

Arbeitsrecht

„Das Programm für Aufschwung und Beschäftigung der Bundesregierung“ – was das für den Arbeitsmarkt bedeutet

Unter diesem Titel hat die Bundesregierung ein umfangreiches Maßnahmenpaket beschlossen. Für den Arbeitsmarkt sind besonders die angekündigten Änderungen bei den Themen Arbeitsunfähigkeit und Befristung relevant.

Krankschreibung und Arbeitsunfähigkeitsbescheinigung ab Tag eins

Geht es nach dem Willen der Bundesregierung, sollen Arbeitnehmer künftig bereits ab dem ersten Tag einer Arbeitsunfähigkeit eine Arbeitsunfähigkeitsbescheinigung vorlegen. Zusammen mit der Abschaffung der telefonischen Krankschreibung stößt das Vorhaben auf breitflächige Kritik: Mehrbelastung der Hausärzte und volle Praxen oder gar ein höherer Krankenstand, falls Arbeitnehmer am ersten Tag (vorsichtshalber) gleich für eine längere Zeit krankgeschrieben würden. Das könnte genau das Gegenteil der politischen Absicht, den Krankenstand in Deutschland zu senken, bewirken.



Regelfall bisher: AU-Bescheinigung ab Tag vier

Nach der aktuellen Rechtslage muss ein Arbeitnehmer eine Arbeitsunfähigkeitsbescheinigung vorlegen, wenn die Arbeitsunfähigkeit länger als drei Kalendertage andauert (§ 5 Abs. 1 S. 2, § 5 Abs. 1a S. 2 Entgeltfortzahlungsgesetz). Allerdings ist der Arbeitgeber schon heute berechtigt, die frühere Vorlage einer Arbeitsunfähigkeitsbescheinigung bzw. eine frühere ärztliche Feststellung der Arbeitsunfähigkeit zu verlangen (§ 5 Abs. 1 S. 3 EFZG). Hierfür ist eine Weisung des Arbeitgebers oder eine entsprechende Regelung z.B. im Arbeitsvertrag erforderlich.

INHALTSVERZEICHNIS

1 **Arbeitsrecht**
„Das Programm für Aufschwung und Beschäftigung der Bundesregierung“ – was das für den Arbeitsmarkt bedeutet

2 **Mietrecht**
Schonfristzahlung: Was Vermieter bei Mietrückständen beachten müssen

3 **Energierrecht**
Das Wärmenetzkpaket aus Sicht der Immobilienwirtschaft

4 **Mietrecht**
Die Belehrung über das Widerrufsrecht in der Wohnraummiete – wann ist sie erforderlich?

5 **Mietrecht**
Ein Mieter zieht aus – was gilt bei mehreren Mietern?

6 **In eigener Sache**

- Aktualisierungen im Servicebereich
- Informationen zum Mandantentreffen
- Hinweis auf ablaufende Verjährungsfristen zum 31.12.2026

Der neue Grundsatz soll nun lauten, dass der Arbeitnehmer bereits ab dem ersten Tag eine Arbeitsunfähigkeitsbescheinigung vorweisen muss. Es bleibt abzuwarten, wie genau dieser Aspekt gesetzlich umgesetzt wird und welche Auswirkungen er auch auf bestehende Arbeitsverträge haben wird.

Lockerung im Befristungsrecht bei Formvorschriften

Die Bundesregierung möchte die Befristung von Arbeitsverhältnissen erleichtern.

Dies betrifft zum einen die Formvorschriften: Arbeitsvertragsparteien können derzeit ihren Arbeitsvertrag grundsätzlich formlos abschließen. Dies gilt jedoch nicht, wenn sie gleichzeitig eine Befristung, auflösende Bedingung oder Rentenbezugs Klausel vereinbaren wollen. Dann besteht das strenge Schriftformerfordernis gemäß § 14 Abs. 4 Teilzeit- und Befristungsgesetz. Bei einer Missachtung ist die Vereinbarung, also z. B. die Befristung unwirksam (§ 16 TzBfG). Das Arbeitsverhältnis besteht dann auf unbestimmte Zeit.

Die Koalition stellt nun das Ende des Schriftformerfordernisses in Aussicht. Offen bleibt noch, ob gleichzeitig ein milderer Formerfordernis wie die Textform angedacht ist oder ob jegliches Formerfordernis entfallen soll.

Bis zu sechs Befristungen in vier Jahren

Eine weitere Änderung plant die Bundesregierung bei sachgrundlos befristeten Arbeitsverhältnissen. Vorbehaltlich anderslautender tarifvertraglicher Regelungen ist derzeit eine höchstens dreimalige sachgrundlose Befristung bis zu einer Dauer von insgesamt maximal zwei Jahren zulässig (§ 14 Abs. 2 S. 1 TzBfG). Eine sachgrundlose Befristung ist von vornherein ausgeschlossen, wenn mit demselben Arbeitgeber bereits zuvor ein befristetes oder unbefristetes Arbeitsverhältnis bestanden hat (§ 14 Abs. 2 S. 2 TzBfG).

Die Bundesregierung möchte nunmehr Anreize und Erleichterungen für die Eingehung eines (neuen) Arbeitsverhältnisses schaffen. Sachgrundlose Befristungen sollen mit einer Maximaldauer von bis zu 48 Monaten bei einer bis zu sechsmaligen Verlängerung möglich sein. Zusätzlich plant die Bundesregierung eine sachgrundlose Befristung unabhängig von einer Vorbeschäftigung zu erlauben.

Diese Änderungen sollen für Arbeitnehmer gelten, die bis zum 31.12. 2030 eingestellt werden. Für bereits sachgrundlos befristete Beschäftigte würde es dann also voraussichtlich bei den derzeitigen Regelungen verbleiben.

René Illgen
Rechtsanwalt

Mietrecht

Schonfristzahlung: Was Vermieter bei Mietrückständen beachten müssen

Gerät ein Mieter mit der Zahlung der Miete in Rückstand, kann dies für den Vermieter einen Kündigungsgrund darstellen. Eine Besonderheit gilt jedoch im Hinblick auf die sogenannte Schonfristzahlung nach § 569 Abs. 3 Nr. 2 BGB, welche die ausgesprochene fristlose Kündigung

nachträglich beseitigen kann.

Die Schonfristzahlung steht derzeit jedoch erneut im Fokus der rechtlichen und politischen Diskussion. Der Gesetzgeber beabsichtigt, die bislang ausschließlich für die fristlose Kündigung geltende Schonfristregelung künftig auch auf ordentliche Kündigungen wegen Zahlungsverzugs zu erstrecken.

Voraussetzungen der Schonfristzahlung

Nach § 569 Abs. 3 Nr. 2 BGB wird eine wegen Zahlungsverzugs ausgesprochene fristlose Kündigung unwirksam, wenn der Vermieter spätestens bis zum Ablauf von zwei Monaten nach Eintritt der Rechtshängigkeit des Räumungsanspruchs hinsichtlich der fälligen Miete und der als Entschädigung nach § 546a Abs. 1 BGB geschuldeten Nutzungsentschädigung vollständig befriedigt wird oder sich eine öffentliche Stelle zur Befriedigung verpflichtet.

Vorausgesetzt wird dabei, dass der Mieter den gesamten kündigungsrelevanten Rückstand innerhalb der gesetzlichen Frist ausgleicht. Eine lediglich teilweise Zahlung genügt nicht. Für den Vermieter bedeutet dies: Selbst eine zunächst wirksame fristlose Kündigung kann durch eine rechtzeitige und vollständige Zahlung des Mieters ihre Wirkung verlieren.

Wirkung auf die Kündigung

Für Vermieter besonders relevant ist, dass die Schonfristzahlung grundsätzlich nur die fristlose Kündigung wegen Zahlungsverzugs beseitigt. Eine daneben ausgesprochene ordentliche Kündigung wird durch die nachträgliche Zahlung grundsätzlich nicht unwirksam. Der Bundesgerichtshof hat diese Rechtslage zuletzt mit Urteil vom 23.10.2024, Az. VIII ZR 106/23 bestätigt.

Dies macht es für Vermieter regelmäßig sinnvoll, bei Vorliegen der Voraussetzungen neben der fristlosen Kündigung auch eine ordentliche Kündigung zu prüfen und auszusprechen.

Erforderlich ist dabei eine nicht unerhebliche schuldhaftes Pflichtverletzung des Mieters, wobei die Umstände des Einzelfalls, insbesondere Höhe, Dauer und Häufigkeit des Zahlungsrückstands, die Entwicklung des Mietverhältnisses sowie das Verhalten des Mieters, berücksichtigt werden müssen. Die Schonfristzahlung ist kein allgemeiner „Freibrief“ für den Mieter.

Sie greift nur unter den gesetzlichen Voraussetzungen. Insbesondere kann sie nicht beliebig oft in Anspruch genommen werden: Nach § 569 Abs. 3 Nr. 2 Satz 2 BGB tritt die Heilungswirkung nicht ein, wenn der Mieter bereits innerhalb der letzten zwei Jahre vor der Kündigung eine entsprechende Schonfristzahlung geleistet hat.

Aktuelle Entwicklungen

Die Rechtsprechung des BGH ist allerdings nicht unumstritten. Insbesondere das Landgericht Berlin II hält weiterhin daran fest, dass eine rechtzeitige Schonfristzahlung auch die auf denselben Zahlungsrückstand gestützte ordentliche Kündigung erfassen kann.

Mit Urteil vom 14. Januar 2026 – 66 S 18/25 – hat das LG Berlin II seine bisherige Rechtsprechung erneut bestätigt und sich damit ausdrücklich gegen die Linie des BGH gestellt.

Der Gesetzgeber beabsichtigt nun, die bisher nur für die fristlose Kündigung geltende Schonfristregelung künftig auch auf die ordentliche Kündigung wegen Zahlungsverzugs zu erstrecken. Nach dem aktuellen Gesetzentwurf soll eine Schonfristzahlung künftig grundsätzlich dazu führen können, dass auch eine wegen Mietrückständen ausgesprochene ordentliche Kündigung unwirksam wird.

Die Möglichkeit soll allerdings nur einmal während eines Mietverhältnisses bestehen. Damit würde der Gesetzgeber den Punkt gesetzlich regeln, über den BGH und LG Berlin II seit Jahren unterschiedlich entscheiden.

Die geplante Neuregelung stellt damit eine erhebliche Änderung der bislang geltenden Rechtslage dar: Die bislang für Vermieter wichtige Möglichkeit, sich durch eine hilfsweise erklärte ordentliche Kündigung gegen die Heilung der fristlosen Kündigung abzusichern, würde bei einer erstmaligen entsprechenden Schonfristzahlung künftig entfallen.

Was Vermieter beachten sollten

Für Vermieter könnte die geplante Neuregelung erhebliche praktische Auswirkungen haben. Die Entwicklungen der Gesetzesänderung sollten daher weiterhin in Blick behalten werden. Vermieter sollten bei Mietrückständen weiterhin genau prüfen, welche Forderungen vom Zahlungsrückstand umfasst sind und ob die Zahlung tatsächlich rechtzeitig und vollständig erfolgt ist. Der Rückstand sollte zutreffend ermittelt und nachvollziehbar dokumentiert werden. Vor Ausspruch einer Kündigung sollte geprüft werden, ob gegebenenfalls zusätzlich die Voraussetzungen für eine ordentliche Kündigung vorliegen.

Kommt es nach Ausspruch der Kündigung zu einer Zahlung, sollte zudem genau geprüft werden, welche Forderungen durch die Zahlung ausgeglichen wurden und ob die gesetzlichen Voraussetzungen der Schonfristzahlung erfüllt sind.

Nach der aktuellen Rechtslage sollte jedoch nicht vorschnell davon ausgegangen werden, dass mit einer Zahlung sämtliche Kündigungswirkungen entfallen.

Marie-Christin Kühnert
Rechtsanwältin



https://stock.adobe.com/images/mietrecht/51046185?prev_url=detail

Energierrecht

Das Wärmenetzpaket aus Sicht der Immobilienwirtschaft

Das Bundeskabinett hat am 26. August 2026 die Eckpunkte zum Wärmenetzpaket beschlossen. Für die Immobilienpraxis steckt die wichtigste Nachricht im Mietrecht: Das Kostenneutralitätsgebot des § 556c BGB soll gelockert werden. Investiert der Vermieter erheblich in die Heizung bzw. den Hausanschluss, dürfen die Heizkosten künftig bis zu 0,50 Euro je Quadratmeter im Monat höher ausfallen. Zugleich sollen die AVBFernwärmeV und die FFVAV in einem neuen Wärmenetzgesetz aufgehen.

Noch gilt nichts davon, ein Referentenentwurf steht aus. Wer Bestände hält, verwaltet oder kauft, sollte die Richtung kennen, in die der Gesetzgeber denkt.

1. Änderung im Mietrecht

Bislang darf der Vermieter im laufenden Wohnraummietverhältnis nur dann auf gewerbliche Wärmelieferung umstellen und deren Kosten als Betriebskosten umlegen, wenn die Wärme effizienter bereitgestellt wird und die Kosten der Wärmelieferung die bisherigen Betriebskosten für Heizung und Warmwasser nicht übersteigen; sogenanntes Kostenneutralitätsgebot (§ 556c BGB, §§ 8 ff. WärmeLV). An diesem Kostenvergleich scheitert der Fernwärmeanschluss häufig, weil der Wärmepreis anders als die alten Betriebskosten auch Investitionen abbildet.

Die Eckpunkte setzen genau hier an. Bei erheblichen Investitionen des Vermieters oder eines Dritten in die Änderung der Heizungsanlage soll eine Mehrbelastung der Mieter von bis zu 0,50 Euro je Quadratmeter im Monat zulässig sein. Als Beispiele nennt das Ministerium den Anschluss an ein Wärmenetz und die Errichtung einer neuen Heizungsanlage. Die Mehrbelastung erfolgt über den Wärmelieferungspreis und die Heizkostenabrechnung. Eine zusätzliche Modernisierungsumlage



würde bei der Umstellung ausscheiden. Zweitens soll der Anwendungsbereich auf Mieter erstreckt werden, die sich bisher selbst versorgen, vor allem über Gasetagenheizungen. Dort zahlt der Mieter seine Wärme aus einem eigenen Liefervertrag und nicht als Betriebskosten. § 556c BGB passt deshalb bisher nicht, und die Umstellung hängt am Modernisierungsrecht oder an der Zustimmung jedes einzelnen Mieters. Wie hier ein Kostenvergleich rechtsicher vollzogen werden soll, ist aber noch unklar. Der Vermieter und der zukünftige Wärmelieferant kennen die Bezugskosten der einzel-

versorgten Mieter nicht. Zudem können die Bezugskosten wegen unterschiedlicher Lieferanten auch stark voneinander abweichen. Offen ist, ab wann Investitionen des Vermieters als „erheblich“ betrachtet werden und wie sich die Regel zu den §§ 559 ff. BGB verhält.

2. Änderung bei Versorgungsverträgen

Gebäudeeigentümer sind als Fernwärmekunden selbst Adressaten des neuen Rechts. Drei Punkte verschieben die Vertragsbalance spürbar.

Vorgaben zu den Preisänderungsregelungen: Das System aus Kosten- und Marktelement soll als Regel erhalten bleiben. Neu ist die Option einer Klausel, die sich an den tatsächlichen Kosten statt an einem Index ausrichtet. Hier käme es auf eine transparente Regelung im Vertrag an. Gas-Börsenindizes im Marktelement sollen explizit ausgeschlossen werden. Hinzukommen sollen Regeln für rechtssichere Preisanpassungen, wenn der Versorger in die Dekarbonisierung oder einen ihr dienenden Netzausbau investiert.

Anpassung der Anschlussleistungen: Das bisher voraussetzungslose Recht, die vertragliche Wärmeleistung anzupassen, wird an Gründe gebunden: Effizienzmaßnahmen, erneuerbare Energien

oder Überdimensionierung, jeweils nach einer Energieberatung. Für kleine Netze sind weiter einschränkende Sonderregeln angekündigt.

Das Recht zur vollständigen Beendigung bei Nutzung erneuerbarer Energien (aktuell § 3 Abs. 2 AVBFernwärmeV) bleibt nur, solange das Netz nicht ausreichend dekarbonisiert ist. Im Gegenzug erhält der Versorger einen Anspruch auf Ersatz seiner kundenspezifischen Investitionen in den Anschluss.

Für Eigentümer heißt das: Der Ausstieg wird teurer, und wer nach einer Sanierung weniger Leistung braucht, muss das künftig belegen.

3. Aufsicht, Transparenz, Schlichtung

Als Gegengewicht sehen die Eckpunkte drei Instrumente vor. Eine verpflichtende Preistransparenzplattform bei einer Bundesbehörde soll Preise, Tarifstrukturen und Strukturparameter aller Versorger zeigen und mindestens einmal jährlich aktualisiert werden. Eine Preisaufsicht des Bundes prüft Preise nachträglich auf Angemessenheit, etwa im Vergleich mit strukturell ähnlichen Versorgern. Eine Schlichtungsstelle im Verantwortungsbereich des BMWV soll Streit über Anschluss, Belieferung, Messung und Leistungsanpassung beilegen.

Darüber hinaus sollen Versorger ihre Preisstrukturen und Preisänderungen bei geplanten Investitionen vorab genehmigen lassen können. Welche Wirkung eine solche Genehmigung im Zivilprozess über die Wirksamkeit einer Preisklausel hat, sagen die Eckpunkte nicht.

Eine abschließende Bewertung des Gesetzgebungsvorhabens ist erst möglich, wenn ein Referentenentwurf vorliegt.

Martin Alter
Rechtsanwalt

Mietrecht

Die Belehrung über das Widerrufsrecht in der Wohnraummiete – wann ist sie erforderlich?

Wohnraummietverträge unterfallen grds. dem Schutzbereich des § 312 Absatz 3 BGB. Handelt es sich bei dem Vermieter um einen Unternehmer und bei dem Mieter um einen Verbraucher, soll der Mieter nach dem Willen des Gesetzgebers vor Überrumpelung und Druck geschützt werden.

➤ 1. Voraussetzung Verbrauchervertrag

Mieter = **Verbraucher**: Maßgebend ist, ob die natürliche Person (also keine mietende GmbH etc.) den Vertrag zu eigenen privaten Wohnzwecken abschließt, das Geschäft also nicht zu ihrer geschäftlichen Tätigkeit gehört. Auch wer beruflich selbst Hausverwalter oder Anwalt ist, wird also vom Widerrufsrecht geschützt, wenn er eine Wohnung anmietet.

und

Vermieter = **Unternehmer**: Zweifelhaft kann die Unternehmereigenschaft bei einem Privatvermieter sein, weil die Verwaltung eigenen Vermögens nicht zwingend eine unternehmerische Tätigkeit darstellt. Maßgebend ist der Umfang der Geschäftstätigkeit (Zahl der vermieteten Wohnungen) und ob dieser einen planmäßigen Betrieb erfordert. Hat der Vermieter einen gewerbsmäßig tätigen Verwalter beauftragt, indiziert das seine Unternehmereigenschaft deutlich.

Dem Mieter steht ein Recht zum Widerruf nur dann zu, wenn der Vertrag außerhalb von Geschäftsräumen oder als Fernabsatzvertrag geschlossen wurde.

➤ 2. Voraussetzung

Während früher nur sog. Haustürgeschäfte dem Widerrufsrecht unterfielen, also Fälle, in denen der Mieter in ihrer Wohnung überrascht wurden, sind nach heutigem Recht auch Verträge widerrufbar, die bspw. in einem Tagungsraum eines Hotels unmittelbar im Anschluss an eine Mieterversammlung oder in der vom Mieter nicht mehr bewohnten leerstehenden Wohnung zustande kommen. Maßgebend sind zwei alternative Voraussetzungen:

Variante 1: **Vertragsschluss außerhalb von Geschäftsräumen, § 312b BGB**: Geschäftsräume sind die des Vermieters oder Hausverwalters, nicht aber ein Geschäftsfahrzeug, das vor der Wohnung des Mieters parkt und in dem dann der Vertrag unterzeichnet wird oder der Mieter seine Erklärung abgibt.

oder

Variante 2: **Fernabsatzvertrag, § 312c BGB**: Fernkommunikationsmittel sind Briefe, Mails, Textnachrichten oder Telefonate. Außerdem muss der Vertragsschluss im Rahmen eines für den Fernabsatz organisierten Vertriebs- oder Dienstleistungssystems erfolgen.

Die Einzelheiten sind hoch umstritten und die Anwendung auf Situationen im Wohnraumvermietungsgeschäft oftmals unklar. Variante 1 setzt ein persönliches Treffen der Vertragsschließenden voraus, in dem zumindest der Verbraucher eine Erklärung abgibt. Variante 2 betrifft den Online-E-Commerce und Versandhandel. Jedoch wird vertreten, das Vorhalten eines Briefkastens oder einer Mailadresse genüge eigentlich nicht für ein organisiertes Vertriebs- oder Dienstleistungssystem.



➤ Ausschluss des Widerrufsrechts

Das Recht zum Widerruf eines Wohnungsmietvertrages ist gemäß § 312 Abs. 3 Satz 2 BGB ausgeschlossen, wenn der Mieter die gemietete Wohnung zuvor besichtigt hat. Erforderlich ist, dass der Mieter die Möglichkeit hat, sämtliche zum Mietobjekt gehörende Räume, auch Keller als Nebenräume, persönlich zu besichtigen. Es kann sich um einen Sammeltermin von Mietinteressenten handeln und die Wohnung kann auch noch vom Vermieter möbliert sein. Verweigert der Vermieter oder Vermieter auch nur die Besichtigung eines Teils der Wohnung / Nebenräume, ist das Besichtigungskriterium nicht erfüllt.

Verzichtet der Mieter freiwillig in der Besichtigung auf das Betreten einzelner Räume, ist er nicht schutzwürdig. Aber der Vermieter sollte sich tunlichst die Möglichkeit der Vollbesichtigung und die Durchführung des Besichtigungstermins überhaupt vom Mietinteressenten in Textform bestätigen lassen. Das Ansehen einer Musterwohnung oder die Besichtigung vor einem Umbau (wie Grundrissänderungen) genügen für den Ausschluss des Widerrufsrechts nicht. Die Wohnung muss sich aber noch nicht im endgültigen Vermietungszustand befinden, also bspw. noch nicht frisch renoviert sein. Es ist also ausreichend, nach Besichtigung zu vereinbaren, dass Waschbecken oder Fußbodenbelag erneuert werden, das ändert an der Vorbesichtigung nichts.

Der Mieter soll sich einen Eindruck von der Wohnung verschaffen können, also von Größe und Zuschnitt und derzeitigem Zustand – dessen Änderung vereinbarungsfähig ist. Auch der Eindruck von der Lage im Haus, von einwirkenden Geräuschen oder wahrnehmbaren Gerüchen sind für Mieter relevant. Eine virtuelle Besichtigung oder das Vorlegen von Bildern genügt daher für eine Vorbesichtigung nicht.

Derzeit umstritten ist, ob es ausreicht, wenn der Mietinteressent einen Vertreter zur Vorbesichtigung entsendet oder wenn nur einer von mehreren künftigen Mietern an der Besichtigung teilnimmt. Eine Stellvertretung bei Realakten ist nämlich gesetzlich nicht vorgesehen. Der Vermieter sollte daher auf der Teilnahme sämtlicher Mieter bestehen oder vorsorglich über das Widerrufsrecht belehren und vorher keine Investitionen in die Wohnung tätigen und den Gebrauch nicht überlassen. Risikobehaftet aber vielfach praktiziert ist das Verwenden von Vollmachten.

Der BGH versagt im Urteil vom 17.10.2018, Az. VIII ZR 94/17, dem Wohnraummieter auch ein Widerrufsrecht im Rahmen des gesetzlichen Vergleichsmietenanpassungsverfahrens nach §§ 558 ff. BGB. Hier werden in der Regel Fernkommunikationsmittel verwendet, nämlich Briefe oder Mails für die Übersendung des Erhöhungsverlangens und die Angabe der Zustimmung. Dem Gesetzeswortlaut nach bestünde demnach ein Widerrufsrecht. Der BGH meint jedoch, das Widerrufsrecht bestehe nicht, weil der Schutzzweck eine Anwendung nicht erfordere. Der Mieter befinde sich bei Abgabe seiner Zustimmungserklärung eben gerade nicht in einer Überrumpelungssituation.

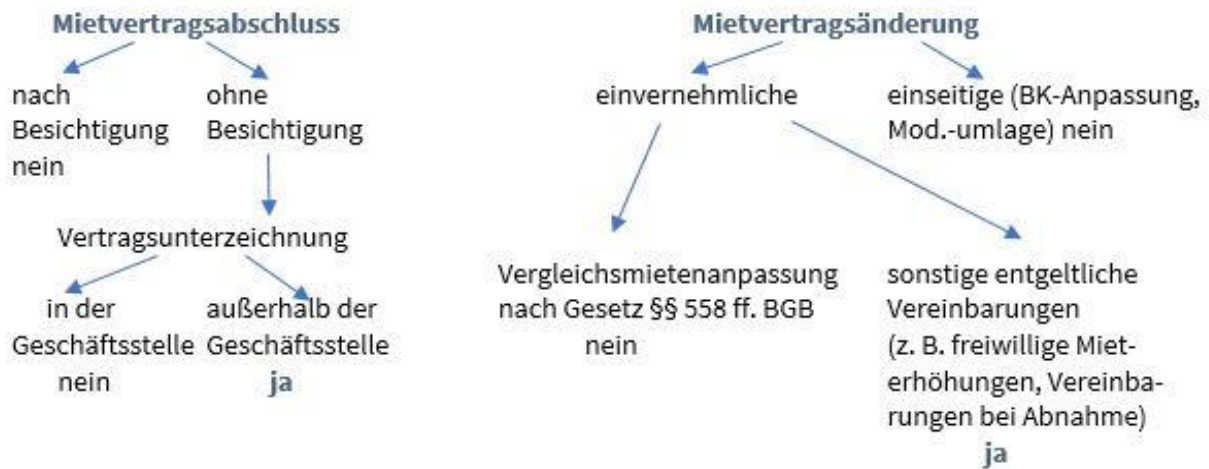
Vielmehr verfüge er aufgrund der ausführlichen und erforderlichen Begründung des Erhöhungsverlangens über ausreichende Informationen, aufgrund der Mietdauer von mindestens einem Jahr kenne er die Wohnung und wegen der gesetzlich fixierten Frist für die Zustimmung von mindestens 2 Monaten werde er auch nicht überrumpelt. Der deutsche Gesetzgeber hat es dennoch bisher nicht geschafft oder als nötig erachtet, diese Rechtsprechung im Gesetz zu verlautbaren. Die EU-Richtlinie forderte übrigens gar keine Anwendung des Widerrufsrechts auf Wohnraummietverträge, dies beruht auf einer überschießenden Tätigkeit des deutschen Gesetzgebers.

Keine Widerrufsbelehrung ist auch bei einseitigen Vertragsänderungen, wie Modernisierungumlagen nach §§ 559 ff. BGB, Betriebskostenanpassungen nach § 560 BGB, Kündigungen etc. erforderlich. Weil andere Mietänderungsvereinbarungen, wie eine freiwillige Mieterhöhung nach § 557 BGB, aber gerade kein derartiges Verfahren mit Zustimmungsfristen und Begründungspflichten erfordern, sind sonstige Mietänderungs- und auch Mietaufhebungsvereinbarungen im Anwendungsbereich in der Regel widerrufbar und erfordern daher eine Widerrufsbelehrung.

Die Verpflichtung des Mieters muss entgeltlich sein. Verpflichtet er sich also bspw., eine Gebühr für eine Ratenzahlung oder eine Abstandssumme für eine vorzeitige Vertragsentlassung zu leisten oder Tätigkeiten, wie Renovierungen, auszuführen, ist die geschlossene Vereinbarung entgeltlich. Zweifelhaft ist das, wenn der Mieter dagegen nur Vorteile erlangt, er also bspw. einfach früher aus einem Mietvertrag entlassen wird, aber selbst für diesen Fall wird vereinzelt ein Widerrufsrecht befürwortet.

Empfehlenswert ist die Verwendung der gesetzlichen Musterbelehrung, BGH Urteil vom 1.12.2022, Az. I ZR 28/22.

Übersicht über erforderliche Widerrufsbelehrungen



Rechtsfolge des Widerrufs

Der Widerruf ist formlos und ohne Begründung möglich. Die Frist beträgt nach wirksamer Belehrung 14 Tage ab Vertragsschluss und Erhalt der Belehrung, bei unterlassener Belehrung ein Jahr und 14 Tage. Maßgebend ist die rechtzeitige Absendung.

Die Bindungen des Vertrages entfallen und alles Geleistete ist wechselseitig zurückzugeben. Bei einem widerrufenen Mietvertrag muss der Mieter also die Wohnung zurückgeben und der Vermieter sämtliche erhaltenen Zahlungen. Der Mieter hat keinen Bereicherungsausgleich für die Zeit, in der er die Wohnung benutzt hat, zu leisten, auch keine von seinem Verbrauch abhängigen Betriebskosten, vgl. LG Berlin 21.10.2021, Az. 67 S 140/21! Nur Schadenersatzansprüche für Beschädigungen sind nicht ausgeschlossen und Nutzungsersatz für den Fall der unterlassenen Herausgabe trotz Widerrufs.

Im Zweifel schützen die Belehrung und das Abwarten der Widerrufsfrist den Vermieter also besser. Besteht dagegen eindeutig kein Widerrufsrecht und belehrt der Vermieter dennoch darüber, kann dies u. U. als Einräumung eines freiwilligen Widerrufsrechts ausgelegt werden (umstr., a.A. OLG Frankfurt a. M. (24. Zivilsenat), Hinweisbeschluss vom 01.10.2025 – 24 U 20/25). Es kommt hier auf die Formulierung an.

Bei widerrufenen Vereinbarungen im Laufe des Mietverhältnisses muss der Vermieter ggf. erneut tätig werden. Wird bspw. eine Modernisierungsvereinbarung widerrufen, kann er einseitig eine Modernisierungsumlage nach §§ 559 ff. BGB durchführen oder ein Vergleichsmietenverfahren einleiten.

Noreen Walther
Rechtsanwältin

Ein Mieter zieht aus – was gilt bei mehreren Mietern?

Gerade bei Ehepaaren, Lebensgemeinschaften oder Wohngemeinschaften kommt es häufig vor, dass mehrere Personen gemeinsam einen Mietvertrag abgeschlossen haben, später aber einer von ihnen wieder auszieht. Vermieter sind dann regelmäßig der Frage ausgesetzt, wie der ausgezogene Mieter aus dem Mietverhältnis ausscheiden kann, insbesondere, ob er seine Entlassung verlangen kann?

Der Grundsatz ist eindeutig: **Der bloße Auszug ändert den Mietvertrag nicht.** Der ausgezogene Mieter bleibt Vertragspartner des Vermieters und haftet weiterhin gemeinsam mit den übrigen Mietern für sämtliche Verpflichtungen aus dem Mietverhältnis. Auch eine Kündigung nur des eigenen „Mietanteils“ ist nicht möglich. Soll das Mietverhältnis beendet werden, müssen grundsätzlich alle Mieter gemeinsam kündigen. Selbst die endgültige Aufgabe des Besitzes an der Wohnung lässt die mietvertraglichen Pflichten - inklusive der Pflicht zur Wohnungsrückgabe - nicht entfallen (BGH, Rechtsentscheid v. 22.11.1995 – VIII ARZ 4/95).

Anspruch auf Mitwirkung des verbleibenden Mieters

Das bedeutet allerdings nicht immer, dass der ausgezogene Mieter durch den verbleibenden Mieter auf Dauer im Vertrag festgehalten werden kann. Ob es zur wirksamen Entlassung des ausgezogenen Mieters bspw. in Form eines Aufhebungsvertrags auch der Zustimmung des in der Wohnung verbleibenden Mieters bedarf, wenn der Vermieter mit der Entlassung einverstanden ist, ist umstritten. Nach dem Urteil des BGH vom 16.3.2005 – VIII ZR 14/04 – soll sich der verbleibende Mieter auf seine fehlende Zustimmung zum Ausscheiden des ausgezogenen Mieters aus dem Mietvertrag nicht berufen dürfen, wenn er selbst die Mieträume weiternutzt und daher eine Kündigung des Mietvertrags verneint.

In diesem Fall soll die verweigerte Zustimmung widersprüchlich und ein Berufen darauf nach Treu und Glauben (§ 242 BGB) ausgeschlossen sein, wenn der verbleibende Mieter kein eigenes

schutzwürdiges Interesse am Fortbestand der vertraglichen Bindung des ausgezogenen Mieters hat. Der BGH geht in seiner Entscheidung vom 16.3.2005 – VIII ZR 14/04 – aufgrund des dort vorgelegten Sachverhalts von der Pflicht des verbleibenden Mieters gegenüber seiner Mitmieterin (hier: der Lebensgefährtin) und gegenüber dem Vermieter aus, einer der Alleinnutzung der Wohnung durch ihn entsprechenden Vertragsänderung zuzustimmen und damit den ausgezogenen Mitmieter aus dem ursprünglich gemeinsamen Mietverhältnis zu entlassen. Bei der Beurteilung kommt es stets auf die Besonderheiten des Einzelfalls an. Insbesondere muss der Vermieter selbst mit dem Ausscheiden des ausgezogenen Mitmieters aus dem Mietvertrag einverstanden sein. Einer entsprechenden vermierterseitigen Erklärung gegenüber dem ausgeschiedenen Mitmieter bedarf es nach dem BGH jedoch mit Blick auf § 151 BGB nicht.

Der Vermieter muss einer Entlassung nicht zustimmen

Gegenüber dem Vermieter besteht dagegen grundsätzlich **kein Anspruch auf Entlassung aus dem Mietvertrag.** Ebenso wenig besteht allein wegen einer Mietermehrheit ein genereller Anspruch darauf, einen ausgeschiedenen Mieter durch einen neuen Mieter zu ersetzen (BGH, Urt. v. 27.04.2022 – VIII ZR 304/21). Für den Vermieter bedeutet dies: Solange keine wirksame Vertragsänderung oder Beendigung erfolgt ist, bleiben sämtliche bisherigen Mieter Vertragspartner. Die Miete kann weiterhin von jedem Mitmieter als Gesamtschuldner verlangt werden (§§ 421 ff. BGB). Wie die Mieter die Kosten untereinander verteilen, betrifft grundsätzlich nur das Innenverhältnis der Mieter.

Besonderheiten bei getrennten Ehegatten

Für Ehegatten gelten zusätzliche Besonderheiten. Das OLG Stuttgart hat jüngst entschieden, dass der in der Wohnung verbleibende Ehegatte, der sich nach einer angemessenen Überlegungsfrist für die alleinige Weiternutzung entscheidet, grundsätzlich keinen hälftigen Ausgleich der Miete nach § 426 Abs. 1 BGB vom ausgezogenen Ehegatten verlangen

kann (OLG Stuttgart, Beschl. v. 07.08.2026 – 11 UF 110/26). Das OLG geht dabei von einer regelmäßigen Überlegungsfrist von drei Monaten aus.

Diese Entscheidung betrifft jedoch allein das **Innenverhältnis der Ehegatten**. Gegenüber dem Vermieter bleibt auch der ausgezogene Ehegatte grundsätzlich verpflichtet, solange er nicht wirksam aus dem Mietverhältnis ausgeschieden ist. Nach einer Scheidung kann zudem § 1568a Abs. 3 BGB eine gesetzliche Überleitung des Mietverhältnisses auf den verbleibenden Ehegatten ermöglichen (vgl. BGH, Beschl. v. 28.01.2026 – XII ZB 108/25).

Praxishinweis für Vermieter

Teilt ein Mieter lediglich mit, dass er ausgezogen sei oder „seinen Teil“ des Mietvertrags künde, sollte der Vermieter nicht vorschnell von einer

Vertragsänderung ausgehen. Soll einer der Mieter tatsächlich aus dem Mietverhältnis entlassen werden, empfiehlt sich eine **klare schriftliche Vereinbarung mit allen Beteiligten**.

Möchte der Vermieter an der bisherigen Vertragslage festhalten, insbesondere mit Blick auf die geschuldete Miete, sollte auch dies eindeutig kommuniziert werden. Beantragen die verbleibenden Mieter wegen des Auszugs die Aufnahme eines Untermieters, ist außerdem § 553 Abs. 1 BGB zu beachten.

Der BGH hat anerkannt, dass der Auszug eines Mitmieters ein berechtigtes Interesse an einer Untervermietung begründen kann (BGH, Beschl. v. 07.10.2025 – VIII ZR 11/24).

Eva-Maria Meichsner
Rechtsanwältin



https://www.magnific.com/de/fotos-kostenlos/nahaufnahme-mannes-mannes-mannes-der-kartons-traegt-waehrend-er-in-eine-neue-wohnung-umzieht_

In eigener Sache

Information über Aktualisierungen im Servicebereich

Bitte beachten Sie unsere Aktualisierungen im Servicebereich. Mandanten mit Beratungsvertrag oder Lizenz zum Servicebereich können die dort eingestellten Dokumente als Word-Datei oder pdf herunterladen und an den Einzelfall anpassen. Auf Änderungen im Vergleich zur Voraufgabe weisen die Kommentierungen am Rand hin. Der Stand der Aktualisierung ist jeweils angegeben, bspw.:

Arbeitshilfen	Musterschreiben	Mustervereinbarungen			
Vereinbarungen zur Begründung des Mietverhältnisses		Stand	PDF	Word	Hinweise
Mietvertrag für Stellfläche zum Aufstellen einer mieter eigenen Rollatorbox mit Stromanschluss		09/2026			
Besondere Klauseln für Ausbau der Mietwohnung vor Vertragsbeginn auf Wunsch des Mieters		09/2025			
Besondere Vereinbarung zum / im Mietvertrag wegen allgemeiner Baumaßnahmen vor oder während der Neuvermietung		07/2025			
Mietvertrag mit studentischer Wohngemeinschaft		07/2021			
Nutzungsvertrag		04/2026			
Wohnungsmietvertrag		04/2026			

Informationen zum Mandantentreffen

Am 17. und 18. September 2026 durften wir unsere Mandanten zum 32. Mandantentreffen im Hotel Kloster Nimbschen begrüßen. Unsere Gastreferenten und die Anwälte der Kanzlei stellten Möglichkeiten zur Optimierung von Betriebskosten vor, informierten über die bevorstehenden Änderungen zum Heizkostengesetz, die (Un-)Zulässigkeit der Aufnahme der Nachhaltigkeitsberichterstattung in die Erweiterung der Jahresschlussprüfung, den vorläufigen Stand der EU-Entgelttransparenz-Richtlinie 2026, Tipps zu Grundbucheintragungen, die Gründung von Tochtergesellschaften, vertraglichen Gestaltungstipps für Funkstationen auf dem Dach, die aktuelle Rechtsprechung und stellten zwei Projekte aus der Praxis vor.

Mandanten mit Zugang zum Servicebereich können die Tagungsunterlagen sowie Präsentationen des Jahres 2026 unter <https://www.strunz-alter.de/veranstaltungen/mandantentreffen/2026-2/> und auch die der vergangenen Jahre im passwortgeschützten Bereich nach Login nochmals einsehen.

Wir freuen uns auf ein baldiges Wiedersehen am **30.09. und 01.10.2027** im Hotel Kloster Nimbschen!

Hinweis auf ablaufende Verjährungsfristen zum 31.12.2026

Am 31.12.2026 verjähren u. a. die Forderungen aus rückständiger Miete / Nutzungsentschädigung oder laufendem Hausgeld in Wohneigentumsanlagen aus dem Jahr 2023 sowie Nachforderungen aus Betriebskostenabrechnungen bzw. WEG-Jahresabrechnungen des Jahres 2022, abgerechnet in 2023.

Bitte prüfen Sie, ob diesbezüglich alle Rückstände bereits tituliert sind. Sofern dies nicht der Fall sein sollte, wollen Sie uns bitte entsprechende Unterlagen bis zum 30.11.2026 zukommen lassen. Bei dieser Gelegenheit dürfen wir nochmals an die kurze Verjährungsfrist von sechs Monaten für Forderungen aus einem beendeten Mietverhältnis gemäß § 548 BGB erinnern. Vertragsklauseln, die eine Verlängerung der Frist vorsehen, sind i. d. R. unwirksam.

Bei Vorliegen eines solchen Verjährungsfalls bitten wir vor Übergabe der Unterlagen um Prüfung der aktuellen Wohnanschrift des Schuldners.

Noreen Walther
Rechtsanwältin