zum Nachteil des Mieters abweichende Vereinbarung ist unwirksam". Solche Mieterschutznormen finden sich beispielsweise in § 551 BGB über die Begrenzung der Mietkaution, in § 555 BGB über die Unwirksamkeit von Vertragsstrafen, in § 555a BGB über Erhaltungsmaßnahmen, in § 556 BGB über die Betriebskosten, in § 556b BGB über die Fälligkeit der Miete, in § 556g BGB über die Mietpreisbremse, in § 558 BGB über die Mieterhöhung zur örtlichen Vergleichsmiete sowie in den §§ 561, 569, 573 BGB zu verschiedenen Formen der Kündigung des Mietverhältnisses. Indem das gesetzliche Mietrecht solche Mieterschutznormen für verbindlich und für nicht dispositiv erklärt, wird die Freiheit der Ausgestaltung der Mietverträge zwischen Vermieter und Mieter zugunsten des Schutzes der Mieter eingeschränkt. Verträge, die von diesen gesetzlichen Vorgaben abweichen, sind in diesen Punkten unwirksam.

Neben diesen gesetzlichen Vorgaben, die für den Mietvertrag zu beachten sind, gibt es noch weitere Aspekte, die beim Vertragsschluss wichtig sein können und die im Folgenden erläutert werden.

a) Vorvertragliches Verhältnis

Bereits vor dem wirksamen Abschluss eines Mietvertrages stehen beide Parteien in einem vorvertraglichen Verhältnis, in dem beide Seiten gegenseitige Schutzpflichten haben, vgl. § 311 Abs. 2 i. V. m. § 241 Abs. 2 BGB. Vermieterseite und Mieterseite haben die jeweiligen Interessen und Rechte des anderen zu schützen und transparent miteinander umzugehen. Dies betrifft etwa die gefahrenfreie Besichtigung der Mietwohnung oder die Offenlegung

58 Brox/Walker 2024, S. 270.
59 Wörlen/Metzler-Müller 2018, S. 13.

von Tatsachen und Informationen über die Wohnung oder das Haus bzw. die Hausbewohner, die für die Mieterin oder den Mieter von offensichtlicher Bedeutung sind. Bis zum Abschluss des Vertrages hat jede Partei das Recht, von den Vertragsverhandlungen zurückzutreten und den Vertrag nicht abzuschließen. Nur in besonderen Ausnahmefällen kann der Rücktritt von den Vertragsverhandlungen schadensersatzpflichtig sein.[60] Dies kann der Fall sein, wenn durch vorvertragliche Verhandlungen zu einem Mietvertrag bei der anderen Vertragsseite ein Vertrauen hervorgerufen wird, dass der Mietvertrag mit Sicherheit abgeschlossen werde, wenn also eine klare Zusage getroffen wird, dann aber grundlos die Vertragsverhandlungen abgebrochen werden. In dieser Situation kann eine Haftung aus dem vorvertraglichen Verhältnis entstehen.[61] Für eine Haftung aus vorvertraglichem Verhältnis müssen die verhandelnden Parteien jedoch eindeutig davon ausgehen können, dass der Mietvertrag mit Sicherheit abgeschlossen wird. Deshalb kommt es noch zu keiner Haftung für ein an einer Mietwohnung interessiertes Paar, das nach einer Wohnungsbesichtigung sein Interesse bekundet und vom Vermieter als bevorzugte Mietpartei ausgewählt wird. Sind die vorvertraglichen Verhandlungen noch so allgemein, dass kein ausformulierter Entwurf eines Mietvertrages vorgelegt wurde, obwohl die Schriftform des Mietvertrages vereinbart ist, und stellt das Paar in der Zwischenzeit fest, dass es doch nicht zusammenziehen möchte, weshalb es das Mietinteresse zurückzieht und die Vertragsverhandlungen abbricht, dann haftet das Paar auch nicht aus vorvertraglichem Verhältnis.[62] In jedem Fall sollte die Information, dass man von den Vertragsverhandlungen abrückt, unverzüglich der Gegenseite mitgeteilt werden.[63]

Diese im vorvertraglichen Verhältnis bestehende Schutzpflicht umfasst die wahrheitsgetreue Beantwortung von Fragen durch die Vermieterin, beispielsweise über die zu erwartende Höhe der Nebenkosten oder bisher aufgetretene Probleme mit der Belüftung oder Beheizung der Wohnräume.[64]

Die Schutzpflichten treffen ebenso die potenziellen Mieterinnen und Mieter. Erteilen sie beispielsweise Auskünfte über ihr Einkommen, die Anzahl ihrer Haushaltsmitglieder oder ihre Haustiere, so müssen sie ebenfalls wahrheitsgetreu und transparent informieren.

60 BGH, NZM 2018, S. 295.
61 AG München, Urt. v. 14.07.2020 – 473 C 21303/19.
62 AG München, Urt. v. 14.07.2020 – 473 C 21303/19.
63 Börstinghaus/Siegmund 2025, § 535, Rn. 39.
64 Gramlich 2018, S. 2.

b) Allgemeines Gleichbehandlungsgesetz

Auch im Privatrechtsverhältnis sind trotz der grundsätzlich geltenden Privatautonomie bestimmte Diskriminierungen von Vertragspartnern untersagt. Dies ergibt sich seit dem Jahr 2006 aus dem Allgemeinen Gleichbehandlungsgesetz (AGG). Dieses Gesetz verbietet Benachteiligungen bei Vertragsabschlüssen aufgrund der Rasse, ethnischer Herkunft, wegen des Geschlechts, der Religion, einer Behinderung, des Alters oder der sexuellen Identität. Gemäß § 2 Abs. 1 Nr. 8 AGG sind diese Diskriminierungsverbote auch beim Zugang zu Wohnraum anzuwenden. § 19 AGG enthält hierzu genauere Bestimmungen. Nach § 19 Abs. 1 Nr. 1 AGG sind bei der Begründung, Durchführung und Beendigung zivilrechtlicher Schuldverhältnisse die genannten Diskriminierungen unzulässig, wenn es sich um Massengeschäfte, also um vergleichbare Bedingungen in einer Vielzahl von Fällen, handelt.

Inwiefern dieses umfassende Diskriminierungsverbot des § 19 Abs. 1 Nr. 1 AGG im Mietrechtsverhältnis anzuwenden ist, ist noch nicht abschließend geklärt, gerade auch deshalb, weil die folgenden Absätze des § 19 AGG viele Ausnahmen und Einschränkungen enthalten.[65]

§ 19 Abs. 2 AGG erklärt eine Benachteiligung wegen der Rasse oder der ethnischen Herkunft auch in Mietverhältnissen für absolut unzulässig. Gleichwohl erlaubt § 19 Abs. 3 AGG Ungleichbehandlungen bei der Vermietung von Wohnraum, wenn damit die Schaffung und Erhaltung sozial stabiler Bewohnerstrukturen und ausgewogener Siedlungsstrukturen sowie ausgeglichener wirtschaftlicher, sozialer und kultureller Verhältnisse verfolgt wird.

Die Diskriminierungsverbote des AGG sind in der Vermietung dann nicht anzuwenden, wenn gemäß § 19 Abs. 5 AGG zwischen Vermietern und Mietern ein besonderes Nähe- oder Vertrauensverhältnis besteht, z. B. wenn es sich um Angehörige handelt oder aber, wenn Vermieterin oder Vermieter dasselbe Grundstück wie ihre Mieterin oder ihr Mieter nutzen. Darüber hinaus sind Klein- oder Privatvermieterinnen und -vermieter vom umfassenden Diskriminierungsverbot des § 19 Abs. 1 Nr. 1 AGG ausgenommen. Dies trifft zu, wenn nicht mehr als 50 Wohnungen von derselben Vermieterpartei vermietet werden.[66] Doch auch Kleinvermieterinnen und Kleinvermieter bleiben an das Diskriminierungsverbot aufgrund der Rasse und der ethnischen Herkunft gebunden, vgl. § 19 Abs. 2 AGG.

Kommt es im Rahmen von Mietverhältnissen zu unerlaubten Diskriminierungen im Sinne des AGG, so steht den Betroffenen ein Anspruch auf

65 Gramlich 2018, S. 2.
66 Gramlich 2018, S. 3.

angemessene Entschädigung nach § 21 Abs. 2 Satz 3 AGG zu. Wird beispielsweise ausschließlich die Miete der türkischstämmigen Mieter eines Wohnhauses durch den Vermieter erhöht, stellt dies eine Diskriminierung wegen der ethnischen Herkunft dar.[67] Ebenso unzulässig ist es bereits, wenn in einem Wohnungsinserat der Hinweis steht, es werde „nur an Deutsche" vermietet[68] oder wenn die Mitarbeiterin einer Wohnungsverwaltung telefonisch mitteilt, „Die Wohnung wird nicht an Neger, äh … Schwarzafrikaner und Türken vermietet"[69].

c) Rechtsfragen der Wohnungsvermittlung

Der Kontakt zwischen Mieterin/Mieter und Vermieterin/Vermieter kommt in den heutigen Zeiten, in denen die Menschen, gerade als Arbeitnehmer, mobil und flexibel sind, zumeist über Unternehmen der Wohnungsvermittlung zustande. Am häufigsten wird die Wohnungssuche zunächst über die Wohnungsangebote im Internet stattfinden, die auf den Seiten von Immobilienmaklerfirmen zusammengetragen werden. Für die Vermittlungsdienste der Wohnungsvermittlungsfirmen wurden bis zum Jahr 2015 oft hohe Vermittlungsentgelte (Maklercourtage) von den Mietern gefordert. Mit der Änderung des Gesetzes zur Regelung der Wohnungsvermittlung (WoVermG) vom 21.04.2015[70] wurde das sogenannte Bestellerprinzip eingeführt, das die soziale Belastung für die Mieter bei der Wohnungssuche einschränken soll. Das WoVermG regelt genauer, unter welchen Umständen ein Entgelt für die Wohnungsvermittlung zu zahlen ist. Nach § 2 Abs. 1 WoVermG besteht ein Anspruch auf Entgelt für die Wohnungsvermittlung nur, wenn infolge der Vermittlung tatsächlich ein Mietvertrag zustande kommt. Gemäß § 2 Abs. 2 WoVermG besteht für den Wohnungsvermittler kein Anspruch auf ein Entgelt, wenn ein bereits bestehendes Mietverhältnis durch seine Dienste nur fortgesetzt, verlängert oder erneuert wird. Einen Anspruch auf Entgelt haben Wohnungsvermittler ebenfalls dann nicht, wenn der Vermittler selbst der Eigentümer, Vermieter oder der Verwalter der betreffenden Wohnung ist und ebenso nicht, wenn der Vermittler rechtlich oder wirtschaftlich an der juristischen Person des Eigentümers oder Vermieters beteiligt ist. Weiterhin klärt § 4a WoVermG, dass Wohnungssuchende kein Entgelt dafür zahlen müssen, dass der Vormieter die Wohnung räumt. Nach § 4a Abs. 2 WoVermG gilt, dass ein Vertrag darüber, dass die

67 AG Tempelhof-Kreuzberg, Urt. v. 19.12.2014 – 25 C 357/14 (Entschädigung in Höhe von 15.000 €).
68 AG Augsburg, Urt. v. 10.12.2019 – 20 C 2566/19 (Entschädigung in Höhe von 1.000 €).
69 OLG Köln, Urt. v. 19.01.2010 – 24 U 51/09 (Zahlung von 2.500 €).
70 Gesetz zur Regelung der Wohnungsvermittlung, BGBl. I 2015, S. 610.

Nachmieter verbleibende Möbel des Vormieters (z. B. eine Einbauküche) gegen ein Entgelt übernehmen, nur wirksam ist, wenn auch der eigentliche Mietvertrag zustande kommt. Der Vertrag über das Entgelt für die Übernahme von Möbeln des Vormieters ist unwirksam, wenn das Entgelt in offensichtlichem Missverhältnis zum Wert der Möbel steht. Nach § 5 WoVermG gilt zudem, dass ein unzulässig gezahltes Entgelt durch den Nachmieter wieder zurückgefordert werden kann.

Mit der Reform des WoVermG im Jahr 2015 wurde der § 2 Abs. 1a WoVermG eingefügt. Demnach gilt nunmehr, dass der Vermittler vom Wohnungssuchenden kein Entgelt fordern darf, es sei denn, der Wohnungsvermittler holt ausschließlich wegen des Vermittlungsvertrags mit dem Wohnungssuchenden vom Vermieter den Auftrag ein, die Wohnung anzubieten. Durch diese Regelung wurden die Wohnungssuchenden in den meisten Fällen von der Zahlung einer Maklercourtage befreit, da es zumeist die Vermieterinnen und Vermieter sind, die ihre Wohnungsangebote auf den Vermittlungsseiten einstellen wollen. Die Neuregelung geht davon aus, dass nur der tatsächliche Auftraggeber der Wohnungsvermittlung auch eine Courtage zu zahlen hat. Zumeist wird die Vermittlungstätigkeit der Makler von der Vermieterseite ausgelöst, indem diese über die Angebote auf den Wohnungssuchseiten nach einem geeigneten Mieter suchen sollen. Es kann jedoch nach § 2 Abs. 1a WoVermG möglich sein, dass auf individuellen Auftrag einer Mieterin oder eines Mieters eine Vermittlungstätigkeit eines Maklers in Gang gesetzt wird, für welchen dann auch die Mieterin oder der Mieter bei erfolgreichem Abschluss des Mietvertrages ein Entgelt zu zahlen hat.[71]

Das Bundesverfassungsgericht hat sich mit der Verfassungsmäßigkeit der Neuregelung des WoVermG auseinandergesetzt und die durch das Gesetz einhergehende Begrenzung der privatrechtlichen Vertragsfreiheit untersucht. Immerhin steht durch das Verbot der Erhebung von Entgelten für Wohnungsvermittlungen nach den Vorgaben des § 2 Abs. 1a WoVermG eine Einschränkung der Berufsfreiheit der Immobilienmakler aus Art. 12 Abs. 1 GG im Raum. Das Bundesverfassungsgericht befand diese Einschränkung der Erhebung von Maklercourtagen als mit der Verfassung vereinbar. Es führte unter anderem aus, dass die Neuregelung des § 2 Abs. 1a WoVermG die sich gegenüberstehenden Interessen in einen Ausgleich bringe, der den Verhältnismäßigkeitsanforderungen gerecht wird. Insbesondere habe der Gesetzgeber, dem Bundesverfassungsgericht zufolge, mit den Änderungen im Bereich des Wohnungsvermittlungsrechts dem an ihn gerichteten sozialstaatlichen Gestaltungsauftrag aus Art. 20 Abs. 1 und Art. 28 Abs. 1 Satz 1 GG entsprochen. Er habe nachvollziehbar festgestellt, dass auf dem

71 BT-Drs. 18/3121, S. 16.

Mietwohnungsmarkt zu Lasten der Wohnungssuchenden soziale und wirtschaftliche Ungleichgewichte bestehen und eine Regelung getroffen, die einen angemessenen Ausgleich schaffen soll. Dieser Ausgleich ist nach Ansicht des Bundesverfassungsgerichts durch das legitime Ziel des Verbraucherschutzes sozialstaatlich gerechtfertigt, um zu verhindern, dass die Wohnungssuchenden Kosten tragen müssen, die nicht von ihnen veranlasst wurden und vorrangig im Interesse des Vermieters entstanden sind.[72]

d) Form des Mietvertrages

Das Mietrecht verlangt grundsätzlich keine besondere Form des Mietvertrages, also auch keine Schriftform.[73] Es ist demzufolge zulässig, ein Mietverhältnis durch einen nichtschriftlichen Vertrag zu schließen. Ob das im Hinblick auf die Nachweisfunktion oder die Auslegung von Rechten und Pflichten aus dem Vertrag ratsam ist, ist dabei eine andere Frage. Im besonderen Teil des Mietrechts über Wohnraummiete findet sich lediglich in § 550 BGB eine speziellere Regelung. Wenn gemäß § 550 BGB ein Mietvertrag für eine Dauer von mehr als einem Jahr geschlossen wird, aber nicht schriftlich festgehalten wird, dann gilt der Mietvertrag auf unbestimmte Zeit.[74] Das bedeutet, dass eine fehlende Schriftform bei Wohnraummietrechtsverhältnissen für mehr als ein Jahr nicht zur Nichtigkeit des Rechtsverhältnisses führt, sondern nur zu der Rechtsfolge, dass der Vertrag als auf unbestimmte Zeit abgeschlossen gilt.[75] Eine generelle Pflicht zur Schriftform gibt es im Mietrecht demzufolge nicht. Sie bleibt zur Nachweisführung und Rechtssicherheit jedoch ratsam. Es steht den Parteien des Mietverhältnisses frei, im Rahmen ihrer Privatautonomie für ihren Mietvertrag die Schriftform zu vereinbaren. Die Schriftform wird nach der Rechtsprechung des Bundesgerichtshofs dann gewahrt, wenn sich die für den Abschluss des Vertrags notwendige Einigung über alle wesentlichen Vertragsbedingungen, insbesondere über den Mietgegenstand, die Miete sowie die Dauer und die Parteien des Mietverhältnisses, aus einer von beiden Parteien unterzeichneten Urkunde ergibt.[76]

72 BVerfG, NZM 2016, S. 685, Rn. 65; dazu auch Sachs, JuS 2016, S. 1047; Muckel, JA 2016, S. 876 und Wais, LMK 2017, 388507.
73 Brox/Walker 2024, S. 218.
74 Börstinghaus/Siegmund 2025, § 550, Rn. 1 f.
75 Lammel, in: Schmidt-Futterer 2026, § 550 BGB, Rn. 75.
76 BGH, Urt. v. 25.11.2015 – XII ZR 114/14.