Gerichtsurteile im Mietrecht

Hinweise:

- *Alle Gerichtsurteile beziehen sich auf Einzelfälle und können nicht einfach auf ähnliche Rechtsfälle übertragen werden. Grund: Thematisch gleiche streitige Sachverhalte werden von verschiedenen Amts-, Land- und Oberlandesgerichten und dem Bundesgerichtshof und innerhalb der jeweiligen Gerichte von verschiedenen Kammern bzw. Senaten unterschiedlich beurteilt. Es kommt deshalb immer wieder auf den Einzelfall an.*

- *Ständig werden Urteile durch übergeordnete Instanzgerichte im Berufungsverfahren abgeändert oder im Revisionsverfahren beim zuständigen Bundesgericht gänzlich verworfen. Es ist immer sinnvoll und zielführend, den Instanzenweg mit Berufung und Revision zu berücksichtigen.*

- *Für Aktualität und sachliche Richtigkeit in der kurzen Wiedergabe des Inhalts hier genannter Gerichtsurteile wird keine Garantie übernommen. Recherchieren Sie bei Bedarf mit Hilfe der Aktenzeichen nach Originaltexten oder beschaffen Sie sich das Urteil bei der Pressestelle des zuständigen Gerichts – und vor allem:* ***Lassen Sie sich im Zweifel rechtsanwaltlich beraten****.*

- *Eine Publikation dieser Urteilssammlung in Print-/Buchform gibt es nicht und ist auch nicht geplant, weil sich die Rechtsprechung immer wieder ändert und dadurch ein Buch schnell veraltet und nicht hilfreich wäre.*

- *Weil nicht genehmigte und veraltete Kopien dieser Urteilssammlung auf fremden Webseiten kursieren, gehen Sie auf www.mietrecht-gerichtsurteile.de und recherchieren in der jeweils aktuellen Originalversion.*

© Copyright Harald Grzegorzewski

Letzte Aktualisierung: 3. Juli 2025

Häufig verwendete Abkürzungen:

AG	Amtsgericht
Az.	Aktenzeichen
BAG	Bundesarbeitsgericht
BGH	Bundesgerichtshof
BSG	Bundessozialgericht
BVerfG	Bundesverfassungsgericht
BVerwG	Bundesverwaltungsgericht
DWW	Deutsche Wohnungswirtschaft
GE	Das Grundeigentum
KG	Kammergericht (= OLG in Berlin)
LG	Landgericht
LSG	Landessozialgericht
ME	MieterEcho
MM	MieterMagazin
NJW	Neue Juristische Wochenschrift
NZM	Neue Zeitschrift Mietrecht
OLG	Oberlandesgericht
OVG	Oberverwaltungsgericht
SG	Sozialgericht
Tsp	Der Tagesspiegel
WuM	Wohnungswirtschaft und Mietrecht
VerfG	Verfassungsgericht
VG	Verwaltungsgericht
VGH	Verwaltungsgerichtshof
ZMR	Zeitschrift für Miet- und Raumrecht

Urteile in thematischer Reihenfolge

Abänderungen von Mietverträgen

siehe: **Schriftform beim Mietvertrag**

Abfall

siehe: **Haftung für Müll**

Abflussprinzip

siehe: **Betriebskostenabrechnung und Abrechnungsprinzip**

Abgeltungsklausel

siehe: **Schönheitsreparaturen und Quotenhaftung**
siehe: **Schönheitsreparaturen und Schadenersatz**

Abgemeldete Fahrzeuge

siehe: **Parkplatz bzw. Stellplatz**

Abgrenzungsprinzip

siehe: **Betriebskostenabrechnung und Abrechnungsprinzip**

Abmahnung

Bevor wegen eines vertragswidrigen Verhaltens fristlos gekündigt wird, ist bei einem Mietverhältnis die Vertragspartei erst abzumahnen. Nur wenn das vertragswidrige Verhalten die Vertrauensgrundlage derart schwer erschüttert, dass sie durch die Abmahnung nicht wiederhergestellt werden kann, ist die Abmahnung entbehrlich und kann sofort gekündigt werden. (BGH, Az. XI ZR 288/02, aus: GE 2004, S. 618)

Eine Abmahnung muss Tag, Art und Umfang der Störung genau angeben, auf die Rechtswidrigkeit hinweisen und die Aufforderung zur Abstellung der Störung enthalten, wenn auf ihrer Grundlage später wegen erneuter Vertragsverletzung fristlos gekündigt werden soll. (AG Berlin Mitte, Az. 25 C 159/09, aus: GE 2010, S. 417)

Hat der Vermieter den Mieter unberechtigterweise abgemahnt, muss er nicht auf Verlangen des Mieters die Abmahnung zurücknehmen; denn soll später dem Mieter gekündigt werden, kann sich der Vermieter nicht auf die Abmahnung als Beweis für früheres vertragswidriges Verhalten berufen, sondern muss im Kündigungs- bzw. Räumungsprozess ältere abgemahnte und aktuelle Vertragsverletzungen gleichermaßen detailliert nachweisen. (BGH, Az. VIII ZR 139/07, aus: GE 2008, S. 473)

Für eine ordentliche Kündigung des Mietverhältnisses wegen schuldhafter und nicht unerheblicher Vertragsverletzung gemäß § 573 Abs. 2 BGB ist eine vorherige Abmahnung nicht erforderlich. (BGH, Az. VIII ZR 145/07; BGH, Az. VIII ZR 59/20)
Anmerkung: Eine vorherige Abmahnung ist dennoch empfehlenswert, weil „*erst ihre Missachtung*“ der Vertragsverletzung „*das erforderliche Gewicht*“ verleiht, wie der BGH im ersten Urteil ausgeführt hat.

Beleidigende Formulierungen in der Abmahnung begründen einen Anspruch auf Schmerzensgeld wegen Verletzung der Persönlichkeitsrechte und der Menschenwürde. (LG Berlin, Az. 65 S 121/09, aus: GE 2009, S. 1623)
Anmerkung: In der Abmahnung stand u. a.: „*Wie uns mehrere Mieter versichern, verhalten sich sowohl Herr .. als auch der Sohn der Familie wie Asoziale*“ und „*Sollte Ihnen eine normale westeuropäische Verhaltensweise nicht möglich sein, so bitten wir darum, Ihre defekte Verhaltensweise in einem anderen*

© Copyright Harald Grzegorzewski

Wohnhaus auszuleben." Für das Landgericht eine eindeutige Persönlichkeitsrechtsverletzung, womit das vorinstanzliche Urteil des Amtsgerichts Berlin Neukölln (Az. 22 C 85/08) verworfen und ein Schmerzensgeld von insgesamt 500 € festgelegt wurde.

Wird wegen Zahlungsverzug der Mieter abgemahnt und ihm eine Zahlungsfrist zur Begleichung der Mietschulden eingeräumt, kann nicht vor Ablauf der Zahlungsfrist außerordentlich und hilfsweise ordentlich gekündigt werden. (LG Berlin, Az. 67 S 166/17, aus: GE 2017, S. 1224)

Abnahmeprotokoll

siehe unter: **Rückgabe der Mietsache und Abnahmeprotokoll**

Abrechnungszeitraum bei Betriebskosten

siehe: **Betriebskostenabrechnung und Abrechnungszeitraum**
siehe: **Betriebskostenabrechnung und Fristen**
siehe: **Betriebskostenabrechnung und Nachforderung**

Abriss des Gebäudes

siehe: **Kündigung wegen wirtschaftlicher Verwertung**

Abstand vom Vormieter

Der zwischen dem Mieter und dem Vormieter abgeschlossene Vertrag über die Übernahme von Einrichtungsgegenständen ist insgesamt nichtig, soweit zwischen dem Wert der zu übernehmenden Einrichtungsgegenstände und dem dafür zu zahlenden Entgelt ein auffälliges Missverhältnis besteht. (LG Berlin, Az. 64 S 177/96, aus: GE 1997, S 557)

Übersteigt der Abstand um 50 % den Wert der übernommenen Gegenstände, ist die Vereinbarung unwirksam. (OLG Düsseldorf, Az. 14 U 117/96)

Ein Kaufvertrag zwischen Vormieter und Nachmieter über Einrichtungsgegenstände ist unwirksam, wenn der Preis in einem auffälligen Missverhältnis zum Wert der Sachen steht, d. h. der Preis den Wert um mehr als 50 % überschreitet. Mit dem Wert ist nicht der Zeitwert gemeint, der noch auf dem Gebrauchtwarenmarkt zu erzielen ist, sondern der Gebrauchswert der Sachen, der ihnen in der Wohnung konkret beizumessen ist und der häufig über dem Zeitwert liegt, weil der Zeitwert allgemein nur reinen den Beschaffungskosten entspricht und nicht wertmäßig berücksichtigt, dass die Sachen (hier: Einrichtungsgegenstände) speziell für diese Wohnung ausgesucht, dem Wohnungsganzen angepasst und häufig auch eingebaut wurden. (KG Berlin, Az. 8 U 314/03, aus: GE 2004, S. 814)

Abstand vom Nachmieter allein für den Auszug aus der Wohnung zu verlangen, ist unrechtmäßig. Auch, wenn die Nachmieter Zahlung zugesagt haben. (BGH, Az. ZR Miet, aus: WuM 4/97)
Fall: Der Vormieter hatte sich von den Nachmietern einen Abstand zusichern lassen für die Überlassung der Wohnung. Nach Unterzeichnung des Mietvertrages verweigerten die Mieter die Zahlung. Das Gericht gab den Mietern recht. Die Vereinbarung über den Abstand verstieß gegen § 4a Wohnungsvermittlungsgesetz und stellte auch keinen Betrug dar wegen der ursprünglichen Zusage zur Zahlung.

Abwohnen von Einbauten

Eine Wohnung ist im Mietspiegel "*ohne Sammelheizung*" einzustufen, wenn der Mieter die Gas-Etagenheizung selbst eingebaut hat. Unerheblich ist eine vertragliche Vereinbarung, wonach die Heizung Eigentum des Vermieters wird und der Mieter das Recht erhält, anteilig entschädigt zu werden, wenn das Mietverhältnis vor Ablauf von 10 Jahren endet. (LG Berlin, Az. 64 S 459/05, aus: GE 2006, S. 1235)
Anmerkung: Das Gericht vertrat den Grundsatz, dass es ein Abwohnen von Mietereinbauten nicht gebe und somit auch nicht nach 10 Jahren die Wohnung im Mietspiegel anders eingestuft werden könne.

© Copyright Harald Grzegorzewski

Anders würde es sich verhalten, wenn vertraglich dem Vermieter der wirtschaftliche Nutzen zustünde und der Vermieter die Entschädigung gegenüber dem Mieter übernommen hätte.

Hat der Mieter mit Genehmigung des Vermieters eine Gas-Etagenheizung einbauen lassen, so ist die Wohnung im Mietspiegel bei der Spanneneinordnung weiterhin als „*ohne Sammelheizung*“ einzustufen. Das gilt auch nach über 30 Jahren Wohndauer, weil es keine Abwohnzeit gibt. (BGH, Az. VIII ZR 315/09, aus: GE 2010, S. 1109)
Fall: Bad und Gas-Etagenheizung wurden 1976 vom Mieter auf eigene Kosten eingebaut. Im Jahr 2004 bot der Vermieter dem Mieter gegen Entschädigung die Übernahme der Einbauten und Instandhaltung an, was der Mieter ablehnte. Im Jahr 2008 stufte der Vermieter die Wohnung im Mietspiegel „*mit Bad und Sammelheizung*“ ein, was Amtsgericht und Landgericht billigten, vom BGH aber in der Revision zurückgewiesen wurde.
Anmerkung 1: Der BGH hob hervor, dass die Kosten „*angesichts der langjährigen Mietdauer als getilgt anzusehen*“ seien und deshalb bei Auszug des Mieters eine Entschädigung nicht mehr in Betracht komme. Das hingegen „*rechtfertigt nicht, diese Ausstattung schon während des Bestehens des Mietverhältnisses dem Vermieter als eigene Leistung zuzurechnen.*. (…); *eine Abwohnzeit gibt es in dieser Hinsicht nicht*“.
Anmerkung 2: Mit dieser Begründung ist die ältere Rechtsauffassung unterer Instanzgerichte verworfen, wonach es eine Abwohndauer gebe (siehe u. a. LG Berlin, Az. 65 S 49/96; LG Berlin, Az. 64 S 316/98; AG Berlin Tempelhof-Kreuzberg, Az. 16 C 183/01; AG Berlin Charlottenburg, Az. 214 C 201/04; LG Berlin, Az. 65 S 318/04)

Hat der Mieter umfassende und gebrauchswerterhöhende Modernisierungen mit Genehmigung des Vermieters vorgenommen, kann eine Abwohndauer für die Baukosten des Mieters vereinbart werden. (BGH, Az. VIII ZR 166/10)
Anmerkung: Im Revisionsverfahren ging es primär um eine fristlose Kündigung wegen Mietschulden und nicht um Mietermodernisierung und Abwohnzeit. Weil Abwohndauer und Rückerstattungsanspruch mit Mietvorauszahlungen bzw. Mietschulden in Zusammenhang gebracht wurden, kam die vereinbarte Abwohndauer von 20 Jahren zur Würdigung mit dem Ergebnis, dass eine solche Vereinbarung rechtswirksam ist – und folglich ohne zeitbegrenzende Vereinbarung kein Abwohnen stattfindet.

Hat der Mieter mit Genehmigung des Vermieters umfassend modernisiert, kann eine Abwohnzeit vereinbart werden, in der keine Mieterhöhungen wegen der Modernisierung stattfinden. Wird das Wohnhaus veräußert, geht die Vereinbarung auf den neuen Vermieter über. (OLG Saarbrücken, Az. 2 U 7/13)
Anmerkung: Es wurde vereinbart, dass in 4 Jahren jeweils Kosten in Höhe einer Nettojahresmiete abgewohnt werden (wobei gemäß Gerichtsurteil für die gesamte Dauer und Berechnung die Nettokaltmiete zum Zeitpunkt der Vereinbarung zugrunde zu legen ist). Nach Verkauf des Gebäudes wollte der neue Vermieter die Vereinbarung nicht anerkennen und meinte, dass nach 22 Jahren Wohndauer ein erstattungsfähiger Restwert von den Mieterausgaben nicht mehr vorhanden sei. Das Gericht wies den Einwand zurück und rechnete stattdessen einen Rückerstattungsanspruch zugunsten des Mieters aus.

Hat der Mieter mit Genehmigung des Vermieters umfangreiche Baumaßnahmen in der Wohnung durchgeführt, obliegen dem Mieter Instandhaltung und Instandsetzung und trägt er die Unterhaltskosten für die Dauer des Mietverhältnisses, sofern keine anderweitige Vereinbarung getroffen wurde. (AG Berlin Charlottenburg, Az. 206 C 256/22, aus: GE 2023, S. 195)

siehe auch: **Mietermodernisierung: allgemein**
siehe auch: **Mietermodernisierung: speziell Heizung**
siehe auch: **Mietspiegel und Mietermodernisierung**
siehe auch: **Mietspiegel und Spanneneinordnung**
siehe auch: **Modernisierung und Ankündigung**
siehe auch: **Modernisierungsmaßnahme: Gas-Etagenheizung oder Zentralheizung**

Änderungen auf Mietvertragsformularen

siehe: **Schriftform beim Mietvertrag**

© Copyright Harald Grzegorzewski

Alarmanlage und Lärm

siehe: **Lärm … durch Alarmanlagen**

Allgemeine Geschäftsbedingungen bei Mietverträgen

siehe: **Behördliche Genehmigungen (bei Gewerbemietverträgen)**
Betriebskostenart: Aufzug
Betriebskostenumstellung
Einbauküche
Fliesen und Schönheitsreparaturen
Frostschaden und eingefrorene Wasserrohre
Kaution
Kleinreparaturen
Mängel an der Mietsache und Vertragsabschluss
Mieterhöhung und Zustimmung durch den Mieter
Mietvertrag und individuelle Vereinbarungen
Parabolantenne und Genehmigung
Schlüsselverlust
Schönheitsreparaturen und einzelne Positionen:
hier sind verschiedene Unterpunkte aufgelistet, z. B **... Farben der Türen und Wände**
Schönheitsreparaturen und Renovierungsfristen
Schönheitsreparaturen und Quotenhaftung
Schönheitsreparaturen und Schadenersatz
Schönheitsreparaturen und Verjährung
Teppichboden und Wohnungsabnahme
Tierhaltung und Genehmigung
Untermieter und Genehmigung
Versicherung
Vertragsgebühren

Allgemeines Gleichbehandlungsgesetz

siehe: **Diskriminierung**

Altbau

siehe: **Elektrizität**
siehe: **Mängel an der Mietsache**
siehe: **Neubau**

Altes Mietrecht und Kündigungsfristen

siehe: **Kündigungsfristen bei alten Mietverträgen**

Altkleidercontainer

Wird ohne Genehmigung des Grundstückseigentümers ein Altkleidercontainer auf seinem Grundstück abgestellt, kann er neben Entfernung des Containers auch Nutzungsentschädigung in Höhe von 250 € pro Monat wegen Störung seines Eigentums verlangen. (AG Berlin Pankow-Weißensee, Az. 7 C 98/15)

Amtshaftung

siehe: **Einbruch und Reparaturkosten**
siehe: **Mietpreisbremse und Verfassungsmäßigkeit**
siehe: **Schadenersatz und Polizeieinsatz**

© Copyright Harald Grzegorzewski

Ankündigung einer Modernisierung

siehe: **Modernisierung und Ankündigung**

Annahmefrist

Bei Mietverträgen unter Abwesenden, gerade großen Unternehmen, beträgt die Frist für die Annahme des Vertragsangebotes „*in der Regel 2 bis 3 Wochen*“. (KG Berlin, Az. 8 U 182/06)

Schickt der Vermieter beide Vertragsexemplare an den Mieter und bekommt beide Exemplare unterzeichnet zurück, unterschreibt selbst aber erst nach über 5 Wochen, so ist wegen Fristablauf kein Vertrag zustande gekommen. Der Mieter hätte auf sein unterzeichnetes Vertragsangebot gemäß § 147 Abs. 2 BGB innerhalb einer Frist, in der „*regelmäßig*“ eine Antwort erwartet werden kann, das vom Vermieter ebenfalls unterzeichnete Exemplar zurückerhalten müssen, was nicht geschah. (OLG Düsseldorf, Az. I-24 U 210/08, aus: GE 2009, S. 1556)

Wird der Mietvertrag dem Mieter zugeschickt und kommt erst 51 Tage später unterzeichnet zurück, ist wegen Fristablauf kein Vertrag zustande gekommen. 2 bis 3 Wochen sind angemessen, auch bei gewerblichen Mietverträgen mit „*hohen Mieten und Unternehmen mit komplexer Struktur*“ als Mieter. (BGH, Az. XII ZR 5/15, aus: GE 2016, S. 455)

siehe auch: **Mietvertrag und rechtliche Bindung**

Anfechtung

siehe: **Kündigung wegen Falschangaben**
siehe: **Mietvertrag und Anfechtung**

Annonce

siehe: **Zeitungsanzeige**

Aquastopp

siehe: **Wasserschaden**

Arbeitsagentur und Mietübernahme

siehe: **Obdachlosigkeit und Mietübernahme**
siehe: **Schönheitsreparaturen und Kostenübernahme**
siehe: **Sozialamt**

Architekt und Haftung

Wird ein Architekt mit der Planung und Überwachung eines Bauvorhabens (hier: Dachausbau) beauftragt und stellen sich nach Abschluss der Arbeiten erhebliche Mängel heraus, z. B. mangelhafte bis nicht durchgeführte Wärmedämmung, so kann der Auftraggeber den Architekten schadenersatzpflichtig machen; denn es ist seine Pflicht und zumutbar, die Bauarbeiten derart zu überwachen, dass es nicht zu diesen Mängeln kommen kann. (KG Berlin, Az. 4 U 5624/98, aus: Tsp 17.03.2001)

siehe auch: **GbR als Mieter**
siehe auch: **GbR als Vermieter**
siehe auch: **Gewährleistung beim Grundstückskauf**
siehe auch: **Gutachter und Haftung**
siehe auch: **Notar und Haftung**
siehe auch: **Rechtsanwalt**
siehe auch: **Verwalter und Haftung**

© Copyright Harald Grzegorzewski

Artenschutz

siehe: **Naturschutz**
siehe: **Tierhaltung und Genehmigung**

Asbest

War der Fußboden der ehemaligen Wohnung mit asbesthaltigen Vinylplatten (Flexplatten) ausgelegt, können die ehemaligen Mieter vom ehemaligen Vermieter keine nachträgliche Übernahme der Verantwortung und damit auch keine Übernahme möglicher späterer Schadenersatzleistungen verlangen; denn die Wahrscheinlichkeit, später an einem Tumor zu erkranken, ist in diesem Fall gemäß gerichtlich eingeholtem Gutachten als „*sehr gering*“ einzuschätzen. (BGH, Az. VIII ZR 19/13)

siehe auch: **Mietminderung wegen ... Asbest**

Aufklärungspflicht

siehe: **Schimmelbildung**

Aufrechnung

Der Vermieter kann eine Forderung aus einer Betriebskostenabrechnung gegen ein Heizkostenguthaben des Mieters aufrechnen. (AG Berlin Hohenschönhausen, Az. 6 C 122/96, aus: GE 1997, S. 191)
Fall: Bei der Abrechnung über die kalten Betriebskosten ergab sich eine Nachforderung des Vermieters, wobei die Heizkostenabrechnung ein Guthaben des Mieters auswies. Der Vermieter hatte die Aufrechnung schon mit der Bekanntgabe des Abrechnungsergebnisses erklärt. "*Nachteile für den Mieter sind aus der Zulassung der Aufrechnung im Verhältnis kalter und warmer Betriebskosten nicht ersichtlich, da nach einer Saldierung sich an der Höhe der Ansprüche insgesamt nichts ändert*", hieß es in der Begründung unter anderem. Das Amtsgericht stellt sich mit seiner Auffassung, beide Summen könnten gegeneinander aufgerechnet werden, gegen eine frühere Entscheidung des Landgerichtes Berlin.

Die Klausel in einem Gewerbemietvertrag, wonach der Mieter wegen vorhandener Mängel nur dann gegen die Mietzahlung aufrechnen darf, wenn der Vermieter die Mängel bzw. daraus resultierende Forderungen nicht bestreitet, ist unwirksam, weil sie den Mieter in seinen Rechten unangemessen benachteiligt; denn mit dieser Klausel würden auch unbestrittene Gegenforderungen des Mieters unter dem Zustimmungsvorbehalt des Vermieters stehen. (BGH, Az. XII ZR 54/05)

Eine Formularklausel im Gewerberaummietvertrag, wonach der Mieter nur dann mit der Miete aufrechnen bzw. Miete zurückbehalten kann, wenn die Forderung „*rechtskräftig festgestellt*“ ist oder „*die Vermieterin.. ihre Zustimmung erklärt*“ hat, ist gemäß § 307 BGB unwirksam, weil sie den Mieter unangemessen benachteiligt. (OLG Düsseldorf, Az. 10 U 114/12)

Die verjährten Forderungen aus alten Betriebskostenabrechnungen kann der Vermieter nicht mit der Kaution des Mieters aufrechnen, wenn das Mietverhältnis noch läuft und der Mieter infolge dessen noch gar keinen Anspruch auf Rückzahlung der Kaution hat. (LG Berlin, Az. 67 S 655/12, aus: GE 2013, S. 1340)

siehe auch: **Kaution und Aufrechnung**

Aufzug

Hinweis: Statt Aufzug wird in Urteilen auch der Begriff Fahrstuhl verwendet.

Der Aufzug im Haus muss zu jeder Zeit betriebsbereit sein und seine Benutzung zu jeder Tages- und Nachtzeit an jedem Tag der Woche ermöglichen. Das gilt auch, wenn alle Mieter ausgezogen und nur ein Gewerbemieter im 10. OG verblieben ist. Eine vertragliche Begrenzung auf seine Geschäftszeit ist unwirksam. Wird der Aufzug zu bestimmten Zeiten aus Betrieb gesetzt, kann der Mieter mit einstweiliger Verfügung die sofortige Inbetriebsetzung veranlassen. (OLG Frankfurt/Main, Az. 2 W 22/04)

© Copyright Harald Grzegorzewski

Wurde die Wohnung mit funktionierendem Fahrstuhl angemietet, ist der Vermieter zur Aufrechterhaltung seiner Betriebsfähigkeit verpflichtet und können die Mieter Reparatur des Aufzugs zu verlangen, um ihn weiterhin vertragsgemäß nutzen zu können. (AG Nürnberg, Az. 28 C 4478/12)

siehe: **Betriebskostenart: Aufzug**
siehe: **Mietminderung wegen … Aufzug**
siehe: **Modernisierungsmaßnahme: Aufzug**

Ausbau von Kriegsruinen

siehe: **Neubau**

Ausgleichszahlung (finanzieller Ausgleich)

siehe: **Schönheitsreparaturen und nicht renovierte Wohnung**

Aushänge im Fenster und am Balkon

Zwei Aushänge im Format DIN A 4 mit nicht ernst zunehmenden politischen Formulierungen in den Fenstern zur Straße der von einer Wohngemeinschaft gemieteten Wohnung rechtfertigen keine fristlose Kündigung. (AG Waldkirch, Az. 1 C 371/95, aus: WuM 4/96)

Elektrischer Weihnachtsschmuck auf dem Balkon und außen an den Fenstern müssen Nachbarn und Vermieter dulden, wenn die Fassade nicht beschädigt und die Nachbarn nicht „*übermäßig*“ gestört werden. Eine Kündigung wegen Anbringen und Nichtentfernen des Weihnachtsschmucks ist unzulässig. (LG Berlin, Az. 65 S 390/09)
Anmerkung: Das Gericht wies in der Begründung auf die Verkehrssitte hin, wonach in der Weihnachtszeit es üblich sei, mit Weihnachtsschmuck Balkon und Fenster zu dekorieren. Allerdings sind störende Blink- und Blende-Effekte zu vermeiden und am besten mit Beginn der Nachtruhe um 22:00 Uhr auszuschalten.

Ein Plakataushang am Balkon („*Nazis raus*“), dessen Größe ein Zehntel der Balkonfläche bedeckt, prägt nur „*unwesentlich*“ die Hausfassade, so dass eine Entfernung vom Vermieter nicht verlangt werden kann. (AG Berlin Neukölln, Az. 5 C 340/10)

Ein Aushang am Balkon („*Wir lassen uns nicht Luxussanieren*“) muss nicht entfernt werden, entspricht vertragsgemäßer Nutzung der Wohnung ist verfassungsrechtlich als freie Meinungsäußerung gemäß Art. 5 GG geschützt. Überdies wurde die Bausubstanz nicht beschädigt, kein Bezug zum Vermieter hergestellt und keine anderen Personen diskreditiert. (AG Berlin Mitte, Az. 119 C 408/13)
Anmerkung: Die Bettlakengröße war kein Problem, weil das ganz Haus ohnehin eingerüstet war.

Ein entgegengesetztes Urteil:

Ein Aushang am Balkon (hier: ein Bettlaken in der Größe 140 x 111 cm) mit politischer Aussage (hier: Protest gegen den Irak-Krieg) ist nicht über Artikel 5 GG als freie Meinungsäußerung geschützt und somit unzulässig, weil die Außenfassade des Hauses und die Umrandung des Balkons nicht Bestandteil der Mietsache sind. Um das äußere Erscheinungsbild des Hauses zu wahren, kann der Vermieter Entfernung des Bettlakens verlangen. (AG Wiesbaden, Az. 93 C 465/03, aus: ZMR 2003, S. 935)
Anmerkung: Offen blieb, ob ein Aushang an der Innenseite des Fensters zulässig wäre.

siehe auch: **Wohnungstür**

Auskunft über Vormiete

siehe: **Mietpreisbremse**

Ausrutschen im Treppenhaus

© Copyright Harald Grzegorzewski

siehe: **Schadenersatz und Treppenhaus**

Außenfenster

siehe: **Schönheitsreparaturen und Außenanstrich der Fenster**

Außenwandheizung und Mieterhöhung

siehe: **Mietspiegel und Wohnwertmerkmale**

Ausstattungsmerkmale

siehe: **Elektrizität**
siehe: **Mietspiegel und Spanneneinordnung**
siehe: **Mietspiegel und Wohnwertmerkmale**
siehe: **Mieterhöhung und Mietspiegel**

Austausch: Elektroherd statt Gasherd

Wird die Gasleitung zum Wohnhaus stillgelegt, weil sie undicht ist, kann der Vermieter vorhandene Gasherde gegen Elektroherde nur austauschen, wenn der Austausch der Herde einfacher und kostengünstiger ist als die umfassende Reparatur der Gasleitungen, und wenn im Mietvertrag nicht speziell eine Gaskochmöglichkeit vereinbart wurde. (LG Berlin, Az. 63 S 39/02, aus: GE 2003, S. 188)

Der Mieter braucht den Austausch Elektroherd gegen Gasherd nicht zu dulden - schon gar nicht, wenn gleichzeitig Gas-Etagenheizungen im Haus eingebaut werden. (AG Berlin Mitte, Az. 4 C 263/99, aus: MM 7+8/2000)

Der Mieter muss den Austausch eines vierflammigen Gasherdes mit Backofen durch einen Elektroherd nicht dulden, wenn eine „*Gleichwertigkeit*“ der Kocheigenschaften vorliegt. (LG Berlin, Az. 67 S 84/02, aus: MM 5/2002, S. 45)

Nachstehend entgegengesetzte Urteile:

Ist im Mietvertrag nicht ausdrücklich der Gasherd als Kochmöglichkeit genannt, so hat der Vermieter das Recht, den Gasherd gegen einen Elektroherd auszutauschen. Der Umstand, dass bei Vertragsabschluss ein Gasherd vorhanden war, gilt nicht als ausdrückliche Vereinbarung. (LG Berlin, Az. 63 S 68/06, aus: GE 2006, S. 1616)

Der Austausch eines Gasherdes gegen einen Ceran-4-Plattenelektroherd ist eine Instandhaltungsmaßnahme und vom Mieter zu dulden. Begründung des Gerichts: Im Vergleich zu alten Elektro-Plattenherden haben moderne Ceran-Plattenherde keine lange Aufheizphase, keine lange Hitzeabgabe nach dem Ausschalten und lassen sich wegen der glatten Gesamtoberfläche einfach reinigen. (LG Berlin, Az. 65 S 318/09, aus: GE 2011, S. 338)
Anmerkung 1: Da für das Landgericht mitentscheidend war, dass der Vermieter vorgab, das gesamte Gebäude vom Energieträger Gas abkoppeln zu wollen, bleibt offen, ob die gerichtliche Entscheidung anders ausgefallen wäre, wenn keine Gasabkoppelung stattfinden soll, um den Betrieb vorhandener Gas-Etagenheizungen weiterhin zu ermöglichen.
Anmerkung 2: Gegen diese Duldungspflicht ging der Mieter in die Revision und bekam vor dem BGH recht. Hintergrund: Der Herdaustausch war ursprünglich als Modernisierungsmaßnahme angekündigt und vom Mieter abgelehnt worden. Die Duldungsklage wurde vom Amtsgericht abgewiesen. In der Berufung vor dem Landgericht wurde der Herdaustausch als Instandhaltungsmaßnahme deklariert und der Mieter zur Duldung verurteilt. In der Revision wurde die Duldungspflicht erneut abgewiesen, weil ein rechtskräftig abgewiesener Duldungsanspruch über denselben Streitgegenstand (hier: Herdaustausch) nicht erneut mit anderer Begründung eingeklagt werden könne (BGH, Az. VIII ZR 20/11, aus: GE 2011, S. 1301).

© Copyright Harald Grzegorzewski

Der Mieter muss den Austausch eines Elektroherdes mit Platten gegen einen Herd mit Ceranfeld dulden, weil er weniger Energie verbrauche, sich die Hitze besser regulieren und der Herd sich leichter reinigen lasse. Muss der Mieter sich deswegen neue Kochtöpfe und Pfannen anschaffen, kann er vom Vermieter vollständigen Kostenersatz verlangen. (AG Berlin Neukölln, Az. 10 C 391/16)

siehe auch: **Modernisierungsmaßnahme: Elektroherd statt Gasherd**
siehe auch: **Opfergrenze**

Austausch: Holzkastendoppelfenster durch Isolierglasfenster

siehe: **Instandhaltung und Isolierglasfenster statt Holzkastendoppelfenster**
siehe: **Mietermodernisierung: allgemein**
siehe: **Mietermodernisierung: speziell Heizung**
siehe: **Modernisierungsmaßnahme: Isolierglasfenster**
siehe: **Schimmelbildung**

Auszug des Ehepartners oder Lebensgefährten

Der Ehepartner haftet grundsätzlich nicht für die Zahlungsschuld aus einem Mietvertrag, wenn nur der andere Ehepartner den Mietvertrag unterschrieben hat. (AG Potsdam, Az. 26 C 552/95, aus: FinanzTest Info 1-2/95)

Wenn im Kopf des Mietvertrages nur der Ehemann aufgeführt ist, den Vertrag aber beide Eheleute unterschrieben haben, so haftet für die Vertragspflichten auch nur der Ehemann. Auch ist die Unterschrift der Ehefrau nicht als Bürgschaftserklärung anzusehen. Und wurde für rückständige Mietschulden eine Ratenzahlung mit beiden Eheleuten vereinbart und von beiden Eheleuten unterzeichnet, so bezieht sich die Zahlungsverpflichtung nur auf diese Ratenvereinbarung, nicht aber konkludent auf das ganze Mietverhältnis. (AG Berlin Charlottenburg, Az. 231 C 61/05, aus: GE 2005, S. 1497)

Haben beide Ehepartner den Mietvertrag unterzeichnet, muss grundsätzlich auch gegenüber beiden Eheleuten jede mietrechtliche Willenserklärung (hier: eine Mieterhöhung) abgegeben werden. Und soll ein Ehepartner aus dem Mietvertrag entlassen werden (z. B. weil die Eheleute sich getrennt haben), müssen dem Aufhebungsvertrag auch grundsätzlich beide Eheleute zustimmen. Fehlt diese Zustimmung im Aufhebungsvertrag, und haben sich die Eheleute endgültig voneinander getrennt und lebt der in der Wohnung verbliebene Ehepartner schon über drei Jahre allein in der Wohnung und hat überdies bei Betriebskostenabrechnungen auf seine Alleinstellung in der Wohnung verwiesen, so kann nach Treu und Glauben davon ausgegangen werden, dass die Personengemeinschaft auf Seiten des Mieters nicht mehr existiert und der zurückgebliebene Mieter die Rechtsstellung eines Alleinmieters hat. Demzufolge ist seine Zustimmung nicht mehr erforderlich und die zugegangene Willenserklärung des Vermieters rechtswirksam. (BGH, Az. VIII ZR 124/03, aus: GE 2004, S. 615)
Fall: Die Ehefrau zog aus der gemeinsamen Wohnung aus und vereinbarte mit dem Vermieter aus dem Mietvertrag „*entlassen*“ zu werden. der Ehemann wusste nichts von dieser Vereinbarung und lehnte eine Mieterhöhung mit dem Hinweis ab, sie hätte nicht nur ihm gegenüber erfolgen dürfen. Weil er aber inzwischen über 3 Jahre alleine die Wohnung weiternutzte, wurde sein Verhalten als konkludente Zustimmung zur Fortführung des Mietverhältnisses mit ihm allein unterstellt, infolgedessen Willenserklärungen auch nur ihm gegenüber abzugeben seien. Das Gericht hielt seine Verweigerung der Zustimmung zum Aufhebungsvertrag unter diesen Umständen für rechtsmissbräuchlich, da auf Seiten des ausgezogenen Mieters kein Rückkehrinteresse bestand und mit dem Aufhebungsvertrag bestätigt wurde und es für den Vermieter äußerst schwierig wäre, dem unbekannt verzogenen Ehepartner Willenserklärungen zugehen zu lassen.

Hat den Mietvertrag nur ein Ehepartner abgeschlossen und unterzeichnet, kann vom anderen Ehepartner keine Mietzahlung verlangt werden. Dass die Wohnung gemeinsam genutzt wurde, ist unerheblich. (LG Stuttgart, Az. 1 S 50/16)

Hat das Familiengericht auf Antrag einem Ehepartner im Scheidungsprozess die Wohnung zugesprochen, muss der Vermieter den anderen Ehepartner aus dem Mietvertrag entlassen. Handelt es

© Copyright Harald Grzegorzewski

sich bei dem Ausziehenden um den finanziell besser gestellten Ex-Partner, kann vom Vermieter eine begrenzte Mithaftung beansprucht werden. Das Gericht entschied, dass der Ausziehende noch zweieinhalb Jahre nach der Scheidung bis zu einer Höchstsumme von 10.000 DM mit dem in der Wohnung verbleibenden Alleinmieter für Verbindlichkeiten aus dem Mietverhältnis mithaftet. (OLG Schleswig, Az. 13 UF 90/98, aus: Tsp 29.04.2000)

Hat das Scheidungsgericht einem Ehepartner die Wohnung zugesprochen, kann der ausziehende Partner vom in der Wohnung verbleibenden Partner verlangen, ihm der Kündigung des Mietverhältnisses zuzustimmen, um von den mietvertraglichen Verpflichtungen freizukommen. Das gilt auch, wenn der in der Wohnung verbleibende Ehepartner dem ausziehenden Partner anbietet, ihn finanziell von allen Verpflichtungen freizuhalten. (LG Berlin, Az. 62 T 58/04, aus: GE 2004, S. 1456)

Bleiben trotz Trennung beide Ehepartner in der gemeinsamen Wohnung und kommt es immer wieder zu erheblichen Spannungen, die das Wohl der Kinder gefährden, kann im Zuge einer einstweiligen Anordnung gerichtlich die Wohnung dem Antrag stellenden Ehepartner zugewiesen und der andere Ehepartner zum Auszug verpflichtet werden. (OLG Stuttgart, Az. 17 UF 142/14)

Haben mehrere Mieter als Eheleute oder eheähnliche Lebenspartner eine Wohnung gemietet, und verlässt der eine Partner die Wohnung, kann er vom anderen Partner verlangen, der Beendigung des Mietverhältnisses zuzustimmen. Der in der Wohnung verbleibende Partner kann unabhängig davon mit dem Vermieter eine Fortsetzung des Mietverhältnisses vereinbaren. Hat er die Kündigung abgelehnt und bleibt trotzdem in der Wohnung, ist er nach "*Treu und Glauben*" verpflichtet, dem ausgezogenen Ex-Partner die Auflösung des Mietvertrages und dem Vermieter die Vertragsfortsetzung zuzustimmen. Ist beides unterblieben, gilt sein Verhalten als konkludente Zustimmung. BGH, Az. VIII ZR, 14/04, aus: WuM 2005, S. 341)

Haben beide Lebenspartner einer eheähnlichen Gemeinschaft den Mietvertrag unterzeichnet und zieht ein Partner später aus der Wohnung aus, haftet er weiterhin für die Mietzahlungen. Um der Haftung zu entgehen, kann er den Mietvertrag gemeinsam mit dem verbliebenen Ex-Partner kündigen und bei Weigerung des Ex-Partners die Zustimmung zur Kündigung verlangen. Erfolgt die Kündigung erst durch gerichtliches Urteil, hat der vor Gericht unterlegene Partner die gesamten Kosten zu tragen. (OLG Düsseldorf, Az. 10 W 29/07, aus: Tsp 16.02.2008, S. I 1)

Haben beide Lebenspartner den Mietvertrag abgeschlossen, kann auch nur durch beide die Kündigung des Mietvertrages erfolgen. Zieht hingegen ein Lebenspartner aus der gemeinsamen Wohnung aus, kann er vom in der Wohnung verbleibenden Partner Zustimmung zur Kündigung verlangen, weil mit dem Auszug die formfrei begründete Gesellschaft bürgerlichen Rechts beendet wurde und Abwicklung der Rechtsverhältnisse verlangt werden kann. (LG Berlin, Az. 63 S 86/16, aus: GE 2017, S. 476)

Haben beide Lebenspartner den Mietvertrag abgeschlossen und zieht ein Lebenspartner wegen Auflösung der Partnerschaft aus und will den Mietvertrag kündigen, kann er vom anderen Lebenspartner ebenfalls Kündigung des Mietvertrages verlangen. (AG Waiblingen, Az. 7 C 1040/18)

Zieht ein Ehepartner aus der gemeinsamen Wohnung aus und steht weiterhin im Mietvertrag, haftet er auch für die Mietschulden. Das gilt nicht, wenn der ausgezogene Ehepartner mittellos ist und auch in Zukunft über kein Einkommen oder Vermögen verfügen wird, um für die Mietschulden mithafteten zu können. Stattdessen kann der ausgezogene Ehepartner verlangen und gerichtlich beschließen lassen, aus dem Mietverhältnis entlassen zu werden. (OLG Köln, Az. 4 UF 175/06)
Fall: Weil die ausgezogene Ehefrau schwer krank und mittellos war, sah das OLG kein „*wirtschaftliches Interesse der weiteren Beteiligung an dessen Verbleib im Mietvertrag*“ und beschloss sie aus dem Mietverhältnis zu entlassen.

Zieht ein Ehepartner aus der gemeinsam gemieteten Wohnung aus, kann er vom anderen Partner, der in der Wohnung verbleibt, Zustimmung zur Kündigung des Mietvertrages verlangen. Das gilt auch während des Trennungsjahres, bevor die Ehe rechtswirksam geschieden wurde. (OLG Oldenburg, Az. 13 UF 2/21)

© Copyright Harald Grzegorzewski

Zieht ein Ehepartner wegen angestrebter Scheidung aus der gemeinsamen Wohnung aus, haftet er weiterhin mit dem anderen Ehepartner zusammen für die Miete bis die Ehe rechtswirksam geschieden und im Gerichtsbeschluss einem Ehepartner die Wohnung zum alleinigen besitz zugewiesen worden ist. Eine vorherige Einigung der Eheleute und Mitteilung an den Vermieter, wem die Wohnung überlassen werden soll, ändert nichts an der gemeinsamen Haftung für die Miete bis zur Scheidung. (OLG Hamm, Az. 2 WF 170/14)

Ist der Ehepartner nach der Scheidung ausgezogen und hat der Vermieter Kenntnis davon und wird über 27 Jahre in allen mietvertraglichen Angelegenheiten ausschließlich mit der in der Wohnung verbliebenen Ex-Ehefrau korrespondiert, liegt eine stillschweigende „*Entlassung*“ aus dem Mietvertrag vor und kann der Ex-Ehemann nicht mehr mietrechtlich in Anspruch genommen werden. (AG Bonn, Az. 201 C 34/11)

Wurde die Ehe rechtskräftig geschieden, kann der ausziehende Mieter durch schriftliche Erklärung gegenüber dem Vermieter Löschung aus dem Mietverhältnis verlangen. Eine vor Rechtskraft des Urteils verfasste Erklärung beider (Noch-)Eheleute löst diesen Löschungsanspruch nicht aus. (LG Berlin, Az. 64 S 160/22)

Wurde zwischen der ausgezogenen Ehefrau und dem Vermieter ein Aufhebungsvertrag geschlossen und hat der in der Wohnung verbleibende Ehemann dem nicht ausdrücklich zugestimmt, aber nach Auszug der Ehefrau die Wohnung über 2 Jahre allein genutzt und allein alle mietvertraglichen Verpflichtungen erfüllt und von der ausgezogenen Ehefrau auch keinen finanziellen Ausgleich verlangt, kann er sich bei späteren mietrechtlichen Streitigkeiten nicht darauf berufen, dass die Zustimmung zum Aufhebungsvertrag fehlt. Ein solches Berufen stellt nach Treu und Glauben eine unzulässige Rechtsausübung dar. Infolgedessen darf der Vermieter allein den in der Wohnung verbliebenen Ehemann als Vertragspartei betrachten. (BGH, Az. VIII ZR 124/03)
Fall: Die Ehefrau war ausgezogen und hatte mit dem Vermieter einen Mietaufhebungsvertrag geschlossen. Der Ehemann war in der Wohnung verblieben und hatte von dem Aufhebungsvertrag nichts gewusst. Über zwei Jahre danach lehnte er eine Mieterhöhung mit der Begründung ab, sie hätte an beide Mitmieter (ihn und seine Ehefrau) gerichtet sein müssen. Die Gerichte folgten dieser Auffassung nicht.

Ist der Ehemann aus der gemeinsamen Wohnung ausgezogen, bleibt er weiterhin neben seiner Ehefrau Mitschuldner der Miete bis zur Kündigung des Mietvertrages. Zahlt die Ehefrau in dieser Zeit die Miete allein, hat sie gegenüber ihrem Ehemann einen Gesamtschuldnerausgleich auf die Hälfte der Nettokaltmiete für den Zeitraum ab Auszug aus der Wohnung bis zur Rückgabe der gekündigten Wohnung an den Vermieter. (OLG Bremen, Az. 4 WF 184/15)
Anmerkung: Wäre in den Unterhaltszahlungen des Ehemanns ein entsprechender Mietausgleich enthalten, würde der Anspruch auf Gesamtschuldnerausgleich entfallen.

Ist die Ehefrau vor über 40 Jahren aus der gemeinsamen Wohnung ausgezogen und sind seitdem Erklärungen des Vermieters nur an den Ehemann adressiert und umgekehrt Erklärungen des Mieters nur vom Ehemann unterzeichnet worden, kann von einer konkludenten Entlassung der Ehefrau aus dem Mietvertrag und Fortsetzung des Mietverhältnisses mit nur dem Ehemann ausgegangen werden. Eine Kündigung des Mietverhältnisses muss für ihre Wirksamkeit nicht mehr an beide Eheleute adressiert sein. (LG Berlin, Az. 67 S 13/16, aus: GE 2017, S. 231)

siehe auch: **Betriebskostenabrechnung**
siehe auch: **Kündigung und Eheleute bzw. Lebensgefährte**
siehe auch: **Lebenspartner**
siehe auch: **Mietvertrag und Unterschrift**
siehe auch: **Mithaftung**
siehe auch: **Schriftform beim Mietvertrag**
siehe auch: **Räumungsklage**

Auszug des Mieters und bleibender Untermieter

Werden Gewerberäume nach korrekter Kündigung vom Hauptmieter geräumt, aber nicht vom Untermieter, und hat der Vermieter in Erwartung der vollständigen Räumung durch Haupt- und Untermieter

© Copyright Harald Grzegorzewski

die Räume neu vermietet, kann der neue Mieter weder fristlos kündigen wegen Nichtgewährung des Gebrauchs der Mietsache noch Schadenersatz vom Vermieter verlangen für den Ersatz entstandener Aufwendungen. Der Vermieter ist berechtigt, einen neuen Mietvertrag abzuschließen, wenn konkret anzunehmen ist, dass Haupt- und Untermieter fristgemäß die Mieträume verlassen werden und keine konkreten Anhaltspunkte dagegensprechen. Es ist für den Vermieter nicht zumutbar, erst nach erfolgtem Auszug der alten Mieter die Räume neu zu vermieten. Im vorliegenden Fall konnte der Vermieter davon ausgehen, dass Haupt- und Untermieter rechtzeitig räumen, so dass einer Neuvermietung nichts entgegenstand und nun, wo der Untermieter seinen Raum noch belegt, der neue Mieter keinen Schadenersatzanspruch geltend machen kann. (OLG Az. 24 U 138/97 aus: Tsp 07.05.2000)

Bleibt nach Kündigung und Auszug des Hauptmieters der Untermieter in den Mieträumen und zahlt keine Miete, kann der Vermieter Nutzungsentschädigung vom ehemaligen Hauptmieter verlangen, deren Höhe nach der ortsüblichen Miete bemessen werden darf. (BGH vom 14.07.1999, Az. XII ZR 215/97, aus: ZMR 1999, S. 749)

Werden die Mieträume neu vermietet, bleibt ein Untermietvertrag mit dem vorherigen Hauptmieter bestehen. Der neue Hauptmieter tritt nicht automatisch in das bestehende Untermietverhältnis ein und kann deshalb auch nicht das Untermietverhältnis kündigen und Räumung der Mietfläche verlangen. (LG Berlin, Az. 37 O 123/18)
Anmerkung: Offen blieb, weil nicht Gegenstand der Klage, wie das Untermietverhältnis durch den neuen Hauptmieter (hier ging es um Gewerberäume) beendet werden kann.

siehe auch: **Rückgabe der Mietsache und Schadenersatz wegen mangelhafter Rückgabe**
siehe auch: **Rückgabe der Mietsache und Schadenersatz wegen verspäteter Rückgabe**
siehe auch: **Räumungsklage**

Auszug des Mieters und Hausrat

Stopft der ausziehende Mieter seinen überflüssigen Hausrat bzw. Umzugsmüll in die Mülltonnen, so dass die Mülltonnen vorzeitig voll sind und eine Sonderleerung durchgeführt werden muss, um den anderen Mietern leere Tonnen zur Verfügung zu halten, können die Kosten für die Sonderleerung nicht vom ausziehenden Mieter ersetzt verlangt werden. (AG Nürnberg, Az. 29 C 1324/02, aus: NZM 2002, S. 655)

Lässt der ausziehende Mieter über einen längeren Zeitraum Möbel in der Wohnung zurück, kann der Vermieter die Möbel entsorgen, um die Wohnung leergeräumt neu vermieten zu können. (OLG Bamberg, Az. 6 U 20/03)

Stellt der Mieter seine Möbel am Vortag der Abholung durch ein Müllentsorgungsunternehmen auf die Straße und stürzt nachts ein Möbelstück gegen ein geparktes Auto, haftet der Mieter wegen Verletzung der Verkehrssicherungspflicht. (AG Neustadt a. Rübenberge, Az. 55 C 1520/11)

Auch durch einen unverschuldeten Brand erheblich beschädigte Möbel und Einrichtungsgegenstände muss der ausziehende Mieter aus den Mieträumen entfernen. (OLG Düsseldorf, Az. I-10 U 74/05, aus: GE 2006, S. 189)

Räumt der Vermieter die Wohnung des Mieters ohne Vorliegen eines Gerichtsurteils, so handelt er in verbotener Eigenmacht und macht sich schadenersatzpflichtig, wenn Möbel und Inventar beschädigt werden oder verloren gehen. (BGH, Az. VIII ZR 326/02, aus: MM 8/04, S. 10)

Lässt der Vermieter die Wohnung ohne Gerichtsbeschluss räumen, weil der Mieter mit unbekanntem Aufenthalt verschwunden und mit mehreren Mieten im Rückstand ist, und nachdem die Wohnung wegen Vermisstmeldung der Verwandten polizeilich geöffnet und durchsucht wurde, muss der Vermieter dem Mieter Schadenersatz für die herausgeräumten Sachen leisten, wenn der Mieter später wieder auftaucht und den Wertverlust seiner Sachen reklamiert. (BGH, Az. VIII ZR 45/09)
Anmerkung: Der Vermieter hat die Pflicht, ein Verzeichnis über die Sachen mit Zustandsbeschreibung zu erstellen und die Sachen für den Mieter in Verwahrung zu nehmen; nur offenkundig wertlose Sachen

© Copyright Harald Grzegorzewski

können entsorgt werden. Der Vermieter trägt die Beweislast hinsichtlich Zustand und Wert der Sachen. Fehlen hinreichende Belege, kann der Wert vom Gericht geschätzt werden.

Hat der Mieter nach Kündigung und Auszug Hausrat in der Wohnung zurückgelassen und 6 Monate später auf die Forderung des Vermieters auf vollständige Räumung nicht reagiert, kann der Vermieter eigenmächtig die Wohnung zwangsöffnen und räumen lassen, wenn weitere Schäden an der Mietsache einzutreten drohen und die Bewohner des Hauses erheblich beeinträchtigt werden. Die Kosten für den Schlüsseldienst kann der Vermieter vom ausgezogenen Mieter ersetzt verlangen. (LG Duisburg, Az. 13 S 243/11)
Anmerkung: Zwar stellt dieses Vorgehen eine verbotene Eigenmacht dar, doch wegen Gefahr und Beeinträchtigung hielt das Landgericht die „*kalte Räumung*“ für zulässig.

Wird ein Haus bei der Zwangsversteigerung ersteigert und ohne Gerichtsvollzieher in Besitz genommen, hat der Eigentümer über Gegenstände, die nicht durch Zuschlagsbeschluss erfasst sind, ein Verzeichnis zu erstellen und den Wert schätzen zu lassen. Unterbleiben Verzeichnis und Schätzung und wird das Inventar weggeschafft, teilweise bei einer Auktion versteigert oder entsorgt, schuldet der Ersteigerer dem Eigentümer Schadenersatz für Verlust der Sachen wegen verbotener Eigenmacht. Dem Ersteigerer obliegt dabei die Pflicht, vom Eigentümer behaupteten Bestand und Wert der weggeschafften Sachen durch Gegenbeweis zu entkräften. (BGH, Az. V ZR 175/16)

Der Anspruch auf Räumung kann auch mittels einstweiliger Verfügung geltend gemacht werden, wenn der Vermieter aufgrund einer besonderen Notlage auf die Herausgabe der Mietsache angewiesen ist. Das ist der Fall, wenn der Herausgabeanspruch durch vertragswidrigen Gebrauch die Mietsache in ihrer Substanz erheblich gefährdet. Die konkrete Uneinbringlichkeit von Mietrückständen stellt keine diesbezügliche Notlage dar. (OLG Celle, Az. 2 W 58/00, aus: Tsp 23.06.2001, S I 19)

Wurde der Mieter durch Gerichtsurteil zur Räumung verurteilt und hat der Vermieter alle in der Wohnung befindlichen Sachen als Pfand einbehalten, darf der Vermieter später diese Sachen nicht entsorgen, wenn der Mieter trotz Aufforderung mit Fristsetzung die Sachen nicht abgeholt hat. Stattdessen muss der Vermieter alle Sachen nach Müll und nach pfändbaren und nicht pfändbaren Gegenständen trennen. Der Müll kann dann entsorgt werden. Die pfändbaren Sachen dürfen frühestens nach 2 Monaten öffentlich versteigert werden, wenn zuvor dem ehemaligen Mieter als Eigentümer die Versteigerung angedroht und die Höhe der Forderungen mitgeteilt wurde. Die nicht pfändbaren Sachen und Dokumente dürfen nicht entsorgt und versteigert werden, sondern müssen hinterlegt werden. (BGH, Az. I ZB 45/05)
Anmerkung: Inzwischen wurde die ZPO dahingehend geändert, dass der Vermieter als Gläubiger die Verwertung durch öffentliche Versteigerung durchführen lassen kann, wenn der Mietschuldner nicht innerhalb eines Monats ab ihm mitgeteilter Räumung aus der Mietsache die Herausgabe seiner Sachen verlangt hat (*siehe* § 885a ZPO).

Endet das Mietverhältnis mit Fristablauf oder Kündigung, darf der Vermieter nicht eigenmächtig die Wohnung räumen und das Türschloss wechseln. Der Mieter kann sich mit einstweiliger Verfügung sofort wieder in Besitz seiner Wohnung setzen und vom Vermieter wieder Einräumung der Möbel verlangen. (AG München, Az. 461 C 9942/17)

siehe auch: **Rückgabe der Mietsache und Schadenersatz wegen mangelhafter Rückgabe**
siehe auch: **Rückgabe der Mietsache und Schadenersatz wegen verspäteter Rückgabe**

Auszug des Mieters und Mietzahlung

Zieht ein Mieter vor Ablauf der Kündigungsfrist aus der Wohnung aus, kann Vermieter die Wohnung gleich neu vermieten und muss nicht erst die Kündigungsfrist abwarten. Bekommt er den neuen Mieter nur zu einem niedrigeren Mietzins, kann er die Differenz vom Vormieter als Schadenersatz geltend machen, und zwar bis zum letzten Tag der Kündigungsfrist. Allerdings muss der ausgezogene Mieter vorher über Folgendes informiert werden: erstens, dass vertraglich das Mietverhältnis noch bis zum letzten Tag der Kündigungsfrist weiter besteht, zweitens, dass der Vermieter sich im Rahmen seiner Schadenminderungspflicht gleich um einen neuen Mieter bemühen wird, drittens, dass bei einer

© Copyright Harald Grzegorzewski

Neuvermietung zu einem niedrigeren Mietzins die Differenz zur Mindermiete als Schadenersatz geltend gemacht wird. (LG Berlin, Az. 64 S 16/97, aus: ZMR 1998, S. 229)

Zieht der Mieter ohne Rücksicht auf den Mietvertrag vorzeitig aus und kann der Vermieter die Wohnung nur zu einem niedrigeren Mietzins weitervermieten, schuldet der Mieter dem Vermieter die Differenz zwischen der alten höheren und der neuen niedrigeren Miete. (LG Erfurt, Az. 2a S 143/99, aus: GE 2000, S. 1184)

Ist der Mieter vor Ablauf des Vertragsendes aus der Mietsache ausgezogen, kann der Vermieter bis zum gültigen Vertragsende weiterhin den Mietzins verlangen. Kein Zahlungsanspruch besteht, wenn die Mietsache nach dem Auszug aufwendig umgebaut wird, so dass ein Weitergebrauch durch den Mieter nicht mehr möglich wäre. Kleinere Instandsetzungsarbeiten (hier: Austausch eines Schiebeelements am Schaufenster und Arbeiten an der Jalousie) stehen dem Weitergebrauch nicht entgegen. Ebenso entfällt der Zahlungsanspruch, wenn die Mietsache inzwischen an einen neuen Mieter vermietet wird. (OLG Düsseldorf, Az. I-10 U 36/04, aus: GE 2005, S. 299)

Hat der Mieter gekündigt und ist vor Ablauf der Kündigungsfrist ausgezogen, muss der Mieter dennoch die Miete bis zum Ablauf der Frist bezahlen. Das gilt auch, wenn der Vermieter die Wohnung einem neuen Mieter zum Renovieren überlässt, obwohl noch die Kündigungsfrist des alten Mietverhältnisses läuft. (AG Neuruppin, Az. 42 C 273/08, aus: Tsp 05.09.2009, S. I 1)

Auch bei einem vorzeitigen Auszug aus der Wohnung schuldet der Mieter die vollständige Mietzahlung (Nettokaltmiete, Betriebs- und Heizkostenvorauszahlung) bis zum Mietvertragsende. (AG Leipzig, Az. 162 C 6252/09)
Fall: Der Mieter hatte die Wohnung Ende November 2008 verlassen, konnte aber erst zu Ende März 2009 kündigen und wollte wegen Nichtnutzung keine Betriebs- und Heizkostenvorauszahlungen leisten, was das Gericht für unzulässig erklärte.

Ist der Mieter ausgezogen und spurlos verschwunden, kann der Vermieter die Kündigung des Mietvertrages auch an die Anschrift des noch bestehenden Mietverhältnisses, d. h. an die Adresse der verlassenen Wohnung, schicken. (LG Mannheim, Az. 4 S 198/95, aus: DWW 1997, S. 190)

Auszug des Mieters und Stromabmeldung

Zieht der Wohnungsmieter ordnungsgemäß aus ohne seinen Stromlieferungsvertrag mit dem Elektrizitätswerk zu kündigen, muss der Vermieter nicht den Strom bezahlen, der nach dem Mieterauszug in der leer stehenden Wohnung verbraucht wird. (AG Heidelberg, Az. 29 C 245/85)

Badewanne

Eine Badewanne muss nicht ausgetauscht werden, nur weil sie 30 Jahre alt ist. Ebenso wenig, wenn sie rau ist und nur schlecht geputzt werden kann, solange sie benutzbar ist und sich säubern lässt. (AG Coesfeld, Az. 4 C 525/02, aus: WuM 2003, S. 206)

Ist die Emaille in der Badewanne dermaßen rau, dass man glauben könnte, auf Sand zu sitzen, kann der Mieter vom Vermieter Austausch der Badewanne verlangen. Das Betriebsalter der Badewanne ist hierbei unerheblich. (AG Hannover, Az. 414 C 16262/08)

Wird die Badewanne ersetzt, weil der Mieter sie „*beschädigt*“ hinterlassen hat, kann der Vermieter nur den um die Wertsteigerung (neu für alt) verminderten Neupreis als Schadenersatz verlangen. (AG Herborn, Az. 50 C 291/06)
Fall: Die bei Einzug neue Badewanne wies bei Rückgabe der Mietsache nach 8 Jahren Beschädigungen auf, weswegen die Badewanne komplett ersetzt wurde. Bei vom Gericht unterstellter Lebensdauer von 23 Jahren und einem Neupreis von 770,24 € musste der Vermieter einen Wertzuwachs zugunsten des Mieters in Höhe von 231,07 € in Abzug bringen.

siehe auch: **Dusche statt Badewanne**
siehe auch: **Modernisierungsmaßnahme: Bad, Badewanne und Fliesen**

© Copyright Harald Grzegorzewski

siehe auch: **Schönheitsreparaturen und Badewanne**
siehe auch: **Verkalkung**

Bäume

siehe: **Baumschutz**
siehe: **Betriebskostenart: Gartenpflege**
siehe: **Gartenpflege durch den Mieter**
siehe: **Haftung für umstürzende Bäume**
siehe: **Mietminderung... wegen Schatten**
siehe: **Wasserschaden**

Balkon

Der Vermieter darf den gefliesten Balkonboden gegen einen Estrichboden austauschen. Weil diese bauliche Maßnahme keine Verschlechterung der Mietsache darstellt, kann der Mieter nicht auf neue Fliesen bestehen. (LG Berlin, Az. 62 S 133/00, aus: NZM 2001, S. 986; AG Berlin Charlottenburg, Az. 208 C 289/03, aus: GE 2004, S. 303)

Blumenkästen auf der Fensterbank und auf dem Boden zu ebener Erde an der Fassade bedürfen der Genehmigung des Vermieters. (AG Berlin Lichtenberg, Az. 14 C 384/05, aus: GE 2006, S. 455)

Blumenkästen auf dem mitvermieteten Balkon müssen durch ordnungsgemäße Befestigung gegen Herabstürzen gesichert sein. Beim Gießen ist zu vermeiden, dass auslaufendes oder überlaufendes Gießwasser nicht die Fassade, andere Gebäudeteile oder darunter wohnende Mitmieter beeinträchtigt. Unter Einhaltung dieser Vorgaben ist ausnahmsweise auch das Anbringen der Blumenkästen an der Außenseite des Balkons zu dulden. (AG München, Az. 271 C 23794/00)

Sind die außen angebrachten Blumenkästen absturzsicher angebracht, kann deren Entfernung nicht verlangt werden. (LG Hamburg, Az. 316 S 79/04)

Blumenkästen an der Außenseite der Balkongitter gehören nicht zum allgemeinen Mietgebrauch der Wohnung und des mitvermieteten Balkons und müssen vom Vermieter nicht geduldet werden, weil sie wegen Absturzgefahr ein potenzielles Sicherheitsrisiko darstellen. Ist mietvertraglich vereinbart, dass Pflanzen und Blumenkästen außerhalb des Balkongitters von der Genehmigung des Vermieters abhängig sind, kann der Vermieter deren Entfernung verlangen. (LG Berlin, Az. 67 S 370/09, aus: GE 2011, S. 1230)

Stellen die mit stabiler Halterung außen am Balkon angebrachten Blumenkästen keine Gefahr für Fußgänger auf der Straße dar, kann der Vermieter nicht ihre Beseitigung verlangen. (AG Berlin Charlottenburg, Az. 235 C 169/11)

Blumenkästen außen am Balkongitter müssen entfernt werden, wenn die Gefahr des Herunterfallens nicht ausgeschlossen werden kann. Baulich hatte der Balkon keine gemauerte Brüstung mit darauf befestigtem Gitter und breiter Abstellfläche, sondern bestand nur aus einem Stahlgerüst mit einer daran befestigten Platte als Sichtblende, so dass Blumenkästen nicht abgestellt, sondern nur angehängt werden konnten. Aus Sicherheitsgründen wurde das Anhängen nach außen untersagt. (LG Berlin, Az. 65 S 40/12, aus: GE 2012, S. 1098)

Blumenkästen außen am Balkongeländer müssen entfernt werden, wenn die Gefahr des Herabstürzens durch Starkregen oder Sturm besteht. (AG München, Az. 1293 C 12154/24)

Laufen die auf dem Balkongitter in den dafür vorgesehenen Halterungen aufgestellten Blumenkästen infolge „*sintflutartigen*“ Regens über, verstopft auslaufende Erde den Abfluss auf dem Balkonboden und lässt Regenwasser in die untere Wohnung eindringen, trifft den Mieter kein Verschulden aus Verletzung seiner Obhutspflicht. (AG Berlin Pankow-Weißensee, Az. 2 C 153/08, aus: GE 2008, S. 1563)
Anmerkung: Für unwichtig erklärte das Gericht die Frage, ob die Blumenkästen an der Unterseite über Abflusslöcher verfügen, weil es sich um „*Blumenkübel*“ handelte, die im Handelsverkehr üblich sind.

© Copyright 1999 Harald Grzegorzewski

Der Vermieter kann vom Mieter Zurückschnitt seiner Balkonpflanzen verlangen (hier: überlanger Knöterich), wenn Blüten und andere Pflanzenabfälle auf die Terrasse des darunter wohnenden Mieters fallen und die Nutzung der Terrasse beeinträchtigen. (LG Berlin, Az. 67 S 127/02, aus: GE 2003, S. 188)

Topfpflanzen auf dem Balkon müssen so gesichert sein, dass sie nicht herabstürzen können. Unterbleibt die Sicherung, kann der Vermieter Beseitigung der Gefahrensituation verlangen, den Mieter abmahnen und bei Untätigkeit und Fortbestand der Gefahrensituation fristlos kündigen. (LG Berlin, Az. 67 S 278/09, aus: GE 2010, S. 203)
Fall: Wegen ungesichertem Aufstellen von Topfpflanzen auf dem Balkon im 3. Obergeschoss wurde der Mieter abgemahnt, Sicherung verlangt und nach Herabstürzen eines Blumentopfes und erneuter fruchtloser Abmahnung fristlos gekündigt.

Stellt der Erdgeschossmieter Blumenkästen auf den Fensteraußenbänken des Hauses und auf dem Kiesboden vor der Hauswand auf, kann der Vermieter deren Beseitigung verlangen, weil diese Flächen nicht mitvermietet sind. Möchte der Mieter Blumenkästen auf das eigene Fensteraußenblech stellen, kann der Vermieter die Genehmigung nicht verweigern, wenn die Kästen nicht über das Fensterbleich hinausragen. (AG Berlin Lichtenberg, Az. 14 C 384/05)

Der Mieter darf im Rahmen der vertragsgemäßen Balkonnutzung ein Rankgitter auf der Balkonseite anbringen, um daran Pflanzen hochwachsen zu lassen. (AG Berlin Schöneberg, Az. 6 C 360/85)

Der Mieter darf auf dem Balkon oder der Loggia keine Bäume anpflanzen, die nach wenigen Jahren eine Größe erreichen, die zur Beeinträchtigung des Erscheinungsbildes der Fassade beiträgt, deren Gewicht zur allgemeinen Gefahrenquelle durch Umstürzen wird und Verwurzelung auf dem Balkonboden zur Beschädigung der Bausubstanz führt. Dem Mieter ist es nicht gestattet, die Standsicherheit durch Stahlseile, mit denen der Baum an der Hauswand befestigt wird, herzustellen. (LG München I, Az. 31 S 12371/16)

Der Anspruch des Mieters auf Montage einer Markise kann abgelehnt werden, wenn eine „puristisch erbaute Wohnanlage“ vorliegt, indem auf Stilelemente der Baukunst wie Farben und Verzierungen verzichtet wird, um „*klare Strukturen und Linien*“ und den „*architektonischen Stil*“ nicht zu verletzen. Eine Markise würde den optischen Gesamteindruck beeinträchtigen. (AG Köln, Az. 201 C 62/17)
Anmerkung: Stattdessen wollte der Vermieter mehrere „*große und stabile Ampelsonnenschirme*“ auf der Terrasse der Wohnung genehmigen.

Der Mieter darf auf dem Balkon eine Markise anbringen. Der Vermieter kann die Genehmigung nicht verweigern mit dem Einwand, das äußere und einheitliche Erscheinungsbild des Hauses werde dadurch gestört und ein Sonnenschirm würde als Sonnenschutz genügen. (AG München, Az. 411 C 4836/13)
Anmerkung: Das Gericht führte aus, dass - entgegen Parabolantennen – im allgemein Markisen nicht als störend empfunden würden und zur üblichen Balkonnutzung gehören.

Der Mieter hat Anspruch auf Wiederanbringung der zuvor genehmigten Markise, die im Zuge der vorgenommenen Wärmedämmmaßnahmen entfernt wurde. Nur aus wichtigem Grund kann die Wiederanbringung verweigert werden. Kein wichtiger Grund liegt vor, wenn mit Hilfe von Zwischenkonsolen das Wärmeverbundsystem nur „*geringfügig*“ beschädigt wird und nur ein geringer Wärmeverlust zu erwarten ist. (AG Hamburg Barmbek, Az. 820 C 79/11, aus: WuM 2014, S. 199)

Der Vermieter kann Zustimmung zur Markise auf dem Balkon nicht verweigern, wenn die Markise fachgerecht angebracht wird, eine Haftpflichtversicherung abgeschlossen hat und eine Kaution von 1.500 € für die Rückbaukosten leistet. (LG Berlin, Az. 64 S 322/20)
Anmerkung: Der Einwand des Vermieters, eine Markise beeinträchtige den optischen Gesamteindruck des Hauses, ist hinfällig, wenn er dem Mieter das Aufstellen von Sonnenschirmen gestattet

Bringt der Mieter auf dem Balkon eine Bastverkleidung an und verhindert somit den Blick durch die Plexiglasscheiben an der Balkonbrüstung, kann der Vermieter nicht deren Abschaffung verlangen. Dem Mieter steht ein grundsätzlicher Schutz seiner Intimsphäre zu, das der Vermieter dulden muss. (AG Köln, Az. 212 C 124/98)

© Copyright Harald Grzegorzewski

Den Balkon mit an Schienen befestigten Vorhängen von allen Seiten zu verhüllen und gewissermaßen in einen geschlossenen Raum zu verwandeln, stellt keinen vertragsmäßigen Gebrauch der Mietsache dar und braucht vom Vermieter nicht geduldet werden. (AG Münster, Az. 48 C 2357/01, aus: WuM 9/01, S. 445)

Den Balkon mit einem Vorhang komplett zu verhüllen, geht über die vertragliche Balkonnutzung hinaus. Der Vermieter kann die Entfernung verlangen. Ein Balkon ist „*ein offener ausgekragter Gebäudevorbau*“, der Mieter hat nicht das Recht den Balkon in „*umschlossenen Raum zu verwandeln*“. Markisen und Sonnenschirme, die nicht über die Balkonbrüstung hinausragen und nicht das optische Gesamtbild des Hauses erheblich beeinträchtigen, können nicht verweigert werden. (AG Münster, Az. 48 C 2357/01, aus: WuM 2001, S. 445)

Auf dem Balkon eine Sichtschutzkonstruktion anzubringen und fest mit dem Wänden zu verbinden, ist geht über den vertragsgemäßen Gebrauch der Mietsache hinaus und kann vom Vermieter verweigern werden. (AG Köln, Az. 220 C 27/11, aus: ZMR 2011, S. 886)

Der Vermieter ist nicht verpflichtet, eine vom Mieter angebrachte Balkonverglasung wiederherzustellen, die für Sanierungsmaßnahmen an der Fassade abgebaut werden musste. (LG Berlin, Az. 62 S 248/97, aus: GE 1998, S. 493)

Der Mieter ist nicht verpflichtet, den Balkon von Schnee und Eis frei zu halten. Sollte infolge hoher Eis- und Schneemassen bei Tauwasser durch die Balkontür dringen und in die darunter liegende Wohnung laufen, muss der Mieter nicht für den Wasserschaden haften. Eine entsprechende Verpflichtung in der Hausordnung ist unwirksam. (LG Berlin, Az. 63 S 213/15, aus: GE 2016, S. 531)

siehe auch: **Aushänge am Fenster und am Balkon**
siehe auch: **Fassadenbewuchs**
siehe auch: **Jalousien in Parterrewohnung**
siehe auch: **Parabolantenne und Aufstellungsart**
siehe auch: **Parabolantenne und Genehmigung**

Balkonabfluss

Der Mieter muss im Rahmen seiner Sorgfaltspflicht darauf achten, dass der Balkonabfluss nicht verstopft ist und es infolgedessen nicht zu Wasserschäden an der Mietsache, insbesondere darunter liegenden Wohnungen kommt. Die Beweislast, dass der Mieter die Verschlechterung der Mietsache weder verursacht noch verschuldet hat, liegt beim Mieter. (OLG Karlsruhe, RE vom 9.08.1984, aus: NJW 1985, S. I 142)

Der Mieter hat eine Obhutspflicht und muss dafür sorgen, dass Regenwasser vom Balkon abfließen kann. Das Abflusssieb muss freiliegen und regelmäßig gesäubert werden. Verstopfungen sind dem Vermieter anzuzeigen. (LG Berlin, Az. 61 S 379/85)

Ist der Balkonabfluss äußerlich sichtbar, trifft den Mieter die Obhutspflicht, den Abfluss sauber und eisfrei zu halten, damit Wasser abfließen kann. (LG Bochum, Az. 11 S 29/12)

siehe auch: **Wasserschaden**

Balkonpflanzen

siehe: **Balkon**
siehe: **Balkonabfluss**

Balkonkraftwerk

Möchte der Mieter eine Solaranlage zur Stromerzeugung und Eigennutzung auf dem Balkonboden aufstellen, kann der Vermieter die Genehmigung nicht verweigern, wenn kein baulicher Substanzeingriff

© Copyright Harald Grzegorzewski

stattfindet und das optische Erscheinungsbild des Hauses nicht beeinträchtigt wird. (AG Köln, Az. 222 C 150/23)

Der Vermieter kann eine Solarpaneele an der Außenseite des Balkons des Mieters untersagen und Beseitigung verlangen wegen des „*hohen*“ Sicherheitsrisikos durch die Anlage; der Mieter kann nur dann eine Genehmigung verlangen, wenn 1. eine fachgerecht Montage nachgewiesen wird, 2. eine Sicherheitsleistung für späteren Rückbau erbracht wird, 3. eine Haftpflichtversicherung für mögliche Schäden aus dieser Anlage abgeschlossen wird. (AG Köln, Az. 08 C 460/23)

siehe auch: **Parabolantenne und Aufstellungsart**

Barrierefreiheit

Ein Mieter, dessen Ehepartner auf einen Rollstuhl angewiesen ist, kann vom Vermieter den Anbau einer Rampe an der Haustür verlangen, um die 6 Stufen barrierefrei überwinden und ohne fremde Hilfe zur eigenen Wohnung gelangen zu können; gleichfalls steht dem Vermieter für den späteren Rückbau eine Sicherheit vom Mieter (hier: 5.000 €) zu. (LG Berlin, Az. 66 S 75/22)

Beantragt der Mieter eine Rampe an der Haustür, um als Rollstuhlfahrer selbstständig seine Wohnung aufsuchen zu können und nicht ständig auf helfende Mitmieter angewiesen zu sein, und weigert sich der Vermieter über Jahre, liegt gemäß AGG eine Diskriminierung wegen Behinderung vor und rechtfertigt eine Entschädigung von 11.000 €. (LG Berlin II, Az. 66 S 24/24)

siehe auch: **Modernisierungsmaßnahme: Aufzug (Fahrstuhl)**

Baufreiheit

siehe: **Modernisierung und Aufwandsentschädigung**

Baumaßnahmen

siehe: **Lärm … durch Baumaßnahmen**
siehe: **Mietermodernisierung: allgemein**
siehe: **Mietermodernisierung: speziell Heizung**
siehe: **Mietminderung... wegen Lärm**
siehe: **Modernisierung und Ankündigung**

Baumkontrolle

siehe: **Baumschutz**

Baumschutz

Überschattet eine Birke einen Obstbaum, braucht nach Berliner Baumschutzverordnung keine Genehmigung zur Beseitigung der Birke erteilt werden, weil Obstbäume mit Ausnahme der Hasel- und Wallnussbäume nicht unter den Schutz der Baumschutzverordnung fallen. (OVG Berlin, Az. 2 B 15/00, aus: GE 2004, S. 1099)

Wirft ein Baum Schatten auf die Parterrewohnung, viel Laub in die Regenrinne, greifen die Wurzeln das Mauerwerk eines Schuppens an oder löst Allergien bei Anwohnern aus, sind das alles keine Gründe, eine Genehmigung zum Fällen dieses unter die Baumschutzverordnung fallenden Baumes zu erteilen. (OVG, Az. 2 B 2/02, aus: GE 2004, S. 1097)

Es genügt, wenn Hauseigentümer den Baumbestand auf ihrem Grundstück nur einmal jährlich auf Standfestigkeit und andere Auffälligkeiten hin überprüfen lassen. Fand diese Prüfung ohne Beanstandungen statt und kippt bei einem Sturm ein Baum um und richtet auf dem Nachbargrundstück Schäden an, kann der Nachbar keinen Schadenersatzanspruch gegenüber dem Baumeigentümer geltend machen. (OLG Brandenburg, Az. 5 U 174/06), aus: Tsp 9.12.2007, S. I 1)

© Copyright Harald Grzegorzewski

Zur Überprüfung auf Gefährlichkeit eigener Bäume auf dem Privatgrundstück genügt eine Sichtkontrolle in zeitlich regelmäßigen Abständen. Anders als im öffentlichen Raum muss kein qualifiziertes Fachpersonal beauftragt werden. (OLG Oldenburg, Az. 12 U 7/17)

Überragen die Äste des Baumes bis zu 4 m das Nachbargrundstück, muss der Nachbar das nicht dulden und kann wegen Schattenbildung und herunterfallenden Nadeln, Zapfen und alten Ästen einen Baumbeschnitt verlangen. (LG Coburg, Az. 33 S 26/08, aus: Tsp 13.12.2008, S. I 1)

Hängen Äste vom Baum des Nachbargrundstücks in den eigenen Garten, darf der Gartenbesitzer erst zur Selbsthilfe schreiten, wenn er den Nachbarn mit Fristsetzung zum Baumbeschnitt aufgefordert hat und nach Fristablauf die Äste immer noch nicht entfernt wurden. (OLG Hamm, Az. 3 Ss OWi 494/07)
Anmerkung: Zu beachten ist, ob die landesrechtliche Baumschutzordnung einen Beschnitt zulässt; denn das zivilrechtliche Nachbarschaftsrecht steht hinter der öffentlich-rechtlichen Baumsatzung zurück.

Hängen die Äste der Lärchen vom Nachbargrundstück über dem eigenen Garten, kann vom Nachbarn Rückschnitt der Äste verlangt werden. Nicht verlangt werden kann eine Entschädigung für die Beseitigung der herabgefallenen Nadeln. (LG Dortmund, Az. 3 O 140/10)
Anmerkung: Begründet wurde der Anspruch auf Rückschnitt u. a. damit, dass die Nadeln der zehn teilweise 15 m hohen Lärchen die Dachrinnen und Abflüsse auf dem Grundstück verstopfen, das Grundstück verschatten, Wachstum eigener Pflanzen verhindern und Benutzung von Balkon und Terrasse wegen des Nadelfluges beeinträchtigen.

Hängen Äste aus Nachbars Garten über dem eigenen Garten und beeinträchtigen herabfallende Nadeln, Zapfen und Blätter die Gartennutzung, kann vom Nachbarn ein Rückschnitt erlangt werden. (BGH, Az. V ZR 102/18)

Ragen Äste und Hecken über dem Gehweg, kann die Straßenbehörde Rückschnitt verlangen. Bleibt der Rückschnitt aus, kann die Gemeinde eine Firma beauftragen und Kostenersatz verlangen. (VG Mainz, Az. 3 K 363/17)

Ragt die Hecke über 1 m in den öffentlichen Straßenraum hinein (Grundstück grenzt direkt an der Straße ohne Gehweg dazwischen) und beeinträchtigt die Verkehrssicherheit, kann behördlich ein entsprechender Rückschnitt verlangt werden. Die Schonzeitregel nach § 39 V Nr. 2 BNatSchG steht dem nicht entgegen. (VG Augsburg, Az. 8 K 130/22)

Ragt die Hecke in den öffentlichen Verkehrsraum, kann die zuständige Behörde den Rückschnitt anordnen, um die Verkehrssicherheit auf dem Gehweg zu gewährleisten. Die Vogelschutzzeit vom 1. März bis 30.September, in der gemäß § 39 Abs. 5 BNatSchG Bäume, Büsche, Hecken usw. nicht zurückgeschnitten werden dürfen, steht dem nicht entgegen. (VG Gießen, Az. 4 L 438/23)

Stellen die Bäume auf dem Grundstück eine Gefahr für das Nachbargrundstück durch herabstürzende Äste oder Umstürzen der Bäume dar, kann der Nachbar Maßnahmen zur Gefahrenabwehr verlangen. (LG Hamburg, Az. 304 O 247/13)

Wachsen die Bäume in die Höhe und werfen Schatten auf das Nachbargrundstück und im Herbst auch das abfallende Laub, kann kein Baumbeschnitt verlangt werden. (LG Berlin, Az. 57 S 82/08)
Anmerkung: Das Landgericht berücksichtigte den Umstand, dass es nur um zwei Ahornbäume ging und nicht um 18 Fichten plus einer Birke, was im oben wiedergegebenem Urteil des LG Coburgs zu einem Beseitigungsanspruch führte.

Fällt Laub vom Nachbargrundstück auf das eigene „*parkähnliche*“ Grundstück, kann vom Nachbarn weder Beseitigung der Bäume noch Schadenersatz für die Laubbeseitigung verlangt werden. In einem begrünten Gebiet ist Laubbefall im Herbst hinzunehmen. (OLG Düsseldorf, Az. 9 U 10/95)

Fällt Laub von der Linde des Nachbargrundstücks auf das eigene Grundstück, ist das generell hinzunehmen und kann keine „*Laubrente*“ (Schadenersatz für die Laubbeseitigung) verlangt werden,

© Copyright Harald Grzegorzewski

wenn man in einer „*durchgrünten*“ Wohngegend lebt und die Laubbeseitigung ein zumutbares Maß nicht überschreitet. (AG München, Az. 14 C 31118/12)

Fallen Nüsse im Herbst vom Walnussbaum auf das Nachbargrundstück und einen dort geparkten Pkw, braucht der Eigentümer des Walnussbaumes nicht für die Schäden am Pkw haften. Wer seien Pkw unter einem Nussbaum abstellt, muss mit herabfallenden Nüssen rechnen. (AG Frankfurt/Main, Az. 32 C 365/17

Wächst die Hecke über den 2 m hohen Sichtschutzzaun des Nachbarn hinaus und wirft Schatten auf das Nachbargrundstück, kann der Nachbar Rückschnitt verlangen. (AG München, Az. 173 C 19258/09)

Wachsen die Wurzeln der Bäume vom Nachbargrundstück in das eigene Grundstück und beschädigen einen Schuppen, kann Beseitigung der Wurzeln und Schadenersatz vom Nachbar verlangt werden. (LG Itzehoe, Az. 6 O 388/11)
Anmerkung: Eine Beseitigung des Baumes kann nicht verlangt werden, wenn die zuständige Naturschutzbehörde die Fällung ablehnt.

Wachsen die Wurzeln vom Nachbargrundstück ins eigene Grundstück und machen die Anlage eines Zier- und Nutzgartens unmöglich, können die störenden Wurzeln im Zuge des Selbsthilferechts beseitigt werden. Rücksichtnahme auf die Standfestigkeit der Bäume ist nicht zu nehmen und alleiniges Risiko des Nachbarn, auf dessen Grundstück die Bäume gewachsen sind. Ein Rückschnitt überhängender Äste wegen Schattenbildung ist hingegen unzulässig bzw. nur im Bereich der Regenrinnen zulässig, um ein Verstopfen mit Nadeln zu verhindern. (OLG Karlsruhe, Az. 12 U 168/13, aus: GE 2015, S. 253)

Wachsen Wurzeln vom Nachbargrundstück ins eigene Grundstück, dürfen sie im Zuge der Selbsthilfe zurückgeschnitten werden und muss der Nachbar den Rückschnitt auch dann dulden, wenn ein Absterben des Baumes zu befürchten ist. (LG Frankenthal, Az. 2 S 132/20

Ragen die Äste einer 15 m hohen Schwarzkiefer seit Jahren vom Nachbargrundstück über das eigene Grundstück, verhindern durch Schattenwurf das Wachstum anderer Pflanzen und müssen regelmäßig herabfallende Nadeln und Zapfen entfernen werden, kann vom Nachbarn mit Fristsetzung Rückschnitt der überhängenden Äste verlangt und bei Weigerung bzw. Untätigkeit und Fristüberschreitung in Selbsthilfe der Überhang abgeschnitten werden. Ob der Baum dadurch Schaden nimmt, abzusterben droht oder seine Standfestigkeit verlieren kann, ist unerheblich. Allerdings können naturschutzrechtliche Beschränkungen regionaler Baumschutzverordnungen diesem Selbsthilferecht entgegenstehen. (BGH, Az. V ZR 234/19)
Anmerkung: Beispielhaft wies der BGH gemäß einer älteren Entscheidung darauf hin, dass keine „*objektive*“ Beeinträchtigung vorliege, wenn in ca. 5 m Höhe nur Äste ca. 40 cm weit ins Nachbargrundstück ragen (Az. V ZR 102)

Stehen auf dem Nachbargrundstück zwei 25 m hohe Bäume und verschatten das eigene Grundstück, kann vom Nachbarn kein Baumbeschnitt verlangt werden, wenn die Bäume gesund sind und der Abstand zur Grundstücksgrenze eingehalten wird. (BGH, Az. V ZR 229/14)

Fallen Laub und Nüsse des Walnussbaums auf das Nachbargrundstück, kann der Nachbar keinen vollständigen Rückschnitt verlangen, wenn dadurch der Baum absterben würde. Stattdessen ist ein „*schonender*“ über Rückschnitt über mehrere Jahre angemessen und vom Nachbarn hinzunehmen. (LG Koblenz, Az. 13 S 8/21)

Wachsen die Bambuspflanzen über 1,80 m hoch und wird ein Metallgitterzaun von 1,50 m Höhe aufgestellt, kann der Nachbar Kürzung der Hecke und eine niedrigere Zaunhöhe verlangen. Unerheblich ist die Frage, ob Bambus als Gras oder als Gehölz einzuschätzen ist. Entscheidend ist die Dichte der Pflanzen, wodurch sie als Hecke erscheinen. (OLG Karlsruhe, Az. 12 U 162/13)
Anmerkung: Höhe der Hecken und Zäune und Abstand der Hecken zum Nachbargrundstück sind in jedem Bundesland teilweise unterschiedlich im landeseigenen Nachbarschaftsgesetz geregelt.

Wachsen Wurzeln der Bäume einer öffentlichen Straße in Richtung Privatgrundstück und beschädigen eine Mauer, muss das Land als Eigentümer der Bäume nicht haften, weil eine regelmäßige

© Copyright Harald Grzegorzewski

Sichtkontrolle der Bäume keine Wurzelkontrolle miteinschließt. „*Unvermeidbare Einwirkungen*“ von Straßenbäumen muss der Anliegergrundstückseigentümer gemäß § 16 Absatz 3 Berliner Straßengesetz dulden. Eine Beseitigung der Bäume kann nicht verlangt werden. Allerdings kann der Anlieger bei Auftreten von Störungen deren Beseitigung vornehmen und Kostenersatz verlangen. (KG Berlin, Az. 9 U 38/14)

Wachsen Wurzeln der Straßenbäume in das Hauptabflussrohr des Wohnhauses, kann der Vermieter von der Gemeinde Schadenersatz in Höhe der Instandsetzungskosten verlangen, wenn bei der Reparatur des Abflussrohres ein nahestehender Straßenbaum als Ursache festgestellt wurde. (LG Berlin, Az. 28 O 224/17, aus: GE 2018, S. 1149)

siehe auch: **Grundstücksgrenze**
siehe auch: **Haftung für umstürzende Bäume**

Befristeter Kündigungsausschluss

siehe: **Kündigungsfristen bei alten Mietverträgen**
siehe: **Kündigungsverzicht**

Befristeter Mietvertrag

siehe: **Fristablauf und Vertragsfortsetzung**
siehe: **Mietvertrag und unterschiedliche Laufzeiten**
siehe: **Schriftform beim Mietvertrag**
siehe: **Zeitmietvertrag**

Behördliche Genehmigungen (bei Gewerbemietverträgen)

Eine Klausel im Formularmietvertrag, wonach der Mieter über die Nutzung der Gewerberäume auf eigene Kosten und eigenes Risiko alle behördlichen Genehmigungen einzuholen hat, ist unwirksam und verstößt gegen das AGB-Gesetz. Hängt der Mangel der Genehmigungsfähigkeit mit der Beschaffenheit und Lage der Mieträume zusammen, so trägt das Risiko der Vermieter. Dem Mieter stehen in diesem Fall keine Verpflichtung zur Mietzahlung und ein außerordentliches Kündigungsrecht zu. (LG Berlin, Az. 64 S 455/99, aus: Tsp 19.05.2001, S. I 9)

siehe auch: **Mietminderung wegen ... behördlicher Auflagen**
siehe auch: **Unwirksame Klauseln in Formularmietverträgen**

Belegeinsicht

siehe: **Betriebskostenabrechnung und Einsichtnahme durch Mieter**

Berechnung der Mietminderung

siehe: **Mietminderung und Berechnung**

Berechnungsunterlagen

siehe: **Betriebskostenabrechnung und Kopien der Originalrechnungen**
siehe: **Datenschutz und DSGVO**

Berliner Modell bzw. Berliner Räumung

siehe: **Vermieterpfandrecht**

Beschädigung der Mietsache

© Copyright Harald Grzegorzewski

Hat der Mieter seinen Teppichboden mit Klebestreifen befestigt, müssen beim Auszug mit dem Teppichboden auch die Klebestreifen entfernt werden. Bleiben die Klebstreifen nach dem Auszug vorhanden, kann der Vermieter sie auf Kosten des Mieters entfernen lassen. Das Alter des darunter liegenden PVC-Bodens (hier: 28 Jahre) ist unerheblich. (AG Köln, Az. 212 C 239/00)

Wurde die Wohnung mit Parkett und Teppichboden übernommen, sind Brandlöscher und Rotweinflecken keine gebrauchsübliche Abnutzung und muss der Mieter die Schäden beseitigen. (LG Dortmund, Az. 21 S 110/96)

Ist der Mieter mit Straßenschuhen in der Wohnung gelaufen und weist der Fußboden, insbesondere im Eingangsbereich, Kratzspuren auf, liegt keine Beschädigung vor, weil mit Schuhen laufen zur vertragsmäßigen Nutzung der Wohnung gehört. Was an Abnutzungsschäden entsteht, ist mit der Miete abgegolten. Für eine Fußbodensanierung muss der Mieter nicht einstehen. (OLG Düsseldorf, Az. I-10 U 46/03)

Das Durchbohren einer Badezimmertür zum Anbringen von Kleiderhaken gehört nicht zum vertragsgemäßen Gebrauch der Mietsache. Der Mieter muss für die Beseitigung der Schäden aufkommen. (AG Kassel, Az. 451 C 721/95)

Eine Klausel im Mietvertrag, wonach bei Beendigung des Mietverhältnisses „*Dübeleinsätze zu entfernen, Löcher ordnungsgemäß und unkenntlich zu verschließen, etwa durchbohrte Kacheln durch gleichartige zu ersetzen*“ sind, ist wegen unangemessener Benachteiligung unwirksam; denn nach Jahren sind gleichartige Kacheln im Handel kaum erhältlich, können einzelne Fliesen kaum ohne Beschädigung der Nachbarfliesen entfernt werden, können Dübellöcher nicht unkenntlich verschlossen werden. Überdies entspreche das „Anbohren von Kacheln und sonstigen Wandflächen… der vertragsgemäßen Gebrauchsnutzung“ der Mietsache. (LG Frankfurt/Main, Az. 2/13 O 474/89, aus: WuM 1990, S. 271)

Ist im Mietvertrag keine Verpflichtung zu Schönheitsreparaturen vereinbart worden, muss der Mieter beim Auszug keine Dübellöcher entfernen, weil Löcher bohren zum üblichen Gebrauch einer Mietsache gehört und somit keine Beschädigung der Mietsache darstellt. Wird deshalb der Mieter im Formularmietvertrag verpflichtet, bei Mietvertragsende sämtliche „*Dübeleinsätze zu entfernen, Löcher ordnungsgemäß und unkenntlich zu verschließen, etwa durchbohrte Kacheln durch gleichartige zu ersetzen*", so ist diese Klausel eine unangemessene Benachteiligung des Mieters und unwirksam. (BGH, Az. VIII ZR 10/92, aus: WuM 1993, S. 109)

Bohrt der Mieter Löcher in die Wand, um Regale anzubringen, muss er prüfen, ob an dieser Stelle Leitungen oder Rohre verlaufen. Unterlässt er die Prüfung und kommt es zum Schaden, muss der Mieter den entstandenen Schaden ersetzen. (OLG Nürnberg, Az. 3 U 2609/01, aus: Tsp 13.08.2005, S. I 1)

Hat der Mieter Löcher durch die Fliesen gebohrt, um die gebrauchsbedingte Ausstattung vorzunehmen (Anbringen von Seifenschale, Duschstange, Haltegriff, Handtuchhalter, Abroller für Toilettenpapier, Spiegelkonsole usw.), kann der Vermieter keinen Schadenersatz verlangen, auch nicht bei 32 Dübellöchern. (LG Hamburg, Az. 307 S 50/01, aus: WuM 2001, S. 359)

Wenn der Mieter die Fliesen im Bad mit Farbe überstreicht, kann der Vermieter nach Vertragsende neue Fliesen anbringen lassen und die Kosten vom ausgezogenen Mieter als Schadenersatz geltend machen. Waren die überstrichenen Fliesen über 30 Jahre alt, beträgt der Schadenersatz nur die Hälfte der Kosten. Kann der Mieter nachweisen, dass der Anstrich hätte entfernt werden können, ohne die Fliesen zu beschädigen, braucht er die Kosten für die Fliesenarbeiten nicht zu erstatten. (LG Köln, Az. 12 S 312/95, aus: Tsp 20.10.2001, S. I 17)

Hat der Mieter im Bad Fliesen durchbohrt, um Spiegel, Lampen, Handtuchhalter, Zahnputzgläser, Seifenschale, Duschstange, Toilettenpapierhalter und Badewannenhaltegriff anzubringen (insgesamt 32 Bohrlöcher), liegt ein vertragsgemäßer Gebrauch der Mietsache vor und kann keine Beseitigung bzw. Schadenersatz für die Beseitigung verlangt werden. (LG Hamburg, Az. 307 S 50/01)

Ist das Bad ohne übliche Einrichtungsgegenstände, kann der Mieter für Papierhalter, Seifenschale, Handtuchhalter, Spiegel/Spiegelschrank entsprechende Bohrungen vornehmen, ohne sie bei Rückgabe

© Copyright Harald Grzegorzewski

der Mietsache beseitigen zu müssen. Allerdings kann erwartet werden, die Bohrungen in den Fugen vorzunehmen, insbesondere dann, wenn die Fliesen 20 x 30 cm groß sind. Wird trotzdem durch die Fliesen gebohrt, kann der Vermieter Schadenersatz für die Erneuerung verlangen. (LG Berlin, Az. 61 S 124/01)

32 Dübellöcher im Bad entsprechen dem üblichen Wohngebrauch, wenn sämtliche Armaturen im Bad fehlen und vom Mieter erst angebracht werden müssen. (LG Hamburg, Az. 307 S 50/01)

Bohrt der Mieter die Löcher für Spiegel und Lampe in die Fliesen und nicht in die Fugen, kann der Vermieter bei Mietende Schadenersatz verlangen. (AG Münster, Az. 28 C 3053/07)
Anmerkung: Für die 6 Löcher schätzte das Gericht einen Schadenersatzanspruch von 100 €.

In der Küche bis zu 15 Dübellöcher zum Aufhängen von Küchenmöbeln ist vertragsgemäßer Gebrauch. Bis zu 60 Dübellöcher im Wohnzimmer (u. a. zum Befestigen einer Wandverkleidung) überschreitet den üblichen Rahmen und müssen beseitigt werden. Unterlässt der Mieter die Beseitigung, kann der Vermieter für die Ausbesserung Schadenersatz verlangen. (AG Mönchengladbach-Rheydt, Az. 11 C 329/11, aus: ZMR 2013, S. 724)

59 Dübellöcher in der ganzen Wohnung entsprechen dem üblichem Wohnungsgebrauch und müssen bei Beendigung des Mietverhältnisses nicht beseitigt werden. (AG München, Az. 473 C 32372/13, aus: ZMR 2014, S. 734)

149 Dübellöcher in einer 150 qm großen Wohnung sind keine „*Beschädigung*“ der Mietsache und müssen bei Beendigung des Mietverhältnisses nicht beseitigt werden. (LG Berlin, Az. 63 S 216/13).

59 Dübellöcher nur im Badezimmer sind eine unüblich nicht erklärlich hohe Anzahl und müssen vom Mieter beseitigt werden. (AG Berlin Schöneberg, Az. 6 C 480/13)

Bohrt der Mieter Löcher in die Fliesen statt in die Fugen, wie mietvertraglich vereinbart, um Einrichtungsgegenstände anzubringen (Spiegel, Handtuchhalter, Schränke), kann der Vermieter bei Vertragsende Schadenersatz verlangen und die Forderung mit der Kaution aufrechnen. (AG Berlin Köpenick, Az. 4 C 64/12, aus: GE 2012, S. 1639)
Anmerkung: Nicht alle Gerichte sind dieser Rechtsauffassung, wie das nachstehende Urteil vom Landgericht Hamburg zeigt.

Bohrt der Mieter Löcher in den Fensterrahmen, um Plissees zur Verdunkelung anbringen zu können, stellt das einen vertragsgemäßen Gebrauch einer Mietwohnung dar. Lässt der Vermieter bei Mietende die Löcher beseitigen, kann er vom Mieter keinen Kostenersatz verlangen. (AG Bremen, Az. 6 C 285/14, aus: WuM 2017, S. 456)

Geht die Anzahl der Dübellöcher für Spiegel, Konsole, Handtuchhalter, Seifenschale usw. nicht über das „*verkehrsübliche Maß*“ hinaus, braucht der Mieter die Bohrlöcher nicht beseitigen, wenn aus anderen Gründen mietvertraglich eine unwirksame Abwälzung der Schönheitsreparaturen auf den Mieter vereinbart wurde. (AG Dortmund, Az. 425 C 2787/14)

200 Dübellöcher an Wänden und Decken in einer Wohnung mit acht Räumen entsprechen dem „*vertragsgemäßen Gebrauch*“ der Wohnung“ und können nicht von vornherein für „*unzulässig*“ und Sachbeschädigung erklärt werden. (AG Paderborn, Az. 51 C 35/22)

126 Dübellöcher in der Wohnung sind “*ungewöhnlich viel*“ und bei Rückgabe der Wohnung „*fachgerecht zu verschließen*“. Entscheidend ist dabei nicht die Anzahl der Löcher, sondern der Umstand, dass sie „*Substanzeingriffe*“ darstellen, die grundsätzlich zu beseitigen sind. (LG Wuppertal, Az. 9 S 18/20)
Anmerkung: Ausdrücklich betont das Gericht, dass es nicht wie andere Gerichte die Ansicht teile, „*eine Pflicht, Dübellöcher oder andere Bohrlöcher zu beseitigen, bestehe nur, wenn diese auf einem atypischen Nutzerverhalten beruhen würden*“.

© Copyright Harald Grzegorzewski

Benutzt der Mieter in der Dusche normales Duschgel und Shampoo und reinigt die Fliesen mit handelsüblichen Putzmitteln und kommt es dadurch zu Verfärbungen der Natursteinfliesen im Bad, muss der Mieter keinen Schadenersatz leisten. (AG Brandenburg, Az. 31 C 179/14)
Anmerkung: Weder waren die eingebauten Natursteinfliesen imprägniert gewesen noch wurde der Mieter über die chemische Reaktion von Natursteinfliesen in üblichen Reinigungsmittel hingewiesen.

Benutzt der Mieter handelsübliche Reinigungsmittel für Fliesen, muss er für Gebrauchsspuren auf den Natursteinfliesen im Bad keinen Schadenersatz leisten. (AG Brandenburg, Az. 31 C 179/14)

Sind bei der Renovierung durch den Mieter bzw. von ihm beauftragte Firmen Materialien verwendet worden, die nachweislich miteinander "*foggingaktiv*" reagieren und zu Schwarzfärbungen an den Wänden führen (Fogging-Effekt), kann er vom Vermieter nicht Mangelbeseitigung verlangen, sondern ist selbst zur Mangelbeseitigung verpflichtet. (LG Berlin, Az. 67 S 401/03, aus: GE 2005, S. 995)

Der Mieter muss beweisen, dass die Beschädigung einer Brüstungsscheibe auf seinem zur Mietsache gehörenden Balkon nicht von ihm zu vertreten ist. Kann er das nicht, hat der Vermieter einen Mangelbeseitigungsanspruch bzw. bei Weigerung des Mieters nach Auszug aus der Wohnung einen Schadenersatzanspruch, der mit der Kaution aufgerechnet werden darf. (LG Hildesheim, Az. 7 S 220/04, aus: WuM 2005, S. 717)

Wurde die eingebaute Badewanne vom Mieter beschädigt und muss ausgetauscht werden, muss der Mieter nicht den Gesamtpreis für die neue Badewanne ersetzen, weil der Vermieter die durch Neueinbau erfolgte Wertsteigerung vom Gesamtpreis abziehen muss. (AG Herborn, Az. 50 C 291/06)
Anmerkung: Da Badewannen nach Ansicht des Gerichts über 23 Jahre halten und die hier beschädigte Badewanne nur 8 Jahre alte war, wurde ein prozentual entsprechender Schadenersatz angesetzt.
Berechnung: Die beschädigte Badewanne war 8 Jahre alt, der Einbau der neuen Badewanne betrug 770,24 €, die Haltbarkeit wurde auf rund 23 Jahre geschätzt. Ergebnis: Der Mieter musste 231,07 € dem Vermieter ersetzen.

Hat der Mieter im Stehen die WC-Becken im Bad und auf der Gästetoilette benutzt und ist durch daneben spritzenden Urin der Marmorboden sichtbar abgestumpft und fleckig geworden, dass ein Austausch notwendig wurde, kann der Vermieter keinen Schadenersatz verlangen, weil Urinieren im Stehen immer noch unter vielen Männern verbreitet ist. Insofern handelt es sich um Gebrauchsspuren auf dem Fußboden, die der Mieter nicht beseitigen muss. (LG Düsseldorf, Az. 12 S 13/15)
Anmerkung: Das Gericht sah im Verhalten des Mieters kein Verschulden, weil ihm nicht bekannt war, dass Urin auf Marmor derartige Beschädigungen hervorrufen kann, und weil er von der Vermieterin nicht bei Mietbeginn auf derartige Folgen vorsichtshalber hingewiesen wurde.

Hat der Mieter seine Wohnungstür aufgebrochen und dabei Rahmen und Tür beschädigt, ist er zum Schadenersatz verpflichtet. Die Verjährungsfrist für den Schadenersatzanspruch des Vermieters beginnt nicht ab Zeitpunkt der Kenntnisnahme von der Beschädigung, sondern erst ab dem Zeitpunkt, wo dem Vermieter die Mietsache zurückgegeben wurde. (LG Köln, Az. 10 S 308/99, aus: WuM 10/00, S. 548)

Hat der Mieter nach Beendigung des Mietverhältnisses die Wohnung beschädigt hinterlassen, kann der Vermieter sofort Schadenersatz verlangen und muss dem Mieter nicht erst eine Frist setzen, um selbst den Schaden zu beseitigen zu können. (BGH, Az. VIII ZR 157/17)
Anmerkungen: Vorliegend ging es um erheblichen Schimmelbefall in mehreren Mieträumen, beschädigte Badezimmerarmaturen und Heizkörper.

Hat der Mieter 1981 die Wohnung gemietet und Fliesenarbeiten im Bad durchführen lassen und kommt es über 30 Jahre später wegen nicht fachgerechter Fußbodenentwässerung zu Schäden an der unteren Decke mit Wasserdurchbruch zur darunterliegenden Wohnung und müssen die Deckenbalken wegen Durchfeuchtung ausgewechselt werden, kann der Vermieter die Mieter der oberen Wohnung schadenersatzpflichtig machen, weil keine Verjährung eingetreten ist; denn die 30-jährige maximale Verjährungsfrist ab schadenursächlicher Pflichtverletzung gemäß § 199 Absatz 3 BGB ist innerhalb der über 35-jährigen Mietlaufzeit nicht abgelaufen, weil speziell im Mietrecht gemäß § 548 Absatz 1 BGB eine Verjährung von Ansprüchen erst 6 Monate nach Rückgabe der Mietsache eintritt. (BGH, Az. VIII ZR 132/20)

© Copyright Harald Grzegorzewski

Hat der Mieter in die Fliesen statt in die Fugen gebohrt, obwohl es möglich gewesen wäre, kann der Vermieter bei Löcher Vertragsende Schadenersatz für den Austausch der beschädigten Fliesen verlangen. (AG Paderborn, Az. 51 C 135/23)

Fällt der Mieter bei einem Schwindelanfall rücklinks in die gläserne Zimmertür, kann vom Vermieter keine Reparatur verlangen werden; denn der Schaden ist nicht durch vertragsgemäßen Gebrauch der Mietsache entstanden, sondern durch (wenn auch schuldloses) Verhalten des Mieters. (LG Berlin, Az. 4 S 81/23)
Anmerkung: Die Instandsetzung obliegt dem Mieter, der ggfs. Kostenerstattung bei seiner Haftpflicht-versicherung beanspruchen kann.

Kleinere Absplitterungen der Emaille der Badewanne sind nicht Folge eines unsachgemäßen Gebrauchs der Mietsache, sondern normale Verschleißerscheinungen über die Dauer des Mietverhältnisses, z. B. durch Herabfallen des Brausekopfes oder irgendwelcher Körperpflegemittel; ein Schadenersatzanspruch steht dem Vermieter deswegen nicht zu. (AG Saarbrücken, Az. 3 C 157/20, aus: WuM 2025, S. 154)

siehe auch: **Einbruch und Reparaturkosten**
siehe auch: **Fiktiver Schadenersatz**
siehe auch: **Mängel an der Mietsache**
siehe auch: **Rückgabe der Mietsache und Schadenersatz wegen mangelhafter Rückgabe**
siehe auch: **Schönheitsreparaturen und Verjährung**
siehe auch: **Tierhaltung und Abnutzung der Wohnung**

Bescheinigung des Vermieters

siehe: **Mietschuldenfreiheitsbescheinigung**

Besenrein

siehe: **Rückgabe der Mietsache und Schadenersatz wegen mangelhafter Rückgabe**

Besitzeinweisung

siehe: **Rückgabe der Mietsache und Schadenersatz wegen verspäteter Rückgabe**
siehe: **Vermieterpfandrecht**

Besucher

Besuch und damit keine genehmigungspflichtige Untervermietung liegt vor, wenn der Gast nicht länger als drei Monate bleibt. (AG Frankfurt/M, Az. 3 C 5170/94, aus: WuM 1995, S. 396)

siehe auch: **Betriebskostenabrechnung und Umlageschlüssel**
siehe auch: **Untermieter und Genehmigung**
siehe auch: **Untermieter und Kündigung durch Vermieter**

Betreten der Wohnung

Wird die Wohnung ohne Wissen des Mieters vom Vermieter mit einem Zweitschlüssel geöffnet und betreten, liegt ein schwerwiegender Eingriff in die Privatsphäre des Mieters vor und berechtigt ihn zur fristlosen Kündigung. (AG Heidelberg, Az. 23 C 144/75)

Der Vermieter darf nicht ohne Genehmigung des Mieters während dessen Abwesenheit mit eigenen Schlüsseln die Wohnung des Mieters betreten. (LG Berlin, Az. 64 S 305/98)

Ohne Wissen und Erlaubnis des Mieters darf der Vermieter die Wohnung nicht betreten. Auch nicht, wenn Mängel überprüft oder die Mess-Einrichtung an der Heizung abgelesen werden soll. Die Unverletzlichkeit der Wohnung verbietet solche Eigenmacht. Nur in Ausnahmefällen darf der Vermieter

© Copyright Harald Grzegorzewski

auch ohne Wissen und Erlaubnis des Mieters die Wohnung betreten, darf sogar die Tür vom Schlüsseldienst öffnen lassen, um Zutritt zu erhalten. Ein solcher Ausnahmefall liegt vor, wenn der begründete Verdacht besteht, dem Mieter könne gesundheitlich etwas zugestoßen sein. (VerfGH Thüringen, Az. VerfGH 19/02, aus: NZM 2004, S. 416)

Bei einer Gefahrenlage für Dritte (hier: Mieter des Hauses) ist der Vermieter berechtigt und zur Gefahrenbeseitigung sogar verpflichtet, die Wohnung ohne vorherige Genehmigung des Mieters zu betreten, um die Gefahr zu beseitigen. (AG Aachen, Az. 100 C 200/12)
Fall: Ein Schneeüberhang am Dach stürzte herab und beschädigte die Markisen einiger Mieter. Weil der Vermieter die Gefahr gekannt, aber nicht beseitigt hatte, muss er den entstandenen Schaden ersetzen. Gemäß Urteilsbegründung wäre es ihm mit dem vorhandenen Generalschlüssel möglich und zumutbar gewesen, auch ohne Einverständnis des oberen Mieters dessen Wohnung zu betreten, um den Schneeüberhang zu beseitigen.

Müssen Instandsetzungsarbeiten bzw. Reparaturen in der Wohnung durchgeführt werden, muss der Mieter den rechtzeitig vorher angekündigten Zutritt durch vom Vermieter beauftrage Handwerker dulden. Kann der angekündigte Termin nicht eingehalten werden, muss der Mieter einen Ersatztermin vereinbaren. (AG Berlin Lichtenberg, Az. 18 C 366/13)
Anmerkung: Ständig einen Termin mit „*Berufstätigkeit*“ absagen, ist unzulässig, weil auch durch einen Bevollmächtigten der Wohnungszutritt ermöglicht werden kann. Sollte vom Mieter unbezahlter Urlaub für den Termin genommen werden müssen, kann vom Vermieter kein Schadenersatz in Höhe des Verdienstausfalls geltend gemacht werden (BGH, Az. VI ZR 98/75)

siehe auch: **Kündigung wegen Instandsetzungsarbeiten**
siehe auch: **Wohnungsbesichtigung**

Betriebskostenabrechnung

Ist der Mietvertrag mit mehreren Mietern abgeschlossen worden und wird die Betriebskostenabrechnung nur gegenüber einem dieser Mieter erteilt, so ist erstens, die Betriebskostenabrechnung formal wirksam, und ist zweitens nur dieser eine Mieter zur Zahlung der Nachforderung verpflichtet. Soll jeder Mieter verpflichtet sein, muss die Betriebskostenabrechnung auch gegenüber allen Mietern erfolgen und an alle Mieter adressiert sein. (LG Frankfurt/Main, Az. 2/17 S 63/08)

Ist ein Mieter vom Gericht unter Betreuung gestellt worden, müssen Betriebskostenabrechnungen, Mieterhöhungen, Modernisierungsankündigungen usw. dem Betreuer als „*gesetzlichem Vertreter*“ zugehen. Ist die Betreuung aufgehoben worden, müssen die Schriftstücke wieder dem Mieter zugehen. Ansonsten sind sie formal unwirksam. (AG Berlin Wedding, Az. 16 C 503/07, aus: GE 2008, S. 737)

Wurde mit mehreren Mietern der Mietvertrag abgeschlossen (hier: einem Ehepaar), darf der Vermieter dennoch die nach § 556 Abs. 3 BGB geschuldete Betriebskostenabrechnung nur gegenüber einem der Mieter vornehmen, ihm die Abrechnung zustellen und von ihm die Nachzahlung verlangen; denn gemäß § 421 Satz 1 BGB haften alle Mieter als Gesamtschuldner für Miete und Betriebskosten, so dass gegenüber einem Mieter allein abgerechnet und die gesamte Nachzahlung verlangt werden kann.
(BGH, Az. VIII ZR 263/09)
Anmerkung: Mit diesem Urteil stellt sich der BGH gegen die Rechtsauffassung unterer Instanzgerichte, wonach die Betriebskosten gegenüber jedem einzelnen Mieter der Wohnung abgerechnet und zugestellt werden müsse (siehe u. a. LG Berlin, Az. 62 S 53/00; LG Berlin, Az. 63 S 342/05; AG Berlin Köpenick, Az. 6 C 141/09). Stattdessen genügt es, nur gegenüber einem der Mieter abzurechnen. Allerdings kann bei Zahlungsverzug oder Zahlungsverweigerung auch nur dieser Mieter in Anspruch genommen und verklagt werden. Insofern bleibt sinnvoll, gegenüber allen Mietern abzurechnen und die Abrechnung auch allen Mietern namentlich zuzustellen. Unabhängig gilt weiterhin, dass Vertragsänderungen, Modernisierungsankündigungen, Abmahnungen und Kündigungen gegenüber jedem einzelnen Mieter zu erklären sind.

Besteht die Wohnanlage aus mehreren Gebäuden, genügt in der Betriebskostenabrechnung die Angabe der Gesamtfläche aller Gebäude, der Fläche des Gebäudes, in der die Wohnung liegt und der Fläche der Wohnung. Werden bestimmte Betriebskosten zusammengefasst, lässt sich mit diesen Angaben

© Copyright Harald Grzegorzewski

inhaltlich nachprüfen, welcher Anteil an Kosten auf das betreffende Gebäude bzw. auf die einzelne Wohnung entfällt. Angaben zu den anderen Gebäuden sind überflüssig. Ihr Fehlen macht die Betriebskostenabrechnung deshalb nicht formell unwirksam. (BGH, Az. VIII ZR 227/09, aus: NZM 2010, S. 781)

Gehören zum Objekt des Vermieters mehrere Häuser, genügt es, nur den Rechnungsbetrag für das jeweilige Haus anzugeben und ist nicht erforderlich, die Gesamtkosten für das gesamte Objekt und den Verteilungsschlüssel der Kostenverteilung für die einzelnen Häuser anzugeben. Erforderlich bleibt, bei der Kostenangabe den nichtumlagefähigen Teil mit anzugeben. (BGH, Az. VIII ZR 22/13)

Gehören zur Wohnanlage mehrere Gebäude, genügt die Angabe (hier: für Wasser, Abwasser und Müllabfuhr) für das einzelne Gebäude und muss nicht der Gesamtbetrag für die gesamte Wohnanlage und der Verteilungsschlüssel, wie viel davon auf das einzelne Gebäude entfällt angegeben werden. Allerdings muss die Angabe um die nichtumlagefähigen Kosten bereinigt sein. (BGH, Az. VIII ZR 93/15, aus: GE 2016, S. 253)
Anmerkung: Mit diesem Urteil korrigiert der BGH seine bisherige Rechtsprechung, wonach das Fehlen der Kostenangabe für die gesamte Wohnanlage und Angabe nur „*bereinigter*“ Gesamtkosten für das einzelne Gebäude die Betriebskostenabrechnung formell unwirksam werden ließ.

Ist eine Eigentumswohnung vermietet, muss auch der Wohnungseigentümer eine Betriebskostenabrechnung erstellen und kann nicht einfach die Hausgeldabrechnung der Wohnungseigentümergemeinschaft an den Mieter weiterreichen. (AG Berlin Mitte, Az. 14 C 496/13, aus: GE 2015, S. 327)

Der Vermieter einer Eigentumswohnung muss gemäß § 556 III BGB innerhalb eines Jahres über die Betriebskostenvorauszahlungen abrechnen und kann nicht abwarten, bis die Wohnungseigentümergemeinschaft über die Abrechnung der Verwaltung beschlossen hat. Eine die Verzögerung erlaubende Vereinbarung im Mietvertrag ist unwirksam. (BGH, Az. VIII ZR 249/15, aus: GE 2017, S. 345)

Ein Vermieter, der jahrelang zu geringe Betriebskostenvorauszahlungen akzeptierte und auch keine Betriebskostenabrechnung erstellte, hat sein Recht auf Abrechnung der Betriebskosten nicht verwirkt und kann nach erfolgter Abrechnung der tatsächlichen Betriebskosten Nachzahlung vom Mieter verlangen. (BGH, Az. VIII ZR 14/06, aus: GE 2008, S. 534)
Anmerkung: Der Rechtsnachfolger eines Vermieters bemerkte, dass 22 Jahre lang keine Betriebskostenabrechnung erfolgte, nahm diese vor und erhob gegenüber den Mietern entsprechende Nachforderungen.

Wurde über mehrere Jahre keine Betriebskostenabrechnung durchgeführt (hier: 15 Jahre lang), bedeutet das nicht, dass der Vermieter dem Mieter konkludent eine Vertragsänderung angeboten hat und vom Mieter angenommen wurde, wonach keine Betriebskostenvorauszahlungen mehr zu leisten seien und stattdessen in der Miete eine Betriebskostenpauschale enthalten sei. Auch nach 15 Jahren nicht erfolgter Abrechnungen ist der Vermieter berechtigt, nunmehr wieder eine Betriebsabrechnung durchzuführen. (LG Hamburg, Az. 316 S 32/05, aus: WuM 2005, S. 773)
Anmerkung: Das LG hat die Revision zugelassen, um einheitliche Rechtsprechung in der Frage zu erhalten, welche Anforderungen erfüllt sein müssen, um konkludent durch jahrelange Übung Vertragsänderungen bei Mietverträgen Weil zu bewirken.

Zu den umlagefähigen Betriebskosten zählen auch Eigenleistungen des Vermieters; denn § 27 Zweite Berechnungsverordnung und Anlage 3 zu § 27 (neu: § 1 Abs. 1 Betriebskostenverordnung) verlangen nicht, dass die Betriebsausgaben durch Fremdfirmen verursacht werden. Fällt eine umlagefähige Leistung an, kann sie von Fremdfirmen ebenso erbracht werden wie vom Eigentümer. Allerdings müssen die Kosten tatsächlich entstanden sein. (LG Berlin, Az. 64 S 476/00, aus: GE 2002, S. 114)

Der Vermieter kann die Betriebskostenabrechnung durchführen und Nachforderungen an die Mieter stellen, wenn die abgerechneten Leistungen bereits erbracht worden sind, die Rechnung aber gegenüber dem Leistungserbringer (Stadtreinigung usw.) noch nicht bezahlt worden ist. (AG Berlin Tiergarten, Az. 2 C 595/05, aus: GE 2006, S. 1045)

© Copyright Harald Grzegorzewski

Ist die Betriebskostenabrechnung unverständlich und deshalb für den Mieter nicht nachprüfbar und nicht nachrechenbar, kann der Vermieter dieselbe Abrechnung nachbessern durch nachträgliche Aufschlüsselung und Erläuterung der missverständlichen Einzelpositionen. Selbst im Berufungsprozess vor dem Oberlandesgericht ist das noch möglich. (OLG Dresden, Az. 5/23 U 2557/01, aus: GE 2002, S. 994)

Hat der Mieter eine unverständliche Heizkostenabrechnung über Jahre nicht moniert (hier: 5 Jahre lang) und reklamiert nun, sie sei nicht nachvollziehbar, hat er sein Recht auf Nachbesserung verwirkt und muss diese Art der Abrechnung weiterhin akzeptieren. (LG Münster, Az. 8 S 82/03, aus: NZM 2003, S. 498)

Eine Betriebskostenabrechnung muss eine geordnete Zusammenstellung der Gesamtkosten, die Angabe und Erläuterung des Verteilerschlüssels, die Berechnung des Mieteranteils und den Abzug seiner Vorauszahlungen enthalten. (LG Berlin, Az. 62 S 35/99 und Az. 62 S 170/99)

Die Betriebskostenabrechnung muss gedanklich und rechnerisch ohne große Schwierigkeiten nachvollziehbar sein, was durch übersichtliche Gliederung und klare Abfolge der einzelnen Rechenschritte ermöglicht wird: zuerst die Gesamtkosten, dann die abzuziehenden Anteile mit plausibler Berechnung. Nur teilweise umlagefähige Betriebskosten sind vollständig auszuweisen mit Angabe des umlagefähigen Anteils (z. B. wenn ein Teil auf gewerblich vermietete Garagen entfällt und somit nicht vollständig auf die Mieter umgelegt werden darf). (AG Hamburg, Az. 43a C 43/01, aus: MieterJournal 2/01, S. 10)

Auch wenn nicht alle Betriebskosten auf die Wohnungsmieter umgelegt werden können (z. B. die Verwaltungstätigkeit des Hausmeisters) oder ein Vorwegabzug der Gewerbemieter stattfindet, muss die Betriebskostenabrechnung für jede Betriebskostenart die Gesamtkosten ausweisen. Fehlen diese Angaben, ist die Betriebskostenabrechnung formell unwirksam. (LG Berlin, Az. 63 S 18/08, aus: GE 2009, S. 269)

Wurde über Jahre eine bestimmte Betriebskostenposition (hier: Hausmeisterkosten) nicht abgerechnet, kann der Vermieter trotzdem zukünftig diese Position in die Abrechnung mit aufnehmen, sofern im Mietvertrag eine Abwälzung dieser Kosten auf den Mieter vereinbart wurde. (AG Frankfurt/Main, Az. 33 C 1729/15)

Werden vertragsbedingt die Vorauszahlungen für Betriebskosten und Heizkosten getrennt geleistet, muss auch getrennt abgerechnet werden. (AG Ludwigsburg, Az. 7 C 3065/14)

Eine Betriebskostenabrechnung für Wohnraum wie für Gewerberaum muss mindestens enthalten: 1. Eine geordnete Zusammenstellung der Gesamtkosten, übersichtlich unterteilt nach einzelnen Kostenarten; 2. Angabe und Erläuterung, wie die Kosten unter den Mietparteien verteilt wurden (Verteilerschlüssel); 3. Die Berechnung des Anteils, der auf den Mieter entfällt; 4. Den Abzug der vom Mieter geleisteten Vorauszahlungen; 5. Höhe der Nachforderung oder Gutschrift. Was die Gesamtkosten anbetrifft, genügt es, die Gesamtbeträge jeder einzelnen Betriebskostenart anzugeben (Einzelkosten können zusammengefasst werden). Einzelrechnungen mit Rechnungsdatum sind nicht notwendig. Inhaltlich muss die Abrechnung so gestaltet sein, dass es einem Mieter ohne juristische oder betriebswirtschaftliche Vorkenntnisse möglich ist, die Abrechnung selbst zu überprüfen. (BGH, Az. VIII ZR 298/80, aus: NJW 1982, S. 5731; KG Berlin, Az. 8 Re-Miet 4877/97, aus: WuM 1998, S. 474)

Eine Betriebskostenabrechnung muss verständlich und nachvollziehbar sein, indem eine „g*eordnete Zusammenstellung der Gesamtkosten, die Angabe und Erläuterung der zugrunde gelegten Verteilerschlüssel, die Berechnung des Anteils des Mieters und der Abzug der Vorauszahlungen des Mieters*“ enthalten sind. Ist die Abrechnung unverständlich, so liegt ein formeller Mangel vor und bewirkt die Unwirksamkeit der gesamten Betriebskostenabrechnung. Mithin verliert der Vermieter den Anspruch auf eine Betriebskostennachzahlung selbst dann, wenn der Mieter in Unkenntnis der Unwirksamkeit vorab erklärt hat, die Nachzahlung leisten zu werden. (BGH, Az. VIII ZR 84/07, aus: GE 2008, S. 795)

Eine Betriebskostenabrechnung ist formell ordnungsgemäß, wenn sie für den Mieter „*mit einfachen Rechenschritten*“ nachvollziehbar und überprüfbar ist und Einsichtnahme in die Abrechnungsbelege nur zur „Kontrolle und Beseitigung von Zweifeln“ erfolgt. Es ist ausreichend, wenn zu den

© Copyright Harald Grzegorzewski

Betriebskostenarten die Einzelbeträge angegeben sind ohne „*summenmäßige Zusammenfassung*“ und ohne bei jeder Betriebskostenart den Anteil des Mieters „betragsmäßig“ auszuweisen, stattdessen alle Einzelbeträge addiert werden und daraus der Anteil des Mieters flächenmäßig errechnet wird. (BGH, Az. VIII ZR 237/16, aus: GE 2017, S. 830)

Eine Betriebskostenabrechnung muss verständlich gestaltet sein, damit der Mieter erkennen und nachrechnen kann, wie die Umlage der Betriebskosten erfolgte und sich Nachzahlungsbetrag bzw. Guthaben ergeben. Hierbei ist vom „*Verständnis eines durchschnittlich gebildeten, juristisch und betriebswirtschaftlich nicht geschulten Mieters*“ auszugehen. (BGH, Az. VIII ZR 295/07, aus: GE 2009, S. 189)

Eine Betriebskostenabrechnung ist nicht deswegen unwirksam, weil sie aus mehreren Seiten besteht und der Mieter hinsichtlich der einzelnen Positionen hin- und herblättern muss. (BGH, Az. VIII ZR 3/17)

Eine Betriebskostenabrechnung muss verständlich verfasst werden, damit der Mieter „*gedanklich und rechnerisch nachvollziehen*“ kann, welche Betriebskosten gemäß vertraglicher Vereinbarung insgesamt angefallen sind und in welcher Höhe und nach welchem Verteilungsschlüssel auf die eigene Wohnung umgelegt werden. (KG Berlin, Az. 8 U 124/11)
Anmerkung: Verständlich ist die Betriebskostenabrechnung, wenn sie dem „*Verständnis eines durchschnittlich gebildeten, juristisch und betriebswirtschaftlich nicht geschulten Mieters*“ entspricht, wie das Kammergericht in Bezug auf den BGH ausführte.

Kosten für Pauschalverträge mit Dienstleistern (hier: Hausmeister und zusätzliches Reinigungsunternehmen), aus denen nicht eindeutig die Leistungen hervorgehen, können nicht auf die Mieter umgelegt werden. (AG Flensburg, Az. 64 C 12/13)
Fall: Im Hausmeistervertrag sind u. a. Wartungsarbeiten für den Aufzug aufgeführt, obwohl im Haus des betreffenden Mieters gar kein Aufzug vorhanden ist.

Um die Betriebskostenabrechnung verständlich zu gestalten ist notwendig, Betriebskostenpositionen und Verteilerschlüssel nachvollziehbar zu erläutern. Das muss nicht jährlich neu geschehen, wenn sich Aufbau und Struktur der Betriebskostenabrechnungen nicht ändern. Dem Mieter kann zugemutet werden, den Verteilerschlüssel der Abrechnung des Vorjahres zu entnehmen. (AG Berlin Schöneberg, Az. 11 C 340/14)

Sind einzelne Positionen bzw. Betriebskostenarten gegenüber dem Vorjahr um über 10 % gestiegen, kann der Vermieter diese höheren Kosten mit der nächsten Betriebskostenabrechnung nur dann auf die Mieter umlegen, wenn er im Detail nachvollziehbare Gründe für die Kostensteigerung angibt. Unterbleibt diese Angabe, so liegt ein Verstoß gegen das Gebot der Wirtschaftlichkeit vor und können die Betriebskosten nur in Höhe des Vorjahresbetrages umgelegt werden. (KG Berlin, Az. 12 U 216/04, aus: GE 2006, S. 382)
Anmerkung: Hier ging es um Bewachungskosten, die um über 10 %, und um Hauswartskosten, die um 69 % gestiegen sind. Weil die Kostensteigerung nicht "*nachvollziehbar erklärt*" werden konnte, durften für diese Betriebskosten nur die Beträge des Vorjahres in Ansatz gebracht werden.

Wurde die Miete (Nettokaltmiete plus Betriebskostenvorauszahlung) gemindert, darf der Vermieter bei der Betriebskostenabrechnung auch nur die geminderten Betriebskostenvorauszahlungen ansetzen und hat auf dieser Grundlage Guthaben oder Nachzahlung des Mieters zu berechnen. (BGH, Az. VIII ZR 223/10)

siehe auch: **Betriebskostenabrechnung und Abrechnungsprinzip**
siehe auch: **Betriebskostenabrechnung und Betriebskostenarten**
siehe auch: **Betriebskostenabrechnung und Fristen**
siehe auch: **Betriebskostenabrechnung und haushaltsnahe Dienstleistungen**
siehe auch: **Betriebskostenabrechnung und Nachforderung**
siehe auch: **Betriebskostenvorauszahlung**
siehe auch: **Heizkostenabrechnung**
siehe auch: **Kündigung wegen Fälschung der Reisekostenabrechnung**

© Copyright Harald Grzegorzewski

Betriebskostenabrechnung und Abrechnungsprinzip

Eine Abrechnung der Betriebskosten nach dem Abflussprinzip ist formell und materiell korrekt und nicht zu beanstanden. (AG Berlin Charlottenburg, Az. 227 C 237/05, aus: GE 2007, S. 453)

Die Betriebskosten können nach dem Abflussprinzip abgerechnet werden, wenn das Mietverhältnis längere Zeit besteht und der Mieter nicht mit „*fremden Verbrauch vor Mietbeginn*“ belastet wird. (LG Berlin, Az. 64 S 484/05, aus: GE 2006, S. 725)

Die Betriebskostenabrechnung kann nach dem Abflussprinzip durchgeführt werden, wonach die Kosten umgelegt werden, die im Abrechnungszeitraum angefallen sind. Wann die Kosten verursacht bzw. die Leistungen dieser Kosten erbracht wurden, ist unerheblich. (LG Berlin, Az. 63 S 72/06, aus: GE 2007, S. 451)
Anmerkung: Während die 64. Kammer keinen „*fremden Verbrauch vor Mietbeginn*“ akzeptiert, hält die 63. Kammer das für keine „u*nangemessene*“ Benachteiligung; denn in dem Maße, wie der Mieter im ersten Abrechnungsjahr Kosten trägt für nicht erhaltene vorherige Leistungen, erhält er im letzten Abrechnungsjahr seines Mietverhältnisses Leistungen, die ihm nichts kosten, weil deren Kosten auf den nachfolgenden Mieter umgelegt werden.

Betriebskosten können nach dem Abflussprinzip abgerechnet werden, d. h. es können die Zahlungen angesetzt werden, die im Abrechnungszeitraum für Betriebskosten tatsächlich geleistet wurden unabhängig davon, ob die Leistungen teilweise schon vor dem Abrechnungszeitraum schon angefallen sind oder erst nach dem Abrechnungszeitraum anfallen werden. Für den Mieter stellt das keine Unangemessenheit dar. (LG Berlin, Az. 63 S 422/06, aus: GE 2007, S. 1552)

Der Vermieter kann die Betriebskosten nach dem Abflussprinzip abrechnen. Der Mieter kann nicht darauf bestehen, nur mit den Kosten belastet zu werden, die während der Mietzeit durch tatsächlichen Verbrauch angefallen sind. (BGH, Az. VIII ZR 49/07, aus: GE 2008, S. 471)
Fall: Der Mieter wurde mit allen Vorauszahlungen aus dem Jahre 2004 und der Nachzahlung, die mit der Abrechnung Anfang 2004 für das Jahr 2003 gefordert wurde, belastet. Für den BGH eine zulässige Abrechnungsweise.
Anmerkung: Damit ist die Rechtsauffassung unterer Instanzgerichte verworfen, wonach Betriebskosten aus der Zeit vor dem Mietverhältnis nicht berücksichtigt werden dürfen *(siehe u. a.* LG Berlin, Az. 65 S 90/05). Schon vorher hatte der BGH mit Urteil vom 5. Juli 2006 Vermietern freigestellt, nach dem Zeitabgrenzungsprinzip oder dem Abflussprinzip abzurechnen *(siehe*: BGH, Az. VIII ZR 220/05)

Die Betriebskosten können für den Abrechnungszeitraum gleichermaßen nach dem Abflussprinzip (hier die Versicherungskosten) und dem Leistungsprinzip (hier die Kosten für Hausstrom und Winterdienst) abgerechnet werden, wenn es für beide Anwendungen einen sachlichen Grund gibt. Umgekehrt muss es dem Mieter gestattet sein, die Zahlungsbelege einzusehen um die zur Umlage anstehenden Kosten erkennen und nachrechnen zu können. (LG Berlin, Az. 65 S 196/18)

siehe auch: **Betriebskostenabrechnung und Abrechnungszeitraum**
siehe auch: **Betriebskostenabrechnung und Nachforderung**
siehe auch: **Heizkostenabrechnung**

Betriebskostenabrechnung und Abrechnungszeitraum

Vom Vermieter kann nicht generell verlangt werden, bei jeder Betriebskostenabrechnung auf Deckung von Abrechnungszeitraum und Verbrauchszeitraum zu achten. Die Erstellung einer Betriebskostenabrechnung soll in einem zumutbaren Rahmen möglich und nicht unnötig kompliziert sein und die Interessen von Mieter und Vermieter gleichermaßen berücksichtigen. Gerade bei längerfristigen Mietverhältnissen steht dem Arbeits- und Zeitaufwand des Vermieters zur Erstellung einer zeitraumkongruenten Abrechnung kein vergleichbares schutzwürdiges Interesse des Mieters gegenüber, so dass eine Kostenabgrenzung nicht notwendig ist. (LG Wiesbaden, Az. 3 S 65/01, aus: NZM 2002, S. 944)

Der Abrechnungszeitraum vom 1. Januar bis zum 31. Dezember muss nicht mit dem Verbrauchszeitraum identisch sein. Es ist zulässig, nach dem Abflussprinzip abzurechnen und alle Ausgaben für

© Copyright Harald Grzegorzewski

Betriebskosten aus dem Abrechnungszeitraum zu berücksichtigen, auch wenn in einigen Betriebskosten Verbrauch aus dem Vorjahr enthalten ist. Entscheiden ist, wann durch Bezahlung die Kosten entstanden sind, und nicht, für welchen Verbrauchszeitraum die Kosten in Rechnung gestellt wurden. (LG Berlin, Az. 64 S 484/05, aus: GE 2006, S. 725)
Fall: In der Betriebskostenabrechnung für das Kalenderjahr 2003 wurde eine im Januar 2003 bezahlte Rechnung für Heizkosten hineingenommen, die den dreimonatigen Verbrauchszeitraum von September bis Dezember 2002 berücksichtigte.

In den Abrechnungszeitraum für ein Kalenderjahr (1. Januar bis 31. Dezember) können auch die Betriebskosten eines davon abweichenden Verbrauchszeitraums aufgenommen werden, um gegenüber dem Mieter einheitlich und fristgerecht abrechnen zu können. Der Vermieter ist nicht verpflichtet, durch „*Schätzung*“ oder „*zusätzliche Verbrauchserfassung*“ eine Deckungsgleichheit von Abrechnungszeitraum und Verbrauchszeitraum herzustellen. (BGH, Az. VIII ZR 240/07, aus: GE 2008, S. 853)
Fall: Dem Mieter wurde eine Betriebskostenabrechnung für das Kalenderjahr 2004 zugestellt, in der eine Heiz- und Warmwasserabrechnung für die Verbrauchsperiode 1.08.2003 - 31.07.2004 enthalten war. Für den BGH gemäß § 556 Abs. 3 BGB fristgerecht und ordnungsgemäß.

Der Vermieter kann den mietvertraglich vereinbarten Abrechnungszeitraum nicht einseitig, sondern nur durch neue Vereinbarung mit dem Mieter ändern. (AG Frankfurt/Main, Az. 33 C 4724/05-29)

Entgegengesetzte Urteile:

Der Vermieter kann aus sachlichen Gründen gemäß § 315 BGB den Abrechnungszeitraum für die Heizkosten einseitig ändern, z. B. wenn vom Zeitraum 1. Juni bis 31. Mai auf den Zeitraum 1. Januar bis 31. Dezember umgestellt werden soll, um Heizkosten und kalte Betriebskosten gemeinsam kalenderjährlich abrechnen zu können. (LG Berlin, Az. 67 S 475/08, aus: GE 2009, S. 780)
Fall: Vertraglich war für die Heizkosten ein Abrechnungszeitraum vom 1. Mai bis 30 April des Folgejahres vereinbart. Einseitig verkürzte der Vermieter den Zeitraum einmalig vom 1. Mai bis 31. Dezember, um zukünftig zusammen mit den anderen Betriebskosten vom 1. Januar bis zum 31. Dezember abrechnen zu können.

Mieter und Vermieter können vereinbaren, dass einmalig der Abrechnungszeitraum mehr als 12 Monate beträgt, um nicht mehr zur Mitte des Jahres, sondern zum Jahresende abrechnen zu können. (BGH, Az. VIII ZR 316/10, aus: GE 2011, S. 1153)
Fall: Abgerechnet wurde vom 1. Juni bis zum 31. Mai des Folgejahres. Um zum Jahresende abrechnen zu können, wurde die Periode einmalig bis zum 31. Dezember verlängert: von 12 auf 19 Monate. Für den BGH kein Widerspruch zu § 556 Abs. 3 BGB, weil die Verlängerung einmalig und im beiderseitigen Einvernehmen beschlossen wurde.

siehe auch: **Betriebskostenabrechnung und Abrechnungsprinzip**
siehe auch: **Betriebskostenabrechnung und Fristen**

Betriebskostenabrechnung und Betriebskostenarten

Wird bei Vertragsabschluss nicht bestimmt, was zu den umlagefähigen Betriebskosten gehört (z. B. durch Hinweis auf die Anklage 3 zu § 27 Zweite Berechnungsverordnung - heute § 2 Betriebskostenverordnung), oder wird keine Höhe der Vorauszahlungen vereinbart, ist die gesamte Betriebskostenvereinbarung unwirksam und keine Umlage auf den Mieter zulässig. (OLG Düsseldorf, Az. 10 U 170(/01, aus: GE 2002, S. 1427)

Hat der Vermieter bei der Betriebskostenvereinbarung die Betriebskosten nicht aufgezählt und außerdem vergessen, den Betrag der Vorauszahlung zu nennen, ist die gesamte Vereinbarung unwirksam. (LG Berlin, Az. 62 S 230/02, aus: GE 2003, S. 121)

Wirksam sind Betriebskosten nur dann auf den Mieter umgelegt, wenn in der mietvertraglichen Vereinbarung die Betriebskostenarten auch genannt sind oder auf die Anlage 3 zu § 27 der Zweiten Berechnungsverordnung hingewiesen wird, damit der Mieter nachlesen kann, an welchen Betriebskosten er umlagemäßig beteiligt ist. Der einfache Satz: "*Nebenkosten trägt der Mieter*", reicht

© Copyright Harald Grzegorzewski

nicht aus. Fehlt trotz rechtswirksamer Vereinbarung nur der Umlageschlüssel, bleibt die Vereinbarung wirksam und werden die Betriebskosten nach Wohnfläche umgelegt, wie es im § 556a Abs. 1 geregelt ist. (LG Limburg, Az. 3 S 55/03, aus: WuM 2003, S. 565).

Die Umlage der Betriebskosten auf den Mieter ist unwirksam, wenn nicht im Mietvertrag die Betriebskostenarten aufgelistet sind, für die Vorschüsse gezahlt und über die später abgerechnet werden soll. (LG Berlin, Az. 63 S 457/09, aus: GE 2010, S. 849)
Anmerkung: Im Mietvertrag war nur die Umlage der „*Betriebskosten*“ erwähnt, ohne die Betriebskostenarten einzeln zu benennen.

Wird im Mietvertrag die Umlage der Betriebskosten auf den Mieter vereinbart, auf die Betriebskostenverordnung und eine Anlage zum Mietvertrag verwiesen, in der die umlagefähigen Betriebskostenarten gemäß § 2 BetrVG aufgelistet sind, gilt die Umlage als rechtswirksam vereinbart und kann der Mieter keine Nachzahlung verweigern. (AG München, Az. 472 C 8496/15)

Ist im Mietvertrag kein Verweis auf die BetriebskostenV oder (bei älteren Verträgen) auf die Anlage 3 zu § 27. II BV enthalten und werden nur einige Betriebskostenarten aufzählt, können auch nur diese Betriebskostenarten auf den Mieter umgelegt werden. (AG Berlin Tempelhof-Kreuzberg, Az. 20 C 10/16, aus: GE 2017, S. 300)

Auch bei kleinen Häusern mit nur zwei Wohnungen muss die Betriebskostenabrechnung die Gesamtkosten, den Umlageschlüssel. die auf jede Wohnung entfallenden Kosten und die Vorauszahlungen enthalten, damit der Mieter die Abrechnung überprüfen kann. Fehlt die Angabe der Gesamtkosten, ist die Abrechnung unwirksam. (LG Münster, Az. 3 S 123/13)

Hat der Vermieter im Mietvertrag nur einige Betriebskostenarten aufgezählt, andere dagegen vergessen, aber bei der Abrechnung seit Jahren sämtliche Betriebskostenarten angesetzt und abgerechnet und vom Mieter auch bezahlt bekommen, so hat der Mieter mit der regelmäßigen Bezahlung stillschweigend sein Einverständnis erklärt, dass abweichend vom Vertragstext sämtliche abgerechneten Betriebskosten auf den Mieter abgewälzt werden dürfen. Eine schriftliche Vertragsergänzung wurde somit überflüssig. (BGH, Az. XII ZR 35/00, aus: GE 2000, S. 1614)

Wurden im Mietvertrag nur einige Betriebskostenarten (hier: Heizung, Warmwasser, Haftpflichtversicherung) aufgezählt, aber weitere Betriebskostenarten jährlich abgerechnet und vom Mieter über einen Zeitraum von vier Jahren vorbehaltlos hingenommen und bezahlt, so ist sein Verhalten als stillschweigende Annahme der vom Vermieter angebotenen Vertragserweiterung über zusätzlicher Betriebskostenarten zu werten. Der Mieter kann sich weder auf die ursprüngliche Vereinbarung berufen noch Rückzahlung der zusätzlichen Betriebskosten beanspruchen. (LG Heilbronn, Az. 2 S 7/03, aus: NZM 2004, S. 459)

Sind im Mietvertrag einige Betriebskostenarten nicht enthalten und kündigt der Vermieter dem Mieter an, welche Betriebskostenarten zukünftig ebenfalls abgerechnet und umgelegt werden, so stellt die Ankündigung das Angebot zur Umlagevereinbarung dar. Enthält die nächste Betriebskostenabrechnung diese zusätzlichen Betriebskosten, liegt in der Nachzahlung eine stillschweigende Zustimmung des Mieters zur Änderung der vertraglichen Umlagevereinbarung. (BGH, Az. VIII ZR 36/14, aus: GE 2014, S. 1134)
Anmerkung: Gab es keine Vorankündigung des Vermieters, sondern nur eine Abrechnung mit nicht vertraglich vereinbarten Betriebskostenarten, stellt die bloße (einmalige) Bezahlung der Nachforderung noch keine Zustimmung zur Vertragsänderung dar. Hat der Mieter, wie im vorliegenden Fall, seit fünf Jahren eine nicht vereinbarte Betriebskostenart mit der Nachzahlung beglichen, liegt Zustimmung vor.

Wer jahrelang (hier: 6 Jahre) eine Betriebskostenart (die Grundsteuer) trotz mietvertraglicher Vereinbarung nicht auf die Mieter umlegte, hat seinen Anspruch nicht verwirkt und das Recht, zukünftig auch diese Betriebskostenart mit in die Abrechnung aufzunehmen. (LG Waldshut-Tiengen, Az. 1 S 60/00, aus: WuM 2001, S. 245)

Neu entstandene oder bisher nicht umgelegte Betriebskosten können auf den Mieter umgelegt werden, wenn eine allgemeine Klausel im Mietvertrag die Umlage gestattet und auf die BetrKV verweist (vorher:

© Copyright Harald Grzegorzewski

Anlage 3 zu § 27 der Zweiten Berechnungsverordnung), in der die einzelnen Betriebskostenarten aufgelistet sind. Die verstößt auch nicht gegen das Transparenzgebot nach § 307 BGB, weil mit dem Verweis auf die BetrKV dem Mieter „*klar und verständlich*“ aufgezeigt wurde, „*welche Betriebskosten ihn ab Vertragsabschluss anteilig treffen und mit welchen neu hinzutretenden Betriebskosten zu rechnen ist*.“ (BGH, Az. VIII ZR 80/06, aus: GE 2006, S. 1473; AG Berlin Neukölln, Az. 19 C 459/06, aus: GE 2007, S. 455)
Anmerkung: Im Vertrag war vereinbart: „*Neben der Miete werden folgende Betriebskosten i. S. d. § 27 der Zweiten Berechnungsverordnung umgelegt*“. Und an anderer Stelle: „*entstehen Betriebskosten neu, so können diese vom Vermieter umgelegt und angemessene Vorauszahlungen festgesetzt werden*.“ Da erst Jahre später eine Sach- und Haftpflichtversicherung des Gebäudes abgeschlossen wurde, konnten diese neuen Betriebskosten umgelegt werden.

Wird formularvertraglich die Umlage der „*Betriebskosten*“ auf den Mieter vereinbart und zur Erläuterung auf Anlage 3 zu § 27 Zweite Berechnungsverordnung (abgelöst durch die BetrKV 2004) verwiesen, können alle in der Anlage (Nr. 1 bis 16) aufgelisteten Betriebskostenarten umgelegt werden, ohne sie einzeln aufgeschlüsselt zu haben. Der allgemeine Verweis genügt, um den in der Anlage enthaltenen „Betriebskostenkatalog“ wirksam gelten zu lassen Das betrifft nicht “*sonstige Betriebskosten*“ gemäß Nr. 17 der Anlage (bzw. § 2 Nr. 17 BetrKV). (BGH, Az. VIII ZR 137/15, aus: GE 2016, S. 385)
Anmerkung: Vereinbart waren: „*Vorauszahlungen auf die übrigen Betriebskosten gemäß Anlage 3 zu § 27 Abs. 2 Zweite Berechnungsverordnung (Abwasser, Gebühren, Steuern, Versicherung etc*.)“. „*Für Art und Umfang der Betriebskosten ist die Anlage 3 zu § 27 ... maßgebend*“.

Werden mietvertraglich nicht vereinbarte Betriebskosten abgerechnet und vom Mieter nicht beanstandet, liegt darin keine konkludente Zustimmung zur Vertragsänderung. Eine Betriebskostenabrechnung stellt kein Angebot zur Mietvertragsänderung dar, so dass die vorbehaltlose Zahlung der zusätzlichen Kosten auch keine Annahmeerklärung darstellt. (BGH, Az. VIII ZR 279/06, aus: WuM 2007, S. 694)
Anmerkung: Mit der Abrechnung erhielt der Mieter ein Guthaben, was beanstandungslos angenommen wurde und den Vermieter veranlasste, das als Zustimmung zur Vertragsänderung zu werten.

Zahlt der Mieter jahrelang nicht vereinbarte Betriebskosten, bewirkt das keine Änderung des Mietvertrages hinsichtlich umlegbarer Betriebskosten und Kostenverteilungsschlüssel. (AG Saarbrücken, Az. 124 C 248/15)

Werden nicht in der Betriebskostenverordnung aufgeführte Betriebskostenarten im Mietvertrag unter „*Sonstige Betriebskosten*“ bezeichnet und aufgelistet (hier: die regelmäßige Überprüfung von Elektroanlagen und Gasgeräten), und ist vertraglich die Umlage der Betriebskosten auf den Mieter vereinbart worden, können auch diese sonstigen Betriebskosten in die Betriebskostenabrechnung mit aufgenommen und auf die Mieter umgelegt werden. (BGH, Az. VIII ZR 123/06, aus: GE 2007, S. 439)

Welche Betriebskostenarten auf den Mieter umgelegt werden können, muss im Mietvertrag klar geregelt sein. Pauschale Angaben genügen nur, wenn sie sich auf einen zum Mietvertrag gehörenden Katalog über die Betriebskostenarten beziehen. (LG Saarbrücken, Az. 10 S 53/18, aus WuM 5/2019)

Enthält der Mietvertrag Angaben über die Höhe der Miete und Vorauszahlung für Heizkosten, so liegt die Vereinbarung einer Teilinklusivmiete vor, die eine Mieterhöhung wegen gestiegener Betriebskosten nicht zulässt. Hat der Mieter einige Erhöhungen durch Zahlung der höheren Miete hingenommen, ist das keine konkludente Vereinbarung dahin gehend, auch zukünftig Erhöhungen wegen gestiegener Betriebskosten zu akzeptieren. Anders verhält es sich, wenn eine im Zuge der Modernisierung eine neue Betriebskostenart hinzukommt, die Miete deswegen erhöht wurde und der Mieter die höhere Miete zahlte. Hier ist eine konkludente Vertragserweiterung anzunehmen. (BGH, Az. VIII ZR 199/03)

Kommt in Folge einer Modernisierung (hier: Einbau eines Aufzugs) eine neue Betriebskostenart zu den schon vereinbarten Nebenkosten hinzu und wurde die Miete um diese Betriebskosten erhöht und hat der Mieter über mehrere Jahre die höhere Miete und somit diese Betriebskosten bezahlt, liegt eine konkludente Vereinbarung zusätzlich zum Mietvertrag vor mit dem Ergebnis, diese Betriebskostenart auch zukünftig mittragen zu müssen. (BGH, Az. VIII ZR 99/03)

© Copyright Harald Grzegorzewski

Kommt durch eine Modernisierung eine neue Betriebskostenart hinzu (hier: Wartungskosten durch Einbau eines Aufzugs), kann sie nur auf den Mieter umgelegt werden, wenn eine entsprechende Vereinbarung und Nennung dieser Betriebskostenart im Mietvertrag vorhanden ist. Die Duldung der Modernisierung durch den Mieter stellt allein keine Vereinbarung über die neuen Betriebskosten dar.
(LG Berlin, Az. 65 S 169/06, aus: GE 2007, S. 597)
Anmerkung: Revision beim BGH wurde zugelassen. Hintergrund: In einem ähnlichen Fall hatte der BGH (Az. VIII ZR 99/03) die Abwälzung der neu entstandenen Betriebskosten auf den Mieter für wirksam erklärt, weil der Mieter widerspruchslos über Jahre diese Betriebskosten mit der Miete zahlte und somit eine konkludente Vereinbarung angenommen wurde.

Ein Klausel im Gewerbemietvertrag über die Übernahme „*sämtlicher Wartungskosten*“ durch den Mieter ist wirksam. Das Fehlen einer Auflistung der einzelnen Kostenarten und einer Begrenzung in der Höhe ist unerheblich. Ein Gewerbemieter kann sich hier nicht auf Schutzwürdigkeit von Wohnungsmietern berufen. (OLG Frankfurt/Main, Az. 2 U 216/14)
Anmerkung: Bei Wohnungsmietverträgen wäre diese allgemeine Pauschalklausel unwirksam wegen ihrer Unklarheit, Unbestimmtheit und somit unangemessenen Benachteiligung des Mieters.

Ist im Individualvertrag über Gewerberäume vereinbart, dass „*sämtliche Betriebskosten von dem Mieter*“ getragen werden, kann auch nach Jahren, in denen keine Grundsteuer berücksichtigt wurde, diese mit der nächsten Abrechnung rückwirkend nachgefordert werden. (BGH, Az. XII ZR 120/18)
Anmerkung: Der BGH begrenzte sein Urteil auf die Individualvereinbarung und stellt klar, dass bei einer formularvertraglichen Vereinbarung die Regeln des § 307 BGB über allgemeine Geschäftsbedingungen gelten, wonach es einer „*ausdrücklichen, inhaltlich bestimmten Regelung bedarf, damit der Mieter sich zumindest ein grobes Bild davon machen kann, welche zusätzlichen Kosten auf ihn zukommen können*“, also Nennung der umlegbaren Betriebskosten oder Verweis auf die Betriebskostenverordnung.

Bei der Berechnung der Betriebskosten können neben dem Wohnobjekt auch vermietete Garagen- und Stellplätze miteinbezogen werden. (AG Berlin Schöneberg, Az. 15 C 552/11, aus: GE 2013, S. 880)

Werden verschiedene Betriebskostenpositionen zusammengefasst (hier: Wasserversorgung und Hausstrom, Straßenreinigung und Müllbeseitigung und Schornsteinreinigung, Hausmeister und Gebäude-reinigung und Gartenpflege), wodurch der Mieter nicht einmal eine „*Plausibilitätsprüfung*“ durchführen kann, sind diese Positionen unwirksam und können nicht auf den Mieter umgelegt werden. Die restlichen Betriebskostenpositionen sind hingegen korrekt abgerechnet und umlegbar. (BGH, Az. VIIIM ZR 285/09)
Anmerkung: Der BGZH hob hervor, dass mit der unzulässigen Zusammenfassung nicht die gesamte Betriebskostenabrechnung unwirksam wird. (BGH, Az. VIII ZR 285/09)

Werden zwei Betriebskostenarten (hier: die Grundsteuer und die Straßenreinigung) in einer Betriebskostenposition zusammengefasst. obwohl kein enger sachlicher Zusammenhang besteht wie bei der Wasserversorgung und Schmutzwasserentsorgung, wird mit der unzulässigen Zusammenfassung die ganze Betriebskostenabrechnung formell unwirksam. (BGH, Az. VIII ZR 285/15, aus: GE 2017, S. 471)

Wurde im Gewerberaummietvertrag die Umlage „*sämtlicher Betriebskosten*" vereinbart, ohne auf die Betriebskostenverordnung zu verweisen, können nur die Kosten auf den Mieter umgelegt werden, die namentlich genannt sind (hier: Kosten der Be- und Entwässerung, Kosten der Heizung). Andere Betriebskosten können wegen fehlender Nennung nicht umgelegt werden. Eine geforderte Nachzahlung kann auf die wenigen aufgelisteten Kosten gekürzt werden. (OLG Celle, Az. 2 U 81/18, aus: GE 2019, S. 730)
Anmerkung: Das OLG wies darauf hin, dass ein Verweis auf § 2 der BetriebskostenV nur dort genannte Betriebskosten umfasse, nicht aber weitere Betriebskosten über die Position „*Sonstige Betriebskosten*“ miteinbeziehe.

Zahlungen einer Notdienstpauschale an den Hausmeister sind keine umlagefähigen Betriebskosten, sondern Verwaltungskosten. Diese Ausgaben dienen der Entgegennahme von Notfallmeldungen und Schäden, um schnell Reparaturmaßnahmen zur Instandhaltung der Immobilie veranlassen zu können. (BGH, Az. VIII ZR 62/19, aus: WuM 2020, S. 83)

© Copyright Harald Grzegorzewski

„*Wartungskosten*“ ohne konkrete Nennung für welchen Betriebskostenbereich sie anfielen, können nicht als Pauschale auf die Mieter umgelegt werden. (AG Hamburg, Az. 49 C 363/19, aus: GE 2020, S. 1630)

siehe auch: **Betriebskostenabrechnung**
siehe auch: **Betriebskostenabrechnung und haushaltsnahe Dienstleistungen**
siehe auch: **Betriebskostenhöhe**
siehe auch: **Betriebskostenarten:** *hier sind einzelne Betriebskostenarten alphabetisch aufgeführt*
siehe auch: **Urkundenprozess**

Betriebskostenabrechnung und Eigentümerwechsel

siehe: **Eigentümerwechsel**

Betriebskostenabrechnung und Einsichtnahme durch Mieter

Hat der Vermieter dem Mieter eine ordnungsgemäße Betriebskostenabrechnung vorgelegt, ist der Mieter zur Zahlung der sich daraus ergebenden Nachforderung verpflichtet. Er kann die Nachzahlung nicht verweigern mit der Begründung, ihm seien angeforderte Rechnungskopien nicht zugesandt worden; denn die Zusendung kann der Mieter nur verlangen, wenn sich konkrete Zweifel an der Betriebskostenabrechnung ergeben und eine Einsichtnahme in die Originalrechnungen vor Ort nicht möglich oder für ihn nicht zumutbar ist. Zumutbar ist die Einsichtnahme dann, wenn sich die Hausverwaltung am Ort oder verkehrsgünstig in der Nähe der Mietsache befindet. (LG Frankfurt/Main, Az. 2/11 S 135/99, aus: WuM 1999, S. 576)

Der Vermieter muss dem Mieter die Belege der Betriebskostenabrechnung nicht unaufgefordert vorlegen bzw. ihm unaufgefordert Termine zur Einsichtnahme anbieten. (AG Berlin Pankow-Weißensee, Az. 101 C 85/14)

Hat der Vermieter dem Mieter vier Termine zur Einsichtnahme der Rechnungen zur Betriebskostenabrechnung angeboten und der Mieter alle vier Termine nicht wahrgenommen, kann der Mieter nicht mehr geltend machen, dass im die Einsichtnahme verweigert und deswegen eine substantiierte Stellungnahme zu den Betriebskosten nicht möglich sei. (LG Berlin, Az. 64 S 257/00, aus: GE 2001, S. 63)

Umgekehrt ist der Mieter zur Betriebskostennachzahlung im Rahmen einer formell wirksamen Betriebskostenabrechnung nicht verpflichtet, wenn er den Vermieter schriftlich um Einsichtnahme in die Abrechnungsunterlagen bat und der Vermieter weder einen Termin für die Einsichtnahme nennt noch einen Kostenvorschuss für anzufertigende der Originalrechnungen verlangt. (AG Berlin Charlottenburg, At. 221 C 191/01, aus: MM 10/2001, S. 38)

Verweigert der Vermieter die Einsicht in die Originalrechnungen, so kann der Mieter die Rückzahlung der gesamten Vorauszahlungen verlangen. (LG Landau, Az. 1 S 68/09)

Ohne Einsicht in die Betriebskostenabrechnung hat der Mieter kein Recht, die geforderte Betriebskostennachzahlung zu verweigern. (LG Berlin, Az. 67 S 147/02, aus: GE 2003, S. 253)

Ohne Einsicht in die Belege der Betriebskostenabrechnung hat der Mieter kein Recht, einzelne Positionen der Betriebskostenabrechnung zu bestreiten. (OLG Düsseldorf, Az. I-10 U 169/05, aus: GE 2006, S. 847)

Der Einsichtnahme in die Belege beim Vermieter steht nicht entgegen, dass die Belege in mehreren Ordnern aufbewahrt werden und dadurch die Einsichtnahme nur schwierig und unter großem Zeitaufwand möglich ist. (KG Berlin, Az. 12 U 72/11)
Anmerkung: Der Mieter glaubte, dass mit den zahlreichen Ordnern ihm die Einsicht bewusst erschwert werden sollte und verlangte deshalb Kopien, was die Instanzgerichte ablehnten.

© Copyright Harald Grzegorzewski

Schlägt der Vermieter dem Mieter vor, gegen Vorauszahlung angemessener Kopier- und Portokosten die Belege zur Betriebskostenabrechnung als Kopie zu übersenden und leistet der Mieter die Vorauszahlung nicht, so ist der Mieter so zu behandeln, als habe er Einsicht in die Abrechnungsbelege genommen. Und weil keine Bedenken gegen die Berechnung vorgetragen wurden, gilt die Abrechnung als akzeptiert und verpflichtet den Mieter zur geforderten Nachzahlung. (AG Aachen, Az. 10 C 464/03, aus: WuM 2004, S. 611)

Die Einsichtnahme findet am Ort des Vermieters statt. Hierzu kann der Mieter sich „*fachkundiger Hilfe bedienen*“. (BGH, Az. VIII ZR 71/06)

Kann die Einsichtnahme nicht am Ort des Vermieters erfolgen, weil sein Geschäftssitz zu weit entfernt ist (hier: über 400 km), so hat der Vermieter am Ort der Mietsache die Einsicht in die Originalbelege zu ermöglichen. Dem Mieter stattdessen Kopien zu schicken, muss der Mieter nicht akzeptieren. (LG Freiburg, Az. 3 S 348/10)
Anmerkung: Allein dem Mieter steht es frei, bei zu großer Entfernung die Zusendung von Kopien zu verlangen.

Ist der Geschäftssitz des Vermieters zu weit vom Ort der Wohnung entfernt, kann der Mieter Einsicht am Wohnort verlangen. Unerheblich ist der Umfang der Belege und der Aufwand auf Vermieterseite, die Belege zum Einsichtsort zu befördern. (AG Günzburg, Az. 2 C 837/13)
Anmerkung: Im vorliegenden Fall hatte der Vermieter eine Zweigstelle am Wohnort, so dass die Einsichtnahme dort vorzunehmen war. Ungeklärt blieb im Urteil, wo ohne Zweigstelle die Einsichtnahme stattzufinden habe.

Will der Mieter Einsicht in die Belege nehmen, muss er sich aktiv um Termine bemühen und nicht einfach nur den Wunsch äußern und abwarten. Und Anspruch auf Zusendung hat er nicht. (LG Frankfurt/Main, Az. 2-07 O 121/14)

Will der Mieter Einsicht in die Belege für die Betriebskostenabrechnung nehmen, muss der Vermieter die Belege weder „*vorsortieren*“ noch dem Mieter einzeln erläutern. Es genügt, den Ordner mit den Belegen zur Einsichtnahme vorzulegen. (LG Berlin, Az. 67 S 225/06, aus: Tsp 28.04.2007, S. I 1)
Begründung: Findet sich der Mieter in den Unterlagen nicht zurecht, kann er sich „*fachkundiger Hilfe*“ zur Unterstützung bedienen, wie schon der BGH ausgeführt hat (Az. VIII ZR 78/05, aus: WuM 2006, S. 200)

Das Recht auf Einsicht in die Abrechnungsunterlagen betrifft auch den Vertrag des Vermieters mit dem Wärmecontractor, sofern mit der Heizkostenabrechnung diese Kosten umgelegt werden. (BGH, Az. VIII ZR 38/11; BGH, Az. VIII ZR 40/11)

Die Einsicht in Unterlagen der Heizkostenabrechnung kann nicht mit Hinweis auf den Datenschutz verweigert werden, auch dann nicht, wenn die Zahlungen anderer Mieter in der Abrechnung mitenthalten sind. (AG Münster, Az. 3 C 2015/98, aus: WuM 4/00, S. 198)

Die Einsichtnahme in den Hauswart-Dienstvertrag und die Lohnabrechnungen stellt keine Verletzung des Datenschutzes dar. Wird die Einsicht verweigert, hat der Mieter das Recht, diese Betriebskosten-position zu bestreiten. (LG Berlin, Az. 63 S 416/02, aus: GE 2006, S. 849)

Der Vermieter muss dem Mieter Einsicht in die Originalabrechnungen gewähren, aber nicht Kontrolle der technischen Einrichtungen, auf deren Grundlage die Abrechnungen durch die Versorgungsunternehmen erfolgen. (AG Kehl, Az. 3 C 20/10)
Anmerkung: Im vorliegenden Fall wollte der Mieter die Messwerte der Wasseruhr für das Gebäude ablesen, was der Vermieter nicht ermöglichen musste.

Die Einsichtnahme in die Abrechnungsbelege im Büro des Vermieters ist für den Mieter zumutbar, wenn sich das Büro ca. 30 km vom Wohnort des Mieters entfernt befindet. (LG Münster Az. 3 S 160/10)

Eine Entfernung über 16 km ist nicht zumutbar, wenn der Vermieter für die Verwaltung seiner über 100 Wohnungen am Wohnort des Mieters über ein Stadtteilbüro verfügt. (AG Dortmund, Az. 423 C 8722/14)

© Copyright Harald Grzegorzewski

Der Mieter hat ein Recht auf Einsicht in die Einzelverbrauchsdaten aller Mieter des Hauses, um die Heizkosten- und Wasserabrechnung prüfen zu können. Eine Verweigerung mit Hinweis auf den Datenschutz ist nicht zulässig. Wird die Einsicht verweigert, kann der Mieter eine geforderte Nachzahlung verweigern. (LG Berlin, Az. 67 S 164/13)

Der Mieter kann vom Vermieter Einsicht in die Ablesebelege für andere Wohnungen verlangen, um die Höhe der eigenen Verbrauchsdaten und Heizkostenabrechnung überprüfen zu können. Weigert sich der Vermieter, braucht der Mieter eine geforderte Betriebskostennachzahlung nicht leisten. (BGH, Az. VIII ZR 189/17, aus: GE 2018, S. 577)

Im Rahmen einer gerichtlichen Auseinandersetzung zwischen Mieter und Vermieter kann die Einsichtnahme in die Originalrechnungen auch in den Räumen der Prozessvertretung des Vermieters stattfinden. Den Termin der Einsichtnahme muss der Mieter selbst mit der Kanzlei absprechen. (AG Wetzlar, Az. 38 C 264/12 (38), aus: GE 2012, S. 1235)

Werden dem Mieter bei Einsichtnahme in die Abrechnungsunterlagen nicht alle erforderlichen Belege und Rechnungen vorgelegt, kann er Zusendung von Kopien der fehlenden Unterlagen verlangen. Allerdings können 25 Cent pro Kopie verlangt werden. (AG Berlin Charlottenburg, Az. 213 C 371/12)

Einsichtnahme in die Abrechnungsunterlagen der Betriebskostenabrechnung gilt auch bei öffentlich gefördertem Wohnraum. (AG Dortmund, Az. 436 C 9/16)
Anmerkung: Ist eine Einsichtnahme vor Ort nicht möglich, erstreckt sich das Recht auf Einsichtnahme auch auf das Recht auf Zusendung von Kopien.

Hat der Mieter um Belegeinsicht gebeten und bleibt eine Reaktion des Vermieters aus, kann daraus keine Verweigerung geschlossen und die Umlagefähigkeit angezweifelter Betriebskostenpositionen angenommen werden. Mindestens eine weitere Aufforderung auf Belegeinsicht ist zumutbar, bevor weitere rechtliche Schritte durch den Mieter eingeleitet werden. (AG Berlin Schöneberg, Az. 13 C 152/18, aus: GE 2019, S. 326)

Hat der Mieter um einen Terminvorschlag zur Einsicht in die Abrechnungsbelege gebeten und bleibt eine Reaktion des Vermieters aus, stellt das keine Verweigerung der Belegeinsicht dar und rechtfertigt nicht, deswegen einen Teil der Miete zurückzubehalten. Stattdessen könne der Mieter einen Besuchstermin ankündigen und die Geschäftsräume des Vermieters zu den üblichen Öffnungszeiten aufsuchen und Vorlage der Belege verlangen. Unterbleibt eine Vorlage, kann auf Verweigerung geschlossen werden. (LG Berlin, Az. 63 S 255/18, aus: GE 2020, S. 473)
Anmerkung: Das Gericht hob hervor, dass eine Belegeinsicht beim Vermieter oder bei seinem Bevollmächtigten vorzunehmen ist. Hat der Vermieter seinen Geschäftssitz an einem anderen Ort, sind die Belege am Ort des Mietobjektes vorzulegen.

Das Recht der Einsichtnahme betrifft nicht nur die Belege der Betriebskostenabrechnung (Rechnungen, Verträge, amtliche Bescheide, Verbrauchsdaten), sondern auch die Belege der Bezahlung, sofern nach bestimmte Betriebskosten nach Abflussprinzip abgerechnet wurden. (LG Berlin, Az. 65 S 196/18, aus: GE 2019, S. 732)
Anmerkung: Ein Vermieter kann bei der Betriebskostenabrechnung wählen, ob nach dem Abflussprinzip oder dem Leistungsprinzip oder einige nach dem Abflussprinzip und andere nach dem Leistungsprinzip abgerechnet werden. Entscheidend ist, dass der Mieter nachvollziehen kann, welche Kosten nach welchen Prinzip abgerechnet wurden.

Bei der Belegeinsicht müssen dem Mieter keine Originalrechnungen vorgelegt werden. Es genügen Ausdrucke der eingescannten Originale. (LG Berlin, Az. 63 S 192/17, aus: GE 2019, S. 857)

Bei Einsicht in Betriebskostenabrechnung kann der Mieter neben Vorlage der Rechnungsbelege auch Vorlage der Zahlungsbelege ohne Begründung verlangen. Ob der Vermieter nach dem Abflussprinzip oder dem Leistungsprinzip abrechnet, ist unerheblich. (BGH, Az. VIII ZR 118/19, aus: GE 2021, S. 113))
Anmerkung: Einsicht in die Zahlungsbelege ermöglicht Prüfung, ob und in welcher Höhe gezahlt wurde, ob Kürzungen oder Preisnachlässe stattfanden.

© Copyright Harald Grzegorzewski

Lehnt der Vermieter die Einsichtnahme mit der Behauptung ab, die Originalbelege seien vernichtet worden, muss er die Vernichtung nachweisen. Vorlage von Kopien reichen nicht aus, Kann er den Nachweis nicht erbringen, behält der Mieter seinen Anspruch auf Einsicht in Originale. (AG Konstanz, Az. 11 C 464/18)
Anmerkung: Gemäß § 257 HGB und § 147 AO müssen Rechnungen 10 Jahre lang aufbewahrt werden. Folglich können bei Verlust der Originalbelege neue Originalbelege als „*Zweitausfertigung*“ von den Gewerbetreibenden bzw. Unternehmen angefordert und dem Mieter vorgelegt werden.

Zur Belegeinsicht kann der Mieter Vorlage der Originalbelege verlangen und muss keine Kopien der Belege akzeptieren. Auch nicht, wenn sie ihm eingescannt zugesandt werden. Ein „*besonderes Interesse*“ muss der Mieter weder vorweisen noch begründen. (BGH, Az. VIII ZR 66/20)

Der Mieter hat Anspruch auf Einsicht in die Originalbelege der letzten Betriebskostenabrechnungen (hier zurückliegender 3 Jahre) und muss keine eingescannte Kopien akzeptieren. (AG Ludwigslust, Az. 44 C 504/20)

Wird dem Mieter die Belegeinsicht unzureichend gewährt oder verweigert, kann er zukünftige Betriebskostenvorauszahlungen zurückbehalten. Überdies kann er auf Belegeinsicht klagen. Nicht kann er Erstattung geleisteter Vorauszahlungen und geleisteter Nachzahlungen zurückverlangen. Auch nicht, wenn sie unter Vorbehalt geleistet wurden. (BGH, Az. VIII ZR 150/20, aus: GE 2022, S. 466)

Verlangen die Mieter Einsicht in die Abrechnungsunterlagen für die Betriebskosten, ist der Vermieter gemäß § 259 BGB verpflichtet, die Belege thematisch und chronologisch sortiert vorzulegen; geschieht das nicht und werden dem Mieter einfach Ordner mit diversen Belegen angeboten, liegt keine korrekte Belegeinsicht vor und kann der Mieter die geforderte Nachzahlung verweigern. denn der Mieter ist nicht verpflichtet, selbständig alle Belege zu ordnen und Zusammenhänge von Rechnungen und Verträgen zu erkennen. (AG Münster, Az. 38 C 1947/22, aus: WuM 2024, S. 83)

Wird dem Mieter die Einsicht in alle Belege für die Betriebskostenabrechnung verweigert, kann er die laufenden Betriebskostenvorauszahlungen die geforderte Nachzahlung verweigern. (AG Berlin Schöneberg, Az. 105 C 267/21, aus: ME 428 Nov. 2022, S. 28)
Anmerkung: Dem Mieter wurden gemäß mündlicher Vereinbarung die Belege per E-Mail übersandt, aber nicht ein zwischen Eigentümer und Verwaltung geschlossener Rahmenvertrag und dazugehöriges Leistungsverzeichnis über alle Einzelpositionen, begründet mit Datenschutz, so dass keine genaue Prüfung hinsichtlich Berechtigung und Höhe der geleisteten Zahlungen möglich war.

Hat der Mieter einer Betriebskostenabrechnung substantiiert widersprochen und Belegeinsicht verlangt und werden zu vereinbaren Termin dem Mieter und dem mitgebrachten Zeugen keine Belege vorgelegt und weitere Terminvorschläge des Mieters nicht mehr beantwortet, hat der Mieter ein Zurückbehaltungsrecht hinsichtlich der geforderten Nachzahlung. (AG Berlin Kreuzberg, Az. 6 C 439/21, aus: ME 437 Dez. 2023, S. 30)

Schweigen des Vermieters auf zwei Anfragen des Mieters zur Belegeinsicht ist keine Verweigerung. Der Mieter kann erst nach einem eigenen Terminvorschlag mit ausreichender Frist und tatsächlichem Erscheinen zum Termin und verweigertem Einlass von einer Belegeinsichtverweigerung ausgehen und Klage auf Einsicht erheben. (AG Berlin Kreuzberg, Az. 7 C 237/22, aus: ME 432 Mai 2023, S. 30)

Befindet sich die Mietwohnung in Hamburg und der Vermieter in Leipzig, muss die Belegeinsicht in Hamburg ermöglicht werden. Vom Mieter kann keine fast 400 km lange Fahrt nach Leipzig verlangt werden. (AG Hamburg, Az. 49 C 410/23)

Einsicht in die Abrechnungsbelege bedeutet nicht gleichzeitige Einsicht in die Zahlungsbelege. Werden dem Mieter die Abrechnungsbelege als Kopie zugesandt, müssen Kopien der Zahlungsbelege nicht gleich mitgesandt werden. Zahlungsbelegeinsicht muss der Mieter schon ausdrücklich geltend machen. (AG Remscheid, Az. 7 C 130/24, aus: GE 2025, S. 241)

Die Anforderung um Übersendung kopierter Betriebskostenabrechnungsbelege ist nicht gleichbedeutend mit einer Forderung um Einsichtnahme. Kommt der Vermieter der Übersendung nicht nach, kann das

© Copyright Harald Grzegorzewski

nicht als Verweigerung der Einsichtnahme ausgelegt werden: Bei einer Entfernung von ca. 120 km des ehemaligen Mieters vom Ort des Vermieters ist eine Einsichtnahme am Ort des Vermieters zumutbar und kann keine Zusendung von Kopien der Belege verlangt werden. (LG Hanau, Az. 2 S 43/24)

siehe auch: **Betriebskostenabrechnung und Fristen**
siehe auch: **Betriebskostenabrechnung und Kopien der Originalrechnungen**

Betriebskostenabrechnung und Einwände des Mieters

Der pauschale Einwand des Mieters gegen bestimmte Betriebskosten und ihre Entstehung ist kein hinreichender Grund, die geforderte Nachzahlung zu verweigern. (AG Aachen, Az. 10 C 161/04, aus: WuM 2004, S. 611)

Einwände gegen die Betriebskostenabrechnung müssen „*substantiiert*“ vorgetragen werden. Einfaches Bestreiten durch pauschale Behauptungen ohne Belege vorzuweisen, genügt nicht. (LG Berlin, Az. 65 S 481/12)
Fall: Für die Mieterhöhung einer Bruttokaltmiete wurde eine Betriebskostenabrechnung beigefügt, die der Mieter ablehnte, indem er „*alles, was man bestreiten konnte*“ betritt.

Mit dem pauschalen Einwand, dass die Betriebskostennachforderung „*nicht sein kann*“, kann eine Nachforderung nicht zurückgewiesen werden und hat der Vermieter das Recht, die Nachforderung mit der Kaution aufzurechnen, wenn zum Zeitpunkt der Abrechnung das Mietverhältnis beendet ist. (AG Berlin, Az. 17 C 247/14, aus: GE 2015, S. 389)
Anmerkung: Weder hatte der Mieter Einsicht in die Abrechnungsunterlagen genommen noch „*konkrete Einwändungen*“ vorgenommen.

Ist die Betriebskostenabrechnung formal wirksam, kann der Mieter wegen Einwände gegen einzelne Abrechnungspositionen weder die Nachzahlung verweigern noch seine Vorauszahlungen zurückverlangen. Und ist ab Zugang der Betriebskostenabrechnung ein Jahr vergangen, kann der Mieter gemäß § 556 Abs. 3 BGB auch keine inhaltlichen Einwände mehr vornehmen. (LG Berlin, Az. 65 T 17/06, aus: GE 2006, S. 653)

Einwände gegen die materielle Richtigkeit der Betriebskostenabrechnung sind innerhalb eines Jahres ab Erhalt der Abrechnung vorzunehmen. Die Einwände müssen konkret gegen bestimmte Positionen und Ansätze in der Abrechnung erhoben werden. Ein nur pauschaler Einwand genügt nicht, um eine Nachzahlung zu verweigern. (LG Berlin, Az. 63 S 24/09, aus: GE 2010, S. 414)

Einwände gegen die Betriebskostenabrechnung können nur innerhalb eines Jahres ab Zugang der Abrechnung vorgenommen werden. Eine Überschreitung der Jahresfrist durch Verspätung der Postzustellung hat der Mieter zu vertreten. (LG Berlin, Az. 63 S 607/10, aus: GE 2011, S. 1229)

Einwände gegen die Betriebskostenabrechnung sind nur dann erheblich, wenn der Mieter sie konkret belegen kann, z. B. durch Einsichtnahme in die Berechnungsunterlagen oder in die zugeschickten Kopien. (OLG Düsseldorf, Az. I-10 U 164/05, aus: GE 2006, S. 1230)

Einwände gegen die Betriebskostenabrechnung kann der Mieter spätestens bis zum Ablauf des Jahres nach Erhalt der Betriebskostenabrechnung erheben. Unerheblich ist hierbei, ob es um die Berechnung oder die Zulässigkeit einzelner Positionen geht. (BGH, Az. VIII ZR 279/06, aus: GE 2008, S. 46)

Einwände gegen die Betriebskostenabrechnung kann der Mieter binnen eines Jahres ab Zugang der Abrechnung erheben. Die Frist endet mit Ablauf des Tages ein Jahr danach und nicht erst mit Ablauf des letzten Monatstages. (LG Berlin, Az. 63 S 35/16)

Einwände gegen die Betriebskostenabrechnung kann der Mieter nach Ablauf eines Jahres nach Erhalt der Abrechnung nur erheben, wenn die Betriebskostenabrechnung formell unwirksam war. (BGH, Az. VIII ZR 27/10)

© Copyright Harald Grzegorzewski

Einwände gegen die Betriebskostenabrechnung sind schriftlich innerhalb eines Jahres ab Erhalt der Abrechnung zu erheben, wobei die kritisierten Positionen einzeln und konkret zu benennen sind. Eine pauschale Ablehnung wegen „*Rechnung ist nicht nachvollziehbar*“ genügt nicht. Ebenso wenig können „*Nachweise*“ zu einzelnen Positionen verlangt werden. (LG Karlsruhe, Az. 9 S 506/11)

Hat der Vermieter eine Betriebskostenabrechnung korrigiert, läuft die Frist des Mieters für Einwände gegen die Abrechnung nicht schon ab Erhalt der ursprünglichen, sondern erst ab Erhalt der korrigierten Abrechnung. (AG Berlin Mitte, Az. 5 C 443/14, aus: GE 2015, S. 1296)

Einwände gegen einzelne Positionen der Betriebskostenabrechnung sind zulässig, wenn sie für den Mieter „*unverständlich*“ sind. Werden Einzelpositionen nur genannt und nicht erläutert und stattdessen mit „*kryptisch anmutenden Bezeichnungen*“ versehen, die ein Mieter nicht „*ohne Weiteres*“ verstehen kann, so sind diese Positionen formell unwirksam. (LG Bonn, Az. 6 S 25/12)
Anmerkung: Zu den Angaben „*Abfall*“ und „*Kabel*“ wurden als Umlageschlüssel „*oGewoTG 360/8943*“ und „*A+BoGein 1/29*“ angegeben, was für den Mieter nicht unverständlich und damit nicht nachvollziehbar ist. Selbst das Gericht wusste nur aufgrund eines anderen Verfahrens, dass „*oGewoTG*“ *ohne Gewerbe, ohne Tiefgarage* und „*A+BoGein*“ *Haus A + Haus B ohne Gewerbe* bedeutet.

Auch der Gewerbemieter kann Einwände gegen die Betriebskostenabrechnung nur innerhalb eines Jahres ab Erhalt der Abrechnung erheben. (AG Berlin Wedding, Az. 8a C 91/12, aus: GE 2012, S. 1639)

Die 12-Monatsfrist für Einwände gegen die Betriebskostenabrechnung endet nicht taggenau 12 Monate ab dem Tag des Erhalts der Abrechnung, sondern mit dem letzten Kalendertag des letzten Monats der Frist. (LG Berlin, Az. 16 S 47/12)
Beispiel: Geht die Abrechnung dem Mieter am 15. Mai 2013 zu, endet die Frist ein Jahr später mit Ablauf des 31. Mai 2014.

Eine vertragliche Vereinbarung, wonach der Mieter Einwände gegen die Betriebskostenabrechnung binnen „*4 Wochen ab Zugang der Abrechnung*“ gegenüber dem Vermieter mitzuteilen habe, ist unwirksam. Das gilt auch im Gewerbemietrecht. Wie Wohnungsmieter haben auch Gewerbemieter gemäß § 556 III Satz 5 BGB ab Zugang der Betriebskostenabrechnung 12 Monate Zeit hat, um Einspruch einzulegen. (OLG Brandenburg, Az. 3 U 117/10)
Anmerkung: Die 12-Monatsfrist gilt aber nicht für eine mit der Abrechnung geforderte Nachzahlung (*siehe unter*: **Betriebskostenabrechnung und Nachforderung**).

siehe auch: **Betriebskostenabrechnung und Einsichtnahme durch Mieter**

Betriebskostenabrechnung und Fläche

siehe: **Betriebskostenabrechnung und Wohnungsgröße**

Betriebskostenabrechnung und Fristen bei Gewerbemietern

Die Abrechnungsfrist nach § 556 Abs. 3 BGB gilt „*allein für das Wohnraummietrecht*“, nicht aber für gewerbliche Mietverhältnisse. (OLG Düsseldorf, Az. I-10 U 169/05, aus: GE 2006, S. 847; LG Berlin, Az. 29 O 124/11, aus: GE 2012, S. 1316)

Die jährliche Abrechnungsfrist nach § 566 Abs. 3 BGB gilt nicht im Gewerberaummietrecht. Wird die Abrechnung später als ein Jahr nach der Abrechnungsfrist vorgenommen und ergibt eine Nachforderung, hat der Vermieter gegenüber dem Gewerbemieter Anspruch auf Nachzahlung. (OLG Köln, Az. 1 U 12/06; KG Berlin, Az. 12 U 117/06, aus: GE 2007, S. 845)

Gegenüber Gewerbemietern muss nicht binnen eines Jahres nach Ablauf des Abrechnungszeitraums über die Betriebskosten abgerechnet werden. Die für Wohnraummietverträge geltende Ausschlussfrist von einem Jahr gemäß § 556 Abs. 3 BGB gilt nicht für Gewerberaummietverträge. Es kann auch später abgerechnet und eine Nachforderung geltend gemacht werden. (BGH, Az. XII ZR 22/07, aus: GE 2010, S. 406)

© Copyright Harald Grzegorzewski

Anmerkung: Im vorliegenden Fall wurde die Abrechnungsperiode von einem Jahr vereinbart, nicht aber eine Frist, in der nach Ablauf der Abrechnungsperiode abzurechnen ist. So konnte es passieren, dass für die Jahre von 1993 bis 2001 keine Abrechnung erfolgte und erst 2004 nachgeholt wurde.

Erfolgt bei Gewerbemietern die Betriebskostenabrechnung nicht innerhalb eines Jahres nach dem Ende der Abrechnungsperiode, hat der Vermieter keinen Anspruch auf weitere Betriebskostenvorauszahlungen. Bestehen bleibt hingegen sein Anspruch auf eine Betriebskostennachzahlung, wenn später eine Betriebskostenabrechnung erfolgt und einen Fehlbetrag ergibt. (KG Berlin, Az. 8 U 49/08, aus: GE 2008, S. 1323)
Anmerkung: Im Prozess ging es nur um den Vorauszahlungsanspruch, nicht um einen späteren Nachforderungsanspruch, weil § 566 Abs. 3 BGB nicht für Gewerbemietverhältnisse gilt.

Endet das Mietverhältnis und hat der Vermieter nicht fristgemäß binnen eines Jahres über die Betriebskosten abgerechnet, kann der Gewerbemieter Rückzahlung der Betriebskostenvorschüsse verlangen. (KG Berlin, Az. 8 U 142/09, aus: GE 2010, S. 764)
Anmerkung: Ausdrücklich wird im Urteil ausgeführt, dass der Rückzahlungsanspruch nicht während eines laufenden Mietverhältnisses bestehe. Hier könne nur gemäß Zurückbehaltungsrecht nach § 273 BGB die Vorauszahlung der Betriebskosten eingestellt werden.

Hat der Vermieter nicht fristgemäß über die Betriebskostenvorauszahlungen abgerechnet, kann der Gewerbemieter die Vorauszahlungen nicht während des laufenden Mietverhältnisses zurückverlangen, sondern erst nach Beendigung des Mietverhältnisses. Bis dahin kann der gewerbliche Vermieter die Abrechnung noch nachholen und den Rückzahlungsanspruch des Mieters zu Fall bringen. (OLG Düsseldorf, Az. 10 W 16/11)

Erfolgt beim Gewerbemieter die Betriebskostenabrechnung nicht innerhalb eines Jahres nach dem Abrechnungszeitraum, bleibt der Anspruch auf Betriebskostennachzahlung trotzdem bestehen und kann der Vermieter seine Forderung mit der Kaution aufrechnen. (BGH, Az. XII ZR 124/09, aus: GE 2011, S. 128)
Anmerkung: Im vorliegenden Fall wurde 2008 über die Jahre 2005 bis 2007 abgerechnet und die Nachzahlungsforderungen mit der Kaution aufgerechnet.

Hat der Gewerbemieter gegen die Betriebskostenabrechnung nicht innerhalb eines Jahres nach Erhalt der Abrechnung widersprochen, ist sein Anspruch auf Neuberechnung und Zahlung eines Guthabens verwirkt. (KG Berlin, Az. 8 U 254/12)
Fall: Im Jahr 2008 wurde für 2007 eine Betriebskostenabrechnung erstellt und erst 2012 vom Mieter reklamiert. Für das Gericht eindeutig zu spät.

siehe auch: **Betriebskostenvorauszahlung**

Betriebskostenabrechnung und Fristen bei Wohnungsmietern

Die Betriebskostenabrechnung ist fristgerecht erfolgt, wenn sie am 31. Dezember des Abrechnungsjahres zur postüblichen Zustellzeit (hier: zwischen 12:00 und 13:00 Uhr) im Briefkasten des Mieters eingeworfen wird, mithin in den üblichen Empfangsbereich des Mieters gelangt ist und er somit die Möglichkeit der Kenntnisnahme erhält. (AG Hamburg St. Georg, Az. 921 C 37/05, aus: WuM 2005, S. 775)

Wird die Betriebskostenabrechnung am 31. Dezember um 18:30 Uhr in den Briefkasten des Mieters eingeworfen, liegt kein fristgerechter Zugang vor. (AG Ribnitz-Damgarten, Az. 1 C 324/06)

Wird die Betriebskostenabrechnung am 31. Dezember gegen 17:00 Uhr in den Briefkasten des Mieters eingeworfen, ist es keine fristgerechte Zustellung, wenn üblicherweise die Post zwischen Vormittag und frühem Nachmittag zugestellt wird. Niemand ist nicht verpflichtet, noch am späten Nachmittag oder frühen Abend nach Post zu sehen, wenn nicht mit „*wichtiger*“ Post gerechnet werden muss. Wird der Briefkasten erst am 2. Januar geöffnet, ist die Betriebskostenabrechnung zu spät zugegangen und kann keine Nachzahlung mehr verlangt werden. (LG Waldshut-Tiengen, Az. 1 S 19/09)

© Copyright Harald Grzegorzewski

Wird die Betriebskostenabrechnung am 31. Dezember um 17:00 Uhr in den Briefkasten geworfen, ist sie innerhalb der 12-monatigen Abrechnungsfrist nicht fristgerecht zugegangen und hat Vermieter keinen Anspruch auf Nachzahlung. (AG Lüdenscheid, Az. 93 C 21/11)

Ein entgegengesetztes Urteil:

Die Betriebskostenabrechnung ist fristgerecht zugestellt, wenn sie am 31. Dezember bis 18:00 Uhr in den Briefkasten des Mieters eingeworfen wird. Postzustellungen am Silvestertag und werktäglich bis 18:00 Uhr gehören heutzutage zu den „*postüblichen Zustellzeiten*“. (LG Hamburg, Az. 316 S 77/16)
Anmerkung: Den gegenteiligen Beschluss des LG Waldshut-Tiengen wies das Landgericht ausdrücklich ab mit der Begründung, dass frühere Uhrzeiten nicht mehr „*zeitgemäß*“ seien.

Ist die fristgerecht abgeschickte Betriebskostenabrechnung dem Mieter nicht zugegangen, muss eine ersatzweise erstellte Abrechnung ebenfalls binnen Jahresfrist dem Mieter zugehen. Ansonsten verfällt der Nachzahlungsanspruch. Für die fristgerechte Zustellung ist der Vermieter beweispflichtig. (LG Dresden, Az. 4 S 403/03)

Die jährliche Betriebskostenabrechnung ist fristgerecht erfolgt, wenn sie spätestens ein Jahr nach dem letzten Abrechnungszeitraum dem Mieter zugegangen ist. Die Beweislast trägt der Vermieter. (LG Düsseldorf, Az. 23 S 108/06; LG Darmstadt, Az. 6 S 182/08)

Die Betriebskostenabrechnung muss dem Mieter innerhalb der einjährigen Abrechnungsfrist zugehen. Wird die Abrechnung vor Fristablauf auf den Postweg gebracht, aber erst nach Ablauf der Jahresfrist dem Mieter zugestellt, so hat der Vermieter die Verspätung zu vertreten und seinen Nachzahlungsanspruch verloren; denn nicht der Zeitpunkt der Absendung, sondern der Zeitpunkt des Empfangs ist entscheidend. (BGH, Az. VIII ZR 107/08, aus: GE 2009, S. 509)
Begründung: Lässt der Vermieter der Schreiben per Post oder PIN-AG zustellen, sind diese Zusteller seine Erfüllungsgehilfen und muss der Vermieter gemäß § 278 BGB für ein Verschulden seiner Erfüllungsgehilfen ebenso einzutreten wie für eigenes Verschulden und hat somit deren Verspätung wie eigene Verspätung zu vertreten.
Anmerkung: Mit diesem Urteil stellt sich der BGH gegen die Rechtsauffassung unterer Instanzgerichte, wonach der Vermieter zwar für die Handlungen seiner Erfüllungsgehilfen einzustehen habe, aber im Falle der Post das nicht gelte, weil der Vermieter „*keinerlei Einflussmöglichkeiten auf den Zustelldienst*“ habe *(siehe hierzu u. a*. LG Berlin, Az. 67 S 1/05, aus: GE 2005, S. 1355; LG Potsdam, Az. 11 S 236/04, aus: GE 2005, S. 1357; LG Berlin, Az. 62 S 59/06, aus: GE 2006, S. 1407; AG Berlin Köpenick, Az. 6 C 76/06, aus: GE 2006, S. 1411; AG Berlin Neukölln, Az. 7 C 418/06, aus: GE 2007, S. 727; LG Berlin, Az. 67 S 133/06, aus: GE 2007, S. 1317)

Wird nach Ablauf der einjährigen Abrechnungsfrist dem Mieter eine Betriebskostenabrechnung zugestellt und Nachzahlung verlangt, ist der Nachzahlungsanspruch verwirkt und kann vom Mieter keine Nachzahlung verlangt werden. Hat der Vermieter hingegen die Fristüberschreitung nicht zu vertreten und unverzüglich nach Wegfall der Hinderung abgerechnet, kann die Nachzahlung dennoch gefordert werden. (AG Tübingen, Az. 9 C 1503/03, aus: WuM 2004, S. 342)
Fall: Der Vermieter konnte die Abrechnung nicht fristgemäß durchführen, weil ihm noch Rechnungen vom Versorgungsunternehmen fehlten. Nachdem er sie erhalten hatte, erfolgte nicht „*unverzüglich*“, sondern erst 4 Monate später die Abrechnung. Nicht die Fristüberschreitung infolge fehlender Unterlagen, aber die Fristüberschreitung infolge weiterer 4 Monate hat der Vermieter zu vertreten und damit zu spät abgerechnet.
Anmerkung: Wie das nachstehende Urteil zeigt, muss sich der Vermieter rechtzeitig und nachhaltig um die Unterlagen für die Betriebskostenabrechnung kümmern, um nicht doch die Verspätung zu vertreten zu haben.

Der Vermieter muss sich rechtzeitig um die Abrechnungen der Versorgungsunternehmen bemühen, um selbst fristgerecht abrechnen zu können. Wartet er zulange und kann erst nach Ablauf der Jahresfrist die Betriebskostenabrechnung erstellen, gilt sie als verspätet und löst keinen Nachzahlungsanspruch gegenüber dem Mieter aus. (AG Berlin Köpenick, Az. 14 C 78/06)
Anmerkung: Für das Gericht hat der Vermieter die Verspätung zu vertreten, weil er sich nicht rechtzeitig und nachhaltig um die erforderlichen Abrechnungen des Versorgungsunternehmens bemüht hat.

© Copyright Harald Grzegorzewski

Kann der Vermieter die einjährige Abrechnungsfrist unverschuldet nicht einhalten, so kann er binnen 3 Monaten ab „*Wegfall des Abschiebungshindernisses*“ die Abrechnung nachholen und Nachzahlungen verlangen. Überschreitet er diese Frist, so hat der Verspätung zu vertreten und keinen Nachzahlungsanspruch. (BGH, Az. VIII ZR 220/05, aus: GE 2006, S. 1160)
Fall: Am 8. Januar erhielt der Vermieter eine für mehrere Jahre rückwirkende Grundsteuererhöhung, über die erst am 28. Oktober gegenüber den Mietern mit neuen Betriebskostenabrechnungen rückwirkend abgerechnet wurde. Für den BGH zu spät.
Anmerkung: Eine vom Landgericht Berlin (Az. 67 S 435/06) angesetzte Frist von 14 Tagen wurde vom BGH als zu kurz angesehen.

Geht die Betriebskostenabrechnung den Mietern erst nach Ablauf der Einjahresfrist zu, hat der Vermieter die Verspätung zu vertreten, weil die Post als sein Erfüllungsgehilfe anzusehen ist. Daher können Nachforderungen nicht mehr geltend gemacht werden, hingegen vom Mieter errechnete Guthaben erstattet verlangt werden. (LG Berlin, Az. 65 S 176/07)

Auch nach mehreren Jahren kann eine von der Gemeinde rückwirkend festgesetzte Grundsteuer nachträglich abgerechnet und Nachzahlung vom Mieter verlangt werden, weil der Vermieter diese Verspätung nicht zu vertreten hat. Die Nachzahlungspflicht betrifft auch ehemalige Mieter. Über die dreijährige Verjährungsfrist hinaus kann keine Nachforderung geltend gemacht werden. (LG Rostock, Az. 1 S 200/08)

Geht die Betriebskostenabrechnung dem ehemaligen Mieter erst nach Ablauf der Einjahresfrist zu, weil der Mieter nach seinem Auszug dem Vermieter nicht die neue Anschrift hinterlassen hat, kann er eine Nachforderung nicht mit Hinweis auf verspäteten Zugang der Abrechnung verweigern und vollständige Rückzahlung der Kaution verlangen. Der Vermieter bleibt berechtigt, die Nachforderung mit der Kaution aufzurechnen. (AG Bad Neuenahr-Ahrweiler, Az. 3 C 177/07, aus: GE 2008, S. 935)
Anmerkung: Ungeklärt blieb im Prozess, ob und wie weit der Vermieter verpflichtet ist, Nachforschungen hinsichtlich der neuen Anschrift anzustellen, um fristgerecht die Betriebskostenabrechnung bzw. seine Aufrechnungserklärung zustellen zu können. Demzufolge ist empfehlenswert, wenigstens bei der örtlichen Meldestelle (z. B. Landeseinwohneramt) nach einer neuen Anschrift zu recherchieren, um dem möglichen späteren Vorwurf verschuldeter Fristversäumnis vorsorglich und nachweislich zu begegnen.

Hat der Mieter dem Vermieter nicht seine neue Anschrift mitgeteilt und kann deswegen die Betriebskostenabrechnung nicht fristgemäß zugestellt werden, so bleibt der Nachzahlungsanspruch des Vermieters bestehen. (AG Berlin Neukölln, Az. 15 C 206/09, aus: GE 2009, S. 1323)

Geht die Betriebskostenabrechnung dem ausgezogenen Mieter erst nach Ablauf der Abrechnungsfrist zu, weil er dem Vermieter nicht rechtzeitig die neue Anschrift mitgeteilt hat, so hat der Vermieter die Verspätung nicht zu vertreten und bleibt sein Anspruch auf Nachzahlung bestehen. (AG Berlin Lichtenberg, Az. 110 C 171/09, aus: GE 2009, S. 1503)
Anmerkung: Das Gericht führte aus, dass es nicht genüge, allein bei der Post AG einen Nachsendeantrag zu stellen. Seit Wegfall des Postmonopols und Entstehung privater Zustelldienste müsse mindestens auch bei der etablierten PIN AG ein Nachsendeantrag gestellt werden.

Wird in der fristgerecht zugestellten Betriebskostenabrechnung ein anderer Umlageschlüssel verwendet als im Mietvertrag vereinbart (hier: nach Wohnfläche statt nach Miteigentumsanteilen), so liegt ein inhaltlicher Fehler vor, der nachträglich korrigiert werden kann. Formal gilt die Betriebskostenabrechnung als fristgerecht zugestellt und bleibt damit wirksam. Wird der inhaltliche Fehler allerdings nicht innerhalb derselben Abrechnungsfrist korrigiert, und ergibt sich aus der Korrektur ein höherer Nachzahlungsbetrag als zuerst abgerechnet, kann aufgrund der Fristüberschreitung nur der niedrigere (falsche) Nachzahlungsbetrag gefordert werden. (BGH, Az. VIII ZR 116/04, aus: GE 2005, S. 360)
Anmerkung: Mit diesem Urteil stellt sich der BGH gegen die Rechtsauffassung einiger Instanzgerichte, wonach die nachträgliche Korrektur des Umlageschlüssels eine neue Betriebskostenabrechnung darstelle, die keine Nachforderung begründe, wenn die Korrektur nach Ablauf der einjährigen Abrechnungsfrist erfolgt *(siehe u. a.*: AG Potsdam, Az. 24 C 550/02, aus: GE 2003, S. 1084; AG Leipzig, Az. 19 C 125/02, aus: WuM 2004, S. 24; LG Potsdam, Az. 11 S 157/03, aus: WuM 2004, S. 670).

© Copyright Harald Grzegorzewski

Sind in der fristgerecht zugestellten Betriebskostenabrechnung einzelne nicht umlagefähige Positionen enthalten und/oder basiert sie auf einem falschen Umlagemaßstab, so handelt es sich um Fragen der inhaltlichen Richtigkeit, die an der formellen Korrektheit nichts ändern, so dass die Abrechnung weiterhin als fristgerecht gilt und eine darin enthaltene Nachzahlung weiterhin fällig ist. Die inhaltlichen Fehler können nachträglich korrigiert (hier: als Position gestrichen) werden ohne eine neue Betriebskostenabrechnung erstellen zu müssen. (OLG Düsseldorf, Az. I-10 U 143/05, aus: GE 2006, S. 970)
Anmerkung: Statt den Mieter mit korrektem Umlagemaßstab mit 70,25 % an den Gesamtkosten zu beteiligen, wurden nur 70 % in Ansatz gebracht, so dass der Mieter einen kleinen Abrechnungsvorteil davontrug. Ob andere Mieter dadurch benachteiligt wurden, kann nach Auffassung des OLG für diesen Mieter kein Rechtsgrund sein, die Abrechnung formal zurückzuweisen und die Nachzahlung zu verweigern.

Auch nach Ablauf des Abrechnungszeitraums von einem Jahr bleibt der Vermieter zur Betriebskostenabrechnung verpflichtet. (LG Berlin, Az. 34 O 387/04, aus: GE 2005, S. 57)

Auch nach Ablauf des einjährigen Abrechnungszeitraums kann der Vermieter nicht geleistete Betriebskostenvorauszahlungen im Zuge der Betriebskostenabrechnung nachverlangen. (LG Berlin, Az. 65 S 379/04, aus: GE 2005, S. 741)

Wird dem Mieter vorsätzlich eine falsche Betriebskostenabrechnung zugestellt, nur um die Jahresfrist zu wahren und im Folgejahr eine „*richtige*“ Abrechnung durchzuführen, gilt die Frist als nicht gewahrt und kann eine errechnete Nachforderung nicht mehr geltend gemacht werden. (LG Bonn, Az. 6 S 138/14)
Anmerkung: Weil im Dezember 2012 die Jahresfrist zur Abrechnung über 2011 abzulaufen drohte, wurde schnell auf Grundlage alten Daten von 2010 eine Betriebskostenabrechnung zugestellt, die eine Nachzahlung von 257 € ergab. Im Folgejahr wurde diese Abrechnung korrigiert auf Grundlage der korrekten Daten aus 2011 und eine Nachzahlung von 345 € geltend gemacht. Da die erste Abrechnung nur „*zum Schein*“ erfolgte, wurde vom Gericht der Nachzahlungsanspruch sowohl aus der zweiten (zu späten) Abrechnung als auch aus der ersten „*Scheinabrechnung*“ für unwirksam erklärt.

Ein Mieter muss den Vermieter nicht auf einen drohenden Fristablauf für die Betriebskosten- bzw. Heizkostenabrechnung hinweisen. Und wird erst nach Ablauf der Einjahresfrist abgerechnet, braucht der Mieter keine Nachzahlung leisten. (LG Berlin, Az. 63 S 73/15, aus: GE 2015, S. 1533)

Wurde mietvertraglich eine Frist für die Heizkostenabrechnung vereinbart, schließt das die gesetzliche 12-Monatsfrist nicht aus, in der nach Ablauf der Abrechnungsperiode die Heizkostenabrechnung durchgeführt und eine Nachzahlung verlangt werden kann. (BGH, Az. VIII ZR 152/15)
Anmerkung: Vereinbart war, "*spätestens am 30. Juni eines jeden Jahres … über die vorangegangene Heizperiode abzurechnen*." Abgerechnet wurde erst im Oktober und Nachzahlung verlangt – für den BGH gesetzkonform, weil Abrechnung und Nachforderung innerhalb der einjährigen Frist gemäß § 556 III Satz 2 BGB erfolgten.

Der Vermieter einer Eigentumswohnung muss über die Betriebskosten genauso abrechnen wie der Eigentümer eines Mehrfamilienhauses. Das gilt auch dann, wenn die Jahresabrechnung des WEG-Verwalters noch nicht vorliegt. Erfolgt die Betriebskostenabrechnungen erst nach einem Jahr, können Nachforderungen nicht mehr geltend gemacht werden. Eine individuelle Vereinbarung im Mietvertrag, wonach die Abrechnung auch nach Jahresfrist zulässig und Nachforderungen möglich sind, ist gemäß § 566 IV BGB unwirksam. (BGH, Az. VIII ZR 249/15)
Anmerkung: Der BGH betont, dass nur unter der Ausnahmebedingung, dass der Vermieter die Verspätung nicht zu vertreten habe und das beweisen könne, eine spätere Abrechnung und Nachforderung zulässig sei. Das bedeute aber nicht, einfach auf das Fehlen oder eine fehlerhafte WEG-Abrechnung zu verweisen. Vielmehr müsse der Wohnungseigentümer „*mehr Eigeninitiative zeigen*“, damit die notwendige WEG-Abrechnung als Grundlage für seine Betriebskostenabrechnung pünktlich vorliege.

Der Benachrichtigungsschein im Mieterbriefkasten über die Hinterlegung eines Einschreibens mit Rückschein ist kein Zugang der Betriebskostenabrechnung, weil der Mieter nicht verpflichtet ist, ein hinterlegtes Einschreiben beim Postamt abzuholen mit der Folge, dass der Abrechnungszeitraum über

© Copyright Harald Grzegorzewski

das Jahresende hinaus verstreicht und eine Nachforderung nicht mehr geltend gemacht werden kann. (LG Berlin, Az. 63 S 681/09; AG Berlin Köpenick, Az. 3 C 243/23)

siehe auch: **Betriebskostenabrechnung**
siehe auch: **Betriebskostenabrechnung und Abrechnungszeitraum**
siehe auch: **Betriebskostenabrechnung und Korrektur**
siehe auch: **Betriebskostenabrechnung und Nachforderung**
siehe auch: **Betriebskostenabrechnung und Rückforderung**
siehe auch: **Betriebskostenvorauszahlung**
siehe auch: **Kaution und Aufrechnung**
siehe auch: **Schriftverkehr**
siehe auch: **Verwalter und Haftung**

Betriebskostenabrechnung und gemischte Gebäudenutzung

Wird beim Grundsteuermessbescheid oder der Versicherungsprämie für das Gebäude nicht zwischen Wohn- und Gewerbemietern unterschieden, entfällt der Vorwegabzug für die Gewerbemieter und können die Betriebskosten gleichmäßig nach Quadratmetern umgelegt werden. (LG Berlin, Az. 67 S 185/01, aus: GE 2002, S. 736; LG Berlin, Az. 62 S 151/04, aus: MM 11/2004, S. 30)

Werden im Gebäude Wohnungen und Gewerbeeinheiten vermietet, muss der Anteil der Gewerbemieter bei der Betriebskostenabrechnung nur dann vorweg abgezogen werden, wenn bei den Gewerbemietern ein verhältnismäßig höherer Verbrauch vorliegt bzw. verhältnismäßig höhere Kosten anfallen. (LG Berlin, Az. 64 S 433/01, aus: GE 2003, S. 190)

Für gemischt genutzte Gebäude sind bei der Betriebskostenabrechnung für Wohnungen alle Betriebskosten, die nicht ihren Grund in der Wohnraumnutzung haben, vorweg abzuziehen, sofern entsprechende Messeinrichtungen oder andere Vorkehrungen eine getrennte Erfassung ermöglichen. Ist hingegen eine Trennung nicht möglich oder sind die Betriebskosten für Gewerberäume annähernd gleich so hoch wie für Wohnräume, kann pauschal für alle Mieter abgerechnet werden. (AG Osnabrück, Az. 6 C 121/04, aus: WuM 2004, S. 668)

Bei einem gemischt genutzten Gebäude sind die Betriebskosten für die Gewerbemieter durch spezielle Messeinrichtungen zu erfassen und von den gesamten Betriebskosten vorweg abzuziehen, bevor die verbleibenden Betriebskosten auf die Mieter umgelegt werden. Der Vorwegabzug kann unterbleiben, wenn die Gewerbemieter keine höheren Kosten als die Wohnungsmieter verursachen. Den Beweis hierüber hat der Vermieter zu führen. (AG Berlin Charlottenburg, Az. 211 C 426/06, aus: MM 9/07, S. 30)
Anmerkung: Im vorliegenden Fall ging es u. a. um den Wasserverbrauch einer Gaststätte, der normalerweise höher ist als der Wasserverbrauch von Wohnungen.

Werden durch die gewerbliche Nutzung keine gesonderten bzw. überdurchschnittlich hohen Betriebskosten verursacht und dementsprechend gesondert erfasst, braucht kein Vorwegabzug der auf die Gewerbemieter entfallenden Betriebskosten vorgenommen werden; denn ihre Berechnung würde sich wie bei den Wohnungsmietern nur an der Fläche orientieren, so dass mit oder ohne Vorwegabzug das Ergebnis der Berechnung immer identisch wäre. Und weil die Abrechnung für den Mieter übersichtlich und verständlich sein soll, würde der Vorwegabzug in diesem Fall die Betriebskostenabrechnung umfangreicher und unübersichtlicher machen. (LG Berlin, Az. 63 S 118/05, aus: GE 2005, S. 1553)

Werden im Haus Wohn- und Gewerberäume vermietet, ist bei der Betriebskostenabrechnung für preisfreien Wohnraum ein Vorwegabzug der Betriebskosten für die Gewerbemieter nicht notwendig, wenn einzelne oder alle Betriebskostenarten, die auf Gewerbemieter entfallen, "*nicht zu einer ins Gewicht fallenden Mehrbelastung der Wohnraummieter führen*". Konkret: Werden die Betriebskosten nach einheitlichem Maßstab auf alle Mieter umgelegt und dadurch die Wohnungsmieter nicht schlechter gestellt als im Falle der Voraufteilung, kann der Vorwegabzug unterbleiben. Das gilt auch, wenn Gewerbemieter bei "*einzelnen Kostenarten eine unerhebliche Mehrbelastung verursachen*". (BGH, Az. VIII ZR 78/05, aus: GE 2006, S. 502)
Anmerkung: Damit ist Rechtsklarheit geschaffen, dass nicht grundsätzlich erst ein Vorwegabzug stattfinden muss, bevor für die Wohnungsmieter die Betriebskosten abgerechnet werden - wie in älteren

© Copyright Harald Grzegorzewski

Urteilen festgelegt wurde *(siehe u. a.*: AG Stollberg, Az. 3 C 659/01, aus: ZMR 2002, S. 360; AG Berlin Schöneberg, Az. 104 C 539/03; LG Aachen, Az. 7 S 116/04, aus: WuM 2005, S. 720)

Werden Betriebskosten für Mieter von preisfreien Wohnungen in gemischt genutzten Gebäuden einheitlich nach Fläche abgerechnet ohne Vorwegabzug der Betriebskosten für die Gewerbemieter, müssen Wohnungsmieter, wenn sie die Betriebskostenabrechnung zurückweisen und einen Vorwegabzug verlangen, darlegen und beweisen, dass die Gewerbemieter überproportional hohe Betriebskosten verursachen. Zu diesem Zweck haben die Wohnungsmieter das Recht, Einsicht in die Abrechnungsbelege beim Vermieter zu nehmen. Unterbleibt der mieterseitige Beweis, ist die einheitliche Abrechnung zulässig. (BGH, Az. VIII ZR 251/05, aus: GE 2006, S. 1544)
Anmerkung: Damit ist Rechtsklarheit geschaffen, dass der Mieter die Notwendigkeit eines Vorwegabzuges darlegen und nicht der Vermieter den Mietern den Grund für einheitliche Abrechnung darlegen muss.

Behauptet der Wohnungsmieter in eine höhere Mehrbelastung bei den Betriebskosten durch vorhandene Gewerbemieter und verlangt deshalb in der Betriebskostenabrechnung einen Vorwegabzug, muss er darlegen und beweisen, bei welchen Betriebskostenarten die Mehrbelastung vorliegt. (LG Berlin, Az. 65 S 199/06, aus: GE 2007, S. 223; BGH, Az. VIII ZR 45/10, aus: GE 2010, S. 1261)

Findet ein Vorwegabzug statt, müssen zunächst die gesamten Betriebskosten aufgelistet und dann die auf Gewerbemieter entfallenden Betriebskosten abgezogen werden, damit der Mieter den umlagefähigen Anteil ersehen und den auf seine Wohnung entfallenden Anteil nachvollziehen kann. Fehlt es an dieser Offenlegung, ist die Betriebskostenabrechnung unwirksam und kann nur innerhalb der bereits laufenden Abrechnungsfrist korrigiert werden. (BGH, Az. VIII ZR 1/06, aus: GE 2007, S. 438)

siehe auch: **Betriebskostenabrechnung und Betriebskostenarten**
siehe auch: **Betriebskostenabrechnung und Leerstand**
siehe auch: **Betriebskostenart: Be- und Entwässerung**
siehe auch: **Betriebskostenart: Grundsteuer**

Betriebskostenabrechnung und Gewerberaum

siehe: **Betriebskostenabrechnung und gemischte Gebäudenutzung**

Betriebskostenabrechnung und Guthaben

siehe: **Betriebskostenabrechnung und Nachforderung**

Betriebskostenabrechnung und haushaltsnahe Dienstleistungen

Um in der Einkommensteuererklärung haushaltsnahe Dienstleistungen geltend machen zu können, kann der Mieter verlangen, dass in der Betriebskostenabrechnung bei den einzelnen Betriebskostenarten die Anteile der haushaltsnahen Dienstleistungen gesondert ausgewiesen werden. (AG Berlin Charlottenburg, Az. 222 C 90/09, aus: GE 2010, S. 550)
Anmerkung: Da für eine Betriebskostenabrechnung kein Entgelt vom Mieter verlangt werden darf, ist auch die darin erfolgte Auflistung oder eine zusätzlich neben der Betriebskostenabrechnung erstellte Auflistung kostenlos zu erteilen.

Der Mieter kann für seine Einkommensteuererklärung eine gesonderte Bescheinigung über Art und Höhe der haushaltsnahen Dienstleistungen verlangen, die in den Betriebskosten enthalten sind und auf den Mieter umgelegt werden. Für diese Bescheinigung kann der Vermieter zur Deckung des Aufwands eine Gebühr von 25 € ansetzen. (AG Hamburg, Az. 49 C 157/09)

Der Mieter kann vom Vermieter eine gesonderte Auflistung für steuerlich absetzbare haushaltsnaher Dienstleistungen entweder als zusätzlich Bescheinigung zur Betriebskostenabrechnung oder innerhalb der Betriebskostenabrechnung als gesonderte Positionen verlangen. Die gesonderte Auflistung hat im Rahmen geschuldeter Nebenpflichten aus dem Mietverhältnis unentgeltlich erfolgen. (AG Berlin Lichtenberg, Az. 105 C 394/10, aus: GE 2012, S. 1325)

© Copyright Harald Grzegorzewski

Der Mieter kann verlangen, dass in der Betriebskostenabrechnung pauschale Kostenangaben derart aufgeschlüsselt sind, dass die haushaltsnahen Dienstleistungen ermittelt werden können. Eine mietvertragliche Klausel, die den Vermieter von der Ausstellung einer gesonderten Bescheinigung über die haushaltsnahen Dienstleistungen befreit, entbindet ihn nicht von oben genannter Verpflichtung gegenüber dem Mieter. (LG Berlin, Az. 18 S 339/16, aus: GE 2017, S. 1473)

kostenfrei eine ergänzende Bescheinigung über haushaltsnahe Dienstleistungen erstellt wird, sofern die Betriebskostenabrechnung keine gesonderten Angaben über diese Positionen enthält. Eine Klausel im Mietvertrag, die den Vermieter von dieser Verpflichtung entbindet, ist unwirksam. (LG Berlin, Az. 18 S 339/16)

Betriebskostenabrechnung und Kaution

siehe: **Kaution und Aufrechnung**
siehe: **Kaution und Rückzahlung**
siehe: **Verwirkung**

Betriebskostenabrechnung und Kopien der Originalrechnungen

Eingescannte Belege sind keine Originalbelege und genügen nicht den Anforderungen der Belegeinsichtnahme durch den Mieter. (AG Hamburg, Az. 46 C 74/02, aus: WuM 2002, S. 499)

Die Einsicht in die Originalbelege der Betriebskostenabrechnung kann ausnahmsweise durch Einsicht in die eingescannten Belege erfolgen, wenn die Verwaltung weitgehend als papierloses Büro geführt wird und ein digitaler Dienstleister der Verwaltung die Belege nur in digitaler Form zur Verfügung, „*wobei die zur Verfügung gestellten Kopien oder einsehbaren Scanprodukte geeignet sind, die dokumentierten Erklärungen unverändert entsprechend dem Rechtsgedanken des § 126b S. 2 Nr. 2 BGB wiederzugeben*“. (AG Frankfurt/Main, Az. 33 C 3020/23)

Grundsätzlich hat der Mieter von preisfreiem Wohnraum keinen Anspruch auf Zusendung von Fotokopien. Ihm muss lediglich die Einsichtnahme und fachkundige Unterstützung bei der Einsicht ermöglicht werden. Unerheblich ist hierbei die Bereitschaft des Mieters, die Kosten für Kopien und Zusendung übernehmen oder vorschießen zu wollen. Unerheblich ist auch der Einwand, zeitlich zur Einsichtnahme verhindert zu sein. (BGH, Az. VIII ZR 78/05)

Der Mieter hat grundsätzlich keinen Anspruch auf Zusendung von Kopien gegen Kostenerstattung. Das gilt auch, wenn die Kopien für einen Mieterverein sind, der für den Mieter die Betriebskostenabrechnung überprüfen möchte; denn wie dem Mieter ist auch seinem Vertreter zumutbar, die Originalbelege in den Geschäftsräumen der Verwaltung einzusehen. Sollte der Mieterverein aus personellen und terminlichen Gründen daran gehindert sein, stellt das keine Unzumutbarkeit dar, die eine Zusendung von Kopien rechtfertigt. (AG Bremen, Az. 7 C 295/03, aus: WuM 2005, S. 129)

Grundsätzlich hat der Mieter von nicht preisgebundenem Wohnraum keinen Anspruch auf Überlassung von Fotokopien der Originalrechnungen. Will er unberechtigterweise die Herausgabe von Kopien durch Zurückbehaltung der zukünftigen Betriebskostenvorauszahlungen erzwingen, hat der Vermieter das Recht zur ordentlichen Kündigung wegen schuldhafter Vertragsverletzung, wenn die zurückbehaltenen Beträge die Summe von zwei Monatsmieten übersteigen. (BGH, Az. VIII ZR 102/06)

Wurde mietvertraglich Zusendung von Kopien der Belege und Rechnungen für die Betriebskostenabrechnung vereinbart, ist dem Mieter trotzdem die Einsichtnahme in den Räumen des Vermieters zumutbar und kann er keine Zusendung verlangen, wenn der Vermieter sich in „*räumlicher Nähe*“ des Mieters befindet. Bietet der Vermieter mehrmals Einsichtnahme an, wovon der Mieter keinen Gebrauch macht, hat der Mieter kein Recht, zukünftige Betriebskostenvorauszahlungen zurückzubehalten. (KG Berlin, Az. 12 U 72/11, aus: GE 2012, S. 689)
Anmerkung: Das Gericht stellte klar, dass die Ankündigung gegenüber dem Mieter, ihm ca. 8 Ordner mit Belegen zur Einsichtnahme vorzulegen, keine „*verdeckte Belegeinsichtsverweigerung*“ darstellt und keine Ablehnung rechtfertigt.

© Copyright Harald Grzegorzewski

Ist der Mieter einer preisfreien Wohnung längerfristig im Ausland, kann er Zusendung Kopien der Originalrechnungen verlangen. (BGH, Az. VIII ZR 83/09, aus: GE 2010, S. 761)

Ist der Mieter stark gehbehindert und könnte nur mit erheblichem Aufwand die Geschäftsräume des Vermieters aufsuchen, kann er gegen Kostenerstattung die Übersendung von Kopien verlangen. (LG Berlin, Az. 65 S 233/13)

Hat der Vermieter dem Mieter einige Belege bzw. Rechnungen für die Betriebskostenabrechnung als Kopie zugeschickt, entsteht daraus keine Verpflichtung, nunmehr sämtliche Belege zu kopieren und dem Mieter zu übersenden. Es bleibt beim Grundsatz der Einsichtnahme am Ort des Vermieters. (BGH, Az. VIII ZR 71/06, aus: GE 2006, S. 1612)

Befinden sich Mieter und Vermieter an demselben Ort und verfügt der Ort (hier: Berlin) über ein ausgebautes Nahverkehrssystem, so dass Weg und Zeit für den Mieter keine unzumutbare Härte darstellen, so kann der Mieter keine Zusendung von Kopien verlangen. Vielmehr ist ihm zumutbar, die Unterlagen in den Büroräumen des Vermieters einsehen zu können. Geht es dem Mieter hingegen nur um die Zusendung ganz bestimmter Unterlagen, kann Zusendung in Betracht kommen, wobei Kosten von 50 Cent pro Kopie angemessen sind. (LG Berlin, Az. 67 S 165/04, aus: WuM 2005, S. 49)

In der Regel findet die Einsichtnahme am Ort des Vermieters statt. Nur im Ausnahmefall, wenn es dem Mieter nicht zumutbar ist, die Belege am Ort des Vermieters einzusehen, kann er Zusendung von Kopien verlangen. (LG Zwickau, Az. 6 S 176/02, aus: WuM 2003, S. 271)

Grundsätzlich findet die Einsichtnahme am Ort des Vermieters oder der "*ortsnahen*" Verwaltung statt. Sind Mieter und Vermieter hingegen "*heillos zerstritten*" oder weigert sich der "*in einer entfernt gelegenen Stadt wohnende Vermieter... die Belege am Ort der Mietsache bereitzustellen*", ist die Einsichtnahme nicht zumutbar und kann Zusendung von Kopien verlangt werden. (OLG Düsseldorf, Az. I-10 U 164/05, aus: GE 2006, S. 1230)

Auch bei einer Entfernung von 18 km kann der Mieter keine Kopien verlangen und muss die Einsichtnahme in die Belege in den Geschäftsräumen des Vermieters vornehmen. (AG Berlin Köpenick, Az. 17 C 11/14, aus: GE 2014, S. 749)

Ist der Geschäftssitz der Hausverwaltung zu weit vom Wohnort des Mieters entfernt (hier: 32 km Luftlinie), kann der Mieter Übersendung von Fotokopien der Originalbelege verlangen. (AG Halle, Az. 93 C 2240/13)

Wenn Kopien erstellt werden, genügen Kopien in Schwarz/Weiß. (OLG Saarbrücken, Az. 5 W 241/06, aus: NJW 2007, S. 1073)
Anmerkung: Farbkopien sind nur dann erforderlich, wenn in der Urkunde graphische Darstellungen und farbliche Markierungen enthalten sind, die in Schwarz/Weiß nicht korrekt und dem Original entsprechend wiedergegeben werden können. Im vorliegenden Fall ging es um einen Lageplan des Katasteramtes, der einer Grundbucheintragung beigefügt war.

Bei Einsichtnahme in den Geschäftsräumen des Vermieters kann sich der Mieter mit eigener Technik (Digitalkamera, Fotohandy, Handscanner, Scanner mit Laptop) Kopien der Originalrechnungen anfertigen. Das widerspricht weder dem Datenschutz noch der herrschenden Rechtsprechung, wonach dem Mieter Einsicht und Anspruch auf Abschriften zustehen, nicht die Zusendung von Kopien verlangt werden könne. (AG Berlin Mitte, Az. 2 C 66/07, aus: MM 10/07, S. 31; AG München, Az. 412 C 34593/08, aus: GE 2010, S. 275; AG Leipzig, Az. 165 C 9069/09)

Findet die Einsichtnahme der Belege in den Büroräumen der Hausverwaltung statt, kann der Mieter zwar keine Kopien verlangen, aber stattdessen mit einer Digitalkamera selbst Kopien der Belege anfertigen. (AG Berlin Charlottenburg, Az. 216 C 111/10, aus: GE 2010, S. 1205)
Anmerkung: In einem Fall hinsichtlich Fotos von Grundbucheintragungen entschied das Kammergericht Berlin, dass von digitalisierten Grundbucheintragungen, die über Bildschirm eingesehen werden können, auch Fotos angefertigt werden dürfen (KG Berlin, Az. 1 W 114/10)

© Copyright Harald Grzegorzewski

Statt die Belege der Betriebskostenabrechnung vollständig abzuschreiben, darf der Mieter auch mit eigener Technik vor Ort Fotokopien anfertigen. (LG Berlin, Az. 65 S 274/10)

siehe auch: **Betriebskostenabrechnung und Einsichtnahme durch Mieter**
siehe auch: **Betriebskostenabrechnung und Kopierkosten**

Betriebskostenabrechnung und Kopierkosten

Verlangen Wohnungseigentümer von ihrem Verwalter Fotokopien, sind 50 Cent pro Kopie angemessen. (OLG Bayern, Az. 2 ZBR 104/02, aus: NZM 2003, S. 155)

Verlangt der Mieter Übersendung von Kopien, sind 50 Cent pro Kopie angemessen. (LG Berlin, Az. 67 S 165/04, aus: WuM 2005, S. 49)

26 Cent pro Kopie plus Neben- und Portokosten sind angemessen. (AG Aachen, Az. 10 C 464/03, aus: WuM 2004, S. 611; AG Köln, Az. 209 C 329/04, aus: WuM 2005, S. 49)

25 Cent pro Kopie sind vom Mieter zu zahlen: 5 Cent für Material, 20 Cent für den Verwaltungsaufwand. (AG Delmenhorst, Az. 4b C 5160/03, aus: WuM 2003, S. 657)

25 Cent pro Kopie DIN A4 sind angemessen, weil neben den reinen Materialkosten auch Arbeitsleistung anfällt. (AG Brandenburg, Az. 32 C 82/02, aus: GE 2003, S. 55; LG Berlin, Az. 62 S 387/02, aus: MM 7+8/2003, S. 45; AG Berlin Mitte, Az. 18 C 241/02, aus: MM 10/2003, S. 35)

Können Kopien der Abrechnungsbelege verlangt werden, kann der Vermieter 25 Cent pro Kopie verlangen. (AG Berlin Charlottenburg, Az. Az. 213 C 371/12

Fordert der Mieter Zusendung von Fotokopien der Originalrechnungen, so kann der Vermieter einen Vorschuss für die anfallenden Kosten verlangen. (AG Brandenburg, Az. 32 C 82/02, aus: GE 2003, S. 55; AG Köln, Az. 209 C 329/04, aus: WuM 2005, S. 49)

Möchten die Wohnungseigentümer vom Verwalter Kopien der Abrechnungsunterlagen und enthält der Verwaltervertrag eine Klausel, gegen Kostenübernahme Kopien anfertigen zu müssen, ist ein Betrag von 20 Cent pro Kopie nicht unangemessen. (OLG München, Az. 32 Wx 73/07)
Anmerkung: Das Gericht führte aus, auch schon einmal 30 Cent für angemessen gehalten zu haben und im Mietrecht überwiegend ein Betrag von 25 Cent für angemessen erachtet wird.

Möchten die Wohnungseigentümer vom Hausverwalter eine Bescheinigung über die Kosten für haushaltsnahe Dienstleistungen, um sie steuerlich geltend machen zu können, darf der Verwalter je Wohnungseinheit eine Gebühr von 25 € verlangen. (LG Düsseldorf, Az. 19 T 489/07, aus: Tsp 04.10.2008, S. I 1)
Anmerkung: Ob diese Gebühr auch von Wohnungsmietern verlangt werden, wurde im Gerichtsverfahren nicht erörtert.

Schickt der Vermieter unaufgefordert Kopien der Abrechnungsunterlagen an den Mieter, kann er vom Mieter keinen Kostenersatz verlangen. (AG Bingen, Az. 21 C 197/15)

siehe auch: **Betriebskostenabrechnung und Einsichtnahme durch Mieter**
siehe auch: **Betriebskostenabrechnung und Kopien der Originalrechnungen**

Betriebskostenabrechnung und Korrektur

Hat der Mieter Positionen der erhaltenen Betriebskostenabrechnung angezweifelt, muss der Vermieter die Korrektur innerhalb derselben Jahresfrist vornehmen, um seinen Anspruch auf Nachzahlung geltend machen zu können. (BGH, Az. VIII ZR 84/07, aus: GE 2008, S. 795)

© Copyright Harald Grzegorzewski

Hat der Vermieter Fehler in der Betriebskostenabrechnung nach Zustellung an den Mieter festgestellt, kann er Innerhalb der Abrechnungsfrist eine neue Abrechnung erstellen. Wird der Fehler nach Ablauf der Abrechnungsfrist festgestellt, kann gemäß § 556 Absatz 3 BGB keine Berichtigung der Abrechnung zu Lasten des Mieters erfolgen. (BGH, Az. VIII ZR 115/04)

Wurde dem Mieter eine Betriebskostenabrechnung zugestellt, kann innerhalb der Abrechnungsfrist eine Korrektur der Abrechnung vorgenommen werden, indem eine weitere Position eingefügt wird und somit den Nachzahlungsbetrag erhöht. (LG Berlin, Az. 63 S 189/15)

Hat sich der Vermieter bei der Betriebskostenabrechnung verrechnet und ist der Fehler auch für den Mieter sofort erkennbar, kann die Abrechnung auch nach Ablauf der einjährigen Abrechnungsfrist korrigiert und vom Mieter eine Nachzahlung verlangt werden. (BGH, Az. VIII ZR 133/10)
Fall: Der Mieter hatte Vorauszahlungen von insgesamt 1.895 geleistet, der Vermieter versehentlich den Betrag von 2.640 eingetragen, was fälschlicherweise ein Guthaben ergab anstatt richtigerweise eine Nachforderung.
Anmerkung: „*Verrechnen*“ heißt nicht versehentlich eine Position vergessen zu haben, denn warum Positionen nicht enthalten sind bzw. nicht abgerechnet wurden, kann der Mieter in der Abrechnung nicht erkennen.

Hat der Vermieter versehentlich in der Heizkostenabrechnung „*0,00 €*“ anstatt „*1.474,57 €*“ eingetragen und ist dieser Fehler für den Mieter offen zu erkennen, kann der Vermieter auch nach Ablauf der einjährigen Abrechnungsfrist wegen offensichtlichem Erklärungsirrtum die Abrechnung anfechten und den Fehler korrigieren. (LG Berlin, Az. 65 S 152/13, aus: GE 2014, S. 123)
Anmerkung: Mit Urteil vom 9. Dez. 2020 hat der BGH dem Mieter das Recht zugesprochen, nicht nur die Abrechnungsbelege, sondern auch die Zahlungsbelege einsehen zu dürfen, weil der Mieter nur zu tragen habe, was auch der Vermieter gezahlt hat. Insofern ist möglich, dass ein „*0,00*“ auch dafür steht, dass diese Position vom Vermieter gar nicht beglichen und deswegen in der Abrechnung auf Null gesetzt wurde (siehe Az. VIII ZR 118/19).

Nach Ablauf der Abrechnungsfrist (ein Jahr nach Ende der Abrechnungsperiode) ist eine Korrektur der Betriebskostenabrechnung ausgeschlossen und kann keine Nachforderung mehr geltend gemacht werden. (LG Berlin, Az. 65 S 37/22, aus: ME 437 Dezember 2023, S. 29)

siehe auch: **Betriebskostenabrechnung und Einsichtnahme durch Mieter**
siehe auch: **Betriebskostenabrechnung und Fristen**
siehe auch: **Betriebskostenabrechnung und Nachforderung**

Betriebskostenabrechnung und Kostensteigerung einzelner Betriebskostenarten

siehe: **Betriebskostenabrechnung**

Betriebskostenabrechnung und Leerstand

Das Recht die Betriebskosten anteilig auf die Mieter umzulegen erlaubt nicht, den auf leer stehende Wohnungen entfallenden Betriebskostenanteil auf die vermieteten Wohnungen mit umzulegen. Das Leerstandrisiko trägt allein der Vermieter. Nicht vermietete Wohnungen müssen bei der Betriebskostenumlage wie vermietete Wohnungen behandelt werden. (OLG Hamburg, Az. U 51/89, aus: WuM 7/01, S. 343; AG Köln, Az. 208 C 581/98; LG Braunschweig, Az. 6 S 522/02, aus: ZMR 2003, S. 490)

Leer stehende Wohnungen müssen bei der Betriebskostenabrechnung wie vermietete Wohnungen berücksichtigt werden, egal, ob es sich um verbrauchsabhängige Kosten (Bewässerung, Entwässerung) oder um verbrauchsunabhängige Kosten (Schornsteinfeger usw.) handelt, wenn als Umlagemaßstab die Wohnfläche gilt. (AG Berlin Wedding, Az. 9 C 339/04, aus: MM 6+7/2005, S. 39)

Werden die Betriebskosten nach Wohnfläche auf die Mieter umgelegt, trägt bei Leerstand der Vermieter das Kostenrisiko und muss die auf leerstehende Wohnungen entfallenden Betriebskosten selbst übernehmen. (BGH, Az. VIII ZR 137/03)

© Copyright Harald Grzegorzewski

Werden die Betriebskosten nach Fläche auf die Mieter umgelegt, trägt Betriebskostenanteile für leer stehende Wohnungen der Vermieter und kann sie nicht auf die Mieter umlegen. Das gilt auch für verbrauchsabhängige Betriebskosten (z. B. Wasserversorgung und Schmutzwasserentsorgung, sofern keine Verbrauchserfassungsgeräte (hier: Wasserzähler) vorhanden sind und sie wie die verbrauchsunabhängigen Betriebskosten nach Wohnfläche abgerechnet werden. Soll der Umlageschlüssel dahin gehend geändert werden, dass verbrauchsabhängige Betriebskosten für leer stehende Wohnungen nur auf die vermieteten Wohnungen umgelegt werden, bedarf es einer entsprechenden Vereinbarung mit dem Mieter. Auch hat der Vermieter keinen Anspruch auf Vertragsänderung wegen Störung der Geschäftsgrundlage, weil grundsätzlich der „*Vermieter das Leerstandrisiko selbst zu tragen hat*". Will der Vermieter sich ohne Zustimmung des Mieters von der Übernahme der verbrauchsabhän-gigen Betriebskosten leer stehender Wohnungen befreien, muss er in alle Wohnungen Wasseruhren einbauen lassen, weil gemäß § 556 a Abs. 1 und Abs. 2 BGB diese Betriebskosten dann verbrauchsabhängig umgelegt werden können. (BGH, Az. VIII ZR 159/05)
Anmerkung 1: Der Einbau von Verbrauchserfassungsgeräten muss in allen Wohnungen stattfinden, um den Umlageschlüssel ohne Zustimmung der Mieter umstellen zu können. An der flächenmäßigen Umlage der verbrauchsunabhängigen Betriebskosten ändert das nichts, so dass der Vermieter weiterhin diese Betriebskosten für leer stehende Wohnungen zu tragen hat.
Anmerkung 2: Ungeklärt blieb die Frage, ob in gemischt genutzten Objekten mit leer stehenden Gewerberäumen sich der Vermieter von den verbrauchsabhängigen Betriebskosten dadurch befreien kann, dass Verbrauchserfassungsgeräte in die Gewerberäume eingebaut werden, die erfassten Kosten von den Gesamtkosten vorweg abgezogen und die verbleibenden Restbetriebskosten weiterhin nach Wohnfläche auf die Wohnungsmieter umlegt werden.

Der Vermieter muss bei leer stehenden Wohnungen alle auf diese Wohnungen entfallenden Betriebskosten übernehmen. Das gilt auch für verbrauchsunabhängige Betriebskosten wie Grundgebühren für Bewässerung und Entwässerung. Eine anderslautende Vertragsklausel ist unwirksam. (OLG Dresden, Az. 8 U 402/09)

Eine Klausel im Mietvertrag, wonach die Betriebskosten anteilig nach Fläche auf die „*tatsächlich vermieteten Mietflächen im Objekt*" umgelegt werden können, ist unwirksam, weil dadurch auf leer stehende Mietobjekte entfallende Betriebskosten ebenfalls umgelegt werden könnten. Stattdessen hat der Vermieter alle auf leer stehende Wohnungen und Gewerbeflächen entfallende Betriebskosten selbst zu tragen. (KG Berlin, Az. 8 U 40/15)
Anmerkung: Das Gericht heb hervor, dass auch in Gewerbemietverträgen eine solche Klausel unwirksam ist

siehe auch: **Betriebskostenabrechnung und gemischte Gebäudenutzung**

Betriebskostenabrechnung und mehrere Gebäude

siehe: **Betriebskostenabrechnung**

Betriebskostenabrechnung und Mieterverein

siehe: **Betriebskostenabrechnung und Kopien der Originalrechnungen**

Betriebskostenabrechnung und Mitmieter

siehe: **Betriebskostenabrechnung**

Betriebskostenabrechnung und Nachforderung

Nachforderungen gegenüber dem Mieter aus der Betriebskostenabrechnung werden mit Zugang der Abrechnung beim Mieter fällig. (OLG Düsseldorf, Az. 24 U 99/02)

Nachforderungen aus einer Betriebskostenabrechnung sind sofort fällig. Eine Frist für die Nachzahlung muss nicht gesetzt werden. (AG Saarbrücken, Az. 121 C 217/16)

© Copyright Harald Grzegorzewski

Nachforderungen sind auch dann zulässig, wenn das Mietverhältnis nicht mehr besteht und eine Grundsteuerfestsetzung erst nach Beendigung des Mietverhältnisses erfolgt. (LG Berlin, Az. 62 S 321/04, aus: GE 2005, S. 737)
Anmerkung: Das Gericht stellt sich damit gegen ein Urteil des LG Frankfurt/Main, wonach die Rückforderung gegenüber inzwischen ausgeschiedenen Mietern nicht zulässig sei, wenn die Nachbelastung erst nach Beendigung des Mietverhältnisses eintritt. (LG Frankfurt/Main, Az. 2/11 S 409/99, aus GE 2000, S. 1030)

Grundsätzlich hat der Vermieter einen Nachforderungsanspruch aus der Betriebskostenabrechnung, wenn die Vorauszahlungen erheblich zu niedrig angesetzt wurden. Kein Nachforderungsanspruch besteht, wenn gegenüber dem Mieter hinsichtlich der Betriebskostenhöhe ausdrücklich Zusicherungen gemacht wurden oder der Mieter über die Betriebskostenhöhe arglistig getäuscht wurde, um ihn zum Vertragsabschluss zu bewegen. (LG Berlin, Az. 65 S 144/00, aus: GE 2000, S. 893)

Eine schon bezahlte Betriebskostenabrechnung darf um eine nachträglich festgesetzte Grundsteuer ergänzt werden. Der Nachforderungsanspruch besteht auch, wenn in der vorherigen Abrechnung kein Vorbehalt hinsichtlich der möglichen Nachforderung geltend gemacht wurde. (LG Berlin, Az. 65 S 266/00, aus: GE 2001, S. 347)

Wurde ein Guthaben aus der Betriebskostenabrechnung schon an den Mieter ausbezahlt und wird anschließend innerhalb der Abrechnungsfrist diese Betriebskostenabrechnung mit einer neuen Betriebskostenabrechnung korrigiert mit dem Ergebnis einer Nachforderung, kann Rückzahlung des Guthabens und Nachforderung des errechneten Fehlbetrages verlangt werden. (AG Berlin Charlottenburg, Az. 229 C 257/06, aus: GE 2007, S. 297)

Wird eine formal unwirksame Betriebskostenabrechnung, die dem Mieter ein Guthaben ausweist, durch nachträgliche Erläuterung der problematischen Position wirksam, steht dem Mieter auch nur dieses errechnete Guthaben zu und kann kein höheres Guthaben und keine Erstattung der Vorauszahlungen verlangt werden. Unerheblich ist der Umstand, dass die Erläuterung erst nach Abrechnungsfrist erfolgte, weil die Betriebskostenabrechnung vorher fristgemäß erfolgte und mit der Erläuterung keine Neuberechnung stattfand und Nachforderung erhoben wurde. (AG Berlin Tempelhof-Kreuzberg, Az. 16 C 246/08, aus: GE 2008, S. 1630)
Anmerkung: Der Position Hauswartskosten konnte der Vorwegabzug der Verwaltungstätigkeit nicht entnommen werden, was erst durch eine nachgereichte Erläuterung geschah. An Berechnung und Guthaben hatte sich nichts geändert.

Hat der Vermieter dem Mieter ein Guthaben aus der Betriebskostenabrechnung überwiesen und stellt anschließend einen Berechnungsfehler fest, weshalb er dem Mieter innerhalb der Abrechnungsfrist eine korrigierte Abrechnung schickt, aus der sich ein geringeres Guthaben ergibt, kann die Differenz zurückgefordert werden; denn die Zahlung des Guthabens stellt kein deklaratorisches Schuldanerkenntnis dar und lässt mit der nachträglichen Korrekturabrechnung auch Rückforderungen zu. (BGH, Az. VIII ZR 296/09)
Anmerkung: Sowohl die erste Abrechnung und Zahlung des Guthabens sowie die zweite Abrechnung und Rückforderung fanden innerhalb der einjährigen Abrechnungsfrist gemäß § 556 Abs. 3 BGB statt.

Wurde ein Guthaben aus der Betriebskostenabrechnung an den Gewerbemieter überwiesen und, nachdem der Mieter der Abrechnung widersprach, eine neue Abrechnung erstellt (weil die Grundsteuer vergessen wurde), woraus sich eine Nachforderung ergibt, kann der Vermieter sowohl das Guthaben zurückverlangen als auch die Nachforderung geltend machen; denn mit der vorbehaltlosen Zahlung des Guthabens an den Mieter hat der Vermieter nicht seinen Anspruch auf Nachforderungen aus einer korrigierten Abrechnung verloren. Umgekehrt stellt auch die stillschweigende Annahme des Guthabens durch den Mieter kein Schuldanerkenntnis dar. (BGH, Az. XII ZR 62/12, aus: GE 2013, S. 1130)
Anmerkung: Mit diesem Urteil bekräftigt der BGH seine Rechtsauffassung, wonach die Zahlung eines Guthabens kein deklaratorisches Schuldanerkenntnis darstellt und deshalb eine anschließende Rückforderung bzw. Nachforderung nicht ausgeschlossen ist, solange beides innerhalb der einjährigen Abrechnungsfrist gemäß § 556 Abs. 3 BGB stattfindet.

© Copyright Harald Grzegorzewski

Hat sich der Vermieter bei der Betriebskostenabrechnung verrechnet und dem Mieter irrtümlich ein Guthaben bescheinigt, kann er nach Ablauf der zwölfmonatigen Abrechnungsfrist keine korrigierte Betriebskostenabrechnung dem Mieter zustellen und den errechneten Fehlbetrag nachfordern. Stattdessen können die Mieter das ursprünglich errechnete Guthaben erstattet verlangen. (BGH, Az. VIII ZR 190/06, aus: GE 2008, S. 327)
Fall: Im Dezember 2004 wurde für das Jahr 2003 die Betriebskostenabrechnung erstellt mit errechnetem Guthaben für den Mieter. Im Februar 2005 wurde eine neue Betriebskostenabrechnung zugestellt mit errechneter Nachforderung. Für das Gericht gemäß § 556 Abs. 3 BGB zu spät. Der Mieter konnte das Guthaben einfordern bzw. mit der Miete verrechnen.

Hat der Mieter eine Nachforderung beglichen, obwohl der Nachzahlungsanspruch des Vermieters wegen Überschreitung der einjährigen Abrechnungsfrist nach § 556 Abs. 3 Satz 3 BGB untergegangen war, kann der Mieter den Betrag zurückfordern; denn die Abrechnungsfrist ist eine Ausschlussfrist mit der Wirkung, dass nach ihrem Ablauf kein Anspruch auf Nachzahlung besteht. Hat der Mieter in Unkenntnis dessen dennoch gezahlt, hat der Vermieter keinen Rechtsgrund, den Betrag einzubehalten und muss ihn auf Verlangen des Mieters zurückzahlen. (BGH, Az. VIII ZR 94/05, aus: GE 2006, S. 246)
Anmerkung: Die Vorschrift gemäß § 214 BGB, wonach die Bezahlung einer bestehenden Forderung nach Eintritt der Verjährung nicht zurückverlangt werden kann, greift hier nicht; denn, so der BGH, "*nach Ablauf einer Ausschlussfrist erlischt das betroffene Recht..., so dass eine noch erbrachte Leistung dann auf eine nicht mehr bestehende Schuld erfolgt*."

Kommt der Vermieter mit der Betriebskostenabrechnung in Verzug und wird deswegen ein Guthaben an den Mieter zu spät überwiesen, stehen dem Mieter keine Verzugszinsen zu. (BGH, Az. XII ZR 44/11, aus: GE 2013, S. 199)

Die Verjährung über eine Nachforderung aus einer Betriebskostenabrechnung beträgt gemäß § 195 BGB drei Jahre und beginnt mit dem Schluss des Jahres zu laufen, in dem die Betriebskostenabrechnung dem Mieter zugegangen ist, weil mit dem Zugang der Anspruch auf Nachzahlung gemäß § 271 BGB „*sofort*“ fällig geworden ist. (LG Berlin, Az. 67 S 82/07, aus: GE 2007, S. 913)

Wird in der Betriebskostenabrechnung auf die noch offene Grundsteuer hingewiesen und ein Jahr später die Höhe der Grundsteuer festgesetzt, kann im Rahmen der 3-jährigen Verjährungsfrist über die Grundsteuer rückwirkend abgerechnet und die Nachforderung geltend gemacht werden. (LG Berlin, Az. 67 S 344/11, aus: GE 2012, S. 1096)

Wird über die Betriebskosten wegen bestimmter Positionen (hier: der Grundsteuer) unter Vorbehalt abgerechnet, beginnt die 3-jährige Regelverjährungsfrist erst vom Schluss des Jahres an zu laufen, in dem der Vermieter Kenntnis von den rückwirkend festgesetzten Grundsteuern erlangt hat. (BGH, Az. VIII ZR 264/12, aus: GE 2013, S. 202)
Fall: Die Betriebskostenabrechnungen für 2002 bis 2006 wurden unter Vorbehalt wegen einer zu erwartenden Grundsteueranhebung vorgenommen. 2007 wurde die Grundsteuer rückwirkend neu festgesetzt und anschließend die Betriebskosten rückwirkend neu abgerechnet, was Nachforderungen ergab. Weil die Nachzahlungen ausblieben, wurde Anfang 2010 ein Mahnbescheid gegen den Mieter beantragt, was zur Klage führte. Von den Instanzgerichten und dem BGH wurde die Einrede der Verjährung zurückgewiesen, weil die 3-Jahresfrist noch nicht zu laufen begann.

Hat der Vermieter über Jahre hinweg keine Betriebs- und Heizkostenabrechnung erstellt und verlangt der Mieter Rückzahlung der gesamten Vorauszahlungen, kann der Vermieter die Abrechnungen nachholen, weil sie nicht der Verjährung unterliegen. (LG Berlin, Az. 67 S 432/13)
Anmerkung: Liegen die Vorauszahlungen unter den errechneten umlegbaren Betriebs- und Heizkosten, kann der Vermieter wegen Ablauf der einjährigen Abrechnungsfrist keine Nachzahlung verlangen. Umgekehrt kann der Mieter, wenn die Vorauszahlungen höher liegen, eine Gutschrift verlangen.

Hat der Vermieter über 3 Jahre eine Betriebskostennachzahlung nicht verfolgt, ist sein Anspruch vor Ablauf der 3-jährigen Verjährungsfrist verwirkt, weil der Mieter aufgrund gleichartiger Situationen vorher (ebenfalls nicht verfolgte Betriebskostennachforderungen zwischen 2001 und 2007) darauf vertrauen konnte, der Vermieter werde auch diesen Nachzahlungsanspruch nicht weiter verfolgen. (BGH, Az. VIII ZR 146/11)

© Copyright Harald Grzegorzewski

Hat der Mieter eine Nachforderung aus der Betriebskostenabrechnung ohne Vorbehalt beglichen, stellt die Bezahlung kein Anerkenntnis der Abrechnung dar und kann gemäß § 556 Absatz 3 BGB im Folgejahr nach der Abrechnung widersprochen werden. (BGH, Az. ZR VIII 269/09)
Anmerkung: Um Missverständnissen vorzubeugen ist sinnvoll, die Begleichung der Nachforderung „*unter Vorbehalt*“ zu leisten. Der Vorbehalt muss nicht begründet werden

Hat der Mieter einer Betriebskostenabrechnung widersprochen, um Klärung bei bestimmten Positionen gebeten und hat der Vermieter fast drei Jahre lang darauf nicht geantwortet, ist sein Nachforderungsanspruch vor Ablauf der 3-jährigen Verjährungsfrist verwirkt, weil er durch sein Nichtstun bei den Mietern den Vertrauenstatbestand erweckte, an dem alten Anspruch kein Interesse mehr zu haben. (AG Köln, Az. 226 C 49/12)
Fall: Im Jahr 2009 wurde über die Betriebskosten für 2008 abgerechnet und ein Betrag von 1.202,89 € nachgefordert. Die Mieter widersprachen im Februar 2010, zahlten 200 € unter Vorbehalt und baten um Klärung bestimmter Positionen. Der Vermieter reagierte nicht und beantragte stattdessen im Dezember 2012 einen Mahnbescheid. Im Prozess wurde die Nachforderung über 1.002,89 € abgelehnt mit dem Hinweis auf die Verwirkung.

Wurde über das Vermögen des Mieters ein Insolvenzverfahren durchgeführt und beendet und hat der Insolvenzverwalter bzw. Treuhänder eine Enthaftungserklärung gegenüber dem Vermieter abgegeben, kann der Vermieter ein Betriebskostenguthaben an den Mieter überweisen, weil der Mieter mit Erteilung der Enthaftungserklärung die Verwaltungs- und Verfügungsbefugnis über das Mietverhältnis zurückerlangt hat. (BGH, Az. IX ZR 136/13)
Fall: Im Jahr 2011 wurde über die Betriebskosten für das Jahr 2010 abgerechnet und ergab ein Guthaben von 754,11 €, das dem Mieter überwiesen wurde. Zuvor hatte der Treuhänder im Rahmen der Privatinsolvenz des Mieters gegenüber dem Vermieter hinsichtlich des Mietverhältnisses eine Enthaftungserklärung gemäß § 109 I InsO abgegeben. Die spätere Forderung des Treuhänders an den Vermieter nach Auszahlung des Guthabens in die Insolvenzmasse wies der BGH zurück.

Wird dem Mieter keine Einsicht in die Belege der Betriebskostenabrechnung gewährt, kann eine geforderte Nachzahlung zurückgehalten werden. (BGH, Az. VIII ZR 250/17, aus: GE 2019, S. 727)

siehe auch: **Betriebskostenabrechnung und Abrechnungszeitraum**
siehe auch: **Betriebskostenabrechnung und Fristen**
siehe auch: **Betriebskostenabrechnung und Korrektur**
siehe auch: **Betriebskostenabrechnung und Nachforderung**
siehe auch: **Betriebskostenabrechnung und Rückforderung**
siehe auch: **Betriebskostenabrechnung und Zwangsverwaltung**
siehe auch: **Betriebskostenart: Hauswart**
siehe auch: **Betriebskostenart: Grundsteuer**
siehe auch: **Betriebskostenvorauszahlung**
siehe auch: **Verwirkung verschiedener Ansprüche**

Betriebskostenabrechnung und Rückforderung

Hat der Vermieter binnen Jahresfrist gegenüber dem Wohnungsmieter nicht abgerechnet, so steht dem Mieter hinsichtlich zukünftiger Betriebskostenvorauszahlungen ein Zurückbehaltungsrecht zu. (BGH, aus: ZMR 1984, S. 339; AG Hamburg, aus: WuM 1989, S. 191)

Hat der Vermieter über Jahre hinweg entgegen den mietvertraglichen Vereinbarungen keine Betriebskostenabrechnungen durchgeführt, können die Mieter ihre Vorauszahlungen zurückverlangen. (OLG Naumburg, Az. 9 U 106/05)
Anmerkung: Um die Rückzahlung zu vermeiden oder zu verringern, kann der Vermieter die Abrechnungen nachholen, weil sie nicht der Verjährung unterliegen (LG Berlin, Az. 67 S 432/13)

Bestreitet der Vermieter, Betriebskostenvorauszahlungen erhalten und deswegen keine Abrechnungen durchgeführt zu haben, muss der Mieter für den Anspruch auf Rückzahlung den Beweis antreten, die Betriebskostenvorauszahlungen auch geleistet zu haben. (OLG Düsseldorf, Az. I-24 U 159/07

© Copyright Harald Grzegorzewski

Hat der Vermieter in der formal wirksamen Betriebskostenabrechnung inhaltlich falsch gerechnet, kann der Mieter nach eigenständiger Berechnung zu viel gezahlte Betriebskostenvorschüsse zurückverlangen und muss sich nicht darauf einlassen, bei den zukünftigen Betriebskostenvorauszahlungen den Betrag zurückzubehalten. (LG Berlin, Az. 62 S 95/06, aus: GE 2008, S. 268) Das gilt auch, wenn die Betriebskostenabrechnung des Vermieters formal unwirksam ist. (LG Berlin, Az. 65 S 212/04, aus: GE 2008, S. 268)

Macht der Mieter eine Rückforderung gezahlter Betriebskostenvorauszahlung geltend, weil der Vermieter über Jahre keine Abrechnungen durchführte, muss der Mieter darlegen, diese Zahlungen auch geleistet zu haben

siehe auch: **Betriebskostenabrechnung und Nachforderung**

Betriebskostenabrechnung und Umlageschlüssel

Sind alle Mieter eines Mehrparteienhauses für eine Änderung des Kostenverteilungsschlüssels von festem Maßstab auf Personenschlüssel, so ist der Vermieter gehalten, die Betriebskosten für Be- und Entwässerung und Müllabfuhr zukünftig personenbezogen abzurechnen. (AG Weimar, Az. 10 C 42/96, aus: WuM 2/97, S. 119)

Zahlreiche Besucher bei einer Mietpartei ändern nicht die Personenzahl im Mietshaus, die für den Umlageschlüssel der Betriebskosten herangezogen wird. (AG Ahaus, Az. 5 C 788/96, aus: WuM 4/97, S. 232)

Wurde mietvertraglich ein bestimmter Umlageschlüssel vereinbart (hier: nach Quadratmetern), kann der Vermieter nicht einseitig den Umlageschlüssel ändern. Das gilt auch bei Eigentumswohnungen, wenn der Eigentümer mit seinem Mieter einen bestimmten Umlageschlüssel vereinbart hat und die Eigentümerversammlung einen anderen Umlageschlüssel beschließt. (OLG Frankfurt/Main, Az. 7 U 50/02, aus: GE 2004, S. 479)
Anmerkung: Wenn nichts anderes vertraglich vereinbart wurde und keine Verbrauchmessgeräte vorhanden sind, ist gemäß § 556 a BGB nach Fläche abzurechnen.

Die einseitig vom Vermieter durchgeführte Änderung des vertraglich vereinbarten Umlageschlüssels macht die Betriebskostenabrechnung formal unwirksam und lässt keine Nachforderung gegenüber dem Mieter zu. (AG Berlin Hohenschönhausen, Az. 7 C 174/08, aus: GE 2009, S. 57)

Wurde bei der Umstellung von Bruttokaltmiete auf Nettokaltmiete zuzüglich Betriebskostenvorauszahlung kein bestimmter Umlageschlüssel vereinbart, muss gemäß § 556 a Abs. 1 BGB nach Quadratmetern abgerechnet werden. Wird vom Vermieter einseitig ein anderer Umlageschlüssel angesetzt (hier: nach Miteigentumsanteilen), so ist die gesamte Betriebskostenabrechnung unwirksam. Da gilt auch, wenn der Mieter in den zurückliegenden Jahren auf dieser Grundlage Nachzahlungen geleistet hat und erst jetzt auch die fehlende Zustimmung zur Änderung des Umlageschlüssels hinweist. (AG Berlin Schöneberg, Az. 104 C 539/03)

Ist über Jahre ein bestimmter Umlagemaßstab abweichend von der mietvertraglichen Vereinbarung eingehalten und vom Mieter unwidersprochen hingenommen worden, gilt dieser Umlagemaßstab als konkludent vereinbart. Dem steht auch eine Schriftformklausel im Mietvertrag nicht entgegen. (BGH, Az. VIII ZR 52/05, aus: WuM 2005, S. 774)

Ist der Umlageschlüssel in der Betriebskostenabrechnung für den Mieter nicht nachvollziehbar, weil wahlweise nach Fläche, nach Personenzahl und nach Wohneinheiten die Kosten umgelegt wurden, so ist die Abrechnung unwirksam und kann hinsichtlich der betreffenden Betriebskostenarten keine Nachforderung geltend gemacht werden. (LG Berlin, Az. 63 S 309/08, aus: GE 2008, S. 782)

Werden die Betriebskosten nicht nach Wohnfläche, sondern nach Anzahl der „*Nutzer*“ pro Wohnung abgerechnet, ist die gesamte Betriebskostenabrechnung unwirksam. (LG Berlin, Az. 63 S 304/08, aus: GE 2009, S. 980)

© Copyright Harald Grzegorzewski

Ist im Mietvertrag kein Umlageschlüssel vereinbart, kann der Vermieter mit der „*ersten Abrechnung den künftigen Umlageschlüssel einseitig festlegen*“ und entscheiden, ob die Betriebskosten nach Wohnfläche oder Anzahl der Mieter pro Wohnung abgerechnet wird. (BGH, Az. VIII ZR 257/13)

Werden einige Betriebskostenarten (hier: Müllabfuhr, Wasserversorgung und -entsorgung) nicht nach Wohnfläche, sondern nach Anzahl der in einer Wohnung lebenden Personen und ihrer Wohndauer in Monaten berechnet („*Personenmonate*“) , ist die Abrechnung nicht unwirksam, nur weil die Bezeichnung „*Personenmonate*“ nicht näher erläutert und der Vermieter keine Angaben macht, wie die Personenzahl pro Wohnung und ihre Wohndauer ermittelt wurde. (BGH, Az. VIII ZR 97/14, aus: GE 2014, S. 1645)

Die Betriebskostenabrechnung muss nicht alle Details des Kostenverteilungsschlüssels erläutern, wenn Mieter durch Einsichtnahme in Belege diese Detail erkennen und prüfen kann. (LG Berlin, Az. 65 T 207/15)

siehe auch: **Betriebskostenabrechnung und Betriebskostenarten**
siehe auch: **Betriebskostenabrechnung und Abrechnungszeitraum**
siehe auch: **Betriebskostenabrechnung und Fristen**

Betriebskostenabrechnung und Unterschrift

Sind Betriebskostenvorauszahlungen vereinbart worden, kann gemäß § 560 Abs. 4 BGB nach erfolgter Abrechnung eine Anpassung der Vorauszahlung in Textform vorgenommen werden. Um die Textform zu wahren, genügt es nicht, dass die Erklärenden im Briefkopf genannt werden. Gemäß § 126 b BGB müssen die Erklärenden unter dem Text durch Nachbildung ihrer Unterschrift (Faksimile oder Kopie) oder Namenswiedergabe in Druckbuchstaben lesbar und erkennbar genannt werden. Sind Bevollmächtigte tätig, muss das Vertretungsverhältnis offen gelegt werden. (LG Berlin, Az. 62 S 52/03, aus: GE 2003, S. 1156)

Im sozialen Wohnungsbau müssen die Reisekostenabrechnung (und Heizkostenabrechnung) und Anlagen zur Erläuterung der Betriebskostenabrechnung eigenhändig unterzeichnet sein. Wurde die Abrechnung mit einem Computerprogramm erstellt, genügt die maschinell erstellte Unterzeichnung (gemäß § 20 Abs. 4 Satz 1 und § 4 Abs. 7 Neubaumietenverordnung und § 10 Wohnungsbindungs-gesetz Abs. 1. Aus dem Umstand, dass in das PC-Programm zur automatischen Berechnung und Erstellung der standardisierten Schreiben an alle Mieter die einzelnen Daten zur Abrechnung, der Name des Mieters und die Größe seiner Wohnung per Hand eingegeben werden, kann nicht der Schluss gezogen werden, es liege eine individuelle Betriebskosten-abrechnung vor. Auch in diesem Fall handelt es sich um eine maschinelle Erstellung der Abrechnung. (BGH VIII ZR 341/03, aus: GE 2004, S. 1388)

siehe auch: **Mieterhöhung und Hausverwaltung**
siehe auch: **Mietvertrag und Unterschrift**
siehe auch: **Vollmachtklausel**

Betriebskostenabrechnung und Verjährung

siehe: **Betriebskostenabrechnung und Nachforderung**

Betriebskostenabrechnung und Wohnungsgröße

Zahlt der Mieter jahrelang die Betriebskostenabrechnung, obwohl die Mietfläche wesentlich kleiner ist als im Mietvertrag angegeben, so hat er keinen Rückzahlungsanspruch. Denn, so das Gericht "*eine beglichene Betriebskostenabrechnung gilt jedenfalls dann als Schuldanerkenntnis des Mieters, wenn er hinterher eine Unrichtigkeit behauptet, die er bereits schon vor Bezahlen der Abrechnung hätte erkennen können*." (AG Berlin Tiergarten, Az. 5 C 229/02, aus: GE 2002, S. 998)
Fall: Im Mietvertrag ist eine Wohnfläche von 103,2 m² ausgewiesen, obwohl die Wohnung nur eine Fläche von 77,67 m² hat. Diese Abweichung hätte der Mieter erkennen können. Und weil dem Vermieter keine arglistige Täuschung nachzuweisen war, entfällt der Rückzahlungsanspruch.

© Copyright Harald Grzegorzewski

Haben die Mietparteien vereinbart, dass die im Vertrag genannte Fläche als Maßstab für die Umlage der Betriebskosten gilt und nicht die tatsächliche Fläche, sofern Abweichungen nach oben oder unten nicht 5 % überschreiten, so gilt diese vereinbarte Fläche als Umlagemaßstab. (KG Berlin, Az. 8 U 125/05, aus: GE 2006, S. 845)

Für die Betriebskostenabrechnung ist die tatsächliche Wohnfläche maßgebend und nicht die vertraglich angegebene Wohnfläche. Unerheblich ist, ob die tatsächliche Fläche größer oder kleiner als die Vertragsfläche ist. (BGH, Az. VIII ZR 220/17, aus: GE 2018, S. 869)
Anmerkung: Im Urteil weist der BGH daraufhin, dass er seine bisherige Rechtsprechung, wonach eine Abweichung von über 10 % maßgebend sei (*siehe*: Az. VIII ZR 261/06), nicht mehr aufrechterhalte und betont, dass die 10-Prozentgrenze nur noch bei Mietminderungen wegen Flächenabweichung gelte.

Die Betriebskosten sind auch bei preisgebundenen Wohnungen nach der tatsächlichen Wohnungsfläche umzulegen. (BGH, Az. VIII ZR 173/17, aus: GE 2019, S. 313)

Bei der Betriebskostenabrechnung ist die Fläche der Wohnung und die gesamte Wohnfläche im Haus anzugeben. Ist die Gesamtwohnfläche geringer als im Vorjahr, kann der Mieter vom Vermieter Erklärung für die Abweichung verlangen. Unterbleibt die Erklärung, ist eine Nachzahlung nicht fällig. (AG Berlin Neukölln, Az. 18 C 79/21)

siehe auch: **Fläche der Mietsache und Abweichung von der Vertragsgröße**
siehe auch: **Mieterhöhung und Wohnungsgröße**

Betriebskostenabrechnung und Zwangsverwaltung

Der Zwangsverwalter muss gegenüber Mietern, deren Mietverhältnis noch läuft, über geleistete Betriebskostenvorauszahlungen auch dann ordnungsgemäß abrechnen, wenn es sich um Abrechnungszeiträume handelt, die vor Anordnung der Zwangsverwaltung liegen. (BGH, Az. VIII ZR 168/05)

Betriebskostenanpassung

siehe: **Betriebskostenvorauszahlung**

Betriebskostenarten

siehe:
Betriebskostenart: Aufzug
Betriebskostenart: Beleuchtung
Betriebskostenart: Be- und Entwässerung
Betriebskostenart: Bienenbekämpfung
Betriebskostenart: Breitbandkabelanschluss
Betriebskostenart: Concierge
Betriebskostenart: Dachrinnenreinigung
Betriebskostenart: Doorman
Betriebskostenart: Elektroanlage
Betriebskostenart: Entrümpelung
Betriebskostenart: Feuerlöscher
Betriebskostenart: Fußmatten
Betriebskostenart: Gartenpflege
Betriebskostenart: Gasleitung
Betriebskostenart: Glasdach
Betriebskostenart: Graffiti
Betriebskostenart: Grundsteuer
Betriebskostenart: Haftpflichtversicherung
Betriebskostenart: Hausreinigung
Betriebskostenart: Hausverwaltung
Betriebskostenart: Hauswart (Hausmeister)
Betriebskostenart: Heizung
Betriebskostenart: Kabelanschluss
Betriebskostenart: Lohnsteuer und Sozialabgaben
Betriebskostenart: Müllbeseitigung
Betriebskostenart: Niederschlagswasser
Betriebskostenart: Rauchwarnmelder
Betriebskostenart: Reinigung
Betriebskostenart: Schneepflug
Betriebskostenart: Schornsteinfeger
Betriebskostenart: Straßenreinigung
Betriebskostenart: Streichelzoo
Betriebskostenart: Strom
Betriebskostenart: Tankreinigung
Betriebskostenart: Treppenhausreinigung
Betriebskostenart: Ungezieferbekämpfung
Betriebskostenart: Versicherung
Betriebskostenart: Wachschutz
Betriebskostenart: Warmwasser
Betriebskostenart: Wasser
Betriebskostenart: Wasserzähler

© Copyright Harald Grzegorzewski

Betriebskostenart: Aufzug

Von den umlagefähigen Wartungskosten für den Aufzug sind die Instandhaltungskosten abzuziehen. In der Abrechnung für die Betriebskosten muss der Instandhaltungsanteil erläutert sein. Ohne Erläuterung ist die Abrechnung unwirksam und rechtfertigt keine Erhöhung der Vorschüsse. (LG Berlin, Az. 64 S 415/98, aus: GE 1999, S. 777)

Sind die Kosten für den Aufzug nicht genau aufgeteilt in Wartungskosten und Instandhaltungskosten (z. B. bei sogenannten Vollwartungsverträgen), kann ein Pauschalanteil für die nicht umlagefähigen Instandhaltungskosten abgezogen werden:

in Höhe von 20 % (LG Düsseldorf, Az. 21 S 191/98)
in Höhe von 37 % (LG Hamburg, Az. 316 S 15/00)
in Höhe von 50 % (LG Essen, Az. 1 S 768/90), aus: Tsp 29.12.2001, S. I 7)
in Höhe von 40 bis 50 % (LG Duisburg, Az. 13 S 265/03, aus: WuM 2004, S. 717)
in Höhe von 20 bis 50 % (AG Bonn, Az. 8 C 451/06)

Auf Mieter im Erdgeschoss können formularvertraglich die Wartungskosten für den Aufzug als Betriebskosten umgelegt werden. Unerheblich ist, ob die Mieter einen Gebrauchsnutzen vom Aufzug haben; denn gemäß § 556a BGB werden Betriebskosten "*grundsätzlich nach dem Anteil der Wohnfläche*" umgelegt "*unabhängig von dem konkreten Nutzen*". (BGH, Az. VIII ZR 103/06, GE 2006, S. 1398)
Anmerkung 1: Mit diesem Urteil stellt sich der BGH gegen die Rechtsauffassung unterer Instanzgerichte, wonach auf Mieter einer Erdgeschosswohnung Betriebskosten für den Aufzug nicht umlegbar seien, wenn sie keinen Gebrauchsnutzen haben (*siehe u. a.*: AG Braunschweig, Az. 114 C 2016/95).
Anmerkung 2: Ungeklärt bleibt, ob auch Mieter im Seitenflügel (ohne Aufzug) an den Betriebskosten beteiligt werden können, wenn nur im Vorderhaus ein Aufzug existiert *(siehe nachstehendes Urteil vom LG Berlin*).

Liegt die Sozialwohnung im Erdgeschoss, können auf die Mieter dieser Wohnung nicht die Betriebskosten für den umgelegt werden, wenn kein objektiver Nutzungsvorteil für sie zu erkennen ist. LG Berlin, Az. 67 S 418/01, aus: MM 9/02, S. 45)

Die Betriebskosten für den Aufzug können formularvertraglich auf Erdgeschossmieter auch dann umgelegt werden, wenn sich der Aufzug in einem Nachbarhaus einer gebildeten Wirtschaftseinheit befindet und der Mieter keinen unmittelbaren Gebrauchsnutzen vom Aufzug hat. (LG Berlin, Az. 62 S 178/06, aus: GE 2007, S. 54)
Anmerkung: Das Gericht merkte an, dass ein mittelbarer Gebrauchsnutzen am Aufzug im 10 bis 15 Meter entfernten Nachbargebäude besteht, weil mit ihm auch in den Mieterkeller und vor allem auf die Dachterrasse mit nutzbaren Grillplätzen gelangt werden könne.

Auch auf den Gewerbemieter, der vom Geschäftslokal keinen direkten Zugang zum Treppenhaus hat, können die Betriebskosten für den Aufzug anteilig umgelegt werden. (LG Berlin, Az. 65 S 210/06, aus: GE 2007, S, 446)

Die Betriebskosten für den Aufzug des Vorderhauses kann auf Mieter im Seitenflügel, wo gar kein Aufzug eingebaut ist, nicht umgelegt werden. (LG Berlin, 64 S 77/05, aus: GE 2005, S. 1489)

Kann der Mieter seine Wohnung nicht mit dem Aufzug erreichen, weil der Aufzug sich in einem anderen Gebäudeteil befindet, können die Betriebskosten für den Aufzug auch nicht formular-vertraglich auf den Mieter umgelegt werden. (BGH, Az. VIII ZR 128/08, aus: GE 2009, S. 711).

Wurde im Mietvertrag keine Aufzugnutzung vereinbart und wurden dem Mieter bei Vertragsabschluss keine Schlüssel für den Aufzug ausgehändigt, können auch keine Betriebskosten für den Aufzug auf den Mieter umgelegt werden. (AG Berlin Neukölln, Az. 17 C 258/16, aus: ME Februar 2018, S. 30)

Betriebskostenart: Beleuchtung

© Copyright Harald Grzegorzewski

Der Vermieter verletzt seine Verkehrssicherungspflicht gegenüber Personen im Haus, wenn die Treppenbeleuchtung nur 20 Sekunden lang brennt. Das Licht muss solange brennen, dass wenigstens 2 Stockwerke geschafft werden. Es ist dem Mieter nicht zuzumuten, auf jeder Etage erneut den Lichtschalter zu betätigen. (OLG Koblenz, Az. 5 U 324/95, aus: WuM 1997, S. 50)

Ein nächtlicher Dauerbetrieb der Treppenhausbeleuchtung ist kein Verstoß gegen die Wirtschaftlichkeit wegen und für Mieter sogar von Vorteil, weil weder der Lichtschalter gesucht noch ständig neu betätigt werden muss. (AG Berlin Mitte, Az. 5 C 443/14)

Die Stromkosten für die Beleuchtung des Kellers, des Hofes und des Treppenhauses können als Betriebskosten umgelegt werden. Nicht aber die Kosten der Überprüfung der elektrischen Anlage. (AG Schwedt, Az. 14 C 302/03, aus: Tsp 21.05.2005, S. I 1)

Die Kosten der Überprüfung der Betriebssicherheit der elektrischen Anlagen können als sonstige Betriebskosten auf die Mieter umgelegt werden, wenn im Mietvertrag eine entsprechende Regelung bei den sonstigen Betriebskosten enthalten ist. (BGH, Az. VIII ZR 123/06)

Überhöhten Stromkosten infolge einer unwirksamen Preisanpassungsklausel des Energieversorgers kann der Vermieter widersprechen und braucht sie nicht zu bezahlen; wurden sie bezahlt, können sie nicht auf die Mieter umgelegt werden. (AG Pinneberg, Az. 83 C 207/12)

Eine Position „*Allgemeinstrom*“ kann wegen fehlender Transparenz und genauer Bezeichnung nicht auf die Mieter umgelegt werden. Anders wäre es mit einer Position „*Allgemeinbeleuchtung*“. (AG Waldkirch, Az. 1 C 10/12)

Eine Position „*Allgemeinstrom*“ kann nicht auf die Mieter umgelegt werden, weil darin mehr als nur die umlegbare Hausbeleuchtung enthalten sein kann, z. B. Strom für eine Entlüftungsanlage. (AG Hamburg, Az. 49 C 363/19, aus: GE 2020, S. 1630)

Eine Position „*Allgemeinstrom*“ ist formell unwirksam und nicht umlegbar, weil sie auch Stromkosten für den Aufzug, die Heizung, die Klingeln und die Entlüftungsanlage enthalten kann. Die restliche Betriebskostenrechnung bleibt dadurch unberührt und wirksam. (AG Hamburg, Az. 49 C 149/22)

Eine Position „*Hausstrom*“ ist nicht umlagefähig wegen Ungenauigkeit, weil auch Stromkosten für eine Gemeinschaftsanlage oder sonstige Verbrauchsstellen enthalten sein könnten. Nur Kosten für die Beleuchtung sind umlagefähig. (AG Hamburg, Az. 48 C 320/20)

Eine Position „*Beleuchtung/Kabel*“ nicht umlagefähig wegen unzulässiger Vermischung. (AG Hamburg, Az. 49 C 150/22)

Eine Abrechnung der Positionen „Beleuchtung/Kabel“ sowie „Warmwasser- und Rauchwarnmelderwartung“ ist als unzulässige Vermischung von Kostenarten formell teilunwirksam. Für die Beurteilung der formellen Ordnungsgemäßheit der Abrechnung kommt es nicht darauf an, ob der Mieter durch Einsichtnahme in die Belege hätte ermitteln können, welche Einzelpositionen sich hinter der Sammelposition tatsächlich verbergen.

siehe auch: **Kellerbeleuchtung**
siehe auch: **Treppenhaus**

Betriebskostenart: Be- und Entwässerung

Der Vermieter braucht nur dann verbrauchsabhängig mit Hilfe der Kaltwasseruhren abrechnen, wenn er die Wasseruhren auch einbauen ließ. Lassen einzelne Mieter eine Wasseruhr einbauen, kann der Vermieter trotzdem wie bisher nach Wohnfläche umlegen. (AG Wedding, Az. 16 C 473/01, aus: GE 2002, S. 536)

Hat der Vermieter in den Wohnungen Wasseruhren einbauen lassen, kann er die Abrechnungsart ändern und zukünftig nach Verbrauch abrechnen. Das gilt auch bei alten Mietverträgen mit vereinbarten Inklusivmieten. Gemäß § 556a II BGB kann der Vermieter einseitig durch Erklärung in Textform die

© Copyright Harald Grzegorzewski

Mietstruktur ändern und die Kaltwasserkosten zukünftig nach Verbrauch abrechnen. (BGH, Az. VIII ZR 97/11)

Der Vermieter ist nicht verpflichtet, die Wasserkosten auf Grundlage der Wasserzähler abzurechnen, wenn nicht alle Wohnungen mit Wasseruhren ausgerüstet sind. Er kann stattdessen weiterhin nach Wohnfläche abrechnen. (BGH, Az. VIII ZR 188/07, aus: GE 2008, S. 661)

Ist im Mietvertrag keine Vereinbarung über die Art der Umlegung der Wasserkosten enthalten, kann der Vermieter „*nach billigem Ermessen*“ die Kosten nach Wohnfläche umlegen. Die Mieter können keinen Einbau von Wasseruhren und Umlage nach Verbrauch verlangen. (LG Stuttgart, Az. 13 S 26/13)

Wurden in alle Mieteinheiten Wasseruhren eingebaut, muss nach Verbrauch abgerechnet werden. (AG Berlin Neukölln, Az. 19 C 499/07, aus: GE 2009, S. 384)
Anmerkung: Nach § 556a Abs. 2 BGB ist der Vermieter berechtigt, die Umlage von Wohnflächenanteil auf Verbrauchsanteil einseitig umzustellen.

Sind in allen Wohnungen und Gemeinschaftsräumen Wasserzähler installiert, müssen die Wasserkosten nach Verbrauch abgerechnet werden. Das gilt auch, wenn im Mietvertrag ein anderer Verteilungsschlüssel hinsichtlich der Nebenkosten vereinbart wurde. (AG Köln, Az. 212 C 38/12)

Die Kosten der Bewässerung können zur Hälfte nach Verbrauch (gemäß Wasseruhr) und zur Hälfte nach Wohnfläche abgerechnet werden, wenn der Mietvertrag keinen anderen Umlageschlüssel enthält. (AG Berlin Schöneberg, Az. 109 C 342/08, aus: GE 2009, S. 271)
Anmerkung: Gesetzlich ist nicht vorgeschrieben, nach welchen Anteilen Kaltwasserkosten umzulegen sind, weshalb ohne vertragliche Regelung es „*billigem Ermessen*“ entspricht, die Kosten hälftig nach Verbrauch und nach Wohnfläche auf die Mieter umzulegen.

Um die Kosten der Be- und Entwässerung auf die Wohnungsmieter umlegen zu können ist zulässig, in einem gemischt genutzten Gebäude mit Wasseruhren den Wasserverbrauch für die Gewerbemieter gesondert zu erfassen, vom gesamten Wasserverbrauch des Gebäudes abzuziehen, um so den Mengenanteil der Wohnungsmieter zu ermitteln, der anschließend auf die Wohnungsmieter nach Wohnfläche umgelegt werden kann. (BGH, Az. VIII ZR 69/09, aus: GE 2010, S. 117)

Die Kosten für Be- und Entwässerung, die gemäß Betriebskostenverordnung zwei getrennte Positionen darstellen, können in der Betriebskostenabrechnung in einer Position bzw. Summe zusammengefasst und einheitlich abgerechnet werden, wenn die Abrechnung einheitlich nach dem Zählerstand der Wasseruhren vorgenommen wird. (BGH, Az. VIII 340/08, aus: GE 2009, S. 1037)
Anmerkung 1: Auch bei den Kosten der Sach- und Haftpflichtversicherung hat der BGH eine Zusammenfassung in einer Position „*Versicherung*“ zugelassen.
Anmerkung 2: Eine getrennte Abrechnung sollte beibehalten werden, wenn erstens unterschiedliche Umlageschlüssel (Wasseruhr bei Gewerbe und Wohnfläche bei Mietwohnungen) verwendet werden und zweitens ein Teil der Bewässerung als Sprengwasser verwendet wird und somit nicht zwingend in den Kosten der Entwässerung enthalten ist.

In der Betriebskostenabrechnung darf die Umlage der Be- und Entwässerung nicht das bei einem Rohrbruch entwichene Wasser enthalten. (AG Berlin Lichtenberg, Az. 3 C 615/98, aus: MM 5/2000, S. 38)

Kosten der Rohrreinigung und Kosten der Beseitigung einer Verstopfung können nicht als „*sonstige Betriebskosten*“ auf die Mieter abgewälzt werden. Eine entsprechende mietvertraglicher Vereinbarung ist unwirksam. (OLG Hamm, Az. 4 Re-Miet 10/81, aus: ZMR 1982, S. 314)

Wenn der Vermieter die Kosten für Sprengwasser nicht aus den Kosten der Be- und Entwässerung herausgerechnet hat, wozu er verpflichtet ist, darf die Betriebskostenabrechnung trotzdem nicht beanstandet werden, da grundsätzlich Kosten der Gartenpflege umlagefähig sind. (AG Berlin Schöneberg, Az. 2C 1194/95, aus: GE 1997, S. 51)

Werden die Kosten für Be- und Entwässerung zusammen mit den Kosten für Heizung und Warmwasser

© Copyright Harald Grzegorzewski

abgerechnet werden anstatt mit anderen „*kalten*“ Betriebskosten, ist das kein Grund die Abrechnung formell zurückzuweisen; denn Be- und Entwässerungskosten aus einen Abrechnungsbereich herausnehmen und in einen anderen Abrechnungsbereich einzufügen, würde auf ein „*Nullsummenspiel*“ hinauslaufen und an den zu zahlenden Betriebskosten insgesamt nichts ändern. (BGH, Az. VIII ZR 268/10)

Die Kosten für die Entwässerung können nicht auf die Mieter umgelegt werden, wenn nicht vorher die Kosten für Sprengwasser der Gärten, für Reinigung von Fahrzeugen und Befüllen eines privaten Planschbeckens herausgerechnet wurden. Wird von den Wasserbetrieben ein Sprengwasserrabatt gewährt, muss dieser in Anspruch genommen werden, um dem Gebot der Wirtschaftlichkeit zu entsprechen. (AG Brandenburg, Az. 34 C 16/10, aus: GE 2010, S. 1751)
Anmerkung: Empfehlenswert sind eine separate Wasseruhr für die allgemein zugänglichen Wasserhähne und die Anfrage bei den Wasserbetrieben, ob ein Sprengwasserrabatt gewährt wird (der häufig von der Größe der Gartenfläche abhängt).

Eine regelmäßige Überprüfung der Wasserleitungen ist nicht notwendig. Nur im Bedarfsfall bei angezeigten Wasserschäden im Rahmen notwendiger Instandhaltung und Instandsetzung ist eine Überprüfung notwendig. (LG Berlin, Az. 63 S 470/10)
Anmerkung: Die Kosten der Prüfung können nicht als Betriebskosten auf die Mieter umgelegt werden.

Erscheint der Wasserverbrauch eines Mieters unverhältnismäßig hoch und kann nachträglich nicht geklärt werden, können die Wasserkosten auf Grundlage der Durchschnittswerte der letzten beiden Jahre geschätzt werden. (AG Köln, Az. 24 C 580/95)

Ist der Wasserverbrauch des Mieters gegenüber dem Vorjahr fast viermal höher und wurde im Abrechnungsjahr ein Schaden am Spülkasten der Toilette angezeigt, können die Wasserkosten nicht nach Verbrauch abgerechnet werden, sondern ist nur eine Umlage nach Schätzung angemessen, weil der höhere Verbrauch nicht durch ein verändertes Verbrauchsverhalten des Mieters herbeigeführt wurde, sondern durch einen Mangel, der in die Risikosphäre des Vermieter fällt. (LG Rostock, Az. 1 S 198/16)
Fall: Statt 70 m³ wie im Vorjahr gab es einen „*Verbrauch*“ von 280 m³ im Folgejahr, in dem auch der Spülkastenschaden angezeigt wurde – eine Vervierfachung, die offensichtlich nicht durch „*bestimmungsmäßigen Verbrauch*“ verursacht wurde und deshalb nicht als Betriebskosten dem Mieter zugerechnet werden könne, wie das Gericht ausführte.

Ist der vom Vermieter angegebene Gesamtverbrauch für Wasser höher als der von den Stadtwerken ermittelte Gesamtverbrauch, geht die Differenz zu Lasten des Vermieters und kann nicht anteilig auf die Mieter umgelegt werden. (AG Rheine, Az. 10 C 331/14)
Anmerkung: Hier betrug die Differenz über 20 %, was vermutlich, so das Gericht, auf undichte Leitungen und Ventile infolge mangelhafter Instandhaltung zurückzuführen ist.

Ist die Entwässerung an ein neues Entwässerungsnetz angeschlossen worden und sind dadurch die Kosten um das Dreifache gestiegen, können die Entwässerungskosten nur auf die Mieter umgelegt werden, wenn der Vermieter nachvollziehbar darlegt, dass die Wiederherstellung der vertragsgemäßen Entwässerungssituation unmöglich oder unzumutbar war und andere kostengünstige Entwässerungssysteme nicht zur Verfügung standen. (LG Berlin, Az. 67 S 363/05, aus: GE 2006, S. 451)

Kosten der vorbeugenden Reinigung der Wasserrohre sind keine umlegbaren Betriebskosten, weil „*eine vorbeugende Reinigung von Wasserrohren technisch allenfalls in so langen Zeitabständen angezeigt (ist), dass keine laufenden Kosten mehr vorliegen*.“ (AG Gelsenkirchen, Az. 202 C 181/20)
Anmerkung: „*Eine regelmäßige Durchführung in kürzeren Abständen ist mit dem Wirtschaftlichkeitsgebot nicht zu vereinbaren*“, führte das Gericht ergänzend aus.

Eine Position „*Warmwasser- und Rauchwarnmelderwartung*“ nicht umlagefähig wegen unzulässiger Vermischung. (AG Hamburg, Az. 49 C 150/22)

siehe auch: **Betriebskostenart: Niederschlagswasser**
siehe auch: **Betriebskostenart: Versicherung**

© Copyright Harald Grzegorzewski

siehe auch: **Betriebskostenart: Wasserzähler**
siehe auch: **Mietspiegel und Wohnwertmerkmale**
siehe auch: **Sprengwasser für Gärten als Betriebskosten**
siehe auch: **Wasserzähler**

Betriebskostenart: Bienenbekämpfung

siehe: **Betriebskostenart: Ungezieferbekämpfung**

Betriebskostenart: Breitbandkabelanschluss

Hinweis: Gesetzlich können gemäß § 230 Telekommunikationsgesetz ab dem 1. Juli 2024 die Kosten für den Breitbandkabelanschluss nicht mehr über die Betriebskosten auf die Mieter umgelegt werden und kann jeder Mieter direkt und auf eigene Kosten über die Wahl des Telekommunikationsmittels und des Anbieters entscheiden.
Deshalb sind alle in der Datenbank publizierten Gerichtsurteile der Sammlung entnommen worden (u. a. AG Berlin Schöneberg, Az. 103 C 350/04; BGH, Az. VIII ZR 202/06; AG Lörrach, Az. 1 C 1918/04; AG Berlin Wedding, Az. 4 C 198/05; AG Berlin Tempelhof-Kreuzberg, Az. 10 C 214/11; AG Münster, Az. 7 C 4811/06; OLG Hamm, Az. 4 U 82/19; BGH, Az. I ZR 106/20)

Betriebskostenart: Concierge

siehe: **Betriebskostenart: Doorman**

Betriebskostenart: Dachrinnenreinigung

Kosten der Dachrinnenreinigung können als "*sonstige Betriebskosten*" nach Nr. 17 der Anlage 3 zu § 27 Zweite Berechnungsverordnung (jetzt: § 2 Betriebskostenverordnung) auf die Mieter umgelegt werden, wenn sie regelmäßig anfallen und im Mietvertrag als Betriebskostenposition namentlich benannt wurden. Der bloße Hinweis, dass auch "*sonstige Betriebskosten*" umgelegt werden können, reicht nicht aus. Bei den Betriebskosten bis Nr. 16 reicht ein bloßer Hinweis im Vertrag, weil sie im Gesetz konkret bezeichnet sind und somit den Mieter erkennen lassen, welche Kosten auf ihn zukommen. Bei Nr. 17, den "*sonstigen Betriebskosten*", ist das nicht der Fall, weshalb im Mietvertrag konkret angegeben werden muss, welche weiteren "*sonstigen Betriebskosten*" anfallen und ebenfalls umgelegt werden. (BGH, Az. VIII ZR 230/03, aus: GE 2004, S. 613)

Kosten der Dachrinnenreinigung sind keine „*vorbeugenden Instandsetzungskosten, die nicht auf den Mieter abgewälzt werden können*“, sondern Betriebskosten, sofern sie „*laufend entstehen*“ und in „*regelmäßigen Abständen*“ durchgeführt werden müssen, weil das Gebäude „*von einem hohen Baumbestand umgeben ist*.“ Folglich können sie als sonstige Betriebskosten gemäß Nr. 17 der Betriebskostenverordnung auf die Mieter umgelegt werden. Bedingung ist hierbei, dass die Kosten der Dachrinnenreinigung im Mietvertrag unter umlegbaren Betriebskosten konkret bezeichnet wurden. (BGH, Az. VIII ZR 146/03 und VIII ZR 167/03, aus: WuM 2004, S. 292 und S. 290)
Anmerkung: Der BGH ließ unerwähnt, wie oft im Jahr „*regelmäßig*“ eine Reinigung zu erfolgen habe, um den Ansprüchen zu genügen. Entscheidend sind der hohe Baumbestand und die erforderliche regelmäßige Reinigung.

Die Kosten der Dachrinnenreinigung können weder als Kosten der Entwässerung noch als Kosten der Hausreinigung umgelegt werden. Ihre Umlage kann nur über „*sonstige Betriebskosten*“ gemäß Nr. 17 der Betriebskostenverordnung erfolgen und ist nur möglich, wenn diese Position „*vorher einzeln vereinbart*“ worden ist. (BGH, Az. VIII ZR 167/03)
Anmerkung: Im Urteil wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass „*es erforderlich ist, die sonstigen Betriebskosten im Einzelnen zu benennen*.“ Konkret: Im Mietvertrag muss unter der Position „*Sonstige Betriebskosten*“ einzeln aufgezählt werden, welche Kosten darunter fallen.

Die Kosten der Dachrinnenreinigung können nur dann auf den Mieter umgelegt werden, wenn sie im Mietvertrag auch aufgeführt sind. Ist die Umlagefähigkeit „sonstiger Betriebskosten“ vereinbart, muss

© Copyright Harald Grzegorzewski

auch hier die Betriebskostenart Dachrinnenreinigung aufgeführt sein. (AG Berlin Tempelhof-Kreuzberg, Az. 21 C 55/18, aus: ME Febr. 2019, S. 27)

siehe auch: **Wasserschaden**

Betriebskostenart: Doorman

Die Kosten für einen Doorman bzw. eine Concierge können ohne Einverständnis der Mieter nicht über die Betriebskosten auf die Mieter umgelegt werden. (AG Berlin Mitte, Az. 18 C 259/01, aus: MM 3/2002, S. 10; AG Berlin Mitte, Az. 164/03, aus: GE 2005, S. 129)

Die Kosten für einen Doorman (Concierge oder Pförtner) können nur dann umgelegt werden, wenn es ausdrücklich im Mietvertrag vereinbart ist und die Größe des Hauses einen Doorman rechtfertigt. Darüber hinaus muss seine Tätigkeit genau aufgeschlüsselt sein, weil Verwaltungs- und Instandhaltungstätigkeiten nicht umlagefähig sind. (LG Potsdam, Az. 11 S 63/02, aus: GE 2003, S. 743)

Ob die Kosten für eine Concierge als "*sonstige Betriebskosten*" gemäß § 2 Nr. 17 BetriebskostenV (früher: Anlage 3 zu § 27 Abs. 1 II. Berechnungsverordnung) umlagefähig sind, hängt von den jeweiligen Umständen des Einzelfalles ab, worin die praktische Notwendigkeit ihres Dienstes begründet werden muss. Allein der Hinweis auf die Größe des Objektes mit 239 Wohnungen und dem allgemeinen Bedürfnis nach Sicherheit und Ordnung genügen nicht als Beweis für Notwendigkeit und Umlagefähigkeit. (BGH, Az. VIII ZR 78/04, aus: WuM 2005, S. 336)

Ist im Mietvertrag die Umlage der „*Kosten für den Doormanservice*“ vereinbart worden, können die Kosten auch umgelegt werden. Allerdings muss Einführung eines Doormandienstes auch für die Wohnanlage aufgrund konkreter Verhältnisse geboten sein. (BGH, Az. VIII ZR 78/04, aus: GE 2005, S. 607)
Anmerkung: Belästigungen der Bewohner durch hausfremde Personen wurden als ein solches konkretes Verhältnis angesehen.

Ist in einem großen Gebäudekomplex (hier: mit 112 Wohnungen) und mit gehobenem Wohnstandard ein Doormanservice eingerichtet, um die Sicherheit im Haus zu gewährleisten, um den Zutritt hausfremder Personen zu überwachen, um für abwesende Mieter Postsendungen und Pakete entgegenzunehmen, um Ablesetermine für die Mieter wahrzunehmen, um Schlüssel für die Mieter aufzubewahren, und ist mietvertraglich vereinbart, dass die Kosten für den Doormanservice „*vom Mieter getragen und im Rahmen der Nebenkosten vom Vermieter abgerechnet*“ werden, so können die Kosten auch als „*sonstige Betriebskosten*“ auf den Mieter umgelegt werden. (LG Berlin, Az. 67 S 287/06, aus: GE 2007, S. 656)
Anmerkung: Unter den genannten Voraussetzungen ließ das Gericht die Umlage auf den Mieter auch „*formularmäßig*“ zu und verlangte keine individuelle Vereinbarung.

siehe auch: **Betriebskostenart: Hauswart**
siehe auch: **Betriebskostenart: Ungezieferbekämpfung**
siehe auch: **Betriebskostenart: Wachschutz**

Betriebskostenart: Elektroanlage

siehe: **Betriebskostenart: Beleuchtung**

Betriebskostenart: Feuerlöscher

Die erstmalige Anschaffung und Montage von Feuerlöschern gehört nicht zu den Betriebskosten. Dagegen können die jährlich anfallenden Kosten der Wartung einschließlich Austausch der Feuerlöschflüssigkeit als sonstige Betriebskosten nach § 2 Nr. 17 BetrV auf die Mieter umgelegt werden, wenn eine entsprechende Vereinbarung im Mietvertrag getroffen wurde. (LG Berlin, Az. 64 S 257/00; LG Berlin, Az. 29 O 374/03, aus: MM 5/05, S. 11)

Betriebskostenart: Fußmatten

© Copyright Harald Grzegorzewski

Die Kosten der Erneuerung von Gehwegplatten auf dem Mietwohngrundstück sind keine umlagefähigen Kosten der Gartenpflege, sondern Instandhaltungskosten und gehen zu Lasten des Vermieters. (AG Stuttgart, Bad Cannstatt, Az. 2 C 398/96, aus: WuM 8/96)

Die Reinigung der in den Wintermonaten gemieteten Fußmatten durch einen Mattenreinigungsservice gehört zur Hausreinigung und kann auf die Mieter wie die Reinigung der Treppen umgelegt werden; denn durch die Matten wird ein Teil an Nässe und Schmutz abgefangen, bevor er ins Haus gelangt und verringert so den eigentlichen Reinigungsaufwand. (LG Berlin, Az. 67 S 239/06, aus: GE 2007, S. 1123)
Anmerkung: Dem Urteil ist nicht eindeutig zu entnehmen, ob nur die Reinigungskosten oder auch die Mietkosten umgelegt werden können. Insofern ist offen, ob der regelmäßige Ersatz abgenutzter Fußmatten im Treppenhaus als Betriebskosten der Hausreinigung umgelegt werden kann.

siehe auch: **Treppenhaus**

Betriebskostenart: Gartenpflege

Regelmäßige Gartenpflege gehört zu den umlagefähigen Betriebskosten. Das schließt Beseitigung von Ästen aus dem Baum oder Fällen einiger Bäume mit ein. Werden hingegen sämtliche Bäume gefällt, stellt das eine Gartenumgestaltung dar, die nicht auf die Mieter über die Betriebskosten umgelegt werden kann. (AG Köln, Az. 207 C 213/00, aus: NZM 2001, S. 41)

Die Kosten der Gartenpflege können auf die Mieter als Betriebskosten umgelegt werden, wenn sie regelmäßig anfallen. Die Kosten für den Beschnitt eines Baumes, der 20 Jahre lang „*nicht gepflegt*“ wurde, sind hingegen Instandhaltungskosten und somit nicht umlagefähig. (AG Potsdam, Az. 23 C 457/08)

Zu den umlagefähigen Betriebskosten der Gartenpflege gehört auch die Erneuerung der Pflanzen und Gehölze. (LG Berlin, Az. 63 S 177/10, aus: GE 2011, S. 612)

Die Kosten für die regelmäßige Gartenpflege können auch dann auf die Mieter umgelegt werden, wenn sie selbst den Garten nicht nutzen bzw. nicht nutzen können. Entscheidend für die Umlagefähigkeit ist, dass ein Garten vorhanden und seine regelmäßige Pflege zur Wohn- und Lebensqualität aller Mieter beiträgt. (BGH, Az. VIII ZR 135/03, aus: GE 2004, S. 959; AG Berlin Schöneberg, Az. 15 C 186/11, aus: GE 2011, S. 1622)
Anmerkung: Das gilt nicht, wenn der Garten ausschließlich dem Vermieter oder einem bestimmten Mieter zur Nutzung vorbehalten ist.

Zur Gartenpflege gehört auch das Entfernen von Gewächsen, wenn sie zu nah am Gebäude wachsen und Beschädigungen durch die Wurzeln zu befürchten sind. (AG Sinzig, Az. 14 C 879/03, aus: ZMR 2004, S. 829)
Anmerkung: Im vorliegenden Fall ging es um das Fällen eines Baumes, der zu nah am Haus wuchs.

Nicht über die Betriebskosten auf die Mieter umlegbar sind die Kosten zur Beseitigung von zu groß gewordenen Pflanzen, weil es sich um Instandhaltungskosten handelt. (AG Nordhorn, Az. 3 C 1505/06)

Liegen die abgerechneten Gartenpflegekosten mehr als das Doppelte über den Durchschnittswerten des Mietspiegels, liegt ein Verstoß gegen das Wirtschaftlichkeitsgebot vor und sind die Kosten auf einen „*angemessenen Betrag*“ herabzusetzen. (AG Baden-Baden, Az. 19 C 243/14)
Anmerkung: Während im Mietspiegel eine Spanne von 0,01 bis 0,19 pro m² angegeben war, wurden 0,64 verlangt, gleich 234 % mehr.

Kosten für die Anschaffung der Gartengeräte sind keine umlagefähigen Betriebskosten. (LG Potsdam, Az. 11 S 81/01, aus: MM 04/03 S. 47)

Die Kosten für einen Häcksler können nicht als Betriebskosten auf die Mieter umgelegt werden. (AG Starnberg, Az. 1 C 1209/02, aus: NZM 2002, S. 910)

© Copyright Harald Grzegorzewski

Anschaffungskosten für eine Gartenschere können nicht als Betriebskosten auf die Mieter umgelegt werden. (AG Steinfurt, Az. 4 C 629/98, WuM 1999, S. 721; AG Laufen, Az. 3 C 1176/04)
Anmerkung: Da diese Geräte über mehrere Jahre halten, stellen sie keine laufenden Aufwendungen dar und zählen somit nicht zu umlagefähigen Betriebskosten.

Wird für den defekten Rasenmäher ein neuer Rasenmäher angeschafft und sind die Anschaffungskosten nachweislich niedriger als die Reparaturkosten für das defekte Gerät, können ausnahmsweise diese Anschaffungskosten auf die Mieter als Betriebskosten umgelegt werden. (AG Berlin Lichtenberg, Az. 10 C 281/02, aus: NZM 2004, S. 96)
Anmerkung: Entscheidend ist ein Nachweis über die Höhe der vermeintlichen Reparaturkosten und über die Höhe der darunter liegenden Anschaffungskosten, um die Wirtschaftlichkeit der Anschaffung gegenüber der teureren Reparatur dokumentieren zu können.

Wird die Gartenfläche vom öffentlichen Verkehr genutzt (hier: als Gehweg für Passanten), weil sie als Teil der öffentlichen Verkehrsfläche erscheint, können die darauf entfallenden Pflegekosten nicht auf die Mieter umgelegt werden. Sind hingegen die privaten Gartenflächen des Hauses von den öffentlichen Flächen durch kleine Zäune, Hecken oder Begrenzungssteine sichtbar abgegrenzt, können die gesamten Gartenpflegekosten auf die Mieter umgelegt werden. (LG Berlin, Az. 67 S 180/03, aus: MM 5/04, S. 35)

Stehen Garten- und Grünanlage der öffentlichen Nutzung zur Verfügung, weil sie nicht eingezäunt und nur den Mietern zugänglich sind, können die anfallenden Pflegekosten nicht auf die Mieter umgelegt werden. (BGH, Az. VIII ZR 33/15)

Steht die Grünanlage auch der öffentlichen Nutzung zur Verfügung, können die Kosten nicht auf den Mieter umgelegt werden. Behauptet der Mieter, eine Umlegung sei dennoch geschehen, aber aus den Belegen nicht abgrenzbar zu entnehmen, obliegt ihm die Darlegungspflicht. Unterbleibt eine konkrete Darlegung, bleibt die Position in der Betriebskostenabrechnung wirksam bestehen. Die bloße Behauptung, es handele sich um 50 % nicht umlegbarer Kosten, genügt nicht. (AG Berlin Schöneberg, Az. 11 C 141/16)

Steht die Grünanlage mit Spielplatz nicht der Öffentlichkeit zur Verfügung, sondern allein den Mietern, können die Kosten der Pflege und Reinigung und für den Winterdienst auf die Mieter als Betriebskosten umgelegt werden. (LG Berlin, Az. 63 S 33/17, aus: GE 2017, S. 1225)

Sind die Gemeinschaftsflächen in der Wohnanlage öffentlich zugänglich, können die Kosten der Garten- und Grünanlagenpflege nicht als Betriebskosten auf die Mieter umgelegt werden. (LG Berlin, Az. 65 S 132/19)

Kosten der Dachbegrünung können nicht als Betriebskosten auf die Mieter umgelegt werden. (KG Berlin, Az. 8 U 125/05, aus: GE 2006, S. 845)

Kosten der Dachbegrünung sind keine umlegbaren Betriebskosten wie Gartenpflegekosten, weil sie von außen nicht einsehbar sind und deswegen keine allgemeine Verschönerung des Anwesens darstellen können. (AG Köln, Az. 206 C 232/15

Ist der Vermieter für die Pflege des Gartens nicht zuständig, weil die Pflege vertraglich einem Mieter übertragen wurde, können auch keine Gartenpflegekosten als Betriebskosten auf die Mieter umgelegt werden. (BGH, Az. VIII ZR 124/08, aus: GE 2009, S. 115)

Die Kosten für die Gartenpflege können nicht auf die Mieter umgelegt werden, wenn allein der Vermieter das Recht zur Gartennutzung hat. (LG Berlin, Az. 76 S 409/09, aus: GE 2010, S. 412)

Übernimmt der Vermieter selbst die Gartenpflege, kann er als umlagefähige Kosten einen fiktiven Betrag (netto ohne Umsatzsteuer) einsetzen, den ein Fremdunternehmen für diese Arbeiten verlangen würde. (BGH, Az. VIII ZR 41/12)

© Copyright Harald Grzegorzewski

Die Kosten für die Überprüfung der Bäume sind keine „*Gartenpflegemaßnahmen*“ und können deshalb nicht als Betriebskosten auf die Mieter umgelegt werden. (AG Bottrop, Az. 11 C 59/14)
Anmerkung: In der Abrechnung verbargen sich unter der Position "*Außenanlagen Gehölzfläche*" die Kosten für "*Baumwartung und Baumkontrolle*", was nicht umlagefähig ist.

Kosten der Baumwartung und Baumkontrolle können nicht als Betriebskosten Gartenpflege auf die Mieter umgelegt werden. (AG Dortmund, Az. 419 C 4528/15, aus: MM 2020, S. 30)

Werden nach 12 Jahren Baumschnittarbeiten durchgeführt, können sie wegen fehlender Regelmäßigkeit nicht als Betriebskosten auf die Mieter umgelegt werden. (LG Tübingen, Az. 1 S 29/04, aus: WuM 2004, S. 669)

Wird ein Baum aufgrund von Mieterbeschwerden beseitigt, weil er zu viel Schatten auf die Wohnungen der Mieter wirft, können diese Kosten nicht als Betriebskosten auf die Mieter umgelegt werden. (AG Düsseldorf, Az. 33 C 6544/02, aus: WuM 2002, S. 498)

Die Kosten für das Fällen „*abgestorbener und bzw. absterbender*“ Bäume können als Betriebskosten der Gartenpflege auf die Mieter umgelegt werden. (LG München I, Az. 31 S 3302/20)

Die Kosten für das Fällen eines morschen, allmählich absterbenden und somit nicht mehr standfesten Baumes können als Betriebskosten der Gartenpflege auf die Mieter umgelegt werden. (BGH, Az. VIII ZR 107/20)
Anmerkung: Mit diesem Urteil hat der BGH die Rechtsauffassung unterer Instanzgerichte verworfen, wonach das Fällen absterbender Bäume nicht zur Gartenpflege und zu umlegbaren Betriebskosten gehöre (*siehe*: AG Gelsenkirchen-Buer, Az. 7 C 109/03; AG Berlin Spandau, Az. 2a C 755/04; AG Neustadt/Weinstraße, Az. 5 C 73/09; AG Hamburg Blankenese, Az. 531 C 227/13; AG Köln, Az. 220 C 332/16). Ebenso verworfen die Rechtsauffassung, wonach generell Baumfällkosten keine Betriebskosten seien (*siehe*: AG Potsdam, Az. 23 C 349/11; LG Berlin, Az. 63 S 217/17; AG Leipzig, Az. 168 C 7340/19). Fraglich blieb im BGH-Urteil, ob das auch Kosten für das Fällen gesunder Bäume miteinschließt, die aus gartenpflegerischen Geschmacksgründen entfernt werden.

Eine Zusammenlegung der Betriebskosten für Gartenpflege und Hausmeister ist unzulässig. Ein Anspruch auf Zahlung der entsprechenden Kosten entfällt. (AG Hamburg, Az. 49 C 535/23, aus: GE 2024, S. 1014)

Kosten der Ratten- und Schädlingsbekämpfung können in die Position Kosten der Garten- und Hofpflege hineingenommen werde. (AG Berlin Kreuzberg, Az. 15 C 166/23, aus: ME 448 März 2025, S. 29)

siehe auch: **Baumschutz**
siehe auch: **Betriebskostenart: Schneepflug**
siehe auch: **Gartennutzung durch den Mieter**
siehe auch: **Gehwegplatten und Instandhaltung**

Betriebskostenart: Gasleitung

Die Kosten der Überprüfung der Gasleitungen, die vom Zähler zur Gas-Etagenheizung führen, auf Dichtigkeit können als Betriebskosten auf die Mieter umgelegt werden, weil sie notwendig sind, um Betriebsbereitschaft und Betriebssicherheit der Gas-Etagenheizungen in den Wohnungen zu gewährleisten. (AG Bad Wildungen, Az. C 66/03, aus: WuM 2004, S. 669)

Die Kosten für die regelmäßig durchzuführende Dichtigkeitsprüfung der Gasleitungen können als Betriebskosten im Sinne des § 2 BetrKV auf die Mieter umgelegt werden. (LG Hannover, Az.12 S 97/06)
Anmerkung: Für das Gericht war unerheblich, ob die Überprüfung gleichzeitig im Rahmen der Verkehrssicherungspflicht des Vermieters stattfindet oder ob sie eine Wartung darstellt, um Instandhaltungskosten zu vermeiden.

© Copyright Harald Grzegorzewski

Die Kosten einer Sichtprüfung der Gasleitungen durch eine Fachfirma (hier im 2-Jahresrhythmus) auf Dichtigkeit sind umlegbar. Das widerspricht nicht dem 12-Jahresturnus der TRGI 2008, der nur eine Mindestbedingung darstelle und vorzeitige Überprüfungen erlaube. (AG Köln, Az. 222 C 24/13)
Anmerkung: Die Mieter bestritten die Kostenhöhe durch Vorlage eines eingeholten Kostenvoranschlages. In dieser Höhe durften die Kosten umgelegt werden, weil der Vermieter versäumte, die Angemessenheit seiner Kostenhöhe durch Auflistung der Arbeiten und Arbeitsstunden und Vorlage eines Vergleichsangebots einer Drittfirma zu belegen.

Die Kosten der Gasdruckprüfung im Haus sind keine Wartungskosten für Gasgeräte und Leitungen in der Wohnung. Sie sind nur auf den Mieter umlegbar, wenn es vertraglich vereinbart wurde. (AG Frankfurt/Main, Az. 33 C 3002/15 (93)

Die Kosten für die Überprüfung der Gasleitungen in einer Wohnung können nur dann als „*sonstige Betriebskosten*“ auf den Mieter umgelegt werden, wenn sie im Mietvertrag ausdrücklich genannt sind. Und als neu entstandene Betriebskosten können sie nicht umgelegt werden, weil die Wohnung bei Mietbeginn bereits mit Gasleitungen ausgestattet war und somit Kosten einer Dichtigkeitsprüfung schon dem Vermieter bekannt waren. (LG Berlin, Az. 64 S 296/21, aus: GE 2023, SA. 753)

Nachstehend entgegengesetzte Urteile:

Die Überprüfung der Gasleitungen im Haus und Zuleitungen zu den Gas-Etagenheizungen gehören nicht zu den Betriebskosten der Heizungsanlage und kann deshalb nicht auf die Mieter umgelegt werden. (AG Kassel, Az. 454 C 6175/04, aus WuM 2006, S. 149)

Die Überprüfung der Gasleitungen im Haus sind keine umlagefähigen Betriebskosten, weil sie nur alle 12 Jahre fällig sind. Daran ändert sich auch nichts, wenn der Vermieter den Turnus auf 2 Jahre verkürzt, weil diese Verkürzung dem Wirtschaftlichkeitsgebot widerspricht. (AG Köln, Az. 223 C 260/07, aus: WuM 2010 S. 384)
Anmerkung: Die „*Technischen Regeln für Gas-Installationen*“ TRGI 2008 legen im Kapitel 13.3.1.1 eine jährliche Sichtkontrolle und eine Druckprüfung der Gasleitungen spätestens alle 12 Jahre durch einen zugelassen Gasinstallationsbetrieb vor.

Wird die Dichtigkeitsprüfung wenige Jahre nach der ersten Prüfung erneut durchgeführt, obwohl erneute Prüfung erst nach 12 Jahre fällig ist, liegt ein Verstoß gegen die Wirtschaftlichkeit vor und können die Kosten nicht auf die Mieter umgelegt werden. (AG Köln, Az. 221 C 128/09, aus: ZMR 2011 S. 222)

Lässt der Vermieter vorzeitig alle 5 Jahre die Dichtigkeitsprüfung der Gasleitungen durchführen, obwohl gesetzlich die Überprüfung nur alle 12 Jahre zu erfolgen hat, können die Kosten dieser vorfristigen Überprüfung nicht auf den Mieter umgelegt werden, weil es gegen das Wirtschaftlichkeitsgebot verstößt. (AG Münster, Az. 48 C 361/18, aus: WuM 2019, S. 379)

siehe auch: **Betriebskostenart: Heizung**

Betriebskostenart: Glasdach

Die Reinigung eines Glasdaches gehört ebenso zur Hausreinigung wie die Reinigung der Treppen, Fenster und Hauseingangstüren. (AG Potsdam, Az. 23 C 465/06, aus: GE 2007, S. 917)

Betriebskostenart: Graffiti

Kosten für die Beseitigung von Graffiti können nicht als Betriebskosten auf die Mieter umgelegt werden, wenn die Beseitigung nur unregelmäßig anfällt. (LG Kassel, Az. 1 S 352/15)

Kosten für die regelmäßige Beseitigung von Graffiti können nicht als Betriebskosten auf die Mieter umgelegt werden, weil es sich um Instandhaltung bzw. Instandsetzung handelt. (LG Berlin, Az. 63 S 189/15, aus: GE 2016, S. 723)

© Copyright Harald Grzegorzewski

Die regelmäßige Reinigung der Treppenhauswände von Farbschmierereien und Graffiti sind als Kosten der Hausreinigung umlagefähig, weil Graffiti weder eine gebrauchsbedingte Abnutzung noch eine Beeinträchtigung der Nutzbarkeit des Hauses darstellen, die einer Instandsetzung bedürften, sondern eine Verunreinigung des Hauses, die durch Reinigung beseitigt werden kann. (AG Berlin Mitte, Az. 11 C 35/07, aus: GE 2007, S. 1259)

Kosten für die Beseitigung von Graffiti können als „*sonstige Betriebskosten*“ auf den Mieter umgelegt werden, wenn sie regelmäßig anfallen, nur die Fassade gereinigt, nicht aber die Substanz erneuert wird und eine entsprechende mietvertragliche Vereinbarung vorliegt. Hat der Vermieter trotz Fehlen einer Vereinbarung über mehrere Jahre die Kosten der Graffitibeseitigung über die Betriebskosten abgerechnet und der Mieter dem nicht widersprochen und Nachzahlungen geleistet, liegt eine konkludente Zustimmung vor. (AG Berlin Neukölln, Az. 6 C 54/16, aus: GE 2017, S. 422)

Kosten für die Graffitientfernung an der Haustür können mit den Kosten der Laubentfernung im Hof in die Position der Gebäudereinigung hineingenommen werden. (AG Berlin Kreuzberg, Az. 15 C 166/23, aus: ME 448 März 2025, S. 29)

siehe auch: **Mietminderung wegen ... Graffiti**

Betriebskostenart: Grundsteuer

Die Grundsteuer ist umlagefähig. Hat der Vermieter ein gemischt genutztes Haus, muss die Grundsteuer, die auf die Gewerbeeinheiten entfällt, von der Grundsteuer, die auf die Wohneinheiten entfällt, getrennt werden. (AG Köln Urteil Az. 221 C 553/96)
Anmerkung: Der auf die Gewerbeeinheiten entfallene Grundsteueranteil kann dem Grundsteuer-Messbescheid entnommen werden.

Der Vermieter kann eine Betriebskostenabrechnung nachträglich berichtigen, wenn das Finanzamt rückwirkend die Grundsteuer erhöht hat. Nachzahlen müssen die Mieter, die in dem betreffenden Berichtigungszeitraum auch Mieter waren. Hat inzwischen ein Mieterwechsel stattgefunden, braucht der neue Mieter für den Zeitraum vor Mietbeginn nicht nachzuzahlen. Stattdessen kann der Vermieter von den ausgezogenen Mietern die Nachzahlung für den entsprechenden Berichtigungszeitraum verlangen. (LG Berlin, Az. 62 S 409/99, aus: GE 2000, S. 813)

Gehören zum Gebäude Wohnungen und Gewerbeeinheiten, muss die Grundsteuer auch getrennt nach Wohn- und Gewerbeflächen aufgeschlüsselt werden, wenn die Grundsteuer für Gewerbeflächen höher ist als für die Wohnflächen. Nicht zulässig ist, einfach den Gesamtbetrag der Grundsteuer auf alle Mieter nach ihrem Anteil an der Gesamtfläche umzulegen. (AG Köln, Az. 213 C 116/14)

siehe auch: **Betriebskostenabrechnung und Betriebskostenarten**
siehe auch: **Betriebskostenabrechnung und Nachforderung**

Betriebskostenart: Haftpflichtversicherung

siehe: **Betriebskostenart: Versicherung**

Betriebskostenart: Hausreinigung

siehe: **Betriebskostenart: Treppenhausreinigung**
siehe: **Betriebskostenart: Hauswart**

Betriebskostenart: Hausverwaltung

Der Vermieter kann die Bezahlung für einen Angestellten nicht als Betriebskosten für einen Hauswart auf die Mieter umlegen, wenn die Tätigkeit des Angestellten weniger mit praktisch-technischer Arbeit eines Hauswarts als vielmehr mit verwaltender Tätigkeit eines Hausverwalters zu tun hat. (AG Dortmund, Az. 125 C 13154/95, aus: WuM 9/96, S. 561)

© Copyright 1999 Harald Grzegorzewski - www.mietrecht-gerichtsurteile.de/

Die Kosten eines Mieterwechsels sind keine umlagefähigen Betriebskosten, weil sie unregelmäßig und einmalig anfallen. (AG Saarbrücken, Az. 36 C 348/16)

Nur auf Gewerbemieter können die Kosten für die Hausverwaltung umgelegt werden, wenn es vertraglich vereinbart ist. Einer Spezifizierung, was alles zu den Kosten der Hausverwaltung gehört, bedarf es nicht. (OLG Hamburg, Az. 4 U 32/00, aus: NZM 2002, S. 388)

Auf Gewerbemieter können Verwaltungs- und Bewachungskosten als Betriebskosten umgelegt werden, wenn es ausdrücklich vereinbart wurde. (KG Berlin, Az. 8 U 25/03, aus: GE 2004, S. 234)

Auf Gewerbemieter können formularmäßig die „*Kosten der kaufmännischen und technischen Hausverwaltung*“ umgelegt werden. (BGH, Az. XII ZR 112/09)

Eine Vereinbarung im formularmäßigen Mietvertrag, wonach sder Wohnungsmieter neben der Betriebskostenvorauszahlung auch eine Verwaltungspauschale zu zahlen habe, ist unwirksam. Vom Mieter bereits geleistete Zahlungen können zurückverlangt werden. (BGH, Az. VIII ZR 254/17, aus: WuM 2019, S. 92)

siehe auch: **Betriebskostenart: Hauswart (Hausmeister)**
siehe auch: **Vertragsgebühr**
siehe auch: **Vermittlungsprovision und Makler**

Betriebskostenart: Hauswart (Hausmeister)

Bei den Betriebskosten für den Hauswart muss der Vermieter dem Prinzip der Wirtschaftlichkeit folgen und darf keine überteuren Dienste in Ansatz bringen. (AG Frankfurt/Main, Az. 33 C 4255/01, aus: WuM 2002, S. 377)
Fall: Für den Hauswart wurden Kosten von 735,67 € abgerechnet, obwohl nach Betriebskostenmittelwert des Mietspiegels nur 51,13 € gerechtfertigt gewesen wären, 0,13 € pro Monat und m². Der Mieter brauchte die höheren Hauswartkosten über die Betriebskostenabrechnung nicht bezahlen.

Hauswartkosten von 51 Cent pro Quadratmeter Wohnfläche sind zu hoch. Und handelt es sich zudem noch um ein Mietshaus mit 4 Wohnungen und Garten, ist ein Hauswart eigentlich überflüssig. (AG Erfurt, Az. 28 C 565/00, aus: WuM 2003, S. 358)

Hausmeisterkosten, zu denen „*üblicherweise*“ Haus-, Treppen- und Straßenreinigung, Schneeräumung, Gartenpflege, Bedienung der Heizungs- und Warmwasseranlage, des Fahrstuhls und Gartenarbeiten gehören, können als Betriebskosten auf die Mieter umgelegt werden. Nicht umlagefähig sind die Kosten für Auswechselung der Lampen im Treppenhaus. (AG Münster, Az. 7 C 4687/11, aus: WuM 2013, S. 61)

Ein Vermieter muss den Anstieg der Hauswartkosten um über 40 % innerhalb eines Jahres in der Betriebskostenabrechnung besonders begründen und die Umlagefähigkeit im Einzelnen nachweisen. (LG Kiel, Az. 8 S 218/94, aus: WuM 10/96, S. 628)

Wenn die Hauswartkosten außergewöhnlich ansteigen, muss der Vermieter den Anstieg bei der Betriebskostenabrechnung ausführlich erläutern. Ansonsten hat der Mieter das Recht, den Kostenanstieg zu bestreiten. (AG Köln, 207 C 216/95, aus: WuM 10/96, S. 628)
Fall: Der Vermieter verlangte die Begleichung der noch ausstehenden Betriebskosten. Dem widersprach das Gericht und gab dem Mieter teilweise recht und erlaubte ihm 415 DM einzubehalten, weil die Abrechnung der Kosten für den Hauswart nicht ausreichend erläutert wurden; denn sie stiegen von 1990 bis 1991 um 31 %, von 1991 bis 1992 um 77 % und von 1992 bis 1993 um 332 %.

Liegen die abgerechneten Hausreinigungskosten „*erheblich*“ über den Durchschnittswerten des Mietspiegels, liegt ein Verstoß gegen das Wirtschaftlichkeitsgebot vor und sind die Kosten auf einen „*angemessenen Betrag*“ herabzusetzen. (AG Baden-Baden, Az. 19 C 243/14, aus: WuM 2015, S. 625)

© Copyright Harald Grzegorzewski

Neu entstandene Kosten für den Hauswart dürfen nicht kommentarlos in die nächste Betriebskostenabrechnung aufgenommen werden. Die Mieter müssen vorher informiert werden. (LG Mannheim, Az. 4 S 141/98)

Ist der Hauswart für mehrere Objekte zuständig, die örtlich keinen Zusammenhang bilden, muss in der Betriebskostenabrechnung detailliert dargelegt werden, wie viel der Hauswartskosten auf das abzurechnende Objekt entfallen. Eine prozentuale Kostenverteilung nach Fläche und nach Anzahl der Wohnungen reicht nicht aus. Weiterhin müssen aus der Vergütung für den Hausmeister der Anteil für Fahrtkosten und für Instandhaltungs- und Verwaltungstätigkeit herausgerechnet werden. Der einfache Abzug einer Reparaturkostenpauschale reicht hierfür nicht aus. Ohne Vornahme dieser Berechnungen ist die Position Hauswartskosten in der Betriebskosten-abrechnung ungültig, die restliche Betriebskostenabrechnung weiterhin wirksam, da es dem Mieter möglich ist, die gesamten Hauswartskosten herauszurechnen. Übersteigt nach Vornahme der Korrektur der ursprüngliche Nachzahlungsbetrag die Höhe der herausgerechneten Hauswartskosten, entfällt der Nachzahlungsanspruch. (AG Berlin Schöneberg, Az. 109a C 316/04, aus: GE 2005, S. 58)

Die Kosten für den Hauswart können auch dann umgelegt werden, wenn mit dem Hauswart nur ein mündlicher Vertrag geschlossen wurde. (AG Berlin Charlottenburg, Az. 209 C 75/05, aus: GE 2005, S. 997)

Die Ausgaben für den Hauswart dürfen auch in die Betriebskostenabrechnung für seine Wohnung einbezogen werden, wenn nicht im Mietvertrag mit ihm eine gegenteilige Vereinbarung getroffen wurde. (AG Stuttgart, Az. 34 C 6338/94, aus: WuM 4/97, S. 40)

Instandsetzungs- und Verwaltungstätigkeiten durch den Hauswart dürfen nicht als Betriebskosten auf die Mieter umgelegt werden. (AG Magdeburg, Az. 115 C 532/01; AG Osnabrück, Az. 6 C 17/04, aus: WuM 2004, S. 368)

Zu den umlagefähigen Kosten des Hauswarts zählen Vergütung und die Sozialversicherungsbeiträge. Vergütungsanteile für Kontrolltätigkeiten hinsichtlich Zugänglichkeit von Flucht- und Rettungswegen, Verschluss der Außentüren, Funktionsfähigkeit der Hausbeleuchtung und haustechnischen Anlagen sowie Kontrolle der Handwerker bei Erledigung umlagefähiger Reinigungs- und Wartungsarbeiten brauchen nicht aus Hauswartskosten herausgerechnet werden. Dagegen sind Vergütungsanteile für Tätigkeiten der Instandhaltung, Instandsetzung, Schönheitsreparaturen und Hausverwaltung (z. b. Ablesen der Zählerstände) aus den Hauswartskosten herauszurechnen. (AG Berlin Hohenschönhausen, Az. 16 C 205/07, aus: GE 2008, S. 933)
Anmerkung: Hiermit ist konkretisiert, dass nicht alle Kontrolltätigkeiten zu den Verwaltungstätigkeiten gehören und bestimmte für den Betriebsablauf im Haus notwendige Kontrollen vom Hauswart übernommen werden können.

Zu den hauswarttypischen Aufgaben und umlagefähigen Hauswartskosten zählt auch die Weiterleitung unmittelbarer Reparaturmeldungen der Mieter und Anzeige von Störungen im Haus. (LG Berlin, Az. 63 S 286/08, aus: GE 2009, S. 979)

Zu den umlagefähigen Hauswartskosten gehören auch Kosten für die Überprüfung der Heizung, der Hausbeleuchtung, des Wasserfilters, des Winterdienstes, der Sauberkeit der Außenanlage und Gemeinschaftsräume, Kosten für das Herausstellen und Hereinholen der Mülltonnen, die Vergütung und Sozialversicherungsbeiträge und geldwerte Leistungen wie zum Beispiel Überlassung einer Hauswartswohnung zu geringer Miete. Mit den Hauswartskosten sind auch Tätigkeiten wie Weiterleitung von unmittelbaren Reparaturmeldungen der Mieter und Benachrichtigung über Störungen der Sicherheit und Ordnung abgedeckt. Nicht zu den Hauswarttätigkeiten gehören Reparaturarbeiten, Ablesen der Zählerstände, Wohnungsbesichtigungen, Verteilen von Schreiben an die Mieter, Überwachung von Handwerkern. Kosten für die Überprüfung der Elektroanlagen, der Gasgeräte und brandschutztechnischen Anlagen gehören auch nicht zu den Hauswartskosten, können aber als sonstige Betriebskosten umgelegt werden. (AG Brandenburg, Az. 31 C 210/09, aus: GE 2010, S. 915)

Auswechseln der Lampen und Kleinreparaturen im Haus sind keine umlagefähigen Hauswartskosten. Können in der Betriebskostenabrechnung diese Kosten nicht nachvollziehbar herausgerechnet werden,

© Copyright Harald Grzegorzewski

so ist die ganze Position Hauswart nicht umlagefähig und kann aus der Betriebskostenabrechnung gestrichen werden. (AG Berlin Köpenick, Az. 6 C 29/10, aus: GE 2010, S. 915)

Auswechseln der Glühbirnen fällt unter Instandsetzungsarbeiten und ist nicht umlagefähig. (AG Münster, Az. 7 C 4687/11)

Nimmt der Hauswart auch nichtumlagefähige Verwaltungsaufgaben wahr, müssen in der Betriebskostenabrechung sowohl die Gesamtkosten als auch die nicht umlagefähigen Verwaltungskosten in ihrer Höhe angegeben werden. Unterbleiben diese Angaben, können die Hauswartskosten aus der Betriebskostenabrechnung herausgerechnet werden. (BGH, Az. VIII ZR 1/06; BGH, Az. VIII ZR 1/07)

Nimmt der Hauswart neben umlagefähigen Reinigungsarbeiten auch nichtumlagefähige Verwaltungs- und Instandhaltungstätigkeiten wahr, darf für diese Tätigkeiten keine Pauschale (hier: von 10 %) von den gesamten Betriebskosten Hauswart abgezogen werden, sondern müssen für den Mieter nachvollziehbar die Kosten zwischen beiden Aufgabenbereichen getrennt aufgeschlüsselt und die genauen Kosten für Verwaltungs- und Instandhaltungstätigkeiten in Abzug gebracht werden. Unterbleibt die detaillierte und nachvollziehbare Aufschlüsselung, kann die Betriebskostenabrechnung „*bestritten*“ und eine geforderte Nachzahlung verweigert werden. (BGH, Az. VIII ZR 27/07, aus: GE 2008, S. 662)
Anmerkung: Mit diesem Urteil setzt der BGH seine Rechtsprechung fort hinsichtlich detaillierter Angaben über umlagefähige und nichtumlagefähige Hauswartskosten und stellt sich gegen die Rechtsauffassung unterer Instanzgerichte, wonach eine Pauschale bis zu 20 % abgezogen werden durfte *(siehe u. a.* AG Köln, Az. 222 C 466/01, aus: WuM 2002, S. 615; LG Berlin, Az. 62 S 413/01, aus: GE 2002, S. 860; LG Berlin, Az. 209 C 75/05, aus: GE 2005, S. 997; AG Berlin Köpenick, Az. 12 C 44/06, aus: GE 2006, S. 855)

Kann der Vermieter Reparatur- und Verwaltungstätigkeiten des Hauswarts nicht von den Gesamtausgaben für den Hauswart getrennt aufschlüsseln, so können die gesamten Hauswartkosten nicht umgelegt werden. (AG Berlin Lichtenberg, Az. 3 C 189/02, aus: MM 11/02, S. 36; AG Köln, Az. 222 C 466/01, aus: WuM 2002, S. 615; AG Berlin Mitte, Az. 17 C 34/03, aus: MM 11/03, S. 39)

Kann der Vermieter nicht darlegen, welche Arbeiten der Hauswart zu verrichten hat, so ist der Mieter nicht verpflichtet, die Hauswartkosten als Nebenkosten zu übernehmen. (AG Düren, Az.: 47 C 36/02; LG Potsdam, Az. 11 S 63/02, aus: GE 2003, S. 743)

Werden die Hausmeisterkosten angezweifelt, genügt es nicht, dem Mieter den Hausmeistervertrag vorzulegen. Stattdessen müssen Umfang und vor allem Termine der Hausmeisterarbeiten nachgewiesen werden. Ohne Nachweis braucht die Position Hausmeisterkosten nicht beglichen werden. (AG Duisburg, Az. 79 C 3529/14)

In der Betriebskostenabrechnung sind die Kosten für den Hauswart zu erläutern. Ohne Erläuterung kann diese Position nicht in die Abrechnung mit aufgenommen werden. (AG Berlin Köpenick, Az. 8 C 42/07, aus: GE 2007, S. 1195)
Anmerkung 1: Um diese Position ansetzen zu können, ist „*nachvollziehbar*“ zu erläutern, dass in den Hauswartskosten keine Kosten für Instandsetzung und Hausverwaltung enthalten sind.
Anmerkung 2: Den Erwartungen des Amtsgericht steht entgegen, dass die allgemeine Rechtsprechung zahlreicher Instanzgerichte für Betriebskostenabrechnungen „*Nachvollziehbarkeit*“ verlangt und keine darüber hinausgehende Erläuterung der einzelnen Positionen und dem Mieter das Recht abspricht, einer Betriebskostenabrechnung „*pauschal*“ zu widersprechen ohne vorher Einsicht in die Originalbelege genommen zu haben (*siehe Urteile unter*: **Betriebskostenabrechnung und Einsichtnahme durch Mieter** und **Betriebskostenabrechnung und Einwände des Mieters**)

In der Betriebskostenposition für den Hauswart muss dargelegt werden, welche Arbeiten der Hauswart tatsächlich ausgeführt hat. Nur seinen Dienstleistungsvertrag vorzulegen, genügt nicht. (AG Duisburg, Az. 79 C 3529/14)

Ist in der Betriebskostenabrechnung bei den Hauswartskosten der nicht umlagefähige Anteil für Instandsetzungs- und Verwaltungsarbeiten vorab herausgerechnet und nicht separat angegeben, ist diese Betriebskostenposition unwirksam. (AG Berlin Köpenick, Az. 3 C 124/14, aus: GE 2014, S. 129)

© Copyright Harald Grzegorzewski

Anmerkung: Dem Mieter durch Angabe der abgezogenen Anteile die Möglichkeit gegeben werden, die gesamte Position Hauswartskosten prüfen zu können.

Werden die Hauswartkosten in der Betriebskostenabrechnung nicht nachvollziehbar aufgeschlüsselt in umlagefähige und nicht umlagefähige Kosten, kann der Mieter einen pauschalen Abzug von 20 % für die nicht umlagefähigen Kosten vornehmen. (AG Leonberg, Az. 4 C 446/14, aus: WuM 2016, S. 625)
Anmerkung: Umlagefähig sind Vergütung, Sozialbeiträge und alle geldwerten Leistungen für den Hauswart, nicht umlagefähig die Kosten für Instandhaltung, Instandsetzung und Verwaltungstätigkeiten.

Kann der Betriebskostenposition für den Hauswart nicht entnommen werden, was umlegbare Hauswartarbeiten und nicht umlegbare Instandhaltungsarbeiten sind, weil der Vermieter mit dem Hauswart einen Pauschalvertrag abgeschlossen und keine detaillierte Aufschlüsselung der Tätigkeiten vorgenommen hat, kann die gesamte Position Hausmeisterkosten nicht umgelegt werden. (auswart nicht auf den Mieter umgelegt werden. (AG Münster, Az. 61 C 2796/17, aus: WuM 2018, S. 429)

Wird eine Betriebskostenposition „Hauswart/Hausreinigung“ geltend gemacht, und den Mietern bei Belegeinsicht ein „*Objektservicevertrag*“ über diese Tätigkeiten ohne Aufschlüsselung vorgelegt, muss der Vermieter die umlagefähigen von den nicht umlagefähigen Kosten nachvollziehbar abgrenzen, weil auch Instandhaltungs-, Instandsetzungs- und Verwaltungstätigkeiten mit enthalten sind. Ein pauschaler Abzug von 10 % vom Gesamtbetrag ohne nähere Konkretisierung in der Höhe, genügt nicht, so dass diese Betriebskostenposition nicht umgelegt werden kann. (AG Berlin Schöneberg, Az. 19 C 27/20, aus: ME Febr. 2021, S. 30)

Kosten für den Hauswart können nur auf die Mieter umgelegt werden, wenn aus der Betriebskostenabrechnung ersichtlich ist, wofür umlagefähige Hausmeistertätigkeiten anfallen. Fehlt diese Auflistung und wird vereinbarungsgemäß die Hausreinigung für Treppenhaus, Hof und Grünanlage von den Mietern wahrgenommen, können die Hauswartkosten nicht auf die Mieter umgelegt werden. (BGH, Az. VIII ZR 245/11 und VIII ZR 246/11)

Ist neben dem Hauswart ein Hausreinigungsservice für Reinigungsarbeiten beschäftigt, können beide Kosten als Betriebskosten umgelegt werden, sofern die Summe nicht gegen das "*Gebot der Wirtschaftlichkeit*" verstößt. (AG Berlin Schöneberg, Az. 5a C 166/06, aus: GE 2007, S. 301)

Ist der Hauswart rund um die Uhr erreichbar für Notfälle, kann eine dafür gezahlte Zusatzvergütung nicht auf die Mieter umgelegt werden. (AG Berlin Charlottenburg, Az. 215 C 311/17, aus: GE 2018, S. 462)

Bei den Betriebskosten für den Hauswart und die Gebäudereinigung ist das Gebot der Wirtschaftlichkeit zu beachten. Nur ein Angebot einzuholen, ist nicht ausreichend. Stattdessen sind mehrere Angebote einzuholen und das kostengünstigste zu wählen. (AG Dortmund, Az. 425 C 1223/15)
Fall: Die Kosten für den Hauswart stiegen von 142,93 € im Jahr 2012 auf 422,73 € im Jahr 2013, die Kosten für die Gebäudereinigung von 244,56 € auf 569,86 €. Für das Gericht unwirtschaftlich hoch, weshalb durch Schätzung die Kosten für den Hauswart auf 150 und für die Gebäudereinigung auf 300 festgesetzt wurden.
Anmerkung: Um eine ausreichende „*Tatsachengrundlage*“ für die Auswahlentscheidung zu haben, sollten mindestens drei Vergleichsangebote eingeholt werden, wie gerichtlich in einem anderen Fall geurteilt wurde (LG Frankfurt-Main, Az. 2-13 S 2/17)

Bei den Hauswartskosten ist das Wirtschaftlichkeitsgebot zu beachten und der Vermieter verpflichtet, einen „*günstigen*“ Vertrag abzuschließen. Wird der Betriebskostenabrechnung widersprochen und vom Vermieter weiterhin Begleichung der Nachforderung verlangt, kann das Gericht die Berliner Betriebskostenübersicht als Schätzungsgrundlage heranziehen. (AG Berlin Mitte, Az. 18 C 46/17, aus: GE 2018, S. 767)
Anmerkung: Im vorliegenden Fall betrugen die Hauswartskosten (inklusive Gebäudereinigung, Ungezieferbekämpfung, Schneebeseitigung und Gartenpflege) laut Betriebskostenabrechnung 0,67 €, laut Betriebskostenübersicht 2015 beim vom Gericht angesetzten Mittelwert nur 0,47 €, so dass die Nachforderung entsprechend zu korrigieren war.

© Copyright Harald Grzegorzewski

Übernimmt der Vermieter selbst die Hausreinigung, kann er als umlagefähige Kosten einen fiktiven Betrag (netto ohne Umsatzsteuer) einsetzen, den ein Fremdunternehmen für diese Arbeiten verlangen würde. (BGH, Az. VIII ZR 41/12)

Sind die Betriebskosten für Hauswart, die Treppenhausreinigung und den Winterdienst um über 500 % gegenüber dem Vorjahr gestiegen, kann der Mieter vom Vermieter Aufklärung über diesen Preisanstieg verlangen; unterbleibt die Erläuterung, kann der Mieter die geforderte Betriebskostennachzahlung um die „*unwirtschaftlichen Kosten*“ kürzen. (AG Berlin Neukölln, Az. 18 C 196/17)

Eine Sammelposition „*Hausmeister/Garten/Treppe*“ ist eine unzulässige „*Mischposition*“, formell unwirksam und nicht umlegbar. Das gilt auch, wenn die Arbeiten von derselben Person ausgeführt werden. Die restliche Betriebskostenrechnung bleibt dadurch unberührt und wirksam. (AG Hamburg, Az. 49 C 149/22)

Eine Zusammenlegung der Betriebskosten für Gartenpflege und Hausmeister ist unzulässig. Ein Anspruch auf Zahlung der entsprechenden Kosten entfällt. (AG Hamburg, Az. 49 C 535/23)

siehe auch: **Betriebskostenart: Gartenpflege**
siehe auch: **Betriebskostenart: Hausverwaltung**
siehe auch: **Betriebskostenart: Treppenhausreinigung**
siehe auch: **Betriebskostenart: Ungezieferbekämpfung**
siehe auch: **Betriebskostenart: Wachschutz**
siehe auch: **Betriebskostenhöhe**
siehe auch: **Heizkostenabrechnung**
siehe auch: **Hauswart und Wohnung**

Betriebskostenart: Heizung

Der Vorauszahlung für die Heizkosten kann der Mieter einstellen, wenn die Heizung komplett ausfällt. Nur wenn die Heizung funktionsfähig ist, sind auch die Heizkostenvorschüsse fällig. (KG Berlin, Az. 20 U 80/08, aus: GE 2010, S. 1335)

Die Wartungskosten für Gas-Etagenheizungen können als Betriebskosten gemäß Anlage 3 Nr. 4 d zu § 27 II. Berechnungsverordnung (heute: § 2 Nr. 4 d Betriebskostenverordnung) auf die Mieter umgelegt werden. (AG Berlin Lichtenberg, Az. 10 C 281/02, aus: MM 6/03, S. 46)

Die Reinigungs- und Wartungskosten können gemäß § 2 Nr. 4 Betriebskostenverordnung auf die Mieter umgelegt werden. Die Kosten für die Druck- und Dichtigkeitsprüfung der Gasleitungen zu den Gasgeräten können nur dann als Betriebskosten auf die Mieter umgelegt werden, wenn mietvertraglich vereinbart wurde, dass diese Kosten zu den Heiz- und Wartungskosten gehören. (AG Frankfurt/Main, Az. 33 C 3350/05, aus WuM 2010, S. 453)

Die Kosten für die Wartung und Einstellung der Gas-Therme können als Betriebskosten dem Mieter in Rechnung gestellt werden, sofern mietvertraglich Umlage der Betriebskosten auf den Mieter vereinbart ist. (AG Hannover, Az. 538 C 16557/08)

Die Vereinbarung mit dem Mieter, dass er die Kosten für die Wartung der Gas-Etagenheizung als Betriebskosten trägt, ist wirksam und nicht von der Nennung einer Kostenhöchstgrenze abhängig. (BGH, Az. VIII ZR 119/12)

Die Vereinbarung einer jährlichen Wartung der Gas-Etagenheizung und Umlage der Kosten auf den Mieter bedeutet nicht, dass der Mieter die Heizung zu überwachen und die Wasserdruckanzeige im Manometer zu kontrollieren hat. Kommt es infolge eines Druckabfalls zu einem Heizungsschaden, ist der Mieter nicht schadenersatzpflichtig. (AG Berlin Tempelhof, Az. 12 C 81/15, aus: GE 2015, S. 1409)

Die Kosten einer Zwischenablesung an den Heizkörpern und Warmwasseruhren können nicht als Betriebskosten auf die Mieter umgelegt werden, weil sie nicht zu den laufenden Positionen der Betriebsausgaben gehören. (LG Görlitz, Az. 2 S 39/06, aus: Tsp 20.10.2007, S. I 1)

© Copyright Harald Grzegorzewski

Endet das Mietverhältnis und muss deshalb eine Zwischenablesung erfolgen, können diese Kosten nicht auf den Mieter als Betriebskosten umgelegt werden, weil es sich um Verwaltungskosten handelt. Eine Klausel im Formularmietvertrag, die eine Umlage erlaubt, ist wegen unangemessener Benachteiligung des Mieters unwirksam. (LG Leipzig, Az. 8 O 1620/18, aus: WuM 2019, S. 639)

Auch bei völlig abgestellten Heizkörperventilen wird der Mieter einen messbaren Wärmeverbrauch an den Heizkörpern haben und an den Heizkosten umlagemäßig beteiligt werden. (AG Berlin Neukölln, Az. 7 C 53/08, aus: GE 2008, S. 739)
Anmerkung: Im Prozess blieb unbeachtet, ob ein Mangel an der Mietsache vorliege, wenn die Ventile nicht völlig absperren und einen geringen Heizwasserdurchfluss ermöglichen (um Einfrieren der Leitungen und Heizkörper zu vermeiden) und wenn das Metall die Wärme der durchlaufenden Heizungsrohre an die Heizkörper weiterleitet und an den Heizkostenverteilern als Verbrauch gemessen wird.

Die Kosten der Öltank-Reinigung können als Kosten der Heizungsanlage auf die Mieter umgelegt werden. Das gilt auch, wenn die Reinigung in mehrjährigen Abständen erfolgt. Eine Verteilung der Kosten auf mehrere Abrechnungsperioden ist nicht erforderlich, die Umlage kann für das Jahr vorgenommen werden, in dem die Reinigungskosten angefallen sind. (BGH, Az. VIII ZR 221/08, aus: GE 2010, S. 118)

Die Kosten für die Öltank-Reinigung können als Betriebskosten umgelegt werden, sofern im Mietvertrag eine entsprechende Umlagevereinbarung über diese Betriebskostenart besteht. (AG Bremen, Az. 9 C 252/08, aus: ZMR 2010, S. 288)

Werden die Heiz- und Warmwasserkosten nicht getrennt ermittelt, weil für die Heizung separate Wärmezähler fehlen Heizungswärme und Warmwasser von derselben Anlage erstellt werden, kann der Mieter die zu einem Betrag zusammengefassten Betriebskosten pauschal um 15 % kürzen. (LG Halle, Az. 1 S 176/18)

Die Vorschriften über die Heizkostenabrechnung gelten auch, wenn die Wohnung mit Nachtspeicherheizungen ausgestattet ist. (LG Berlin, 63 S 214/18, aus: MM 10/19, S. 28)

siehe auch: **Betriebskostenart: Gasleitung**
siehe auch: **Betriebskostenhöhe**
siehe auch: **Heizkostenablesung**
siehe auch: **Heizkostenabrechnung**
siehe auch: **Wartung der Gas-Etagenheizung**

Betriebskostenart: Kabelanschluss

siehe: **Betriebskostenart: Breitbandkabelanschluss**

Betriebskostenart: Lohnsteuer und Sozialabgaben

Umlagefähig sind auch Lohnsteuer und Sozialabgaben für den Hauswart. Allerdings müssen sie für dasselbe Jahr in die Betriebskostenabrechnung aufgenommen werden wie das Gehalt. Wer das über Jahre versäumt, kann diese Beträge nicht mehr nachfordern. (AG Berlin Tempelhof-Kreuzberg, Az. 16 C 266/03, aus: WuM 2004, S. 476)
Fall: Ein Vermieter hatte für 1999 bis 2001 die Lohnsteuern und Sozialabgaben für den Hauswart nicht geleistet und erst 2002 abgeführt. Ihm war die aus einer Gesetzesänderung resultierende Zahlungsverpflichtung nicht bekannt. Mit der Betriebskostenabrechnung für 2002 wollte er die nachträglich gezahlten Beträge von den Mietern nachfordern. Für das Gericht eine unzulässige Nachforderung, weil ihm als Vermieter zumutbar ist, sich über Gesetzesänderungen rechtzeitig zu informieren und seine Betriebskostenabrechnungen dementsprechend durchzuführen.

Betriebskostenart: Müllbeseitigung

© Copyright Harald Grzegorzewski

Die Kosten für einen Müllschlucker im Treppenhaus können auf alle Mieter umgelegt werden. Das gilt auch, wenn der Mieter (hier: Gewerbemieter im Parterre) den Müllschlucker gar nicht benutzt. (KG Berlin, Az. 8 U 13/05, aus: GE 2005, S. 1427)

Kostenlose Wertstofftonnen für die Müllbeseitigung (hier für Glas und Papier) müssen vom Vermieter angefordert und aufgestellt werden, wenn durch Betriebskosten eingespart werden können. (LG Köln, Az. 1 S 232/11
Anmerkung: Das Berufungsgericht billigte dem Mieter ein Minderungsrecht hinsichtlich Betriebskostenzahlung zu, weil ohne Aufstellung dieser Tonnen mehr kostenpflichtige „*graue*“ Mülltonnen benötigt werden und damit gegen das Wirtschaftlichkeitsgebot verstoßen wird.

Im Unterschied zu den Kosten der regelmäßig anfallenden Müllbeseitigung sind zusätzliche Kosten für eine anschließende Mülltrennung nicht auf die Mieter umlegbar; denn es handelt sich hier nicht um Kosten, die aus der alltäglichen Nutzung der Mietsache durch alle Mieter resultieren, sondern um Zusatzkosten, die durch vertragswidriges Verhalten einiger Mieter oder anderer Personen entstanden sind. Lassen sich die Verursacher dieser Kosten nicht feststellen, muss der Vermieter dafür aufkommen. (LG Tübingen, Az. 1 S 219/99, aus: WuM 2004, S. 497f.)

Die Kosten für ein „*Müllmanagement*“ können nicht auf die Mieter umgelegt werden. Auch nicht, wenn durch das „*Müllmanagement*“ Kosten der Müllentsorgung eingespart wurden; denn das bedeutet nur, dass vorher die Kosten für die Müllabfuhr zu hoch und damit unwirtschaftlich waren und der Vermieter versäumt hat, im notwendigen Maß für eine Senkung der Müllabfuhrkosten zu sorgen. Folglich kann der Vermieter diese Kosten nicht auf die Mieter umlegen. (AG Berlin Mitte, Az. 21 C 109/04)

Die Kosten für ein „*Müllmanagement*“, die zusätzlich zu den Kosten der Müllbeseitigung anfallen, können nicht auf die Mieter umgelegt werden. (LG Berlin, Az. 63 S 443/08, aus: GE 2009, S. 1254)

Nachstehend entgegengesetzte Urteile:

Die Kosten für ein „*Müllmanagement*“ können auf den Mieter auch ohne ausdrücklicher Vereinbarung im Mietvertrag umgelegt werden, wenn sich dadurch Kosteneinsparungen für den Mieter ergeben. (LG Lüneburg, Az. 6 S 92/13, aus: GE 2015, S. 58)
Anmerkung: Trotz einer Gebührensteigerung beim Müllentsorgungsunternehmen um ca. 20 % nahmen die Gesamtkosten der Müllbeseitigung um ca. 13 % ab, weshalb – so das Landgericht entgegen dem Amtsgericht – ein Mieter sich „*treuwidrig*“ verhalte, allein aus formalen Vertragsgründen die Kosten für das Müllmanagement nicht mittragen zu wollen.

Wurde im Mietvertrag eine „*Umlagevereinbarung*“ aufgenommen, wonach der Mieter „*alle Betriebskosten*“ gemäß § 19 Wohnraumförderungsgesetz und § 2 der Betriebskostenverordnung zu tragen habe mit ausdrücklicher Nennung der „*Müllbeseitigung*“, können auch die Kosten für ein „*Behältermanagement*“ (Restmülltrennung und Nachsortierung) als „*Kosten der Müllbeseitigung*“ auf den Mieter umgelegt werden. (BGH, Az. VIII ZR 117/21)
Anmerkung: Durch Müllmanagement finde, so das Berufungsgericht der Vorinstanz, eine „*Überprüfung der Wertstofftrennung sowie ein notwendiges Nachsortieren*“ des Mülls statt, was ebenfalls zur Müllbeseitigung gehöre – und im vorliegenden Fall eine Verringerung der Restmülltonnen von 4 auf 3 zur Folge hatte (LG Berlin, Az. 67 S 335/20)

siehe auch: **Müllbeseitigung**
siehe auch: **Müllschlucker**
siehe auch: **Betriebskostenart: Sperrmüll**

Betriebskostenart: Niederschlagswasser

Das Niederschlagswasserentgelt, das für die Regenwasserableitung in die Kanalisation gezahlt werden muss, zählt zu den üblichen Betriebskosten und kann dementsprechend auf die Mieter abgewälzt werden. (OLG Düsseldorf, Urteil vom 3.02.2000, aus: WuM 2000, S. 591)

© Copyright Harald Grzegorzewski

Das Niederschlagswasser zählt zu den umlagefähigen Betriebskosten auch dann, wenn der Verbrauch von Wasser in den Wohnungen über Wasserzähler abgerechnet wird. (AG Berlin Tempelhof-Kreuzberg, Az. 11 C 254/07)
Anmerkung: Problematisch, aber nicht zu beanstanden, fand das Gericht die Art der Umlage: nicht nach Wohnfläche, sondern als Teil des gesamten Wasserpreises im Verhältnis zum Wasserverbrauch des Mieters.

siehe auch: **Betriebskostenart: Be- und Entwässerung**

Betriebskostenart: Rauchwarnmelder

Die Kosten für die Wartung der Rauchwarnmelder können auf die Mieter nur dann umgelegt werden, wenn das ausdrücklich im Mietvertrag vereinbart wurde oder der Vermieter berechtigt ist, neue Betriebskosten durch einseitige Erklärung umzulegen. Eine Umlage über „*sonstige Betriebskosten*“ ist nicht möglich. (AG Potsdam, Az. 26 C 287/06)

Hat der Vermieter Rauchwarnmelder in den Mieträumen einbauen lassen, können die Kosten der regelmäßigen Wartung als „*sonstige Betriebskosten*“ auf die Mieter umgelegt werden, wenn mietvertraglich vereinbart wurde, dass „*nicht absehbare Nebenkosten nachträglich dem Mieter aufgebürdet werden dürfen*“. (AG Lübeck, Az. 21 C 1668/07)
Anmerkung: Zur Wartung gehört eine jährliche Funktionsprüfung gemäß DIN 14676 Nr. 6, und die Kontrolle, ob die Raucheintrittsöffnungen frei sind, ein Batteriewechsel und ein „*Probealarm*“.

Wurden Rauchwarnmelder in Schlafzimmer, Kinderzimmer und Flur vermieterseits eingebaut, können die Kosten der Wartung als Betriebskosten auf die Mieter umgelegt werden, wenn eine entsprechende Vereinbarung im Mietvertrag vorliegt. (AG Hamburg Wandsbek, Az. 716c C 89/08)

Die Wartung der Rauchwarnmelder in der Wohnung kann nur dann auf die Betriebskosten umgelegt werden, wenn es ausdrücklich im Mietvertrag vereinbart ist. (AG Bielefeld, Az. 17 C 288/11)

Kosten für die Anmietung von Rauchwarnmeldern in Wohnungen können nicht als Betriebskosten auf die Mieter umgelegt werden. Kosten für die Wartung können nur umgelegt werden, wenn im Mietvertrag eine entsprechende Vereinbarung vorliegt. Das gilt auch, wenn der Einbau gesetzlich vorgeschrieben ist und eine Modernisierung darstellt. (AG Hamburg Wandsbek, Az. 715 C 283/13)
Anmerkung: Die Berufung des Vermieters vor dem Landgericht wurde nach Rechtsbelehrung durch das Gericht zurückgezogen, weil es nur eine Bestätigung des amtsgerichtlichen Urteils gegeben hätte.

Die Mietkosten für Rauchwarnmelder können nicht auf die Mieter als Betriebskosten umgelegt werden. Und Wartungskosten für die Rauchwarnmelder können nicht umgelegt werden, wenn die Mieter gesetzlich für die Wartung verantwortlich sind. (AG Dortmund, Az. 423 C 8482/16, aus: WuM 2017, S. 203)
Anmerkung: In Nordrhein-Westfalen verlangt § 49 VII der Bauordnung, dass der „*unmittelbare Besitzer*“ (der Mieter) die „*Betriebsbereitschaft*“ sicherzustellen hat, wenn nicht der Eigentümer ausdrücklich die Verantwortung übernommen hat. In Berlin „*obliegt den Mietern*“ gemäß § 48 IV Nr. 2 der Bauordnung die „*Sicherstellung der Betriebsbereitschaft*“, wenn nicht der Eigentümer diese Verpflichtung übernimmt.

Leasing- und Fernwartungskosten für Rauchwarnmelder sind nicht umlagefähig. Wartungskosten sind nur umlagefähig, wenn die Wartung direkt vor Ort stattfindet und im Mietvertrag unter „*sonstige Betriebskosten*“ die Wartungskosten für die Rauchwarnmelder aufgelistet sind. (LG Hagen, Az. 1 S 198/15).

Mietkosten für Rauchwarnmelder können nicht als Betriebskosten auf Mieter umgelegt werden, weil sie nur an Stelle nicht umlegbarer Anschaffungskosten treten. (AG Leonberg, Az. 2 C 11/19, aus: WuM 2019, S. 642)

Mietkosten für Rauchwarnmelder können nicht als Betriebskosten auf die Mieter umgelegt werden. (AG Landshut, Az. 3 C 1511/19, aus: WuM 2020, S. 184)

© Copyright Harald Grzegorzewski

Anmerkung: Stattdessen können die Kosten als Modernisierung der Mietsache eingestuft werden, weil sie eine nachhaltige Verbesserung des Wohnwerts darstellen – allerdings nur, wenn die Mietsache bislang über keine Rauchwarnmelder verfügte.

Miet- und Wartungskosten für Rauchwarnmelder können nicht auf die Mieter umgelegt werden, weil es sich um Kapitalersatzkosten handelt, die nur anfallen, weil die Anschaffung der Rauchwarnmelder vermieden wird. Eine Vereinbarung, wonach „*neu entstehende Betriebskosten*“ auf den Mieter umlegbar seien, gilt nicht, wenn gesetzlich der Mieter für die Wartung zuständig ist. (AG Dortmund, Az. 423 C 8482/16, aus: GE 2017, S. 1027)
Anmerkung: In einigen Bundesländern obliegt die Wartung der Rauchwarnmelder dem Mieter, z. B. in Berlin gemäß § 48 IV BauO Berlin, in Nordrheinwestfalen gemäß § 49 VII BauO NRW.

Wartungskosten für Rauchwarnmelder können auf den Mieter umgelegt werden, wenn im Mietvertrag Vorauszahlungen „*nach Anlage 3 zu § 27 Abs. 1/2BV/1984*“ (heute: § 2 Nr. 4 BetrKV) oder eine „*Mehrbelastungsklausel*“ vereinbart wurden, wonach neu entstehende Betriebskostenarten umgelegt werden dürfen. Bedingung ist eine erläuternde „*vorherige Erklärung*“ durch den Vermieter über die neue Betriebskostenart und ihre zukünftige Umlage. Den Mieter einfach mit der nächsten Betriebskostenabrechnung in Kenntnis zu setzen, entspricht dieser Anforderung nicht, infolgedessen die Umlage unzulässig ist. (LG München I, Az. 31 S 6492/20, aus: GE 2021, S. 766)

Mietkosten für Rauchwarnmelder können nicht als Betriebskosten umgelegt werden. Wartungskosten können umgelegt werden, weil sie in Folge einer duldungspflichtigen Modernisierung entstanden sind. Ob eine mietvertragliche „*Mehrbelastungsklausel*“ oder eine „*allgemeine Verweisung*“ auf die BetrKV vorliegt, ist hierbei unerheblich. (LG Berlin, Az. 67 S 335/20, aus: MM 10/2021, S. 29)
Anmerkung: Zur Bestätigung bezieht sich das Landgericht auf ein analog ausgelegtes Urteil des BGH (Az. VIII ZR 202/06).

Mietkosten für Rauchwarnmelder sind keine umlegbaren Betriebskosten, weil ihre Anmietung „*faktisch*“ einer Anschaffung gleichkommt. (AG Gelsenkirchen, Az. 210 C 174/21, aus: WuM 2022, S. 158)

Mietkosten für Rauchwarnmelder können nicht als Betriebskosten auf die Mieter umgelegt werden. Auch nicht, wenn im Mietvertrag vereinbart wurde, eine Umlage später entstehender oder gesetzlich neu eingeführter Betriebskosten vornehmen zu dürfen. (BGH, Az. VIII ZR 379/20, aus: ME 437 Dezember 2023, S 28)
Anmerkung: Der BGH betonte, dass die Umlagefähigkeit der Anmietung von Wasserzählern bzw. das Nutzungsentgelt dafür Ausnahmeregelungen seien und nicht auf die Anmietung anderer technischer Einrichtungen ausgedehnt werden könne.

Wartungskosten für Rauchwarnmelder können als Betriebskosten auf die Mieter umgelegt werden, sofern im Mietvertrag die Umlage von Betriebskosten vereinbart wurde: „*Der Mieter hat alle Betriebskosten gemäß § 19 Wohnraumförderungsgesetz… in Verbindung mit § 2 der Verordnung über die Aufstellung von Betriebskosten (BetrVG) zu tragen*. (…) *insbesondere… für den Betrieb von Brandschutz-, Brandmelde-, Lüftungs-, Tür- und Tor-, Notlicht-, Notruf- und Brunnenanlagen, Wartung und Pflege von Türsprech-, Öffner- und Müllabwurfanlagen*“. Weil zusätzlich vereinbart wurde, dass „*neu entstehende Betriebskosten entsprechend den gesetzlichen Vorschriften*“ vom Vermieter geltend gemacht werden können, dürfen auch die Wartungskosten für Rauchwarnmelder („*jährliche Sicht- und Funktionsprüfung*“) auf den Mieter als Betriebskosten umgelegt werden. (BGH, Az. VIII ZR 117/21)

Wartungskosten für Rauchwarnmelder können als Betriebskosten auf den Mieter auch dann umgelegt werden, wenn sie nicht ausdrücklich vereinbart wurden. (AG Berlin Schöneberg, Az. 4 C 5067/24, aus: GE 2025, S. 243)

siehe auch: **Rauchwarnmelder**

Betriebskostenart: Reinigung

siehe: **Betriebskostenart: Hauswart**

© Copyright Harald Grzegorzewski

Betriebskostenart: Schneepflug

Die Anschaffungskosten für ein Schneeräumgerät dürfen als Betriebskosten auf die Mieter umgelegt werden. (AG Berlin Schöneberg, Az. 6 C 206/00, aus: MM 04/01, S. 45; LG Berlin, Az. 62 S 463/99, aus: GE 2000, S. 539)

Betriebskostenart: Schornsteinfeger

Auch wenn einige Mieter an das Fernwärmenetz angeschlossen sind und andere Mieter noch Kohleöfen benutzen, können die Schornsteinfegerkosten auf alle Mieter umgelegt werden. (AG Berlin Charlottenburg, Az. 10 C 11/00, aus: GE 2001, S. 775)

Die Kosten für den Schornsteinfeger können statt nach Wohnfläche in m² auch nach Anteilen auf die Mieter umgelegt werden. (AG Berlin Tempelhof-Kreuzberg, Az. 10 C 214/11, aus: GE 2012, S. 692)

Zu den umlagefähigen Betriebskosten gehören auch die Kosten für die gesetzlich vorgeschriebene Feuerstättenschau, die ca. alle drei Jahre durchgeführt werden muss. (AG Soest, Az. 12 C 280/12)
Anmerkung: Das Schornsteinfeger-Handwerksgesetz schreibt 2 Untersuchungen binnen 7 Jahren vor, in denen Abgasanlagen, Ofenrohre, Schornsteine und Frischluftzufuhr begutachtet und zusammen mit den jährlichen Abgasuntersuchungen in einem „*Kehrbuch*“ festgehalten werden.

siehe auch: **Betriebskostenart: Gartenpflege**
siehe auch: **Schornstein**

Betriebskostenart: Sperrmüll

Die Entrümpelung des Hofes zählt zu den Betriebskosten, und zwar als Teil der in Anlage 3 zu § 27 der 2. Berechnungsverordnung unter Nummer 8 genannten Kosten der Müllabfuhr; denn der Vermieter ist verpflichtet, eine optisch nicht beeinträchtigte Nutzung des Grundstücks zu gewährleisten. Herumstehende Kühlschränke und rostige Fahrräder stören den Eindruck, ihre Beseitigung darf als Betriebskosten auf die Mieter umgelegt werden. (AG Berlin Neukölln, Az. 3 C 408/99, aus: GE 2000, S. 415)

Kosten für die Sperrmüllabfuhr sind dann als Betriebskosten umlagefähig, wenn sie laufend anfallen. (LG Berlin, Az. 64 S 123/00, aus: GE 2001, S. 65)

Eine formularvertragliche Vereinbarung, wonach auch Kosten der Sperrmüllabfuhr auf die Mieter als Betriebskosten umgelegt werden können, ist unwirksam, weil diese Kosten nur dann Betriebskosten sind, wenn sie regelmäßig anfallen. (AG Berlin Pankow-Weißensee, Az. 6 C 107/08, aus: GE 2009, S. 57)

Kosten für die Sperrmüllabfuhr können als Betriebskosten der Müllbeseitigung auf die Mieter umgelegt werden, wenn sie regelmäßig anfallen, weil Mieter „*unberechtigt Müll auf den Gemeinschaftsflächen abstellen*“. Das gilt auch, wenn die Sperrmüllabfuhr nicht jährlich durchgeführt werden muss. (BGH, Az. VIII ZR 137/09, aus: WuM 2010, S. 153; LG Berlin, Az. 63 S 54/10, aus: GE 2010, S. 1742)

Wurde im Mietvertrag mit Verweis auf die Betriebskostenverordnung die Umlage der Kosten der „*Müllbeseitigung*“ vereinbart und wurden in der Vergangenheit wiederholt Sperrmüllkosten unter dieser Position auf die Mieter umgelegt, steht das einer erneuten Umlage nicht entgegen. (LG Berlin, Az. 67 S 335/20)

siehe auch: **Betriebskostenart: Müllbeseitigung**

Betriebskostenart: Straßenreinigung

Kosten für die Straßenreinigung können als Betriebskosten auf den Mieter auch dann umgelegt werden, wenn sie nicht ausdrücklich vereinbart wurden. (AG Berlin Schöneberg, Az. 4 C 5067/24, aus: GE 2025, S. 243)

© Copyright Harald Grzegorzewski

siehe auch: **Betriebskostenart: Hauswart (Hausmeister)**
siehe auch: **Streupflicht des Vermieters**

Betriebskostenart: Streichelzoo

Laufende Kosten für einen zur Seniorenwohnanlage gehörenden Streichelzoo können als sonstige Betriebskosten auf die Mieter anteilig umgelegt werden. (AG Berlin Schöneberg, Az. 7 C 549/11)
Anmerkung: Weil diese Kostenposition den Kosten für andere Gemeinschaftseinrichtungen wie Sauna und Schwimmanlage für alle Mieter gleichgestellt wurden, darf auch hier von sonstigen Betriebskosten ausgegangen werden.

Betriebskostenart: Strom

siehe: **Betriebskostenart: Beleuchtung**

Betriebskostenart: Tankreinigung

Die Reinigung des Heizöltanks, die nur alle 4- oder 5 Jahre fällig ist, gehört nicht zu den umlagefähigen Betriebskosten wie die regelmäßige Treppenhausreinigung. (AG Rendsburg, Az. 11 C 117/01, aus: WuM 2002, S. 232)

Betriebskostenart: Treppenhausreinigung

Zur Treppenhausreinigung, deren Kosten umlagefähig sind, gehört auch die Reinigung der Treppenhausfenster. Gleichgültig, ob die Reinigung durch den Hauswart oder eine Glasreinigungsfirma durchgeführt wird. (LG Hamburg, Az. 311 S 42/01, aus: GE 2001, S. 306)

Die Anschaffungskosten für Reinigungsgeräte können nicht als Betriebskosten der Hausreinigung umgelegt werden. (AG Lörrach, Az. 3 C 336/94, aus: WuM 1996, S. 628)
Anmerkung: Ob diese Rechtsauffassung heute noch gilt, ist vom Einzelfall abhängig und sollte genau geprüft werden, weil nach einem jüngeren Urteil die Anschaffung eines Schneeräumgerätes als Betriebskosten auf die Mieter umlegbar ist *(siehe*: **Betriebskostenart: Schneepflug**).

Wird dreimal in der Woche das Treppenhaus gereinigt, kann trotzdem nur eine Reinigung auf die Mieter umgelegt werden; denn trotz Umlagefähigkeit muss die wirtschaftliche Vertretbarkeit gewahrt bleiben. Nur wenn die mehrmalige Reinigung wirklich notwendig ist, kann sie auch in voller Höhe über die Betriebskosten auf die Mieter umgelegt werden. (LG Hamburg, Az. 316 S 15/00, aus: NZM 2001, S. 806)

Zweimal in der Woche das Treppenhaus reinigen ist übertrieben und verstößt gegen das Gebot der Wirtschaftlichkeit, weshalb nicht die vollen Kosten für die Reinigung auf die Mieter umgelegt werden dürfen. (AG Regensburg, Az. 11 C 371/03, aus: Tsp 26.03.2005, S. I 1)

Hat die Mietsache keinen Zugang zum Treppenhaus und findet demzufolge auch keine Benutzung des Treppenhauses durch den Mieter statt (hier: durch Personal und Kunden eines Gewerbemieters), können die Kosten der Treppenhausreinigung auch nicht anteilig auf ihn umgelegt werden. Eine anderslautende mietvertragliche Vereinbarung ist hierbei unerheblich. (AG Bergisch Gladbach, Az. 64 C 78/03)

Benutzt der Mieter im Erdgeschoss nicht das Treppenhaus zu den obigen Wohnungen, sondern nur die Kellertreppe, können die Kosten der Treppenhausreinigung dennoch auf ihn umgelegt werden. (AG Brandenburg, Az. 31 C 295/19, aus: GE 2021, S. 826)

Obliegt den Mietern vertraglich die Treppenhausreinigung, können Kosten der Gebäudereinigung nicht auf die Mieter umgelegt werden. (AG Berlin Köpenick, Az. 17 C 394/12, aus: GE 2013, S. 819)

Sind die Mieter vertraglich zur Gehweg- und Treppenhausreinigung verpflichtet, darf der Vermieter keinen Reinigungsdienst beauftragen und die Kosten als Betriebskosten auf die Mieter umlegen. (AG Leipzig, Az. 168 C 5604/17, aus: Tsp 1.09.2018, S. 11)

© Copyright Harald Grzegorzewski

Behauptet der Mieter, die Treppenhausreinigung sei unzureichend, trägt der Mieter die Beweislast und muss den Mangel dem Vermieter anzeigen, bevor eine Kürzung bei der Betriebskostenabrechnung verlangt werden kann. (AG Elmshorn, Az. 58 C 111/22)

siehe auch: **Treppenhaus**
siehe auch: **Treppenhausreinigung durch Mieter und Firma**

Betriebskostenart: Ungezieferbekämpfung

Kosten der Ungezieferbekämpfung sind nur dann auf die Mieter umlegbar, wenn sie regelmäßig auftreten. Wird nur von Fall zu Fall ein bestimmter Ungezieferbefall bekämpft, trägt die Kosten der Vermieter. (AG Köln, Az. 213 C 164/92, aus: WuM 1992, S. 630)

Die Kosten der Ungezieferbekämpfung im Mietshaus sind keine laufenden Bewirtschaftungskosten und können deshalb auch nicht auf die Mieter umgelegt werden. (AG Oberhausen, Az. 32 C 358/96, aus: WuM 1996, S. 714)

Die Kosten für die Bekämpfung eines Ungezieferbefalls im Wohngebäude können nicht als Betriebskosten umgelegt werden, wenn der Ungezieferbefall nicht regelmäßig auftritt. Kosten für vorbeugende Maßnahmen können als laufende Aufwendungen umgelegt werden. (LG München I, Az. 20 S 19147/00, aus: WuM 5/01, S. 245)
Anmerkung: Hat der Mieter den Ungezieferbefall verursacht, muss der Mieter auch die Kosten der Schädlingsbekämpfung tragen.

Kosten der Ungezieferbekämpfung können nur dann auf die Mieter umgelegt werden, wenn sie regelmäßig anfallen und nicht einmalig präventiv vorgenommen wurden. (AG Berlin Mitte, Az. 20 C 71/12)

Die Kosten zur Beseitigung eines Bienenstockes im Dachstuhl können nicht als Betriebskosten umgelegt werden; denn zu den Betriebskosten gehören nur solche Kosten, die dem Vermieter mit einer gewissen Regelmäßigkeit entstehen, nicht aber die Kosten einer einmaligen Maßnahme. (AG Freiburg, Az. 5 C 1738/93, aus: WuM 9/97, S. 471)

Ebenso verhält es sich mit der Beseitigung von Kakerlaken im Haus. (AG Offenbach, Az. 34 C 132/01, aus: NZM 2002, S. 214)

Kosten der Rattenbekämpfung können nur dann als Betriebskosten umgelegt werden, wenn die Bekämpfung regelmäßig (z. B. einmal im Jahr) erfolgt. (LG Berlin, Az. 65 S 129/10, aus: GE 2011, S. 200)

Kosten der Beseitigung eines Wespennestes können nicht als Betriebskosten umgelegt werden, weil sie nicht regelmäßig und laufend anfallen. (AG München, Az. 412 C 32370/10)

Ein entgegengesetztes Urteil

Die Kosten für die einmalige Schädlingsbekämpfung (Kakerlaken im Treppenhaus, Keller und Boden) können als Betriebskosten umgelegt werden. Eigentlich können nur regelmäßige und wiederkehrende Betriebsausgaben auf die Mieter umgelegt werden; aber es wäre wirtschaftlich unsinnig, nur aus diesem Grund regelmäßig vorbeugende Schädlingsbekämpfungsmaßnahmen durchzuführen, dadurch überflüssige Betriebskosten entstehen zu lassen und diese umzulegen. (AG Offenbach, Az. 34 C 132/01, aus: NZM 2002, S. 214)
Anmerkung: Dieses Urteil orientiert sich an dem Gebot der Wirtschaftlichkeit, wonach überflüssige und überteure Ausgaben zu vermeiden sind.

Betriebskostenart: Versicherung

© Copyright Harald Grzegorzewski

Die Kosten für die Wohngebäudeversicherung können als Betriebskosten auf den Mieter abgelegt werden, sofern vertragliche Umlage vereinbart wurde und die Kosten dem Grundsatz der Wirtschaftlichkeit entsprechen. Hat der Vermieter auch Risiken versichert, die üblicherweise nicht versichert werden, und liegen die Kosten um über 100 % über den durchschnittlichen Beträgen für übliche Wohngebäudeversicherungen, ist das Gebot der Wirtschaftlichkeit verletzt und braucht der Mieter die überhöhten Kosten nicht zahlen. (AG Bad-Salzungen, Az. 2 C 318/05)
Anmerkung: Der Vermieter hatte u. a. das Gebäude gegen Anprall von Fahrzeugen und Absturz von Flugzeugen, gegen Nutzwärmschaden, Sengschaden, Implosionsschaden, gegen Wasserschäden aus Aquarien und Wasserbetten, gegen Hausbeschädigungen durch Dritte und Vandalismus, gegen Erdbebenschäden, gegen Mietausfall und Verlust versichert, was zu einer unnötigen Verteuerung der Versicherungskosten führte.

Der Vermieter darf Betriebskosten für Haftpflicht- und Gebäudeversicherung nur dann vom Mieter fordern – vorausgesetzt die Umlage ist vertraglich überhaupt festgelegt – wenn der Grundsatz der Wirtschaftlichkeit eingehalten ist. Der Mieter hatte andere Versicherer benannt, die kostengünstiger sind. Der Vermieter hatte es daraufhin unterlassen darzulegen, dass die von ihm verlangten Kosten der Wirtschaftlichkeit entsprechen. Es sei nicht die Pflicht des Mieters die von ihm genannten Vergleichs-Versicherungsbeträge zu erörtern, sondern vielmehr obliege es dem Vermieter die Wirtschaftlichkeit der umgelegten Kosten zu beweisen, wenn diese mieterseits mit anderen Kostenangeboten bestritten werden. (AG Leipzig, Az. 170 C 3895/05, aus: WM 2006, S. 568)

Verschiedene Betriebskostenarten, die im Mietvertrag getrennt aufgelistet sind, dürfen in der Betriebskostenabrechnung nicht in unklaren Positionen zusammengefasst werden, damit für den „*juristisch und betriebswirtschaftlich nicht geschulten Mieter*“ die Nachvollziehbarkeit gewährleistet bleibt. Wird in unzureichenden Positionen zusammengefasst, ist die gesamte Abrechnung formell unwirksam und kann der Vermieter keine Nachforderung geltend machen. (OLG Düsseldorf, Az. I-24 U 163/08, aus: GE 2009, S. 1489)

Der Vermieter kann in der Betriebskostenabrechnung die Beiträge zur Gebäudeversicherung und Haftpflichtversicherung in einer Kostenposition "*Versicherung*" zusammenfassen und in einem Betrag abrechnen, weil beide Positionen eng zusammenhängen. Eine getrennte Angabe ist nicht erforderlich. (BGH, Az. VIII ZR 346/08)
Anmerkung: Auch bei Be- und Entwässerung hat der BGH eine Zusammenfassung zugelassen, wenn beide Positionen einheitlich erfasst und abgerechnet werden (Az. VIII ZR 340/08).

Die Zusammenfassung verschiedener Betriebskostenarten, die in § 2 BetrKV einzeln aufgelistet sind, z. B. Kosten für Grundsteuer (Nr. 1) mit Kosten der Straßenreinigung (Nr. 8) ist unzulässig und macht die ganze Abrechnung formell unwirksam. (BGH, Az. VIII ZR 285/15)
Anmerkung: Im Urteil bezog der BGH sich auf sein gleichlautendes Urteil hinsichtlich der unzulässigen Zusammenfassung von Kosten der Straßenreinigung und Müllbeseitigung (Nr. 8) mit Kosten der Schornsteinreinigung (Nr. 12) bzw. Kosten der Entwässerung (Nr. 3) mit Kosten der Beleuchtung (Nr. 11), was ebenfalls zur Unwirksamkeit der Abrechnung führte (Az. VIII ZR 285/09).

Betriebskostenarten, die nicht zusammenhängen wie „*Trinkwasseruntersuchung, Dachrinnenreinigung und diverse Wartungskosten*“, können nicht in der Position „*Sonstige Betriebskostenarten*“ zusammengefasst und in einer Summe abgerechnet werden. Stattdessen ist ihre Aufschlüsselung erforderlich. (BGH, Az. VIII ZR 371/19, aus: GE 2021, S. 1193)

Schließt der Vermieter eine neue Gebäudeversicherung ab und liegt die Prämie um über 70 % über vergleichbaren Angeboten anderer Versicherungen, liegt ein Verstoß gegen das Wirtschaftlichkeitsgebot vor und kann der Mieter diese Betriebskostenposition entsprechend kürzen.
AG Aachen, Az. 109 C 128/09

Kosten der Gebäudeversicherung sind umlagefähige Betriebskosten. Das gilt auch, wenn darin ein Mietausfall mitversichert ist. Keine Betriebskosten und nicht umlagefähig sind Ausgaben für eine separate Mietausfallversicherung. (BGH, VIII ZR 38/17)

© Copyright Harald Grzegorzewski

Steigen die Kosten für die Gebäude- und Haftpflichtversicherung weit über 50 % gegenüber dem Vorjahr an, muss nicht der Mieter einen Verstoß gegen das Wirtschaftlichkeitsgebot darlegen und beweisen, sondern muss umgekehrt der Vermieter darlegen, was er unternommen hat, um eine preisgünstigere Versicherung zu finden. Ohne Nachweis können die betreffenden Nebenkosten auf Grundlage der Vorjahresabrechnung abgerechnet und der gezahlte Mehrbetrag zurückverlangt werden. (AG Berlin Mitte, Az. 117 C 37/20, aus: MM 10/2020, S. 30)

siehe auch: **Betriebskostenart: Be- und Entwässerung**
siehe auch: **Versicherung**
siehe auch: **Wasserschaden**

Betriebskostenart: Wachschutz

Aufwendungen für einen ständigen Bewachungsdienst des Mietobjekts (hier: Treppenhaus, Passagen, Tiefgarage) können als "*sonstige Betriebskosten*" auf die Mieter umgelegt werden, wenn der Mietvertrag eine entsprechende Vereinbarung enthält, wonach alle auf das Mietobjekt entfallenen Betriebskosten gemäß Anlage 3 zu § 27 II. Berechnungsverordnung sowie neu entstehende Betriebskosten ab Entstehung dieser Kosten auf die Mieter umgelegt werden dürfen. (OLG Dresden, Az. 5 U 1774/98, aus: ZMR 1999, S. 241; AG Köln, Az. 201 C 537/02, aus: ZMR 2003, S. 684)

Ist ein Sicherheitsdienst für die Wohnanlage notwendig, was der Vermieter nachzuweisen hat, sind die Kosten auch umlagefähig. (AG Köln, Az. 222 C 466/01, aus: WuM 2002, S. 615)

Wachschutzkosten sind nicht als Betriebskosten umlegbar; denn eine durch Wachschutz gesicherte Wohnanlage hat einen höheren Gebrauchswert und ermöglicht somit dem Vermieter eine höhere Miete, wodurch in der Miete diese Kosten bereits enthalten sind. (AG Berlin Köpenick, Az. 3 C 221/03, aus: MM 1+2/04, S. 46)
Anmerkung: Wegen der Bedeutung dieses Urteils und um einheitliche Rechtsprechung zu ermöglichen, wurde gegen dieses Urteil die Berufung zugelassen.

Wachschutzkosten sind keine Betriebskosten gemäß Anlage 3 zu § 27 der Zweiten Berechnungsverordnung (heute Betriebskostenverordnung) und somit nicht auf den Mieter umlegbar. (LG Berlin, Az. 64 S 369/03, aus: MM 3/04, S. 32f.)
Anmerkung: Eine Revision wurde vom Landgericht nicht zugelassen mit der Begründung, diese Rechtssache sei nicht von grundsätzlicher Bedeutung; ebenso sei die Sicherung einer einheitlichen Rechtsprechung durch das Revisionsgericht hier nicht erforderlich.

Kosten für die Überwachung des ganzen Mietobjektes können den Hauswartskosten nicht gleichgestellt und nicht als Betriebskosten auf die Mieter umgelegt werden; denn die Tätigkeit eines Hauswarts ist auf die Einhaltung der Hausordnung begrenzt und umfasst nicht die allgemeine Aufsicht über das gesamte Mietobjekt. Diese Kosten können bestenfalls als "*sonstige Betriebskosten*" gemäß § 2 Nr. 17 BetrKV eingestuft werden. Um sie auf die Mieter umlegen zu können, bedarf es einer ausdrücklichen mietvertraglichen Vereinbarung und einer genauer Bezeichnung dieser Kosten im Einzelnen. (LG Berlin, Az. 29 O 374/03, aus: GE 2005, S. 237)

Kosten für einen Wachschutz sind keine Betriebskosten und können nicht auf die Mieter umgelegt werden. Eine Klausel im Wohnungsmietvertrag, die unter Betriebskosten einen „*Wachdienst*“ enthält, ist unwirksam, weil der Wachschutz weniger wegen der Wohnungsmieter als vielmehr wegen der Gewerbemieter beauftragt wurde. (AG Neubrandenburg, Az. 102 C 22/18)

Kosten für einen Wachschutz können nicht als Betriebskosten auf den Mieter umgelegt werden, wenn erstens eine ausdrückliche Vereinbarung im Mietvertrag fehlt, und zweitens der ständig überwachte Park- und Gartenbereich für die Öffentlichkeit freigegeben ist. (LG München, Az. 14 S 15269/18, aus: GE 2019, S. 1420)

Aufwendungen für einen ständigen Bewachungsdienst des Mietobjekts (hier: Treppenhaus, Passagen, Tiefgarage) können als "*sonstige Betriebskosten*" auf die Mieter umgelegt werden, wenn der Mietvertrag eine entsprechende Vereinbarung enthält, wonach alle auf das Mietobjekt entfallenen Betriebskosten

© Copyright Harald Grzegorzewski

gemäß Anlage 3 zu § 27 II. Berechnungsverordnung sowie neu entstehende Betriebskosten ab Entstehung dieser Kosten auf die Mieter umgelegt werden dürfen. (OLG Dresden, Az. 5 U 1774/98, aus: ZMR 1999, S. 241; AG Köln, Az. 201 C 537/02, aus: ZMR 2003, S. 684)

Kosten für den Wachdienst können als „*sonstige Betriebskosten*“ auf den Mieter umgelegt werden, wenn sie ausdrücklich im Mietvertrag aufgeführt wurden. (OLG Düsseldorf, Az. 24 U 123/11)

Kosten für den 24-Stunden-Service eines Wachdienstes können als Betriebskosten nur auf die Mieter umgelegt werden, wenn sie im Mietvertrag unter Position „*Sonstige Betriebskosten*“ aufgelistet sind und wenn der Vermieter eine konkrete praktische Notwendigkeit des Wachdienstes darlegen kann. Nur der Hinweis auf eine allgemeine Gefährdungslage in einer Großstadt genügt nicht. (LG Berlin, Az. 65 S 231/18, aus: GE 2020, S. 55)

Kosten für einen Wachschutz können ausnahmsweise als „*sonstige Betriebskosten*“ dann auf die Mieter umgelegt werden, wenn seine Beauftragung nicht allein den Eigentumsschutzinteressen des Vermieters dient, sondern auch den Interessen der Mieter vor Beschädigung ihres Eigentums und Schutz ihrer körperlichen Unversehrtheit dient. (AG Berlin Kreuzberg, Az. 8 C 85/21, aus: GE 2021, S. 1270)
Anmerkung: Die Ausnahmesituation bezog sich auf die Rigaer Straße in Berlin, die „*gerichtsbekannt ein Hotspot der linksradikalen Szene ist*“, weshalb mit „*der Beauftragung eines Wachdienstes*“ schon bei Mietvertragsabschluss gerechnet werden musste.

Kosten für den Wachschutz können auf den Gewerbemieter über allgemeine Klauseln im Mietvertrag, in denen alle Nebenkosten systematisch aufgelistet sind, umgelegt werden. (KG Berlin, Az. 8 U 90/21)
Anmerkung: Wegen der vertraglichen Vereinbarung sei auch die Frage unerheblich, ob der Wachschutz mehr dem Mieter oder dem Vermieter nütze.

Betriebskostenart: Warmwasser

siehe: **Heizkostenabrechnung**

Betriebskostenart: Wasser

siehe: **Betriebskostenart: Be- und Entwässerung**
siehe: **Betriebskostenart: Niederschlagswasser**

Betriebskostenart: Wasserzähler

Das Prüfrecht des Mieters umfasst die Abrechnungsunterlagen, nicht die Überprüfung der technischen Messeinrichtungen, weshalb er keinen Anspruch auf Zugang zu den Wasserzählern hat. (AG Kehl, Az. 3 C 20/10)

Austausch, Wartung und Nacheichen der Wasserzähler (Wasseruhren) sind Betriebskosten, die auf die Mieter umgelegt werden dürfen. Das gilt auch, wenn diese Kosten unregelmäßig anfallen. (AG Bremerhaven, aus: WuM 1987, S. 33; AG Neuss, aus: DWW 1988, S. 284; AG Koblenz, Az. 42 C 970/96, aus: DWW 1996, S. 252)

Findet der Austausch statt, weil der Wasserzähler defekt ist, so handelt es sich um eine Instandsetzung, die nicht über die Betriebskosten umgelegt werden kann. (AG Bernkastel-Kues, Az. 4 C 509/99, aus: MM 7+8/03, S. 6)

Sind die Wasseruhren nicht geeicht, kann die Wasserabrechnung um 15 % gekürzt werden. (LG Berlin, Az. 64 S 77/05, aus: GE 2005, S. 1489)

Ist der Wasserzähler veraltet, weil die Eichfrist abgelaufen ist, darf nicht mehr nach Verbrauch abgerechnet werden. Stattdessen sind die Wasserkosten nach Wohnfläche abzurechnen. (LG Saarbrücken, Az. 13b S 23/05, aus: GE 2006, S. 1557; AG Neubrandenburg, Az. 5 C 130/09, aus: GE 2010, S. 849)

© Copyright Harald Grzegorzewski

Anmerkung: Gemäß Anlage 7 zu § 34 MessEV beträgt die Frist für Kaltwasserzähler 6 Jahre (Nr. 5.5.1) und 5 Jahre für Warmwasserzähler (Nr. 5.5.2). Nach Fristablauf dürfen die Messgeräte gemäß § 37 I Nr. 1 MessEG nicht mehr verwendet werden.

Ist die Eichfrist für die Warmwasserzähler abgelaufen, darf der Verbrauch nicht mehr nach den erfassten Messwerten abgerechnet werden. Stattdessen kann der Vermieter den Verbrauch vollständig nach Wohnfläche auf die Mieter umlegen. Allerdings darf der Mieter gemäß § 12 HeizkostenV 15 % der auf seine Wohnung entfallenden Heiz- und Warmwasserkosten einbehalten. (LG Berlin, Az. 63 S 91/17, aus: GE 2018, S. 329)

Ist der Wasserzähler veraltet, darf trotzdem nach Verbrauch abgerechnet werden, wenn der Vermieter zweifelsfrei nachweisen kann, dass die Verbrauchswerte der Wasseruhr zutreffen. (BGH, Az. VIII ZR 112/10, aus: GE 2011, S. 126)
Anmerkung: Der Nachweis kann mit Hilfe einer staatlich anerkannten Prüfstelle für Messgeräte erbracht werden. Dennoch bleibt ratsam, nach Ablauf der Eichfrist die Zähler austauschen zu lassen.

Die Kosten für das Eichen der Wasserzähler werden nicht im Verhältnis zum gemessenen Wasserverbrauch je Mieteinheiten umgelegt, sondern im Verhältnis der Anzahl der Wasserzähler in jeder Wohnung. (LG Berlin, Az. 62 S 277/05, aus: MM 6/07, S. 29)

Werden die Wasserzähler nicht nachgeeicht, sondern ausgetauscht, können die Kosten bis zur Höhe der gesparten Eichkosten auf die Mieter umgelegt werden. Die Umlage erfolgt nach dem Anteil des Verbrauchs jeder Wohnung am Gesamtverbrauch des Gebäudes. (LG Berlin, Az. 67 S 239/06, aus: GE 2007, S. 1123)
Anmerkung 1: Die Umlage der Austauschkosten in Höhe der Eichkosten ist plausibel, weil einerseits Eichkosten gemäß § 2 Nr. 2 Betriebskostenverordnung umgelegt werden können und andererseits die Kosten für die Austausch gewöhnlich unter den Eichkosten liegen.
Anmerkung 2: Problematisch ist die Umlage nach anteiligem Wasserverbrauch, weil nichtverbrauchsabhängige Betriebskosten gemäß § 556a BGB nach Wohnflächenanteil umgelegt werden und gemäß Anlage 7 zu § 34 MessEV Nacheichung bzw. Austausch für Kaltwasserzähler alle 6 Jahre (Nr. 5.5.1) und für Warmwasserzähler alle 5 Jahre (Nr. 5.5.2) vorzunehmen ist.

Sind die Wasserzähler angemietet worden, können die Mietkosten gemäß § 2 Nr. 2 Betriebskostenverordnung auf die Mieter anteilig umgelegt werden. Die Umlage erfolgt nach Wohnfläche, wenn keine anderslautende mietvertragliche Vereinbarung vorliegt. (LG Berlin, Az. 65 S 458/07, aus: GE 2009, S. 383)
Anmerkung: Hiermit weicht die 65. Kammer des LG Berlin von einem früheren Urteil der 67. Kammer des LG Berlin ab, wonach nicht Anteil an der Wohnfläche, sondern Anteil am Wasserverbrauch der Umlageschlüssel sei.

Hat der Gewerbemieter selbst Wasserzähler installiert, nach denen der Verbrauch gemessen und abgerechnet wird, ist er auch für Instandhaltung und Eichung verantwortlich. Ist die Eichfrist abgelaufen, kann der Verbrauch für die Betriebskostenabrechnung nach dem „*durchschnittlichen Verbrauch ... aus den Vorjahren*“ geschätzt und als Schadenersatz aus Verletzung einer Nebenpflicht des Mieters geltend gemacht werden, weil der Mieter nebenpflichtwidrig die rechtzeitige Nacheichung oder den rechtzeitigen Zähleraustausch unterlassen hat. Das gilt nicht, wenn dem Vermieter der Ablauf der Eichfrist bekannt ist und er selbst eine Nacheichung oder Installation eines neuen Zählers veranlassen könnte, um verbrauchsgenau abrechnen zu können. (KG Berlin, Az. 32 O 683/07, aus: GE 2008, S. 669)

Wird der Verbrauch über Wasserzähler gemessen und tritt eine Differenz (hier: über 20 %) zwischen der Summe aller Einzelmengen der Wasserzähler in den Mieteinheiten und der Gesamtmenge am Hauptwasserzähler auf, ist die Betriebskostenabrechnung nicht zu beanstanden und muss der Vermieter nicht die Differenz „*erläutern*“, weil ihm keine anderen Informationen zur Verfügung stehen als die Messwerte der geeichten Zähler. (AG Berlin Tempelhof-Kreuzberg, Az. 11 C 254/07, aus: GE 2008, S. 1063)

© Copyright Harald Grzegorzewski

Der Wasserverbrauch ist nach Zählerstand abzurechnen. Feste Grundgebühren und Mietkosten für den Zähler sind hingegen wohnungsweise abzurechnen. (AG Potsdam, Az. 23 C 448/17, aus: GE 2018, S. 1156)

siehe auch: **Betriebskostenart: Be- und Entwässerung**
siehe auch: **Mietspiegel und Wohnwertmerkmale**
siehe auch: **Wasserzähler**

Betriebskostenhöhe

Der Vermieter ist nicht verpflichtet, Betriebs- und Heizkostenvorauszahlungen so zu berechnen, dass sie zur Deckung der zukünftigen Ausgaben ausreichen. (LG Berlin, Az. 67 S 1/12, aus: GE 2012, S. 1701)

Vermieter sind verpflichtet, die Immobilie kostengünstig zu bewirtschaften, wenn die Kosten auf die Mieter umgelegt werden dürfen. Wird für eine Betriebskostenart von den am Markt im Durchschnitt anfallenden Kosten erheblich abgewichen, dürfen nur diese marktüblichen Durchschnittskosten für die Betriebskostenabrechnung in Ansatz gebracht werden. (LG Potsdam, Az. 11 S 233/02, aus: WuM 2004, S. 480)
Fall: Die Kosten für die angelieferte Fernwärme lagen um 70 % über dem durchschnittlichen Fernwärmepreis für vergleichbare Gebäude in demselben Gebiet, weshalb es wirtschaftlich gewesen wäre, einen Lieferanten auszuwählen, der zum Durchschnittspreis die Fernwärme liefert. Entscheidet sich der Vermieter für einen teureren Lieferanten, darf er trotzdem nur den Durchschnittspreis über die Betriebskosten abrechnen.

Sind einzelne Positionen bzw. Betriebskostenarten gegenüber dem Vorjahr um über 10 % gestiegen, kann der Vermieter diese höheren Kosten mit der nächsten Betriebskostenabrechnung nur dann auf die Mieter umlegen, wenn er im Detail nachvollziehbare Gründe für die Kostensteigerung angibt. Unterbleibt diese Angabe, so liegt ein Verstoß gegen das Gebot der Wirtschaftlichkeit vor und können die Betriebskosten nur in Höhe des Vorjahresbetrages umgelegt werden. (KG Berlin, Az. 12 U 216/04, aus: GE 2006, S. 382)
Anmerkung: Hier ging es um Bewachungskosten, die um über 10 %, und um Hauswartskosten, die um 69 % gestiegen sind. Weil die Kostensteigerung nicht "*nachvollziehbar erklärt*" werden konnte, durften für diese Betriebskosten nur die Beträge des Vorjahres in Ansatz gebracht werden.

Dem Gebot der Wirtschaftlichkeit entspricht, dass der Vermieter nur die Betriebsleistungen erbringen lässt, die für den ordnungsgemäßen bzw. vertragsgemäßen Gebrauch der Mietsache notwendig und unvermeidbar sind und die ortsüblichen Kosten für solche Leistungen nicht überschreiten. Was nicht wirtschaftlich oder überteuert ist, kann nicht auf die Mieter umgelegt werden. (AG Berlin Schöneberg, Az. 5a C 166/06, aus: GE 2007, S. 301)

Das Gebot der Wirtschaftlichkeit gilt für Gewerberaum- und Wohnraummietverträge gleichermaßen und gebietet, vor Abschluss einer neuen Versicherung mehrere Vergleichsangebote einzuholen. Nicht erforderlich ist, unbedingt den „*billigsten*“ Anbieter zu wählen, weil zur Wirtschaftlichkeit weitere Aspekte gehören, die der Vermieter berücksichtigen darf, aber im Rechtsstreit auch „*substantiiert*“ darlegen muss. (LG Berlin, Az. 29 O 326/06, aus: GE 2008, S. 126; KG Berlin, Az. 8 U 19/07, aus: GE 2008, S. 122)
Anmerkung: Aspekte der Wirtschaftlichkeit sind u. a. Sonderpreise für mehrere Leistungen zusammen (und nicht nur der niedrigste Einzelpreis), der Umfang der gesamten Leistungsangebotes (wesentlich mehr Leistungen für geringfügig höhere Gebühren), die Langfristigkeit der Leistungen (stabile Kalkulation über mehrere Jahre), die Zuverlässigkeit des Anbieters, seine Ortsname (schnelle Reaktionsmöglichkeit in besonderen Situationen).

Der Vermieter darf eine bestehende Wohngebäudeversicherung nicht kündigen und eine teurere Versicherung abschließen (hier: um 84 % teurer). Das widerspricht dem Gebot der Wirtschaftlichkeit und erlaubt keine Umlage auf die Mieter. (AG Mönchengladbach, Az. 11 C 8/06)

© Copyright Harald Grzegorzewski

Der Vermieter kann Kosten für den Betrieb der Gemeinschaftsantenne trotz vertraglicher Vereinbarung nicht auf den Mieter als Betriebskosten umlegen, wenn ein Verstoß gegen das Wirtschaftlichkeitsgebot gemäß § 556 III BGB vorliegt. (AG Steinfurt, Az. 21 C 1299/15)
Fall: Für die 6-monatige Nutzung der Satellitenanlage wurden 780 € an Betriebskosten veranschlagt. Auf dem Hintergrund, dass für 500 € bis 1.000 € eine Anlage käuflich erworben werden könne, eindeutig zu hoch, nicht dem Wirtschaftlichkeitsgebot angemessen und damit nicht umlegbar.

Darf aufgrund einer rechtswirksamen mietvertraglichen Vereinbarung die Heizung vom Eigenbetrieb auf „*Nahwärme*“ (Wärmelieferung) umgestellt werden, bleibt der Vermieter dennoch verpflichtet, wirtschaftlich zu handeln. Liegen die Kosten für die Wärmelieferung um 273 % über den Kosten für den Eigenbetrieb einer Heizungsanlage, wurde gegen das Gebot der Wirtschaftlichkeit verstoßen und können nicht die vollen Heizungskosten auf den Mieter umgelegt werden, sondern nur die Kosten, die bei Beachtung der Wirtschaftlichkeit angefallen wären. (AG Berlin Lichtenberg, 8 C 450/06, aus: GE 2007, S. 1319)

Das Wirtschaftlichkeitsgebot verlangt nicht, die kostengünstigste Firma auszuwählen, solange die Kosten ortsüblich für die Wohngegend sind. (AG Ahrensburg, Az. 45 C 193/11)
Fall: Die Gartenpflegekosten stiegen von 200 € auf 2.400 €, weil der Vermieter nicht mehr selbst die Gartenpflege durchführte, sondern eine Firma beauftragte. Weil das Haus sich in einer wohlhabenden Gegend befindet, sind Kosten in dieser Höhe ortsüblich.

Behauptet der Mieter, der Vermieter habe gegen das Wirtschaftlichkeitsgebot verstoßen, muss der Mieter substantiiert den Verstoß darlegen und beweisen. Eine allgemeine Behauptung genügt nicht. (BGH, Az. VIII ZR 340/10)
Anmerkung: Die Beweislast trägt nicht der Mieter, sondern der Vermieter, wenn der Anstieg der Betriebskosten über 50 % liegt, wie das untere Urteil des AG Berlin Charlottenburg zeigt.

Behauptet der Mieter eine Verletzung des Wirtschaftlichkeitsgebots, muss er detailliert vorweisen, bei welchen Betriebskostenarten durch regionale Anbieter niedrigere Kosten erreichbar gewesen wären. (OLG Rostock, Az. 3 U 158/06; OLG Rostock, Az. 3 U 65/11)

Behauptet der Mieter, die Betriebskosten für die Müllabfuhr seien zu hoch, weil sie erheblich über den Gebühren aus dem „*Betriebskostenspiegel für Deutschland*“ des Deutschen Mieterbundes liegen, so reicht diese allgemeine Behauptung nicht aus, dem Vermieter einen Verstoß gegen das Wirtschaftlichkeitsgebot zu unterstellen und die Betriebskostennachzahlung entsprechend zu kürzen. Der Mieter muss detailliert den Verstoß gegen das Wirtschaftlichkeitsgebot darlegen und beweisen. (BGH, Az. VIII ZR 340/10)

Behauptet der Mieter, die Betriebskosten für Hausreinigung, Winterdienst und Gartenpflege seien zu hoch und unwirtschaftlich, muss der Mieter den Verstoß gegen das Wirtschaftlichkeitsgebot beweisen. (LG Berlin, Az. 63 S 434/11, aus: GE 2012, S. 1565)

Behauptet der Mieter, der Vermieter habe durch überhöhte und nicht erforderliche Betriebskosten gegen das Wirtschaftlichkeitsgebot verstoßen, muss er detailliert nachweisen, dass die Leistungen in der Region zu geringeren Kosten erhältlich gewesen wären. Eine pauschale Behauptung von Überhöhung genügt nicht. (BGH, Az. XII ZR 170/13, aus: GE 2015, S. 249)

Behauptet der Mieter, die Betriebskosten für Gebäudeversicherung, Müllabfuhr, Wasser und Abwasser usw. seien unwirtschaftlich hoch im Vergleich mit der „*Berliner Betriebskostenübersicht 2019*“, ist das kein hinreichender Beweis für Unwirtschaftlichkeit und rechtfertigt keine Rückzahlung angeblich zu viel gezahlter Betriebskosten. (AG Berlin Wedding, Az. 7 C 554/22, aus: GE 2024, S. 453)

Steigen die Betriebskosten um mehr als 50 %, muss der Vermieter darlegen, was er konkret unternommen hat, um diesen Anstieg zu vermeiden. Kann er das nicht, sind weder die höheren noch die alten Betriebskosten fällig. Stattdessen ist auf Mittelwertbasis des Berliner Betriebskostenspiegels zu ermitteln, welche Betriebskosten angemessen und zu zahlen sind. (AG Berlin Charlottenburg, Az. 210 C 387/16, aus: GE 2017, S. 1024)
Anmerkung: Im Vergleich zu den Vorjahren waren für Hauswart und Winterdienst die Betriebskosten zwischen 57 % und 165 % angestiegen – nachdem das damit beauftragte Unternehmen die Verträge

© Copyright Harald Grzegorzewski

gekündigt und anschließend der Vermieter mit demselben Unternehmen neue Verträge abgeschlossen hatte.

Steigen die Betriebskosten für die Hausreinigung binnen 3 Jahren um über 100 % und liegen weit über Vergleichsangeboten, liegt ein Verstoß gegen die Wirtschaftlichkeit vor und darf nur eine Umlage in Höhe des „teuersten“ Vergleichsangebots durchgeführt werden. (AG Berlin Tempelhof-Kreuzberg, Az. 21 C 55/18, aus: ME Febr. 2019, S. 27)
Anmerkung: Die Vergleichsangebote wurden vom Mieter eingeholt und lagen erheblich unter den vom Vermieter angesetzten Kosten.

Sind die Betriebskosten für Hauswart, die Treppenhausreinigung und den Winterdienst um über 500 % gegenüber dem Vorjahr gestiegen, kann der Mieter vom Vermieter Aufklärung über diesen Preisanstieg verlangen; unterbleibt die Erläuterung, kann der Mieter die geforderte Betriebskostennachzahlung um die „*unwirtschaftlichen Kosten*“ kürzen. (AG Berlin Neukölln, Az. 18 C 196/17)

siehe auch: **Betriebskostenabrechnung**
siehe auch: **Betriebskostenart: Gartenpflege**
siehe auch: **Betriebskostenart: Gasleitung**
siehe auch: **Betriebskostenart: Hauswart (Hausmeister)**
siehe auch: **Betriebskostenart: Müllbeseitigung**
siehe auch: **Betriebskostenart: Treppenhausreinigung**
siehe auch: **Betriebskostenart: Ungezieferbekämpfung**
siehe auch: **Betriebskostenvorauszahlung**
siehe auch: **Heizkostenabrechnung**
siehe auch: **Wärmecontracting**

Betriebskostennachforderung

siehe: **Betriebskostenabrechnung und Einsichtnahme durch Mieter**
siehe: **Betriebskostenabrechnung und Fristen**
siehe: **Betriebskostenabrechnung und Nachforderung**
siehe: **Betriebskostenart: Grundsteuer**
siehe: **Betriebskostenvorauszahlung**

Betriebskostenpauschale

Bei einer vereinbarten Betriebskostenpauschale muss nicht jährlich über die Betriebskosten abgerechnet und dem Mieter nicht die Höhe der tatsächlichen Betriebskosten mitgeteilt werden und hat der Mieter kein Auskunftsrecht. (BGH, Az. VIII ZR 106/11)

Ist im Mietvertrag eine Anpassung der Betriebskostenpauschale enthalten, kann der Vermieter einseitig die Betriebskostenpauschale erhöhen. Allerdings gilt das nur für Mietverträge, die vor dem 1. September 2001 abgeschlossen wurden. (AG München, Az. 463 C 4060/14)

Der Vermieter kann bei einer vereinbarten Betriebskostenpauschale nicht ohne Zustimmung des Mieters auf Betriebskostenvorauszahlung umstellen. Eine Klausel im Mietvertrag, wonach durch vermieterseitige Erklärung die Umstellung zulässig sei, ist unwirksam. Hat der Mieter die Betriebskostennachzahlung geleistet, stellt das keine Zustimmung zur Umstellung dar. (AG Berlin Spandau, Az. 6 C 296/21, aus: GE 2022, S. 204)

siehe auch: **Betriebskostenvorauszahlung**
siehe auch: **Mieterhöhung und Bruttokaltmiete**

Betriebskostenrückforderung

siehe: **Betriebskostenvorauszahlung**

Betriebskostenspiegel

© Copyright Harald Grzegorzewski

siehe: **Betriebskostenhöhe**

Betriebskostenumstellung

siehe: **Betriebsabrechnung und Betriebskostenarten**
siehe: **Mietstruktur**

Betriebskostenvereinbarung

siehe: **Betriebskostenabrechnung und Betriebskostenarten**

Betriebskostenvorauszahlung

Hat der Mieter über Jahre hinweg Betriebskostenvorauszahlungen und nach jeweils erfolgter Betriebskostenabrechnung anschließend eine höhere Vorauszahlung geleistet, obwohl mietvertraglich keine Betriebskostenvorauszahlungen vereinbart waren, so ist stillschweigend eine Vertragsänderung zustande gekommen. Weder können die Vorauszahlungen für die Zukunft eingestellt noch für die Vergangenheit zurückgefordert werden. (OLG Düsseldorf, Az. I-10 U 86/05, aus: GE 2005, S. 1486)

Hat der Mieter ohne vertragliche Vereinbarung über Jahre hinweg (hier: 6 Jahre lang) Betriebskostenvorauszahlungen geleistet, über die auch abgerechnet wurde, so fand stillschweigend (konkludent) eine Vertragsänderung der Mietstruktur statt, wonach Nettokaltmiete und Betriebskostenvorauszahlungen zu leisten sind. (LG Berlin, Az. 63 S 50/07, aus: GE 2008, S. 331)

Hat der Mieter über Jahre hinweg vertragsgemäß Betriebskostenvorauszahlungen geleistet, aber keine Abrechnungen erhalten, stellt das keine konkludente Vertragsänderung dar, wonach die Vorauszahlungen als Betriebskostenpauschale angesehen werden können. (OLG Naumburg, Az. 9 U 106/05)

Grundsätzlich steht dem Vermieter eine Nachforderung zu, wenn die Betriebskostenvorauszahlungen zu niedrig waren und sich aus der Abrechnung ergibt, dass die Ausgaben die Vorauszahlungen wesentlich übersteigen. (OLG Stuttgart, Az. 8 Re-Miet 6/81, aus: GE 1982, S. 895; LG Berlin, Az. 63 S 387/01, aus: MM 9/03, S. 36)

Setzt der Vermieter bei Vertragsabschluss die Betriebskostenvorauszahlung zu gering an, um eine insgesamt geringe Gesamtmiete vorzutäuschen, oder sichert er dem Mieter ausdrücklich zu, dass der Vorschuss ausreicht für die Deckung der Betriebskosten, so erwächst dem Mieter ein Schadenersatzanspruch, wenn bei der Betriebskostenabrechnung eine unangemessen hohe Nachzahlung verlangt wird. Der Schadenersatzanspruch bewirkt, dass der Mieter keine Betriebskosten mehr zahlen muss. (LG Berlin, Az. 64 S 331/98; LG Berlin 64 S 109/01, aus: GE 2001, S. 1605)

Wird die Betriebskostenvorauszahlung auf ausdrückliche Nachfrage des Mieters hin als "*angemessen*" bezeichnet, deren Höhe auf Erfahrungswerten basiere, so hat der Vermieter einen Vertrauenstatbestand entstehen lassen, der nicht jede Nachzahlung und Höhersetzung der Vorauszahlung rechtfertigt. Nur bis zu 15 % gelten dann als angemessen. (LG Berlin, Az. 63 S 387/01, aus: MM 9/03, S. 36)

Wird bei Mietvertragsabschluss die Betriebskostenvorauszahlung zu niedrig angesetzt und später mit der ersten Abrechnung eine äußerst hohe Nachzahlung verlangt (hier weit über 100 %) und eine entsprechend hohe Vorauszahlung neu festgesetzt, sind Nachzahlungsanspruch und neuer Vorauszahlungsbetrag insgesamt wirksam; denn gemäß § 556 Abs. 2 Satz 2 BGB (früher: § 4 Abs. 2 Satz 2 Miethöhegesetz) kann eine niedrige Vorauszahlung ebenso vereinbart werden wie die gesamte Kreditierung der Betriebskosten. Nur ein überhöhter Vorauszahlungsbetrag darf nicht festgesetzt werden. Wer allerdings die Betriebskostenvorauszahlung äußerst niedrig festsetzt, um eine insgesamt niedrige Miete vorzutäuschen oder dem Mieter ausdrücklich zusichert, der Vorauszahlungsbetrag decke die Betriebskosten, handelt pflichtwidrig und macht sich schadenersatzpflichtig mit dem Ergebnis, keine Nachzahlung und höhere Vorauszahlungen verlangen zu können. (BGH, Az. VIII ZR 195/03, aus: MM 4/04, S. 34)

© Copyright Harald Grzegorzewski

Bei Vertragsabschluss muss die Höhe der Betriebskostenvorauszahlung nicht kostendeckend kalkuliert sein. Ebenso wenig muss der Mieter darüber informiert werden, ob die Vorauszahlungen ausreichen, um die anfallenden Betriebskosten zu decken oder ob mit einer eventuellen Nachzahlung zu rechnen ist. Wird mit der nächsten Betriebskostenabrechnung eine Nachzahlung fällig, kann der Mieter nicht wegen arglistiger Täuschung die Nachzahlung verweigern. Anders verhält es sich, wenn der Vermieter die „*Angemessenheit der Vorschüsse zugesichert*“ oder den Mieter über „*die tatsächlichen Kosten getäuscht hat, um ihn zum Vertragsabschluss zu bewegen*.“ In diesem Fall läge arglistige Täuschung vor und könnte keine Nachzahlung verlangt werden. (OLG Rostock, Az. 3 U 123/07, aus: GE 2009, S. 324)

Wurde bei Vertragsabschluss eine kostenangemessene Höhe der Betriebskostenvorauszahlung ausdrücklich zugesichert bzw. die Betriebskostenhöhe vorsätzlich zu niedrig angegeben, um den Mieter zum Vertragsabschuss zu veranlassen, liegt eine Pflichtverletzung des Vermieters vor, die beim Mieter einen Schadenersatzanspruch begründet. (OLG Düsseldorf, Az. I-24 U 162/11, aus: GE 2012, S. 827)
Anmerkung: Da im vorliegenden Fall keine ausdrückliche Zusicherung der Betriebskostenhöhe vorlag, hat das Gericht keine Berechnung der Schadenersatzhöhe vorgenommen.

Wurde im Mietvertrag vereinbart, dass der Mieter neben der Nettokaltmiete auch die im Vertrag genannten Nebenkosten zu zahlen hat, aber keine Vorschüsse vereinbart und über Jahre auch keine Vorauszahlung verlangt, hat das nicht zur Folge, dass der Mieter von der Pflicht zur Zahlung der Nebenkosten befreit ist. Der Vermieter kann über die nicht verjährten Forderungen abrechnen und entsprechende Nachzahlung verlangen. (KG Berlin, Az. 12 U 182/04, aus: GE 2007, S. 591)

Wurde gemäß § 556 Abs. 3 BGB nicht binnen Jahresfrist über die Betriebskostenvorauszahlungen gegenüber den Mietern abgerechnet, so hat der Vermieter kein Recht höhere Vorauszahlungen zu verlangen; denn eine Anpassung der Vorauszahlungen ist erst nach erfolgter Abrechnung zulässig. (LG Berlin, Az. 67 S 235/03, aus: MM 3/04, S. 33)

Der Vermieter kann die Höhe der Betriebskostenvorauszahlung anheben, wenn sich die Betriebskosten beträchtlich erhöht haben und eine entsprechende Vereinbarung im Mietvertrag vorliegt. (AG Berlin Wedding, Az. 6a C 119/06, aus: GE 2007, S. 525)
Anmerkung: Fehlt es an einer solchen Vereinbarung, bleibt es bei den ursprünglich vereinbarten Vorauszahlungen und kann nur über die Betriebskostenabrechnung der Differenzbetrag nachgefordert werden.

Die Erhöhung der Betriebskostenvorauszahlung kann auch „*wenige*“ Tage vor Zustellung der Betriebskostenabrechnung erfolgen. (LG Berlin, Az. 63 S 177/10, aus: GE 2011, S. 612)

Nach der Betriebskostenabrechnung kann eine Erhöhung der Betriebskostenvorauszahlungen auch dann erfolgen, wenn bereits die anschließende Abrechnungsperiode abgelaufen ist, über die Betriebskosten dieser Periode aber noch nicht abgerechnet wurde. (BGH, Az. VIII ZR 271/10, aus: GE 2011, S. 881)

Für die Anpassung der Betriebskostenvorauszahlung gilt als Grundlage die letzte Betriebskostenabrechnung. Tatsächlich zu erwartende Betriebskostensteigerungen können in die Anpassung miteinfließen. Nicht zulässig ist ein allgemeiner „*Sicherheitszuschlag*“ (hier: von 10 %), wenn keine Betriebskostensteigerungen zu erwarten sind. (BGH, Az. VIII ZR 294/10)

Ist die Betriebskostenabrechnung inhaltlich fehlerhaft und hat der Mieter die Fehler konkret gegenüber dem Vermieter beanstandet und selbst eine korrigierte Abrechnung erstellt, kann er die Vorauszahlung um den fehlerhaften Betrag verringern. (BGH, Az. VIII ZR 184/12, aus: GE 2013, S. 480)

Die Anpassung der Betriebskostenvorauszahlung kann nur auf Grundlage einer formell und inhaltlich korrekten Betriebskostenabrechnungen vorgenommen werden; denn die Vorauszahlungen sollen den Betriebskosten angemessen sein und weder beim Mieter eine hohe Nachzahlung noch beim Vermieter ein hohes Guthaben entstehen lassen, das bei späterer Abrechnung fällig wird. (BGH, Az. VIII ZR 245/11 und VIII ZR 246/11)

© Copyright Harald Grzegorzewski

Anmerkung: Mit beiden Urteilen gibt der BGH seine bisherige Rechtsprechung auf, wonach für die Erhöhung nur formelle Richtigkeit der Betriebskostenabrechnung ausreichte und verlangt nunmehr, dass auch inhaltlich die Abrechnung korrekt sein müsse, um eine Erhöhung der Vorauszahlungen vornehmen zu können.

Wurde keine Betriebskostenabrechnung vorgenommen und ist das Mietverhältnis beendet, kann der Mieter die gesamten Vorauszahlungen des nicht abgerechneten Zeitraums zurückverlangen und den Vermieter auf Rückzahlung verklagen. Dem kann der Vermieter nur begegnen, wenn er eine Abrechnung nachreicht, was während und nach dem Prozess geschehen kann. Ist die Jahresfrist für die Abrechnung allerdings verstrichen, kann er keine Nachforderung gegenüber dem Mieter geltend machen, sondern maximal die Vorauszahlungen einbehalten bzw. nach erfolgter Rückzahlung wieder einfordern. (BGH, Az. VIII ZR 57/04, aus: GE 2005, S. 543)
Anmerkung: Sollte der Vermieter infolge fehlender Unterlagen nicht abgerechnet haben bzw. nicht genau abrechnen können, kann auch eine Abrechnung auf "*Grundlage von Erfahrungswerten*" genügen, das Gericht gemäß § 287 ZPO die Betriebskosten schätzen oder durch einen Gutachter feststellen lassen.

Wurde keine Betriebskostenabrechnung vorgenommen, kann der Mieter bei einem laufenden Mietverhältnis die gezahlten Vorauszahlungen nicht zurückverlangen. Stattdessen kann der Mieter vom Zurückbehaltungsrecht gemäß § 273 BGB Gebrauch machen und die Vorauszahlungen einstellen. (BGH, Az. VIII ZR 191/05, aus: GE 2006, S. 844)

Wurde eine mit Ofen beheizte Wohnung an das Fernwärmenetz angeschlossen, kann der Vermieter zukünftig angemessene Heizkostenvorauszahlungen verlangen, weil der Anschluss eine Modernisierung darstellt und Vorauszahlungen auf modernisierungsbedingte Betriebskosten auch ohne mietvertragliche Vereinbarung über Betriebskostenvorauszahlungen verlangt werden können. (LG Berlin, Az. 67 S 641/09, aus: GE 2011, S. 1161)

Eine Anpassung der Betriebskostenvorauszahlungen richtet sich nach der letzten Betriebskostenabrechnung und konkret zu erwartenden Betriebskosten des Folgejahres. Ein weiterer „*abstrakter Sicherheitszuschlag*“ pauschal von 10 % auf alle Betriebskosten wegen „*möglicher Preissteigerungen*“ ist unzulässig. (BGH, Az. VIII ZR 294/10)

Wurde keine Betriebskostenabrechnung vorgenommen und fand ein Vermieterwechsel statt, kann der Mieter vom ehemaligen Vermieter für das nicht abgerechnete Jahr die Vorauszahlungen zurückverlangen; denn gegenüber dem neuen Vermieter steht dem Mieter kein Zurückbehaltungsrecht hinsichtlich Betriebskostenvorauszahlungen zu, weil der neue Vermieter nicht rückwirkend über die Vorauszahlungen an den ehemaligen Vermieter abrechnen kann . (LG Berlin, Az. 63 S 184/15)

Wurden aus Sicht des Mieters fehlerhafte Betriebskostenabrechnungen erstellt und vom Vermieter nicht korrigiert, kann der Mieter die Vorauszahlungen gerichtlich nicht zurückverlangen ohne vorher erfolglos eine Korrektur der Abrechnungen auf dem Klageweg verlangt zu haben. (AG Dortmund, Az. 425 C 399/15)

Hat der Mieter die vereinbarten Betriebskostenvorauszahlungen vertragswidrig nicht geleistet und legt der Vermieter nach Ablauf der einjährigen Abrechnungsfrist dem Mieter eine Betriebskostenabrechnung vor, so bleibt der Mieter verpflichtet, die abgerechneten Betriebskosten bis zur Höhe seiner vereinbarten (und nicht gezahlten) Vorauszahlungen zu leisten. Nur was den Betrag übersteigt, kann wegen Fristüberschreitung nicht mehr verlangt werden. (LG Berlin, Az. 65 S 379/04, aus: GE 2005, S. 741)
Anmerkung: Für das Landgericht sind die nachgeforderten Betriebskostenvorauszahlungen keine "*Nachforderung*" im des Sinne des § 556 III BGB und unterliegen deshalb auch nicht der Ausschlussfrist von einem Jahr.

Hat der Mieter weniger als die vertraglich vereinbarten Betriebskostenvorauszahlungen gezahlt, kann der Vermieter auch nach Ablauf der einjährigen Abrechnungsfrist die fehlenden Vorauszahlungen nachverlangen. Nicht verlangen kann er eine darüber hinausgehende „*Nachzahlung*“. (LG Berlin, Az. 63 S 41/17, aus: GE 2018, S. 194)

© Copyright Harald Grzegorzewski

Die Betriebskostenvorauszahlung einschließlich Heizkostenvorauszahlung ist mit der Miete auch dann fällig, wenn der Mieter nach erfolgter Kündigung die Wohnung nicht mehr bewohnt und demzufolge nicht mehr alle Betriebskosten und – weil Auszug im Frühjahr – auch keine Heizkosten mehr anfallen würden. (AG Leipzig, Az. 162 C 6252/09)

Eine Erhöhung der Betriebskostenvorauszahlung kann nicht mit einer vermuteten allgemeinen Kostensteigerung begründet werden, wenn sich aus der letzten Betriebskostenabrechnung nur eine geringfügige Nachzahlung ergeben hat. (AG Hamburg, Az. 49 C 13/22, aus: GE 2022, S. 1011)

Wurde mietvertraglich vereinbart, für die laufenden Betriebskosten monatlich eine Vorauszahlung zu leisten, kann nicht zusätzlich noch ein „*monatlicher Festbetrag*“ für Nebenkosten vereinbart werden. Eine derartige Klausel ist gemäß § 307 Abs. 1 BGB unwirksam. (LG Konstanz, Az. B 61 S 9/22)

Eine Erhöhung der Betriebskostenvorauszahlung kann nur einmal und zusammen mit der Betriebskostenabrechnung erfolgen. Später eintretende Ereignisse wie gestiegene Energiepreise infolge des Ukrainekrieges rechtfertigen keine weitere Anhebung der Betriebskostenvorauszahlung. (AG Köln, Az. 203 C 73/23)

Wird im Mietvertrag handschriftlich eine Netto-Miete in Höhe eines bestimmten Betrages vereinbart und ebenso handschriftlich „*Nebenkosten inkl*.“ und „*Heizkostenvorauszahlung*“ (mit Angabe eines bestimmten Betrages) hinzugefügt und wurden über Jahre keine Betriebs- und Nebenkosten abgerechnet, ist der Vertrag so auszulegen, dass nur Heizkostenvorauszahlungen erfolgen und nur über die Heizkosten abgerechnet werde. Die übrigen Nebenkosten sind hingegen als Pauschale in der Grundmiete enthalten. (AG Düsseldorf, Az. 37 C 285/23)

Geht aus dem Mietvertrag nicht eindeutig hervor, ob die dem Mieter auferlegten Betriebskosten als Pauschale oder als Vorauszahlung geschuldet werden, geht die Unklarheit zu Lasten des Vermieters mit der Folge, dass eine Pauschale als vereinbart gilt. (AG Düsseldorf, Az. 37 C 285/23)

Eine Änderung der mietvertraglich vereinbarten Nebenkostenvorauszahlung bedarf, wenn die Änderung für mehr als ein Jahr erfolgt, der Schriftform. (BGH, Az. XII ZR 88/23)

siehe auch: **Betriebskostenhöhe**
siehe auch: **Betriebskostenabrechnung und Betriebskostenarten**
siehe auch: **Betriebskostenabrechnung und Fristen bei Gewerbemietern**
siehe auch: **Betriebskostenabrechnung und Nachforderung**
siehe auch: **Heizkostenvorauszahlung**
siehe auch: **Nachforderung der Betriebskostenvorauszahlung**

Betriebspflicht

Mit Gewerbemietern kann eine Betriebspflicht vereinbart werden, wonach der Mieter nur mit schriftlicher Genehmigung des Vermieters den laufenden Geschäftsbetrieb schließen darf. Das gilt auch, wenn erstens der Mieter den Mietvertrag gekündigt hat oder ein Zeitmietvertrag ausläuft bzw. es für den Mieter während der Mietzeit kostengünstiger ist, den Laden geschlossen statt geöffnet zu halten. (LG Hamburg, Az. 307 O 233/02, aus: WuM 2003, S. 641)

Eine Betriebspflicht kann formularmäßig vereinbart werden und verpflichtet den Gewerbemieter (hier: eine Pizzeria in einem Einkaufszentrum) seinen Betrieb zur geschäftsüblichen Zeit geöffnet zu halten bzw. sein Geschäft zu betreiben - auch wenn es für ihn unwirtschaftlich ist. (OLG Hamburg, Az. 4 U 236/01, aus: ZMR 2003, S. 254)

Bei vereinbarter Betriebspflicht darf der Geschäftsinhaber (hier: einer Gaststätte) nicht seinen Betrieb wegen Krankheit schließen. Es ist zumutbar und sein unternehmerisches Risiko, für diesen Fall eine Hilfskraft einzustellen, damit der Betrieb geöffnet bleiben kann. Wirtschaftliche Einwände sind hierbei unerheblich. (OLG Düsseldorf, Az. 10 U 69/03, aus: GE 2004, S. 296)

Betrug

© Copyright Harald Grzegorzewski

siehe auch: **Kündigung wegen Betrug**

Beweislast

siehe: **Eigenbedarf und Beweislast**
siehe: **Kündigung wegen Störung des Gebrauchs der Mietsache**
siehe: **Kündigung wegen Zahlungsverzug**
siehe: **Mängel an der Mietsache und Schäden an Mietersachen**
siehe: **Mietminderung und Beweislast**
siehe: **Schimmelbildung**

Bleihaltiges Wasser

siehe: **Mietminderung wegen ... Trinkwasser**

Blitzeis

siehe: **Streupflicht des Vermieters**

Blockwart

siehe: **Kündigung wegen Unzumutbarkeit**

Blumenkästen

siehe auch: **Balkon**
siehe auch: **Fassadenbewuchs**

Bordell

siehe: **Kündigung wegen Prostitution**
siehe: **Mietminderung wegen ... Prostitution**
siehe: **Prostitution**

Brandschaden

siehe: **Feuerschaden**

Brausekopf

siehe: **Verkalkung**

Briefkasten

Der Vermieter muss im Hauseingangsbereich eines Mehrparteienhauses keine Hausbriefkästen installieren lassen, wenn die Post durch geeignete Vorrichtungen wie Türschlitze, Wohnungsbriefkasten usw. in der Lage ist, die Post für jede Wohnung direkt zuzustellen. (AG Flensburg, Az. 68 C 773/94, aus: WuM 4/96)

Sind im Haus bereits Briefkästen vorhanden, müssen nicht außerhalb des Hauses neue Briefkästen angebracht werden. (LG Frankfurt/Oder, Az. 6a S 126/09)

Ist kein Briefkasten vorhanden und empfängt der Mieter nur postlagernd seine Post, darf der Vermieter keine offenen Schreiben (für jeden anderen lesbar) an die Wohnungstür des Mieters heften, sondern muss den offiziellen Postweg benutzen. (AG München, Az. 422 C 17314/13)
Anmerkung: Da der Vermieter nach mehreren anwaltlichen Aufforderungsschreiben die Klebezettel nicht unterließ, klagte der Mieter erfolgreich auf Unterlassung und Ersatz der vorgerichtlichen Anwaltskosten.

© Copyright Harald Grzegorzewski

Um keine Werbung zu erhalten, ist der Mieter berechtigt, einen Aufkleber an den Briefkasten ("*Keine Werbung einwerfen*") anzubringen. (AG München, Az. 223 C 40534/88, aus: WuM 1989, S. 231)

Der Mieter kann die Anbringung eines Briefkastens verlangen, durch dessen Schlitz Umschläge in DIN-A4-Größe passen. (AG Berlin Charlottenburg, Az. 27 C 262/00, aus: NZM 2002, S. 163)

Passt eine Lieferung an den Mieter nicht in den Briefkasten, kann der Mieter die Lieferung auch dadurch ermöglichen, dass sie vorübergehend im Treppenhaus abgelegt wird, sofern von der Ablage keine Belästigungen oder Gefahren ausgehen und eine Vermüllung droht. Das gilt auch, wenn die Lieferung nicht für einen bestimmten, sondern für alle interessierten Mieter bestimmt ist. (BGH, Az. V ZR 46/06)
Anmerkung: Im vorliegenden Fall wurden Branchenbücher im Treppenhaus abgelegt, damit jeder interessierte Mieter sich ein Exemplar nehmen konnte. Der Vermieter kann vom Branchenbuch-Lieferanten keine Unterlassung verlangen.

Der Mieter kann vom Vermieter einen normgerechten Briefkasten verlangen, um auch große Umschläge empfangen zu können. (AG Frankfurt/Main, Az. 33 C 3463/15)
Anmerkung: Der DIN EN 13724 entsprechen die Schlitzgrößen 325 - 400 mm für den Quereinwurf oder 230 - 280 mm für den Längseinwurf.

siehe auch: **Mietminderung ... wegen Briefkasten**

Bruttokaltmiete

siehe: **Mieterhöhung und Bruttokaltmiete**
siehe: **Mietstruktur**

Bruttowarmmiete

siehe: **Mieterhöhung und Bruttowarmmiete**
siehe: **Mietstruktur**

Bürgergeld

siehe: **Jobcenter und Mietwohnung**
siehe: **Mietteilung**
siehe: **Mietzahlung**
siehe: **Obdachlosigkeit und Mietübernahme**
siehe: **Schönheitsreparaturen und Mietübernahme**
siehe: **Sozialamt**

Bürgschaft

Die Bürgschaftserklärung von Privatpersonen muss schriftlich abgefasst sein und enthalten, wofür gebürgt wird (hier: Bürgschaft der Eltern für Mietschulden ihres minderjährigen Kindes). Nur den Mietvertrag mit zu unterzeichnen, ist keine Bürgschaft. (LG Berlin, Az. 62 S 119/02, aus: GE 2003, S. 259)

Wird eine Bürgschaftserklärung gegenüber dem Vermieter für die Zahlungspflichten des Mieters abgegeben und handelt es sich um ein befristetes Mietverhältnis (hier: 5 Jahre) mit Verlängerung um weitere fünf Jahre, wenn nicht vorher gekündigt wird, so erstreckt sich die Bürgschaft auch auf den Verlängerungszeitraum. Dem steht nicht entgegen, dass der Umfang der Bürgschaft nicht näher bestimmt war. Deshalb umfasst sie auch Mieterhöhungen für den Verlängerungszeitraum. (OLG Hamburg, Az. 4 U 113/98)

Wird in der Bürgschaftserklärung vereinbart, dass der Bürge für alle Verpflichtungen aus dem Mietvertrag einsteht, so erstreckt sich die Bürgschaft auf Mietschulden ebenso wie auf sämtliche Kosten,

© Copyright Harald Grzegorzewski

die dem Vermieter bei der Verfolgung seiner Ansprüche entstehen, also auch auf Gerichts- und Räumungskosten. (LG Hamburg, Az. 334 O 107/99, aus: ZMR 2000, S. 764)

Ist der Mieter ordnungsgemäß ausgezogen, hat der Vermieter keinen Anspruch mehr auf die Mietsicherheit. Das gilt für die Kaution des Mieters ebenso wie für die Bürgschaft eines Dritten für den Mieter. Nach Ablauf einer Frist von 6 Monaten ist die Bürgschaftsurkunde an den Bürgen herauszugeben. Das gilt auch, wenn der Vermieter noch einen Sicherheitseinbehalt geltend macht wegen eventueller Nachforderungen aus der Betriebskostenabrechnung. Eine Bürgschaft ist nicht teilbar, sie vollständig nach Ablauf der 6 Monate einzubehalten wegen vielleicht noch ausstehender Betriebskostennachzahlung ist nicht verhältnismäßig. (AG Hamburg, Az. 41 A C 223/00, aus: MM 9/01, S. 46f.)

Die bloße Unterschrift auf dem Mietvertrag neben der Unterschrift des Mieters bedeutet noch keine Haftungsübernahme aus Schuldbeitritt oder Bürgschaft. Im Gegenteil: für eine Bürgschaftserklärung ist der klare Hinweis notwendig, für die fremde Schuld einstehen zu wollen, und müssen Gläubiger (hier: Vermieter), Hauptschuldner (hier: Mieter) und die verbürgte Forderung (hier: die Mieten) bezeichnet sein. (LG Berlin, Az. 62 S 119/02, aus: GE 2003, S. 259)
Fall: Die Eltern hatten neben der Unterschrift ihres minderjährigen Sohnes ebenfalls unterschrieben, um ihre Genehmigung zum Abschluss des Mietvertrages zwischen Sohn und Vermieter zum Ausdruck zu bringen.

Die Mietbürgschaft wird unwirksam, wenn anschließend die vertraglich vereinbarte Barkaution in Höhe von drei Nettokaltmieten geleistet wurde; denn „*sind mehrere Sicherheiten vereinbart, dürfen diese zusammengerechnet den nach § 551 Abs. 1 BGB höchstzulässigen Betrag nicht überschreiten*.“ (BGH, Az. VIII ZR 243/03)

Eine Bürgschaft kann für sämtliche Verpflichtungen aus dem Mietverhältnis vereinbart werden; wurde die Kaution in Höhe von 3 Nettokaltmieten gezahlt, wird die Bürgschaft unwirksam. (AG Berlin Schöneberg, Az. 9 C 424/08)

Eine selbstschuldnerische Bürgschaft wird gleichzeitig mit der Hauptschuld fällig, für die gebürgt wird, und nicht erst nach einer gesonderten Aufforderung an den Bürgen, für den Schuldner zu zahlen. (BGH, Az. XI ZR 160/07; OLG Düsseldorf, Az. I-24 U 12/09, aus: GE 2010, S. 410)
Anmerkung: Der BGH verwies in seinem Urteil auf die Möglichkeit, in der Bürgschaftsvereinbarung ausdrücklich zu bestimmen, dass die Bürgschaft erst mit der späteren Leistungsaufforderung an den Bürgen fällig werde.

Die Bürgschaft für einen Mieter ist nicht auf 3 Nettokaltmieten begrenzt und umfasst sämtliche Mietschulden. (BGH, Az. VIII ZR 379/12)

Hat die Bank des Mieters eine Mietkautionsbürgschaft übernommen und auf die Einrede der Anfechtbarkeit, der Aufrechenbarkeit und der Vorausklage verzichtet, ist die Bank verpflichtet, auf Anforderung des Vermieters gegen Vorlage der Bürgschaftsurkunde den gesamten Kautionsbetrag an den Vermieter auszuzahlen. (AG München, Az. 413 C 240/10, aus: GE 2011, S. 488)

Hat der Vater der Mieterin vor Mietvertragsabschluss eine Bürgschaftserklärung abgegeben, die vom Vermieter nicht vertraglich gefordert wurde und auch nicht angenommen wurde, ist keine Bürgschaft zustande gekommen. Die Urkunde „*hinnehmen*“ und „*abheften*“ in der Mieterakte ist keine Annahme; überdies ist eine vereinbarte und gezahlte Mietkaution plus Bürgschaft eine unzulässige „*Übersicherung*“ und macht die Bürgschaft unwirksam. (AG Berlin Charlottenburg, Az. 213 C 104/15)

Hat die Bank eine Mietbürgschaft übernommen und endet das Mietverhältnis, ist die Bürgschaftsurkunde nicht an den Mieter, sondern an die Bank zurückzugeben. (OLG Frankfurt Main, Az. 2 U 252/11)

Bei einer Bürgschaft gibt es kein Widerrufsrecht, weil eine Bürgschaft keiner „*vertragscharakteristischen Leistung*“ wie bei einem Verbrauchsgütergeschäft oder Fernabsatzgeschäft entspricht. (BGH, Az. XI ZR 219/19)

siehe auch: **Kaution und Aufrechnung**

© Copyright Harald Grzegorzewski

siehe auch: **Kaution und Bürgschaft**
siehe auch: **Mietvertrag und Unterschrift**

Cannabis

siehe: **Kündigung wegen Drogen**

CB-Funk

Der Mieter ist nicht berechtigt, ohne Genehmigung des Vermieters auf dem Balkon seiner Wohnung im Mehrfamilienhaus eine CB-Funk-Antenne zu installieren. (AG Kenzingen, Az. C 96/93, aus: WuM 7/96)

Concierge

siehe: **Betriebskostenart: Doorman**
siehe: **Betriebskostenart: Ungezieferbekämpfung**

Couchsurfing

siehe: **Untermieter und Kündigung durch den Vermieter**

Corona-Pandemie

siehe: **Mietanpassung wegen Corona-Pandemie**
siehe: **Räumungsfrist**

Contracting-Anbieter

siehe: **Heizkostenabrechnung**
siehe: **Wärmecontracting**

Dachboden

Hat der Mieter widerrechtlich Gegenstände auf dem Dachboden abgestellt, darf der Vermieter diese Gegenstände nicht eigenmächtig entfernen, sondern muss den Mieter zur Entfernung auffordern oder auf Entfernung verklagen. Werden die Gegenstände einfach entfernt, schuldet der Vermieter dem Mieter Schadenersatz. Allerdings muss sich der Mieter ein Mitverschulden in Höhe von 25 % anrechnen lassen, weil das Abstellen der Gegenstände ohne Nutzungsrecht am Dachboden erfolgte. (AG Berlin Charlottenburg, Az. 235 C 267/12, aus: GE 2013, S. 1281)

siehe auch: **Keller**
siehe auch: **Trockenraum**

Dachbegrünung

siehe: **Betriebskostenart: Gartenpflege**

Datenschutz und DSGVO

Beschwert sich ein Mieter über einen anderen Mieter wegen Lärm- und Geruchsbelästigungen bei der Hausverwaltung und wird die Beschwerde überprüft (hier: durch eine angekündigte Wohnungsbegehung beim verdächtigten Mieter, kann dieser Mieter von der Hausverwaltung gemäß Art. 12 DSGVO i. V. m.§ 15 I DSGVO Auskunft über die Person/Mietpartei verlangen, die sich über ihn beschwert hat. Allerdings nur, wenn sich nach Überprüfung durch die Hausverwaltung eine „*unwahre Tatsachenbehauptungen*“ vorliegt und der zu Unrecht verdächtigte Mieter die Angaben für Ansprüche gegen den Beschwerde führenden Mieter benötigt. (BGH, Az. VI ZR 14/21, aus: GE 2022, S. 408)
Hintergrund: Geht die Verwaltung der Beschwerde gezielt nach, muss sie die Daten durch Aufnahme in die Mieterakte des verdächtigten Mieters personenbezogen verarbeitet haben (Art. 4 Ziffer 1 DSGVO).

© Copyright Harald Grzegorzewski

Folglich kann der verdächtigte Mieter gemäß Art. 12 i. V. m. § 15 I DSGVO von der Verwaltung Auskunft über den Beschwerdeführer verlangen, um vielleicht Ansprüche nach § 1004 I und § 823 I BGB i. V. m. Art. 1 I GG gegen ihn geltend zu machen.
Problem: Hat die Verwaltung vom Beschwerdeführer bei Beschwerdeannahme gemäß Art. 6 1a DSGVO keine Genehmigung zur Weitergabe seiner persönlichen Daten erhalten, muss die Verwaltung zwischen Schutzinteresse des Beschwerdeführers und Auskunftsanspruch des verdächtigten Mieters abwägen, ob die Personendaten herausgegeben oder zurückgehalten werden, was erst nach Überprüfung der Tatsachenlage entschieden werden kann. Folglich muss die Hausverwaltung den Beschwerdeführer gleich bei Beschwerdeannahme über eine mögliche Weitergabe seiner Personendaten informieren mit Hinweis darauf, dass gemäß Art. 6 1f i. V. m. Art. 21 I DSGVO der Weitergabe jederzeit widersprochen werden kann.

Fordert das Finanzamt vom Vermieter die Vorlage der Mietverträge und Nebenkostenabrechnungen, liegt kein Verstoß gegen die DSGVO vor, wenn der Vermieter dieser Verpflichtung nachkommt. Die Einwilligung der Mieter muss nicht eingeholt werden, allerdings müssen die Mieter über die Vorlage der Dokumente unterrichtet werden. (BFH, Az. IX R 6/23, aus: GE 2024, S. 1240)

siehe auch: **Betriebskostenabrechnung und Einsichtnahme durch Mieter**

DDR-Mietvertrag

siehe: **Kündigungsfristen bei alten Mietverträgen**

Denkmalschutz

siehe: **Fassade**
siehe: **Modernisierungsmaßnahme: Isolierglasfenster**

Dienstwohnung

Eine Werkdienstwohnung ist unmittelbarer Bestandteil des Arbeitsvertrages und Teil der Vergütung. Anders als bei einer Werkmietwohnung, wo neben dem bestehenden Arbeitsvertrag ein gesonderter Mietvertrag abgeschlossen wird. (LG Berlin, Az. 63 T 198/12)

Wird eine Wohnung angemietet, um sie eigenen Arbeitnehmern zur Nutzung zu überlassen ohne Miet- oder Untermietvertrag mit dem AN, und wird keine Miete verlangt, sondern wird die Überlassung als Sachleistung mit dem Gehalt verrechnet, liegt zwischen dem Mieter (dem AG) und dem Vermieter ein Gewerbemietvertrag vor. Wird der Mietvertrag vom Vermieter ordentlich gekündigt, kann sich der Gewerbemieter auch nicht auf Wohnmietrecht berufen. Ob ein Formular für Wohnungsmietverträge verwendet wird, ist unerheblich. (KG Berlin, Az. 8 U 40/24, aus: GE 2024, S. 1096)
Anmerkung: Ein Verstoß gegen das Zweckentfremdungsverbot liegt nicht vor, weil die Wohnung gemäß § 2 Abs. 1 ZwVbG nicht „*zu anderen als Wohnzwecken genutzt* wird“.

siehe auch: **Eigentümerwechsel**
siehe auch: **Hauswart und Wohnung**

Diskriminierung

Wird ein Wohnungsbewerber mit dem Hinweis abgelehnt, an „*Neger*“ werde ohnehin nicht vermietet, so liegt eine Persönlichkeitsverletzung vor und kann der Bewerber vom Hausverwalter Schadenersatz verlangen. Das gilt gemäß § 831 Abs. 1 BGB auch, wenn nicht er selbst, sondern die beauftragte Hausmeisterin den Bewerber mit diesem Hinweis abgewiesen hat. (OLG Köln, Az. 24 U 51/09)
Anmerkung: Der Schadenersatzanspruch des Bewerbers gegen den Vermieter wurde vom OLG nicht mit einem Verstoß gegen das Allgemeine Gleichbehandlungsgesetz begründet, sondern mit einer unerlaubten Handlung gemäß § 823 BGB. Diskriminierung und Schadenersatzanspruch sind somit unabhängig von der Anzahl der Wohnungen im Bestand des Vermieters, wie es aus § 19 Abs. 5 AGG abgeleitet werden könnte, wonach ein Benachteiligungsverbot „*aus Gründen der Rasse oder wegen der ethnischen Herkunft*“ nicht für Vermieter von Gebäuden bis 50 Wohnungen gelte.

© Copyright Harald Grzegorzewski

Wird eine Mieterhöhung nur gegenüber ausländischen Mietern geltend gemacht und bleiben andere Mieter, für deren Wohnungen von der Ausstattung her ebenfalls eine Mieterhöhung gerechtfertigt wäre, von den Mieterhöhungen verschont, liegt eine unzulässige Diskriminierung gemäß § 19 AGG wegen ethnischer Herkunft vor. (AG Berlin Tempelhof-Kreuzberg, Az. 25 C 357/14)
Anmerkung: Den diskriminierten Mietparteien wurde ein Schadenersatz von je 15.000 € zugesprochen.

Wird in der Internetanzeige nur die Vermietung „*an Deutsche*“ inseriert, liegt ein Verstoß gegen das Diskriminierungsverbot des Allgemeinen Gleichbehandlungsgesetzes vor und hat der ausländische Mietinteressent einen Anspruch auf 1.000 € Entschädigung. (AG Augsburg, Az. 20 C 2566/19)

Doorman

siehe: **Betriebskostenart: Doorman**

Doppelte Schriftformklausel

siehe: **Schriftformklausel**

Doppelte Kündigung

siehe: **Kündigungsfristen bei alten Mietverträgen**

Doppelvermietung

Hat der Vermieter eine bereits vermietete und bezogene Wohnung doppelt vermietet, und verkauft und beseitigt der zweite Mieter die Einrichtungsgegenstände des ersten Mieters, macht sich der Vermieter gegenüber dem ersten Mieter schadenersatzpflichtig wegen positiver Vertragsverletzung, weil er einem Dritten rechtswidrig Zugang zur Wohnung verschafft und damit den Verlust der Einrichtungsgegenstände ermöglicht hat. Aufgrund des direkten Zusammenhangs zwischen Pflichtverletzung des Vermieters (er hat eine vertragliche Schutzpflicht gegenüber dem Inventar seiner Mieter) und dem eingetretenen Schaden muss sich der Vermieter den Schaden zurechnen lassen und ihn ersetzen. Und kann der Schaden nicht genau festgestellt werden, weil die Sachen nicht mehr vorhanden sind, darf die Schadenshöhe auf Grundlage glaubhafter Angaben des Geschädigten geschätzt werden. (KG Berlin, Az. 9 U 6215/99)

© Copyright Harald Grzegorzewski

Drittmittel

siehe: **Entschädigung bei Mietermodernisierung**
siehe: **Modernisierung und Mieterhöhung**

Dürftigkeitseinrede

siehe: **Erbschaft der Wohnung**

Durchbohren der Türen

siehe: **Beschädigung der Mietsache**

Durchbohren der Fliesen (Dübellöcher)

siehe: **Beschädigung der Mietsache**
siehe: **Fliesen und Schönheitsreparaturen**

Dusche statt Badewanne

Wenn Mieter wegen Kreislaufbeschwerden nur mit großen Problemen in eine Badewanne steigen können, können sie vom Vermieter die Zustimmung für den nachträglichen Einbau einer Dusche auf

eigene Kosten verlangen. Allerdings kann der Vermieter eine Sicherheitsleistung gegen alle mit dem Umbau verbundenen Gefahren verlangen. (AG Hamburg, Az. 40 C 1309/94)

siehe auch: **Badewanne**

Efeu

siehe: **Fassadenbewuchs**
siehe: **Mietminderung wegen … Fassadenbewuchs**

Eheähnliche Gemeinschaft

siehe: **Lebenspartner**

Eheleute als Mieter

siehe: **Auszug des Ehepartners oder Lebensgefährten**
siehe: **Kündigung und Eheleute bzw. Lebensgefährte**
siehe: **Lebenspartner**
siehe: **Mietvertrag und Unterschrift**
siehe: **Räumungsklage**

Eheleute als Vermieter

siehe: **Kündigung und Ehepartner bzw. Lebensgefährte**

Eigenbedarf und Alter

siehe: **Eigenbedarf und Härteeinwand**
siehe: **Räumungsklage und Härtegründe**

Eigenbedarf und Alternativwohnung

Wird nach stattgefundener Eigenbedarfskündigung in demselben Haus eine andere Wohnung frei, muss der Vermieter dem gekündigten Mieter diese Wohnung als Ersatz anbieten. (LG Mannheim Az. 4 S 148/95, aus: WuM 10/96, S. 475)

Die Angebotspflicht besteht nicht, wenn aufgrund vorliegender Umstände die Neubegründung eines Mietverhältnisses mit dem Mieter unzumutbar erscheint. (OLG Karlsruhe, Az. 3 ReMiet 2/92)

Die Pflicht des Vermieters, dem wegen Eigenbedarf gekündigten Mieter eine freistehende Wohnung als Alternative anzubieten, gilt nur, wenn diese Wohnung sich in räumlicher Nähe zur gekündigten Wohnung befindet. (LG Berlin, Az. 64 S 113/99, aus: MM 11/99, S. 35)

Der Eigentümer muss dem gekündigten Mieter eine im Haus oder in derselben Wohnanlage freigewordene Wohnung ersatzweise anbieten. Andere Wohnungen nicht. (BGH, Az. VIII ZR 276/02 und Az. VIII ZR 292/07)

Der Vermieter muss bei erfolgter Eigenbedarfskündigung eine im Haus frei gewordene Wohnung als Ersatz auch dann anbieten, wenn sie eine Etage höher liegt als die gekündigte Wohnung und im Mietzins teurer ist. Die Entscheidung über Annahme oder Ablehnung obliegt allein dem Mieter. Die Angebotspflicht gilt nur bis zum Ablauf der Kündigungsfrist. Wird eine als Ersatz in Betracht kommende Wohnung erst nach Ablauf der Kündigungsfrist frei, braucht sie nicht angeboten zu werden. Verletzt der Vermieter seine Angebotspflicht, wird die Eigenbedarfskündigung unwirksam. (BGH, Az. VIII ZR 311/02)
Anmerkung: Die noch in diesem Urteil vertretene Rechtsauffassung, wonach mit Verstoß gegen die Angebotspflicht die Eigenbedarfskündigung unwirksam werde, wird vom BGH seit Dezember 2016 nicht mehr vertreten (*siehe* Az. VIII ZR 232/15)

© Copyright Harald Grzegorzewski

Die Pflicht des Vermieters bei Eigenbedarfskündigung dem gekündigten Mieter eine freistehende Wohnung anzubieten entfällt, wenn eine freie Wohnung ca. 70 m² größer und fast doppelt so teuer ist wie die gekündigte Wohnung – und wenn eine fast gleichgroße Wohnung nur möbliert vermietet, erst 11 Monate später frei wird und der gekündigte Mieter überdies kein Interesse an einer möblierten Wohnung dargelegt hat. (OLG Düsseldorf, Az. I-10 U 149/08)

Der Vermieter muss dem Mieter nach erfolgter Eigenbedarfskündigung eine während der laufenden Kündigungsfrist im Haus frei gewordene Wohnung anbieten. Unterbleibt das Angebot, wird die Kündigung nicht unwirksam, sondern macht sich der Vermieter nur gegenüber dem Mieter schadenersatzpflichtig. (BGH, Az. VIII ZR 232/15)
Anmerkung: Mit diesem Urteil verlässt der BGH seine bisherige Rechtsprechung, wonach das ausgebliebene Angebot die Kündigung unwirksam machte, lässt die Kündigung rechtswirksam und spricht dem Mieter stattdessen einen Schadenersatzanspruch zu, der „*nur auf Geldersatz gerichtet*“ ist und nicht auf „*Fortsetzung des bisherigen Mietverhältnisses*“. Mit diesem Urteil sind folglich auch Rechtsauffassungen unterer Instanzgerichte verworfen, die eine Kündigung wegen Verstoß gegen die Angebotspflicht für unwirksam erklärten. ((u. a. LG Berlin, Az. 62 S 357/96; AG Köln, Az. 205 C 3/12; AG Landsberg, Az. 1 C 194/10; LG München I, Az. 14 S 2969/15)

Kündigt der Vermieter wegen Eigenbedarf und wird im Haus eine Dachgeschosswohnung frei, muss diese Wohnung als Ersatz angeboten werden. Das gilt auch dann, wenn diese Alternativwohnung nur befristet vermietet werden kann. (AG Köln, Az. 221 C 282/15)

Die Kündigung wegen Eigenbedarf ist rechtsmissbräuchlich und damit unwirksam, wenn eine leere Wohnung vorhanden ist und nicht als Ersatz angeboten wird. Das gilt auch, wenn der Vermieter diese Wohnung für ungeeignet hält. Es ist allein dem Mieter vorbehalten, ob eine angebotene Alternativwohnung ihm als geeignet oder ungeeignet erscheint. (AG Köln, Az. 221 C 282/15)

Kündigt der Vermieter wegen Eigenbedarf, muss er nicht die eigene dadurch freiwerdende Wohnung im Haus anbieten – auch deswegen nicht, wenn sie nach Größe, Schnitt und Lage nicht mit der Wohnung des Mieters vergleichbar ist. (BGH, Az. VIII ZR 284/16, aus: GE 2017, S. 1016)
Anmerkung: Den Mietern im Erdgeschoss wurde gekündigt, damit die Tochter aus dem 4. Obergeschoss gesundheitsbedingt hinunterziehen könne. Dadurch wäre die Wohnung der Tochter freigeworden und hätte einen „*fliegenden Wechsel*“ ermöglicht, schien aber hinsichtlich Größe, Schnitt und Lage im 4. OG nicht mit der Mieterwohnung vergleichbar.

Kündigt der Vermieter wegen Eigenbedarf und wird während der laufenden Kündigungsfrist eine Wohnung in seiner Wohnanlage frei, muss der Vermieter diese Wohnung dem Mieter anbieten. Dass die Wohnung nur halb so groß und vielleicht nicht angemessen ist, ist unerheblich. Das entscheidet allein der Mieter. Unterbleibt das Angebot, hat der Mieter einen Schadenersatzanspruch gegenüber dem Vermieter. (LG Berlin, Az. 64 S 197/18, aus: MM 10/2020, S. 30)

Kündigt der Vermieter wegen Eigenbedarf und wird im Haus eine Etage höher eine Wohnung frei und dem Mieter angeboten und lehnt der Mieter ohne Begründung das Angebot ab, kann der Vermieter Räumung der gekündigten Wohnung verlangen und der Mieter keine Härteeinwände geltend machen. (AG München, Az. 473 C 2138/20)
Anmerkung: Die Miete der gekündigten Wohnung mit 75 m² Wohnfläche betrug 370 €, die Miete der Alternativwohnung mit 55 m² betrug 640 €. Aus Sicht des Amtsgerichts für eine alleinstehende Person eine angemessene Vergleichswohnung.

siehe auch: **Eigenbedarf und Grundbuch**
siehe auch: **Eigenbedarf und Handelsgesellschaft**
siehe auch: **Eigenbedarf und Wegfall des Grundes**

Eigenbedarf und Angehörige

Wird Eigenbedarf für die eigenen Kinder geltend gemacht, spielt die Größe der Wohnung keine Rolle (hier: 92 m² Wohnfläche für den studierenden Sohn), wenn dem Eigentümer dadurch Unterhaltskosten erspart bleiben. (LG Potsdam, Az. 11 S 125/04, aus: GE 2005, S. 187)

© Copyright Harald Grzegorzewski

Kündigt der Vermieter wegen Eigenbedarf (hier: für die Tochter) und wird im Haus eine andere Wohnung frei, die allerdings 40 m² kleiner ist, kann der gekündigte Mieter nicht verlangen, dass die Bedarfsperson in die kleinere Wohnung einzieht. (LG Hamburg, Az. 307 S 118/02, aus: ZMR 2003, S. 265)

Wird Eigenbedarf an einer 102 m² großen Wohnung für die 18-jährige Tochter geltend gemacht, die gerade ihr Abitur machte und noch nicht über eigenes Einkommen verfügt, liegt kein nachvollziehbarer Bedarf vor, der die Eigenbedarfskündigung begründet und rechtfertigt. (AG Berlin Köpenick, Az. 14 C 16/13)

Wird Eigenbedarf für Angehörige oder für sich selbst geltend gemacht, ist die Größe der Wohnung unerheblich. Kommt es zur Kündigung und zum Rechtsstreit vor Gericht, ist nicht die „*Angemessenheit*" der Wohnung zu prüfen, sondern die Frage, ob ein „Rechtsmissbrauch" vorliegt. Konkret: ob der „*Eigennutzungswunsch.. ernsthaft verfolgt wird*" und „*von vernünftigen und nachvollziehbaren Gründen getragen ist*" oder „*ob er missbräuchlich ist*", weil der „*Wohnbedarf weit überhöht*" ist, die Wohnung den „*Nutzungswunsch*" überhaupt nicht erfüllen kann, oder ob nicht andere, vergleichbare Wohnungen im Eigenbestand frei geworden sind. Und ob „*weit überhöhter Wohnbedarf*" vorliegt, bemisst sich nicht allein an der Fläche, sondern an der „*umfassenden Würdigung der gesamten Umstände des Einzelfalls*". (BGH, Az. VIII ZR 166/14, aus: GE 2015, S. 585)
Anmerkung: Vorliegend ging es um Eigenbedarf für den Sohn, der nach Abschluss des Auslandstudiums in die 130 m² große Wohnung mit einem Freund einziehen und eine Wohngemeinschaft gründen wollte. Weil Wohngemeinschaften allgemein nur von kurzer Dauer und eine Wohnung über 100 für einen Single als unangemessen gilt, hatte das Landgericht die Eigenbedarfskündigung zurückgewiesen – was vom BGH für eingestuft wurde, so dass eine andere Kammer beim Landgericht neu verhandeln und entscheiden muss.

Keine Eigenbedarfskündigung für den Sohn, der nach Freiwerden der Wohnung eine Wohngemeinschaft gründen möchte, aber noch gar nicht feststeht, wer zur Wohngemeinschaft gehört und welches Zimmer der Wohnung erhalten soll. Indizien für den fehlenden Eigennutzungsbedarf: niemand hatte bislang die Wohnung besichtigt, keine Offenlegung, wer zur Wohngemeinschaft gehört und welches Zimmer erhalten möchte, keine ladungsfähigen Anschriften der vermeintlichen WG-Mitglieder, die scheinbar schon anderweitig untergekommen zu sein schienen. Die Eigenbedarfskündigung war wegen fehlender Ernsthaftigkeit abzuweisen. (AG Hamburg, Az. 49 C 441/21)

Für ein Stiefkind des Vermieters kann Eigenbedarf geltend gemacht werden. (LG Hamburg, Az. 307 S 206/96, aus: WuM 3/97, S. 177) Allerdings muss zu dem Stiefkind eine enge persönliche Beziehung nachgewiesen werden. (AG Oldenburg, Az. 19 C 381/90, aus: WuM 1990, S. 512)

Auch für Geschwister und deren Familien kann Eigenbedarf geltend gemacht werden. (BGH, Az. VIII ZR 311/02 und VIII ZR 276/02)

Für die Schwiegermutter kann Eigenbedarf geltend gemacht werden. (BGH, Az. VIII ZR 339/04)

Für das Stiefenkelkind kann kein Eigenbedarf geltend gemacht werden. Grund: Die Stiefenkelin zählt nicht zu den Familienangehörigen, weil sie nicht wenigstens mit dem Vermieter verschwägert ist. (LG Weiden, Az. 2 S 101/02, aus: WuM 2003, S. 210)

Für das nicht im Haushalt lebende Stiefkind des Vermieters kann kein Eigenbedarf geltend gemacht werden. Wegen fehlender Verwandtschaft und Schwägerschaft mit Vermieter kann es nicht als Familienangehöriger angesehen werden. (AG Siegburg, Az. 105 C 97/18, aus: WuM 2019, S. 33)

Für den Schwager kann Eigenbedarf nur geltend gemacht werden, wenn eine besondere „*Nähebeziehung*" zwischen Schwager und Vermieter vorliegt, weil er eigentlich kein Familienangehöriger ist. Außerdem muss die Sozialverträglichkeit bei der Kündigung berücksichtigt werden: Stehen mehrere Wohnungen für den Eigenbedarf zur Verfügung, kann nicht einfach dem Mieter gekündigt werden, der aufgrund Bezug öffentlicher Leistungen nicht so einfach eine Ersatzwohnung finden würde. (AG Gelsenkirchen, Az. 210 C 88/16)

© Copyright Harald Grzegorzewski

Für den Enkel kann Eigenbedarf geltend gemacht werden. (BGH, Az. VIII ZR 62/08)

Für die eigenen Neffen und Nichten kann Eigenbedarf geltend gemacht werden, weil sie zu den „*engen Verwandten*“ des Vermieters gehören. (BGH, Az. VIII ZR 159/09, aus: GE 2010, S. 408)

Für den Großneffen kann kein Eigenbedarf geltend gemacht werden. Nur wenn ein besonderes, familiär enges und „*herausgehobenes Näheverhältnis*“ bestünde, wäre ausnahmsweise eine Kündigung wegen Eigenbedarf gerechtfertigt. Vorliegend sprechen 10 Familientreffen und ein gemeinsamer Bildungsurlaub im Jahr nicht für diese Ausnahme. (AG Fürstenfeldbruck, Az. 5 C 364/19

Für den Schwager kann nur dann Eigenbedarf geltend gemacht werden, wenn ein „*besonders enger Kontakt*“ zwischen Eigentümer und Schwager besteht. (BGH, Az. VIII ZR 247/08)

Für eine Tante kann Eigenbedarf nur geltend gemacht werden, wenn besondere Umstände, z. B. eine sehr enge Bindung des Vermieters zu dieser Person, vorliegen. (OLG Braunschweig, Az. 1 W 26/93, aus: WuM 1993, S. 731; LG Berlin, Az. 65 S 240/03, aus: MM 2004, S. 123) Das gilt auch bei Eigenbedarf für einen Cousin. (LG Frankfurt/Main, Az. 2/17 S 196/01, aus: WuM 2004, S. 209)

Für die eigene Mutter kann Eigenbedarf geltend gemacht werden, wenn die Mutter aus einer zu großen und teuren Wohnung ausziehen und in die kleinere Eigentumswohnung einziehen möchte. (AG Berlin Tiergarten, Az. 8 C 66/10)

Für den Ehepartner kann Eigenbedarf auch dann geltend gemacht werden, wenn beide Eheleute bereits getrennt leben oder geschieden sind, weil dadurch die Familienangehörigkeit nicht aufgehoben ist. (BGH, Az. VIII ZR 359, aus: GE 2020, S. 1621)

Wird Eigenbedarf des Eigentümers für sich und seine Freundin geltend gemacht, muss die Freundin in der Eigenbedarfskündigung namentlich genannt werden. Das gilt auch, wenn die Freundin noch mit jemand anderem verheiratet ist und deren Ehemann nichts von allem erfahren soll. (LG München, Az. 14 S 18 674/00, aus: NZM 2001, S. 807)

Wird Eigenbedarf für die eigene Tochter und deren Lebensgefährten geltend gemacht, muss der Name des Lebensgefährten in der Eigenbedarfskündigung genannt werden. (LG Essen, Az. 10 S 244/13)
Anmerkung: Das Urteil wurde dem BGH zur Revision vorgelegt.

Wird Eigenbedarf für die kranke Tochter geltend gemacht, ist unerheblich, ob die Wohnung zur Miete oder mietfrei überlassen wird. (AG Lennestadt, Az. 3 O 460/15, aus: DWW, Heft 4/2017)

Wird das Mietverhältnis wegen Eigenbedarf für die eigene Tochter und ihren Lebenspartner gekündigt und fällt später dieser Grund weg, kann der Vermieter den Eigenbedarf für sich selbst geltend machen ohne erneut kündigen zu müssen, wenn er seine Wohnung verkaufen will aufgrund eigener Trennung der Beziehung und in die Mieterwohnung einziehen möchte. (AG Berlin Tempelhof-Kreuzberg, Az. 8 C 146/13, aus: GE 2014, S. 1534)

Für das Kind der Lebensgefährtin, mit der der Vermieter nicht verheiratet ist, kann kein Eigenbedarf geltend gemacht werden. (AG Siegburg, Az. 105 C 97/18)

Für einen Cousin kann kein Eigenbedarf geltend gemacht werden, weil er kein Familienangehöriger nach § 573 BGB ist. Familienangehörige sind bei einer Eigenbedarfskündigung ausschließlich die Personen, denen rechtlich ein Zeugnisverweigerungsrecht zusteht. (BGH, Az. VIII ZR 276/23)
Anmerkung: In § 383 ZPO und § 52 StPO ist geregelt, wem ein Zeugnisverweigerungsrecht zusteht.

Zieht die Lebensgefährtin des Vermieters aus der gemeinsamen Wohnung aus, um zukünftig einen eigenen Haushalt zu führen, kann der Vermieter keinen Eigenbedarf an einer von ihm vermieteten Wohnung geltend machen für seine ausgezogene Lebensgefährtin. Unerheblich ist die Erklärung, beide wollten die „*Partnerschaft*“ fortführen; erheblich ist der Umstand, dass kein gemeinsamer Haushalt mehr geführt werde. (LG Berlin, Az. 66 S 80/19, aus: GE 2020, S. 119)

© Copyright Harald Grzegorzewski

Eine offene Handelsgesellschaft als Vermieter kann Eigenbedarf für einen Angehörigen eines ihrer Gesellschafter nicht geltend machen. (LG Rendsburg, Az. 3 C 1056/94, aus: WuM 9/96, S. 544)

Will der Vermieter die Wohnung als Zweitwohnung nutzen, um regelmäßig seine minderjährige Tochter besuchen zu können, kann wegen Eigenbedarf gekündigt werden. (LG Berlin, Az. 67 S 121/12)

Will der Vermieter die Wohnung für sich und Familienangehörige bedarfsweise als Ferienwohnung nutzen, nicht aber zum dauerhaften Wohnen (die eigenen Wohnungen als ständige Wohnsitze bleiben erhalten), ist eine Eigenbedarfskündigung unzulässig. (AG Neustadt/Aisch, Az. 1 C 321/15)

Die Eigenbedarfskündigung für eine Au-pair-Kraft ist zulässig, wenn die Au-pair-Kraft nicht in der Erstwohnung des Vermieters aus Platzgründen wohnen kann und deshalb die zweite Wohnung des Vermieters, die in der Nähe liegt, benötigt wird. (AG München, Az. 473 C 11647/20)

Die Eigenbedarfskündigung für eine Au-pair-Kraft ist unwirksam, wenn für eine zukünftige Au-pair-Kraft die Wohnung benötigt werde, weil es nicht „*komfortabel*“ sei, die Au-pair-Kraft in der eigenen Wohnung der Familie unterzubringen. (LG Berlin, Az. 67 S 11/21, aus: GE 2021, S. 704)
Anmerkung: Das Gericht betonte, dass eigene Komfortnachteile geringer wiegen als Härtegründe des Mieters, angemessenen Wohnraum (in Berlin) zu finden.

Eigenbedarf für die erwachsene Stieftochter, die bereits in einer Wohnung (60 m²) des Vermieters lebt, die Wohngegend inzwischen zu „*bieder*“ findet und lieber im „*angesagteren*“ Bergmannkiez wohnen möchte, ist kein hinreichender Kündigungsgrund. (AG Berlin Tempelhof-Kreuzberg, Az. 13 C 80/19, aus: ME Febr. 2021, S. 27)
Anmerkung: In seinen Hinweisen an den Vermieter, die Berufung eingelegte, wies das Landgericht darauf hin, dass 1. bei einem entfernten Verwandtschaftsverhältnis (wie zu einer Stieftochter) genau zu prüfen sei, wie eng das Verhältnis überhaupt sei und „*welche genauen familienrechtlichen Beziehungen (durch wann geschlossene Heirat etc.) zu welchem Zeitpunkt*“ bestanden, und 2. das bloße Bedürfnis, in einer „*attraktiver*“ erscheinenden Wohngegend leben zu wollen, „*nicht „das erforderliche Gewicht für rechtserheblichen Eigenbedarf*“ habe – woraufhin de Vermieter seine Berufung zurückzog.

Eine Eigenbedarfskündigung des Vermieters für sich und seine Tochter ist unwirksam, wenn im Kündigungsschreiben nur „*Planungen, Absichten und Entschlüsse des Klägers*“ angedeutet werden, die „*unkonkret, nicht plausibel und (besonders im Zusammenspiel mit den objektiven Parametern der (…) vermieteten Wohnung) widersprüchlich*“ erscheinen. (LG Berlin, Az. 66 S 323/19, aus: ME, Febr. 2021, S. 27)
Anmerkung: Die gesamte Wohnung misst 31,11 m², das einzige Zimmer mit einem Fenster (21,08 m²), das Zimmer in 2 Zimmer geteilt werden (eins 3,2 m² ohne Heizkörper und Belüftung). Und wer einziehen wollte, blieb letztlich unklar.

Eine Eigenbedarfskündigung des Vermieters zur Unterbringung einer Pflegekraft, die nicht mit ihm verwandt ist, für sich selbst ist zulässig. Eine Aufnahme in der eigenen, ausreichend großen Wohnung muss nicht erfolgen. Ebenso wenig eine namentliche Benennung der Pflegeperson zum Zeitpunkt der Kündigung. (AG Stuttgart, Az. 36 C 495/20)
Anmerkung: Das Gericht hielt dennoch Kündigung und Räumungsanspruch für rechtsmissbräuchlich, weil direkt über der Wohnung des Vermieters eine Wohnung leer stand.

Wird wegen Eigenbedarf gekündigt, muss der Grund in „*vernünftigen und billigenswerten Erwägungen*“ liegen und nicht allein im bloßen „*Benötigen*“ der Wohnung. Wird Eigenbedarf für eine 19-jährige Tochter, die gerade eine Ausbildung beginnt, zu Hause ein kleines Zimmer bewohnt und nun gerne ausziehen möchte, gleich eine 120 m² große Wohnung benötigt, fehlt es an den „*vernünftigen und billigenswerten Erwägungen*“ und macht die Kündigung unwirksam. (LG Berlin, 64 S 50/20, aus: GE 2021, S. 248)

Eine Eigenbedarfskündigung für den 18-jährigen Sohn, der von zu Hause ausziehen und studieren möchte, ist unwirksam, wenn die Wohnung 140 m² groß ist, der Sohn gerade von der Schule abgeht, ein Studium beginnen und allein leben möchte. Eine solche Wohnung entspreche nicht den Bedürfnissen eines Schulabgängers. (AG Bonn, Az. 206 C 42/21)

© Copyright Harald Grzegorzewski

Anmerkung: Hinzu kam, dass im Haus eine 60 m² große Wohnung zur Verfügung stand, deren Mietern aber nicht gekündigt werden sollte, weil sie eine höhere Miete zahlten als die Mieter der großen Wohnung. Für das Gericht eine unzulässige Erwägung des Vermieters,

Wird wegen Eigenbedarf für den eigenen Enkel und seine Familienplanung dem Mieter einer bestimmten Wohnung gekündigt und stellt sich im Gerichtsverfahren heraus, dass „*nicht die Auswahl der Wohnung und des zu kündigenden Mietverhältnisses den tatsächlichen Bedürfnissen und Wünschen der Bedarfsperson folgte, sondern umgekehrt die Bedürfnisse und Wünsche der Bedarfsperson erst durch die Auswahl der streitgegenständlichen Wohnung geweckt und bestimmt wurden*“ und die angebliche Familienplanung „*noch nicht einmal in Ansätzen*“ vorhanden war und der Enkel „*noch nicht einmal eine feste Freundin*“ zum Kündigungszeitpunkt hatte, so ist die Eigenbedarfskündigung rechtsmissbräuchlich und das Räumungsbegehren abzuweisen. (LG Berlin, Az. 64 S 260/22, aus: GE 2023, S. 958)

Wird wegen Eigenbedarf gekündigt, damit der Enkel einziehen kann und bietet der Vermieter im Prozess keine Zeugenvernehmung des Enkels oder anderer Personen an, sind Zweifel am Eigenbedarf begründet und sind Kündigung und Räumungsbegehren zurückzuweisen. (AG Berlin Kreuzberg, Az. 13 C 263/23, aus: ME 444 September 2024, S. 27)

siehe auch: **Eigenbedarf und Begründung**
siehe auch: **Eigenbedarf und Alternativwohnung**
siehe auch: **Eigenbedarf und Gesellschaft**

Eigenbedarf und Aufklärungspflicht

Ist für den Vermieter schon bei Mietvertragsabschluss absehbar, dass er in den nächsten Monaten wegen Eigenbedarf kündigen wird, muss der Mieter bei Vertragsabschluss darüber aufgeklärt oder ein befristeter Vertrag abgeschlossen oder mit dem Mietvertrag eine zusätzliche Vereinbarung hinsichtlich Wohnungsrückgabe bei Eigenbedarf getroffen werden. Findet keine dieser Maßnahmen statt, kann der Vermieter später nicht (hier: nach 8 Monaten) wegen Eigenbedarf kündigen. (AG Bremen, Az. 4 C 513/07)

Der Vermieter muss vor Vertragsabschluss den Mietinteressenten darüber informieren, dass „*in absehbarer Zeit*“ die Wohnung wegen Eigenbedarf gekündigt wird. Erfolgt die Information kurz nach Vertragsabschluss und kündigt der Mieter deswegen den Vertrag, kann der Mieter Schadenersatz für vorher für diese Wohnung gezahlte Maklerkosten verlangen. (AG Grünstadt, Az. 3 C 273/12)

Der Vermieter muss vor Abschluss eines unbefristeten Mietvertrages den Mieter über einen „*geplanten*“ Eigenbedarf in näherer Zukunft informieren. Unterbleibt die Information und erfolgt nach schon 3 Monaten die Eigenbedarfskündigung, hat der Mieter einen Schadenersatzanspruch über die Belastungen durch den Umzug. (BGH, Az. VIII ZR 180/09, aus: GE 2010, S. 1418)

Wird die Wohnung unbefristet vermietet und macht der Vermieter bei Vertragsabschluss Äußerungen, wonach Eigenbedarf nicht infrage komme, kann trotzdem wegen Eigenbedarf gekündigt werden, wenn später Umstände eintreten, die Eigenbedarf begründen. Entscheidend ist, dass der Eigenbedarf bei Vertragsabschluss „*nicht vorhersehbar*“ war. (BGH, Az. VIII ZR 62/08)
Fall: Nach 3 Jahren wurde wegen Eigenbedarf für das Enkelkind gekündigt, weil sich „*seine Lebensplanung geändert*“ hatte, was bei Vertragsabschluss noch nicht vorhersehbar war.

Der Vermieter muss bei Abschluss des Mietvertrages nicht abwägen und mitteilen, ob es eventuell Gründe gibt, wonach in absehbarer Zeit ein Eigenbedarf geltend gemacht werden könnte. Eine Kündigung nach 2 Jahren Mietzeit wegen Eigenbedarf ist nicht rechtsmissbräuchlich und somit zulässig. (BGH, Az. VIII ZR 154/14, aus: GE 2015, S. 445)
Anmerkung: Damit ändert der BGH seine bisherige Rechtsprechung, wonach es binnen 3 Jahren ab Vertragsschluss rechtsmissbräuchlich war, wegen Eigenbedarf zu kündigen (Az. VIII ZR 233/12). Nunmehr wird der Vermieter von der Pflicht entbunden, schon bei Vertragsabschluss familiär möglichen Eigenbedarf in Erwägung zu ziehen (eine „*Bedarfsvorschau*“ vorzunehmen), um entweder nur einen befristeten Mietvertrag abzuschließen oder bei unbefristetem Mietvertrag den Mieter auf die Möglichkeit einer baldigen Eigenbedarfskündigung hinzuweisen.

© Copyright Harald Grzegorzewski

siehe auch: **Eigenbedarf und Begründung**
siehe auch: **Eigenbedarf und Grundbuch**

Eigenbedarf und Begründung

Wird wegen Eigenbedarf gekündigt, müssen in der Begründung Angaben zur Person und ihr Interesse an der Wohnung gemacht werden. Angaben, die dem Mieter schon früher mitgeteilt wurden oder ihm bereits allgemein bekannt sind, brauchen in der Begründung nicht wiederholt werden. (BGH, Az. VIII ZR 317/10, aus: WuM 2011, S. 518)

Wird wegen Eigenbedarf gekündigt, ist grundsätzlich erforderlich, dass die Person für diese Wohnung genannt und deren Interesse an der Wohnung dargelegt wird. Als Begründung einfach „*Eigenbedarf*“ anzugeben, genügt nicht und macht die Kündigung unwirksam. (AG Berlin Tempelhof-Kreuzberg, Az. 9 C 128/11)

Bei Kündigung wegen Eigenbedarf muss der Grund, weshalb und für wen gekündigt wird, genau angegeben und erläutert werden. Der pauschale Hinweis, die bisherigen Wohnverhältnisse seien für den Vermieter nicht mehr zumutbar, genügt nicht. Erst im Kündigungsprozess gegen den Mieter die Gründe „*nachzuschieben*“ ist zu spät und macht die bereits unwirksame Kündigung nicht nachträglich wirksam. (LG Oldenburg, Az. 13 S 209/15)

Wird wegen Eigenbedarf gekündigt, muss die Person, für die Eigenbedarf angemeldet wird, genau benannt sein. Fehlt die Angabe oder kann sie nicht eindeutig vorgenommen werden, ist die Eigenbedarfskündigung unwirksam. (AG Köln, Az. 212 C 86/13)
Fall: Der Vermieter hatte dem Mieter wegen Eigenbedarf gekündigt und offen gelassen, ob für ihn oder seinen Lebensgefährten. Und vor Gericht hatte der Lebensgefährte als Zeuge die Unklarheit hinsichtlich seiner Umzugsbereitschaft bestätigt.

Wird wegen Eigenbedarf für zwei der vier eigenen Kinder gekündigt, müssen die beiden Kinder namentlich benannt sein, sonst ist die Eigenbedarfskündigung formell unwirksam. (LG Berlin, Az. 67 S 288/22, aus: GE 2023, S. 297)

Wird wegen Eigenbedarf gekündigt, muss ein „*konkretes Interesse an einer alsbaldigen Eigennutzung*“ des Vermieters vorliegen. Wird der Eigenbedarf nur „*zaghaft*“ im Prozess vorgetragen, sind Zweifel an der „*Ernsthaftigkeit*“ begründet und ist die Eigenbedarfskündigung unwirksam. (BGH, Az. VIII ZR 297/14, aus: GE 2015, S. 1393)
Anmerkung: Die Zweifel resultieren aus dem Umstand, dass der Vermieter (im Seniorenalter) ein Einfamilienhaus bewohnt, in eine im 3. OG gelegene Mieterwohnung einziehen möchte, weil die Tochter bereits eine Wohnung im Mietshaus bewohnt, um in ihrer Nähe zu sein. Eine zwischenzeitlich im Parterre frei gewordene Wohnung kam nicht in Betracht, stattdessen wurde an der Eigenbedarfskündigung der 3.-OG-Wohnung festgehalten – für das Gericht eine „*lebensfremde*“ Ausgangssituation, die Zweifel an der Ernsthaftigkeit rechtfertigt.

Wohnt der Vermieter mit dem Mieter in getrennten Wohnungen eines Einfamilienhauses, darf er dem Mieter kündigen, ohne Eigenbedarf geltend zu machen. Das gilt aber nur, wenn er die zweite Wohnung für sich nutzen möchte. Soll hingegen gekündigt werden, um das Haus bezugsfrei verkaufen zu können, gilt diese Regelung nicht und muss vorher Eigenbedarf angemeldet werden. (LG Stuttgart, Az. 13 S 357/05, aus: Tsp 17.11.2007, S. I 1)

Wird wegen Eigenbedarf gekündigt, müssen gemäß § 573 III BGB die Gründe angegeben und erläutert werden, z. B. warum die bisherigen Wohnverhältnisse desjenigen, für den Eigenbedarf angemeldet wird, nicht ausreichen. Fehlt es an Begründung und Erläuterung, ist die Kündigung unwirksam. (LG Oldenburg, Az. 13 S 209/15)
Anmerkung: Im Kündigungsschreiben wurde angegeben, dass die bisherige 2-Zimmerwohnung der Eigentümerin oberhalb ihres Büros für sich und ihren Lebenspartner nicht mehr „*zumutbar*“ sei. Nicht erläutert wurde, ob die Größe der Wohnung, Zahl der Zimmer, Nähe zum Büro oder andere Gründe das

© Copyright Harald Grzegorzewski

Weiterwohnen unzumutbar machen. Somit hatte der Mieter keine Möglichkeit zu prüfen, ob er erfolgreich gegen die Eigenbedarfskündigung vorgehen könne.

Ist der Mieter nach mehrmaligen Kündigungen wegen Eigenbedarf freiwillig auf Grundlage einer Vereinbarung mit dem Vermieter aus der Wohnung ausgezogen und stellt sich später heraus, dass der Eigenbedarf nur vorgetäuscht war, um die Wohnung unvermietet verkaufen zu können, so schuldet der Vermieter dem Mieter Schadenersatz wegen unberechtigter Kündigung. (BGH, Az. VIII ZR 231/07, aus: GE 2009, S. 710)

Stellt sich später, nachdem der Mieter nach erfolgter Eigenbedarfskündigung ausgezogen ist, heraus, dass die Eigenbedarfskündigung nur vorgeschoben wurde, um den Auszug herbeizuführen, so ist der Vermieter dem ehemaligen Mieter zu Schadenersatz verpflichtet. Der Anspruch auf Wiederherstellung des Besitz- und Mietverhältnisses kann nicht geltend gemacht werden, wenn die Wohnung inzwischen an einen Dritten veräußert worden ist. (BGH, Az. VIII ZR 313/08, aus: GE 2010, S. 339)

Der Wunsch, eine Wohnung zeitweilig als Zweitwohnung nutzen zu können, rechtfertigt keine Eigenbedarfskündigung, wenn in der Wohnung mangels ausreichender Nutzungsmöglichkeit kein Lebensmittelpunkt bestehen kann. (AG Wolfratshausen, Az. 8 C 51/12)
Fall: Ein russischer Staatsangehöriger hatte eine Mietwohnung zwangsersteigert und wollte sie im Rahmen des Aufenthaltsrechts von maximal 180 Tagen pro Jahr als Zweitwohnung nutzen. Für das Amtsgericht kein hinreichender Eigenbedarfsgrund.

Der Wunsch nach einer Zweitwohnung, um regelmäßig die eigene Tochter besuchen zu können, rechtfertigt eine Eigenbedarfskündigung. (LG Berlin, Az. 67 S 212/12, aus: GE 2013, S. 1517)

Hat der Vermieter wegen Eigenbedarf gekündigt und ist der Mieter später nach einem Vergleich ausgezogen und anschließend nicht die angekündigte Eigenbedarfsperson, sondern eine nicht genannte Familie eingezogen, kann der Mieter Schadenersatz verlangen, wenn der Vermieter nicht den Wegfall des Eigenbedarfs „*gut begründen*“ kann. (BGH, Az. VIII ZR 44/16)
Fall: Um den Hausmeister einziehen zu lassen, wurde wegen betrieblichem Eigenbedarf gekündigt und mit dem Mieter ein Vergleich über den Auszugstermin geschlossen. Nach Auszug des Mieters zog nicht der Hausmeister, sondern eine Familie ein. Der Mieter verlangte Schadenersatz für die Umzugskosten, für Mehrkosten (höhere Miete der neuen Wohnung), für Fahrtkosten (statt Fußweg nun Fahrweg zur Arbeit) und für die Prozesskosten, knapp 26.000 Euro. Der BGH hob das Urteil auf und wies den Rechtsstreit an das Landgericht zurück.
Anmerkung: Der BGH hob hervor, dass eine Kündigung wegen „*Betriebsbedarf*“ verlangt, dass die betrieblichen Gründe „*die Nutzung gerade dieser Wohnung notwendig*“ machen und nur diese Wohnung für die Aufgaben der Bedarfsperson in Betracht komme, z. B. für einen Mitarbeiter, der ständig im Haus anwesend sein müsse wie eine Concierge. Soll ein Hausmeister einziehen, der in der Nähe schon eine Wohnung hat, liegt kein Betriebsbedarf vor.

Hat der Vermieter wegen Eigenbedarf (für einen Hausmeister) gekündigt und die Räumungsklage vor Gericht verloren und anschließend mit dem Mieter einen Vergleich geschlossen, in dem der Vermieter die Räumungskosten und Gerichtskosten übernimmt und der Mieter auszieht und auf weitere Räumungsschutzvorschriften verzichtet, und zieht später eine fremde Familie in die Wohnung ein, so dass sich der Eigenbedarf als Täuschung erweist, hat der Mieter gegenüber dem Vermieter trotz geschlossenem Vergleich einen Schadenersatzanspruch. (BGH, Az. VIII ZR 99/14, aus: GE 2015, S. 1026)
Anmerkung: Zur Verhandlung über die Schadenersatzhöhe wurde der Rechtsstreit an das Oberlandesgericht zurückverwiesen.

Hat der Vermieter wegen Eigenbedarf (für den eigenen Sohn) gekündigt und ist der Mieter ausgezogen, aber der Sohn nicht in die Wohnung eingezogen, kann der Mieter Schadenersatz wegen unberechtigtem Eigenbedarf geltend machen in Höhe der Umzugskosten und der Mietdifferenz zwischen der alten Miete und der höheren Miete in der neuen Wohnung. (AG Mannheim, Az. 8 C 6/16)
Anmerkung: In welcher Höhe konkret, wurde vor Gericht nicht verhandelt, weil der Anspruch inzwischen verjährt war.

© Copyright Harald Grzegorzewski

Hat der Vermieter eine Zweitwohnung erst einem Dritten und danach dem Mieter zum Kauf angeboten und anschließend dem Mieter wegen Eigenbedarf gekündigt, weil der Mieter den Kauf ablehnte, so ist von einer vorgeschobenen Eigenbedarfskündigung auszugehen mit dem Ergebnis, dass die Kündigung unwirksam ist. (AG München, Az. 443 C 6556/03)

Wurde vor der Eigenbedarfskündigung eine vergleichbare „*Alternativwohnung*“ in demselben Haus frei und hätte für den bereits bestehenden Eigenbedarf genutzt werden können, blieb aber ungenutzt und wurde stattdessen erneut vermietet, so ist die später durchgeführte Eigenbedarfskündigung einer anderen Wohnung rechtsmissbräuchlich. (BGH, Az. VIII ZR 178/15, aus: GE 2016, S. 1377)
Anmerkung: Eine im 1. OG liegende Wohnung wurde wegen Eigenbedarf gekündigt, obwohl der Nutzungsgrund schon Monate vorher bestand, zu diesem Zeitpunkt eine gleichartige Wohnung im Erdgeschoss frei, aber nicht für den Eigenbedarf genutzt wurde.

Wird wegen Eigenbedarf für einen Verwandten (hier die Mutter des Vermieters) gekündigt, muss der Verwandte auch gewillt sein, in die Wohnung tatsächlich einziehen zu wollen, wenn sie frei ist. Erfolgt die Eigenbedarfskündigung hingegen nur vorsorglich, ist sie unwirksam und macht sich der Vermieter zudem strafbar und schuldet dem ausgezogenen Mieter Schadenersatz. (BGH, Az. VIII ZR 300/15)
Fall: Nach erfolgter Eigenbedarfskündigung für den Verwandten war der Mieter 2012 aus der Wohnung ausgezogen, stand die Wohnung zwei Jahre lang leer und verstarb der Verwandte ohne je in die Wohnung eingezogen zu sein.

Wird wegen Eigenbedarf gekündigt, weil der Eigentümer selbst in die Wohnung einziehen möchte, genügt nicht pauschal als Grund ständiges „*Wohnen bei Freunden*“ und Ersteigerung der Wohnung für eigene Zwecke und jahrlangen Betrieb eines Restaurants anzugeben. Stattdessen muss schon konkret die bisherige Wohnsituation überprüfbar dargelegt werden. Fehlt es an den Angaben, ist die Kündigung formell unwirksam. (LG Berlin, Az. 67 S 247/16)

Wird wegen Eigenbedarf gekündigt, weil der ausländische Eigentümer selbst einziehen möchte, und stellt sich heraus, dass er sich im Rahmen des abgelaufenen Visums nur 90 Tage im Schengenraum der EU aufhalten darf, ist die Eigenbedarfskündigung unwirksam. (LG Berlin, Az. 65 S 227/18, aus: GE 2019, S. 1244)

Wird wegen Eigenbedarf gekündigt, weil der Eigentümer ein bis zweimal pro Woche dort wohnen möchte, um nach seinen Immobilien zu sehen, die er selbst verwalte, ist das kein hinreichender Grund für eine Eigenbedarfskündigung. In Abwägung beiderseitiger Interessen überwiegt das Interesse der Mieter auf Fortsetzung des Mietverhältnisses. (AG Berlin Tempelhof-Kreuzberg, Az. 23 C 258/15)
Anmerkung: Das Gericht hob hervor, dass für die gelegentliche Anwesenheit (des in Schwerin lebenden Vermieters) auch eine Unterkunft im Hotel bzw. einer Pension ausreiche.

Wird wegen Eigenbedarf gekündigt, um die Wohnung "*für notwendige Aufenthalte als Zweitwohnung*" nutzen zu können, ist die Eigenbedarfskündigung wegen unzureichender Begründung unwirksam. (LG Berlin, Az. 67 S 249/19)
Anmerkung: Es müssten „*nachvollziehbare Gründe*“ vorliegen wie Art, Dauer und Intensität der Nutzung, wie das Gericht meinte.

Wird wegen Eigenbedarf von einer Personengesellschaft gekündigt und Räumung begehrt, damit eine Gesellschafterin, „*unter der Woche in Berlin bleiben*“ und die „*Wohnung als Schlafmöglichkeit unter der Woche*“ nutzen kann, und bestehen nach Beweisaufnahme Zweifel, ob die Gesellschafterin tatsächlich „in die Wohnung einziehen“ und „die Wohnung zukünftig zweimal oder dreimal pro Woche zum Übernachten“ nutzen will, ist die Eigenbedarfskündigung unbegründet und die Räumungsklage abzuweisen.
Anmerkung: Zwar könne laut BGH das „*Benötigen*“ bei einer Zweitwohnung nicht zeitlich ausgefüllt werden (Az. VIII ZR 19/17), aber wenn der „*Eigennutzungswunsch jedenfalls nicht einmal annähernd der im Kündigungsschreiben dargestellten Nutzungsintensität*“ entspricht, bestehen Zweifel, ob die Wohnung tatsächlich „*benötigt*“ wird. Eine Nutzung der Zweitwohnung nur in „*Ausnahmefällen*“ rechtfertigt keine Eigenbedarfskündigung.

© Copyright Harald Grzegorzewski

Wird wegen Eigenbedarf für die Tochter gekündigt und vom Mieter der Grund für den Eigenbedarf bestritten, muss der Vermieter den Eigenbedarfsgrund nachweisen. Ergibt sich aus der Befragung der Tochter der Eindruck, nicht wirklich in die Wohnung einziehen zu wollen, kann das Gericht die Eigenbedarfskündigung zurückweisen. (LG Berlin 65 S 241/17, aus: GE 2018, S. 1000)

Hat der Vermieter den Eigenbedarf nur vorgetäuscht, damit der Mieter auszieht und die Wohnung an Dritte weitervermietet werden kann, kann der Mieter Ersatz der Umzugskosten, Ersatz der doppelten Miete und Schadenersatz für 3½ Jahre in Höhe der Mietdifferenz zwischen Miete der alten und höherer Miete der neuen Wohnung verlangen. (AG Coesfeld, Az. 4 C 156/19, aus: WuM 2019, S. 712)

Wird wegen Eigenbedarf für sich und sine Familie gekündigt, und zieht der Vermieter dann nicht ein, sondern vermietet die Wohnung an Dritte, kann der ausgezogene Mieter Schadenersatz für Mietmehraufwand, Umzugskosten und Rechtsanwaltskosten verlangen (hier rund 15.000 €), weil der Eigenbedarf vermutlich nur vorgetäuscht war. Will der Vermieter diese Vermutung widerlegen, muss er schlüssig darlegen, warum er nicht selbst eingezogen ist. (LG Berlin II, Az. 64 S 281/22, aus: GE 2025, S. 345)

Wird wegen Eigenbedarf gekündigt und werden die Gründe gerichtlich überprüft, genügt es nicht, nach „*objektiven*“ Anhaltspunkten nur den „*Eigennutzungswunsch*“ zu prüfen. Zusätzlich sind immer die Personen anzuhören und Zeugen einzuvernehmen, um die Ernsthaftigkeit und Realisierbarkeit der Nutzung und damit Berechtigung der Eigenbedarfskündigung beurteilen zu können. (BGH, Az. VIII ZR 61/18, aus: GE 2019, S. 49)

Wurde vertraglich die Eigenbedarfskündigung auf besondere Ausnahmesituationen beschränkt, muss die der Kündigung die Ausnahmesituation auch begründet werden. Keine ausreichende Begründung ist der Umstand, nach Rückkehr in die Heimatstadt wieder bei den Eltern im Kinderzimmer zu wohnen, was räumlich beengend und auf Dauer unzumutbar sei. (LG Berlin, Az. 65 S 204/18)
Anmerkung: Mit dem Vermieter (einem Wohnungsunternehmen) wurde vor Jahrzehnten vereinbart: „*Das Wohnungsunternehmen wird von sich aus das Mietverhältnis grundsätzlich nicht auflösen. Es kann jedoch in besonderen Ausnahmefällen das Mietverhältnis schriftlich unter Einhaltung der gesetzlichen Fristen kündigen, wenn wichtige berechtigte Interessen des Wohnungsunternehmens eine Beendigung des Mietverhältnisses notwendig machen*.“ Nach Verkauf und Umwandlung in Eigentumswohnungen kündigte der neue Eigentümer, um nicht länger bei den Eltern wohnen zu müssen. Für das Gericht kein hinreichend besonderer Grund, den „*erhöhten Bestandsschutz*“ des Mieters außer Kraft zu setzen.

Wird wegen Eigenbedarf gekündigt und lebt der Vermieter seit Jahren im Ausland, müssen Absicht und Grund für die Rückkehr, Planung der Wohnungsnutzung und vorallem der Rückkehrwille erläutert werden. Ohne all` dem ist die Kündigung unwirksam. (AG Hamburg, Az. 49 C 569/20)

Wird wegen Eigenbedarf für den Sohn gekündigt, damit er zukünftig einen kürzeren Arbeitsweg habe, müssen Wohnadresse und Anschrift der Arbeitsstätte mitgeteilt werden. Ohne diese Angaben ist die Eigenbedarfskündigung unwirksam. (LG Berlin, Az. 66 S 222/20)

Der Eigentümer einer mit öffentlichen Mitteln geförderten Wohnung kann wegen Eigenbedarf nur für „*wohnberechtigte*“ Personen kündigen. Wird kein Wohnberechtigungsscheins für die benannte Person (hier: die Mutter) bei der Kündigung vorgelegt, fehlt gemäß § 4 Absatz 2 WoBindG der Nachweis der Berechtigung und ist die Kündigung unwirksam. (AG Berlin Tempelhof-Kreuzberg, Az. 12 C 51/19, aus: GE 2020, S. 405)

Die Absicht, in Zukunft ein Seniorenstudium beginnen zu wollen, das mehrere Semester andauern werde, ist kein hinreichender Grund für eine Eigenbedarfskündigung. Es fehlt der konkrete zeitliche Zusammenhang zwischen Kündigung und Studienbeginn, ein Nachweis über Erkundung und Planung konkreter Fächerbelegungen. Der Hinweis, sich Vorlesungsverzeichnisse besorgt zu haben, genügt nicht. (LG Berlin, Az. 65 S 344/20, aus: GE 2022, S. 199)

Wurde mietvertraglich vereinbart, wegen Eigenbedarf nur kündigen zu können, wenn wegen wichtiger Gründe die Kündigung „*notwendig*“ sei, ist die Eigenbedarfskündigung unwirksam, wenn als Grund die Nutzung als Zweitwohnung angegeben wird. (LG Berlin, Az. 67 S 237/21, aus: GE 2021, S. 1493)

© Copyright Harald Grzegorzewski

Werden im Kündigungsschreiben bei der Begründung für den Eigenbedarf wahrheitswidrige Angaben gemacht, ist die Kündigung nicht ordnungsgemäß und ein Räumungsanspruch gegenüber dem Mieter unwirksam. (AG Berlin Kreuzberg, Az. 20 C 149/21, aus: ME 423 April 2022, S. 27)
Anmerkung: Ausdrücklich verneint wurde im Kündigungsschreiben das Vorhandensein von weiterem Wohnraum, obwohl drei Eigentumswohnungen in Berlin zum Eigenbesitz gehören und überdies von der aktuellen Wohnung ein Zimmer untervermietet sei.

Lässt sich aus der Begründung im Kündigungsschreiben kein konkreter Bedarf für die genannte Person erkennen, so liegt keine ordnungsgemäße Begründung vor und ist die Kündigung unwirksam. *Fall*: Als Bedarfsperson wurde der Neffe genannt, weil seine jetzige Wohnung zu groß und zu teuer sei und andere Wohnungen nicht verfügbar seien. Verschwiegen wurde die Größe seiner jetzigen Wohnung und der Umstand, dass der Neffe im Haus des Eigentümers wohnt und der die hohe Miete selbst festlegte. Verschwiegen wurde auch die Verfügbarkeit anderer freier Wohnungen im Haus, so dass insgesamt kein konkreter Bedarf für den Neffen erkennbar war. (AG Hamburg, Az. 49 C 438/21)

Keine Kündigung ohne konkreten Bedarf für die genannte Person, für die Tochter, damit sie ein Studium im Wintersemester 2021 in Berlin aufnehmen zu kann, wenn die Tochter auch noch im Folgejahr bei den Eltern in der Türkei wohnt und solange dort wohnen bleiben wolle, bis die Wohnung in Berlin frei ist.
Und wird im Berufungsverfahren vom Vermieter erneut mit derselben Begründung und „*hilfsweise*“ für die eigene Nutzung gekündigt, ist die Eigenbedarfskündigung auch formell unwirksam, weil im Kündigungsschreiben alternative Begründungen verwendet werden und es dem Mieter nicht zuzumuten ist, „*mehrere Alternativsituationen zu beurteilen*“. (LG Berlin, Az. 64 S 343/21, aus: ME 429 Januar 2023, S. 27)

Möchte der Vermieter seine selbstbewohnte Wohnung im Haus mit der Nachbarwohnung zusammenlegen und kündigt deshalb die Nachbarwohnung wegen Eigenbedarf, ist die Kündigung unwirksam. (LG Berlin, Az. 67 S 10/22, aus: GE 2022, S. 697)

Soll eine Mietwohnung mit einer leerstehenden Nachbarwohnung zusammengelegt werden, um sie für Gewerbe und Wohnen nutzen zu können und wird deshalb wegen Eigenbedarf gekündigt, obwohl noch keine Genehmigungen sowohl für die Zusammenlegung und als auch für die Umwandlung von Wohnraum in Gewerberaum vorliegen, liegt eine unzulässige Vorratskündigung und somit unwirksame Eigenbedarfskündigung vor. (LG Berlin, Az. 66 S 5/22, aus: ME 426 August 2022, S. 28)

Keine Eigenbedarfskündigung durch eine GbR, damit die Wohnung zukünftig von den Gesellschafter an 3 Wochenenden im Monat persönlich genutzt und sonst für Angehörige als unentgeltlicher Wohnraum bei deren Berlinbesuchen zur Verfügung stehen soll. (AG Berlin Schöneberg, Az. 2 C 159/21 und LG Berlin, Az. 63 S 159/22, aus: ME 428 November 2022, S. 27)

Die Eigenbedarfskündigung einer GbR für eine Mitgesellschafterin ist unwirksam, wenn keine ernsthafte Eigennutzung der Gesellschafterin vorliegt. (LG Berlin, Az. 64 S 340/21)

Wird in der Eigenbedarfskündigung der Nachname der Person (hier die Stieftochter), für die Eigenbedarf geltend gemacht wird, falsch wiedergegeben, ist die Kündigung formal unwirksam. (LG Berlin, Az. 67 S 5/23, aus: GE 2023, S. 352)

Wird wegen Eigenbedarf gekündigt und nur die Anzahl der Bedarfspersonen genannt, nicht aber deren Namen, ist die Kündigung formell unwirksam. (LG Berlin, Az. 67 S 288/22)

Wird wegen Eigenbedarf gekündigt, muss die Bedarfsperson genannt und ihr Nutzungsinteresse für diese Wohnung dargelegt werden. Nicht erforderlich sind Angaben zur bisherigen Wohnung (Größe, Zimmerzahl) der Bedarfsperson. (BGH, Az. VIII ZR 346/19, aus: ME 447 Februar 2025, S. 28)

Wird nach erfolglosen Mieterhöhungsverhandlungen wegen Eigenbedarf gekündigt und nach der Kündigung die Verhandlung fortgesetzt, sind erhebliche Zweifel am Eigennutzungswunsch begründet, weshalb die Klage auf Räumung der Mietsache zurückzuweisen ist. (AG Münster, Az. 98 C 1780/22)

© Copyright Harald Grzegorzewski

Hat der Vermieter mehrere Wohnungen in seinem Bestand und kündigt einem Mieter wegen Eigenbedarf für eine bestimmte Bedarfsperson, und hat die Bedarfsperson vorher ihre Wohnung an den Vermieter zurückgegeben, damit sie verkauft werden kann, so ist die Eigenbedarfskündigung wegen Umgehung des Mieterschutzes „*rechtsmissbräuchlich*“ und unwirksam. Offensichtlich ging es nicht um Eigenbedarf für die andere Person gemäß, die eine gleichartige Wohnung zuvor zurückgegeben hatte, sondern um den Verkauf dieser Wohnung, für die leerstehend auf dem Immobilienmarkt ein höherer Preis erzielt werden kann. Stattdessen sollte die Bedarfsperson in die gekündigte Wohnung einziehen. (LG Berlin, Az. 66 S 170/22)
Anmerkung: Das Gericht hob hervor, dass nur aus Verkaufsgründen nicht wegen Eigenbedarf gekündigt werden kann.

Wird wegen Eigenbedarf gekündigt und soll das Mietobjekt so umfassend umgebaut werden, dass eine Baugenehmigung erforderlich ist, aber unterlässt es der Vermieter die Baugenehmigung zu beantragen, so ist die Eigenbedarfskündigung als unzulässige Vorratskündigung anzusehen und damit unwirksam. (AG Hamburg, Az. 49 C 294/22)

Eine Kündigung wegen Eigenbedarf für eine Mischnutzung der Wohnung zu Wohnzwecken und „*überwiegend*“ freiberuflicher Tätigkeit ist zulässig. Der Vermieter muss lediglich einen "*beachtenswerten Nachteil*“ und keinen „*gewichtigen Nachteil*“ des beruflichen Bedarfs begründen. (BGH, Az. VIII ZR 286/22)
Anmerkung: Eine Genehmigung beim zuständigen Bezirksamt für die teilgewerbliche Nutzung und Zweckentfremdung der Wohnung war vorab beantragt und erteilt worden unter der Maßgabe, dass diese Wohnung die „*Hauptwohnung*“ des Eigentümers sei.

Eine Eigenbedarfskündigung muss von „*vernünftigen und nachvollziehbaren Gründen*“ getragen sein; der „*bloße Nutzungswunsch des Vermieters allein genügt nicht*“. Da im vorliegenden Fall die Wohnung des Vermieters und die des Mieters sich in Größe und Zuschnitt kaum unterscheiden und beide Wohnungen mit jeweils dazugehörigem Grundstück versehen sind, die fast den gleichen Pflegeaufwand bedürfen, war ein tatsächlicher Nutzungswunsch beim Vermieter für die Wohnung des Mieters nicht festzustellen. (AG Nienburg, Az. 6 C 100/23)

Will der Eigentümer sein Mehrfamilienhaus mit drei Wohnungen in ein Einfamilienhaus umbauen, um es zukünftig als Einfamilienhaus allein zu nutzen, ist eine Kündigung wegen Eigenbedarf unzulässig, wenn gar keine Baugenehmigung bei der zuständigen Behörde beantragt wurde. Kurzum: Eine unzulässige Vorratskündigung. (AG Hamburg, Az. 49 C 294/22, aus: GE 2024, S. 599)

Keine Kündigung wegen Eigenbedarf für den Ehemann, damit er aus der ehelichen Wohnung im Haus eine Etage höher in die fast 200 m² große Wohnung einziehen und dort seine gesammelten Gegenstände, die noch im Keller lagern, unterbringen kann – und die Vermieterin in der Wohnung darunter räumlich ungestört ihrer Malerleidenschaft nachgehen kann. Die Schutzinteressen des Mieters in einer Gegend mit angespannter Wohnlage sind gemäß Art. 14 GG vorrangig zu betrachten. (AG Köln, Az. 213 C 61/24)

Wird einem Mieter wegen Eigenbedarf gekündigt, um einem anderen Mieter diese Wohnung zu überlassen, weil dieser andere Mieter seine ähnliche Wohnung an den Vermieter geräumt zurückgeben wollte, damit sie leeerstehend zu einem besseren Kaufpreis veräußert werden kann, so ist die Eigenbedarfskündigung rechtsmissbräuchlich und unwirksam. (LG Berlin, Az. 66 S 170/22, aus: MM 10/2024, S. 30)

Wird wegen Eigenbedarf für die Tochter des Vermieters gekündigt und räumt der Mieter nach verlorenem Räumungsprozess die Wohnung und steht die Wohnung fast ein Jahr lang leer und zieht nicht die Tochter des Vermieters in die Wohnung, sondern eine völlig andere Person, kann der Ex-Mieter vom Vermieter Auskunft über die Miethöhe des Nachmieters verlangen, um Schadenersatz in Höhe der Differenz zwischen seiner zuletzt gezahlten Miete und der höheren Nachmiete der neuen Mieters geltend zu machen. (LG Berlin II, Az. 66 S 178/22)
Anmerkung: Über welche Zeitspanne der Schadenersatz verlangt werden könne, blieb ungenannt. Weil aber diese Rechtslage als vom Vermieter verschuldete Unmöglichkeit gemäß § 275 BGB eingestuft wurde und deshalb dem Mieter ein Surrogat-Anspruch nach § 285 BGB zugestanden wurde, ist ein

© Copyright Harald Grzegorzewski

dauerhafter Schadenersatzanspruch anzunehmen, solange in diesem Nachmietverhältnis eine höhere Miete kassiert wird.

Wird wegen Eigenbedarf für den Neffen gekündigt, ist die Kündigung formell unwirksam, wenn nicht ausreichend dargelegt wird, warum der Neffe gerade in diese Wohnung einziehen möchte. Nur die Bedarfsperson namentlich zu benennen und die aktuelle Wohnadresse anzugeben, genügt nicht. Das Nutzungsinteresse muss schon konkret dargelegt werden. (AG Berlin Kreuzberg, Az. 6 C 246/24, aus: GE 2025, S. 44)
Anmerkung: Nicht plausibel war dem Gericht, dass der Neffe in einem für Studenten eingerichtetem modernen Studentenappartement („*Campus Viva*“) in Berlin wohnte und nun in die streitgegenständliche Wohnung einziehen wolle.

Wird wegen Eigenbedarf gekündigt, obwohl nachweislich „*der Nutzungswille … sich zum Zeitpunkt der Kündigungserklärung noch nicht hinreichend gefestigt hat*“ und gar nicht feststeht, dass die Wohnung vom Eigentümer bzw. der genannten Bedarfsperson tatsächlich benötigt wird. Weil Eigentümer und Bedarfsperson (die Tochter) die Wohnung vor der Kündigung nicht besichtigt hatten und über die Raumnutzung, den Mietzins und die Untermiete einer dritten Person, die mit der Tochter einziehen sollte, kommuniziert hatten, ging das Gericht von einer unzulässigen Vorratskündigung aus. (AG Hamburg, Az. 49 C 86/24)

Wird wegen Eigenbedarf für die Tochter, die noch im Ausland studiert und nach Studienabschluss wieder in ihren Heimatort (den der Wohnung) zurückkehren und dort wohnen wolle, die Wohnung gekündigt, liegt eine unzulässige Vorratskündigung vor, weil 1. für die Tochter gar keine konkreten beruflichen Beschäftigungsangebote vorliegen und 2. sie die Wohnung auch noch gar nicht besichtigt hat. (AG Hamburg, Az. 49 C 154/24, aus: GE 2025, S. 151)

Wird wegen Eigenbedarf gekündigt, um für die eigene Familie und dem geplanten Zuwachs mehr Wohnraum zu erlangen, ist die Kündigung gerechtfertigt. Macht der Mieter Härteeinwände geltend, ist er darlegungs- und beweispflichtig. Allgemeinärztliches Attest und Schwerbehindertenausweis genügen nicht. Ebenso wenig eine handschriftliche Auflistung von Wohnungsbewerbungen ohne Nachweis verschickter E-Mails oder postversandter Briefe. (AG Flensburg, Az. 61 C 55/24, aus: GE 2025, S. 192)

Der Erwerber einer Eigentumswohnung kann erst wegen Eigenbedarf kündigen, wenn er als Eigentümer durch Umschreibung im Grundbuch steht. Eine Kündigung vor der Umschreibung ist unwirksam. Anders wäre es nur, wenn der Erwerber vom Voreigentümer eine Vollmacht für die Eigenbedarfskündigung erhalten hätte. (AG Berlin Mitte, Az. 23 C 22/24, aus: ME 449 Mai 2025, S. 27)

siehe auch: **Eigenbedarf und Aufklärungspflicht**
siehe auch: **Eigenbedarf und Grundbuch**
siehe auch: **Eigenbedarf und Handelsgesellschaft**
siehe auch: **Eigenbedarf und Wegfall des Grundes**
siehe auch: **Kündigungsverzicht**
siehe auch: **Zeitmietvertrag**

Eigenbedarf und Berufsausübung

Wegen Eigenbedarf kann auch gekündigt werden, wenn die Wohnung (hier: ein Einfamilienhaus) nicht allein zu Wohnzwecken, sondern auch zur Berufsausübung genutzt werden soll. Allerdings muss der Wohnzweck überwiegen, indem z. B. ein Zimmer als Arbeitszimmer und der Rest als Wohnung genutzt wird. Steht hingegen die berufliche Nutzung im Vordergrund, ist eine Eigenbedarfskündigung unzulässig. Hier kommt nur die Verwertungskündigung gemäß § 573 Abs. 2 Nr. 3 BGB in Betracht, um die Wohnung umzuwandeln und gewerblich vermieten oder selbst gewerblich nutzen zu können. Allerdings gilt hier zu prüfen, ob das wirtschaftliche Ziel nicht mit anderen Maßnahmen erreicht werden kann, um die Nachteile für den Mieter zu mindern. (BGH, Az. VIII ZR 127/05, aus: WuM 2005, S. 779)

Der Vermieter kann wegen Eigenbedarf für die eigene berufliche Nutzung den Mietvertrag kündigen; das gilt insbesondere dann, wenn die Wohnung des Vermieters sich in demselben Haus befindet wie die

© Copyright Harald Grzegorzewski

gekündigten Mieträume, die beruflich (für die Ehefrau als Anwaltskanzlei) genutzt werden sollen. (BGH, Az. VIII ZR 330/11)
Anmerkung: Mit diesem Urteil stellt sich der BGH die Rechtsauffassung unterer Instanzgerichte, wonach eine Eigenbedarfskündigung zu beruflichen Zwecken unzulässig sei (u. a. AG Hamburg, Az. 46 C 109/06; LG Itzehoe, Az. 9 S 108/08).

Soll die Wohnung ausschließlich der gewerblichen Nutzung dienen, kann Eigenbedarf nicht geltend gemacht werden, wenn im Rahmen notwendiger Einzelfallprüfung ein Weiterwohnen des Mieters für den Vermieter und dessen schon im Haus betriebenem Geschäft, das nur erweitert werden soll, keinen wirtschaftlichen Nachteil bewirken würde. Den Nachweis wirtschaftlicher Nachteile muss der Vermieter erbringen, um sein „*besonderes Interesse*“ an der Wohnung zu belegen. (BGH, Az. VIII ZR 45/16, aus: GE 2017, S. 653)
Anmerkung 1: Bei der streitgegenständlichen Wohnung handelt es sich nicht um eine Mietwohnung in einem Mehrfamilienhaus, sondern um eine Eigentumswohnung. In demselben Haus betreibt der Eigentümer ein Beratungsunternehmen und möchte die anliegende kleine Wohnung für sein Archiv als Lager nutzen. Für den BGH kein „*typischer*“ Grund nach § 573 II Nr. 2 BGB, wonach „*der Vermieter die Räume als Wohnung für sich, seine Familienangehörigen oder Angehörige*“ benötige und deshalb kündigen könne. Vielmehr müssen die verfassungsrechtlich geschützten Interessen von Mieter und Vermieter gegeneinander abgewogen werden. Vorliegend überwiegt der Schutz des Mieters, weil dem Vermieter bei Fortsetzung des Mietverhältnisses keine „*erheblichen Nachteile*“ drohen, weswegen eine Kündigung aus „*wirtschaftlichen Verwertungsinteresse*“ unwirksam ist.
Anmerkung 2: Das scheinbar gegensätzliche Urteil (VIII ZR 330/11) begründet der BGH u. a. mit der Besonderheit, dass in einer Ehe beide Partner „*einander zur gegenseitigen Unterstützung, auch bei der Wahl und Ausübung einer Erwerbstätigkeit*“ verpflichtet sind und deswegen ein „*berechtigtes Interesse*“ an der geschäftlich orientierten Eigenbedarfskündigung gemäß § 573 I Nr. 1 BGB vorliege.

Soll die Wohnung wegen Eigenbedarf für die berufliche Tätigkeit gekündigt werden (Betreiben eines Buchhaltungsservice), muss der Vermieter den Eigenbedarf plausibel nachweisen. Dem entspricht nicht, wenn die Wohnung nur 34 m² hat (zu klein ist für einen Buchhaltungsservice) und der Vermieter während der Kündigungsfrist dem Mieter diese Wohnung zum Kauf anbietet und darüber hinaus frei gewordene Wohnungen aus dem eigenen Bestand in der Stadt erneut als Wohnungen vermietet. (LG Berlin, Az. 63 S 87/13)

Soll die Wohnung nur teilweise oder gar nicht zu Wohnzwecken, sondern für eigene berufliche Zwecke genutzt werden, kann Eigenbedarf geltend gemacht werden. Gilt in dem Bezirk eine „*Erhaltungsverordnung*“ (hier zur Erhaltung der städtebaulichen Eigenart und örtlichen Zusammensetzung der Wohnbevölkerung), ist ein kündigungsbedingter Herausgabeanspruch an der Wohnung unwirksam. (LG Berlin, Az. 65 S 531/14)

Soll die Wohnung für die zukünftige Arbeitsplatzsuche im Ort genutzt werden, liegt kein Grund für eine Kündigung wegen Eigenbedarf vor. (AG München, Az. 423 C 5615/20)

Wird wegen Eigenbedarf gekündigt, um ein Zimmer der gekündigten Wohnung baulich abzutrennen und der vom Vermieter bewohnten Nachbarwohnung als Arbeitszimmer hinzuzufügen, liegt nur ein Teilbedarf vor, der keine Eigenbedarfskündigung rechtfertigt. (LG Berlin, Az. 65 S 163/22)

siehe auch: **Eigenbedarf und Begründung**
siehe auch: **Kündigung wegen wirtschaftlicher Verwertung**

Eigenbedarf und Beweislast

Für eine wirksame Eigenbedarfskündigung ist es erforderlich, dass die konkrete Bedarfssituation unverwechselbar dargelegt wird, indem die Person, ihr Wohnbedarf und der Bedarfsgrund mitgeteilt werden. (LG Berlin, Az. 62 S 303/96, aus: MM 6/97, S. 30).

Werden in der Eigenbedarfskündigung zwar Namen und Verwandtschaftsgrad der Bedürftigen genannt, aber die bisherigen Wohnverhältnisse der verschwiegen, so liegt ein formaler Fehler im Kündigungsschreiben vor, wodurch die Kündigung unwirksam wird. Die Nachlieferung der gewünschten

© Copyright Harald Grzegorzewski

Informationen hat keinen Einfluss auf die Unwirksamkeit. (LG Frankfurt/Main, Az. 2/17 S 3/00, aus: WuM 2000, S. 606)

Für die Begründung der Eigenbedarfskündigung ist der Erkenntnisstand des Vermieters zum Zeitpunkt der Kündigung maßgebend. Eine nachträgliche Präzisierung in einem unwesentlichen Punkt ist zulässig und stellt die Bedeutung der Begründung nicht in Frage. Hier: eine Pflegekraft für Familienangehörige ist nicht ständig, sondern aufgrund eines späteren Leidens nur zeitweise nötig. (BVerfG, Az. 1 BvR 889/99, aus: GE 2000, S. 736)

Ein Gericht ist verpflichtet, dem Einwand des Mieters nachzugehen, wonach der Vermieter den Wunsch auf Eigennutzung nur vortäuscht. Der tatsächliche Einzug des Vermieters beweist nicht immer den Fortbestand des Eigenbedarfes. (VerfGH Berlin, Az. 73/99, aus: GE 2000, S. 1323)

Bestreitet der Mieter die Gründe für die Eigenbedarfskündigung, muss er nicht beweisen, dass die Gründe nicht zutreffen. Sein Bestreiten genügt. Das Gericht muss dann in der Beweisaufnahme die Gründe im Detail prüfen und feststellen, ob sie die Eigenbedarfskündigung rechtfertigen. (VerfGH Berlin, Az. 186/04, aus: GE 2005, S. 542)

Behauptet der Mieter, die Eigenbedarfskündigung war nur vorgeschoben und verlangt nun vom Vermieter Schadenersatz für die Folgen aus der ungerechtfertigten Kündigung, liegt die Beweislast über die Behauptung beim Mieter. Im Prozess kann sich der Vermieter nicht darauf beschränken, die Behauptung des Mieters nur zu bestreiten. Vielmehr muss er "*substanziiert und plausibel*" darlegen, aus welchem Grund der ursprünglich geltend gemachte Eigenbedarf nachträglich weggefallen ist. Hat er das getan, obliegt es dem Mieter nachzuweisen, dass von Anfang an kein Selbstnutzungswille des Vermieters bestanden hat. (BGH, Az. VIII ZR 368/03, aus: GE 2005, S. 855)

Wird wegen Eigenbedarf gekündigt und zieht nur kurzfristig ein Angehöriger ein und stellt sich später heraus, dass seit Jahren der Wohnungsverkauf geplant und deswegen die Kündigung stattfand, liegt ein vorgetäuschter Eigenbedarf vor und kann der Mieter Schadenersatz (hier: 60.000 €) verlangen. (BGH, Az. VIII ZR 214/15)

Wird wegen Eigenbedarf gekündigt und sucht sich der Mieter keine neue Wohnung, sondern eine Eigentumswohnung und stellt sich kurz darauf der Eigenbedarf als vorgetäuscht heraus, kann der Mieter keinen Schadenersatz für seine Maklerkosten verlangen, weil er seinen Status als Mieter mit schutzbewährtem Besitzrecht aufgegeben und in den Status eines Eigentümers gewechselt ist. (BGH, Az. VIII ZR 238/18, aus: ME 423 April 2022, S. 29)
Anmerkung: Zum vorgetäuschtem Eigenbedarf hob der BGH hervor, dass eine Hinweispflicht zum wegfallenden Eigenbedarf nur bis zum Ablauf der Kündigungsfrist nicht bis zum späteren Ablauf der im Vergleich vereinbarten Räumungsfrist bestehe.

Wird wegen Eigenbedarf gekündigt, muss der Vermieter im Räumungsprozess den Eigenbedarf nachweisen. Hat das Gericht Zweifel, ob der Vermieter „*aus lauteren Motiven*“ handelt, ist die Kündigung unbegründet und die Räumungsklage zurückzuweisen. Das gilt auch, wenn keine Anhaltspunkte für eine vorgetäuschte Eigenbedarfskündigung vorliegen. (LG Berlin, Az. 64 S 280/21)

Wird wegen Eigenbedarf gekündigt und vom Mieter eine Detektei beauftragt, um den geltend gemachten Eigenbedarf zu überprüfen, kann Kostenerstattung bzw. Berücksichtigung der Ausgaben im gerichtlichen Kostenfestsetzungsbeschluss verlangt werden. Bedingung: Die Rechnung muss detailliert die erbrachten Leistungen nach Datum, Dauer und Tätigkeit ausweisen. (LG Berlin, Az. 80 T 489/22)

Wird wegen Eigenbedarf für den eigenen Sohn gekündigt und zieht die Mieterin nach einem Vergleich mit dem Vermieter vor Ablauf der Kündigungsfrist in eine teurere Ersatzwohnung und stellt sich danach heraus, dass nicht der Sohn, sondern eine andere Person in die freie Wohnung einzog, kann die Mieterin Schadenersatz wegen vorgetäuschtem Eigenbedarf verlangen: Ersatz der Umzugskosten und für unbestimmte Zeit Ersatz der Mietdifferenz zwischen der alten und der neuen teureren Wohnung. (LG Berlin, Az. 66 S 38/23, aus: GE 2024, S. 44)

© Copyright Harald Grzegorzewski

Anmerkung: Das Gericht fügte hinzu, dass dem Vermieter später der Weg einer Abänderungsklage nach § 323 ZPO offenstehe, wenn sich die angespannte Wohnungssituation in Berlin geändert bzw. entspannt habe und ein erneuter Umzug für den Mieter in eine preiswertere (Ersatz-)Wohnung zumutbar wäre.

siehe auch: **Eigenbedarf und Angehörige**

Eigenbedarf und Dauerwohnrecht des Mieters

siehe: **Kündigungsverzicht**

Eigenbedarf und Erbschaft

siehe: **Kündigung wegen wirtschaftlicher Verwertung**

Eigenbedarf und Grundbuch

Wird wegen Eigenbedarf gekündigt, hat der Mieter das Recht auf Einsicht in das Zentralregister des Grundbuchamtes, um zu prüfen, ob der Eigentümer noch andere Mietshäuser oder Wohnungen besitzt, bzw. freier Wohnraum im Bestand vorhanden ist. (LG Mannheim, Az. 6 T 26/91, aus WuM 1992, S. 130)
Anmerkung: Begrenzt wurde das „*berechtigte Interesse des Mieters*“ auf Einsichtnahme auf die 1. Abteilung des Grundbuches, worin alle Eigentumsverhältnisse mit Datum und Grund des Eigentumsübergangs vermerkt sind.

Eigenbedarf und Härteeinwand

Ist der Ehepartner des Mieters 80 Jahre alt und fast blind, stellt ein Umzug infolge einer Eigenbedarfskündigung eine unzumutbare Härte dar, weil sich der fast blinde Mieter in der neuen Umgebung nicht zurechtfinden kann. Das hohe Alter und der Umstand, über 30 Jahre schon in der Wohnung zu leben, sind hingegen allein keine Gründe für eine besondere Härte. Erst der Hinzutritt der schweren körperlichen Beeinträchtigung macht die besondere Härte aus, infolgedessen der Eigenbedarf unzumutbar ist. (KG Berlin, Az. 8 U 288/03, aus: GE 2004, S. 752)

Ist der Eigenbedarf berechtigt, aber für die Mieter eine unzumutbare Härte (hier: beide Mieter über 80 Jahre alt und ein Mieter an Krebs erkrankt), so kann trotz Kündigung keine Räumung begehrt werden. Das gilt auch, wenn der Eigentümer selbst schwer krank ist und die gekündigte Wohnung für nahe Angehörige wollte, um von ihnen versorgt zu werden. (BGH, Az. VIII ZR 246/03, aus: GE 2005, S. 174)

Ist der Mieter 99 Jahre alt und wohnt schon 39 Jahre in der Wohnung, muss der Mieter trotz Kündigung wegen Eigenbedarfs nicht ausziehen, weil in diesem Alter keine Anpassung an eine neue Wohnsituation möglich ist und der Mieter nicht aus der gewohnten Umgebung herausgerissen werden darf. (LG Bonn, Az. 6 S 130/10)

Ist wegen Eigenbedarf berechtigt und wirksam gekündigt worden, kann die schwerkranke Mieterin die Fortsetzung des Mietverhältnisses auf unbestimmte Zeit verlangen, wenn durch die Beendigung des Mietverhältnisses schwerwiegende gesundheitliche Folgen mit Suizidrisiko eintreten würden. (AG Berlin Schöneberg, Az. 12 C 340/12, aus: GE 2014, S. 1278)
Anmerkung: Die Mieterin leidet unter Multipler Sklerose, Lähmungen im rechten Bein, unter ständigen Depressionen, ist zu 80 % schwerbehindert und wegen der Erkrankungen in psychotherapeutischer Behandlung, weshalb dem Antrag auf Räumung der Mietsache nicht stattgegeben wurde.

Eine Eigenbedarfskündigung für eigene Tochter (für Studienplatz am Ort) ist unwirksam, wenn beim Mieter eine gesundheitliche Gefährdung infolge jahrelanger psychischer Störungen vorliegt und ein Wohnungsverlust akute Suizidgefahr verursacht. (AG München, Az. 433 C 10588/17)

Wird wegen Eigenbedarf gekündigt und anschließend Räumungsklage eingereicht, weil der Mieter nicht auszieht, kann der Räumungsanspruch abgelehnt und die Kündigung für unwirksam erklärt werden, wenn durch Sachgutachtern festgestellt beim Mieter durch eine Zwangsräumung Depression, resignative Verzweiflung und Hoffnungslosigkeit drohen wegen seines hohen Alters (82 Jahre), der

© Copyright Harald Grzegorzewski

langjährigen Mietzeit (fast 50 Jahre) und der Chancenlosigkeit auf eine neue Wohnung. (LG Berlin, Az. 65 S 281/14)

Ist der Mieter 85 Jahre alt, pflegebedürftig mit beginnender Demenz und drohen schwerwiegende gesundheitliche Folgen durch einen Wohnungswechsel, kann eine Fortsetzung des Mietverhältnisses wegen unzumutbarer Härte verlangt werden. (BGH, Az. VIII ZR 270/15)

Wird wegen Eigenbedarf gekündigt, kann der Mieter gemäß § 574 II BGB eine Fortsetzung des Mietverhältnisses verlangen, wenn kein „*angemessener Ersatzwohnraum*“ beschafft werden kann. Als Indiz für diesen Umstand und Begründung für sein Begehren kann sich der Mieter auf die vor Ort (hier: in Berlin) bestehende Mietpreisbremsenverordnung beziehen; die erlassen wurde wegen der nicht „*ausreichenden Versorgung der Bevölkerung mit Mietwohnungen zu angemessenen Bedingungen*“. (LG Berlin, Az. 67 S 272/17, aus: GE 2018, S. 262)

Wird wegen Eigenbedarf gekündigt und stehen mehrere Wohnungen zur Verfügung, kann nicht einfach irgend einem Mieter gekündigt werden, sondern muss sozialverträglich abgewogen werden, welchem Mieter die Wohnung gekündigt wird. (AG Gelsenkirchen, Az. 210 C 88/16)
Anmerkung: Im vorliegenden Fall war u. a. deshalb die Eigenbedarfskündigung unwirksam, weil einem Mieter gekündigt wurde, der aufgrund des Bezuges öffentlicher Leistungen nicht so einfach eine Alternativwohnung finden würde.

Wird dem Mieter wegen Eigenbedarf gekündigt, sind hohes Lebensalter (80 Jahre) und lange Mietdauer (über 45 Jahre), damit verbundene Verwurzelung am Ort der Mietsache, „*alters bedingt verengten Lebensperspektive*“ und der „*verbleibender Lebensspanne*“ Gründe genug, die Kündigung für unwirksam zu erklären. (LG Berlin, Az. 67 S 345/18, aus: GE 2021, S. 763)
Anmerkung: Ein gleiches Urteil (Az. 64 S 176/17) wurde vom BGH aufgehoben, an das Landgericht zur Neuentscheidung zurückverwiesen (Az. VIII ZR 180/18) und nun neu entschieden. Unbeachtet blieb der ursprüngliche Härtegrund „*Knappheit an preisgünstigen Wohnungen*“ in Berlin. Dafür wurde der Mieterin „*eine Verletzung ihrer durch Art. 1 Abs. 1 GG geschützten Menschenwürde*“ zugestanden, hinter der das Erlangungsinteresse der Vermieter zurückzustehen habe.

Wird den Mietern der Doppelhaushälfte wegen Eigenbedarf gekündigt und machen die Mieter gegen die Kündigung gesundheitliche Härtegründe geltend, muss das Gericht die Schwere der Erkrankungen durch Sachverständigengutachten von Amts wegen feststellen lassen, bevor über Kündigung und Räumungsbegehren entschieden wird. (BGH, Az. VIII ZR 167/17)
Anmerkung: Der BGH kritisierte, dass Instanzgerichte zu oft „*schematisch*“ und „*nicht in gebotener Tiefe*“ urteilten, wodurch, wie im vorliegenden Fall, Erkrankungen „*möglicherweise bagatellisiert*“ würden, weshalb ein Sachverständigengutachten eingeholt werden müsse.

Ist der Mieter schwer Herzkrank und seit 45 Jahren in der Wohnung, kann dennoch wegen Eigenbedarf gekündigt und Räumung der Wohnung verlangt werden, wenn dem Mieter eine gleichwertige Wohnung in der Nähe zu gleichen Konditionen und vom Vermieter die Übernahme der gesamten Umzugskosten angeboten wird. (LG München, Az. 14 S 5271/17)

Ist der Mieter zu 70 % behindert, bedarf wegen Gehbehinderung einer Begleitperson und wurde durch Gutachten eine organische Persönlichkeits- und Verhaltensstörung aufgrund einer Erkrankung des Gehirns, zudem eine Epilepsie, eine depressive Symptomatik und der Verdacht auf eine primäre Persönlichkeitsstörung festgestellt, liegt eine besondere Härte vor, infolgedessen keine Räumung der Mietsache verlangt werden kann. (AG Berlin Mitte, Az. 124 C 57/17)

Ist der Mieter an Demenz erkrankt und droht laut gerichtlich eingeholtem Sachverständigengutachten weitere gesundheitliche Verschlechterung, ist eine Räumung nicht zulässig und das Mietverhältnis auf unbestimmte Zeit fortzusetzen. (LG Essen, Az. 10 S 84/17)

Ist der Mieter 89 Jahre alt, seit 44 Jahren in der Wohnung und laut Gutachten suizidgefährdet, kann eine Räumung trotz berechtigtem Eigenbedarf des Eigentümers nicht durchgeführt und das Mietverhältnis auf unbestimmte Zeit fortgesetzt werden. (AG München, Az. 411 C 19436/18, aus: Tsp 07.12.2019, S. I 1)

© Copyright Harald Grzegorzewski

Wird wegen Eigenbedarf gekündigt und finden die Mieter (Ehepaar mit 2 erwachsenen und 3 minderjährigen Kindern) keine geeignete Ersatzwohnung zu zumutbaren Bedingungen, liegt eine besondere Härte vor und können die Mieter die Fortsetzung ihres Mietverhältnisses verlangen bzw. das Gericht die Fortsetzung anordnen. Das gilt aber nur nach gerichtlicher Prüfung, ob tatsächlich keine angemessene Ersatzwohnung in näherer Umgebung vorhanden ist und die gekündigten Mieter sich nachweislich um Ersatzwohnraum bemüht haben. Dabei ist zu berücksichtigen, dass die Ersatzwohnung nicht nach Größe, Zuschnitt, Ausstattung und Miethöhe der alten Wohnung "*vollständig*" entsprechen muss, sondern „*gewisse Einschnitte*" hinzunehmen sind. Insbesondere, wenn von der 7-köpfigen Familie zwei Kinder erwachsen sind, über eigenes Einkommen verfügen und nicht weiterhin in der elterlichen Wohnung verbleiben müssen. (BHG, Az. VIII ZR 144/19, aus: GE 2020, S. 256)
Anmerkung: Werden Eigentumsnutzung des Vermieters und Wohninteresse des Mieters gegeneinander abgewogen, gilt zur Beurteilung der Zeitpunkt der „*letzten mündlichen Verhandlung*" vor Gericht und nicht der zurückliegende Zeitpunkt der Kündigung

Wird wegen Eigenbedarf gekündigt und macht der Mieter Härteeinwände geltend (Alter und Gesundheit) und verweist auf die Schwierigkeit, eine Ersatzwohnung zu finden, muss seine Bemühungen bei der Wohnungssuche konkret darlegen und beweisen, z. B. wann welche Wohnungen besichtigt wurden und weshalb eine Anmietung scheiterte. Nur pauschal auf die allgemein bekannte Wohnungsmangellage im Ort zu verweisen, genügt nicht als Nachweis, keine Ersatzwohnung gefunden zu haben und deshalb in der gekündigten Wohnung weiterwohnen zu müssen. (LG Osnabrück, Az. 1 S 36/19)

Wird das Mietverhältnis wegen Eigenbedarf ordentlich gekündigt und auf Räumung der Mietsache geklagt, kann der Mieter aus Härtegründen der Kündigung widersprechen und kann das Gericht eine Räumungsklage abweisen und ein Wohnrecht auf unbestimmte Zeit beschließen. Dieses Widerrufsrecht besteht gemäß § 574 Absatz 1 Satz 2 BGB hingegen nicht, wenn gleichzeitig Gründe vorliegen, die den Vermieter zur außerordentlichen fristlosen Kündigung berechtigen. (BGH, Az. VIII ZR 323/18)
Anmerkung: Als wegen Eigenbedarf ordentlich gekündigt wurde, bestanden Rückstände in Höhe von über zwei Monatsmieten, die zur fristlosen Kündigung berechtigt hätten. Für den BGH Grund genug, das Widerspruchsrecht zu verneinen – unabhängig davon, ob tatsächlich außerordentlich fristlos wegen Zahlungsverzug gekündigt wurde.

Wird wegen Eigenbedarf gekündigt und widersprechen die Mieter der Kündigung wegen unzumutbarer Härte und legen mehrere ärztliche Bescheinigungen über ihre Demenz, Problemen infolge einer Herzklappenprothese, chronisch obstruktiver Lungenerkrankung, Diabetis usw. vor und überdies amtliche Bescheinigungen über den Grad ihrer Behinderungen (40 % und 70 %) vor, muss das Gericht zur Beurteilung des Härteeinwands ein Sachverständigengutachten zum Gesundheitszustand und den Folgen eines Wohnortwechsels einholen. Nichteinholen verstößt gegen das verfassungsrechtliche Gebot des rechtlichen Gehörs gemäß Art. 103 GG). (BGH, Az. VIII ZR 64/19)
Anmerkung: Der BGH hob das Urteil auf und wies es zur erneuten Verhandlung und Beschlussfassung an das Landgericht zurück.

Wird wegen Eigenbedarf gekündigt und der Kündigung wegen unzumutbarer Härte widersprochen und ein ärztliches Attest über fortschreitende Multiple Sklerose eingereicht, muss das Landgericht ein medizinisches Gutachten über Schweregrad und gesundheitliche Folgen eines Umzugs einholen und nicht ein eigenes „*an der Oberfläche haftendes Bild*" zur Entscheidungsgrundlage machen. (BGH, Az. VIII ZR 429/21, aus: GE 2022, S. 1051)

Eine Fortsetzung des Mietverhältnisses auf unbestimmte Zeit wegen unzumutbarer Härte (gutachterlich festgestellte „*Schwere und Ernsthaftigkeit der Suizidgefahr*" der 80-jährigen Mieterin kann auch dann angeordnet werden, wenn die Mieterin eine mögliche (aber nicht erfolgversprechende) stationäre Therapie krankheitsbedingt (schwere Depressionen) ebenso ablehnt wie den Umzug in eine angebotene Ersatzwohnung aufgrund ihrer krankhaften „*Fixierung*" auf die eigene Wohnung. (BGH, Az. VIII ZR 390/21)

Wird wegen Eigenbedarf gekündigt, sind hohes Lebensalter, beeinträchtigter Gesundheitszustand und langjährige Verwurzelung am Ort der Mietsache ausreichende Härtegründe, eine Fortsetzung des Mietverhältnis zu verlangen. Ein erzwungener Wohnungsverlust wäre äußerst schwerwiegend und

© Copyright Harald Grzegorzewski

würde „*eine Verletzung ihrer durch Art. 1 Abs. 1 GG geschützten Menschenwürde*“ bedeuten. (LG Berlin, Az. 67 S 345/18)
Anmerkung: Schon zwei Jahre vorher hatte das LG so entschieden, woraufhin der Vermieter in die Revision ging, der BGH das Urteil aufhob und an das Landgericht zurückverwies (Az. VIII ZR 68/19), das im Mai 2021 erneut zugunsten der Mieterin (nunmehr 89 Jahre alt, Ehemann inzwischen verstorben) entschied. Zur „*Verwurzelung*“ am Wohnort wurden regelmäßiger Einkauf zu Fuß in zwei Supermärkten, medizinische Versorgung in Wohnungsnähe, soziale Kontakte in de Nachbarschaft und verschiedene Aktivitäten im Stadtteil genannt.

Wird wegen Eigenbedarf gekündigt, begründet die Unmöglichkeit, trotz intensiver Bemühungen für eine Familie mit 4 Kleinkindern und beschränkten finanziellen Mitteln (Alg 2-Bezug) einen angemessenen Ersatzwohnraum zu finden, einen zulässigen Härteeinwand gemäß § 574 Abs. 1 BGB und kann trotz zulässiger Eigenbedarfskündigung eine Fortsetzung des Mietverhältnisses verlangt werden. (AG Lübeck, Az. 33 C 1544/21, aus: WuM 2022, S. 285)

Wird wegen Eigenbedarf gekündigt und Härteeinwand gemäß § 574 BGB erhoben, weil kein geeigneter Ersatzwohnraum zu finden sei, und deshalb Fortsetzung des Mietverhältnisses begehrt, muss der Mieter sich intensiv um Ersatzwohnraum bemüht haben. Ohne ausreichende Bemühungen kann die Fortsetzung abgelehnt und dem Herausgabeanspruch des Vermieters zugestimmt werden. (AG Berlin Schöneberg, Az. 105 C 191/22, aus: GE 2023, S. 151)
Anmerkung: Nicht ausreichend erschienen die Vorlage von Bewerbungen bei sieben Hausverwaltungen per E-Mail, die Suche über mehrere Online-Portale und Facebook, Aushänge in der Schule und Bewerbungen bei Genossenschaften. Zusätzlich sei die Beauftragung eines Maklers, die Suche in Berliner Außenbezirken, Abschluss eines befristeten Mietvertrages und Hinnahme einer Wohnung mit schlechterem Zuschnitt zumutbar gewesen.

Wird wegen Eigenbedarf gekündigt und der Kündigung widersprochen und Härteeinwand geltend gemacht wegen chronischer schwerer Depressionen und gesundheitsgefährdender Verschlimmerung durch Verlust des Neugeborenen und wird der Härteeinwand und Antrag auf unbefristete Fortsetzung des Mietverhältnisses mit einem fachärztlichen Attest begründet, muss das Gericht „*von sich aus*“ ein Sachverständigengutachten einholen, wenn es das Attest für „*unverständlich und unschlüssig*“ und ohne „*Aussagekraft*“ einstuft und deswegen den Härteeinwand zurückweist. Kein Sachverständigengutachten einzuholen, verletzt das verfassungsrechtliche „*Gebot rechtlichen Gehörs*“ und macht deshalb die Zustimmung zur Eigenbedarfskündigung unwirksam. (BGH, VIII ZR 96/22)
Anmerkung: Überdies, hob der BGH hervor, müsse das Instanzgericht auch ohne Hilfswiderklage des Gekündigten gemäß § 308a ZPO über eine Fortsetzung des Mietverhältnisses mitentscheiden.

Auch wenn die Eigenbedarfskündigung durch den Eigennutzungswunsch des Vermieters begründet ist, kann der Härteeinwand überwiegen. Im Prozess wurde durch Gutachten bei der Mieterin eine psychiatrische Hospitalisierung und Suizidgefahr infolge eines Wohnungsverlustes aufgrund wegfallender Strukturen und Unterstützung durch Bewohner im Haus und eine drohende Zunahme von Angstzuständen und Depressionen und damit eine Unzumutbarkeit eines Wohnungswechsels festgestellt und deswegen die Räumungsklage abgewiesen. (AG Berlin Neukölln, Az. 14 C 153/20, aus: ME 432 Mai 2023, S. 29)

Wird wegen Eigenbedarf gekündigt, der Kündigung widersprochen und Härteeinwand geltend gemacht wegen sozialer Vernetzung in der Umgebung, angespannter finanzieller Situation und vergeblicher Suche nach Ersatzwohnraum, muss die Suche nach Ersatzwohnraum sofort „*ab dem Zeitpunkt des Kündigungszugangs*“ erfolgen und darf nicht wegen Zweifeln an der Zulässigkeit der Kündigung gewartet werden. Beginnt der Mieter hingegen erst knapp zwei Jahre nach Zugang der Eigenbedarfskündigung bzw. ein Jahr nach Ablauf der Kündigungsfrist mit der Suche nach Ersatzwohnraum, kann ein Härteeinwand nicht mehr berücksichtigt werden. Unerheblich ist hierbei, ob eine Wohnungssuche wegen „*der Mangellage auf dem Wohnungsmarkt*“ überhaupt erfolgreich gewesen sein könne. (LG Berlin, Az. 67 S 101/23, aus: GE 2023, S. 1151)

Wird wegen Eigenbedarf gekündigt und der Kündigung mit Hinweis auf Härtegründe widersprochen, und bietet der Vermieter Ersatzwohnraum an, muss die im selben Aufgang liegende Ersatzwohnung nicht in Größe, Zuschnitt, Qualität und Miete der gekündigten Wohnung „*vollständig*“ entsprechen, ist ein Umzug

© Copyright Harald Grzegorzewski

vom 5. OG in die Ersatzwohnung im 3. OG zumutbar und ist eine Gesamtmiete von 1.200 € bei einem Nettoeinkommen beider Mieter von zusammen 4.300 € (= 28%) keine unzumutbare Härte. (LG Berlin II, Az. 65 S 172/23, aus: GE 2024, S. 1245)

Scheitert die Eigenbedarfskündigung vor Gericht und wird eine Fortsetzung des Mietverhältnisses auf unbestimmte Zeit angeordnet, ist die Anordnung für den Vermieter nur zumutbar, wenn vom Mieter eine marktübliche und für ihn sozialverträgliche Miete entrichtet wird. Gegebenenfalls hat das Gericht mit der Fortsetzung des Mietverhältnisses eine angemessene Mieterhöhung anzuordnen. (LG Berlin, Az. 67 S 20/23)

Ist die Eigenbedarfskündigung rechtswirksam und haben sich die Mieter gleich nach Erhalt der Kündigung nachweislich intensiv über 2 Jahre lang vergeblich um Ersatzwohnraum zu angemessenen Bedingungen bemüht (244 Bewerbungen), kann das Gericht eine Fortsetzung des Mietverhältnis um 2 Jahre festlegen. Zugleich kann die Anhebung der Nettokaltmiete auf das marktübliche Niveau angeordnet werden. (LG Berlin, Az. 67 S 264/22)
Anmerkung: Die ausnahmsweise 2-jährige Fortsetzung deshalb, weil in Berlin seit Jahren ein angespannter Wohnungsmarkt besteht, weil im sogenannten „*Geschützten Marktsegment*“ auf absehbare Zeit keine Alternativwohnungen verfügbar sein werden, weil das Eigenbedarfsinteresse der Vermieter nicht besonders dringlich sei.

Ist die Mieterin schwerbehindert und bewohnt eine barrierefreie Parterrewohnung und wird von der Vermieterin wegen Eigenbedarf gekündigt, um ihre pflegebedürftige Mutter in der Wohnung unterbringen zu können, ist der Härteeinwand berechtigt der Mieterin berechtigt und das Räumungsbegehren abzuweisen. (LG Heidelberg, Az. 5 S 46/23)
Anmerkung: Nach der Kündigung hatte sich die Mieterin über vier Jahre unter Hinzuziehung eines Maklers vergeblich um eine ihrer Behinderung angemessenen Wohnung bemüht und nichts gefunden.

Bei gerichtlicher Prüfung einer sozialen Härte beim Mietereinwand gegen Räumung der Wohnung wegen Eigenbedarf muss ein angekündigter Suizid konkret durch einen Sachverständigen hinsichtlich der Gefahr für das Leben der Mieterin geprüft werden und darf nicht als Schutzbehauptung, die in „*appellativer Absicht instrumentell eingesetzt*“ worden sei, verworfen werden. (BGH, Az. VIII ZR 114/22)

Wird wegen Eigenbedarf gekündigt und wegen Härte (Alter, schwere gesundheitlich Probleme, Suizidgefahr) der Kündigung widersprochen, kann das Gericht die Fortsetzung des Mietverhältnisses anordnen und dem Vermieter eine Anhebung der Wohnungsmiete auf die ortsübliche Vergleichsmiete erlauben. (LG Berlin II, Az. 65 S 14/22, aus: GE 2024, S. 1243)

Wird wegen Eigenbedarf gekündigt und der Kündigung mit Verweis auf gesundheitliche Härtegründe widersprochen und werden mehrere bestätigende ärztliche Atteste vorgelegt, kann das Gericht nicht allein wegen Lebensalter, 30-jähriger Mietdauer und Verwurzelung in der Wohnungsumgebung und vorgelegten Attesten den Härteeinwand anerkennen und eine unbegrenzte Fortdauer des Wohnverhältnisses anordnen. Vorher hätte ein gerichtliches Sachverständigengutachten eingeholt werden müsse. (BGH, Az. VIII ZR 6/19)

Wird der Eigenbedarfskündigung wegen gesundheitlicher Härte widersprochen, muss kein Attests eines Facharztes über die gesundheitlichen Folgen eines Umzuges vorgelegt werden, wenn der Einwand bereits mit einer Beurteilung eines Psychoanalytikers begründet wird. (BGH, Az. VIII ZR 270/22)

siehe auch: **Räumungsklage und Härtegründe**

Eigenbedarf und Gesellschaft

Eine GmbH als Vermieter kann nicht wegen Eigenbedarf kündigen, weil die GmbH als juristische Person das Mietobjekt nicht bewohnen kann. (BGH, aus: NZM 2004, S. 25).

Eine Kommanditgesellschaft als Vermieter kann weder für sich noch für Familien- oder Haushalts-angehörige der einzelnen Gesellschafter Eigenbedarf gemäß § 573 Abs. 2 Nr. 2 BGB anmelden und deswegen das Mietverhältnis kündigen. (BGH, Az. VIII ZR 122/06, aus: GE 2007, S. 1187)

© Copyright Harald Grzegorzewski

Anmerkung: Das gilt ebenso für die Personengesellschaft OHG wie auch für alle Kapitalgesellschaften (GmbH, AG) und eingetragene Genossenschaften (e.G.).

Die Gesellschaft bürgerlichen Rechts (GbR) kann Eigenbedarf für einen ihrer Gesellschafter anmelden und wegen Eigenbedarf kündigen. Das gilt sowohl dann, wenn mehrere Personen als Grundstücksgemeinschaft (als Bruchteilsgemeinschaft von Miteigentümern) mietvertraglich auftreten als auch dann, wenn ausdrücklich eine Gesellschaft bürgerlichen Rechts als Vermieter den Mietvertrag abgeschlossen hat. Das gilt aber nicht für Gesellschafter, die erst nach Abschluss des Mietvertrages in die GbR eintreten. Wird wegen Eigenbedarf gekündigt, muss die Kündigung von allen Gesellschaftern unterzeichnet sein. (BGH, Az. VIII ZR 271/06, aus: GE 2007, S. 1185)

Eine GmbH als Vermieter kann wegen Eigenbedarfs ihrer Gesellschafter, ihrer gesetzlichen Vertreter oder Angestellten nicht kündigen, weil diese nicht als privilegierte Personen anzusehen sind. (LG Duisburg, aus: WuM 2010, S. 94).

Personenhandelsgesellschaften (OHG, KG, GmbH & Co KG) können keinen Eigenbedarf für ihre Gesellschafter anmelden und deswegen kündigen; denn im Vergleich zur Personengemeinschaft in Form einer GbR vermietet eine Personenhandelsgesellschaft aus gewerblichen, gewinnorientierten und steuer- bzw. haftungsrechtlichen Gründen und können deshalb die Gesellschafter nicht aus persönlichen Gründen kündigen. (BGH, Az. VIII ZR 210/10)
Anmerkung: Im vorliegenden Fall ging es um eine GmbH & Co KG, in der ein Ehepaar Gesellschafter der GmbH, Kommanditisten der KG und ein Ehepartner Geschäftsführer der GmbH und Geschäftsführer der KG waren. Einer Mieterin wurde von der Gesellschaft gekündigt, um die Wohnung für die Eheleute freizubekommen, was der BGH ablehnte.

Eine Aktiengesellschaft kann nicht wegen Eigenbedarf eines Vorstandsmitglieder kündigen. Wird zur Umgehung dieser Beschränkung ein Anteil von 5 % an die Tochter eines Vorstandsmitglieds verschenkt und im Grundbuch als Bruchteilseigentum eingetragen und kündigen anschließend AG und Tochter als Vermietergemeinschaft wegen Eigenbedarf der Tochter, liegt „rechtsmissbräuchliches Verhalten“ vor und macht die Kündigung unwirksam. (BGH, Az. VIII ZR 221/19)

Eine Gesellschaft bürgerlichen Rechts (GbR) kann für einen ihrer Gesellschafter oder dessen Angehörigen Eigenbedarf anmelden und das Mietverhältnis kündigen. (BGH, Az. VIII ZR 232/15)
Anmerkung: In einem Revisionsverfahren, wie ein Vertrag auszulegen sei, stellte der BGH heraus, dass eine „*als Außengesellschaft rechtsfähige Gesellschaft bürgerlichen Rechts*“, zu deren Gesellschaftern eine juristische Person gehört, kein Verbraucher ist, sondern „*vielmehr eine rechtsfähige Personengesellschaft*“; denn Verbraucher ist „*in § 13 BGB auf natürliche Personen beschränkt*“. Ob daraus geschlossen werden kann, dass wie Personenhandelsgesellschaften eine GbR als Außengesellschaft (Vermieter) keinen Eigenbedarf für seine Gesellschafter anmelden könne, blieb ungeklärt (siehe: BGH, Az. VII ZR 269/15).
Seit Inkrafttreten der GbR-Reform im BGB 2024 wird eine GbR im Außenverhältnis als Gesellschaft mit eigener Rechtspersönlichkeit, eigenem Vermögen und eigener Haftung angesehen, so dass die Vermutung naheliegt, dass sie gleich anderen Gesellschaften keinen Eigenbedarf geltend machen könne. Ein klärendes Urteil des BGH seit der GbR-Reform liegt nicht vor.

Eine rechtsfähige Gesellschaft bürgerlichen Rechts (gemäß § 705 Abs. 2 BGB) kann nicht für sich oder einen ihrer Gesellschafter bzw. deren Angehörige wegen Eigenbedarf kündigen. (AG Berlin Wedding, Az. 13 C 5027/24)
Anmerkung: Das gilt für Kündigungen ab 1. Januar 2024, dem Inkrafttreten des neuen GbR-Rechts.

Eine rechtsfähige Gesellschaft bürgerlichen Rechts kann nicht für sich oder einen ihrer Gesellschafter oder einem ihrer Angehörigen wegen Eigenbedarf kündigen. (AG Berlin Mitte, Az. 20 C 151/24, aus: MM 5/2025, S. 29)
Anmerkung: Das Gericht wies auf das Inkrafttreten der neuen GbR-Regeln ab. 1. Januar 2024 hin.

siehe auch: **Eigenbedarf und Begründung**

Eigenbedarf und Hausabriss

© Copyright Harald Grzegorzewski

Eine Eigenbedarfskündigung ist unwirksam, wenn sie erfolgt, um das Wohngebäude abreißen zu lassen. (AG Berlin Spandau, Az. 5 C 377/18, aus: ME Mai 2019, S. 27)

siehe auch: **Eigenbedarf und Angehörige**
siehe auch: **Eigenbedarf und Alternativwohnung**
siehe auch: **Eigenbedarf und Leerstand**

Eigenbedarf und Kündigung

siehe: **Eigenbedarf und Begründung**

Eigenbedarf und Kündigungsverzicht

siehe: **Kündigungsverzicht**

Eigenbedarf und Leerstand

Wurde dem Mieter wegen Eigenbedarf gekündigt (hier: für den Sohn des Vermieters) und er gerichtlich zur Räumung verurteilt und bleibt die Wohnung nach Auszug des Mieters über fünf Jahre ungenutzt, so ist die Eigenbedarfskündigung ungerechtfertigt und steht dem gekündigten Mieter Schadenersatz für die Umzugs- und Prozesskosten zu. Daran ändert auch nichts, dass der Eigentümer in Eigenleistung die Wohnung in dieser Zeit umbaute und renovierte. (BVerfG, 1 BvR 1185/ 01)

Hat der Eigentümer der Wohnung gegenüber dem Mieter erklärt, auf eine Kündigung wegen Eigenbedarf zu verzichten, so geht diese Kündigungsbeschränkung auf den jeweiligen Erwerber der Wohnung über mit dem Ergebnis, an die Erklärung gebunden zu sein und nicht wegen Eigenbedarf kündigen zu können. Das gilt auch, wenn diese Kündigungsbeschränkung nicht im notariellen Vertrag zwischen Verkäufer und Erwerber enthalten ist. Eine Klausel im Mietvertrag, dass Vertragsänderungen und Vertragserweiterungen der Schriftform bedürfen, steht dem nicht entgegen; denn der Verzicht auf ein Gestaltungsrecht wie der Eigenbedarfskündigung ist grundsätzlich einseitig möglich. (AG Berlin Charlottenburg, Az. 208 C 538/04, aus: GE 2005, S. 1499)

siehe auch: **Eigenbedarf und Hausabriss**

Eigenbedarf und Sozialverträglichkeit

siehe: **Eigenbedarf und Härteeinwand**
siehe: **Räumungsklage und Härtegründe**

Eigenbedarf und Kündigungssperrfrist

Die Sperrfrist für eine Eigenbedarfskündigung nach Umwandlung der Mietwohnung in eine Eigentumswohnung beginnt bei jeder Veräußerung neu zu laufen. (AG Berlin Tiergarten, Az. 9a C 1045/95, aus: GE 1997, S. 1535)

Werden vermietete Wohnungen in Eigentumswohnungen umgewandelt und macht der Eigentümer Eigenbedarf geltend, hat der Mieter gemäß § 577a Abs. 1 BGB einen Kündigungsschutz von 3 Jahren. Das gilt auch, wenn der Eigentümer diese Wohnung veräußert. Und besteht in der Gemeinde oder dem Stadtbezirk ein Mangel an Wohnungen, kann die Landesregierung diese gesetzliche Frist auf bis zu 10 Jahre verlängern. Somit ist die in Berlin erlassene Kündigungsschutzklausel-Verordnung rechtswirksam, die für die Bezirke Friedrichshain-Kreuzberg, Charlottenburg-Wilmersdorf, Tempelhof-Schöneberg und Pankow eine Sperrfrist von 7 Jahren vorsieht. (LG Berlin, Az. 63 S 410/08, aus: GE 2009, S. 909)
Anmerkung: In Berlin ist mit der Kündigungsschutzklausel-Verordnung die Sperrfrist für alle Bezirke auf 10 Jahre ausgedehnt worden und gilt ab dem 1. Oktober 2013

Wird eine Eigentumswohnung erworben, kann gemäß der Kündigungsschutzklausel-Verordnung, die seit 2013 für ganz Berlin gilt, frühestens 10 Jahre ab Erwerb wegen Eigenbedarf gekündigt werden. Das

© Copyright Harald Grzegorzewski

gilt auch für Wohnungen, die vor dem Oktober 2013 erworben wurden; denn jeder Käufer musste auch vorher schon damit rechnen, dass die seit 2004 für einige Bezirke geltende Kündigungsschutzklausel-Verordnung in absehbarer Zeit auf ganz Berlin ausgedehnt werden könnte. (LG Berlin, Az. 67 O 30/16)

Die Kündigungsschutzklausel (in Berlin 10 Jahre) gilt ab Kauf der Wohnung. Eine in dieser Zeit erfolgte Kündigung wegen Eigenbedarfs ist unwirksam. (AG Berlin Charlottenburg, Az. 227 C 18/16, aus: GE 2017, S. 109)
Anmerkung: In einem ähnlichen Fall hat der BGH festgestellt, dass die Sperrfrist gemäß § 577a BGB erst mit Eintragung der neuen Eigentümer im Grundbuch zu laufen beginnt (Az. VIII ZR 104/17)

Hat eine GbR ein Wohnhaus erworben, kann eine Mietwohnung nicht wegen Eigenbedarf für einen der Gesellschafter vor Ablauf der gesetzlichen Sperrfrist von 3 Jahren gekündigt werden. Unerheblich ist, ob die Mietwohnung vorher in Wohneigentum umgewandelt und anschließend veräußert wurde, ob eine Umwandlung geplant war oder wie vorliegend gar nicht stattfand. (BGH, Az. VIII ZR 104/17)
Anmerkung 1: Gemäß § 577a Ia Nr. 1 BGB gilt die Sperrfrist für alle Personengesellschaften, also auch OHG, KG, PartG und kann gemäß § 577a II BGB bis zu 10 Jahre durch Rechtsverordnung der Landesregierung verlängert werden, in Köln 5 Jahre, in Berlin 10 Jahre
Anmerkung 2: Die Sperrfrist beginnt mit Eintragung der neuen Eigentümer (hier der GbR) im Grundbuch und nicht schon mit Abschluss des Kaufvertrages, wie das AG Berlin Charlottenburg in einem ähnlichen Fall meinte (Az. 227 C 18/16).

Die 10-jährige Sperrfrist nach Umwandlung einer Wohnung in Wohneigentum und Verkauf der Wohnung beginnt erneut, wenn die erfolgte Aufteilung der Immobilie aufgehoben wird, später eine neue Aufteilung durchgeführt und das geänderte Sondereigentum erneut verkauft wird. (LG Berlin, Az. 66 S 249/21)

Wird eine Mietwohnung in eine Eigentumswohnung umgewandelt und veräußert, gilt für den Erwerber in Berlin eine 10-jährige Sperrfrist, bevor wegen Eigenbedarf gekündigt werden kann. Dieser Mieterschutz gilt nur für den Hauptmieter, nicht für seinen Untermieter. Sind hingegen mehrere Personen Hauptmieter und leben im gemeinsamen Hausstand und verstirbt ein Hauptmieter, bleibt der Mieterschutz für den überlebenden Mitmieter bestehen. Kein Erwerb durch Veräußerung liegt vor, wenn mehrere Personen gemeinsam Miteigentümer einer Wohnung sind und ein Miteigentümer seien Anteil auf den anderen Miteigentümer überträgt, weil kein tatsächlicher Wechsel in der Person des Eigentümers stattfindet. (BGH, Az. VIII ZR 356/20, aus: GE 2022, S. 833)
Anmerkung: Im Urteil wurde ausdrücklich die für ganz Berlin geltende 10-jäjhrige Sperrfrist vom August 2013 bestätigt. Am 13.06.2023 hat der Senat von Berlin diese Sperrfrist bis Ende September 2033 verlängert.

siehe auch: **Vorkaufsrecht**

Eigenbedarf und Täuschung

siehe: **Eigenbedarf und Begründung**
siehe: **Eigenbedarf und Beweislast**

Eigenbedarf und Trennung

Beabsichtigt ein Ehepartner aus der gemeinsamen Wohnung auszuziehen, um sich endgültig vom anderen Ehepartner zu trennen, kann einem Mieter wegen Eigenbedarf gekündigt werden, um selbst in die Wohnung einziehen zu können. Es ist nicht erforderlich, vorher in der gemeinsamen Wohnung schon getrennt gelebt oder formal die Scheidung beantragt zu haben. (LG Heidelberg, Az. 5 S 42/12, aus: GE 2013, S. 123)

Eigenbedarf und Unzumutbarkeit

siehe: **Eigenbedarf und Härteeinwand**
siehe: **Räumungsklage und Härtegründe**

Eigenbedarf und Vergleichswohnung

© Copyright Harald Grzegorzewski

siehe: **Eigenbedarf und Alternativwohnung**

Eigenbedarf und Verkauf

siehe: **Eigenbedarf und Begründung**

Eigenbedarf und Vortäuschung des Grundes

siehe: **Eigenbedarf und Begründung**

Eigenbedarf und Wegfall des Grundes

Fällt der Grund, der zur Kündigung wegen Eigenbedarf führte, noch vor Ablauf der Kündigungsfrist weg, so ist der Vermieter verpflichtet, den Mieter darüber zu informieren, weil damit der Eigenbedarf weggefallen ist und die Kündigung unwirksam wäre. Fällt der Grund allerdings erst nach Ablauf der Kündigungsfrist weg, entfällt die Informationspflicht des Vermieters und kann der ausgezogene Mieter auch keinen Schadenersatz z. B. für die Umzugskosten geltend machen. Das gilt auch, wenn der Mieter der Kündigung widersprochen hat, nicht ausgezogen ist, der Vermieter einen Räumungsprozess anstrengte und gewann, der Mieter zur Herausgabe der Wohnung innerhalb einer gerichtlich festgesetzten Frist verurteilt wurde und der Grund während der laufenden Frist weggefallen ist. (BGH, Az. VIII ZR 339/04)
Anmerkung: Der Mieter war noch vor dem Wegfall des Grundes (hier: Tod der Schwiegermutter, die in die Wohnung einziehen sollte) ausgezogen und begehrte Schadenersatz für die Umzugskosten. Wie der Fall läge, wenn der Mieter noch nicht ausgezogen wäre, ließ der BGH offen.
Hinweis: Das Urteil des BGH ist vom Bundesverfassungsgericht bestätigt worden. (BVerfG, Az. 1 BvR 31/06, aus: GE 2006, S. 902)

Fällt nach der Eigenbedarfskündigung der Eigenbedarf an der Wohnung weg und wohnt der Mieter noch berechtigt in der Wohnung, hat der Vermieter den Mieter darüber zu informieren. Unterbleibt die Information und zieht später der Mieter aus, schuldet der Vermieter Schadenersatz in Höhe der Umzugskosten. (AG Gießen, Az. 48 C 231/13)
Anmerkung: Nach der Eigenbedarfskündigung und anschließendem Räumungsprozess einigten sich Mieter und Vermieter darauf, dass die Wohnung nach einer bestimmten Frist geräumt werde. In dieser Zeit fiel der Eigenbedarf weg. In Unkenntnis dessen hatte der Mieter eine neue Wohnung angemietet und bezogen.

Wird wegen Eigenbedarf gekündigt und fällt der Grund für den Umzug in die eigene Wohnung zum Zeitpunkt des Ablaufs der Kündigungsfrist für lange Zeit weg, so ist die Eigenbedarfskündigung unwirksam und kann nicht Räumung und Herausgabe der Wohnung verlangt werden. (LG Berlin, Az. 67 S 9/18)
Fall: Durch einen schweren Arbeitsunfall, mehrjährige Krankschreibung, psychische und physische Folgeschäden und ungewisse private und berufliche Zukunft) kam eine zeitnahe Eigennutzung nach Ablauf der Kündigungsfrist für ungewisse Zeit nicht in Betracht.

Fällt der Kündigungsgrund für Eigenbedarf weg, muss das dem Mieter mitgeteilt werden, solange die Kündigungsfrist läuft. Nach Ablauf der Kündigungsfrist entfällt die Hinweispflicht. Das gilt auch, wenn im nachfolgendem gerichtlichen Vergleich eine zusätzlich 6-monatige Räumungsfrist vereinbart wird. (BGH, Az. VIII ZR 238/18)
Anmerkung: Kündigung erfolgte zum 31. August, Räumungsfrist lief bis zum 29. Februar, Hinweispflicht endete dennoch am 31. August.

Wird wegen Eigenbedarf gekündigt und fällt der Grund für den Eigenbedarf anschließend weg, hat der Vermieter den Mieter über den Wegfall des Eigenbedarfs bis spätestens zum Räumungstermin zu informieren. Unterbleibt die Information, liegt strafrechtlich Betrug durch Unterlassen vor und ist eine Geldstrafe von 54.000 € angemessen. Weil die Immobilie inzwischen weiter verkauft wurde, ist der Erlös (hier: 331.842,89 €) einzuziehen. (AG Hamburg Bergedorf, Az. 412 Ds 25/23, aus: GE 2024, S. 1014)

© Copyright Harald Grzegorzewski

siehe auch: **Eigenbedarf und Begründung**
siehe auch: **Eigenbedarf und Alternativwohnung**

Eigenbedarf und Zweitwohnung

siehe: **Eigenbedarf und Begründung**

Eigentümer

siehe: **Vermieter**

Eigentümerwechsel

Wird ein Grundstück veräußert, tritt der Erwerber in alle bestehenden mietvertraglichen Vereinbarungen ein. (AG Görlitz, Az. 2 C 0727/03, aus: WuM 2004, S. 600)

Der neue Eigentümer tritt an Stelle des alten Eigentümers und übernimmt alle Rechte und Pflichten aus den bestehenden Mietverhältnissen auch dann, wenn der Eigentümerwechsel nicht durch Kaufvertrag, sondern kraft Gesetz erfolgte. (BGH, Az. VIII ZR 280/07, aus: GE 2008, S. 1122)
Fall: Im Jahr 2004 wurde die Bundesanstalt für Immobilienaufgaben gegründet und bekam per Gesetz die Immobilien des Bundesvermögensamtes übertragen und nahm anschließend Mieterhöhungen der bestehenden Mietverhältnisse vor.

Wird das Wohnhaus veräußert, übernimmt der neue Eigentümer alle Vereinbarungen, die zwischen Mietern und altem Eigentümer geschlossen wurden. (KG Berlin, Az. 8 U 99/08, aus: WuM 2008, S. 39)
Fall: Ein Mieter hatte mit dem Vermieter vereinbart, für Einbau und Instandhaltung einer Gas-Etagenheizung selbst aufzukommen, dafür aber vom Vermieter die Zusicherung erhalten, dass zukünftige Modernisierungen nicht ohne Zustimmung des Mieters erfolgen können. Nach Veräußerung des Hauses wollte der neue Eigentümer diese Vereinbarung mit dem Rechtsvorgänger nicht übernehmen. Er sah sich „*unangemessen benachteiligt*“, was das Kammergericht ablehnte. Auch der neue Eigentümer bleibe an dieser alten Vereinbarung gebunden (*siehe* zu demselben KG-Urteil die Anmerkung unter **Mietermodernisierung: speziell Heizung**)
Hinweis: Dieses Urteil bestätigt das Rechtsprinzip „*Kauf bricht nicht Miete*“: Der neue Eigentümer tritt in die Rechte und Pflichten des alten Eigentümers ein, übernimmt dessen Vereinbarungen und Duldung mietrechtlicher Verhaltensweisen, wie der BGH z. B. hinsichtlich unpünktlicher Mietzahlung feststellte (Az. VIII ZR 191/10).

Wird das Wohnhaus veräußert, tritt der Erwerber in bestehende Mietverhältnisse ein. Bedingung ist, dass der Mieter sich auch tatsächlich im Besitz der Mietsache befindet. (BGH, Az. VIII ZR 31/15, aus: GE 2016, S. 853)

Geht das Mietshaus auf einen neuen Vermieter über, ist der neue Vermieter auch an mündliche Vereinbarungen zwischen Mieter und ehemaligen Vermieter gebunden. (AG Vaihingen, Az. 1 C 217/16)
Fall: Vermieter und Mieter hatten mündlich die Lagerung von Brennholz in einer Scheune vereinbart. Nach dem Ableben des Vermieters verlangte der neue Vermieter Beseitigung des Brennholzes. Weil der Mieter dem nicht nachkam, wurde das Mietverhältnis gekündigt – für das Gericht unzulässig wegen Gebundenheit an die mündliche Lagergenehmigung.

Wird eine Betriebswohnung an eine Wohnungsbaugesellschaft veräußert, wird aus der Werkwohnung eine private Wohnung. Wenn der neue Vermieter kein Arbeitgeber des Mieters ist wie im vorherigen Rechtsverhältnis, kann auch nicht aus betrieblichem Bedarf gekündigt werden. (AG München, Az. 472 C 22568/18)

Der neue Eigentümer übernimmt nicht die auf den alten Eigentümer lautenden Einzugsermächtigungen. Der Mieter muss selbst aktiv werden, die alte Einzugsermächtigung widerrufen und dem neuen Eigentümer eine neue Einzugsermächtigung erteilen. Unterbleibt die Änderung und kommt der Mieter in Zahlungsrückstand, kann das Mietverhältnis gekündigt werden. (AG Berlin Schöneberg, Az. 104 C 109/12)

© Copyright Harald Grzegorzewski

Wird das Mietshaus veräußert, geht der Vertrag mit der Hausverwaltung nicht auf den neuen Eigentümer über. (BAG, Az. 8 AZR 683/11)

Der Erwerber eines Grundstücks kann von den Mietern keine Mietzahlung verlangen, solange er nicht durch Eintrag im Grundbuch Eigentümer geworden ist. Sollen bereits vor Grundbucheintragung die Mietforderungen auf ihn übergehen, bedarf es einer ausdrücklichen Abtretung der Mietforderungen im notariellen Kaufvertrag. Die bloße Vereinbarung, wonach Nutzungen und Lasten schon vor Eigentumsübertragung auf den Erwerber übergehen sollen, reicht hierfür nicht aus. (BGH XII ZR 34/02, aus: MM 6+7/04, S. 10)

In der notariellen Urkunde über den Grundstückskauf kann der Verkäufer den Käufer ermächtigen, schon vor Eintragung des Eigentümerwechsels im Grundbuch Rechte und Pflichten eines Vermieters wahrzunehmen, z. B. Mieten kassieren, Erhöhungen und Kündigungen vorzunehmen. (BGH, Az. VIII ZR 203/13)

Wurde die Immobilie veräußert, ist für Abrechnungszeiträume, die bis zum Tag des Eigentümerwechsels (Eintrag des neuen Eigentümers im Grundbuch) abgelaufen sind, noch der alte Eigentümer zuständig. Ihm obliegt die Verpflichtung, über diesen Zeitraum die Betriebskosten abzurechnen, Guthaben an die Mieter zu erstatten bzw. Nachzahlungen von den Mietern zu verlangen. Das gilt auch, wenn seine Betriebskostenabrechnung den Mietern erst zu einem Zeitpunkt zugeht, nachdem der Eigentümerwechsel im Grundbuch vermerkt wurde. Für Abrechnungszeiträume, die noch laufen während der Eigentümerwechsel stattfindet, kommt bereits der neue Eigentümer auf. (BGH, Az. VIII ZR 168/03) Diese Regelung gilt auch im gewerblichen Mietrecht. (BGH, Az. XII ZR 148/02, aus: GE 2004, S. 1522)

Zahlt der Mieter seine Miete unter Vorbehalt, um einen Minderungsanspruch wegen bestehender Mängel aufrechtzuerhalten, so gilt dieser Vorbehalt nicht für einen neuen Vermieter; es sei denn, der Vorbehalt wird mit Mangelanzeige auch gegenüber dem neuen Vermieter erklärt. (LG Köln, Az. 1 S 53/96, aus: WuM 10/96, S. 615)

Wurde die Kaution noch nicht gezahlt und findet inzwischen ein Eigentümerwechsel statt, geht der Anspruch auf Kautionszahlung auf den neuen Eigentümer über. (BGH, Az. VIII ZR 22/11, aus: GE 2012, S. 1225)

Wurden die Modernisierungsarbeiten noch unter dem alten Eigentümer begonnen, aber erst unter dem neuen Eigentümer abgeschlossen, so kann der neue Eigentümer dementsprechend die Miete erhöhen. (KG Berlin, Az. 8 RE-Miet 2505/00, aus: WuM 6/00, S. 300; KG Berlin, Az. 8 Re-Miet 4110/00, aus: MM 10/2000, S. 33)

Wurde dem Vermieter ein Mangel an der Mietsache angezeigt und mit Fristsetzung Mangelbeseitigung verlangt, und kommt der Vermieter mit der Mangelbeseitigung in Verzug, so geht mit dem Grundstück auch die Verzugslage auf den neuen Eigentümer über, wenn zwischenzeitlich das Grundstück veräußert wird. Entsteht nach dem Eigentumsübergang dem Mieter infolge des angezeigten Mangels ein Schaden, ist der Schadenersatzanspruch nicht mehr gegenüber dem alten, sondern nur noch gegenüber dem neuen Eigentümer geltend zu machen. (BGH, Az. VIII ZR 22/04, aus: WuM 2005, S. 201)

siehe auch: **Kaution und Rückzahlung**
siehe auch: **Kündigungsverzicht**
siehe auch: **Kündigung wegen wirtschaftlicher Verwertung**
siehe auch: **Modernisierung: Mieterhöhung durch neuen Eigentümer**
siehe auch: **Vermieter**
siehe auch: **Vorkaufsrecht**

Einbauküche

Nur ausnahmsweise hat ein Mieter einen Anspruch darauf, eine mitvermietete Einbauküche durch eigene Möbel zu ersetzen. (LG Berlin, Az. 62 S 115/96, aus: GE 1997, S. 243)

© Copyright Harald Grzegorzewski

Wird eine Wohnung "*mit Einbauküche*" vermietet, gehört zur Ausstattung auch ein Kühlschrank, nicht aber ein Geschirrspüler. (LG München, Az. 15 S 4308/02, aus: NZM 2003, S. 153)

Eine AGB-Klausel im Mietvertrag, wonach die vom Vermieter leihweise überlassene Einbauküche vom Mieter instand zu halten sei, ist eine unangemessene Benachteiligung und somit unwirksam; deshalb muss nicht der Mieter, sondern der Vermieter die defekte Dunstabzugshaube reparieren lassen. (AG Besigheim, Az. 7 C 442/22)

Wird eine Wohnung mit vorhandener Einbauküche vermietet mit dem Zusatz, dass „*technische Geräte einer Einbauküche als nicht mitvermietet*“ gelten, ist die Klausel gemäß § 305c Abs. 2 BGB nicht eindeutig und unklar und geht die Unklarheit zu Lasten des Vermieters. Der Mieter kann Reparatur oder Austausch des defekten Geschirrspülers verlangen. (LG Berlin II, Az. 67 S 144/24, aus: GE 2024, S. 854)

siehe auch: **Mietspiegel und Wohnwertmerkmale**
siehe auch: **Mietminderung wegen ... Einbauküche**

Einbauten

siehe: **Abwohnen von Einbauten**
siehe: **Entschädigung bei Mietermodernisierung**
siehe: **Haftung für übernommene Einbauten**
siehe: **Instandhaltung und Aufwandsentschädigung**
siehe: **Mietermodernisierung: allgemein**
siehe: **Mietermodernisierung: speziell Heizung**
siehe: **Mietspiegel und Mietermodernisierung**
siehe: **Modernisierung und Aufwandsentschädigung**
siehe: **Rückgabe der Mietsache und Schadenersatz wegen mangelhafter Rückgabe**

Einbruch und Reparaturkosten

Wird beim Mieter eingebrochen, trägt der Vermieter die Kosten für Beschädigungen an Fenster und Türen. Das gilt auch, wenn der Mieter von seiner Versicherung Leistungen für die Tür erhält. (AG Köln, Az. 221 C 376/97, aus: WuM 1998, S. 596)

siehe auch: **Schadenersatz und Polizeieinsatz**
siehe auch: **Schlüsseldienst**

Einbruch und Versicherung

Wird das Fenster eines unbewachten Mietshauses für mehr als fünf Stunden in Kippstellung gelassen, handelt der Mieter grob fahrlässig und verliert seinen Versicherungsschutz. (AG Hamburg, Az. 20a C 1338/95, aus: FinanzTest Info 1-1/97)

siehe auch: **Fahrlässigkeit**
siehe auch: **Feuerschaden**
siehe auch: **Versicherung**
siehe auch: **Wasserschaden**

Einfamilienhaus

siehe: **Mieterhöhung und Einfamilienhaus**

Einliegerwohnung

siehe: **Kündigung und Zweifamilienhaus**

Einschreiben

© Copyright Harald Grzegorzewski

siehe: **Kündigung und Zustellung**

Einwände gegen die Betriebskostenabrechnung

siehe: **Betriebskostenabrechnung und Einwände des Mieters**

Einzelrichter

Ein Einzelrichters am Landgericht kann nicht allein entscheiden und muss die Sache an die Kammer verweisen, wenn der Rechtsstreit in der Sache von grundsätzlicher Bedeutung ist. Entscheidet er dennoch allein, kann die Entscheidung aufgehoben werden. (BGH, Az. VII ZB 96/07, aus: GE 2008, S. 1323)

Eisglätte

siehe: **Streupflicht des Vermieters**

Elektrizität

Eine nicht modernisierte Altbauwohnung muss einen Mindeststandard an elektrischer Versorgung enthalten und den Betrieb allgemein üblicher Elektrogeräte im Haushalt ermöglichen. Dieser Anspruch gilt unabhängig von einem entsprechenden Hinweis im Mietvertrag bzw. einer entsprechenden Formulierung im Abnahmeprotokoll wie "*Die Räume werden wie gesehen übergeben*". Das bedeutet auch, dass der Vermieter nicht verpflichtet ist, die elektrische Anlage nach DIN auf den jeweils neuesten Stand der Technik zu bringen. (BGH, Az. VIII ZR 281/03, aus: GE 2004, S. 1090)
Anmerkung: Als üblich wurde eingeschätzt, dass der Betrieb einer Waschmaschine oder Geschirrspülmaschine bei gleichzeitigem Gebrauch eines Staubsaugers möglich ist, dass im Bad eine gesicherte Steckdose vorhanden ist.

Im nicht modernisierten Altbau hat ein Wohnungsmieter grundsätzlich Anspruch auf eine elektrische Versorgung, die einen gleichzeitigen Einsatz größerer Haushaltsgeräte zulässt. Eine mietvertragliche Klausel, wonach bei Überlastung der Mieter die Folgekosten zu tragen habe und verpflichtet sei, auf eigene Kosten eine Verstärkung der Leitung vornehmen zu lassen, ist gemäß § 307 BGB unwirksam.
(BGH, Az. VIII ZR 343/08)
Anmerkung: In der beanstandeten Klausel ist weder der Einsatz bestimmter Geräte ausgeschlossen noch der Umfang der Kosten für den Mieter eingegrenzt worden. Klausel im Wortlaut: "*Der Mieter ist berechtigt, in den Räumen Haushaltsmaschinen (z. B. Wasch- und Geschirrspülmaschinen, Trockenautomaten) aufzustellen, wenn und soweit die Kapazität der vorhandenen Installationen ausreicht und Belästigungen der Hausbewohner und Nachbarn sowie Beeinträchtigungen der Mietsache und des Grundstücks nicht zu erwarten sind. Im Falle des Anschlusses von Elektrogeräten, die zu einer Überlastung des vorhandenen Netzes führen, ist der Mieter verpflichtet, die Kosten der Verstärkung oder sonstigen Änderung des Netzes zu tragen (einschließlich der Energieumstellungs- und Folgekosten)*."

siehe auch: **Auszug des Mieters und Stromabmeldung**
siehe auch: **Mietminderung wegen ... Elektrik**
siehe auch: **Modernisierung: neuer Stromanschluss**
siehe auch: **Überspannung**

Elektroherd

siehe: **Austausch: Elektroherd statt Gasherd**
siehe: **Modernisierungsmaßnahme: Elektroherd statt Gasherd**

Elektrogeräte

Der Vermieter muss im Rahmen seiner Verkehrssicherungspflicht nicht ohne besonderen Anlass regelmäßig Elektroleitungen und Elektrogeräte in den Wohnungen inspizieren lassen. Nur wenn vom

© Copyright Harald Grzegorzewski

Mieter Unregelmäßigkeiten oder Auffälligkeiten angezeigt werden, ist der Vermieter zur Prüfung verpflichtet. (BGH, Az. VIII ZR 321/07, aus: GE 2008, S. 1555)
Anmerkung: Der BGH bejaht eine regelmäßige Überprüfungspflicht bei Anlagen, die sich in Räumen befinden, die vom Vermieter „*ohne Weiteres zugänglich sind*“, was bei vermieteten Wohnungen nicht möglich ist – und nicht nötig ist, weil die Mieter selbst ein „*großes Interesse*“ haben, „*auftretende Fehler.. mitzuteilen*“, damit sie beseitigt werden.

Empfang von Kündigung, Mieterhöhung, Modernisierungsankündigung usw.

siehe: **Schriftverkehr**

Endrenovierung

siehe: **Schönheitsreparaturen und Renovierungsfristen**
siehe: **Schönheitsreparaturen und Verjährung**

Energieversorgung

Hat der Mieter in der Wohnung über längere Zeit elektrische Energie bezogen ohne sich bei einem Versorgungsunternehmen anzumelden und somit keine Stromkosten gezahlt, muss der Vermieter nicht für die Stromkosten einstehen, wenn dem Versorgungsunternehmen aufgrund bisheriger Vertragspraxis bekannt war, dass Verträge immer direkt mit den Mietern geschlossen und der Verbrauch auch mit den Mietern abgerechnet wurde. (LG Itzehoe, Az. 1 S 179/08, aus: GE 2009, S. 907)

Wurde nicht ausdrücklich zwischen Vermieter und Energieversorgungsunternehmen die Übernahme der Stromkosten vereinbart, kommt allein der Mieter der Wohnung, für die bestimmter Stromzähler angeschlossen ist, dafür auf; und zwar konkludent durch tatsächliche Stromentnahme. Zahlt der Mieter keine Stromkosten, kann nicht der Vermieter in Anspruch genommen werden. (BGH, Az. VIII ZR 165/18, aus: GE 2020, S. 189)

Hat der neue Mieter der Wohnung Gas verbraucht, ohne vorher einen Vertrag mit dem Gaslieferanten abzuschließen, kommt allein durch die Entnahme ein Vertrag zwischen Mieter und Gaslieferanten zustande. (AG Berlin Schöneberg, Az. 106 C 400/18, aus: GE 2020, S. 205)

Vermieter darf wegen drohender Gaspreiserhöhung (um vermutete 500 %) nicht die Gasversorgung im Haus einstellen und somit den Mietern die Versorgung mit Warmwasser und Heizung vorenthalten. Die Mieter können mittels einstweiliger Verfügung die sofortige Weiterversorgung verlangen. (AG Frankfurt/Main, Az. 33 C 2065/22 (76), aus: GE 2022, S. 1008)
Anmerkung: In derselben Angelegenheit wurde auf Antrag der Mieter von der Gemeindeverwaltung der Vermieter mit einer wohnungsaufsichtsrechtlichen Verfügung zum Wiederanschluss der Gasversorgung binnen 1 Woche verpflichtet. (VG Frankfurt/Main, Az. 8 L 1907/22, aus: GE 2022, S. 1015)

siehe auch: **Stromzähler**

Entrümpelung

Entrümpelungen (hier des Hofes von verlassenen Fahrrädern) müssen frühzeitig den Mietern mitgeteilt werden, damit nicht zu entsorgende Fahrräder beschriftet oder beiseite oder in Keller gestellt werden können. Wird der angekündigte Termin verschoben und der neue Termin nicht mitgeteilt und bei der Entrümpelung ein Mieterfahrrad beseitigt, haftet der Vermieter gegenüber dem Mieter auf Schadenersatz. (AG Berlin Mitte, Az. 20 C 206/21)
Anmerkung: Gestattet der Vermieter das Abstellen von Fahrrädern auf dem Hof, trifft ihn eine Obhutspflicht. Soll der Hof entrümpelt werden, sollte der Vermieter die Erstellung eines Verzeichnisses der entsorgten Gegenstände und eine zeitlich angemessene Verwahrung veranlassen, damit eine Herausgabe der Sachen noch möglich bleibt.

siehe auch: **Dachboden**
siehe auch: **Keller**

© Copyright Harald Grzegorzewski

Entschädigung bei Mietermodernisierung

Hat der Mieter wohnwerterhöhende Einbauten in der Mietsache vorgenommen, kann er bei Mietende entweder einen Wegnahmeanspruch geltend machen (Einbauten herausnehmen) oder einen Bereicherungsanspruch geltend machen. Letzteres bemisst sich nicht nach der Höhe der Einbaukosten, sondern nach dem erhöhten Ertragswert, der auf Grundlage dieser Einbauten mit der Mietsache erzielt werden kann. (BGH, Az. XII ZR 46/05, aus: GE 2006 S. 1224)
Anmerkung: Konkret betrifft das die Differenz zwischen alten Mietzins ohne Einbauen und höherem Mietzins infolge dieser wohnwerterhöhenden Merkmale.

Hat der Mieter in seiner Wohnung mit Genehmigung des Vermieters Modernisierungsmaßnahmen durchgeführt, kann er eine Entschädigung verlangen. Bei der Ermittlung des Entschädigungsbetrages wird von den Gesamtkosten ausgegangen und bleibt der öffentliche Zuschuss unberücksichtigt. (LG Berlin, Az. 65 S 242/98, aus: MM 5/99, S. 37)

Die Entschädigung berechnet sich nicht nach den Gesamtkosten, sondern nur nach der tatsächlichen finanziellen Belastung des Mieters. Von den Gesamtkosten sind die Fördermittel der Investitions-Bank Berlin abzuziehen, bevor die Entschädigungssumme ausgerechnet wird. (LG Berlin, Az. 62 S 324/99, aus: MM 4/00, S. 35f.; LG Berlin, Az. 62 S 306/00, aus: MM 3/01, S. 43)
Anmerkung: Das Gericht geht davon aus, dass die öffentlichen Fördermittel der Investitions-Bank Berlin der Verbesserung des Wohnraums und nicht der Vermögenssteigerung des Mieters gelten. Die gegenteilige Auffassung der Investitions-Bank Berlin in ihrem Musterformular ist unerheblich, weil Vertragsparteien nur Mieter und Vermieter sind.

Hat der Mieter Modernisierungsmaßnahmen in der Wohnung durchgeführt nach Beendigung des Mietverhältnisses weder die Einbauten wieder entfernt noch vom Vermieter eine Entschädigung beansprucht, gehen die Einbauten in das Eigentum der Vermieters über. Hat der neue Mieter dem Vormieter dafür einen Abstand gezahlt, gelten die Einbauten dennoch als Bestandteil der Wohnung und dürfen bei einer Mieterhöhung als wohnwerterhöhende Merkmale gemäß Mietspiegel berücksichtigt werden. (LG Berlin, Az. 64 S 150/18, aus: GE 2019, S. 599)
Anmerkung: Das Gericht hob hervor, dass dem Mieter nach Rückgabe der Mietersache nur 6 Monate verbleiben, um Ansprüche auf Entschädigung geltend zu machen.

siehe auch: **Abwohnen von Einbauten**
siehe auch: **Mietermodernisierung: allgemein**
siehe auch: **Mietermodernisierung: speziell Heizung**

© Copyright Harald Grzegorzewski

Erbengemeinschaft

Eine Erbengemeinschaft ist keine Gesellschaft bürgerlichen Rechts, kann auch nicht der Gemeinschaft der Wohnungseigentümer gleichgestellt werden und ist somit nicht rechts- und parteifähig. (BGH, Az. VIII ZB 94/05, aus: GE 2006, S. 1612)
Anmerkung: Im Rechtsverkehr müssen weiterhin die Erben als einzelne Personen auftreten. Allerdings können alle Erben einen Erben oder einen Dritten bevollmächtigen, sie im Rechtsverkehr zu vertreten.

Schließt eine Erbengemeinschaft einen befristeten Mietvertrag ab, und werden im Vertrag nicht die beiden Erben namentlich genannt, sondern wird nur eine „*Erbengemeinschaft L*." eingetragen, und ist von den Unterschriften eine kaum lesbar und die andere abgekürzt mit „*I. L*.", so ist die Schriftform nicht gewahrt mit der Folge, dass ein unbefristeter Vertrag abgeschlossen wurde, der jederzeit vom Mieter unter Einhaltung der gesetzlichen Kündigungsfrist gekündigt werden kann. OLG Hamburg, Az. 8 U 138/11, aus: GE 2015, S. 378)

Wird eine Erbengemeinschaft im Grundbuch eingetragen und danach ein Wohnungsmietvertrag mit einem Dritten abgeschlossen, und wird später nach beendeter Erbauseinandersetzung und Grundbuchänderung einer der Miterben Alleineigentümer der Wohnung, wird er nicht deshalb alleiniger Vermieter der Wohnung. Weiterhin bleiben alle Miterben der Erbengemeinschaft Vermieter, so dass der

spätere Alleineigentümer nicht allein Eigenbedarf geltend machen und den Mietvertrag kündigen kann. (AG Köln, Az. 203 C 144/22)
Anmerkung: Das Gericht wies darauf hin, dass die Erfüllung einer dinglichen Rechtsänderung keine Auswirkung auf eine schuldrechtliche Beziehung zu einem Dritten(hier dem Mieter) hat. Das hätte nur durch eine gemeinsame Mietvertragsänderung aller Miterben/Vermieter und des Mieters geschehen können.

Erbschaft der Wohnung

Das Mietverhältnis geht bei Tod des Mieters auf die Erben über: Wenn der Erbe mit dem Erblasser in der Mietwohnung lebte gemäß § 569a BGB (§ 563 BGB neu), wenn der Erbe nicht in der Wohnung lebte gemäß § 1922 BGB. Handelt es sich bei der Wohnung um eine Sozialwohnung, geht das Mietverhältnis nur auf den Erben über, wenn er einen Wohnberechtigungsschein hat. Will der Erbe das Mietverhältnis nicht übernehmen, kann er mit dreimonatiger Kündigungsfrist zum nächstzulässigen Kündigungstermin das Mietverhältnis kündigen. Das gilt auch für den Vermieter. Voraussetzungen für sein Kündigungsrecht sind, dass er ein berechtigtes Interesse gemäß § 564 b BGB (§ 573 BGB neu) hat, dass der Erbe nicht mit dem Erblasser in der Mietwohnung lebte und nicht gemäß § 569 a BGB (§§ 563, 563 b BGB neu) in das Mietverhältnis eintreten möchte. (BGH vom 12.3.1997, aus: MM 6/97, S. 9)

Familienangehörige können in bestehendes Mietverhältnis des verstorbenen Mieters eintreten. Es ist keine genehmigungspflichtige Untervermietung. Zu den Familienangehörigen zählen Ehegatte, Lebenspartner einer eheähnlichen Gemeinschaft und Kinder, nicht aber Geschwister, Stiefkinder oder sonstige Verwandte. (BGH, Az. VIII ARZ 6/92, aus: WuM 1993, S. 254)

Hat der verstorbene Mieter keine Schönheitsreparaturen in der Mietwohnung durchgeführt, geht die Verpflichtung auf die Erben über. Gleichgültig, ob sie die Wohnung übernehmen oder kündigen. Weigern sich die Erben nach der Kündigung, die zum Ende des Mietverhältnisses fälligen Schönheitsreparaturen durchzuführen, so hat der Vermieter gegenüber den Erben einen Schadenersatzanspruch in Höhe der Renovierungskosten. Übersteigen die Nachlassverbindlichkeiten, wozu auch der Schadenersatzanspruch gehört, den Wert des Nachlasses, so können die Erben von der Dürftigkeitseinrede nach § 1990 BGB Gebrauch machen und haften dem Vermieter gegenüber nur mit dem Nachlass, nicht aber mit eigenem Vermögen. (LG Berlin, Az. 64 S 199/04, aus: GE 2004, S. 1455)
Anmerkung: Haben die Erben Aufwendungen aus der Nachlassverwaltung, können sie gemäß § 1978 III BGB Ersatz dieser Aufwendungen aus dem Nachlass verlangen bzw. vornehmen.

Ist der Erblasser in der Mietwohnung verstorben und erst nach 6 Monaten in verwestem Zustand entdeckt worden, und haben die Erben in angemessener Weise versucht, den Leichengeruch in der Wohnung zu beseitigen (neuer Estrich im Sterbezimmer, neue Teppichböden, Ozonbegasung der Räume), so kann der Vermieter keine weiteren Renovierungskosten und Mietausfall gegen die Erben geltend machen – auch nicht mit der Begründung, es sei weiterhin Leichengeruch wahrnehmbar, weshalb weitere Renovierungsarbeiten durchzuführen seien. (AG Bad Schwartau, Az. 3 C 1214/99)
Begründung: Niemand trage die Schuld, dass die Wohnung nicht ordnungsgemäß übergeben werden konnte und sechs Monate lang leer stand; denn ein Toter könne nicht schuldhaft handeln, und sterben in der Wohnung stelle keinen vertragswidrigen Gebrauch der Mietsache dar; und Angehörige seien nicht verpflichtet, sich ständig nach dem Wohlbefinden des Verwandten zu kümmern.

Geht das Mietverhältnis auf die Erben über, können sie nicht nur das Mietverhältnis fristgemäß kündigen, sondern auch die Haftung für die Nachlassverbindlichkeiten gemäß § 780 ZPO auf das geerbte Nachlassvermögen begrenzen. (KG Berlin, Az. 8 U 111/05, aus: GE 2006, S. 1272)

Hat der verstorbene Mieter Schulden gegenüber einen Energieversorgungsunternehmen und will das Unternehmen die Schulden von den Erben eintreiben, muss es entweder alle Erben in einem gemeinsammen oder jeden einzelnen Erben in einem eigenen Prozess verklagen. (AG München, Az. 231 C 12827/09, aus: GE 2010, S. 1465)
Anmerkung: Den einzelnen Erben verklagen zu können bedeutet nicht, nur einen statt alle Erben zu verklagen zu müssen, um seine Forderung durchzusetzen zu können; denn die Erbschaft geht ungeteilt auf alle Erben als „*Gesamthandsgemeinschaft*“ über mit der Folge, auch nur von allen Erben Duldung

© Copyright Harald Grzegorzewski

einer Maßnahme oder Zahlung einer Forderung verlangen und bei Weigerung Vollstreckung gegen die Erben durchsetzen zu können.

Verstirbt der Mieter, treten gemäß § 563 II BGB Kinder, die mit dem Verstorbenen im gemeinsamen Haushalt gelebt haben, in das Mietverhältnis ein. Unerheblich ist, ob sie auch den Haushalt gemeinsam geführt haben. (BGH, Az. VIII ZR 25/14)

Verstirbt der Mieter, tritt sein Mitbewohner (vom Vermieter genehmigter Untermieter) in den Mietvertrag ein, wenn langjährige Freundschaft, gemeinsame Haushaltsführung, gemeinsame Anschaffungen und Haushaltskasse die Wohnbeziehung prägten. Ob ein „*exklusives Nähe- oder Liebesverhältnis*“ bestand, ist unerheblich. (AG Berlin Tempelhof-Kreuzberg, Az. 7 C 39/17)

Haben die Mieter seit Jahrzehnten im Ausland gelebt und die Wohnung nur einige Monate im Jahr für private und geschäftliche Zwecke genutzt und verstirbt der Mieter, tritt die Ehefrau nicht in das Mietverhältnis ein, sondern gilt als Erbin des Mietverhältnisses, infolgedessen der Vermieter das Mietverhältnis gemäß § 564 BGB kündigen kann. (AG Hamburg St. Georg, Az. 922 C 245/13

Verstirbt der Mieter, kann der Vermieter dem im Haushalt mitwohnenden Kind als Erben, auch wenn es nicht im Mietvertrag aufgeführt ist und ein Untermietvertrag zwischen Elternteil und Kind besteht, nicht kündigen. Das Kündigungsrecht des Vermieters nach § 564 BGB bezieht sich nur auf Erben, die nicht in der Wohnung des Verstorbenen leben. (LG Berlin, Az. 65 S 411/15)

Hat der Verstorbene keine Erben oder sind dem Vermieter die Erben nicht bekannt, kann der Vermieter eine Nachlasspflegschaft über die gesamte Abwicklung des Mietverhältnisses beim Amtsgericht beantragen, um das Mietverhältnis kündigen, die Räumung durchführen und weitere Ansprüche aus dem Mietverhältnis geltend machen zu können. (OLG München, Az. 31 Wx 81/11)

Verstirbt der Mieter, tritt seine Tochter, die ihn rund um die Uhr pflegte, nicht in das Mietverhältnis ein, wenn beide keinen gemeinsamen Hausstand bzw. zusammen lebten, die Tochter weiterhin ihre eigene Wohnung behielt und ihren dortigen Lebensmittelpunkt nicht ganz aufgegeben hat. (AG München, Az. 452 C 17000/17)

siehe auch: **Kündigung wegen wirtschaftlicher Verwertung**
siehe auch: **Tod des Mieters**

Erdgeschosswohnung

siehe: **Mietspiegel und Wohnwertmerkmale**

Ergänzung zum Mietvertrag

siehe: **Schriftform beim Mietvertrag**

Erhöhung einer Brutto-Kaltmiete

siehe: **Mieterhöhung und Bruttokaltmiete**

Erklärung über Mietschuldenfreiheit

siehe: **Mietschuldenfreiheitsbescheinigung**

Energieausweis

Energie-Versorgungsunternehmen dürfen auch gegen den Willen der Mieter die Verbrauchsdaten an den Vermieter herausgeben. (AG Flensburg, Az. 68 C 542/83, aus: WuM 1985, S. 347)

© Copyright Harald Grzegorzewski

Mieter müssen im Rahmen ihrer mietvertraglichen „*Nebenpflichten*“ auf Verlangen dem Vermieter die Verbrauchsdaten für Heizung und Strom der letzten drei Jahre zur Verfügung stellen, wenn sie für den gesetzlich vorgeschriebenen Energieausweis benötigt werden. (LG Karlsruhe, Az. 9 S 523/08)
Anmerkung: Wird gemäß § 19 Abs. 3 Energiesparverordnung der Energieausweis nicht bedarfsorientiert, sondern verbrauchsorientiert erstellt, müssen dem Vermieter die Verbrauchsdaten der letzten 3 Jahre zur Verfügung stehen. Sie können sowohl beim Energieversorgungsunternehmen als auch bei den Mietern der Mietsache eingefordert werden.

Werden im notariellen Kaufvertrag über das Grundstück keine Angaben zur energetischen Qualität des Hauses gemacht, der Energieausweis nicht erwähnt und eine Gewährleistung ausgeschlossen, so haftet der Verkäufer nicht für die Angaben im Energieausweis, wenn er dem Käufer übergeben wird und die Angaben sich nicht mit der energetischen Qualität des Hauses decken. (OLG Schleswig, Az. 17 U 98/14)

Ersatzansprüche des Vermieters

siehe: **Schönheitsreparaturen und Verjährung**

Ersatzvornahme

siehe: **Mängel an der Mietsache und Selbstvornahme**

Fachgerechte Schönheitsreparaturen

siehe: **Schönheitsreparaturen und Fachausführung**

Fahrlässigkeit

siehe: **Einbruch und Versicherung**
siehe: **Feuerschaden**
siehe: **Versicherung**
siehe: **Wasserschaden**

Fahrradkeller

Verfügt der allgemein zugängliche Fahrradkeller nur über einfache Fahrradständer, die keinen ausreichenden Diebstahlschutz gewähren, darf der Mieter sein wertvolles Rennrad weiterhin im eigenen Keller abstellen. (AG Münster, Az. 7 C 127/93)

Möchte der Mieter sein Fahrrad in der Wohnung abstellen, kann der Vermieter das nicht verbieten. Auch dann nicht, wenn es in der Vergangenheit zu Schäden im Treppenhaus kam. (AG Hamburg Altona, Az. 318c C 1/19)

siehe auch: **Fahrräder auf dem Hof**
siehe auch: **Keller**
siehe auch: **Kellerbeleuchtung**
siehe auch: **Mietminderung wegen … Keller**
siehe auch: **Mietspiegel und Wohnwertmerkmale** *unter* **… zur Merkmalgruppe Gebäude**

Fahrräder auf dem Hof

Der Vermieter kann das Abstellen der Fahrräder im Treppenhaus untersagen, wenn andere Abstellmöglichkeiten (Hof, Fahrradkeller, Fahrradschuppen) genutzt werden können. (LG Hannover, Az. 20 S 39/05)

Die Erlaubnis des Vermieters, Fahrräder auf dem Hof abstellen zu dürfen, kann jederzeit vom Vermieter widerrufen werden, da es sich nur um eine Gefälligkeit handelt. (LG Berlin, Az. 67 S 70/11, aus: GE 2011, S. 1087)

© Copyright Harald Grzegorzewski

Anmerkung: Das Gericht ging hinsichtlich der Abstellerlaubnis von einem Leihvertrag aus, der gemäß § 604 Absatz 3 BGB jederzeit gekündigt werden kann.

Die Erlaubnis und jahrelange Duldung des Vermieters, einen gegenüber dem Wohnhaus liegenden Schuppen kostenfrei nutzen zu dürfen, ist ein Leihvertrag und kann gemäß § 604 Abs. 3 BGB jederzeit zurückgefordert werden, wenn keine Leihfrist vereinbart wurde. (AG Brandenburg, Az. 34 C 34/20)

Der Mieter darf den Fahrradanhänger, mit dem seine Kleinkinder transportiert werden, auf dem Hof des Mietshauses abstellen, wenn andere Abstellmöglichkeiten nicht vorhanden sind; denn dem Mieter ist nicht zumutbar, den Fahrradanhänger nach jeder Benutzung wieder in den Keller zu bringen. (AG Berlin Schöneberg, Az. 6 C 430/05).
Anmerkung: Im Verfahren ging es um den Fahrradanhänger und nicht um das Fahrrad, weshalb es als zumutbar angesehen werden kann, das Fahrrad im Keller abzustellen.

siehe auch: **Fahrradkeller**
siehe auch: **Konkludente Vertragsänderung**
siehe auch: **Treppenhaus**
siehe auch: **Mietspiegel und Wohnwertmerkmale** *unter* **… zur Merkmalgruppe Gebäude**

Falsche Angaben in der Mieterselbstauskunft

siehe: **Kündigung wegen Falschangaben**

Falsche Miete

Vergisst der Vermieter trotz vorhandener Einzugsermächtigung über einen Zeitraum von zweieinhalb Jahren, die gemäß Staffel höhere Miete einzuziehen und belässt es bei der alten niedrigeren Miete, hat er seinen alten Anspruch auf Mieterhöhung verwirkt. Der Mieter muss erst zum nächsten offiziellen Erhöhungszeitpunkt mehr Miete zahlen. (LG München I, Az. 14 S 17240/01, aus: WuM 2002, S. 517)

Ein entgegengesetztes Urteil:

Wurde über drei Jahre eine niedrigere Miete eingezogen als vertraglich vereinbart, so ist der Anspruch auf vollständige Miete nicht verwirkt und kann der Fehlbetrag nachgefordert werden. (LG Potsdam, Az. 11 S 177/02, aus: MM 04/03, S. 45)

Falsche Beratung

siehe: **Kündigung wegen Zahlungsverzug**

Fassade

Instandsetzungsarbeiten an der Fassade und den Fenstern im Rahmen von Denkmalschutzauflagen sind keine baulichen Veränderungen, die den Gebrauchswert der Mietsache erhöhen und deswegen auf die Mieter umgelegt werden können. (AG Berlin Lichtenberg, Az. 9 C 543/01, aus: MM 6/02, S. 35)

War die Fassade des Hauses bei Vertragsabschluss in einwandfreiem Zustand und treten über die Jahre erhebliche Schäden an der Fassade auf, indem großflächig Putz herabfällt oder aufgrund seiner Mängel abgeschlagen werden muss, kann der Mieter vom Vermieter Mangelbeseitigung bzw. Wiederherstellung des einwandfreien Zustands der Fassade verlangen. (AG Berlin Köpenick, Az. 8 C 129/07, aus: GE 2007, S. 1321)
Anmerkung: Zum vertragsgemäßen Zustand der Mietsache zählt nicht nur die Wohnung, sondern zählt auch Haus- und Hoftüren, das Treppenhaus und die Fassade.

Fassadenbewuchs

Wachsen die Pflanzen (hier: Wilder Wein) von der eigenen Fassade hinüber zur Fassade des Nachbarhauses, kann der Nachbar die Entfernung des Bewuchses und Wiederherstellung seiner

© Copyright Harald Grzegorzewski

Fassade verlangen. Hierfür genügt es nicht, nur von den Nachbarwohnungen aus die Triebe zu durchtrennen. Vielmehr müssen die festgewachsenen Haftwurzeln aus dem Putz entfernt und die Stellen fachgerecht überstrichen werden. (LG Berlin, Az. 53 S 122/06, aus: GE 2008, S. 57)
Anmerkung: Über 60 m² der Nachbarfassade waren überwachsen. Um den Bewuchs zu entfernen, den Putz auszubessern und die Fläche neu zu streichen, war ein Gerüst notwendig und entstanden Kosten in Höhe von 1.822 €, die der Verursacher übernahm. Da nach wenigen Wochen der Überwuchs erneut eintrat, verlangte der Nachbar nunmehr vom Verursacher gründliche Entfernung der Pflanzen, um nicht erneut Gerüstarbeiten hinnehmen zu müssen.

Wächst Efeu von der eigenen Fassade mit Hilfe eines angebrachten Rankgitters an der Fassade des Nachbarhauses, kann der benachbarte Eigentümer die Entfernung verlangen, weil der Überwuchs einen unzulässigen Eingriff in sein Eigentum darstellt. Dem steht die Schutzbedürftigkeit darin lebender Vögel nicht entgegen, wenn die Fassade wegen Feuchtigkeitsschäden saniert werden muss. (LG Berlin, Az. 55 S 372/11, aus: GE 2014, S. 57)
Anmerkung: Ist der Fassadenbewuchs über Jahre für Vögel zur Brutstätte geworden (hier: Sperlinge und Rotschwänze), wird ganzjährig auch als Schlafplatz und Winterquartier genutzt, so ist eine Entfernung gemäß § 7 Abs. 2 Nr. 13b, bb Bundesnaturschutzgesetz i. V. m. Artikel 1 Richtlinie 79/409/EWG nicht zulässig, wenn diese Vögel dem Artenschutz unterstehen.

siehe auch: **Mietminderung wegen … Fassadenbewuchs**

Fenster

siehe: **Modernisierung und Isolierglasfenster**
siehe: **Schönheitsreparaturen und Außenanstrich der Fenster**

Fenstergitter

Gitter am Fenster, die gegen Einbruch schützen sollen, stellen eine bauliche Veränderung dar und dürfen vom Wohnungseigentümer nur dann angebracht werden, wenn die Zustimmung der anderen Miteigentümer vorliegt. (OLG Köln, Az. 16 Wx. 48/04, aus: NZM 2004, S. 385)
Anmerkung: Wollen im Parterre wohnende Mieter ein solches Gitter anbringen, benötigen Sie aus demselben Grund die Zustimmung des Vermieters.

siehe auch: **Fliegengitter**
siehe auch: **Katzennetz**

Ferienwohnung

Werden Wohnungen als Ferienwohnungen vermietet, liegt ein „*Verstoß gegen das baurechtliche Gebot der Rücksichtnahme*“ vor und kann diese Nutzung von der zuständigen Behörde unter Anordnung des Sofortvollzugs untersagt werden. (VG Berlin, Az. 13 L 274/13)
Anmerkung: Als Indizien für den „*Beherbergungsbetrieb*“ galten nicht nur die Beschwerden der Mieter über Lärmbelästigungen nachts und am Wochenende durch Ein- und Auszug, die laute Musik und das „*versehentliche*“ Klingeln bei Mietern, sondern auch die Phantasienamen am Klingelschild, der Wäschewechsel nach Ein- und Auszug, die Informationsblätter in Fremdsprachen, die Festlegung von Check-in- und Check-out-Zeiten und das Fehlen melderechtlicher Anmeldungen.
Anmerkung: Am 1. Mai 2014 ist in Berlin für alle Bezirke ein Zweckentfremdungsverbotsgesetz in Kraft getreten, das die Umwandlung von Wohnraum in Gewerberaum, insbesondere in Ferienwohnungen, genehmigungspflichtig macht und den Bezirksämtern erlaubt, bei nichtgenehmigter Zweckentfremdung die Rückführung zu „*dauerhaften Wohnzwecken*“ (§ 4 ZwVbG) zu verlangen und Ordnungsstrafen bis 100.000 (§ 7 Abs. 4 ZwVbG) zu verhängen.

Die Nutzung der Wohnung als Ferienwohnung kann dem Eigentümer vom Bezirksamt gemäß Zweckentfremdungsverbotsgesetz untersagt werden. Die Begründung der Eigentümerin, sie brauche die Mieteinnahmen, um den für den Wohnungskauf aufgenommenen Kredit tilgen und die Zinsen zahlen zu können, ließ das Gericht nicht gelten, weil auch mit einer „*regulären*“ Vermietung diese Einnahmen erzielbar seien. (VG Berlin, Az. 6 L 246/16)

© Copyright 1999 Harald Grzegorzewski

Die Genehmigung zur gewerblichen Vermietung von Ferienwohnungen in „*geschütztem Wohnraum*“ wie in Berlin kann gemäß Zweckentfremdungsverbotsgesetz und Zweckentfremdungsverbot-Verordnung verweigert werden, um die Bevölkerung mit ausreichendem Wohnraum zu versorgen. (VG Berlin, Az. 6 K 103/16)
Anmerkung: Weil das Zweckentfremdungsgesetz rückwirkend gilt, hat das OVG Berlin-Brandenburg 41 Berufungsverfahren ausgesetzt und dem Bundesverfassungsgericht die Frage zur Entscheidung vorgelegt, ob der rückwirkende Teil des Gesetzes mit dem Grundgesetz vereinbar sei (Az. 5 B 14.16)

Die Nutzung einer Wohnung als Ferienwohnung für einen ständig wechselnden Personenkreis stellt in einem reinen Wohngebäude eine Nutzungsänderung dar, die einer baurechtlichen Genehmigung bedarf. Ohne Vorlage der Baugenehmigung kann die Nutzung untersagt werden. (OVG Berlin-Brandenburg, Az. 10 S 34/15)

Wer das Zweckentfremdungsverbot der Gemeinde umgeht und seine Wohnung als Ferienwohnung an Touristen weitervermietet, begeht eine Ordnungswidrigkeit, die mit Geldstrafe (hier: 4.000 €) geahndet werden kann. (AG München, Az. 1112 OWi 238 Js 177226/16)

Eine tatsächliche Zweitwohnung, die vom Eigentümer bzw. Mieter nur zu Besuch in Berlin genutzt wird und sonst leer steht, kann zeitweise an Dritte als Ferienwohnung vermietet werden. Eine bei der zuständigen Behörde beantragte Ausnahmegenehmigung gemäß § 1 ZwVbG darf nicht verweigert werden. (VG Berlin, Az. 6 K 91/16, Az. 6 K 151/16, Az. 6 K 153/16)
Anmerkung: Die Besitzer dieser Zweitwohnungen haben ihren Hauptwohnsitz in Dänemark, Italien und Rostock und nutzen ihre Wohnungen nur zu privaten bzw. beruflichen Zwecken und vermieten nur zeitweise an Touristen.

Eine Zweitwohnung, die nur „*unwesentlich*“ vom Mieter als Wohnung genutzt wird, kann nicht als Ferienwohnung vermietet werden. Eine beim Bezirksamt beantragte Genehmigung für die Vermietung zu Ferienzwecken kann im Rahmen des Zweckentfremdungsverbots abgelehnt werden. (VG Berlin, Az. 6 K 112/16)
Anmerkung: Von den vier Wohnungen im Mietshaus, bewohnen die Eigentümer eine Wohnung, haben zwei weitere dauerhaft vermietet und wollen die vierte Wohnung, die selten benutzt wird, als Ferienwohnung vermieten. Für das Gericht kein hinreichender Grund, einer Genehmigung zuzustimmen.

Keine Zweckentfremdung liegt vor, wenn eine Wohnungsbaugenossenschaft ihre drei Gästewohnungen den eigenen Mitgliedern tageweise unentgeltlich zum Wohnen überlässt. Eine Genehmigung bei der zuständigen Behörde braucht nicht eingeholt werden. (VG Berlin, Az. 6 K 146/16)

Werden möblierte Wohnungen an Asylantragsteller und Flüchtlinge für mehrere Monate vermietet und tragen die Sozialbehörden die Kosten der Unterkunft zu Tagessätzen von bis zu 50 € pro Person und Nacht, liegt eine Zweckentfremdung vor. (VG Berlin, Az. 6 L 223/17)

Keine Zweckentfremdung liegt vor, wenn die Wohnungsmieter ihr Einfamilienhaus (Zweitwohnsitz), das in demselben Bezirk liegt wie ihre Mietwohnung und nur an Wochenenden und in den Sommermonaten genutzt wird, zwischenzeitlich an Feriengäste vermieten wird. Eine beantragte Genehmigung bei der zuständigen Behörde darf nicht verweigert werden. (VG Berlin, Az. 6 K 1569/16)

Keine Zweckentfremdung liegt vor, wenn der Eigentümer der Altwohnung eine neu erbaute Dachgeschosswohnung erwirbt und die Altwohnung vorübergehend an Feriengäste vermieten möchte. Eine beantragte Ausnahmegenehmigung für die Altwohnung kann nicht versagt werden; denn der temporäre Verlust an Wohnraum durch Vermietung an Feriengäste ist mit Schaffung von neuem Wohnraum ausgeglichen. Unerheblich ist, ob sich beide Wohnungen in demselben Bezirk befinden. (VG Berlin, Az. 6 K 594/17)
Anmerkung: In einem ähnlichen Fall, wo ein altes Wohnhaus abgerissen und durch ein neues Wohnhaus ersetzt werden sollte, wurde ebenfalls keine Zweckentfremdung angenommen – eben wegen der Schaffung von Ersatzwohnraum (VG Berlin, Az. 1 L 317/15)

© Copyright Harald Grzegorzewski

Wird im Einfamilienhaus ein Dachgeschoss zur Wohnung ausgebaut und als Ferienwohnung vermietet, liegt eine Zweckentfremdung vor, wenn für die Vermietung keine Genehmigung vorab eingeholt wurde. (VG München, Az. M 9 K 4119/17)

Um das Verbot der Zweckentfremdung durchzusetzen, kann Zwangsgeld angedroht werden. Bleiben die Androhungen unbeachtet, kann vom Verwaltungsgericht Ersatzzwanghaft angeordnet werden. (VG Bayern, Az. 12 C 17.1544 vom 29. August 2017)
Fall: Im Juni und November 2016 wurde Zwangsgeld angedroht und gefordert, die Zweckentfremdung unverzüglich zu beenden und die Wohnungen „*unverzüglich wieder Wohnzwecken*“ zuzuführen. Weil beide Androhungen unbeachtet blieben, erfolgte auf dem Hintergrund, dass „*mildere Mittel*“ nicht mehr zur Verfügung stehen, die Anordnung der Ersatzzwanghaft, die nur durch Zahlung des Zwangsgeldes abgewendet werden kann.

Bewohnt der Mieter seine Wohnung nicht selbst, sondern stellt sie ohne amtliche Genehmigung möbliert „*Medizintouristen*“ und/oder ihren Angehörigen zur Verfügung, ist ein Ordnungsgeld von 33.000 € gerechtfertigt. (AG München, Az. 1119 OWi 258 Js 199344/16)
Anmerkung: Vom OLG Bamberg wurde die Rechtsbeschwerde des Mieters verworfen, weshalb das Urteil rechtskräftig ist.

Vermietet der Mieter die ganze Wohnung tageweise an Feriengäste, kann das Mietverhältnis wegen nicht erlaubter Untervermietung gekündigt werden. Verschafft sich der Vermieter ohne Kenntnis und Genehmigung des Mieters Zugang zur Wohnung, um weitere Beweise zur Untervermietung an Feriengäste zu erhalten, liegt eine schwere Verletzung des Persönlichkeitsrechts des Mieters vor, wodurch die Kündigung unwirksam wird. (LG Berlin, Az. 67 S 20/18)
Anmerkung: Weil dem Vermieter das Angebot der Wohnung über airbnb bekannt war, wäre die Kündigung wirksam gewesen. Weil sich ein Beauftragter den Wohnungsschlüssel als angeblicher Feriengast besorgte, die Wohnung betrat und Fotos machte, wurde die Kündigung unwirksam.

Eine Zweitwohnung in Berlin darf nur eingeschränkt (maximal 90 Tage im Jahr) an Feriengäste vermietet werden. Eine darüber hinausgehende Vermietung bedarf der Genehmigung durch das zuständige Wohnungsamt. Ohne Genehmigung liegt ein Verstoß gegen das Zweckentfremdungsverbotsgesetz vor. (VG Berlin, Az. 6 K 666/17 und 6 K 537/17)

Wird die Wohnung in Frankfurt/Main ohne amtliche Genehmigung mehrmals für wenige Tage über ein Online-Portal als Ferienwohnung weitervermietet, liegt ein Verstoß gegen das Hessische Wohnungsaufsichtsgesetz vor und rechtfertigt ein Bußgeld von 6.000 €. (OLG Frankfurt/Main, Az. 2 Ss OWi 438/19)

Kein Verstoß gegen das Zweckentfremdungsverbot liegt vor, wenn der Wohnungseigentümer für die Dauer seiner beruflichen Abwesenheit seine sonst von ihm genutzte Wohnung über einen gewerblichen Dienst fremdvermieten lässt. (VGH Bayern, Az. 12 B 913/21)
Anmerkung: Vorliegend ging es um die Ausnahmesituation, wonach die Eigentümerin, eine Stewardess, sich regelmäßig ca. 3 Monate im Ausland aufhalte und die Wohnung in dieser Zeit nur leerstehen würde.

Wird eine große „*familientaugliche*“ Wohnung (161 m²) möbliert ohne amtliche Genehmigung an ausländische Mieter für Tage oder Wochen wie eine Ferienwohnung (offiziell „*Untermieter*“) vermietet, liegt eine Zweckentfremdung vor und können Bußgeld (hier: 6.000 €) verlangt werden. (AG München, Az. 1111 OWi 254 Js 172785/19)

Wird eine 3-Zimmerwohnung angemietet und als Ferienwohnung ohne amtliche Genehmigung für Tage oder Monate über ein Internetportal an Dritte weitervermietet, liegt eine Zweckentfremdung vor und ist ein Bußgeld von 44.000 € angemessen. (AG Frankfurt/Main, Az. 940 OWi 862 Js 45753/22)

Wird die Eigentumswohnung für die Zeit mehrwöchiger beruflicher Abwesenheit an Feriengäste vermietet, muss die Gemeinde keine Unterlassung wegen unzulässiger Zweckentfremdung anordnen, sondern darf nach Einzelfallprüfung eine Genehmigung erteilen. (VGH Bayern, Az. 12 ZB 369/19)
Anmerkung: Eine Stewardess vermietete ihre Wohnung 2016 an 93 Tagen und 2017 an 58 Tagen – für das VGH kein Grund, die Genehmigung grundsätzlich abzulehnen.

© Copyright Harald Grzegorzewski

Eine Zweckentfremdung liegt auch vor, wenn die 2-Zimmerwohnung nur mit 4 Schlafgelegenheiten, einer Kochgelegenheit in der ehemaligen Küche und sonst keinen weiteren Möbel ausgestattet ist – und die Bewohner quasi „*aus dem Koffer heraus*“ leben. ‚Vom Eigentümer der Wohnung kann mit Bußgeldandrohung die Rückführung der Wohnung in den Wohnungsmarkt verlangt werden. (VG Berlin, Az. 6 L 166/23)

Wenn Ferienwohnungen die Mindestanforderungen nach § 4 Abs. 2 WoAufG Berlin erfüllen, sind sie dem Wohnungsmarkt zuzuführen; zu den Mindestanforderungen gehören selbständige Nutzbarkeit, Fenster im Wohnraum, Bad mit Toilette und Kochgelegenheit; nicht dazu gehören eine von anderen Wohnungen unabhängige Wasser-, Strom- und Heizungsversorgung. (VG Berlin, Az. 6 L 160/24)
Anmerkung: Gemäß WoAufG Berlin gehören zu den Mindestanforderungen auch elektrische Anschlüsse in allen Räumen, eine Raumhöhe von mindestens 2 m Höhe und eine Wohnfläche von mindestens 9 m² (§ 4 Abs. 2).

siehe auch: **Untermieter und Genehmigung**
siehe auch: **Untermieter und Kündigung durch Vermieter**
siehe auch: **Zweckentfremdung durch Leerstand**
siehe auch: **Zweitwohnungssteuer**
siehe auch: **Wettbüro**

Fernwärme

Hat der Vermieter die vom Versorgungsunternehmen gelieferte Fernwärme nicht bezahlt, darf das Versorgungsunternehmen, je nach Gestaltung der Liefer- und Zahlungsbedingungen, die weitere Lieferung einstellen. Das gilt auch, wenn die Mieter an den Vermieter die Heizkosten bezahlt haben, der Vermieter die Zahlung aber nicht weitergeleitet hat. Allerdings muss das Versorgungsunternehmen bei Ausübung seines Zurückbehaltungsrechts den Grundsatz von Treu und Glauben berücksichtigen (BGH, Az. VIII ZR 190/90) und die Verhältnismäßigkeit der Mittel wahren. Ist für die Zukunft die Bezahlung gesichert, darf die Belieferung mit Fernwärme nicht zurückbehalten werden. (OLG Hamm, Az. 15 W 79/93)

Hat der Mieter Fernwärme in Anspruch genommen, kann der Fernwärmelieferant vom Mieter Bezahlung auch dann verlangen, wenn der Mieter gegenüber dem Vermieter die Umstellung auf Direktabrechnung mit dem Fernwärmelieferanten widersprochen hat. (BGH, Az. VIII ZR 235/08, aus: GE 2010, S. 263)

siehe auch: **Heizkostenabrechnung**
siehe auch: **Wärmecontracting**

Feuerschaden

Verlässt die Mieterin, überlastet durch das quengelnde Kind, übereilt die Wohnung und vergisst im Stress die Kerzen am Adventskranz zu löschen, ist das objektiv grob fahrlässig, stellt aber unter diesen Umständen „*kein unverzeihliches Verhalten*“ dar und kann somit nicht als subjektiv grob fahrlässiges Handeln gewertet werden“. (OLG Oldenburg, Az. 2 U 161/99)
Fall: Im vorliegenden Fall wollte die Familie einen Verwandten besuchen, wozu das Kind keine Lust hatte. Am Nachmittag während des Aufbruchs musste sich die Mutter mit dem quengelnden Sohn abquälen, während die anderen Kinder schon im Auto saßen und hupend der Vater ab Abfahrt drängte. Das Kind musste von der Mutter buchstäblich "*aus der Tür geschoben werden*". In dieser Hektik wurde der Adventskranz völlig vergessen.

Verlässt der Mieter für kurze Zeit (hier: 1 Stunde) die Wohnung und schaltet eine Heizdecke nicht aus, kann ihm keine grobe Fahrlässigkeit zur Last gelegt werden, wenn ein Kurzschluss in der Heizdecke einen Wohnungsbrand auslöst. Und hat der Vermieter eine Gebäudeversicherung gegen Brandschäden abgeschlossen, hat allein die Gebäudeversicherung den Schaden zu tragen und kann den Mieter nicht anschließend in Regress nehmen. (OLG Düsseldorf, Az. I 24 U 225/03; aus: WuM 2004, S. 461)
Fall: Ein Mieter ging morgens eine Stunde lang mit seinem Hund auf die Straße und ließ die Heizdecke auf einer Couch liegen. Durch Kurzschluss kam es zum Wohnungsbrand. Die Gebäudeversicherung

© Copyright Harald Grzegorzewski

regulierte den Schaden von 25.701 € und verlangte vom Mieter Ersatz dieser Kosten, weil er angeblich grob fahrlässig den Brand verursacht habe. Das Gericht sah keine grobe Fahrlässigkeit im Verhalten des Mieters, sondern nur einfache Fahrlässigkeit, die im Schadenfall keinen Regressanspruch gegenüber dem Mieter zulässt.

Verlässt der Mieter kurzfristig die Wohnung (hier: für 30 Minuten) und löscht nicht die brennenden Kerzen am Adventskranz, so handelt er grob fahrlässig. Kommt es zum Feuer im Wohnzimmer, braucht die Versicherung den Schaden nicht ersetzen. (LG Krefeld, Az. 5 O 422/05, aus: Tsp 29.12.2007, S. I 1)

Der Mieter handelt nicht grob fahrlässig, wenn er Fett im Frittiertopf erhitzt, tiefgefrorene Kartoffeln hineingibt und für einen Augenblick die Küche verlässt, um den Fernseher einzuschalten, das Fett zu brennen beginnt und zu einem Brandschaden im Haus führt (Kosten über 145.000 €); zwar ist es objektiv grob fahrlässig, Fett unbeaufsichtigt zu erhitzen, aber subjektiv schuldmildernd, wenn ein junger Mensch keine Kocherfahrungen hat und mit dem Frittiertopf kurz zuvor Speisen problemlos erhitzte. Die Feuerversicherung kann den Mieter nicht in Regress nehmen. (BGH, Az. VI ZR 196/10)

Der Mieter handelt grob fahrlässig, wenn er mit brennender Zigarette ins Bett geht. Grobe Fahrlässigkeit liegt auch vor, wenn er einen Schmorbrand bemerkt, mit Cola den Brand löscht, die angeblich gelöschte Matratze in die Badewanne legt und wieder schlafen geht und es anschließend zu einem großen Brand kommt. (OLG Bremen, Az. 3 U 53/11)

Der Mieter handelt nicht grob fahrlässig, wenn er den Adventskranz nur kurzfristig unbeaufsichtigt lässt, um auf Toilette zu gehen oder um die Wohnungstür zu öffnen. (LG Nürnberg-Fürth, Az. 7 S 43333/01)
Fall: Als der Mieter kurz zur Toilette ging, klingelt es an der Wohnungstür. Weil über die Gegensprechanlage sich niemand meldete, lehnte sie die Wohnungstür an und ging zur Haustür um Nachzuschauen. Währenddessen fiel die Wohnungstür ins Schloss. Um Aufzuschließen, eilte der Mieter zur Garage, um ein 2. Paar Wohnungsschlüssel zu holen. In dieser Zeitspanne kam es zum Wohnungsbrand.

Der Mieter handelt nicht grob fahrlässig, wenn er den Raum mit dem Adventskranz verlässt und sich im Nebenzimmer auf die Couch legt und ungewollt einschläft. (OLG München, Az. 20 U 5148/98)
Fall: Der Mieter hatte das Esszimmer mit den brennenden Kerzen gegen 16:00 Uhr verlassen, sich im Nebenzimmer auf die Couch gelegt und ist ungewollt eingeschlafen. Weil beide Räume zu derselben „*Brandörtlichkeit*“ gehören, nur durch eine Glastür getrennt sind und ein ständiger Blickkontakt mit den brennenden Kerzen nicht notwendig ist. Weil es erst 16:00 Uhr war, Die Hausratversicherung wurde verurteilt, den Brandschaden zu ersetzen.

Der Mieter handelt nicht grob fahrlässig, wenn er morgens den Adventskranz anmacht, Frühstück zubereitet und anschließend im Schlafzimmer nach seiner Frau schaut und wegen der „*körperlichen Reize*“ wieder im Bett verschwindet und vergisst, die Kerzen zu löschen. (OLG Düsseldorf, Az. 4 U 182/98)

Der Mieter handelt grob fahrlässig, wenn er die Wohnung verlässt, obwohl Fett in der Bratpfanne erhitzt wird. Kommt es zum Brandschaden, kann die Versicherung die Leistung entsprechend der Schwere der Schuld kürzen. (LG Dortmund, Az. 2 O 101/11)

Kommt es durch die Fahrlässigkeit des Mieters zu einem Brandschaden und ist die Mietsache nicht nutzbar, muss der Mieter trotzdem die Miete weiterzahlen bis zu dem Zeitpunkt, wo das Mietverhältnis durch Kündigung oder Aufhebungsvertrag endet. Den anschließenden Nutzungsausfall hat die Gebäudeversicherung zu tragen und nicht der Mieter. (BGH, Az. VIII ZR 48/13, aus: GE 2014, S. 661)

Verursacht der Mieter fahrlässig einen Brand in der Wohnung, kann der Mieter vom Vermieter die Beseitigung des Brandschadens verlangen, wenn eine Gebäudeversicherung besteht, die den Schaden abdeckt und alle Mieter über die Betriebskosten die Gebühren für diese Versicherung tragen. Hat die Versicherung den Schaden reguliert, kann sie den Mieter nicht in Regress nehmen. (BGH, Az. VIII ZR 191/13)
Anmerkung: Den Umstand, dass eventuell die Versicherungsprämie erheblich ansteigen wird und damit die Betriebskosten für alle Mieter erhöht, ließ das Gericht unbeachtet, weil in den Vorinstanzen eine zu erwartende Beitragserhöhung nicht thematisiert wurde.

© Copyright Harald Grzegorzewski

Hat ein Mieter fahrlässig einen Brandschaden in der Wohnung verursacht (Feuer in der Küche durch überhitzte Bratpfanne), ist der Schaden über die Wohngebäudeversicherung abzuwickeln. Weil die Mieter über die Betriebskosten Beiträge zur Gebäudeversicherung tragen, können sie auch Leistungen der Versicherung in Anspruch nehmen, was der Vermieter selbst und direkt zu veranlassen hat. (AG München, Az. 412 C 24937/17)

Kommt es zu einem Brandschaden in der Wohnung durch eine defekte Mikrowelle, trifft den Mieter kein Verschulden, wenn äußerlich kein Defekt an der Mikrowelle zu erkennen war. (AG Bremen, Az. 17 C 68/15)
Anmerkung: Das Gericht führte aus, dass keine Pflicht bestehe, beim Betrieb das Gerät ständig zu beaufsichtigen und bei Abwesenheit das Gerät vom Stromnetz zu trennen – auch nicht, wenn das Gerät sehr alt ist.

Hat der Mieter den Topf mit erhitztem Fett zum Abkühlen auf der Herdplatte gelassen und vergessen, die Herdplatte abzuschalten und geht ins Wohnzimmer, und kommt es nach ca. 20 Minuten zu einem Brand in der Küche, trifft den Mieter keine grobe Fahrlässigkeit. (LG Würzburg, Az. 44 S 119/23, aus: GE 2024, S. 289)
Anmerkung: Die Gebäudeversicherung hat den Schaden reguliert und den Mieter nicht in Regress genommen. Der Mieter hat für die Zeit der Unbewohnbarkeit und Instandsetzung der Wohnung die Miete mit Zustimmung des Gerichts vollständig gemindert.

Hat der Vermieter das leer stehende Wohnhaus nicht ausreichend gesichert, kann er bei einem Brandschaden keinen vollen Schadenersatz von den Verursachern fordern. (OLG Koblenz, Az. 1 U 643/10)
Anmerkung: Minderjährige waren in das ungesicherte Wohnhaus eingedrungen, hatten „*Licht*“ mit einer Fackel erzeugt, wodurch ein Feuer entstand und das Wohnhaus ausbrannte. Dem Vermieter wurde ein Mitverschulden zugerechnet und der Schadenersatzanspruch auf 70 % gemindert.

Ist im vermieteten Ferienhaus ein Kamin und kein Hinweisschild, das die Benutzung untersagt, dürfen Mieter annehmen, ihn benutzen zu dürfen. Kommt es infolgedessen zum Dachbrand, trifft die Mieter nur leichte Fahrlässigkeit und kann die Gebäudeversicherung, die den Schaden ersetzte, nicht die Mieter in Regress nehmen. (OLG Rostock, Az. 3 U 94/15, aus: GE 2018, S. 1184)

Sind Wohnungen infolge eines Dachstuhlbrands und Löschwasserschaden vollständig zerstört und müssen komplett neu errichtet werden (hier gleich mit anderem Grundriss), so ist das Mietverhältnis aufgrund unmöglicher Besitzverschaffung beendet, brauchen die Mieter keine Miete mehr zahlen und der Vermieter keine der neuen Wohnungen den Mietern zu alten Bedingungen überlassen, sondern kann sie neu vermieten. (LG Berlin, Az. 63 S 189/18)
Anmerkung: Anders wäre es, wenn die Wohnungen wieder instandgesetzt werden könnten, weil dann keine Unmöglichkeit gemäß § 275 BGB vorläge und das Mietverhältnis fortbestehen würde.

Ist nach einem Brand in der Wohnung die Mietsache beschädigt, aber nicht zerstört, haben die Mieter einen Anspruch, nach Instandsetzung wieder das Mietverhältnis in der Wohnung fortzusetzen. (LG Berlin, Az. 67 S 159/23, aus: GE 2024, S. 92)
Anmerkung: Nur wenn die Mietsache „*vollständig zerstört*“ ist, endet das Mietverhältnis und kann die Wohnung nach vollständiger Instandsetzung neu vermietet werden.

Nach einem Wohnungsbrand im Haus kann der Mieter verlangen, die Bezugsfertigkeit seiner darunter liegenden und durch Brand und Löschwasser erheblich beschädigten Wohnung wieder herzustellen; der Mietvertrag des zwischenzeitlich anderweitig untergebrachten Mieters ist nicht durch Unmöglichkeit beendet, weil die Mietsache nicht vollständig zerstört ist. (AG Berlin Kreuzberg, Az. 11 C 208/20, aus: MM 6/2024, S. 37)
Anmerkung: Gegen die Unmöglichkeit sprach nicht nur die nicht vollständige Zerstörung der Wohnung, sondern auch der Umstand, dass das Brandereignis fast drei Jahre vor dem Gerichtstermin stattfand.

siehe auch: **Einbruch und Versicherung**
siehe auch: **Versicherung**
siehe auch: **Wasserschaden**

© Copyright Harald Grzegorzewski

Fiktiver Schadenersatz und Kostenvoranschlag

Der Vermieter hat keinen Anspruch auf fiktiven Schadenersatz gegenüber dem Mieter, wenn das dem Mieter vorgeworfene Fehlverhalten die Bausubstanz der Wohnung nicht „*nachteilig*“ verändert hat, sondern lediglich „*Anlass zu Reparaturmaßnahmen*“ gab; und vom Vermieter nicht durchgeführt wurden, weil nicht für notwendig befunden. (BGH, Az. VIII ZR 205/13)
Anmerkung: Bei Beschädigung der Mietsache ist gemäß § 249 BGB der ursprüngliche Zustand durch Beseitigung der Schäden wieder herzustellen. Scheidet diese „*Naturalrestitution*“ aus, kann stattdessen Schadenersatz verlangt werden. Allerdings nur, wenn tatsächlich Mangelbeseitigungskosten angefallen sind oder eine mangelbedingte Wertminderung eingetreten ist (analog BGH, Az. VII ZR 46/17)

Legt der Vermieter dem Mieter einen Kostenvoranschlag über die Höhe der Renovierungskosten vor, um damit einen Schadenersatzanspruch wegen unterlassener Schönheitsreparaturen geltend zu machen, muss der Kostenvoranschlag detailliert jeden Renovierungsposten nach Aufmaß, Umfang und Einzelpreis enthalten, um dem Mieter die Prüfung und einen Gegenkostenvoranschlag zu ermöglichen. Ein Kostenvoranschlag mit einem Pauschalbetrag reicht nicht aus und begründet keinen Schadenersatzanspruch. (KG Berlin, Az. 8 U 3440/00, aus: GE 2001, S. 1379)

Hat der Mieter nach Rückgabe der Wohnung von ihm verursachte Schäden in der Wohnung nicht behoben und Schönheitsreparaturen nicht ausgeführt, kann der Vermieter auf Grundlage eines Kostenvoranschlages die „*voraussichtlich erforderlichen*“ Kosten für die Instandsetzung fiktiv bemessen und als Schadenersatz geltend machen. (BGH, Az. VIII ZR 280/21, aus: GE 2023, S. 654)
Anmerkung: Ausdrücklich wies der BGH darauf hin, dass im Unterschied zum Werkvertragsrecht kein tatsächlicher Vermögensschaden als Anspruchsgrundlage entstanden sein muss, sondern „*auf der Grundlage des von ihm eingeholten Kostenvoranschlags und damit fiktiv*“ abgerechnet werden kann.

© Copyright Harald Grzegorzewski

Fläche der Mietsache

Die „*Größe*“ einer Wohnung ist mit der „*Wohnfläche*“ identisch. (LG Berlin, Az. 63 S 121/09, aus: GE 2010, S. 549)

Die Flächenangabe in einer Anzeige im Internet ist nicht verbindlich. (AG Frankfurt Main, Az. 33 C 3082/12)
Anmerkung: Der Wohnungsmakler hatte im Internet 74 m² angegeben, der Formularmietvertrag enthielt keine Flächenangabe. Der Mieter ermittelte eine Größe von 62 m² und minderte die Miete um 62 %, was das Gericht ablehnte wegen Unverbindlichkeit der Internet-Anzeige.

Bei der Flächenberechnung und Höhe der Abweichung ist unerheblich, ob im Mietvertrag vor der Fläche in Quadratmetern ein „*ca*.“ gesetzt wurde. Das „*ca*.“ erlaubt keine höhere Toleranz als die in ständiger Rechtsprechung festgelegten 10 Prozent. Weiterhin ist von der vertraglich angegebenen Fläche auszugehen. (BGH, Az. VIII ZR 144/09. aus: GE 2010, S. 613)

Für die Berechnung der Wohnfläche ist die seit 1. Januar 2004 geltende Wohnflächenverordnung heranzuziehen. (BGH, Az. VIII ZR 138/06, aus: GE 2007, S. 1046)

Eine Berechnung der Wohnfläche nach der DIN 283 ist nur zulässig, wenn sie als Berechnungsmethode vereinbart wurde. Ohne Vereinbarung ist „*grundsätzlich*“ die Wohnflächenverordnung für die Berechnung heranzuziehen. (BGH, Az. VIII ZR 231/06, aus: GE 2009, S. 773)
Anmerkung: Nach DIN 283 ergab sich eine Abweichung von über 10 % und veranlasste den Mieter zur Mietminderung und Rückforderung von über 2.492 €. Nach der Wohnflächenverordnung, die für die Berechnung heranzuziehen ist, lag die Abweichung weit unter 10 %, so dass weder Mietminderung noch Rückzahlung beansprucht werden können.

Bei der Berechnung der Fläche ist auch der Balkon zu berücksichtigen – unabhängig davon, ob er im Mietvertrag angegeben ist oder nicht. Entscheidend für seine Berücksichtigung ist der Umstand, dass nur der Mieter den Balkon nutzen kann. (LG Berlin, Az. 67 S 294/07, aus: GE 2008, S. 735)

Anmerkung: Von Balkons sind gemäß § 4 Nr. 4 WohnflächenV in der Regel 25 % ihrer Fläche, in Ausnahmefällen 50 % ihrer Fläche zu berücksichtigen.

Bei der Berechnung der Wohnfläche können alle Räume der Mietsache berücksichtigt werden, die zum Wohnen geeignet sind. Auch die Räume, die mietvertraglich nur als „*Hobbyräume*“ ausgewiesen wurden und nicht aktuellen baurechtlichen Anforderungen an Wohnraum genügen. Entscheidend ist allein, ob diese Räume zu Wohnzwecken genutzt werden können. (LG Berlin, Az. 63 S 66/10)

Ein „*Hobbyraum*“ im Keller zählt zur Mietfläche, wenn der Raum mindestens 2 m hoch ist. Unerheblich ist, ob der Hobbyraum im Mietvertrag mit einer Flächenangabe versehen ist. (AG Berlin Charlottenburg, Az. 232 C 67/18)

Wurde der Mietvertrag vor dem 1. Januar 2004 abgeschlossen, können bei der Wohnflächenberechnung Balkone und Terrassen gemäß § 42 bis § 44 der ehemaligen Zweiten Berechnungsverordnung zwischen 25 % und 50% ihrer Fläche angerechnet werden. Entspricht es ortsüblicher Verkehrssitte, nur bis zu einem Viertel anzurechnen, darf auch nur ein Viertel der Fläche berücksichtigt werden. (BGH, Az. VIII ZR 86/08)
Anmerkung: Bei Mietverträgen ab dem 1. Januar 2004 können gemäß § 4 Nr. 4 der neuen Wohnflächenverordnung „*in der Regel*“ angerechnet werden.

Bei der Ermittlung der Wohnfläche ist nicht nur die Wohnflächenverordnung heranzuziehen, sondern auch die „*Ortssitte*“ zu berücksichtigen, die bei Vertragsabschluss galt. Wurde üblicherweise ein Balkon mit 50 % seiner Fläche angerechnet, darf von der Wohnflächenverordnung mit 25 % abgewichen werden. (AG Hamburg, Az. 49 C 174/13)

Bei der Flächenberechnung einer Maisonette-Wohnung ist das Galeriegeschoss mit zu berücksichtigen. Unerheblich ist, ob das Galeriegeschoss bauordnungsrechtlichen Vorschriften genügt, weil über die Hälfte seiner Fläche die lichte Höhe von 220 cm unterschreitet und deswegen nicht als Aufenthaltsraum gelten. (BGH, Az. VIII ZR 39/09, aus: GE 2010, S. 336)

Bei der Flächenberechnung der Mietsache sind Balkone gemäß Wohnflächenverordnung nur mit 25 % ihrer Fläche zu berücksichtigen. (LG Berlin, Az. 18 S 308/13)

Die Berechnung der Wohnfläche erfolgt nach der Wohnflächenverordnung. Vorgeschrieben bei Sozialwohnungen und üblicherweise auch bei Wohnungen auf dem freien Wohnungsmarkt. Die Flächen von Bad, Küche, Abstellkammer, Flur und Zimmern (sofern mindestens 2 m Höhe) werden vollständig berücksichtigt. Balkone, Loggien, Terrassen und von der Wohnung aus begehbare Dachgärten mit 25 % ihrer Fläche; Schrägflächen bei Dachwohnungen unter 1 m Höhe gar nicht, zwischen 1 m und 2 m Höhe mit 50 % ihrer Fläche, ebenso unbeheizbare Wintergärten. Keller, Dachboden, Garage und andere Räume außerhalb der Wohnung, die mitbenutzt werden dürfen, gar nicht. Auch nicht Treppen innerhalb einer Maisonettewohnung. Ausnahmen können durch gesonderte Vereinbarungen beschlossen werden. (AG Brandenburg, Az. 31 C 311/13)

Bei Berechnung der Wohnfläche ist die Balkonfläche mit 25 % anzusetzen, wie es die Wohnflächenverordnung vorsieht. Ob Vermieter oft die Fläche mit 50 % ansetzen, ist unerheblich. Ergibt sich dadurch eine Wohnflächenabweichung von über 10 % der vertraglich angegebenen Fläche, hat der Vermieter zu viel gezahlte Miete zu erstatten und bei Mieterhöhungen die tatsächliche Wohnungsgröße zu berücksichtigen. (BGH, Az. VIII ZR 33/18)

In Mietverträgen ab dem 1. Januar 2004 sind Balkons bei der Wohnflächenberechnung mit 25 % ihrer Fläche anzusetzen. In Verträgen, die vorher geschlossen wurden, kann eine Anrechnung von 50 % gelten bei entsprechender Vereinbarung im Mietvertrag. Ohne eine solche Vereinbarung sind bei einer Wohnflächenberechnung auch hier nur 25 % der Balkonfläche gemäß § 4 Nr. 4 WohnflächenV zulässig. (BGH, Az. VIII ZR 61/23, aus: GE 2024, S. 190)
Anmerkung: In der Zweiten Berechnungsverordnung von 1990 war laut § 44 die Balkonfläche mit 50 % anrechenbar. Mit Inkrafttreten der WohnflächenV 2004 wurde dieser Paragraph gestrichen und gelten die 50 % nur in Altverträgen bei entsprechender Vereinbarung.

© Copyright Harald Grzegorzewski

Führt von der Parterrewohnung eine Treppe direkt in den darunter gelegenen Hobbyraum, der mit Fenster, Heizung und Laminatboden ausgestattet und mindestens 2 m hoch ist, ist seine Fläche bei der Wohnflächenberechnung der Wohnung vollständig mit anzurechnen. (LG Berlin, Az. 64 S 213/18, aus: GE 2019, S. 919)
Anmerkung: Im Mietvertrag war „*Wohnfläche: ca. 56 m² + ca. 50 m² Hobbyraum*“ angegeben.

Flächen von Türnischen und Wanddurchbrüchen sind i. S. v. § 3 Abs. 3 Nr. 3 WoFlV keine Wohnfläche. Unerheblich ist, Türrahmen und/oder Türen eingebaut sind, ob die Öffnung vom Mieter als Durchgang genutzt wird oder mit Regalbrettern bestückt ist. (BGH, Az. VIII ZR 117/22)

Fläche der Mietsache und Abweichung von der Vertragsgröße

Weicht die Wohnfläche um 19 % von der vertraglich angegebenen Fläche ab, darf der Mieter die Miete auch um 19 % kürzen. Das gilt auch, wenn der Fehler erst nach vier Jahren festgestellt wird. (LG Köln, Az. 10 S 237/02, aus: WuM 2003, S. 265)

Wird nach dem Kauf einer Eigentumswohnung eine Unterschreitung der Wohnfläche von über 10 % festgestellt, so liegt ein erheblicher Sachmangel vor, der eine entsprechende Preisminderung rechtfertigt. (BGH, Az. VII ZR 181/02)

Eine Flächenabweichung von über 10 % (hier: 10,51 %) rechtfertigt Mietminderung und Rückforderung der zu viel gezahlten Miete im Zuge ungerechtfertigter Bereicherung. Allerdings müssen die Verjährungsfristen beachtet werden. Unerheblich ist hierbei, ob die Mietsache in ihrer Gebrauchstauglichkeit dadurch beeinträchtigt war. Unerheblich ist auch, ob im Mietvertrag die Fläche mit dem Zusatz "*ca.*" angegeben ist. Entscheiden ist allein die Abweichung. Und besteht das Mietverhältnis noch, kann die Rückforderung mit zukünftigen Mietschulden aufgerechnet werden. (BGH, Az. VIII ZR 295/03 und Az. VIII ZR 133/03, aus: GE 2004, S. 682f.)

Weicht die tatsächliche Fläche von der vertraglichen Fläche um über 10 % ab, liegt ein Mangel vor, der sowohl eine Minderung als auch eine Rückforderung zu viel gezahlter Miete rechtfertigt. (LG Krefeld, Az. 2 S 23/12)
Anmerkung: Statt vertraglicher 65 m² wurde durch Lasermessung eine Fläche von 52,83 m² festgestellt.

Das Minderungsrecht wegen Flächenabweichung von über 10 % gilt auch bei Mietwohnungen, die vollständig möbliert vermietet werden. (BGH, Az. VIII ZR 209/10)

Die Berechtigung, bei einer Wohnflächenabweichung von über 10 % die Miete mindern zu dürfen gilt auch, wenn das Mietobjekt mit Garten vermietet wurde. Die Gartenfläche ist bei der Berechnung ohne Bedeutung. (BGH, Az. VIII ZR 164/08)
Anmerkung: Im vorliegenden Fall ging es um ein vermietetes Einfamilienhaus mit Garten. Der Vermieter meinte, eine Minderung wegen zu kleiner Fläche käme wegen des Gartens erst ab 15 % in Betracht, was der BGH ablehnte und die 10-%-Grenze seiner bisherigen Rechtsprechung bestätigte.

Die Abweichung von über 10 % gilt auch dann als Mangel, wenn zwei Wohnungen zusammengelegt und die Flächen addiert wurden und die Fläche der neuen Wohnung von der Summe beider Flächen der einzelnen Wohnungen um über 10 % abweicht. Ob die Gebrauchstauglichkeit der Wohnung dadurch beeinträchtigt war, ist unerheblich. (BGH, Az. VIII ZR 101/04, aus: GE 2005, S. 1349)
Anmerkung: Der BGH führt nebenbei aus, dass auf die Angabe einer Wohnfläche im Mietvertrag auch verzichtet oder die Fläche nur als unverbindliche Schätzung angegeben werden könne, wenn nicht von einer festgestellten Wohnfläche ausgegangen werden soll, wodurch ein Streit über die tatsächliche Fläche entfallen würde.

Keine Abweichung von über 10 % liegt vor, wenn mietvertraglich „*Nutzraum + Wohnfläche 175,09 m²*“ vereinbart wurde und die Wohnfläche ohne Kellerräume 151,96 m² beträgt und somit um fast 15 % kleiner ist, weil die Kellerräume als „*Nutzraum*“ nicht zur Wohnfläche gehören. (LG Berlin, Az. 63 S 149/11, aus: GE 2011, S. 1683)

© Copyright Harald Grzegorzewski

Wurde eine „*Wohn-/Nutzfläche*“ vereinbart (hier: 55 m²) und beträgt die Wohnfläche tatsächlich nur 42,32 m², die Fläche des Mieterkellers 8,95 m² und die reservierte Stellfläche in der Waschküche für seine Waschmaschine 1,15 m² (= 52,42 m²), liegt wegen der geringen Abweichung von unter 5 % keine „*relevante*“ Abweichung vor. (LG Saarbrücken, Az. 10 S 136/21, aus: GE 2022, S. 1212)
Anmerkung: Bei einer vereinbarten „*Wohn-/Nutzfläche*“ dürfen alle dem Mieter zur alleinigen Nutzung überlassenen Flächen in die Berechnung einbezogen werden.

Eine Flächenabweichung von weniger als 10 % der vertraglichen Fläche stellt nur dann einen Mangel dar, wenn der Mieter darlegt, dass es aufgrund der zu geringen Fläche zu einer erheblichen Beeinträchtigung des vertragsgemäßen Gebrauchs der Mietsache kommt. (KG Berlin, Az. 8 U 81/05, aus: WuM 2005, S. 713)

Ist die tatsächliche Wohnfläche um über 10 % kleiner als im Mietvertrag vereinbart, kann der Mieter das Mietverhältnis fristlos kündigen. Allerdings entfällt das Kündigungsrecht durch Verwirkung, wenn die Abweichung bei Mietbeginn oder kurz darauf erkannt wurde und „*zeitnah*“ keine fristlose Kündigung erfolgte. (BGH, Az. VIII ZR 142/08, aus: GE 2009, S. 709)

Wurde im Mietvertrag keine Größe der Wohnfläche angegeben, sondern erfolgte erst später mit anschließenden Mieterhöhungen, und stellt sich weitere Jahre später heraus, dass die in den Mieterhöhungen angegebene Fläche um über 10 % von der tatsächlichen Wohnfläche abweicht, so ist der Mietzins der tatsächlichen Fläche anzupassen bzw. herabzusetzen und rückwirkend der zu viel gezahlte Differenzbetrag zu erstatten; denn aufgrund der zu großen Fläche wurde eine zu hohe Quadratmietermiete angesetzt und führte zu einer Miete „*deutlich über der ortsüblichen Vergleichsmiete*“. Was an Miete zu viel gezahlt wurde, ist unter Beachtung der Verjährung im Zuge der ungerechtfertigten Bereicherung zurückzuzahlen. (BGH, Az. VIII ZR 192/03, aus: WuM 2004, S. 485)

Wurde im Mietvertrag keine Größe der Wohnfläche angegeben, aber in späteren Mieterhöhungen, und hat der Mieter den Mieterhöhungen jahrelang zugestimmt, so liegt eine Vertragsvereinbarung vor und kann keine rückwirkende Vertragskorrektur und Rückzahlung zu viel gezahlter Miete verlangt werden. (BGH, Az. VIII ZR 234/18)
Anmerkung: Für den BGH war mitentscheidend, dass die fehlerhafte (zu große) Flächenangabe nicht zu einer zu hohen Quadratmetermiete und somit fehlerhaften Vergleichsmiete führte, sondern weiterhin im korrekten Rasterfeld des Mietspiegels und somit bei einer zulässigen Vergleichsmiete verblieb.

Wurde mietvertraglich vereinbart, dass beide Parteien darauf verzichten die Miete anzupassen, wenn die tatsächliche Wohnfläche von der vertraglich angegebenen Fläche abweicht, kann keine Mietminderung rückwirkend geltend gemacht werden. Auch dann nicht, wenn die Abweichung über 10 % beträgt. Ob diese Beschaffenheitsvereinbarung individuell oder formularvertraglich getroffen wurde, ist unerheblich. (LG Berlin, Az. 63 S 170/04, aus: GE 2005, S. 995)
Anmerkung: Hier handelte es sich um eine Maisonette-Wohnung mit vielen Dachschrägen, so dass hinsichtlich der eigentlichen Grundfläche unterschiedlich gemessen werden kann. Mit der Vereinbarung sollte vermieden werden, dass durch festgestellte Abweichungen eine Mietanpassung notwendig wird. Wegen der grundsätzlichen Bedeutung hat das Landgericht die Revision zugelassen.

Wurde hinsichtlich der Fläche eine „*Beschaffenheitsvereinbarung*“ dergestalt getroffen, dass die Räume ausführlich beschrieben und neben üblichen Wohnräumen auch andere Räume wie Keller und Dachgeschoss miteinbezogen wurden, liegt keine allgemeine Angabe gemäß WohnflächenV vor, sondern eine Beschaffenheitsvereinbarung, die bei nachträglich festgestellter Abweichung keinen Mangel darstellt und keine Mietanpassung rechtfertigt. (LG Berlin, Az. 63 S 241/06, aus: GE 2007, S. 448) Das gilt ebenso, wenn im Mietvertrag ausdrücklich vereinbart wurde, dass bei festgestellter Abweichung „*keine der Parteien berechtigt sein (soll), aus dieser Tatsache eine Anpassung der Mieter zu verlangen*.“ (LG Berlin, Az. 63 S 267/05, aus: GE 2007, S. 449)
Anmerkung: Als nicht ausdrücklich vereinbart gilt nach diesen Urteilen die einfache Eintragung der Wohnfläche in Formularverträgen mit oder ohne Zusatz „*ca*.“, so dass hier weiterhin eine Anpassung in Betracht kommt.

© Copyright Harald Grzegorzewski

Wurde im Mietvertrag eine Fläche „*vereinbart*“, kann später wegen festgestellter Flächenabweichung weder eine Senkung der Miete noch Rückzahlung zu viel bezahlter Miete verlangt werden. (AG Potsdam, Az. 23 C 297/06, aus: GE 2007, S. 1558)
Fall: Im Mietvertrag über eine Dachgeschosswohnung wurde nach erfolgter Besichtigung wegen der vielen Schrägen eine „*Größe ca. lt. Vereinb. 75 m²*“ angegeben. Monate später wurde die Wohnung nach den Vorgaben der Wohnflächenverordnung gemessen und eine Grundfläche von 64,60 m² festgestellt. Der Mieter verlangte Rückzahlung der zu viel bezahlten Miete, was das Gericht ablehnte, weil die Formulierung eine Beschaffenheitsvereinbarung darstelle und überdies keine „*Wohnfläche*“, sondern „*Größe*“ vereinbart wurde.

Wie bei Wohnraum gilt auch bei Gewerberäumen eine Flächenabweichung von über 10 % als erheblicher Mangel, der eine Beeinträchtigung des Mietgebrauchs darstellt und sowohl eine Mietminderung als auch eine fristlose Kündigung rechtfertigt. (BGH, Az. XII ZR 254/01, aus: GE 2005, S. 861; KG Berlin, Az. 12 U 122/07, aus: GE 2009, S. 516)

Bei der Überprüfung der nutzbaren Größe einer Gewerbefläche kann die für Wohnungen gültige WohnflächenV (früher §§ 42, 43, 44 der II. Berechnungsverordnung) nicht angewandt werden; denn bei Gewerberäumen ist nicht die Wohnfläche, sondern die Nutzfläche maßgebend, infolgedessen Flächen mit einer Höhe unter 150 cm nicht einfach mit 50 % anzurechnen sind wie bei Wohnräumen. (KG Berlin, Az. 12 U 213/04, aus: GE 2006, S. 53)

Ist die Gewerbefläche um über 10 % kleiner als mietvertraglich zugesichert, liegt ein wesentlicher Mangel vor, der eine Mietminderung rechtfertigt. Dass die Fläche mit dem Zusatz „*ca.*“ angegeben wurde, ist hierbei unerheblich. (OLG Düsseldorf, Az. I-24 U 56/11)
Anmerkung: Die Fläche ist nach der DIN 277 zu berechnen, wenn keine andere Berechnungsregel vereinbart wurde.

Betrifft die zu kleine Fläche hauptsächlich Nebenräume und wird Rückzahlung zu hoher Miete verlangt, darf die prozentuale Abweichung nicht auf die gesamte Mietfläche und gesamte Miete berechnet werden. Der geringere Nutzwert der Nebenräume (hier: des Kellers) im Vergleich zu den Haupträumen muss entsprechend berücksichtigt werden. (BGH, Az. XII ZR 97/09
Anmerkung: Bei der Flächenberechnung im Wohnraummietrecht sind Keller ohne Bedeutung. Anders im Gewerberaummietrecht, wo oftmals Keller mit Größenangabe mitvermietet werden und deshalb bei der Flächenberechnung zu berücksichtigen sind. Allerdings nicht gleichwertig mit den Geschäftsräumen, in denen das gewerbliche Hauptgeschäft ausgeübt wird.

Eine Flächenangabe im Mietvertrag (hier: für Gewerberäume) ist keine „*zugesicherte Eigenschaft*“. Weicht die tatsächliche von der vertraglichen Fläche um weniger als 10 % ab, ist eine Mietminderung unzulässig. (OLG Brandenburg, Az. 6 U 134/13)

Wird eine „*echte*“ Quadratmetermiete für die Nutzungsfläche der Wohnung vereinbart und weicht die tatsächliche von der vereinbarten Fläche ab, kann der Mieter Rückzahlung zu viel bezahlter Miete und Absenkung des zukünftigen Mietzins verlangen. Der Grad der Flächenabweichung ist in diesem Fall unerheblich. (OLG Dresden, Az. 5 U 1890/13)
Anmerkung: Im vorliegenden Fall ging es um eine Seniorenwohnung in einem Pflegeheim, wo eine feste Quadratmietermiete auf Basis der tatsächlichen Nutzungsfläche vereinbart wurde.

Ist im Mietvertrag keine Wohnfläche angegeben und bei Mieterhöhungen eine Wohnfläche von 58 m² zugrunde gelegt worden und stellt sich später bei einer Vermessung nur eine Wohnfläche von 37 m² heraus, so liegt keine Wohnflächenabweichung vor, weil keine Soll-Fläche vertraglich vereinbart wurde, von der die Ist-Fläche abweicht; denn Mietzahlungen auf Grundlage falscher Flächenangaben stellen keine konkludente Wohnflächenvereinbarung dar. Demzufolge kann der Mieter auch keine Rückzahlung des vermeintlich zu hohen Mietbetrages verlangen. (AG Frankfurt/Main, Az. 33 C 864/17, aus: GE 2018, S. 333)

Bei einer Wohnflächenabweichung von über 10% ist ein minderungsbedingter Rückzahlungsanspruch zu viel gezahlter Miete und zu viel gezahlter Kaution gerechtfertigt. Eine Klausel im Mietvertrag kann dieses Minderungsrecht ausschließen. Das gilt nicht, wenn dieselbe Klausel auch ein Minderungsrecht

© Copyright Harald Grzegorzewski

bei einer Flächenabweichung „*von bis zu 10 %*“ ausschließt, weil hier nach BGH-Rechtsprechung gar kein Mietminderungsrecht besteht, dadurch die Klausel mehrdeutig, unklar und somit unwirksam ist. (LG Berlin, Az. 67 S 147/22)

Ist die Wohnfläche über 13 % kleiner als im Mietvertrag angegeben, kann die zu viel gezahlte Miete zurückverlangt werden. Das gilt auch 7 Jahre nach Abschluss des Mietvertrages. Eine Verjährung ist nicht eingetreten, weil der Mieter die Abweichung nicht kannte und auch nicht verpflichtet war, die Wohnung nach Anmietung vermessen zu lassen. (BGH, Az. VIII ZR 61/23)
Anmerkung: Vertragsabschluss im April 2014, Feststellung der Flächenabweichung im April 2021, keine Verjährung für die Zeit von Ende 2014 bis Ende 2017, weil keine Kenntnis der Anspruch begründenden Umstände vorlag.

siehe auch: **Betriebskostenabrechnung und Wohnungsgröße**
siehe auch: **Kaution und Wohnfläche**
siehe auch: **Mieterhöhung und Wohnungsgröße**
siehe auch: **Terrasse**

Fledermäuse

siehe: **Naturschutz**

Fliegengitter

Ein vom Mieter angebrachtes Fliegengitter am Fenster muss nicht entfernt werden, wenn kein Schaden am Fenster zu erwarten ist und diese Feststellung von einem Sachverständigen bestätigt wird. Wenn der Vermieter das Gitter eigenmächtig entfernt, muss er auf Verlangen des Mieters das Gitter wieder anbringen. (AG Springe, Az. 4 C 292/09)

siehe auch: **Fenstergitter**
siehe auch: **Katzennetz**

Fliesen

siehe: **Beschädigung der Mietsache**
siehe: **Modernisierung Badezimmer**

Fördermittel

siehe: **Entschädigung bei Mietermodernisierung**
siehe: **Modernisierung und Mieterhöhung**

Fogging

siehe: **Beschädigung der Mietsache**
siehe: **Mängel an der Mietsache**
siehe: **Mängel an der Mietsache und Mitteilungspflicht**
siehe: **Mietminderung wegen … Fogging**

Forderungsabtretung

Mietvertraglich kann formularmäßig ein Verbot der Abtretung von Ansprüchen an einen Dritten (hier einem Inkassodienstleistungsunternehmen) vereinbart werden. (AG Berlin Tempelhof-Kreuzberg, Az. 11 C 108/20)

Formularvertraglich kann ein Ausschluss zur Abtretung von Forderungen aus dem Mietverhältnis (hier: Rückforderung zu viel gezahlter Miete) an Dritte vereinbart werden. (AG Berlin Schöneberg, Az. 16 C 246/20, aus: GE 2021, S. 577)

© Copyright Harald Grzegorzewski

Ein Inkassodienstleister kann nach Forderungsabtretung mit Vollmacht nicht nur Rückzahlung zu viel gezahlter Miete einfordern, sondern auch Einhaltung der Mietpreisbremse, um überhöhte Mietzahlung und spätere, erneute Rückzahlung zu viel gezahlter Miete zu vermeiden. (BGH, Az. VIII ZR 423/21)

Ein Inkassodienstleistungsunternehmen kann nach Forderungsabtretung mit Vollmacht Herabsenkung der Miete, Rückzahlung zu viel gezahlter Miete und Einhaltung der herabgesenkten Höchstmiete im Zusammenhang mit der gesetzlichen Mietpreisbremse verlangen. (BGH, Az. VIII ZR 121/21; BGH, Az. VIII ZR 123/21)

Formularvertraglich kann ein wechselseitiges Abtretungsverbot von Ansprüchen aus dem Mietverhältnis vereinbart werden. (AG Berlin Mitte, Az. 11 C 246/20, aus: GE 2021, S. 947)

Mieter können Ansprüche gegenüber dem Vermieter an Dritte (hier an ein Legal-Tech-Unternehmen) abtreten. Eine Klausel im Mietvertrag, wonach eine Abtretung der Zustimmung des Vermieters bedarf, ist unwirksam. (LG Berlin, Az. 65 S 241/20, aus: GE 2021, S. 699)
Anmerkung: Eine Klausel im Mietvertrag, die eine Abtretung ausschließt, ist gemäß § 308 Nr. 9 BGB unwirksam.

Mieter können Ansprüche aus dem Mietverhältnis an Dritte (hier an ein Inkasso-Unternehmen) abtreten. Eine mietvertragliches Abtretungsverbot ist gemäß § 307 BGB eine unangemessene Benachteiligung des Mieters und deswegen unwirksam. (LG Berlin, Az. 64 S 309/22, aus: GE 2023, S. 1006)

siehe auch: **Kündigung und Zession**
siehe auch: **Rechtsanwalt**

Form von Verträgen

Die Schriftform gemäß § 126 BGB erfordert keine körperliche Verbindung der einzelnen Blätter des Mietvertrages, wenn sich die Einheit des Vertrages aus fortlaufender Paginierung, fortlaufender Nummerierung der einzelnen Bestimmungen, einheitlicher graphischer Gestaltung, inhaltlichem Zusammenhang des Textes oder vergleichbaren Merkmalen zweifelsfrei ergibt. § 566 BGB (§ 550 BGB neu) stellt keine darüber hinausgehenden Anforderungen an die äußere Beschaffenheit der Vertrags. (BGH, Az. XII ZR 234/95, aus: WuM 12/97, S. 667)

siehe auch: **Kündigung und Zustellung**
siehe auch: **Schriftform beim Mietvertrag**
siehe auch: **Schriftformklausel**

Foto vom Haus

Möchte der Vermieter von der Straße aus sein Haus fotografieren, um den Zustand von Haus und Garten festzuhalten, kann ein Mieter nicht Unterlassung verlangen, wenn er zufällig mitfotografiert wurde. Das gilt erst recht, wenn der Vermieter von öffentlichem Straßenland aus fotografierte und den Mieter bat, aus dem Bild zu gehen. (AG Hannover, Az. 561 C 03582/00, aus: ZMR 2001, S. 282)

siehe auch: **Wohnungsbesichtigung**

Frauenhaus und Kündigung

siehe: **Räumungsfrist**

Fristablauf und Vertragsfortsetzung

siehe: **Kündigung und Vertragsfortsetzung**
siehe: **Schriftform beim Mietvertrag**
siehe: **Schriftformklausel**

Fristlose Kündigung

© Copyright Harald Grzegorzewski

siehe: **Kündigung, fristlos**
siehe: **Kündigung wegen Zahlungsverzug**

Fristverlängerung zur Ausführung von Schönheitsreparaturen

siehe: **Schönheitsreparaturen und Auszug des Mieters**

Frostschaden und eingefrorene Wasserrohre

Ist der Mieter über den Winter verreist und unterlässt das Heizen, muss er dafür sorgen, dass die Wasserrohre in der Wohnung nicht durch Frost einfrieren können. Dem Vermieter oder Verwalter ist zu hinterlassen, wer Zutritt zur Wohnung hat. Sollte es zum Einfrieren der Rohre durch mangelhaftes Heizen kommen, ist der Mieter schadenersatzpflichtig. (BGH, aus: WuM 72, S. 25; OLG Karlsruhe, Az. 10 U 81/95)

Eine mietvertragliche Formularklausel, wonach der Mieter generell die Wasserrohre gegen Einfrieren zu schützen hat und für Frostschaden haftet, ist unwirksam, weil sie den Mieter auch dann haften lässt, wenn ihn keine Schuld am Einfrieren trifft, er weder das Einfrieren verursacht hat noch verhindern konnte. (OLG Frankfurt/Main, Az. 6 U 108/90, aus: WuM 1992, S. 57)

siehe auch: **Heizpflicht des Mieters**

Fußmatte im Treppenhaus

siehe: **Treppenhaus**

Funkablesung

siehe: **Heizkostenablesung**
siehe: **Wasserzähler**

Garage und Wohnung

siehe: **Kündigung und Garage**
siehe: **Mieterhöhung und Garage**

Garageneinfahrt (Garagenzufahrt)

Wer eine Garage gemietet hat, darf auch unmittelbar davor parken, wenn die Einfahrt allein zu seiner Garage gehört und andere Mieter nicht behindert werden. (AG Hamburg Wandsbeck, Az. 711 C 137/01, aus: WuM 2003, S. 29)

Garagentor und Lärm

siehe: **Lärm … durch Garagentor**

Garagenumbau zu Wohnungen

Vorhandene Garagen können nicht zu Wohnungen umgebaut werden, wenn nicht die gesetzlichen Abstandsflächen zwischen Wohngebäuden eingehalten werden, die bei Garagen nicht gelten. (OVG Rheinland-Pfalz, Az. 1 A 10064/96; bestätigt durch BVerwG, Az. 4 B 75.97)
Fall: Vorhandene Garagen mit 175 m² sollten in 5 Ein-Zimmerwohnungen umgebaut werden. Die Genehmigung der zuständigen Baubehörde lag vor. Nachbarbewohner hielten die Abstand für zu gering und klagten erfolgreich ein, dass die Baugenehmigung für ungültig erklärt wurde.
Anmerkung: Abstandsfläche sind die Flächen zwischen der Außenwand des geplanten Gebäudes und der Grundstücksgrenze. Zur Berechnung der Abstandsfläche wird ein Satz von 0,4 bis 1 mit der Höhe

© Copyright Harald Grzegorzewski

der Außenwand multipliziert. Welcher Satz gilt, ist im hängt vom Bauordnungsrecht des jeweiligen Bundeslandes geregelt.

Gartennutzung durch den Mieter

Ist im Mietvertrag oder einer zusätzlichen Vereinbarung nichts darüber geregelt, ob und in welchem Umfang der Mieter den Hausgarten nutzen darf, steht ihm auch kein Nutzungsrecht zu. (AG Trier, Az. 8 C 279/07, aus: Tsp 14.06.2008, S. I 1)

Kann der Mieter den Garten auf dem Hof nutzen, obwohl nichts darüber im Mietvertrag geregelt ist, und wird über Jahre die Nutzung geduldet, stellt die Duldung eine stillschweigende Erweiterung des Mietvertrages dar. (AG Solingen, Az. 11 C 235/78)

Kann von der Wohnung aus eine Terrasse betreten werden, ist sie grundsätzlich vom Mietvertrag erfasst und gehört zur Mietsache. Einer vertraglichen Vereinbarung über Mietung und Nutzungsrecht der Terrasse bedarf es nicht. (AG Eschweiler, Az. 5 C 114/94)

Wurde mit einem Mieter oder Eigentümer vereinbart, dass ausschließlich er das Nutzungsrecht am Garten hat, kann der Verwalter keine Wäschespinne für alle Mieter aufstellen. (AG Brilon, Az. 2 C 173/00, aus: Tsp 21.05.2005, S. I 1)

Ist ein Garten mit der Wohnung vermietet worden und wurden Wohnungsmietvertrag und Vertrag über den Garten an demselben Tag geschlossen und befinden sich beide Objekte auf demselben Grundstück, können beide Verträge als „*rechtliche Einheit*“ angesehen und kann später der Vertrag über den Mietergarten nicht getrennt vom Wohnungsmietvertrag gekündigt werden. (AG Berlin Wedding, Az. 3 C 384/13, aus: GE 2014, S. 1458)

Gibt es über die Gartennutzung keine mietvertragliche Vereinbarung, keinen Leihvertrag bzw. keine sonstigen Anhaltspunkte über einen "*rechtlichen Bindungswillen*" des Vermieters, dem Mieter die Nutzung des Gartens zu überlassen, so kann der Vermieter die Gartennutzung jederzeit widerrufen. (KG Berlin, Az. 8 U 83/06, aus: GE 2007, S. 291)
Anmerkung: Der Vermieter hatte dem Mieter gestattet, den Garten zu benutzen. Später hatte der Mieter den Garten mit Pflanzen und Zäunen eingegrenzt. Nach positiver Befragung aller Mieter beschloss der Vermieter, die Hoffläche allen Mietern zur Verfügung stellen und widerrief deswegen die Nutzung.

Rankepflanzen (hier: Knöterich), die nicht in den Putz eindringen und die Gebäudesubstanz beschädigen können, hat der Vermieter zu dulden. (AG Köln, Az. 221 C 362/92)

Bei einem mitvermieten Garten ist der Mieter nur zur Durchführung einfacher Arbeiten wie Rasenmähen, Umgraben, Wildkraut jäten usw. verpflichtet. Die darüber hinaus gehenden Arbeiten gehören zu den Instandhaltungspflichten des Vermieters. Somit ist der Mieter nur zu "*einfachen*" Arbeiten verpflichtet, die keine besonderen Fachkenntnisse und keinen besonderen Zeit- und Kostenaufwand erfordern. (LG Detmold, Az. 2 S 180/88; LG Hamburg, Az. 316 T 66/02, aus: ZMR 2003, S. 265)

Ist der Mieter beim mitvermieteten Garten (hier als Mieter eines Einfamilienhauses) zur allgemeinen Pflege des Gartens verpflichtet, umfasst die Pflege nur Arbeiten, die keine besonderen Fachkenntnisse erfordern, z. B. Rasen mähen, Laub entfernen. Und solange dem Garten keine Verwahrlosung droht, kann der Mieter Umfang und Häufigkeit der Pflege selbst bestimmen. Dem Vermieter steht hier kein Direktionsrecht zu. (OLG Düsseldorf, Az. I 10 U 70/04, aus: WuM 2004, S. 603)

Wurde dem Mieter ein Garten überlassen, hat er einen großen Ermessensspielraum in der Gartenpflege. Handelt es sich um einen Ziergarten, sind allerdings verkehrsübliche Mindestanforderungen einzuhalten. Dazu gehören in der Zeit zwischen April und Oktober zweimal im Monat den Rasen mähen, einmal im Jahr die Büsche und Hecken zurückschneiden, Laub entfernen und die gepflasterte Einfahrt für den Carport von „*Unkraut*“ zwischen den Steinen befreien. Unterbleiben diese Arbeiten und muss der Vermieter nach Auszug des Mieters die Arbeiten von einer Firma durchführen lassen, kann er vom Mieter Schadenersatz für die Kosten verlangen. (AG Hamburg Barmbek, Az. 812 C 82/08)

© Copyright Harald Grzegorzewski

Hat der Mieter vertraglich die Gartenpflege übernommen, kann er nach eigenem Ermessen die Gestaltung des Gartens vornehmen. (LG Köln, Az. 1 S 119/09, aus: GE 2011, S. 999)
Anmerkung: Das Gericht ließ im Ermessensspielraum zu, dass aus einem „*englischen Rasen*“ allmählich eine „*Wiese*“ mit Wildpflanzen wurde.

Gehört zur Mietsache eine „*Freifläche*“ (Garten) und hat der Mieter das Recht, die Freifläche nach eigenem Ermessen zu gestalten, kann der Mieter bei Auszug aus der Wohnung vom Vermieter für die Kosten der Gartengestaltung keinen Aufwendungsersatz verlangen. (BGH, Az. VIII ZR 387/04, aus: GE 2007, S. 1049)

Die mietvertragliche Vereinbarung über Gartenpflege umfasst nur einfache Pflegearbeiten. Der Vermieter kann weder besondere gärtnerische Kenntnis noch besonderen Kostenaufwand verlangen und hat auch kein Direktionsrecht hinsichtlich der Gartengestaltung. (LG Braunschweig, Az. 6 S 548/08, aus: GE 2009, S. 1317)

Ist der Mieter vertraglich für die Gartenpflege zuständig, ist er nicht zum Beschneiden von Bäumen und Sträuchern verpflichtet. Lässt der Vermieter von einer Firma diese Arbeiten ausführen, kann er vom Mieter keinen Ersatz der Kosten verlangen. (LG Detmold, Az. 2 S 180/88)

Hat der Mieter vertraglich die Gartenpflege übernommen, kann er vom Vermieter keinen Beschnitt der Obstbäume verlangen, wenn die Äste „*zu tief*“ hängen (bis 130 cm über dem Boden) hängen. Es liegt allein im Ermessen des Mieters, ob und in welchem Umfang die Bäume beschnitten werden. Umgekehrt kann der Vermieter einen Baumbeschnitt verlangen, wenn der Mietgebrauch der Parterrewohnungen durch die nicht beschnittenen Bäume beeinträchtigt wird oder der Baumbestand „*optisch*“ nicht mit der Umgebung in Einklang steht. (AG Münster, Az. 59 C 3852/09)
Anmerkung: Offen ließ das Gericht, ob der Mieter den Rückschnitt auch bezahlen muss, weil in der Regel ein Mieter nur zu einfachen Pflegearbeiten verpflichtet sei und selbst einen Baumbeschnitt gar nicht durchführen könne.

Hat der Mieter die Gartenpflege unter Bezugnahme auf § 2 Nr. 10 BetrV übernommen, so gehören auch Beschneiden von Bäumen und Sträuchern, Neuanlage von Rasen sowie Austausch kranker Bäume und Sträucher zur Gartenpflege. (LG Frankfurt/Main, Az. 2-11 S 64/04)

Grundlegend verändern darf der Mieter den Garten nicht, wohl aber seinem Gebrauch entsprechend gestalten. (AG Köln, Az. 217 C 483/93, aus: ZMR 12/94, S. XIII)

Gehört ein Garten zur Mietsache, so kann der Mieter bei der Gestaltung des Gartens auch Boden austauschen oder verringern. Beides stellt keine unerlaubte Handlung dar und begründet auch keinen Schadenersatzanspruch beim Vermieter. (LG Münster, Az. 8 S 2/96, aus: WuM 12/96, S. 756)

Ist dem Mieter zum Gebrauch ein Garten überlassen worden, kann er ohne vorherige Genehmigung des Vermieters Gemüsebeete, einen Komposthaufen und einen kleinen Teich (hier: 3 x 3 m) anlegen. Der Vermieter kann keine Beseitigung verlangen. Die mietvertragliche Vereinbarung über gemeinsame Abstimmung hinsichtlich der Gartengestaltung steht dem nicht entgegen. Allerdings kann der Vermieter bei Vertragsende die Beseitigung des Teiches verlangen. (LG Lübeck, Az. 14 S 61/92, aus: WuM 1993, S. 669)

Den mitvermieteten Garten darf der Mieter auf eigene Kosten mit einem Maschendrahtzaun einfrieden, sofern dadurch keine erhebliche optische Beeinträchtigung des Gesamtgrundstücks eintritt. (AG Münster, Az. 5 C 3/97)

Wächst Obst im Garten, der dem Mieter überlassen wurde, darf der Mieter das Obst auch ernten. Das gilt nur dann nicht, wenn ausdrücklich im Mietvertrag die Obsternte untersagt wurde. (AG Leverkusen, Az. 28 C 277/93, aus: WuM 1994, S. 199)

Hinsichtlich der Gartengestaltung kann der Mieter nach eigenem Ermessen Pflanzen einsetzen und entfernen und bestimmen, ob und wo „*Unkraut*“ geseitigt wird und in welchen Zeitabständen der Rasen

© Copyright Harald Grzegorzewski

gemäht wird. Der Vermieter hat nicht das Recht, dem Mieter in der Gartengestaltung Vorschriften zu erteilen. (OLG Köln, Az. 11 U 242/93)

Steht den Mietern die Gartennutzung zu, können sie auch Spielgeräte für Kinder aufstellen, sofern die Gartengröße es zulässt und andere Mieter in der Mitbenutzung des Gartens nicht beeinträchtigt werden. (AG Kerpen, Az. 20 C 443/01, aus: ZMR 2002, S. 924)

Eine Hundehütte im Garten aufstellen ist keine bauliche Veränderung, die der Genehmigung bedarf, weil sie weder mit dem Erdreich noch mit dem Gebäude verbunden ist. Ihre Entfernung kann nicht verlangt werden. (AG Hamburg Wandsbeck, Az. 713b C 736/95, aus: WuM 1996, S. 401)

Ein Pavillon im Vorgarten ist eine bauliche Veränderung, die der Genehmigung durch den Vermieter bedarf. Wurde der Pavillon ohne Genehmigung aufgestellt (hier mit einem Stoffdach), kann seine Beseitigung verlangt werden. (AG Berlin Schöneberg, Az. 5 C 218/17, aus: GE 2018, S. 517)

Gehört zum vermieteten Garten ein Brunnen, kann der Mieter den Brunnen zur Wasserentnahme benutzen. (AG Görlitz, Az. 2 C 0727/03, aus: WuM 2004, S. 600)

Der Vermieter darf nicht im Garten der Mieter Bäume fällen lassen, um eine Verschmutzung der Dachrinne zu verhindern, und die Kosten auch noch den Mietern auferlegen. (AG Kassel, Az. 453 C 113/99)

Pflege, Bewirtschaftung und Instandhaltung des mitvermieteten Gartens verpflichten nicht zur Instandsetzung, wenn Wildschweine den ganzen Garten (hier 150 m²) zerstört haben, indem Blumen, Büsche und Gemüsebeete und Rasen verwüstet wurden. Und wird die Instandsetzung auf den Mieter übertragen, gelten dieselben Vorschriften wie bei Kleinreparaturen in der Mietwohnung. (AG Berlin Schöneberg, Az. 17 C 8/00, aus: GE 2000, S. 1691)

Gehört zur Mietwohnung ein Vorgarten, obliegt allein dem Mieter die Gartengestaltung und Gartenpflege und kann der Vermieter keine Vorschriften machen. (LG Köln, Az. 1 S 119/09)

Gehört zur Mietwohnung ein Garten, darf der Mieter den Garten gestalten und auch ein Spielhaus für die Kinder aufstellen, wenn im Mietvertrag kein ausdrückliches Verbot hinsichtlich Spielhaus vereinbart wurde. (AG Flensburg, Az. 79 C 41/15)

Die Vereinbarung, den zur Mietwohnung gehörenden Garten "*in Ordnung*" zu halten, ist eine unklare Formulierung und gewährt deswegen dem Mieter einen breiten Gestaltungsspielraum. Der Vermieter kann nicht bestimmte Tätigkeiten und Qualitätsstandards erwarten und bei Nichterfüllung durch den Mieter Schadenersatz für die Kosten einer Fremdfirma verlangen. (LG Köln, Az. 1 S 117/16)

Die vertragliche Pflicht zur Gartenpflege durch den Mieter enthält auch das Recht zur Baumfällung, wenn die Formulierung im Vertrag nicht klar ist und Baumfällung nicht ausschließt. Gemäß § 305c Absatz 2 BGB gehen Unklarheiten zu Lasten des Vermieters. (LG Berlin, Az. 67 S 100/19)

Verfügt der dem Mieter überlassene Garten über einen Außenwasseranschluss, kann der Vermieter den Anschluss nicht einfach entfernen mit der Begründung, für die Bewirtschaftung des Gartens sei er nicht zwingend erforderlich. Wird er dennoch entfernt, kann der Mieter Wiederherstellung des Außenwasser-anschlusses verlangen. (BGH, Az. VIII ZR 38/20, aus: MM 11/2022, S. 28)
Anmerkung: Der Mietvertrag enthielt nur eine Regelung zur Gartennutzung, nicht aber zum Wasser-anschluss, der erst später mit separater Wasseruhr installiert wurde. Wird Mietern Pflege und Nutzung von Gärten übertragen, gehört im Rahmen ergänzender Vertragsauslegung auch die Nutzung eines Wasseranschlusses dazu.

Nutzt ein Mieter ohne vertragliche Vereinbarung jahrelang einen Teil des Hofes als Garten mit Duldung des Vermieters, kann die Duldung auch nach Jahren widerrufen werden; denn bei einer nur stillschweigenden „*Gestattung*“ kann von keinem beiderseitigen Bindungswillen ausgegangen werden, so dass auch kein Leihvertrag zustande kam und die Duldung „*frei widerruflich*“ ist. (KG Berlin, Az. 8 U 83/06)

© Copyright Harald Grzegorzewski

Haben Wildschweine den Garten verwüstet, kann der Eigentümer keinen Schadenersatz vom Eigentümer des angrenzenden Waldgrünstückes verlangen, wenn er seinen Garten nicht eingezäunt hatte. Ob eine Umzäunung bei der zuständigen Landesbehörde beantragt wurde, ist unerheblich. (AG Schorndorf, Az. 2 C 1011/08)

Gehört zum Sondereigentum des Wohnungseigentümers ein Vorgarten und muss zur Instandsetzung der Fassade des Hauses ein Gerüst auch im Garten aufgestellt werden, kann der Wohnungseigentümer bei Beschädigung seiner Pflanzen Schadenersatz von der Eigentümergemeinschaft. (OLG Düsseldorf, Az. I-3 Wx 140/05, aus: GE 2006, S. 94)

siehe auch: **Betriebskostenart: Gartenpflege**
siehe auch: **Garten und Tiere**
siehe auch: **Grundstücksgrenze**
siehe auch: **Mietminderung wegen ... Gartennutzung**
siehe auch: **Mietspiegel und Wohnwertmerkmale … zur Merkmalgruppe Wohnumfeld**
siehe auch: **Teilkündigung des Gartens**
siehe auch: **Terrassennutzung durch den Mieter**

Garten und Tiere

Ein Haus- und Gartenbesitzer muss die Katzen des Nachbarn dulden, wenn sie durch seinen Garten streifen. (LG Hildesheim, Az. 1 S 48/03)

Ein Hauseigentümer (hier: auf dem Lande) darf nicht mehr als zwei Katzen besitzen, wenn er sie ins Freie lässt und sie sich dabei auf Nachbargrundstücken herumtreiben und ihre "*Duftmarken*" hinterlassen. Will er mehrere Tiere halten, muss er sein Grundstück einzäunen, um den Zugang zu den Nachbargrundstücken zu unterbinden. (LG Lüneburg, Az. 4 S 48/04, aus: Tsp 18.06.2005, S. I 1)

Der Nachbar kann vom Katzenhalter verlangen, dass sie nicht in seine Wohnung kommen und auf dem Balkon und der Terrasse Kot hinterlassen. (LG Bonn, Az. 8 S 142/09, aus: GE 2010, S. 696)

Der Mieter im Erdgeschoss kann vom Vermieter verlangen, dass er auf den im ersten OG wohnenden Mieter einwirkt, damit dessen Katze nicht ständig in die Erdgeschosswohnung durch geöffnete Fenster und offene Terrassentür eindringt und sich solange aufhält, bis sie vertrieben wird. Unternimmt der Vermieter nichts, kann die Miete um 10 % gemindert werden. (AG Potsdam, Az. 26 C 492/13)

Eine Grundstückseigentümerin muss den Besuch freilaufender Katzen seiner Nachbarn in einer Reihen- und Wohnhaussiedlung in seinem Garten dulden und kann keine Unterlassung verlangen. Lässt die Hauseigentümerin ihre Terrassentür weit geöffnet und Speisen in der Küche offen stehen, provoziert sie zusätzlich einen Besuch und eventuelle Beeinträchtigungen im Haus – die konkret zu beweisen und nicht nur zu behaupten sind („*wann, wie oft, wo und von welcher Katze*“). (AG Ahrensburg, Az. 49b C 505/21)

Ein Grundstückseigentümer darf in seinem Garten im Wohngebiet keine Hängebauchschweine halten, weil es keine genehmigungsfreie Kleintiere sind. Unerheblich ist, ob von den Schweinen eine Lärm- oder Geruchsbelästigung für die Nachbarn ausgeht. (OVG Nordrhein-Westfalen, Az. 10 B 1092/22)

siehe auch: **Gartennutzung durch den Mieter**
siehe auch: **Hundedreck und Katzendreck**
siehe auch: **Hundehaltung und Größe**
siehe auch: **Tierhaltung und Genehmigung**
siehe auch: **Naturschutz**

Gartenzaun

siehe: **Grundstücksgrenze**

© Copyright Harald Grzegorzewski

Gas-Außenwandheizung

siehe: **Mietspiegel und Wohnwertmerkmale**

Gas-Etagenheizung

siehe: **Abwohnen von Einbauten**
siehe: **Mietermodernisierung: allgemein**
siehe: **Mietermodernisierung: speziell Heizung**
siehe: **Mietspiegel und Mietermodernisierung**
siehe: **Modernisierungsmaßnahme: Gas-Etagenheizung oder Zentralheizung**
siehe: **Wartung der Gas-Etagenheizung**

Gasherd

siehe: **Austausch: Elektroherd statt Gasherd**
siehe: **Mietspiegel und Wohnwertmerkmale**
siehe: **Modernisierungsmaßnahme: Elektroherd statt Gasherd**

Gasversorgung

siehe: **Kündigung und Absperren der Energie- und Wasserversorgung**

GbR

siehe: **GbR als Mieter**
siehe: **GbR als Vermieter**

GbR als Mieter

Wird mit einer GbR ein mehrjährig befristeter Mietvertrag abgeschlossen, bedarf er der Schriftform und müssen alle Gesellschafter unterzeichnen, weil alle Gesellschafter die GbR gemäß § 709 Abs. 1 BGB gemeinsam vertreten. Vertritt abweichend von dieser Regelung ein Gesellschafter die GbR, muss zur Wahrung der Schriftform nach § 550 BGB mit seiner Unterschrift das Vertretungsverhältnis durch Zusatz zum Ausdruck kommen. Fehlt dieser Zusatz, so ist kein befristeter Vertrag mit der GbR, sondern ein unbefristeter Vertrag mit dem einzelnen Gesellschafter zustande gekommen. (OLG Düsseldorf, Az. I-24 U 46/05, aus: GE 2006, S. 445)

Wird mit einer GbR ein Mietvertrag abgeschlossen, müssen alle Gesellschafter der GbR den Vertrag unterzeichnen. Unterzeichnet nur ein Gesellschafter, muss seine Vertretungsmacht für die anderen Gesellschafter vorliegen. Fehlt eine Unterschrift oder die Vertretungsmacht, so fehlt dem Vertrag die Schriftform, die für befristete Mietverträge erforderlich ist mit dem Ergebnis, dass kein befristetes, sondern ein unbefristetes Mietverhältnis vorliegt, das mit der gesetzlichen Kündigungsfrist gekündigt werden kann. (OLG Hamm. Az. I-30 U 53/10)
Anmerkung: Durch die fehlenden Unterschriften war die Schriftform nicht gewahrt und konnte der auf 10 Jahre befristete Gewerbemietvertrag vorzeitig ordentlich gekündigt werden.

Aufgrund gesetzlicher Gesamtvertretungsmacht aller Gesellschafter einer GbR muss der Mietvertrag auch von allen Gesellschaftern unterzeichnet werden. (LG Krefeld, Az. 2 O 80/14)

Die Gesellschaft bürgerlichen Rechts ist insoweit rechts- und parteifähig, wie sie im Rechtsverkehr eigene Rechte und Pflichten begründet. Mit der GbR kann ein Mietvertrag abgeschlossen und bei Zahlungsverzug gegen die GbR geklagt werden. Um in das Gesellschaftsvermögen der GbR vollstrecken zu können, ist nicht mehr die Erwirkung eines Urteils gegen sämtliche Gesellschafter erforderlich. Soll alternativ oder parallel in das Privatvermögen eines Gesellschafters oder mehrerer Gesellschafter vollstreckt werden, muss ein Urteil gegen den oder die Gesellschafter persönlich erwirkt werden. (BGH, Az. II ZR 331/00)

© Copyright Harald Grzegorzewski

Die persönliche Haftung der Gesellschafter einer GbR kann nicht durch einen Namenszusatz oder einen anderen Hinweis auf das Gesellschaftsvermögen beschränkt werden, wenn im Namen der GbR oder durch die GbR Verträge abgeschlossen werden. Eine solche Haftungsbeschränkung gilt nur dann, wenn sie zwischen den Gesellschaftern und dem Vermieter individuell vereinbart und in den Mietvertrag miteinbezogen wird. (BGH, Az. II ZR 371/98)

Die grundsätzlich persönliche unbeschränkte Haftung aller GbR-Gesellschafter kann nicht einseitig dadurch auf das Gesellschaftsvermögen beschränkt werden, dass die Gesellschafter bzw. ihr geschäftsführender Vertreter den geschlossenen Mietvertrag mit einem Schreiben an den Vermieter kommentieren, dass im Vertragskopf bei GbR der Zusatz "*mit beschränkter Haftung*" fehle und nachzutragen sei. (KG Berlin, Az. 12 U 51/03, aus: GE 2004, S. 888)

Die Gesellschafter einer GbR haften grundsätzlich persönlich für sämtliche Verbindlichkeiten der GbR. Ein Bezeichnung wie GbR mbH (= *GbR mit beschränkter Haftung*) kann die persönliche Haftung nicht aufheben. (BGH, Az. XII ZR 113/01, aus: GE 2005, S. 297)
Anmerkung: Konkret bedeutet das, dass jeder Gesellschafter gesamtschuldnerisch, unbeschränkt und unmittelbar für die Schulden der GbR einsteht, mithin jeder Gesellschafter für die gesamten Schulden der GbR in Anspruch genommen werden kann.

Wer in eine bestehende GbR eintritt, haftet für alle bestehenden bzw. vor seinem Eintritt entstandenen Verbindlichkeiten persönlich und gesamtschuldnerisch mit. (BGH, Az. II ZR 56/02)

Kündigt die GbR einen Mietvertrag, muss zur Wahrung der Schriftform die Kündigung von allen GbR-Gesellschaftern unterzeichnet werden. Unterschreibt nur ein Gesellschafter, muss hinreichend deutlich seine Vertretungsbefugnis für die Mitgesellschafter zum Ausdruck kommen. (BAG, Az. 2 AZR 162/04)
Fall: Im Briefkopf des Kündigungsschreibens waren alle Gesellschafter der GbR aufgeführt, ebenso in der Unterschriftenzeile. Doch unterzeichnet hatte nur einer der Gesellschafter, weshalb das Gericht die Kündigung wegen Nichteinhaltung der Schriftform für unwirksam erklärte.

Wird eine GbR als Mieter verklagt, müssen in der Klageschrift neben der GbR auch die einzelnen Gesellschafter benannt werden. Fehlt ihre Nennung und ist die GbR hinreichend bezeichnet, ist die Klage dennoch zulässig und kann ihre namentliche Nennung anschließend nachgeholt werden. (LG Berlin, Az. 63 S 348/04, aus: GE 2005, S. 673)

Scheidet ein Gesellschafter aus einer OHG aus, haftet er gemäß § 160 Abs. 1 HGB noch fünf Jahre lang weiter für alle Verbindlichkeiten, die bis zu seinen Austritt begründet wurden. Als Austrittsdatum gilt der Tag der Eintragung seines Ausscheidens im Handelsregister. Zu den begründeten Verbindlichkeiten zählen auch spätere Mietschulden und Betriebskostennachzahlungen, weil bei Dauerschuldverhältnissen mit Abschluss des Mietvertrages die Schuldverpflichtung als bereits entstanden gilt, auch wenn einzelne Zahlungsverpflichtungen erst später fällig werden. (KG Berlin, Az. 8 U 6/05, aus: GE 2005, S. 1424)
Anmerkung: Da auch bei der GbR die fünfjährige Nachhaftung gilt, dürfe das Urteil auch für ausscheidende GbR-Gesellschafter gelten.

Mehrere Mieter einer Wohnung sind eine GbR und können nur gemeinsam mietrechtlich handeln. Möchte einer der Mieter untervermieten und verlangt vom Vermieter eine Genehmigung, muss das Untervermietungsverlangen von allen Mitmietern gemeinsam geltend gemacht werden. Das Verlangen nur durch einen Mieter ist formell unwirksam. (LG Berlin, Az. 65 S 172/16, aus: GE 2016, S. 1280)

Möchte ein Mitglied der Wohngemeinschaft ausziehen und kündigen, müssen die anderen Mitglieder der Wohngemeinschaft der Kündigung nicht zustimmen, weil die die Wohngemeinschaft eine GbR ist und jeder Gesellschafter eigenständig kündigen kann. (LG Frankfurt/Main, Az. 2-11 T 117/20)

siehe auch: **Auszug des Ehepartners oder Lebensgefährten**
siehe auch: **Betriebskostenabrechnung**
siehe auch: **GbR als Vermieter**
siehe auch: **Kündigung und Eheleute bzw. Lebensgefährte**
siehe auch: **Lebenspartner**

Copyright Harald Grzegorzewski

siehe auch: **Mietvertrag und Unterschrift**
siehe auch: **Mithaftung**
siehe auch: **Schriftform beim Mietvertrag**
siehe auch: **Untermieter und Genehmigung**
siehe auch: **Verein als Mieter**
siehe auch: **Wohnungseigentümer als GbR**

GbR als Vermieter

Vermietet eine GbR Mieträume, hat der Mieter Anspruch auf Namen und Anschrift der einzelnen Gesellschafter der GbR. (AG Berlin Tempelhof-Kreuzberg, Az. 5 C 228/06, aus: MM 3/07, S. 30)
Anmerkung: Das Urteil wurde durch Beschluss des Landgerichts bestätigt. (LG Berlin, Az. 62 S 259/06)

Vermietet eine GbR Mieträume und findet danach ein Gesellschafterwechsel statt, wird das bestehende Mietverhältnis mit der GbR in ihrer neuen personellen Zusammensetzung fortgeführt. (BGH, Az. XII ZR 39/96, aus: Tsp 13.05.2000, S. 111)
Fall: Eine GbR vermietete Gewerberäume noch vor Fertigstellung des Gebäudes an einen Gastwirt. Während der Bauarbeiten schied ein Gesellschafter aus der GbR aus und überließ seinen Anteil sowohl dem verbleibenden Gesellschafter als auch dem neu eingetretenen Gesellschafter. Zu klären war die Frage, ob die GbR in der neuen personellen Zusammensetzung noch Vertragspartner des Mietvertrages sei. Das Gericht entschied, dass die GbR weiterhin Vertragspartner ist, mithin der Mietvertrag fortbesteht, wenn die ursprünglichen Gesellschafter der GbR mit einem ihre gesamthänderische Bindung hervorhebenden Vermerk im Grundbuch als Eigentümer stehen, in diesem Fall konkret als Erbbauberechtigte.

Ist eine GbR als Eigentümer im Grundbuch eingetragen, gilt im Klageverfahren die GbR als Kläger, weil die GbR im Außenverhältnis Rechts- und Parteifähigkeit besitzt. Haben hingegen die Gesellschafter der GbR die Klage erhoben, genügt es, das Rubrum der Klageschrift zu berichtigen und die Gesellschafter durch die GbR zu ersetzen. Eine Klageabweisung, nur weil sich die klagende Partei fehlerhaft bezeichnet hat, ist unzulässig und kann durch Berichtigung korrigiert werden; denn auch bei äußerlich unrichtiger Bezeichnung kann grundsätzlich das Rechtssubjekt als Partei angesehen werden, das trotz fehlerhafte Bezeichnung objektiv gemeint ist. (BGH, Az. XII ZR 300/99 und Az. VIII ZR 117/04, aus: WuM 2005, S. 791)

Sind im Grundbuch die Wohnungseigentümer mit dem Zusatz "*als GbR*" eingetragen, so ist die GbR rechts- und parteifähig, mithin Eigentümerin des Grundstücks und kann selbst gerichtlich Ansprüche geltend machen. (BGH, Az. II ZR 218/05, aus: GE 2006, S. 1607)
Anmerkung: Ob die GbR auch grundbuchfähig ist und selbst als Eigentümerin im Grundbuch eingetragen werden kann, ließ der BGH offen.

Tritt eine GbR als Vermieter auf und möchte einen befristeten Mietvertrag abschließen, müssen wegen zur Wahrung der Schriftform die einzelnen Gesellschafter im Rubrum des Vertrages namentlich aufgeführt werden und alle den Vertrag unterzeichnen. Unterschreibt nur ein Gesellschafter, muss ein Zusatz seine Alleinvertretungsmacht deutlich kenntlich machen. Ohne Zusatz ist die Schriftform verletzt und nur ein unbefristeter Mietvertrag abgeschlossen. (BGH, Az. XII ZR 300/99, aus: GE 2003, S. 523)

Wird im Mietvertrag darauf hingewiesen, dass die GbR von zwei Gesellschaftern vertreten wird, müssen auch beide Gesellschafter den Vertrag unterzeichnen. Unterschreibt nur ein Gesellschafter, muss er auch als Vertreter des anderen Gesellschafters unterzeichnen. Fehlt diese zweite Unterschrift, ist die Schriftform verletzt und nur ein unbefristeter Mietvertrag abgeschlossen. (BGH, Az. XII ZR 65/02, aus: GE 2003, S. 1489)

Will eine GbR eine unter ihrer Bezeichnung entstandene Forderung eintreiben, genügt es, wenn die GbR selbst als Kläger auftritt und im Rubrum der Klageschrift genannt ist. Die namentliche Nennung aller Gesellschafter ist nicht notwendig; denn nimmt eine GbR am Rechtsverkehr teil und begründet eigene Rechte und Pflichten gegenüber Dritten, besitzt sie eigene Rechtsfähigkeit, ist im Zivilprozess parteifähig und kann klagen und verklagt werden. (OLG Düsseldorf, Az. I-10 202/04, aus: GE 2005, S. 1189)

© Copyright Harald Grzegorzewski

Möchte der Mieter gegen eine GbR als als Eigentümer der Wohnung gerichtlich vorgehen, muss ihm die Hausverwaltung auf Verlangen Namen und Anschrift der einzelnen GbR-Gesellschafter mitteilen. (LG Dortmund, Az. 1 S 9/19, aus: WuM 2019, S. 384)

siehe auch: **GbR als Mieter**
siehe auch: **Mithaftung**
siehe auch: **Nachhaftung des Gesellschafters**
siehe auch: **Handelsgesellschaft als Vermieter**
siehe auch: **Schriftform beim Mietvertrag**
siehe auch: **Wohnungseigentümer als GbR**

GbR als Verwalter

Verwalter nach dem Wohnungseigentumsgesetz können natürliche Personen sein und im Handelsregister eingetragene Gesellschaften, weil dem Eintrag klar entnommen werden kann, wer für die Gesellschaften rechtsverbindlich handelt und Willenserklärungen abgibt. Diese Klarheit besteht bei einer GbR nicht, auch nicht durch Einblick in den Gesellschaftsvertrag, weil ein Wechsel der Gesellschafter und der Vertretungsbefugnisse intern geschehen, in keinem öffentlichen Register verzeichnet und somit für Außenstehende nicht klar erkennbar sind. (BGH, Az. V ZB 132/05, aus: GE 2006, S. 441)

siehe auch: **GbR als Mieter**
siehe auch: **GbR als Vermieter**
siehe auch: **Mithaftung**
siehe auch: **Nachhaftung des Gesellschafters**
siehe auch: **Wohnungseigentümer als GbR**

Gehhilfen im Treppenhaus

siehe: **Treppenhaus**

Gehwegplatten und Instandhaltung

siehe: **Betriebskostenart: Gartenpflege**

Gemeinschaftsantenne

siehe: **Betriebskostenart: Breitbandkabelanschluss**
siehe: **Modernisierungsmaßnahme: Kabelanschluss**
siehe: **Parabolantenne und Aufstellungsart**
siehe: **Parabolantenne und Genehmigung**

Gemischte Nutzung von Gewerberaum und Wohnung

siehe: **Betriebskostenabrechnung und gemischte Gebäudenutzung**
siehe: **Gewerbemietvertrag**

Gerichtskosten

siehe: **Prozesskosten**

Geringfügige Mängel

siehe: **Mietminderung und Geringfügigkeit reklamierter Mängel**

Geschirrspüler

siehe: **Wasserschaden**

© Copyright Harald Grzegorzewski

Gewährleistung beim Grundstückskauf

Wird ein Grundstück zum Kauf angeboten, das Objekt in einer Annonce beschrieben und schließlich im notariell beurkundeten Kaufvertrag durch den Verkäufer erklärt, dass ihm keine Mängel am Grundstück bekannt seien bzw. er keine Mängel verschweige, so hat der Verkäufer damit weder eine Haftung übernommen noch bestimmte Eigenschaften und Mängelfreiheit zugesichert. Sollten ihm allerdings Mängel bekannt seien oder müsste er aufgrund konkreter Anhaltspunkte bestimmte Mängel annehmen, so hat er unaufgefordert diese Mängel dem Käufer mitzuteilen. (OLG Zelle, Az. 4 U 96/96, aus: Tsp 27.05.2000, S. I 11)

Gewalt

siehe: **Kündigung wegen Straftaten**

Gewerbefläche

siehe: **Fläche der Mietsache**
siehe: **Fläche der Mietsache und Abweichung von der Vertragsgröße**

Gewerbe in der Mietwohnung

siehe: **Gewerbliche Nutzung der Mietwohnung**

Gewerbemietvertrag

Wurde ein Gewerbemietvertrag abgeschlossen und haben die Mieter überwiegend zu Wohnzwecken genutzt und der Vermieter davon Kenntnis gehabt, indem er wiederholt in Korrespondenz von „*Ihrer Wohnung*“ gesprochen hat, liegt ein Wohnraummietverhältnis vor und gilt hinsichtlich Kündigung das Wohnmietrecht. (LG Berlin, Az. 25 O 78/02)

Wird im einheitlichen Mietvertrag eine Gaststätte mit zugehöriger Mietwohnung vermietet, handelt es sich um ein "*Mischmietverhältnis*" und ist nach der "*Übergewichtstheorie*" zu prüfen, welche Nutzung überwiegt. Liegt der Schwerpunkt bei einer gewerblichen Nutzung, ist allgemeines Mietrecht anzuwenden und entfallen die besonderen Schutzbestimmungen aus dem Wohnraummietrecht. (OLG Düsseldorf, Az. I-10 U 120/05, aus: GE 2006, S. 647)
Anmerkung: Das Gericht benannte auch Kriterien der Prüfung, u. a. die Bezeichnung des Mietvertrages (hier: "*Mietvertrag über gewerbliche Räume*"), die Anteile an der gesamten Kaltmiete (hier: 82 % für Gewerberaum und 18 % für Wohnraum), die Höhe der insgesamt vereinbarten Kaution (hier: mehr als das Zwölffache von drei Nettokaltmieten, was für Wohnraum zulässig ist), die flächenmäßige Aufteilung der Mietsache für die Nebenkostenabrechnung (hier: 70 % Gewerbefläche und 30 % Wohnfläche).

Der im Gewerbemietvertrag genannte Gewerbezweck ist Bestandteil des Vertrages. Wird ein anderes Gewerbe betrieben, liegt eine Vertragsverletzung vor, die eine Kündigung nach vorheriger Abmahnung rechtfertigt (KG Berlin, Az. 8 U 87/10, aus: GE 2011, S. 481)
Anmerkung: Das gilt auch für den Untermieter des Gewerbemieters, wie das Kammergericht ausführte.

Wird eine Wohnung mit Zustimmung des Vermieters teilweise gewerblich und teilweise zu Wohnzwecken genutzt, ist für die Kündigung zu entscheiden, ob die Vorschriften der Wohnraummiete oder der Geschäftsraummiete anzuwenden sind. Wurde bei Vertragsabschluss ein Formularvertrag über Wohnraum verwendet, überwiegt bei der Nutzung die Fläche für den Wohnraum und bei der Aufteilung der Miete der Anteil für Wohnraum, so sind die Vorschriften für Wohnraummietrecht anzuwenden. (BGH, Az. VIII ZR 376/13)

Werden Gewerberäume vermietet, aber vom Mieter teilweise als Wohnräume genutzt, obwohl der Mietvertrag keine Nutzung zu Wohnzwecken vorsieht, liegt eine vertragswidrige Nutzung vor und kann der neue Vermieter, der die Immobilie Jahre später nach Vertragsabschluss käuflich erworben hatte, die Unterlassung verlangen. Eine Verjährung des Anspruchs ist in diesen Jahren nicht eingetreten, weil es

© Copyright Harald Grzegorzewski

bei einem Dauerverstoß keinen Verjährungsbeginn gibt und der Anspruch ständig neu entsteht. (BGH, Az. XII ZR 5/18)

siehe auch: **Betriebskostenabrechnung und gemischte Gebäudenutzung**
siehe auch: **Gewerbliche Nutzung der Mietwohnung**
siehe auch: **Informationspflicht**
siehe auch: **Untermieter und Genehmigung**

Gewerbliche Nutzung der Mietwohnung

Werden in der Mietwohnung gegen Bezahlung Kinder betreut (hier: werktäglich bis zu fünf Kinder), stellt das eine vertragswidrige Nutzung dar und berechtigt den Vermieter fristlos zu kündigen, wenn nach erfolgter Abmahnung die Kinderbetreuung nicht unterlassen wird. (LG Berlin, Az. 61 S 56/92, aus: WuM 1993, S. 39)

Eine kommerzielle Betreuung von bis zu vier Kindern mit monatlichen Einnahmen bis zu 4.000 DM stellt einen vertragswidrigen Gebrauch vor, der den Vermieter zur Kündigung berechtigt. Und zwar nicht nur wegen vertragswidrigen Gebrauchs, sondern auch wegen höherer Lärmbelästigung, stärkerer Abnutzung der Wohnung und höheren Nebenkosten, die nicht einmal auf den Mieter umgelegt werden können wegen der Abrechnung nach Wohnfläche. Unerheblich ist, ob sich Mieter über Lärm beschwert haben. (AG München, Az. 472 C 19534/99, aus WuM 6/01, S. 306)

Werden in der Mietwohnung gegen Bezahlung Kinder betreut, liegt eine „*teilgewerbliche Nutzung der Wohnung*“ vor und bedarf der Zustimmung des Vermieters. Ohne Zustimmung muss diese Tätigkeit eingestellt werden. (BGH, Az. V ZR 204/11)

Ein vertragsmäßiger Wohngebrauch liegt nicht vor, wenn die Wohnung als Schreibbüro genutzt wird. (LG Lüneburg, Az. 4 S 127/91, aus: WuM 1995, S. 706)

Eine gewerbliche Nutzung der Mietwohnung liegt nicht vor, wenn der Mieter (ein Ingenieur mit einem Büro andernorts) abends und am Wochenende Büroarbeiten in der Wohnung erledigt. Ein „*Büroschild*“ am Briefkasten ist hierbei unerheblich. (LG Stuttgart, Az. 16 S 327/91)

Eine mietvertragliche Wohnungsnutzung liegt nicht vor, wenn in der Wohnung ein Architekturbüro betrieben wird (mit Hinweisschild am Hauseingang). Wird das Architekturbüro in Form einer GbR betrieben, liegt überdies hinsichtlich der Mitgesellschafter ein nicht genehmigtes Untermietverhältnis vor. Der Vermieter kann Unterlassung verlangen. (LG Schwerin, Az. 6 S 96/94)

Bei teilgewerblicher Nutzung kann vertraglich ein gesonderter Gewerbezuschlag vereinbart und unabhängig von der Grundmiete erhöht werden. Das gilt auch, wenn die Mietsache überwiegend zu Wohnzwecken genutzt wird. Der Erhöhungsbetrag muss gegenüber dem Mieter erklärt und nachvollziehbar berechnet sein. (KG Berlin, Az. 8 U 66/05, aus: GE 2006, S. 322)

Der Vermieter kann eine freiberufliche oder gewerbliche Tätigkeit des Mieters in den Wohnräumen nicht untersagen und das Mietverhältnis deswegen kündigen, wenn durch diese Tätigkeit (hier: als Immobilienmakler) und eventuellem Publikumsverkehr „*keine weitergehenden Einwirkungen auf die Mietsache oder die Mitmieter ausgehen als bei einer üblichen Wohnungsnutzung*“ und wenn keine Mitarbeiter im Rahmen dieser Tätigkeit in der Wohnung beschäftigt werden. (BGH, Az. VIII ZR 165/08)

Die Wohnung kann vom Mieter auch für die Ausübung seiner gewerblichen Tätigkeit genutzt werden, sofern keine Belästigung der Nachbarn durch Besucherverkehr stattfindet und die „*Abnutzung*“ der Wohnung nicht die übliche Abnutzung durch reines Wohnen übersteigt. Der Vermieter kann die Nutzung weder untersagen noch das Mietverhältnis fristlos kündigen, wenn die Nutzung trotz Untersagung weiterhin stattfindet. (AG Hamburg, Az. 48 C 477/08)
Anmerkung: Der Mieter hatte für sein Gewerbe in der Wohnung ein Telefon, ein Faxgerät und seinen Computer benutzt.

© Copyright Harald Grzegorzewski

Der Vermieter kann eine gewerbliche Tätigkeit in der Wohnung (hier: an 3 Werktagen täglich bis zu 12 Stunden Gitarrenunterricht) untersagen, wenn die Tätigkeit nach außen durch Lärm und Publikumsverkehr wahrnehmbar ist. (BGH, Az. VIII ZR 213/12)
Fall: Der Mieter war schon zu Lebzeiten seiner Mutter eingezogen, hatte Jahre lang trotz mehrerer Unterlassungsaufforderungen ständig Musikunterricht erteilt. Weil der Mieter später in das Mietverhältnis seiner gestorbenen Mutter eingetreten war, konnte der Vermieter vom Sonderkündigungsrecht gemäß § 563 IV BGB Gebrauch machen und das Mietverhältnis außerordentlich kündigen.

Der Vermieter kann die gewerbliche Tätigkeit in einem ausschließlich zu Wohnzwecken gemieteten Einfamilienhaus untersagen, wenn nach Umfang der Tätigkeiten praktisch das ganze Mietobjekt gewerblich genutzt wird. Ob die Tätigkeit nach außen in Erscheinung tritt, ob Kundenverkehr stattfindet, ist hierbei unerheblich. Wird die geschäftliche Tätigkeit trotz Abmahnung nicht eingestellt, kann das Mietverhältnis gekündigt werden. (BGH, Az. VIII ZR 149/13, aus: GE 2013, S. 1132)
Anmerkung: Die Tätigkeit umfasste den Betrieb für Hausmeisterservice, Gerüstbau und Schwertransport und De- und Remontage von Aufzügen innerhalb von Gebäuden und einen größeren Fuhrpark. Beim Gewerbeamt wurde die Wohnadresse als Geschäftsadresse angegeben. Für den BGH eine kündigungsrelevante Vertragsverletzung.

Keine gewerbliche Nutzung der Mietwohnung liegt vor, wenn ein Rechtsanwalt, der in verschiedenen Kanzleien tätig ist, seine Wohnadresse als postalische Geschäftsadresse allein zum Empfang von Post nutzt, in der Wohnung aber keine Mandanten empfängt und an der Haustür auch kein Hinweisschild befestigt hat. (LG Berlin, Az. 63 S 199/15)

siehe auch: **Kündigung wegen Unzumutbarkeit**
siehe auch: **Untermieter und Genehmigung**

Gitter am Fenster

siehe: **Fenstergitter**

Glasbruch

Wird die Mietsache mit einer zerbrochenen Fensterscheibe zurückgegeben, kann der Vermieter vom Mieter nicht einfach Schadenersatz verlangen mit der Begründung, das Fenster befinde sich allein im Obhutsbereich des Mieters; denn der Glasbruch kann sowohl durch Einwirkung von außen wie auch durch mieterseitige Einwirkung von innen entstanden sein. Der Vermieter trägt die Beweislast, dass der Mieter den Schaden verursacht und zu ersetzen hat. (AG Berlin Wedding, Az. 19 C 577/00, aus: MM 11/01, S. 36)

Eine Beweislastumkehr zu Lasten des Mieters kommt nur in Betracht, wenn die beschädigte Sache sich allein im Obhutsbereich des Mieters befindet. (OLG Karlsruhe, Az. 3 Re-Miet 6/84, aus: NJW 1985, S. 142)

Glastüren

Sind in der Wohnung Zimmertüren mit Glasausschnitt (hier: Holztür ab 40 cm Höhe mit Glasausschnitt), muss der Vermieter kein Sicherheitsglas einsetzen, wenn die Wohnung an Familien mit Kindern vermietet wird. Kommt es beim Spielen der Kinder zu Verletzungen, haftet nicht der Vermieter wegen Verletzung seiner Sorgfaltspflicht, bzw. Verkehrssicherungspflicht, sondern gegebenenfalls die Eltern wegen Verletzung ihrer Aufsichtspflicht. (BGH, Az. VI ZR 189/05, aus: GE 2006, S. 906)
Anmerkung: Mitentscheiden ist die Einhaltung baurechtlicher Vorschriften. So müssen Glastüren, die bis zum Fußboden reichen, zwar keine besonderen Eigenschaften des Glases aufweisen, dafür aber gekennzeichnet sein, damit sie leicht erkannt werden können (*siehe u. a.* § 35 Abs. 2 Landesbauordnung Berlin).

Gleichbehandlung

© Copyright Harald Grzegorzewski

Wird einige Monate, nachdem mit einer Genossenschaft ein Mietvertrag über eine Genossenschafts-wohnung abgeschlossen wurde, eine andere Genossenschaftswohnung in demselben Haus ohne sachlichen Grund deutlich billiger vermietet, kann der Mieter der teurer vermieteten Wohnung im Rahmen der Gleichbehandlung eine Mietsenkung verlangen. (LG Berlin, Az. 63 S 231/98, aus: GE 1999, S. 575)

Ein Vermieter verstößt nicht gegen den Grundsatz der Gleichbehandlung, wenn in einem Wohnhaus für gleiche Wohnungen unterschiedlich hohe Mieten gezahlt werden, solange keine überhöhten Mieten oder Erhöhungen über die ortsübliche Vergleichsmiete verlangt werden. (LG Berlin, Az. 63 S 227/00, aus: Tsp 31.05.2008, S. I 1)

siehe auch: **Diskriminierung**
siehe auch: **Hundehaltung und Gleichbehandlung**

Graffiti

siehe: **Betriebskostenart: Graffiti**
siehe: **Mietminderung wegen ... Graffiti**
siehe: **Videoüberwachung**
siehe: **Videoüberwachung mit Attrappen**

Grillen im Freien

Von April bis September darf einmal im Monat auf dem Balkon gegrillt werden, sofern benachbarte Mitmieter 48 Stunden vorher darüber informiert wurden, die Ruhezeit ab 22:00 Uhr eingehalten wird und mietvertraglich das Grillen auf dem Balkon oder im Garten nicht ausgeschlossen wurde; denn der Vermieter kann das Grillen auf dem Balkon untersagen wegen möglicher Geruchsbelästigung der Mitmieter und „*zu erwartender Streitigkeiten*“. (LG Essen, Az. 10 S 438/01)

Sechzehn Grillaktionen innerhalb von 4 Monaten sind für Nachbarn zumutbar. (LG München I Az. 15 S 22735/03, aus: Tsp 04.08.2007, S. I 1)

Wenn möglich, muss im hinteren Teil des Gartens gegrillt werden, um Geruchsbelästigungen gegenüber dem Wohnhaus zu mindern. (LG Aachen, Az. 6 S 2/02)

Um den benachbarten Grundstückseigentümer nicht zu stören, darf nur zweimal im Monat und maximal zehnmal im Kalenderjahr auf der Terrasse gegrillt werden. (AG Westerstede, Az. 22 C 614/09)

Maximal fünfmal im Kalenderjahr darf auf der Terrasse oder der dazugehörigen Rasenfläche mit dem Holzkohlengrill gegrillt werden. (AG Halle, Az. 10 C 1126/12)

Weil Rauch und Gerüche über die Terrasse in die eigene Wohnung dringen, darf der Nachbar nur noch viermal im Monat und nicht an zwei aufeinander folgenden Wochenendtagen mit seinem Elektrogrill grillen. (LG München I, Az. 1 S 7620/22)
Anmerkung: Auch wenn die obigen drei Urteile das Nachbarverhältnis von Wohnungseigentümern betrifft, dürften ähnliche Maßstäbe auch im Mietrecht Anwendung finden.

Grundlose Schönheitsreparaturen

siehe: **Schönheitsreparaturen und Schadenersatz**

Grundsteuererhöhung

siehe: **Betriebskostenabrechnung und Nachforderung**
siehe: **Betriebskostenart: Grundsteuer**

Grundstücksgrenze

© Copyright Harald Grzegorzewski

Wird ein Baum oder Strauch zu dicht an der Grundstücksgrenze gepflanzt, kann der Nachbar die Beseitigung der Anpflanzung einschließlich Wurzelwerk verlangen. (LG Bielefeld, Az. 20 T 33/01, aus: NZM 2002, S. 407)
Anmerkung: Welche Abstände einzuhalten sind, ist den jeweiligen Landesgesetzen und Verordnungen zum Nachbarrecht zu entnehmen.

Steht ein Baum teilweise oder vollständig auf der Grundstücksgrenze, so liegt vertikal geteiltes Eigentum der beiden Grundstückseigentümer vor mit dem Ergebnis, dass beide Seiten eine Verkehrssicherungspflicht haben und im Schadensfall der Schaden unter beiden Grundstückseigentümern aufgeteilt wird. (BGH, Az. V ZR 33/04)
Fall: Eine auf der Grundstücksgrenze gewachsene Eiche stürzte ohne Sturmeinwirkung um und beschädigte das Wohnhaus des einen Grundstückseigentümers. Der andere Grundstückseigentümer musste die Hälfte des Schadens übernehmen wegen unterlassener Verkehrssicherungspflicht. Wäre der Baum regelmäßig untersucht worden, wären seine Erkrankung und mangelhafte Standfestigkeit erkannt und die Beschädigung des Wohnhauses vermieden worden.

Hängen Äste über dem Zaun (hier von einem unbeschnittenen Rosenstrauch) und verletzt sich daran eine Person beim Vorbeigehen, so kann diese Person vom Grundstückseigentümer kein Schmerzensgeld wegen Verletzung der Verkehrssicherungspflicht verlangen. Begründung des Gerichts: Ein Fußgänger muss immer "*auf den Weg achten und Gefahrenstellen ausweichen*". (AG Frankfurt/Main, Az. 30 C 1918/05-24, aus: Tsp 03.06.2006, S. I 1)

Hängen über die Grundstücksgrenze Zweige vom Nachbargrundstück, können sie im Rahmen der Selbsthilfe abgeschnitten werden, wenn dem Nachbarn eine angemessene Frist zum Rückschnitt gewährt wurde und kein Rückschnitt erfolgt ist. Abgeschnitten darf nur bis zur Grundstücksgrenze. (LG Coburg, Az. 32 S 83/06)
Anmerkung: Unabhängig vom Anspruch sind übergeordnet Baumschutzsatzungen und Naturschutzgesetze zu beachten, die einen Rückschnitt in bestimmten Jahreszeiten (z. B. Brutperioden) verbieten.

Stehen die eigenen Bäume so dicht am Nachbargrundstück, dass eine Überschattung stattfindet und übermäßig viel Laub auf das Nachbargrundstück fällt und die Dachrinne verstopft, kann der Nachbar zwar keinen Rückschnitt wegen der Überschattung verlangen, wohl aber eine Ausgleichszahlung für die Reinigung der Dachrinne. (BGH, Az. V ZR 8/17)

Kein Eigentümer muss sein Grundstück so umgestalten (oder Entwässerungsrinnen anlegen), dass Regenwasser nicht auf das Nachbargrundstück laufen kann. (OLG Köln, Az. 19 U 87/02)

Wird das Grundstück durch eine Mauer begrenzt, die auf dem Nachbargrundstück steht und Eigentum des Nachbarn ist, darf die dem Grundstück zugewandte Seite der (fremden) Mauer mit Ornamenten versehen werden (hier: ein Salamander und eine Sonne aus Metall) und kann der Nachbar nicht die Beseitigung der Ornamente verlangen. (AG München, Az. 281 C 17376/09)
Anmerkung: Das Gericht lehnte den Beseitigungsanspruch mit der Begründung ab, die Ornamente sind für den Nachbarn keine Beeinträchtigung, weil erstens von seinem Grundstück aus nicht sichtbar und zweitens kein Hindernis, falls die Mauer einmal von beiden Seiten gestrichen werden soll.

Können die Fenster der Wohnung nicht mehr genutzt werden, weil der Vermieter zu dicht an der Grundstücksgrenze auf seinem Nachbargrundstück ein weiteres Haus bauen ließ, ist der Vermieter verpflichtet, das neue Haus wieder abreißen zu lassen. (AG Berlin Tiergarten, Az. 606 C 598/11)
Anmerkung: Nicht gelten ließ das Gericht den Einwand des Vermieters, finanziell nicht die Abrisskosten tragen zu können.

Wurde vor Jahrzehnten ein Maschendrahtzaun zwischen zwei Grundstücken errichtet, darf ohne Zustimmung des Grundstücksnachbarn keine Veränderung am Zaun erfolgen, die das äußere Erscheinungsbild der Gartenbegrenzung verändert. Vorliegend hatte der Grundstücksbesitzer auf seiner Zaunseite einen 1,80 m hohen Holzgeflechtzaun errichtet, der, weil die Zustimmung des Nachbarn nicht erfolgte, wieder entfernt werden muss. (BGH, Az. V ZR 42/17)

© Copyright Harald Grzegorzewski

Ist der Gartenzaun nicht genau auf der Grundstücksgrenze errichtet worden, darf der Nachbar einen Holzlattenzaun in gleicher Höhe auf seinen Grundstück errichten. (KG Berlin, Az. 26 U 29/20, aus: GE 2021, S. 505)

siehe auch: **Baumschutz**
siehe auch: **Haftung bei verschmutztem Erdreich**

Grundstückszufahrt

Wer seinem Nachbarn freiwillig erlaubt, über das eigene private Grundstück zu fahren, um den PKW auf dem hinteren Grundstück abstellen zu können, kann diesen Leihvertrag jederzeit kündigen. (OLG Saarbrücken, Az. 1 U 81/02-19, aus: NZM 2003, S. 80)
Fall: Zwei Nachbarn hatten ihre Reihenhäuser nebeneinander an der Straße. Um den PKW hinter dem Haus abstellen zu können, erlaubte der eine Nachbar dem anderen, über sein vorderes Grundstück zu fahren. Da dieses Wegerecht nicht schriftlich abgefasst, nichts im Baulastbuch der Gemeinde und nichts im Grundbuch vermerkt war, konnte nach Jahren der Duldung dieser "*Leihvertrag*" gekündigt werden.

Gutachten

siehe: **Mieterhöhung und Gutachten**

Gutachter und Haftung

Ein Gutachter haftet bei Fehlerhaftigkeit des Gutachtens nicht nur gegenüber seinem Auftraggeber, sondern auch gegenüber Dritten, wenn diese auf Grundlage des Gutachtens wirtschaftliche Entscheidungen treffen und dem Gutachter bekannt war oder hätte bekannt sein müssen, dass weitere Personen in den Schutzbereich seines Gutachtens einbezogen sind, indem sie von seinem Gutachten bestimmungsgemäßen Gebrauch machen. (BGH, Az. X ZR 250/02, aus: GE 2004, S. 1210)

siehe auch: **Architekt und Haftung**
siehe auch: **GbR als Mieter**
siehe auch: **GbR als Vermieter**
siehe auch: **Gewährleistung beim Grundstückskauf**
siehe auch: **Notar und Haftung**
siehe auch: **Rechtsanwalt**
siehe auch: **Verwalter und Haftung**

Härteeinwand

siehe: **Eigenbedarf und Härteeinwand**
siehe: **Mietermodernisierung: speziell Heizung**
siehe: **Modernisierung und Ankündigung**
siehe: **Modernisierung und Härteeinwand**
siehe: **Räumungsklage und Härtegründe**

Haft und Strafvollzug

siehe: **Wohngeld**

Haftung

siehe: **Architekt und Haftung**
siehe: **Feuerschaden**
siehe: **GbR als Mieter**
siehe: **GbR als Vermieter**
siehe: **Gewährleistung beim Grundstückskauf**
siehe: **Gutachter und Haftung**
siehe: **Haftung für ...** (hier sind verschiedene Bereiche aufgeführt)

© Copyright Harald Grzegorzewski

siehe: **Notar und Haftung**
siehe: **Rechtsanwalt**
siehe: **Verkehrssicherungspflicht**
siehe: **Wasserschaden**
siehe: **Wohnungseigentümer als GbR**

Haftung bei Schnee und Eisglätte

siehe: **Schneefanggitter**
siehe: **Streupflicht des Vermieters**

Haftung für Elektrogeräte und Elektroleitungen

Der Vermieter haftet nicht für Schäden aus Veränderungen an den Elektroleitungen und Einbau elektrischer Geräte durch den Mieter, wenn er keine Kenntnis dieser Veränderungen und Einbauten hat. (LG Bielefeld, Az. 6 O 262/09)

siehe auch: **Elektrogeräte**

Haftung für Feuerwehreinsatz

Stürzt der Baum bei Sturm vom eigenen Grundstück auf die Straße und muss von der Feuerwehr zersägt werden, um die Gefahr auf der Straße zu beseitigen und für den Verkehr wieder passierbar zu machen, ist der Eigentümer des Grundstücks für die „*technische Hilfsleistung*“ der Feuerwehr schadenersatzpflichtig. (BayVGH, Az. 4 BV 949/07)
Anmerkung: Für den Grundstückseigentümer sind solche Schäden über die Haftpflichtversicherung abgedeckt.

Löst ein ordnungsgemäß installierter Rauchmelder einen Fehlalarm aus und bricht die Feuerwehr gewaltsam die Wohnungstür auf, kann der Vermieter vom Mieter keinen Kostenersatz für die Reparatur der Wohnungstür verlangen. (AG Hannover, Az. 537 C 17077/05)

Ruft ein Bewohner die Feuerwehr, weil er in der Nachbarwohnung eine hilflose Person vermutet und muss die Wohnungstür aufgebrochen werden, kann der Vermieter von dem Bewohner keinen Schadenersatz für die aufgebrochene Tür verlangen. Das gilt auch, wenn in der Nachbarwohnung keine hilflose Person aufgefunden wurde. (LG Berlin, Az. 49 S 106/10, aus: GE 2011, S. 614)
Anmerkung: Gemäß § 13 Feuerwehrgesetz Berlin ist jeder zur Alarmierung der Feuerwehr verpflichtet, der von einem Notfall Kenntnis erlangt oder einen Notfall befürchten muss. Gemäß § 12 Allgemeines Sicherheits- und Ordnungsgesetz Berlin bestimmt allein die Feuerwehr, welche Maßnahmen in der Notsituation zu ergreifen sind.

Wird die Wohnungstür bei einem Feuerwehreinsatz gewaltsam geöffnet und dadurch zerstört, ist der Vermieter zur Instandsetzung verpflichtet; dass der Mieter unter der Dusche stand und nicht schnell genug auf das Klingeln reagierte und die Feuerwehr die Tür bereits aufgebrochen hatte als er zur Tür kam, kann nicht als Verschulden des Mieters ausgelegt werden. (AG Bad Segeberg, Az. 17 C 336/10)

Hat der Mieter einen epileptischen Anfall und kann die Wohnungstür nicht von innen öffnen und wird die Tür deswegen von der Feuerwehr aufgebrochen, muss der Vermieter die Instandsetzung übernehmen und kann nicht vom Mieter Schadenersatz verlangen. (AG Berlin Mitte, Az. 20 C 321/12)

Wird in der Küche dermaßen intensiv gekocht, dass Rauch, Dunst und Hitze den Rauchwarnmelder im Flur anspringen lässt und wegen seiner direkten Verbindung zur Feuerwehr einen Feuerwehreinsatz auslöst, kann der Vermieter die Kosten des Einsatzes vom Mieter ersetzt verlangen; denn der Mieter hätte durch Öffnen des Oberfensters in der Küche die starke Rauch- und Hitzeentwicklung vermeiden können. (LG Frankfurt/Main, Az. 2-11 S 153/14)
Anmerkung: Weil es knapp 6 Monate zuvor aus gleichem Grund einen Feuerwehreinsatz gab, wusste der Mieter von der Rauchentwicklung und der Direktverbindung des Rauchwarnmelders zur Feuerwehr

© Copyright Harald Grzegorzewski

und hätte dementsprechend Vorsorge durch Installation einer Dunstabzugshaube oder gründliches Lüften treffen müssen.

Wird bei einem Feuerwehreinsatz im Haus die Wohnungstür aufgebrochen und zerstört, kann vom Mieter kein Schadenersatz verlangt werden, wenn der Mieter nicht schuldhaft den Einsatz herbeigeführt hat. (AG Berlin Charlottenburg, Az. 224 C 84/21, aus: ME 422 Februar 2022, S. 29)

Kann der Mieter aufgrund einer Notsituation die Wohnungstür nicht öffnen und wird die Tür von der Feuerwehr gewaltsam geöffnet und dabei vollständig zerstört, muss der Vermieter die Instandsetzung der Wohnungstür übernehmen. Weigert sich der Vermieter und lässt der Mieter auf eigene Kosten die Instandsetzung durchführen, muss der Vermieter dem Mieter die gesamten Kosten (hier 2.975,21 €) ersetzen. (AG Hildburghausen, Az. 21 C 133/23)

siehe auch: **Haftung für umstürzende Bäume**
siehe auch: **Schlüsseldienst**
siehe auch: **Wespennest**

Haftung für Müll + Mülltonnen

Der Vermieter haftet für „*unrechtmäßige Befüllung*“ seiner Mülltonnen und Müllcontainer, wenn die Müllstandsfläche nicht allgemein zugänglich, sondern umgrenzt ist und er durch sein „*umschlossenes Grundstück die tatsächliche Gewalt über die dort lagernden Gegenstände*“ hat. (VG Koblenz, Az. 7 K 11889/08, aus: Tsp 27.12.2009)
Anmerkung: Offen ließ das Gericht die genaue Klärung, was „*umschlossen*“ ist – insofern hilft auch nicht die Rechtsprechung zum Mietspiegel weiter, wonach nur eine „*abgeschlossene Müllstandsfläche*“ ein wohnwerterhöhendes Merkmal darstellt, nicht aber der abschließbare Innenhof mit seinen frei zugänglichen Mülltonnen (*siehe hierzu*: **Mietspiegel und Wohnwertmerkmale**).

Der Vermieter haftet nicht, wenn die Mülltonnen vom Entsorgungsunternehmen am Straßenrand zur Leerung abgestellt werden und bei Wind wegrollen und einen Pkw beschädigen. (LG Darmstadt, Az. 19a O 23/23)

siehe auch: **Betriebskostenart: Müllbeseitigung**
siehe auch: **Müllbeseitigung**

Haftung für Müllbeseitigung durch den Mieter

Kann der Mieter die Gebühren für die Müllbeseitigung nicht aufbringen, darf die Gemeindeverwaltung die Kosten vom Vermieter verlangen, um nicht die Allgemeinheit mit dem Gebührenausfall zu belasten. (OVG Rheinland-Pfalz, Az. 12 A 10107/02)

Kommt der Mieter mit der Bezahlung seiner Müllgebühren in Verzug, kann das Entsorgungsunternehmen vom Hauseigentümer die Bezahlung verlangen; denn das Risiko, dass der Mieter insolvent wird, trägt nicht die Gemeinde, sondern der Eigentümer der Immobilie. (OVG Koblenz, Az. 12 A 10107/02, aus: Tsp 27.08.2005, S. I 1)

Nachstehend entgegengesetzte Urteile:

Hat der Gewerbemieter (hier: eine Restaurant) mit dem Müllbeseitigungsunternehmen einen Vertrag geschlossen, wonach regelmäßig die Speisereste zur Verwertung abgeholt werden, so haftet der Vermieter nicht, wenn Rechnungen des Gewerbemieters unbezahlt bleiben. Gemäß KrW-/AbfG Berlin ist der Vermieter nur hinsichtlich der Abfallbeseitigung des Mülls seiner Mieter gegenüber dem Entsorgungsunternehmen benutzungs- und entgeltpflichtig, nicht aber hinsichtlich Gewerbemüll, der nicht der Beseitigung, sondern der Abfallverwertung zugeführt werden soll. Folgerichtig schlossen Müllentsorgungsunternehmen und Gewerbemieter einen entsprechenden Vertrag zur Aufstellung einer speziellen Tonne für Speisereste. Für die hier anfallenden Kosten muss der Vermieter nicht ersatzweise einstehen. (LG Berlin, Az. 48 S 89/03, aus: GE 2005, S. 183)

© Copyright Harald Grzegorzewski

Hat ein Mieter privat eine Mülltonne bestellt, um eigenen Müll entsorgen zu lassen, ist der Vermieter nicht verpflichtet, bei Zahlungsverzug des Mieters dessen Entsorgungsgebühren im Rahmen des gesetzlichen Anschlusszwangs an die öffentliche Abfallentsorgung zu übernehmen. (AG Berlin Charlottenburg, Az. 236 C 248/03, aus: GE 2005, S. 189)

siehe auch: **Müllbeseitigung**

Haftung für Schäden durch verstopfte Dachrinne

siehe: **Wasserschaden**

Haftung für Sturz auf dem Gehweg

Stürzt ein Passant auf dem Gehweg auf nassem Herbstlaub und verletzt sich, muss der Grundstücksbesitzer nicht haften, weil er seine Verkehrssicherungspflicht nicht verletzt hat. Im Herbst muss üblicherweise mit feuchtem Laub, gerade in den frühen Morgenstunden, gerechnet werden und kann von jedem Bürger erhöhte Vorsicht beim Laufen erwartet werden. (LG Frankfurt/Main, Az. 2/23 O 368/93)

Rutscht ein Fußgänger auf dem Gehweg auf Herbstlaub aus und bricht sich Oberschenkelknochen und Handgelenk, kann er vom Grundstücksbesitzer kein Schmerzensgeld verlangen, wenn sechs Tage vorher alles Laub entfernt wurde. Dass in der Zwischenzeit neues Laub hinzukam, ist jahreszeitlich normal und kann dem Grundstücksbesitzer nicht angelastet werden. (LG Berlin, Az. 13 O 192/03)

Wird der Gehweg vom Vermieter regelmäßig von Laub und Ästen befreit, muss er weder Schadenersatz noch Schmerzensgeld leisten, wenn wenige Tage später ein Passant auf neuen herabgefallenen Blättern ausrutscht und sich verletzt. Es ist nicht zumutbar, ständig und sofort neue Blätter zu beseitigen. Stattdessen kann in der Herbstzeit von jedem Fußgänger erhöhte Vorsicht verlangt werden. (LG Coburg, Az. 14 O 742/07, aus: Tsp 18.10.2008)

Weisen die Gehwegplatten auf dem Grundstück Höhenunterschiede auf und kommt ein Mieter durch Stolpern zu Fall, muss der Vermieter nicht haften, wenn die Höhenunterschiede weniger als 3 cm betragen, der Zustand des Gehweges dem Mieter seit Jahren bekannt ist und der Gehweg erst zwei Monate vor dem Unfall von einem Beauftragten kontrolliert wurde. (LG Coburg, Az. 13 O 390/13)

Sind auf dem Grundstückshof einige Bodenplatten beschädigt und kommt ein Mieter mit seinem Fahrrad zu Fall, muss der Vermieter nicht haften, wenn die Beschädigung schon längere Zeit existiert und die Mieter davon Kenntnis haben müssten. (LG Nürnberg-Fürth, Az. 7 S 693/19)

Wird das Regenwasser vom Dach mit einem Regenrohr über den Gehweg abgeleitet und kommt es im Winter zu einer Glättestelle, bei der ein Fußgänger früh morgens stürzt, haftet der Vermieter wegen Verletzung seiner Verkehrssicherungspflicht. (OLG Naumburg, Az. 2 U 25/13)

Stürzt ein Passant auf dem nicht von Glätte befreiten bzw. nicht gestreuten Gehweg, haftet der Hauseigentümer, der gesetzlich für den Gehweg vor seinem Haus zum Winterdienst verpflichtet ist. (KG Berlin, Az. 7 U 102/14, aus: GE 2015, S. 1459)
Anmerkung: Weil der Hauseigentümer keinerlei Maßnahmen gegen die Glätte unternommen und nichts gestreut hatte, war unerheblich, dass der Unfall neben dem eigentlichen Gehweg passierte, der dem Winterdienst unterliegt.

siehe auch: **Streupflicht des Vermieters**
siehe auch: **Wasserschaden**

Haftung für übernommene Einbauten

Hat ein Mieter unfachmännisch vorgenommene Einbauten vom Vormieter gegen Abstand übernommen (z. B. nicht fachgerecht angebrachte Fliesen), so haftet der Mieter nur bei eigenem Verschulden

© Copyright Harald Grzegorzewski

gegenüber dem Vermieter auf Schadenersatz. (AG Berlin Charlottenburg, Az. 13 C 44/98, aus: GE 1998, S. 1403)
Fall: Der Vormieter hatte ein Bad einbauen lassen und dem Nachmieter gegen eine Abstandszahlung überlassen. Später stellte sich nicht fachgerechte Verfugung an den Fliesen heraus, wodurch die Wand feucht wurde. Der Vermieter wollte den Nachmieter schadenersatzpflichtig machen, was das Gericht zurückwies. Den Nachmieter trifft keine Schuld, weil er den Einbau nicht vorgenommen hatte.

Hat der Mieter vom Vormieter Einbauten übernommen und lässt sie im Zuge einer Renovierung entfernen, muss nicht der Vermieter für den Verlust haften, wenn diese Einbauten Eigentum Dritter waren. (LG Frankfurt/Main, Az. 2-11 S 232/11)
Fall: Ein Gewerbemieter hatte Sicherheitstüren einbauen und zur Kreditabsicherung an den Kreditgeber sicherungsübereignet. Später war der Mieter ausgezogen und hatte die Türen im Gewerberaum hinterlassen. Der neue Gewerbemieter ließ sie bei der Renovierung entfernen und entsorgen. Der Kreditgeber verlangte vom Vermieter Schadenersatz, was vom Gericht abgelehnt wurde.

Übernimmt der Mieter die Wohnung mit Kücheneinbauten inklusive Kühlschrank und Geschirrspüler und wurde formularvertraglich vereinbart, dass die Einbauten nicht mitvermietet sind, dem Mieter zur Nutzung überlassen werden und „*pfleglich*“ behandelt werden sollen, ist der Vermieter nicht zur Instandhaltung bzw. Instandsetzung verpflichtet. (AG Berlin, Az. 18 C 182/17, aus: GE 2017, S. 1479)

siehe auch: **Abwohnen von Einbauten**
siehe auch: **Instandhaltung und Aufwandsentschädigung**
siehe auch: **Kündigung wegen unerlaubter Mietermodernisierung**
siehe auch: **Mietermodernisierung: allgemein**
siehe auch: **Mietermodernisierung: speziell Heizung**
siehe auch: **Rückgabe der Mietsache und Schadenersatz wegen mangelhafter Rückgabe**

Haftung für umstürzende Bäume

Fällt bei einem normalen Sturm der Stärke 7 bis 8 ein Teil des Baumes auf Nachbars Grundstück und richtet dort einen Schaden an, muss der Vermieter, auf dessen Grundstück der Baum steht, als Baumeigentümer haften. Verschulden spielt keine Rolle. (OLG Düsseldorf, Az. 4 U 73/01, aus: NZM 2003, S. 928)

Will der Grundstückseigentümer seine Haftpflicht- oder Wohngebäudeversicherung wegen Schäden durch Sturmschaden in Anspruch nehmen, muss er nicht nachweisen, dass der Sturm mit Stärke 8 auch direkt sein Haus getroffen hat. (OLG Karlsruhe, Az. 12 U 251/04)

Hat ein Grundstückseigentümer mit behördlicher Genehmigung einige Bäume gefällt und andere stehenlassen, weil sie von der Naturschutzbehörde für unbedenklich eingestuft wurden, so muss der Grundstückseigentümer trotzdem haften, wenn diese Bäume infolge eines Gewittersturms umfallen und auf dem Nachbargrundstück Schäden anrichten; denn durch das Fällen der ersten Bäume wurde eine Gefahrenlage für den Restbestand geschaffen, die vorher nicht existierte. (BGH, Az. V ZR 230/03, aus: GE 2004, S. 1524)

Sind nacheinander zweimal dicke Äste vom Baum abgebrochen und auf das Nachbargrundstück gefallen, so liegt eine konkrete Gefahr vor und kann der Nachbar die Beseitigung des ganzen Baums verlangen. (AG Hamburg Blankenese, Az. 531 C 6/12)
Anmerkung: Wird der Baum nicht beseitigt, trägt der Grundstückseigentümer das Risiko, seine Verkehrssicherungspflicht zu verletzen und im Schadenfall haften zu müssen.

Der Grundstückseigentümer muss seine Bäume nicht fachmännisch regelmäßig untersuchen lassen, solange sie äußerlich problemlos erscheinen. Tritt durch einen herabfallenden morschen Ast ein Schaden ein, muss der Grundstückseigentümer nicht haften. (AG Bremen, Az. 7 C 1/07)

Der Grundstückseigentümer genügt seiner Verkehrssicherungspflicht, wenn sein Baum (hier: eine Platane) zweimal im Jahr auf „Erkrankung“ überprüft wird. Bricht bei starkem Sturm ein Ast ab und

© Copyright Harald Grzegorzewski

beschädigt das Nachbargrundstück, kann dessen Eigentümer keinen Schadenersatz verlangen. (OLG Hamm, Az. 11 U 100/12)

Der Grundstückseigentümer ist nicht verpflichtet, die Bäume auf seinem Grundstück fachmännisch auf Standsicherheit überprüfen zu lassen, wenn „*für einen Laien*“ keine fehlende Standsicherheit zu erkennen ist. (OLG Düsseldorf, Az. I-9 U 38/13)

Grundstücksbesitzer sind nicht verpflichtet, regelmäßig von Fachkräften die Bäume und deren Äste auf Festigkeit überprüfen zu lassen. Es genügt, in angemessenen Zeitabständen eine äußere Sichtprüfung durchzuführen. Ihre Haftung begrenzt sich auf sichtbare Schäden, die auch für einen Laien erkennbar sind. (OLG Oldenburg, Az. 12 U 7/17)

siehe auch: **Haftung für Feuerwehreinsatz**

Haftung für verschmutztes Erdreich

Der Grundstückseigentümer haftet nicht für eine Grundwasserverseuchung, die durch schadhafte Öltanks eingetreten ist, wenn das Grundstück vermietet oder verpachtet war. Stattdessen haftet der Mieter bzw. Pächter. Der Eigentümer hat zwar im Rahmen seiner Verkehrssicherungspflicht auch eine Prüfungspflicht gegenüber dem Pächter, aber das bedeutet nicht, dass ohne besonderen Anlass der Pächter kontrolliert werden müsste. (BGH, Az. III ZR 198/98, aus: Tsp 06.11.1999)

siehe auch: **Grundstücksgrenze**

Haftungsbeschränkung

Der Vermieter kann seine Haftung für Sach- und Vermögensschäden, die durch Mängel des Wohngebäudes entstehen, gegenüber den Mietern nicht formularvertraglich auf Vorsatz und grobe Fahrlässigkeit beschränken. (BGH, Az. VIII ARZ 1/01, aus: Tsp 15.02.2002, S. 21)
Fall: Durch ein defektes Dach drang Regenwasser und beschädigte in der unter dem Dachboden liegenden Wohnung in Abwesenheit der Mieter das Mobiliar in erheblichem Maße. Da der Vermieter von dem kurzfristig aufgetretenen Dachschaden nichts wusste und in den Formularmietverträgen die Haftung für leichte Fahrlässigkeit ausgeschlossen hatte, wollte er für den beim Mieter entstandenen Schaden nicht aufkommen. Das Bundesgericht erklärte diese Haftungsbeschränkung für nichtig und den Vermieter für schadenersatzpflichtig - u. a. auch deshalb, weil die Hausratversicherung der Mieter solche Schäden nicht abdeckt, wohl aber die Haftpflichtversicherung des Vermieters, die zudem noch auf die Mieter als Teil der Betriebskosten umgelegt werden kann.

siehe auch: **GbR als Mieter**
siehe auch: **GbR als Vermieter**

Handelsgesellschaft als Mieter

Ist mit einer OHG als Mieter ein Gewerbemietvertrag geschlossen worden und scheidet einer der beiden OHG-Gesellschafter aus der OHG aus, so dass handelsrechtlich aus der OHG eine Einzelunternehmung geworden ist, so wird der Einzelunternehmer alleiniger Mieter. Tritt später eine GmbH in das Einzelunternehmen ein und wird daraus wieder eine OHG und wandelt sich in eine KG um, indem der ehemalige Einzelunternehmer vom Vollhafter zum Kommanditisten wird, dem handelsrechtlich weder Geschäftsführung noch Vertretungsmacht der Gesellschaft obliegen, bleibt dennoch allein dieser ehemalige Gesellschafter Vertragspartner aus dem Mietverhältnis. (KG Berlin, Az. 8 U 160/05, aus: GE 2006, S. 780)

siehe auch: **GbR als Mieter**
siehe auch: **GbR als Vermieter**
siehe auch: **Mithaftung**
siehe auch: **Nachhaftung des Gesellschafters**
siehe auch: **Schriftform beim Mietvertrag**
siehe auch: **Wohnungseigentümer als GbR**

© Copyright Harald Grzegorzewski

Handwerkerauswahl

siehe: **Mängel an der Mietsache und Mitteilungspflicht**
siehe: **Mängel an der Mietsache und Selbstvornahme**

Haushaltsnahe Dienstleistungen

siehe: **Betriebskostenabrechnung**

Hausmeister

siehe: **Betriebskostenart: Hauswart**

Hausmusik

siehe: **Lärm … durch Hausmusik**
siehe: **Lärm … durch Rockkonzerte**
siehe: **Lärm … durch Rundfunk**
siehe: **Lärm … durch Standuhren**

Hausrat im Treppenhaus

siehe: **Treppenhaus**

Hausreinigung durch die Mieter

Sind die Mieter zur Reinigung der Flure und Treppen des Hauses verpflichtet, so ist der Vermieter nur unter besonderen Umständen berechtigt, ein Reinigungsunternehmen zu beauftragen und die Kosten umzulegen. (AG Frankfurt/Oder, Az. 2.2 C 1295/96, aus: GE 1997, S. 493)
Fall: Der Mieter ist laut Mietvertrag verpflichtet, Flure und Treppen des Hauses zu reinigen. Deshalb kann der Vermieter nicht einfach eine Firma mit der Reinigung beauftragen und die Kosten in die Betriebskostenabrechnung aufnehmen. Dieser Vorgang stellt eine unzulässige und damit unwirksame Vertragsänderung dar.

Hausreinigung und Materialkosten

siehe: **Betriebskostenart: Hausreinigung**

Haustür

Wohnungseigentümer können nicht rechtswirksam beschließen, dass die Hauseingangstür zur Nachtzeit abgeschlossen wird, weil damit Gefahr bestünde, dass im Brandfall oder anderen Notsituationen eine schnelle Flucht aus dem Haus erheblich erschwert wäre. Anders läge der Fall, wenn die Tür zwar abgeschlossen, aber von innen ohne Schlüssel einfach geöffnet werden könnte, (LG Frankfurt/Main, Az. 2-13 S 127/12)

Wohnungsmieter können vertraglich nicht zum Abschließen der Hauseingangstür verpflichtet werden, weil damit der Fluchtweg aus dem Haus in Notfällen erheblich erschwert wird. (AG Köln, Az. 203 C 319/16)
Anmerkung: Das Gericht verwies zur Begründung auf § 36 der Bauordnung in Nordrhein-Westfalen, in der „*Rettungswege… ins Freie*“ mit „*nicht abschließbaren*“ Fluren und Türen vorgeschrieben sind – wie in Bauordnungen anderer Bundesländern (§§ 36 BauO Berlin, BauO Mecklenburg-Vorpommern, BauO NRW).

Der Mieter kann vom Vermieter verlangen, dass die Hauseingangstür mindestens mit einem funktionstüchtigen Schnappschloss versehen wird und sich nicht durch kräftiges Gegendrücken oder mit einer Karte einfach öffnen lässt. (AG Berlin Mitte, Az. 104 C 128/23, aus: ME 442 Juni 2024, S. 28)

© Copyright Harald Grzegorzewski

Hausverbot

Wurde die Wohnung an eine Wohngemeinschaft vermietet und behaupten einige Wohngemeinschafts-mieterinnen, ein Mitmieter habe sie sexuell belästigt, kann der Vermieter nicht gegenüber diesem Mieter ein Hausverbot erteilen, um den Zutritt zur Wohnung bzw. seinem Zimmer verhindern. Umgekehrt kann der Mieter mittels einstweiliger Verfügung sein Besitzrecht und Zutrittsrecht gegenüber dem Vermieter geltend machen. (AG Brandenburg, Az. 30 C 194/24, aus: GE 2025, S. 47)

siehe auch: **Untermieter und Kündigung durch Vermieter**

Hausverkauf

Der Vermieter muss den Mieter unmissverständlich über den Verkauf des Mietobjektes informieren. Unterbleibt die Information, muss der Vermieter dem Mieter den daraus entstandenen Schaden ersetzen und kann nicht darauf bestehen, dass der Mieter vor Anspruchstellung Einblick in das Grundbuch nimmt, um den aktuellen Vermieter als Adressat der Anspruchstellung festzustellen. (LG Berlin II, Az. 67 T37/24, aus: GE 2024, S. 697)
Anmerkung: Erst während des Klageverfahrens auf Erstattung der Kaution erfuhren die Mieter vom Vermieterwechsel.

Hausverwaltung

siehe: **Mietvertrag und rechtliche Bindung**
siehe: **Betriebskostenart: Hausverwaltung**
siehe: **Betriebskostenart: Hauswart**
siehe: **Kündigung und Vollmacht**
siehe: **Mieterhöhung und Hausverwaltung**
siehe: **Vertragsgebühren**
siehe: **Verwaltung und Haftung**

Hauswart

siehe: **Betriebskostenart: Hauswart**

Hauswart und Wohnung

Wohnt der Hauswart mietfrei, dürfen dennoch fiktive Mietzinsen für diese Wohnung als Hauswartkosten in die Betriebskostenabrechnung einbezogen werden. Ist der Hauswart für mehrere Häuser einer Wohnanlage zuständig, so ist der auf jedes Haus entfallende Anteil der Hauswartkosten in der Betriebskostenabrechnung nachvollziehbar darzulegen. (AG Köln, Az. 213 C 406/96, aus: WuM 5/97, S. 273)

Wird der Hauswart (oder ein anderer Mieter) für seine Tätigkeit in der Form vergütet, dass er weniger Miete bezahlt, kann bei Schlecht- oder Nichtleistung der Tätigkeit nicht der Mietnachlass zurückgefordert werden. Auch nicht als Schadenersatz, wenn keine zusätzlichen Kosten entstanden sind. (LG Kiel, Az. 1 S 115/01, aus: WuM 2003, S. 27)
Anmerkung: Zusätzliche Kosten wären entstanden, hätte ein Dritter (z. B. eine Reinigungsfirma) die nicht ausgeführten Tätigkeiten erledigt.

Wird einem Mieter gekündigt, um die Wohnung einem Hauswart zu überlassen, muss der Vermieter nachweisen, dass eine Beschäftigung eines Hauswarts objektiv notwendig ist, ein Hauswart auch tatsächlich gesucht wird und die gekündigte Wohnung für den Hauswart geeignet ist. (LG Wiesbaden, Az. 8 S 41/94, aus: WuM 9/96, S. 543)

Wird mit Kündigung der Hauswartdienstvertrages auch die Hauswartwohnung wegen Betriebsbedarfs gekündigt, und wird zufällig eine Nachbarwohnung ungefähr gleicher Größe frei, so muss der Vermieter dem früheren Hauswart die freie Wohnung anbieten. (LG Berlin, Az. 61 S 347/97, aus: GE 1997, S. 243)

© Copyright Harald Grzegorzewski

Soll die Wohnung des Hauswarts mit Beendigung des Hauswarts-Dienstvertrages gekündigt werden, ist eine entsprechende Kündigung der Werkmietwohnung notwendig. (LG Berlin, Az. 67 S 239/03, aus: GE 2004, S. 890)
Anmerkung: Für eine Werkmietwohnung gilt das gesamte Wohnmietrecht, wenn ein Mietvertrag separat neben dem Dienst- bzw. Arbeitsvertrag abgeschlossen wurde und nicht Teil des Dienstvertrages ist. Für eine Werkdienstwohnung hingegen gilt kein Wohnmietrecht, weil die Wohnung im Rahmen des Dienstvertrages bezogen wird, als Teil der Vergütung gilt und bei Beendigung des Dienstvertrages ebenfalls endet und nicht gesondert gekündigt werden muss.

Wird die Wohnung des Hauswarts gekündigt, um sie für den neuen Hauswart freizubekommen, muss der Grund der Kündigung, nicht aber der Name des neuen Hauswarts genannt werden. (LG Berlin, Az. 67 S 33/10, aus: GE 2010, S. 1748)

Heizkostenablesung

Hat der Mieter den von der Abrechnungsfirma angekündigten Termin für die Ablesung der Heizkostenverteiler wegen seines Urlaubs abgesagt und einen neuen Termin vereinbart, dürfen ihm hierfür keine Kosten in der Heizkostenabrechnung berechnet werden. Für einen kurzen Weihnachtsurlaub muss der Mieter auch nicht seinen Wohnungsschlüssel beim Nachbarn oder der Hausverwaltung hinterlegen, um den Ablesetermin einzuhalten. (AG Hamburg, Az. 37 b C 1128/95, aus: WuM 1996, S. 348)

Zwei Ablesetermine im Abstand von 14 Tagen sind angemessen und kostenlos für den Mieter. Erst, wenn er den zweiten Termin nach rechtzeitiger Ankündigung schuldhaft verpasst und ein dritter Termin notwendig wird, können die Kosten hierfür vom Mieter verlangt werden. Das gilt auch, wenn die Wärmemessdienstfirma die Kosten für die Zweitablesung vom Vermieter verlangt. (LG München I, Az. 12 O 7987/00, aus: WuM 2001, S. 190)

Verweigert der Mieter an drei ihm mitgeteilten Terminen die Ablesung der Messgeräte an den Heizkörpern, so liegt ein zwingender Grund gemäß § 9a HeizkostenV vor, der den Vermieter berechtigt, entweder auf Grundlage des Verbrauchs vergleichbarer Räume im Abrechnungszeitraum oder auf Basis vergangener vergleichbarer Abrechnungszeiträume der betreffenden Wohnung den Verbrauch für die Heizkostenabrechnung zu ermitteln. (AG Brandenburg, Az. 32 C 110/04, aus: GE 2004, S. 1459)

Die Wartung der neu eingebauten Wärmemessgeräte kann im Jahr des Einbaus nicht auf die Mieter umgelegt werden. (AG Berlin Tempelhof-Kreuzberg, Az. 20 C 328/19, aus: ME 422 Februar 2022, S. 28)

siehe auch: **Betriebskostenart: Heizung**
siehe auch: **Heizkostenabrechnung**
siehe auch: **Heizkostenerfassungsgeräte**

Heizkostenabrechnung

Werden Verbrauchserfassungsgeräte eingebaut, kann der Vermieter schon während der laufenden Abrechnungsperiode die Heizkosten verbrauchsabhängig abrechnen. Für die Zeitspanne vor dem Einbau können die Heizkosten nach der Gradtagszahlungsmethode berechnet werden. Von diesem Betrag kann der Mieter 15 % pauschal einbehalten. (AG Berlin Lichtenberg, Az. 6 C 179/07, aus: GE 2008, S. 205)

Werden während einer laufenden Abrechnungsperiode Verbrauchserfassungsgeräte an Heizkörpern und Warmwasserzähler eingebaut, kann ab Fertigstellung verbrauchsabhängig abgerechnet werden. Für die Zeit davor ist eine Hochrechnung (Schätzung) des Verbrauchs unzulässig. Werden dennoch auf diese Weise Heizungs- und Warmwasserkosten abgerechnet, kann der Mieter gemäß § 12 Abs. 1 HeizkostenV den Betrag um 15 % kürzen. (AG Berlin Köpenick, Az. 9 C 15/08, aus: GE 2008, S. 1260)

Um die Heizkostenabrechnung zu prüfen, kann der Mieter vom Vermieter die Daten über die Messergebnisse in den anderen Wohnungen verlangen. Die Vorschriften des Datenschutzes stehen dem nicht entgegen. (AG Berlin Charlottenburg, Az. 220 C 450/04, aus: GE 2005, S. 805)

© Copyright Harald Grzegorzewski

Um die Heizkostenabrechnung zu prüfen, kann der Mieter auch Einsicht in die Verbrauchsdaten der Mitmieter verlangen. Datenschutzrechtliche Bedenken kann der Vermieter durch Schwärzen der Personendaten ausräumen. (LG Berlin, Az. 65 S 141/12, aus: GE 2013, S. 1143)
Anmerkung: Zum Beispiel kann auf diese Weise durch Addition der Einzelverbrauchswerte der Gesamtverbrauch nachgeprüft und der Vorwegabzug ermittelt werden.

Bestreitet der Mieter die Ablesewerte in der Heizkostenabrechnung und hat die Möglichkeit, die Ablesegeräte zu kontrollieren und selbst abzulesen, muss er auch die Werte angeben, die seiner Auffassung nach korrekt gewesen wären. Das einfache Bestreiten ohne Angabe eigener abgelesener Werte ist unzureichend. (LG Berlin, Az. 63 S 150/10, aus: GE 2010, S. 1743)

In der Heizkostenabrechnung müssen die Umrechnungsfaktoren der Heizkostenverteiler für die Bewertung der Heizkörper, die zur Ermittlung der Verbrauchswerte dienen, nicht näher erläutert werden. (AG Berlin Spandau, Az. 3b C 1225/04, aus: GE 2005, S. 920)

Bei der Verteilung der Heizkosten spielen Balkone, Loggien, Terrassen und Dachgärten keine Rolle, weil sie keinen Einfluss auf den Wärmeverbrauch haben. (KG Berlin, Az. 8 U 125/05, aus: GE 2006, S. 845)

Der Vermieter kann in der Heizkosten- und Warmwasserabrechnung den Verteilerschlüssel aus sachgerechten Gründen ohne Erläuterung umstellen. Nur wenn die angegebene Gesamtfläche oder Wohnfläche sich ändert, bedarf es einer für den Mieter nachvollziehbaren Erläuterung. (LG Berlin, Az. 63 S 307/09, aus: GE 2010, S. 487)

Fallen die Wärmezähler aus, kann der Vermieter den Verbrauch der Mieter schätzen und auf dieser Grundlage abrechnen. Allerdings muss die Schätzung für den Mieter nachvollziehbar sein. Ist das nicht möglich, kann der Mieter die Zahlung der Heizkosten verweigern. (AG Neuruppin, Az. 42 C 64/04, aus: Tsp 03.09.2005, S. I 1)

Sind die Wohnungen im Haus teilweise mit Wärmemessgeräten und teilweise mit Heizkostenverteilern ausgestattet, muss dennoch für jede Wohnung der Verbrauch einzeln erfasst werden. Unterbleibt diese Verbrauchsabrechnung und werden von den gesamten Heizkosten nur die Wärmemessgeräten erfassten Kosten abgezogen und der Rest auf alle anderen Mieter umverteilt, ist die Heizkostenabrechnung fehlerhaft und können die Mieter mit Heizkostenverteilern in ihren Wohnungen pauschal 15 % von den umgelegten Heizkosten einbehalten. (BGH, Az. VIII ZR 329/14)

Ist der Wärmezähler an einer Heizung defekt, kann der Vermieter eine Heizkostenschätzung mittels gleichartiger Vergleichsräume anderer Wohnungen vornehmen; ob diese Wohnungen in demselben oder einen anderen Gebäude liegen, ist unerheblich. Entscheidend sind Bausubstanz, Bautechnik, Lage und Größe der Räume. (BGH, Az. VIII ZR 264/19)

Werden Heizungswärme und Warmwasser durch eine zentrale Heizungsanlage erzeugt, muss die Wärmemenge nach § 9 Absatz 2 Satz 1 HeizkostenV mit einen Wärmemengenzähler erfasst werden, um eine verbrauchsabhängige Abrechnung durchführen zu können. Fehlt der Wärmemengenzähler, darf gemäß § 12 Absatz 1 HeizkostenV die Heizkosten- und Warmwasserabrechnung um 15 % gekürzt werden. (BGH, AZ: VIII ZR 151/20)
Anmerkung: In der Wohnung vorhandene Heizkostenverteiler und Warmwasserzähler genügen nicht für eine verbrauchsabhängige Heizkostenabrechnung, wenn die verbundene Wärme- und Warmwasserversorgungsanlage nicht über den vorgeschriebenen Wärmemengenzähler verfügt. Mit diesem Urteil stellt sich der BGH gegen die Rechtsauffassung unterer Instanzgerichte (u. a. LG Heidelberg, Az. 5 S 42/19).

Fehlt auch nur in einem Raum am Heizkörper das Verbrauchserfassungsgerät und hat der Mieter das Fehlen nicht zu vertreten, so liegt keine verbrauchsabhängige Heizkostenabrechnung vor und kann der Mieter die Heizkosten gemäß § 12 Heizkostenverordnung pauschal um 15 % kürzen. (LG Berlin, Az. 64 S 46/03, aus: MM 1+2/04, S. 10)

© Copyright Harald Grzegorzewski

Liegen die Messdaten der Ablesung nicht mehr vor, weil der Mitarbeiter versehentlich den angezeigten aktuellen Verbrauchswert am Ablesetag, nicht aber den gespeicherten und abrufbaren Endwert des Vorjahres notiert hat, darf "*im Sinne*" von § 9 a Abs. 1 Satz 1 HeizkV der Verbrauch geschätzt und mit Hilfe der Gradtagszahlmethode ermittelt werden. Und ergibt sich eine Nachforderung gegenüber dem Mieter, hat der Mieter kein Kürzungsrecht um 15 % gemäß § 12 HeizkV, weil auch die Gradtagszahlmethode eine verbrauchsabhängige Abrechnung darstellt. (BGH, Az. VIII ZR 373/04, aus: WuM 2005, S. 776)

Beruht die Heizkostenabrechnung auf fehlerhaften Ablesewerten und Umrechnungsfaktoren (Multiplikatoren), ist sie ungültig und kann kein Nachzahlungsanspruch gegenüber dem Mieter geltend gemacht werden. (AG Berlin Neukölln, Az. 6 C 490/05, aus: GE 2007, S. 990)

Wird der Mieter trotz mehrfacher Terminvorschläge nicht in der Wohnung angetroffen, darf der Wärmeverbrauch geschätzt und auf dieser Grundlage eine Abrechnung erstellt werden. Weil die Heizkostenabrechnung auf Schätzung beruht, muss der angegebene Verteilerschlüssel nachvollziehbar erläutert sein, um dem Mieter Gelegenheit zu bieten, die Werte auf ihre Angemessenheit hin überprüfen zu können. (LG Berlin, Az. 67 S 472/06, aus: GE 2007, S. 1190)
Anmerkung: Neben Verteilerschlüssel und Erläuterung ist auch eine Aufstellung der Gesamtkosten und der abzuziehenden gezahlten Vorschüsse anzugeben.

Zieht ein Mieter aus, muss eine Zwischenablesung nach dem Verbrauchsprinzip erfolgen. Wird nicht nach Verbrauch abgerechnet, kann der Mieter die Heizkosten um 15 % mindern. (AG Berlin Schöneberg, Az. 6 C 68/08)

Eine Heizkostenabrechnung muss Angaben zum mengenmäßigen Heizölverbrauch, eine geordnete Zusammenstellung der Gesamtkosten, einen erläuterten Verteilerschlüssel, die Berechnung der anteiligen Mieterkosten und den Abzug der Vorauszahlungen enthalten. Fehlen diese Angaben, ist die Abrechnung formell unwirksam und können Nachzahlungen nicht verlangt werden. (AG Berlin Schöneberg, Az. 12 C 492/09, aus: GE 2010, S. 489)

Eine Heizkostenabrechnung ist formell wirksam, wenn die geordnete Zusammenstellung der Gesamtkosten, Angabe des Verbrauchs in Litern und deren Kosten, Angabe und Erläuterung des Verteilerschlüssels, Berechnung der anteiligen Mieterkosten und Abzug der Vorauszahlungen enthalten sind und die Angaben dem Mieter ermöglichen, seinen Anteil rechnerisch nachprüfen zu können, (BGH, Az. VIII ZR 322/08, aus: GE 2010, S. 477)
Anmerkung: Die zusätzliche Angabe von Anfangs- und Endbestand ist überflüssig, wenn der Anfangsbestand, die spätere Lieferung und der Restbestand angegeben sind und sich aus Anfangsbestand minus Restbestand der Verbrauch als Differenz ergibt und mit der Lieferungsmenge identisch ist.

Die Heizkostenabrechnung ist nicht zu beanstanden, wenn 70 % verbrauchsabhängig und 30 % verbrauchsunabhängig nach Wohnfläche abgerechnet werden und bei Flächenberechnung nur die Wohnfläche und nicht die gesamte „*Nutzfläche*“ berücksichtigt wird. (LG Berlin, Az. 63 S 149/11, aus: GE 2011, S. 1683)
Anmerkung: Im Mietvertrag ist eine Gesamtfläche aus „*Nutzraum + Wohnfläche 175,09 m²*“ vereinbart, worin die Wohnfläche ohne Kellerräume 151,96 m² beträgt. Nur diese Wohnfläche wurde bei den verbrauchsunabhängigen Heizkosten berücksichtigt.

Wurde vertraglich vereinbart, die Hälfte der Heiz- und Warmwasserkosten nach Wohnfläche und die andere Hälfte nach Verbrauch abzurechnen, kann der Vermieter den Verteilungsschlüssel einseitig auf 30 % nach Wohnfläche und 70 % nach Verbrauch umstellen, wie es §§ 7f. der Heizkostenverordnung zulassen. (AG Berlin Mitte, Az. 14 C 84/14, aus: GE 2016, S. 1157)

Wurden bisher die Heizkosten mit 50 % nach Wohnfläche und 50 % nach Verbrauch abgerechnet, kann der Mieter dennoch eine zukünftige Abrechnung von 30 % nach Fläche und 70 % nach Verbrauch verlangen. Der Vermieter muss den bisher verwendeten Schlüssel 50:50 umstellen. (BGH, Az. VIII ZR 113/17)

© Copyright Harald Grzegorzewski

Anmerkung: Ob Heizungsrohre im Keller gedämmt sind oder nicht, ist für den Mieter unerheblich, weil Ablesegeräte grundsätzlich den Verbrauch in den Wohnungen erfassen und nicht im Keller. Überdies sind gemäß § 10 Absatz 2 EnEV im Keller verlaufende Heizungsrohre grundsätzlich zu isolieren.

Sind 68 % der Wohnfläche nicht vermietet, ist eine Verteilung der Kosten für Heizung und Warmwasser auf die übrigen Mieter nicht im Verhältnis 40 % nach Wohnfläche und 60 % nach Verbrauch zulässig. Stattdessen kann verlangt werden, dass nur 50 % nach Verbrauch abgerechnet werden. (AG Arnstadt, Az. 1 C 156/16)

Für Geschäftsräume kann eine Heizkostenabrechnung zu 100 % nach Verbrauch vereinbart werden. (BGH, Az. XII ZR 46/18)

Betragen die Kosten für Erstellung der Heizkostenabrechnung die Hälfte der gesamten Heizkosten, so liegt ein Verstoß gegen das Wirtschaftlichkeitsgebot vor und sind auf den Mieter nur die üblichen Kosten umlegbar. (LG Berlin, Az. 62 S 220/03, aus: MM 1+2/04, S. 43)
Fall: Funkablesung, Abrechnung und Beschaffung der Heizkostenverteiler betrugen die Hälfte der Gesamtheizkosten. Unangemessen hoch und unwirtschaftlich, befand das Gericht. Der Mieter durfte den Nachzahlungsbetrag um diese Kosten kürzen und musste neben den eigentlichen Heizkosten nur die üblichen Kosten für allgemeine Gebrauchserfassung übernehmen.

Wird Heizöl für die Zentralheizung eingekauft, muss nicht der Anbieter mit dem niedrigsten Preis ausgewählt werden. Liegt der gezahlte Preis 6 % über dem des günstigsten Anbieters, so liegt kein Verstoß gegen das Wirtschaftlichkeitsgebot vor und kann die Heizkostenabrechnung deswegen nicht zurückgewiesen werden. (LG Berlin, Az. 65 S 12/14)

Wird mit Heizöl geheizt, muss die Heizkostenabrechnung die Angabe der Abrechnungsperiode, den Anfangsbestand, die Menge des gekauften Heizöls mit Preisangaben und den Endbestand enthalten, damit Verbrauch und Kosten des Verbrauchs genau ausgerechnet werden können. Fehlen einige dieser Angaben, so ist die Abrechnung für den Mieter nicht nachvollziehbar und muss eine Nachforderung nicht beglichen werden. (AG Hamburg Wandsbek, Az. 712 C47/08, aus: Tsp 09.05.2009, S. I 1)
Anmerkung: In der beanstandeten Abrechnung fehlten der Anfangs- und Endbestand und waren nur Durchschnittspreise für das Heizöl enthalten.

Wird eine Gas-Etagenheizung auf Zentralheizung umgestellt, können die Heizkosten nur nach entsprechender Vereinbarung auf den Mieter umgelegt werden. Kommt diese Vereinbarung durch konkludentes Handeln zustande, weil der Mieter die Heizkosten ständig zahlt, kann daraus keine Zustimmung zum später abgeschlossenen Vertrag über Wärmecontracting abgeleitet werden. (LG Itzehoe, Az. 9 S 47/11)
Anmerkung: Nachdem die Gas-Etagenheizung durch Zentralheizung ersetzt wurde, zahlte der Mieter fortlaufend die Heizkosten, was vom Gericht als einvernehmliche Vertragsänderung ausgelegt wurde, da der Mietvertrag ursprünglich keine Regelung darüber enthielt. Eine Übertragung auf den später abgeschlossenen Vertrag über Wärmecontracting wurde ausgeschlossen.

Die Abrechnung über die Heizkosten ist ausschließlich nach dem Verbrauch durchzuführen und nicht nach dem Abflussprinzip, wie es bei den Betriebskosten zulässig ist. (BGH, Az. VIII ZR 156/11, aus: GE 2012, S. 401)
Anmerkung: Mit diesem Urteil stellt sich der BGH gegen die Rechtsauffassung einiger Instanzgerichte, wonach auch nach dem Abflussprinzip abgerechnet werden durfte (u. a. AG Berlin Tempelhof-Kreuzberg, Az. 2 C 300/07; LG Berlin, Az. 67 S 74/10; LG Heidelberg, Az. 5 S 77/10)

Zusammen mit den Heizkosten können auch die Warmwasserkosten in einer Position abgerechnet werden. (LG Berlin, Az. 63 S 568/12)

Die Abrechnung darf nur die verbrauchten Brennstoffe ansetzen. Nach Ende der Heizperiode hinzugekaufte Brennstoffe dürfen nicht mit abgerechnet werden. (BGH, Az. VIII ZR 260/11, aus: GE 2012, S. 823)

© Copyright Harald Grzegorzewski

Wird die Heizung durch einen Wärmelieferanten betrieben, können die Kosten auf die Mieter umgelegt werden. Einer Aufschlüsselung des Preisgefüges zwischen dem Wärmelieferanten und seinem Vorlieferanten bedarf es dabei nicht. (BGH, Az. VIII ZR 145/10, aus: GE 2011, S. 609)

Leasingkosten für die Heizungsanlage nach Umstellung auf Wärme-Contracting während laufenden Mietverhältnisses können nicht als Betriebskosten auf Mieter umgelegt werden, weil es keine Kosten der Wärmelieferung im Sinne von § 556c BGB sind. (AG Linz/Rhein, Az. 27 C 444/16, aus: WuM 2017, S. 531)

Wird die Heizung mit Fernwärme betrieben, muss der Vermieter bei der Betriebskostenabrechnung auf Verlangen des Mieters nur die Rechnung des Wärmelieferanten vorlegen, nicht aber die Rechnung des Vorlieferanten (einem städtischen Energieunternehmens) an den Wärmelieferanten. (BGH, Az. VIII ZR 322/12)

Die Heizkostenabrechnung ist auch dann in Ordnung, wenn der Heizkörper nur im oberen Bereich warm wird und im unteren Bereich kühler ist, weil im oberen Drittel genug Wärme abgegeben wird und die dortige Messung deshalb zutrifft. (AG Hanau, Az. 37 C 393/13)

Auch wenn die meisten Wohnungen im Mietshaus leerstehen, können die Warmwasserkosten auf die verbliebenen Mieter nach dem Verteilungsschlüssel im § 8 der Heizkostenverordnung umgelegt werden: mindestens 50 % nach Verbrauch und die anderen 50 % nach Wohnfläche. (BGH, Az. VIII ZR 9/14)

Erscheint den Mietern die Heizkostenabrechnung außergewöhnlich hoch, können Sie die Nachzahlung verweigern und vom Vermieter den Nachweis der richtigen Erfassung, Zusammenstellung und Verteilung der angefallenen Heizkosten verlangen. Das beinhaltet nicht nur Einsicht in die Abrechnungsbelege zur eigenen Wohnung, sondern auch Einsicht in die Abrechnungen und Einzelverbrauchsdaten der anderen Mietwohnungen, um die Abrechnung des Vermieters überprüfen zu können. (BGH, Az. VIII ZR 189/17)
Anmerkung 1: Obwohl die Wohnungsgröße nur 13 % der gesamten Wohnfläche des Hauses ausmacht, sollten von den gesamten Heizkosten im Haus 42 % im Jahr 2013 und 47 % im Jahr 2014 auf die Wohnung entfallen, was den Mietern unerklärlich erschien, weshalb die Nachzahlung von über 5.000 € verweigert wurde. Ausdrücklich wies der BGH daraufhin, dass allein der Vermieter die Darlegungs- und Beweislast hinsichtlich der Betriebs- und Heizkostenabrechnung trägt und der Mieter auch Einblick in die Heizkostenverbrauchsdaten der anderen Mieter nehmen darf.
Anmerkung 2: In einem ähnlichen Verfahren, wo ein Energieunternehmen dem Kunden eine Rechnung von 9.073,40 € präsentierte, was eine Verbrauchssteigerung gegenüber dem Vorjahr von über 1000 % bedeutete, entschied der BGH, dass der Kunde die Zahlung gemäß verweigern kann; denn wenn gemäß § 17 II Satz 2 StromGVV die "*ernsthafte Möglichkeit eines offensichtlichen Fehlers*„ besteht, ist eine Zahlung erst fällig, wenn durch Nachprüfung „*die ordnungsgemäße Funktion des Messgeräts festgestellt*“ wurde (Az. VIII ZR 148/17)

Liegt bei der Heizkostenabrechnung die auf alle Mieter umgelegte Wärmemenge um über 45 % über der Summe der in allen Wohnungen gemessenen Menge und stehen im Haus mehrere Wohnungen leer und wurden aufwendig durch neue Wände, neuem Putz und Estrich auf dem Boden umgebaut, liegt die Vermutung nahe, dass Heizkosten zum Trocknen der Arbeiten anfielen und, weil vorab keine Verbrauchserfassung der Heizkosten dieser Wohnungen stattfand und in Abzug gebracht wurde, unzulässigerweise auf die verbliebenen Mieter umgelegt werden sollte. Ein Abzug von 15 % der geltend gemachten Heizkosten ist gemäß § 12 HeizkostenV angemessen. (AG Berlin Tempelhof-Kreuzberg, Az. 20 C 328/19, aus: ME 422 Februar 2022, S. 28)
Anmerkung: Das Gericht billigte eine Abweichung von maximal 20% zu.

Weicht die der Heizkostenabrechnung zugrunde gelegte Wohnfläche (hier: 984,60 m²) erheblich von der gesamten beheizten Wohnfläche (hier: 1.306,11 m²) erheblich ab ohne Erläuterung für die Abweichung, ist die Heizkostenabrechnung formell unwirksam und der Mieter nicht zur Nachzahlung verpflichtet. (AG Berlin Mitte, Az. 27 C 128/22, aus: ME 430 Februar 2023, S. 27)

© Copyright Harald Grzegorzewski

Enthalten die Heizkostenabrechnungen der letzten Jahre „*nicht aufklärbare Widersprüchlichkeiten*“ hinsichtlich der Gesamtflächenangaben, (für 2020 eine Fläche von 2.208 m³, für 2021 eine Fläche von 1.004,80 m³), kann keine Nachzahlung verlangt werden. (AG Recklinghausen, Az. 17 C 24/23)

siehe auch: **Betriebskostenabrechnung und Abrechnungsprinzip**
siehe auch: **Betriebskostenart: Heizung**
siehe auch: **Heizkostenerfassungsgeräte**
siehe auch: **Verwirkung verschiedener Ansprüche**
siehe auch: **Wärmecontracting**

Heizkostenabrechnung und Aufrechnung

siehe: **Aufrechnung**

Heizkostenabrechnung und Fristen

siehe: **Betriebskostenabrechnung und Fristen bei Wohnungsmietern**

Heizkostenabrechnung und Wohnfläche

siehe: **Betriebskostenabrechnung und Wohnungsgröße**

Heizkostenerfassungsgeräte

Alte funktionsfähige Verdunstungsgeräte können gegen moderne elektronische funkablesefähige Wärmemengenzähler ausgetauscht werden. Der Mieter ist zur Duldung verpflichtet auch dann, wenn jährlich die Kosten je Heizkostenverteiler um 2 € ansteigen. (AG Berlin Lichtenberg, Az. 7 C 101/07, aus: GE 2007, S. 1054)

Den Austausch funktionsfähiger Verbrauchserfassungsgeräte gegen funkablesefähige Messgeräte muss der Mieter dulden. (AG Berlin Lichtenberg, Az. 106 C 73/10, aus: GE 2010, S. 1351)

Der Mieter muss den Austausch der vorhandenen Verbrauchserfassungsgeräte gegen Funkablesegeräte dulden. (BGH, Az. VIII ZR 326/10)
Anmerkung: Der BGH merkte an, dass der Einbau von Funkablesegeräten durchaus eine Wohnwertverbesserung darstelle, weil zukünftig kein Zutritt zur Wohnung notwendig sei, was den Mieter erheblich entlaste.

Heizkostenablesegeräte können auch an Steigeleitungen angebracht werden, um den Verbrauch der Mieter zu erfassen, wenn die Steigeleitungen in der Wohnung freiliegen und somit zur Beheizung beitragen. (AG Berlin Hohenschönhausen, Az. 2 C 507/06, aus: GE 2009, S. 657)

Heizkostenablesegeräte können auch an den Heizkörpern einer Einrohrheizungen angebracht werden. Die von den freiliegenden Rohren abgehende Wärme kann gemäß in § 7 Abs. 1 HeizkostenV festgelegten Quoten nach Wohnfläche umgelegt werden. (LG Karlsruhe, Az. 9 S 248/13)

Der Mieter muss den Austausch vorhandener Verbrauchserfassungsgeräte für Heizkosten, Kalt- und Warmwasser auf Funkablesung dulden, weil es sich um eine Wohnwertverbesserung handelt. (LG Berlin, Az. 63 S 541/10, aus: GE 2010, S. 1745; AG Hamburg St. Georg, Az. 911 C 389/14)

siehe auch: **Heizkostenablesung**
siehe auch: **Wärmecontracting**

Heizkostenvorauszahlung

siehe: **Betriebskostenvorauszahlung**

Heizöl

© Copyright Harald Grzegorzewski

siehe: **Heizkostenabrechnung**

Heizpflicht des Mieters

Der Mieter ist nicht zum Heizen verpflichtet. Allerdings muss er Frostschäden an der Mietsache vermeiden. Anderenfalls macht er sich schadenersatzpflichtig. (BGH, aus: WuM 1972, S. 25)

Der Mieter kann mit einer Mietvertragsklausel nicht verpflichtet werden, bei "*längerer Abwesenheit*" in der Heizperiode die Heizkörperventile mindestens auf Stufe 1 zu stellen, um die Wohnung zu beheizen. (AG Berlin Schöneberg, Az. 104a C 147/06, aus: GE 2006, S. 1297)

siehe auch: **Frostschaden und eingefrorene Wasserrohre**

Heizungsausfall

siehe: **Mängel an der Mietsache und Selbstvornahme**

Heizungstechnik

Der Vermieter ist nicht verpflichtet, die Heizungsanlage ständig auf den neuesten Stand der Technik zu bringen und dementsprechende Investitionen vorzunehmen. Ein Mangel liegt nur vor, wenn die Anlage fehlerhaft arbeitet und nicht dem Stand der Technik zum Zeitpunkt des Vertragsabschlusses entspricht. (KG Berlin, Az. 12 U 6/07, aus: GE 2008, S. 990)

siehe auch: **Mietminderung wegen ... Heizung und Raumtemperatur**

Heizung und Raumtemperatur

siehe: **Mietminderung wegen ... Heizung und Raumtemperatur**
siehe: **Raumtemperatur in Mieträumen**

Hellhörigkeit

siehe: **Wände**

Hemmung der Verjährung

siehe: **Schönheitsreparaturen und Verjährung**

Herbstlaub

siehe: **Baumschutz**
siehe: **Grundstücksgrenze**

Hochbett

Der fachgerechte Einbau eines Hochbetts bedarf nicht der vorherigen Zustimmung des Vermieters. (AG Berlin Tempelhof-Kreuzberg, Az. 2 C 519/02, aus: MM 10/03, S. 38)
Anmerkung: DIN EN 747-1 regelt Sicherheitsanforderungen an ein Hochbett, u. a. eine Absturzsicherung von mind. 16 cm ab Oberkante der Matratze, eine Mindestbreite der Leiter/Treppe von 30 cm und eine Stufentiefe vom mind. 7 cm vor. Bei Zweifeln sollte beim Auszug des Mieters ein Rückbau verlangt und die Wohnung nicht mit Hochbett vermietet werden, weil der Vermieter für die Unfallfolgen aus nicht DIN-gerechtem Hochbettbau haftet, wie das OLG Karlsruhe (Az. 7 U 196/15) entschieden hat.

siehe auch: **Mietermodernisierung: allgemein**
siehe auch: **Mietermodernisierung: speziell Heizung**

© Copyright Harald Grzegorzewski

Hochwasser

Läuft der Mieterkeller infolge eines ungewöhnlichen Platzregens voll Wasser und beschädigt Gegenstände des Mieters, muss der Vermieter keinen Schadenersatz leisten, wenn diese Gefahr nicht vorhersehbar gewesen ist, ein solcher Schaden seit Jahrzehnten nicht aufgetreten ist und der Vermieter deswegen keine entsprechenden Vorkehrungen getroffen hat. (LG Berlin, Az. 63 S 125/99, aus: GE 2002, S. 1497)

Der Vermieter muss zum Schutz der Mietsache und zur Erhaltung des Gebrauchs der Mietsache nur soviel Vorkehrungen treffen, wie es die gewöhnlichen und den örtlichen Verhältnissen entsprechenden Risiken erfordern. (AG Berlin Schöneberg, Az. 19 C 43/98, aus: GE 1999, S. 317)

Wird durch Hochwasser fremder Müll auf das Grundstück des Eigentümers gespült, muss er auf eigene Kosten den Müll beseitigen und entsorgen lassen. (BVerwG, Az. 7 C 58.96 und 59.96, aus: Handelsblatt vom 11.12.1997)

Hat der Mieter eine Wohnung in einem Hochwassergefährdeten Gebiet gemietet, kann er hochwasserbedingte Schäden nicht vom Vermieter ersetzt verlangen, weil er die Wohnung mit bekanntem Mangel gemietet hat. Das gilt nicht, wenn der Vermieter technisch mögliche Sicherungsmaßnahmen und Vorkehrungen gegen Hochwasserschäden unterlassen hat. (LG Köln, Az. 10 S 314/95, aus: WuM 1996, S. 334)

War die Hochwassergefahr dem Mieter unbekannt und kommt es regelmäßig zu Hochwasserschäden im Mieterkeller, ist eine Mietminderung gerechtfertigt. Und zwar nicht nur für die Monate mit dem Wasser, sondern grundsätzlich für das ganze Jahr. (LG Kassel, Az. 1 S 128/96, aus: NJW 1996, S. 1355)

Kann der Gewerberaum wegen „*Jahrhunderthochwasser*“ seit über 10 Monaten nicht genutzt werden, kann das Mietverhältnis fristlos gekündigt werden. Die Klausel im Gewerbemietvertrag, wonach bei höherer Gewalt nicht das Mietverhältnis erlischt, sondern nur die Pflicht zur Mietzahlung entfällt, ist wegen unangemessener Benachteiligung des Mieter unwirksam. (LG Hagen, Az. 23 O 36/22)

siehe auch: **Wasserschaden**

Höhe der Betriebskostenvorauszahlung

siehe: **Betriebskostenvorauszahlung**

Höhe der Kaution

siehe: **Kaution**

Hühnerhaltung

siehe: **Lärm ... durch Tiere**

Hundehaltung

siehe: **Tierhaltung und Genehmigung**

Hundehütte

siehe: **Garten und Tiere**

Hunde und Lärm

siehe: **Lärm … durch Tiere**
siehe: **Mietminderung wegen ... Lärm**
siehe: **Schadenersatz und Minderung**

© Copyright Harald Grzegorzewski

Hydraulicher Abgleich

Der hydrauliche Abgleich der Heizungsanlage, der evtl. mit Austausch der Ventile an den Heizkörpern einhergeht, ist keine energetische Modernisierung und rechtfertigt keine dementsprechende Mieterhöhung. (AG Berlin Charlottenburg, Az. 218 C 135/20, aus: MM 5/2021, S. 30)

Ein hydraulischer Abgleich der Heizungsanlage ist eine Instandhaltungsmaßnahme und keine Modernisierungsmaßnahme. Eine Mieterhöhung wegen Modernisierung ist nicht zulässig. (AG Berlin Kreuzberg, Az. 25 C 96/23, aus: MM 12/2024, S. 30)

Ein entgegengesetztes Urteil:

Findet mit dem hydraulichen Abgleich der Einbau differenzdruckgeregelter Thermostatventile in den einzelnen Heizkörpern statt, liegt eine energetische Modernisierung vor und ist eine Mieterhöhung wegen Modernisierung gerechtfertigt. (LG Berlin, Az. 65 S 51/22)

Indexmiete

siehe: **Mieterhöhung und Indexmiete**

Individuelle Vereinbarungen

siehe: **Mietvertrag und individuelle Vereinbarungen**
siehe: **Unwirksame Klauseln in Formularmietverträgen**

Informationspflicht

siehe: **Kündigung wegen Falschangaben**
siehe: **Mietpreisbremse**

Inkassodienstleistungsunternehmen (Inkassounternehmen, Inkassodienstleister)

siehe: **Forderungsabtretung**
siehe: **Kündigung wegen Zahlungsverzug**
siehe: **Rechtsanwalt**

Inklusivmiete

siehe: **Mieterhöhung und Bruttokaltmiete**

Insolvenz des Mieters

siehe: **Betriebskostenabrechnung und Nachforderung**
siehe: **Kaution und Aufrechnung**
siehe: **Kündigung wegen Insolvenz**
siehe: **Kündigung wegen Zahlungsverzug**

Instandhaltung

siehe: **Betreten der Wohnung**
siehe: **Instandhaltung und Ankündigung**
siehe: **Instandhaltung und Aufwandsentschädigung**
siehe: **Instandhaltung und Heizung**
siehe: **Instandhaltung und Isolierglasfenster statt Holzkastendoppelfenster**
siehe: **Instandhaltung und Schönheitsreparaturen**
siehe: **Instandhaltung und Telefonanschluss**
siehe: **Instandhaltung und Teppichboden**

© Copyright Harald Grzegorzewski

siehe: **Mängel an der Mietsache**
siehe: **Modernisierung und Aufwandsentschädigung**
siehe: **Modernisierung und Mieterhöhung**
siehe: **Schönheitsreparaturen und Instandhaltung**
siehe: **Wohnungsbesichtigung**

Instandhaltung und Ankündigung

Instandsetzungsmaßnahmen müssen dem Mieter mit Termin und Umfang der Arbeiten rechtzeitig angekündigt werden, damit der Mieter sich auf die Belastungen vorbereiten kann. Auch ist die beauftragte Firma zu nennen. Unerheblich ist, ob die Instandsetzungsarbeiten auf einer Mangelanzeige des Mieters beruhen. (LG Berlin, Az. 65 S 5/19, aus: GE 2019, S. 920)

Instandsetzungsmaßnahmen in der Wohnung muss der Mieter grundsätzlich dulden. Aber nur, wenn die Baumaßnahmen ordnungsgemäß und rechtzeitig mitgeteilt wurden. Nur die Maßnahmen mitzuteilen, genüge nicht, weshalb Kündigung und Räumungsbegehren unzulässig sind. (AG Berlin Mitte, Az. 104 C 183/21)
Anmerkung: Wegen eines Wasserschadens im Badezimmer war geplant, alle Sanitätsinstallationen, Badewanne, WC und Waschbecken, Fliesen und Bodenbelag zu entfernen und zu ersetzen, die Badezimmertür auszubauen und durch eine Folientür zu ersetzen und Trocknungsmaschinen aufzustellen. Weder wurde die geschätzte Dauer der Arbeiten mitgeteilt noch ein Ersatz für das nicht benutzbare Badezimmer bzw. bei vorübergehend notwendigem Auszug der Mieter eine Ersatzwohnung und ihre Ausstattung – Informationen, zu denen der Vermieter verpflichtet sei.

Instandhaltung und Aufwandsentschädigung

Hat der Mieter freiwillig Einbauten und Installationen in der Wohnung vorgenommen, trägt er auch die Pflicht zur Instandhaltung und Instandsetzung. (LG Kiel, Az. 1 S 180/02)

Hat der Mieter mit Genehmigung des Vermieters auf eigene Kosten Einbauten und Installationen vorgenommen, trägt er die Pflicht zur Instandhaltung und Instandsetzung. Ob die Einbauten in das Eigentum des Vermieters übergehen oder nicht, ist unerheblich. (AG Berlin Charlottenburg, Az. 206 C 256/22, aus: GE 2023, S. 195)

siehe auch: **Haftung für übernommene Einbauten**
siehe auch: **Modernisierung und Aufwandsentschädigung**

Instandhaltung und Heizung

siehe: **Mietermodernisierung: speziell Heizung**
siehe: **Modernisierungsmaßnahme: Fernwärmeanschluss**
siehe: **Modernisierungsmaßnahme: Gas-Etagenheizung oder Zentralheizung**
siehe: **Wärmecontracting**

Instandhaltung und Isolierglasfenster statt Holzkastendoppelfenster

Der Austausch von Holzkastendoppelfenstern durch Isolierglasfenster im Rahmen der Haussanierung ist keine Instandhaltungsmaßnahme, die vom Mieter geduldet werden muss, wenn die Fenster auch repariert werden können. Das gilt sogar dann, wenn die Holzkastendoppelfenster nicht ganz den Auflagen des Denkmalschutzes entsprechen und die Isolierglasfenster das alte historische Gesamtbild wieder herstellen würden. (AG Berlin Schöneberg, Az. 12 C 302/00, aus: MM 3/01, S. 47)

Isolierglasfenster anstatt vorhandener Doppelkastenfenster muss der Mieter nicht dulden. Unerheblich ist hierbei das Alter der Fenster (hier: über 100 Jahre) und ihr regelmäßig anfallender Reparaturbedarf (hier: alle 3 Jahre). (AG Berlin Mitte, Az. 6 C 23/02, aus: MM5/03, S. 47)

Ohne Zustimmung der Mieter darf der Vermieter vorhandene Holzkastendoppelfenster nicht durch Isolierglasfenster ersetzen. Sind vorhandene Doppelkastenfenster nicht mehr zu reparieren, müssen

© Copyright Harald Grzegorzewski

neue Holzkastendoppelfenster eingebaut werden; denn der Austausch gegen Isolierglasfenster stellt eine Veränderung der Mietsache dar, wozu der Vermieter nicht befugt ist. Grund: Die Fenster sehen anders aus, öffnen sich anders, vor allem weiter in den Raum hinein, und erfordern anderes Lüftungsverhalten. (AG Berlin Schöneberg, Az. C 302/00, aus: GE 2001, S. 142; LG Berlin, Az. 62 S 238/01, aus: MM 3/02, S. 37)

Nachstehend entgegengesetzte Urteile:

Im Rahmen besserer Wärmedämmung ist der Austausch vorhandener Holzkastendoppelfenster gegen Holz-Isolierglasfenster vom Mieter zu dulden und stellt gemäß § 554 Abs. 2 BGB (heute: § 555b BGB) eine Modernisierung dar. (LG Berlin, Az. 65 S 318/09, aus: GE 2011, S. 338)

Der Austausch von alten Holzkastendoppelfenstern gegen moderne Kunststoff-Isolierglasfenster ist generell eine Modernisierung wegen der Energieeinsparung und vom Mieter zu dulden. Die Höhe der Energieeinsparung ist unerheblich und muss nicht nachgewiesen werden. (LG Berlin, Az. 63 S 282/13, aus: GE 2014, S. 1138; AG Berlin Tempelhof-Kreuzberg, Az. 14 C 286/13, aus: GE 2014, S. 1205)

Der Austausch hölzerner Doppelkastenfenster gegen isolierverglaste Kunststofffenster ist eine Modernisierung wegen der Energieeinsparung und deswegen vom Mieter zu dulden. (LG Berlin, Az. 65 S 144/15, aus: GE 2015, S. 1162)
Anmerkung: Offensichtlich setzt sich – zumindest in Berlin – eine Änderung der Rechtsprechung durch, wonach jede Energieeinsparung und Wärmedämmung eine zu duldende Modernisierung darstelle. Inwiefern eine vertraglich zugesicherte Fensterart, ein Denkmalschutz hinsichtlich Form und Größe und ein durch Modernisierung eingesparter Reparaturaufwand zu berücksichtigen sind, ist in jedem Einzelfall zu prüfen.

Der Austausch von Holzkastendoppelfenstern gegen Isolierglasfenster ist eine Modernisierung und vom Mieter zu dulden, weil Endenergie eingespart wird. Das gilt auch, wenn die Einsparung nur geringfügig ausfällt (hier: ca. 30 m³ Gas in der Heizperiode). (LG Berlin, Az. 67 S 108/19, aus: GE 2021, S. 883)

siehe auch: **Modernisierungsmaßnahme: Isolierglasfenster**
siehe auch: **Modernisierungsmaßnahme: Wärmedämmung**
siehe auch: **Schimmelbildung**

Instandhaltung und Schönheitsreparaturen

siehe: **Mängel an der Mietsache**
siehe: **Modernisierung und Mieterhöhung**
siehe: **Schönheitsreparaturen und Instandhaltung**
siehe: **Schönheitsreparaturen und Wohnungsmangel**

Instandhaltung und Telefonanschluss

Wurde die Wohnung mit Telefonanschluss vermietet und ist die Leitung außerhalb der Wohnung defekt, wodurch weder Telefon noch Internet funktionieren, können die Mieter Instandsetzung verlangen bzw. die Genehmigung, selbst Instandsetzung in Auftrag zu geben, verlangen mit Information darüber, wo an der Fassade und im Treppenhaus eine Neuverlegung stattfinden dürfe. (AG Berlin Neukölln, Az. 5 C 340/10)

Ist die Verbindung zwischen Telefonanschluss in der Wohnung und Hausanschluss mit Verteiler für alle Wohnungen gestört bzw. unterbrochen, ist der Vermieter zur Instandsetzung verpflichtet; denn es gehört zum üblichen Standard einer Wohnung, mit einem Telefonanschluss ausgestattet zu sein. Und wurde, wie im vorliegenden Fall, die Wohnung mit einer Telefonsteckdose angemietet, muss der Vermieter den Anschluss instand halten. (BGH, Az. VIII ZR 17/18, aus: WuM 2019, S. 23)

Sind bei Mietbeginn Anschlussdosen für Kabel und Telefon vorhanden, muss der Vermieter auch für die Funktionsfähigkeit sorgen. Was im Übergabeprotokoll hinsichtlich Funktionsfähigkeit vermerkt wurde, ist unerheblich. (LG Berlin, Az. 65 S 19/20, aus: GE 2020, S. 1118)

© Copyright Harald Grzegorzewski

Instandhaltung und Teppichboden

Wurde die Wohnung mit Teppichboden vermietet und ist der Teppichboden durch normale Nutzung verschlissen, darf der Vermieter im Rahmen seiner Instandhaltungspflicht nicht einfach den Teppichboden durch Laminat ersetzen. (LG Stuttgart, Az. 13 S 154/14, aus: GE 2015, S. 1295)

Verlangt der Mieter einen Austausch des Teppichbodens wegen gebrauchsbedingter Abnutzung, muss er nachweisen, dass die Wohnung mit Teppichboden vermietet wurde. (LG Berlin, Az. 65 S 211/21)

siehe auch: **Schönheitsreparaturen und einzelne Positionen: … Teppichboden**

Instandhaltung und Wohnungszutritt

siehe: **Betreten der Wohnung**
siehe: **Wohnungsbesichtigung**

Instandsetzung

siehe: **Mängel an der Mietsache**
siehe: **Modernisierung und Mieterhöhung**
siehe: **Schönheitsreparaturen und Instandhaltung**
siehe: **Schönheitsreparaturen und Wohnungsmangel**

Instandsetzung und Duldung

Reparaturmaßnahmen in der Wohnung müssen dem Mieter hinsichtlich Umfang und voraussichtlicher Dauer rechtzeitig angekündigt werden. Unterbleibt diese Mitteilung, kann der Mieter den Handwerkern den Wohnungszutritt verweigern. Lässt der Vermieter daraufhin den Mieter mit anwaltlichem Schreiben zur Duldung auffordern und Ersatz der Anwaltsgebühren verlangen, braucht der Mieter keinen Kostenersatz leisten. (AG Köln, Az. 222 C 93/15)
Anmerkung: Wären die Handwerker und Umfang und vermutliche Dauer der Arbeiten ordnungsgemäß angekündigt worden, wäre das anwaltliche Schreiben überflüssig gewesen.

Instandsetzungsarbeiten in der Wohnung muss der Mieter dulden. Auch sein hohes Alter von 92 Jahren steht dem nicht entgegen. (AG München, Az. 418 C 18466/18, aus: GE 2019, S. 768)

siehe auch: **Kündigung wegen Instandsetzungsarbeiten**
siehe auch: **Modernisierungsmaßnahme: Gas-Etagenheizung oder Zentralheizung**
siehe auch: **Modernisierung und Ankündigung**

Instandsetzung und Ersatzwohnung

Ist die Wohnung infolge eines Wasserschadens unbewohnbar und stellt der Vermieter für die Dauer der Instandsetzung und gleichzeitigen Modernisiserung eine Ersatzwohnung zur Verfügung, braucht weder für die Wohnung noch für die Ersatzwohnung bis zum Abschluss der Instandsetzungsarbeiten eine Nutzungsentgelt gezahlt werden, wenn hinsichtlich der Ersatzwohnung keine besondere Vereinbarung getroffen wurde. Eine Kündigung wegen Zahlungsverzug ist unwirksam. (LG Berlin, Az. 67 S 336/20)

Isolierglasfenster

siehe: **Instandhaltung und Isolierglasfenster statt Holzkastendoppelfenster**
siehe: **Mietermodernisierung: allgemein**
siehe: **Mietermodernisierung: speziell Heizung**
siehe: **Modernisierungsmaßnahme: Isolierglasfenster**
siehe: **Schimmelbildung**

Jalousien in Parterrewohnung

© Copyright Harald Grzegorzewski

Der Mieter einer Parterrewohnung kann vom Vermieter nicht verlangen, dass auf Kosten des Vermieters Rollläden an den Fenstern angebracht werden. (AG Berlin Tiergarten, Az. 8 C 40/91)

Werden im Zuge der Wärmedämmung der Fassade die Außenjalousien entfernt, kann der Mieter keinen Anbau neuer Außenjalousien verlangen, wenn dadurch die Wärmedämmung eingeschränkt wird. Stattdessen kann Schadenersatz für die Kosten der Anbringung einer Innenjalousie verlangt werden. (LG Düsseldorf, Az. 23 S 246/12, aus: GE 2014, S. 195)

siehe auch: **Balkon** (Wiederanbringung einer Markise)

Jobcenter und Mietwohnung

Gliederung nach:
1. Betriebskosten
2. Haftpflichtversicherung
3. Kaution
4. Mietübernahme
5. Mietschulden
6. Pfändungsschutz
7. Renovierungskosten
8. Rückzahlung von Betriebskosten, Mieten
9. Wohnung (Ausstattung, Größe, Lage)
10. Wohnungswechsel

1. Betriebskosten

Zu den Kosten der Unterkunft gehören die Nebenkosten wie Heizkosten, Betriebskostenvorauszahlungen und eventuell anfallende Betriebskostennachforderungen. (SG Lüneburg, Az. S 25 AS 895/06; SG Düsseldorf, Az. S 23 AS 119/06, LSG Rheinland-Pfalz, Az. L 3 AS 148/06 ER; SG Dresden, Az. S 34 AS 634/08)

Die Betriebskosten müssen auch dann übernommen werden, wenn der Kunde sie vorab selbst beglichen hat und die Betriebskostenabrechnung erst nach Erhalt des Bewilligungsbescheids nachreicht. (SG Frankfurt/Main, Az. S 26 AS 1333/07; SG Braunschweig, Az. S 19 AS 2207/07)

Das Jobcenter muss auch dann die Heizkosten in tatsächlicher Höhe übernehmen, wenn der Kunde ausnahmsweise in einer größeren Wohnung wohnt. (SG Düsseldorf, Az. S 23 AS 119/06; LSG Rheinland-Pfalz, Az. L 3 AS 148/06 ER)
Anmerkung: Ob das auch gilt, nachdem der Kunde zum Wohnungswechsel aufgefordert wurde und nach Fristablauf weiterhin in der größeren Wohnung wohnt, blieb unbeantwortet.

Das Jobcenter hat keine Heizkostenpauschale zu zahlen, sondern die tatsächlichen Heizkosten entsprechend der festgelegten Abschläge und der später errechneten Nachzahlungsforderung. (SG Dortmund, Az. S 29 AS 498/05; LSG Bayern, Az. L 7 B 110/07 AS ER)
Anmerkung: Hat die Wohnung eine Gas-Etagenheizung, werden nicht die gesamten Kosten der Gasversorgung als Heizkosten angesetzt, wenn zusätzlich ein Gasherd verwendet wird.

Die Heizkosten dürfen nicht pauschal abgerechnet werden; zur Prüfung der Angemessenheit ist der bundesweite Heizspiegel heranzuziehen (BSG, Az. B 14 AS 36/08 ER)

Heizkosten bei Wohnungen unter 100 m² Fläche sind nicht pauschal, sondern in tatsächlicher Höhe zu übernehmen. (SG Lüneburg, Az. S 45 AS 34/10)
Anmerkung: Gemäß § 22 Abs. 1 SGB II werden Leistungen für Unterkunft und Heizung „*in Höhe der tatsächlichen Aufwendungen erbracht, soweit diese angemessen sind*." Nach einem Urteil des BSG ist zur Prüfung der Angemessenheit der bundesweite Heizspiegel heranzuziehen (Az. B 14 AS 36/08 ER). Nach Urteil des Sozialgerichts Lüneburg gilt das nur für Wohnungen oberhalb von 100 m².

© Copyright Harald Grzegorzewski

Die Kosten für Warmwasser können nicht pauschal und auch nicht gemäß Heizkostenverordnung aus den Heizkosten herausgerechnet werden, sondern nur in Höhe des Anteils im Regelsatz der Grundsicherung. (BSG, Az. B 14/7b, AS 64/06 R; BSG, Az. B 14/11b AS 15/07)

Werden Bad/WC elektrisch beheizt, gehören diese Stromkosten mit zu den Heizkosten. (SG Hamburg, Az. S 59 AS 107/05)
Anmerkung: Weil diese Stromkosten nicht separat erfasst werden, können sie in einer Mietauskunft gegenüber dem Jobcenter nicht korrekt angegeben werden. Es bleibt nur die Schätzung.

Hat die Wohnung eine Gas-Etagenheizung, sind die Wartungskosten als Teil der Betriebskosten von der Arge zu übernehmen. (SG Augsburg, Az. S 9 AS 271/07)

Eine Betriebskostennachzahlung zählt zu den Kosten der Unterkunft und ist zu übernehmen. (SG Lüneburg, Az. S 25 AS 895/06)

Eine Betriebskostennachzahlung aus dem Jahr vor Bezug von Arbeitslosengeld II ist vom Jobcenter in voller Höhe zu übernehmen. Wird nach Erhalt der Betriebskostenabrechnung noch vor Ablauf des Nachzahlungstermins die Kostenübernahme beantragt, erfolgt die Zahlung als Zuschuss, weil es sich gemäß § 22 I SGB II um unterkunftsbezogenen Bedarf handelt. Wird erst nach dem Zahlungstermin die Kostenübernahme beantragt, erfolgt die Zahlung auf Darlehensbasis, weil es sich gemäß § 22 V SGB II um Schulden des Mieters handelt. (SG Dresden, Az. S 34 AS 1334/06 ER)

Eine Betriebskostennachzahlung muss auch für die ehemalige Wohnung übernommen werden, wenn der Leistungsempfänger inzwischen umgezogen ist. (LSG Sachsen, Az. L 3 AS 188/08)

Eine Betriebskostennachzahlung für das Vorjahr, in dem Leistungen von der Arge bezogen und Miete und Betriebskostenvorauszahlung übernommen wurden, muss von der Arge geglichen werden, wenn die Betriebskostenabrechnung den Mietern während des Leistungsbezugs zugeht. Das gilt auch, wenn diese Abrechnung der Arge erst nach Ablauf der Bezugszeit von Arbeitslosengeld II übergeben wird. (BSG, Az. B 4 AS 62/09 R)
Fall: von Anfang 2006 bis 31.05.2007 wurde Arbeitslosengeld II bezogen. Am 21.03.2007 wurde die Betriebskostenabrechnung zugestellt und Nachforderung geltend gemacht. Am 04.06.2007, wenige Tage nach Ablauf der Bezugszeit, wurde die Abrechnung der Arge zur Bezahlung der Nachforderung übergeben.

Eine Betriebskostennachzahlung für den Zeitraum, in dem Arbeitslosengeld II bezogen wurde, muss nicht übernommen werden, wenn bei Zugang der Betriebskostenabrechnung keine Hilfebedürftigkeit mehr vorliegt, sondern eine sozialversicherungspflichtige Tätigkeit ausgeübt wird. (SG Mainz, Az. S 10 AS 200/12)
Fall: Die Mieterin erhielt 2011 eine Abrechnung für 2010 und sollte rund 400 € nachzahlen. Da sie inzwischen wieder voll berufstätig ist, braucht das Jobcenter die Nachzahlung nicht übernehmen.

Das Jobcenter muss eine Nachforderung aus der Betriebskostenabrechnung zur ehemaligen Wohnung des Leistungsempfängers übernehmen, obwohl der Mieter inzwischen umgezogen ist; ob der Leistungsempfänger hinsichtlich der alten Wohnung zur Senkung der Unterkunftskosten aufgefordert oder ein Umzug angemeldet und genehmigt wurde, ist unerheblich; ausschlaggebend ist allein, dass der Leistungsempfänger seit Entstehung der Betriebskosten in der Wohnung lebte und bis zum Zeitpunkt der Nachforderung Leistungen vom Jobcenter bezog. (SG Detmold, Az. S 23 AS 1759/16)

2. Haftpflichtversicherung

Wird bei Abschluss des Mietvertrages eine private Haftpflichtversicherung vom Mieter verlangt, muss das Jobcenter die Versicherungsbeiträge als zusätzliche Kosten der Unterkunft übernehmen. (BSG, Az. B 4 AS 76/20 R)

3. Kaution

© Copyright Harald Grzegorzewski

Die Übernahme der Kaution muss vor Mietvertragsabschluss beim zuständigen Jobcenter beantragt werden. (SG Berlin, Az. S 88 AS 5434/05; SG Berlin, Az. S 63 AS 7217/05)

Hat das Jobcenter für den Mieter die Kaution geleistet, ist bei Auszug des Mieters die Kaution auch an das Sozialamt zurückzuzahlen. (LG Aachen, Az. 7 S 86/2000, aus: NZM 2000, S. 1179)

4. Mietübernahme

Zieht ein Sozialhilfeempfänger während des Bezugs laufender Hilfe zum Lebensunterhalt ohne Notwendigkeit in eine unangemessen teure Wohnung um, kann er die Übernahme der Unterkunftskosten weder in voller Höhe noch teilweise in Höhe solcher Aufwendungen verlangen, die für eine angemessen teure Wohnung aufzubringen wäre. Ein Sozialhilfeempfänger, der ohne Notwendigkeit eine aus sozialhilferechtlicher Sicht an sich abstrakt zu teure Wohnung bezieht, kann die Übernahme seiner tatsächlichen Unterkunftskosten nur beanspruchen, wenn und solange für ihn keine bedarfsgerechte kostengünstigere Unterkunftsalternative verfügbar ist. (BVerwG, Az. BVerwG 5 C 14/95, aus: GE 1996, S. 1555)

Erklärt sich das Jobcenter zur Übernahme der Nettokaltmiete und Betriebskosten bereit, bedeutet das keinen „*Schuldeintritt*“ für den Mieter dahingehend, rechtsverbindlich für die Kosten der Unterkunft einzustehen. Die Übernahmeerklärung gegenüber dem Vermieter ist nur eine „*Tatsachenmitteilung*“.
(OLG Düsseldorf, Az. I-24 U 230/09, aus: GE 2010, S. 1538)
Anmerkung: Das gilt nicht nur für die Übernahmeerklärung der gesamten Mietkosten, sondern auch für die Erklärung, die Miete direkt an den Vermieter zu überweisen.

Die mietvertragliche Vereinbarung, wonach der Mieter einer Direktauszahlung der Miete durch das Jobcenter an den Vermieter zustimmt, ist kein „*Schuldbeitritt*“ des Jobcenters. Wird auf Verlangen die Miete wieder an den Mieter überwiesen und von ihm nicht an den Vermieter weitergeleitet, kann der Vermieter keinen rückwirkenden Ausgleich der entstandenen Mietrückstände verlangen. (LSG Bayern, Az. L 7 AS 263/15)

Einem Leistungsempfänger kann die Übernahme der Mietkosten verweigert werden, wenn er nachweislich die Wohnung gar nicht nutzt bzw. dauerhaft abwesend ist. Indizien sind extrem niedrige Innentemperaturen im Winter, keine frischen Lebensmittel und keine getragenen/schmutzigen Kleidungsstücke in der Wohnung, herausgezogene Stecker häufig genutzter Elektrogeräte, ein extrem niedriger Heizkostenverbrauch gemäß Abrechnung. (LSG Niedersachsen-Bremen, Az. L11 AS 1138/16 B ER)

Einem Kunden, der Leistungen nach SGB II beansprucht, steht gesetzlich nur eine „*Wohnung mit bescheidenem Zuschnitt*“ und „*einfacher und im unteren Segment liegender Ausstattung*“ zu. (BSG, Az. B 7b AS 10/06 R)

Die Übernahme der Miete und Betriebskosten muss der Kunde vor Mietvertragsabschluss beim zuständigen Jobcenter beantragen. (SG Berlin, Az. S 65 AS 8716/06 ER)

Grundsätzlich hat der Kunde vor Abschluss des Mietvertrages die Zusicherung des Jobcenters hinsichtlich Übernahme der Kosten der Unterkunft einzuholen. Das gilt auch für die Notwendigkeit eines Umzuges in eine andere Wohnung. (SG Berlin, Az. S 65 AS 8716/06 ER)
Anmerkung: Der Mietinteressent sollte ein Anschreiben des Vermieters über Höhe der Nettokaltmiete, der Betriebs- und Heizkostenvorauszahlungen und der Kaution dem Jobcenter zur Genehmigung vorlegen und anschließend dem Vermieter übergeben.

Das Jobcenter muss auch dann die vollen Mietkosten übernehmen, wenn der Mietvertrag nicht nur vom Kunden, sondern auch von den Eltern unterzeichnet wurde, damit ihr Kind die Wohnung erhält. (SG Magdeburg, Az. S 11 AS 3600/09 ER)
Anmerkung: Die Eltern hatten den Mietvertrag aus Bonitätsgründen mitunterzeichnet, ohne selbst in der Mietwohnung wohnen zu wollen.

© Copyright Harald Grzegorzewski

Das Jobcenter muss Mieten übernehmen, die über den „*angemessenen Unterkunftskosten*“ liegen, wenn die Ermittlung der Angemessenheit „*nicht schlüssig*“ nachvollziehbar ist; insbesondere, wenn die Ermittlung der Daten (durch ein privatwirtschaftliches Unternehmen) fehlerhaft ist und nicht den gesamten Wohnungsbestand des Ortes (hier: der Stadt Gießen) berücksichtigt. (SG Gießen, Az. S 25 AS 859/14 ER)
Anmerkung: Statt „*angemessenen*“ 505,54 € für Miete und Nebenkosten müssen 779 € übernommen werden.

Wenn das Jobcenter für den Mieter die Miete übernimmt und regelmäßig zu spät an den Vermieter überweist, so hat der Mieter die Verspätung nicht zu vertreten. Das gilt auch, wenn die Miete regelmäßig zu spät an den Mieter gezahlt und dadurch verspätet an den Vermieter weitergeleitet wird. Eine fristlose Kündigung gemäß § 543 Abs. 1 BGB wegen ständig unpünktlicher Mietzahlung ist unwirksam. (BGH, Az. VIII ZR 64/09, aus: GE 2009, S. 1613)
Anmerkung: Das Jobcenter wird nicht als Erfüllungsgehilfe angesehen, weshalb der Mieter nicht für das Verschulden des Jobcenters einzustehen hat.

Wenn das Jobcenter die Anträge des Mieters zu spät bearbeitet und deswegen Mietrückstände entstehen, kann nicht wegen Zahlungsverzug fristlos gekündigt werden, weil der Mieter die Verzögerung nicht zu vertreten hat. (LG Wiesbaden, Az. 3 S 114/11)

Unpünktliche oder ausbleibende Zahlung der Miete durch das Jobcenter hat der Mieter nicht zu vertreten, wenn das Fehlverhalten eindeutig beim Jobcenter liegt. Trägt der Mieter hingegen eine Mitschuld an der Nichtzahlung, weil er seiner Mitwirkungspflicht nicht nachkommt, indem angeforderte Mietunterlagen dem Jobcenter nicht übergeben werden und somit die Mietansprüche nicht geprüft werden können, kann das Mietverhältnis gemäß § 573 II Nr. 1 BGB ordentlich gekündigt werden. (LG Berlin, Az. 63 S 216/12, aus: GE 2013, S. 1491)
Fall: Der Vermieter hatte fristlos und ordentlich gekündigt. Die fristlose Kündigung konnte durch Ausgleich der Mietrückstände innerhalb der Schonfrist abgewendet werden, nicht aber die ordentliche Kündigung wegen erheblicher Pflichtverletzung (*siehe hierzu auch*: **Kündigung und Schonfrist**).

Hat das Jobcenter sich durch entsprechende Vereinbarung mit dem Mieter verpflichtet, die Miete direkt und regelmäßig an den Vermieter zu überweisen und bleiben Mietzahlungen aus, kann der Mieter nicht wegen Zahlungsverzug gekündigt werden, weil er in Unkenntnis der Nichtzahlung die Verzögerungen durch das Jobcenters nicht zu vertreten hat. Eine Fortsetzung des Mietverhältnisses ist zumutbar, weil das Jobcenter den Mietrückstand ausgleichen kann. (LG Berlin, Az. B 67 S 94/14)

Hat das Jobcenter die Mietzahlungen eingestellt und der Vermieter den Mieter wegen Zahlungsverzug erst abgemahnt und nach weiterem Verzug gekündigt und behauptet der Mieter, weder die Abmahnung erhalten noch von der Einstellung der Mietzahlungen gewusst zu haben, muss der Mieter den Nichterhalt der Abmahnung und das Nichtwissen von den ausgebliebenen Zahlungen beweisen. Ohne Beweisführung bleiben Kündigung und Räumungsbegehren wirksam. (LG Berlin, Az. 67 S 285/16, aus: GE 2016, S. 1507)

Hat der Mieter vom Jobcenter noch keinen Bescheid, ob die Miete übernommen und direkt an den Vermieter überwiesen wird und infolgedessen der Vermieter keine Übernahmeerklärung des Jobcenters vorliegen, kann das Mietverhältnis fristlos gekündigt werden, wenn der Mieter mit mehreren Mieten in Verzug gerät. (LG Berlin, Az. 67 T 18/10, aus: GE 2010, S. 487)

Hat der Mieter einen Antrag auf Sozialhilfe und Kostenübernahme der Mieten gestellt und kommt er während der Bearbeitungszeit in Zahlungsverzug, kann bei mehr als zwei Mieten Rückstand das Mietverhältnis fristlos gekündigt werden. (BGH, Az. VIII ZR 175/14, aus: WuM 2015, S. 152)
Anmerkung: Ausschlaggebend ist der Umstand, dass noch keine Bewilligung der Mietkostenübernahme vorliegt.

Hat das Jobcenter die Miete übernommen und zahlt sie regelmäßig zu spät an den Vermieter, kann nicht wegen unpünktlicher Mietzahlung fristlos gekündigt werden, weil das Jobcenter kein Erfüllungsgehilfe des Mieters ist und Versäumnisse der Mieter nicht zu vertreten hat. (BGH, Az. VIII ZR 64/09, aus: GE 2009, S. 1613)

© Copyright Harald Grzegorzewski

Zahlt das Jobcenter die übernommene Miete immer wieder und erheblich zu spät oder nicht immer vollständig und ist der Vermieter aus besonderen finanziellen Gründen auf pünktliche und vollständige Zahlung angewiesen und hat der Mieter unterlassen, rechtzeitig Übernahme der Miete zu beantragen bzw. auf pünktliche und vollständige Zahlung zu drängen, kann nach erfolglosen Abmahnungen das Mietverhältnis fristlos gekündigt werden. Allein der Umstand, dass das Jobcenter kein Erfüllungsgehilfe des Mieters ist, befreit nicht von der – ausnahmsweisen – Berechtigung zur fristlosen Kündigung. (BGH, Az. VIII ZR 173/15)

Hat das Jobcenter gemäß Vereinbarung mit dem Kunden dem Vermieter die Miete überwiesen, obwohl der Kunde nicht mehr hilfebedürftig ist, kann vom Vermieter keine Rückzahlung verlangt werden. Gegenüber dem Vermieter hat das Jobcenter keinen öffentlich-rechtlichen Anspruch und kann somit keinen Verwaltungsakt erlassen. (LSG Bayern, Az. L 7 AS 381/12)

Der Vermieter kann vom Jobcenter keine Zahlung der Miete bzw. Übernahme von Mietrückständen verlangen, wenn der Mieter die erhaltenen Leistungen für die Unterkunft nicht mehr an den Vermieter überwiesen hat. (LSG Bayern, Az. L 7 AS 263/15)
Anmerkung: Mietvertraglich war vereinbart, dass der Mieter der direkten Auszahlung für Unterkunft und Heizung durch das Jobcenter an den Vermieter zustimmt. Später verlangte der Mieter vom Jobcenter, die Auszahlungen wieder an ihn persönlich zu leisten, ohne sie an den Vermieter weiterzuleiten. Die nachträgliche verlangte Begleichung der Rückstände wurde vom Gericht abgelehnt mit dem Hinweis, dass die mietrechtliche Vereinbarung keinen Schuldeintritt des Jobcenters darstellt.

Zahlt das Jobcenter gemäß § 22 VII SGB II versehentlich weiter die Miete an den Vermieter, obwohl das Mietverhältnis durch Kündigung beendet ist und die Mieter dem Jobcenter schon einen neuen Mietvertrag mit einem anderen Vermieter vorgelegt haben, kann das Jobcenter die zu viel gezahlte Miete vom alten Vermieter zurückverlangen, wenn er zum Zeitpunkt des Mieteingangs wusste, dass die Zahlung zu Unrecht erfolgt. (BGH, Az. VIII ZR 39/17)

Wird die Miete eines Kunden aufgrund einer Modernisierung erhöht, liegt regelmäßig eine Härte vor, weil es die förderungsangemessene Gesamtmiete überschreiten und ein Kostensenkungsverfahren gemäß AV-Wohnen Berlin 2021 auslösen könnte mit der Folge eines möglichen Verlustes der Wohnung. (LG Berlin, Az. 64 S 111/20, aus: GE 2021, S. 1267)

Der Vermieter kann vom Jobcenter keine Direktüberweisung der Miete und Nebenkosten des Leistungsempfängers verlangen, weil das Jobcenter kein zweiter Schuldner ist – auch nicht, wenn in der Vergangenheit Miete und Nebenkosten auf Bitten des Mieters direkt überwiesen wurden. (LSG Niedersachsen-Bremen, Az. L 11 AS 578/20)

Jobcenter muss Kosten für die Sozialwohnung übernehmen. Zur Beurteilung der Mietkostenhöhe ist nicht der Mietspiegel, sondern ein Vergleich mit Mieten anderer Sozialwohnungen ausschlaggebend. Ein Verweis auf einfache Wohnungen in einfachen Wohnlagen ist nur angemessen, wenn dort Wohnraum „*auch tatsächlich für Leistungsberechtigte zur Verfügung stehen*“. Und die im Zweifel heranzuziehende Wohngeldtabelle ist „*für Berliner Verhältnisse ungeeignet, weil danach selbst viele Sozialwohnungen als unangemessen teuer angesehen werden müssten*." (LSG Berlin-Brandenburg, Az. L 32 AS 1888/17)
Anmerkung: Statt veranschlagten 480 € Warmmiete musste das Jobcenter 640 € übernehmen.

siehe auch: **Kündigung wegen verspäteter Mietzahlung**
siehe auch: **Kündigung wegen Zahlungsverzug**
siehe auch: **Sozialamt**

5. Mietschulden

Werden die Mietschulden binnen 2 Monaten ab Zustellung der Räumungsklage vom Sozialamt gegenüber dem Vermieter vollständig ausgeglichen, wird die fristlose Kündigung unwirksam. Unerheblich ist, dass die Bezahlung gegenüber dem Mieter nicht als Zuschuss, sondern als Darlehen gewährt wird. (AG Neuruppin, Az. 42 C 63/11)

© Copyright Harald Grzegorzewski

Mietschulden werden nicht übernommen, wenn infolge der ordentlichen Kündigung keine dauerhafte Sicherung der Wohnung für den Mieter angenommen werden kann. (SG Berlin, Az. S 49 SO 2719/05 ER; SG Berlin, Az. S 38 SO 723/06 ER)
Anmerkung: Da neben der fristlosen Kündigung auch ordentlich gekündigt werden kann und eine nachträgliche Mietzahlung nur die fristlose Kündigung gemäß § 569 III Nr. 2 BGB unwirksam macht, die ordentliche Kündigung hingegen wirksam bleibt, übernehmen weder Jobcenter noch Sozialamt die aufgelaufenen Mietschulden. Insofern ist vermieterseits bei jeder Kündigung wegen rückständiger Mieten abzuwägen zwischen Fortbestand des Mietverhältnisses mit Mietschuldenübernahme oder Beendigung des Mietverhältnisses ohne Mietschuldenübernahme.

Mietschulden werden nicht übernommen, wenn der Hilfebedürftige die erfolgten Mietzahlungen des Jobcenters nicht an den Vermieter überwiesen, sondern für andere Ausgaben zweckfremd verwendet hat und es dadurch zu den Mietschulden gekommen ist. (LSG Baden-Württemberg, Az. L 2 AS 842/13 ER-B)

Die schriftliche Erklärung des Jobcenters, die Mietschulden „*nach aktuellem Stand*“ zu übernehmen, ist keine verbindliche Verpflichtungserklärung, weil nicht klar und eindeutig daraus hervorgeht, welche Beträge konkret übernommen werden. Eine die fristlose Kündigung unwirksam machende heilende Wirkung innerhalb der Schonfrist kommt dieser zu allgemein gehaltenen Erklärung nicht zu. (LG Berlin, Az. 67 S 408/16, aus: GE 2017, S. 297)

Die Erklärung des Jobcenters, die Mietschulden für den Mieter zu übernehmen, um die schon erfolgte fristlose Kündigung wegen Mietrückständen unwirksam zu machen, muss gemäß § 569 III Nr. 2 BGB gegenüber dem Vermieter erklärt werden. Eine Erklärung gegenüber dem Mieter genügt nicht. Überdies darf die Übernahmeerklärung nicht zur Bedingung machen, dass eine Schuldenübernahme nur erfolge, wenn der Vermieter verbindlich die Fortsetzung des Mietverhältnis erkläre. (AG Berlin Tempelhof-Kreuzberg, Az. 14 C 188/18, aus: GE 2018, S. 1399)

Leiten die Mieter die Zahlungen des Jobcenters für die Wohnung nicht an den Vermieter weiter und wachsen Mietrückstände an, kann der Vermieter diese Mietrückstände nicht vom Jobcenter einklagen. (BSG, Az. B 14 AS 38/17 R)

Keine Übernahme der Mietschulden durch das Jobcenter, wenn ein Räumungsurteil vorliegt und trotz Schuldenübernahme ein dauerhafter Erhalt der Wohnung nicht gewährleistet ist. (LSG Nordrhein-Westfalen, Az. L 19 AS 2382/17 B ER)

siehe auch: **Kündigung und Schonfrist**
siehe auch: **Obdachlosigkeit und Mietübernahme**
siehe auch: **Sozialamt**

6. Pfändungsschutz

Hat das Jobcenter die Zahlung der Miete gekürzt, weil dem Kunden eine Rückzahlung aus seinen Betriebskostenvorauszahlungen zusteht, kann ein Gläubiger des Mieters nicht den Rückzahlungsanspruch pfänden und vom Vermieter Überweisung des Guthabens sowie Erstattung vorgerichtlicher Anwaltskosten verlangen. (BGH, Az. IX ZR 310/12)
Anmerkung: Der BGH schloss sich mit diesem Urteil dem Bundessozialgericht an, das ebenfalls die Pfändbarkeit unter vorgenannter Bedingung für unzulässig erklärte. (BSG, Az. B 14 AS 188/11 R)

7. Renovierungskosten

Die Kosten für Schönheitsreparaturen sind keine Kosten für Instandhaltung, somit nicht in der Regelleistung nach § 20 SGB II enthalten und deshalb gesondert vom Jobcenter zu übernehmen. (SG Berlin, S 55 AS 11521/05 ER; LSG Niedersachsen-Bremen, Az. L 8 SO 118/05 ER; LSG Niedersachsen, Az. L 9 AS 409/06 ER; BSG, Az. B 11b AS 31/06 R)

Empfängern von Arbeitslosengeld II sind auf Antrag die Kosten für die mietvertraglich geschuldeten Schönheitsreparaturen vorzuschießen. (SG Düsseldorf, Az. S 45-24 SO 62/06)

© Copyright Harald Grzegorzewski

Anmerkung: Im vorliegenden Fall wurden Kosten in Höhe von 422 € für angemessen gehalten.

Zahlen Sozialamt oder Jobcenter die Miete als Kosten der Unterkunft, so haben sie eine einmalige Beihilfe zu leisten, wenn vertraglich geschuldete Schönheitsreparaturen bei Auszug des Mieters fällig werden. (SG Berlin, Az. S 63 AS 1311/05, aus: GE 2005, S. 1559)

Hat das Jobcenter die Miete und Betriebskosten übernommen, so muss sie sich anteilig auch an Aufwendungen beteiligen, die mit "*Bezug, Unterhaltung und Wechsel der Unterkunft*" zusammenhängen. Das betrifft sowohl Renovierungskosten beim Auszug als auch Renovierungskosten beim Einzug. (LSG Niedersachsen-Bremen, Az. L 9 AS 409/06, aus: GE 2007, S. 159)

Soll der Sozialhilfe beziehende Mieter in eine kleinere Wohnung umziehen, weil die Mietkosten nur bis zu einer bestimmten Höhe vom Sozialamt übernommen werden, so ist das Sozialamt verpflichtet, die Renovierungskosten der alten Wohnung zu übernehmen, sofern im Mietvertrag rechtswirksam die Schönheitsreparaturen auf den Mieter abgewälzt sind und der Mieter selbst nicht in der Lage ist, die notwendigen Schönheitsreparaturen auszuführen. Und sollte im Zuge nicht durchgeführter Renovierung der Vermieter weitere „*Folgekosten*“ haben, sind diese ebenfalls zu ersetzen. (LSG Baden-Württemberg, Az. L 7 SO 4415/05)
Anmerkung: Für das Gericht sind die Renovierungskosten nicht im Regelsozialhilfesatz enthalten und somit zusätzlich erstattungspflichtig. Als Folgekosten wurden im vorliegenden Fall Mietausfall für zwei Monate, Mahnkosten und Gebühren anerkannt.

Die Kosten der Erstrenovierung sind zu übernehmen, wenn der Leistungsempfänger zum Umzug durch die Arge aufgefordert wurde. (BSG, Az. B 4 AS 49/07 R)

Das Jobcenter kann die Übernahme der Renovierungskosten verweigern, wenn die mietvertragliche Klausel über Schönheitsreparaturen nach aktueller Rechtsprechung unwirksam und der Mieter deshalb nicht zur Renovierung verpflichtet ist. (SG Speyer, Az. S 1 AS 156/06)

Das Jobcenter muss die Kosten der Renovierung übernehmen, wenn der Mieter das Abnahmeprotokoll unterzeichnet und damit die Verpflichtung zur Renovierung übernommen hat; denn durch die unterzeichnete Abnahme ist die Renovierungsforderung des Vermieters „*nicht offensichtlich unbegründet*“. Es ist nicht angemessen, die Kostenübernahme zu verweigern und vom Mieter Klage gegen den Vermieter zu verlangen, um die Rechtmäßigkeit der mietvertraglichen Renovierungsklausel überprüfen zu lassen. (SG Berlin, Az. S 149 AS 42641/09)

Die Kosten für die Beseitigung von Einbauten in der alten Wohnung (hier: Holzverkleidung an der Decke, Fliesen auf dem Boden, Klebedekor an den Wänden) muss das Jobcenter übernehmen, wenn der Mieter zur Beseitigung verpflichtet ist und vom Jobcenter zum Umzug in eine preisgünstigere Wohnung aufgefordert wurde. (SG Berlin, Az. S 82 AS 25836/12, aus: GE 2014, S. 1540)

8. Rückzahlung von Betriebskostenguthaben, Mieten, Kaution

Ein Betriebskostenguthaben steht dem Mieter und nicht dem Jobcenter zu, wenn der Mieter aus der Grundsicherung Mietzuzahlungen leistet, um in der teureren Wohnung bleiben zu können. (SG Kiel, Az. S 38 AS 588/10 ER)
Anmerkung: Gemäß § 22 Abs. 3 SGB II „*mindern*“ Guthaben aus einer Betriebskostenabrechnung die Zahlungen des Jobcenters für Miete und Betriebskosten im Folgemonat, weshalb nicht dem Jobcenter, sondern dem Mieter der Rückzahlungsanspruch zusteht und der Vermieter nicht verpflichtet ist, das Guthaben dem Jobcenter zu überweisen.

Ist der Mietvertrag wegen weit überhöhter Mieten nichtig, kann nicht der Mieter, sondern das Jobcenter die gezahlten Mieten und Mietsicherheiten zurückverlangen; denn gemäß § 33 SGB II sind Forderungen aus dem Mietverhältnis während des Leistungsbezuges auf den Leistungsträger übergegangen. (LG Hamburg, Az. 316 S 81/15)

© Copyright Harald Grzegorzewski

Wurde vom Jobcenter trotz beendetem Mietverhältnis noch Miete für den Alg 2-Empffänger direkt an den Vermieter überwiesen, hat nicht der ehemalige Mieter, sondern das Jobcenter einen Rückzahlungsanspruch aus ungerechtfertigter Bereicherung. (BGH, Az. VIII ZR 39/17)
Anmerkung: Weil die hier die Mietzahlung nach Beendigung eines Mietverhältnisses erfolgte und nicht während eines laufenden Mietverhältnisses, unterblieb eine Klärung, ob der Mieter den Rückzahlungsanspruch hat oder das Jobcenter durch Forderungsübergang gemäß § 33 Abs. 1 SGB II.

Besteht ein Anspruch auf Rückzahlung der Betriebskostenvorauszahlungen und der Mietkaution und steht der Mieter im Sozialleistungsbezug, gehen Forderungen aus dem Anspruch gemäß § 33 Abs. 1 SGB II auf das Jobcenter über und kann das Jobcenter die Rückzahlung verlangen. (LG Hamburg, Az. 333 S 17/21)

Ein Mieter im Sozialleistungsbezug kann keine Mietrückzahlung vom Vermieter verlangen. Mit Bezug von Sozialleistungen einschließlich Mietzahlungen für den Bezugszeitraum sind gemäß § 33 Abs. 1 SGB II Forderungen aus dem Mietverhältnis auf den Leistungsträger (hier dem Jobcenter) übergegangen und können Rückzahlungsansprüche nicht vom Mieter, sondern nur vom Jobcenter geltend gemacht werden. (BGH, Az. VIII ZR 150/23
Anmerkung: § 33 Abs. 1 SGB II gilt für sämtliche Ansprüche (Forderungen) aus dem Mietverhältnis, die während des Bezugs von Leistungen durch das Jobcenter entstanden sind.

9. Wohnung (Ausstattung, Größe, Lage)

Grundsätzlich besteht nur ein Anspruch auf eine Wohnung mit einfacher Ausstattung. (BSG, Az. B 7b AS 10/06 R)

Grundsätzlich steht einem Empfänger von Arbeitslosengeld II (amtsprachlich „*Kunde*“) nur Wohnraum „*in einfacher Wohnlage*“ zu, wobei auch Ofenheizung zumutbar ist. (LSG Berlin-Brandenburg, Az. L 14 AS 1650/07, aus: GE 2008, S. 131)

Bei der Bedarfsermittlung hinsichtlich Ausstattung, Lage und Miethöhe ist der örtliche Mietspiegel zu berücksichtigen. (BSG, Az. B 7b AS 18/06 R)

Für einen Single ist eine 1-Zimmerwohnung bis 45 m² in einfacher Wohnlage bis brutto 360 € angemessen. Zur Ermittlung der Nettokaltmiete ist der Mittelwert des Mietspiegels (gebildet „*aus sämtlichen Mittelwerten einer Zeile*“) und zur Ermittlung der Betriebskosten der Betriebskostenspiegel heranzuziehen. (LSG Berlin-Brandenburg, Az. L 28 AS 848/08)
Anmerkung: Die Flächenangabe ist nicht bundeseinheitlich. Z. B. wurden in Nordrhein-Westfalen bis zu 50 m² für angemessen gehalten. (LSG Nordrhein-Westfalen, Az. L 19 AS 2202/10).

10. Wohnungswechsel

Grundsätzlich muss vor dem Wohnungswechsel die Genehmigung des Jobcenters eingeholt werden. (SG Berlin, Az. S 63 AS 9629/05 ER)

Vor dem Wohnungswechsel muss beim Jobcenter die Übernahme der Kaution beantragt werden. (SG Berlin, Az. S 63 AS 7217/05)

Bei einem zwingend erforderlichen Umzug muss das Jobcenter die höheren Mietkosten auch dann übernehmen, wenn der Umzug ohne vorherige Zustimmung erfolgte. (SG Dortmund, Az. S 31 AS 282/07)
Fall: Eine Untermieterin musste umziehen, weil der Hauptmieter die Wohnung gekündigt hatte und sie in der Wohnung nicht verbleiben konnte. Stattdessen ging sie ein neues, um 17,63 € teureres Untermietverhältnis ein.

Maklerkosten werden in „*angemessener*“ Höhe und nur bei vorher genehmigtem Umzug übernommen, wenn ohne Makler keine Wohnung gefunden werden kann. (SG Frankfurt/Main, Az. S 48 AS 123/06 ER; LSG Bayern, Az. L 7 B 643/08 AS ER)

Kabelanschluss bzw. Kabelfernsehen

© Copyright Harald Grzegorzewski

Sind bei Mietbeginn Anschlussdosen für Kabelfernsehen und Telefon vorhanden, muss der Vermieter für die Funktionsfähigkeit sorgen und die Kosten tragen. Was im Übergabeprotokoll hinsichtlich Funktionsfähigkeit vermerkt wurde, ist unerheblich. (LG Berlin, Az. 65 S 19/20, aus: GE 2020, S. 1118)

siehe auch: **Betriebskostenart: Breitbandkabelanschluss**
siehe auch: **Modernisierungsmaßnahme: Kabelanschluss**
siehe auch: **Parabolantenne und Aufstellungsart**
siehe auch: **Parabolantenne und Genehmigung**

Kalte Räumung

siehe: **Auszug des Mieters und Hausrat**
siehe: **Räumung ohne Gerichtsurteil**

Kappungsgrenze

Die Kappungsgrenze bezieht sich gemäß § 558 Abs. 1 BGB grundsätzlich auf die Miete, die vertraglich vereinbart wurde; wurde eine Nettokaltmiete plus Betriebskostenvorauszahlung vereinbart, dann auf die Nettokaltmiete; wurde eine Teilinklusivmiete vereinbart (Nettokaltmiete inklusive Betriebskosten ohne Heizkosten), dann auf diese Teilinklusivmiete. (BGH, Az. VIII ZR 160/03; LG Berlin, Az. 63 S 271/05, aus: GE 2006, S. 391)

Bei der Berechnung der Kappungsgrenze bleiben Mieterhöhungen unberücksichtigt, die aufgrund durchgeführter Modernisierungen nach § 3 MHG (§ 559 BGB neue Fassung) oder nach § 4 MHG (§ 560 BGB neue Fassung) erfolgten. Unerheblich ist hierbei, ob die Erhöhung wegen Modernisierung durch einseitiges Mieterhöhungsverlangen des Vermieters oder durch beiderseitige Vereinbarung über einen Modernisierungszuschlag zustande kam. (BGH, Az. XII ZB 224/02)
Begründung: Die Mieterhöhung aufgrund stattgefundener Modernisierung beruht auf baulichen Maßnahmen, die eine einseitige Mieterhöhung gemäß § 3 MHG gerechtfertigt hätten. Wenn stattdessen einvernehmlich eine Mieterhöhung zwischen Mieter und Vermieter vereinbart wurde, bleibt materiell das gesetzliche Erhöhungsrecht gewahrt, weshalb der Ausnahmetatbestand des § 2 Abs. 1 Nr. 3 MHG (§ 558 Abs. 1 BGB neue Fassung) auch auf die einvernehmliche Mieterhöhung wegen Modernisierungsmaßnahmen anzuwenden ist.

Bei der Berechnung der Kappungsgrenze müssen vorherige Mieterhöhungen wegen gestiegener Kapitalkosten auch nach späterem Wegfall der Preisbindung berücksichtigt werden. (BGH, Az. VIII ZR 177/03 und VIII ZR 178/03)

Ist die Kappungsgrenze durch Rechtsverordnung von 20 % auf 15 % herabgesetzt worden, gilt sie für alle Mieterhöhungen, die nach Inkrafttreten der Rechtsverordnung dem Mieter zugegangen sind. (LG München, Az. 14 S 25592/13, aus: GE 2014, S. 394)
Anmerkung: Gemäß § 558 Abs. 3 BGB können die Bundesländer für einzelne Gemeinden die Kappungsgrenze herabsetzen, wenn eine ausreichende Versorgung mit angemessenen Mietwohnungen nicht mehr gewährleistet ist. In Berlin trat eine Kappungsgrenzen-Verordnung am 19.05.2013 in Kraft, in Bayern am 1.08.2013 und in Hamburg am 1.09.2013. Welche Gemeinden konkret betroffen sind, kann bei der zuständigen Landes- oder Kommunalverwaltung erfragt werden.

Die herabgesetzte Kappungsgrenze in Berlin gilt für Mieterhöhungen, die nach Inkrafttreten der Kappungsgrenzen-Verordnung dem Mieter zugegangen sind. Fand die Mieterhöhung vorher statt, gilt noch die alte Begrenzung von 20 %. (LG Berlin, Az. 63 S 192/13, aus: GE 2014, S. 462)

Die herabgesetzte Kappungsgrenze in Berlin auf 15 % bei Mieterhöhungen binnen drei Jahren ist rechtswirksam. (LG Berlin, Az. 67 S 121/14)
Anmerkung: Bestätigung erfolgte durch nachstehendes BGH-Urteil.

© Copyright Harald Grzegorzewski

Die Kappungsgrenzen-Verordnung Berlin vom 7. Mai 2013 entspricht den verfassungsrechtlichen Anforderungen. Die Senkung der Kappungsgrenze auf 15 % ist rechtswirksam. (BGH, Az. VIII ZR 217/14, aus: GE 2016, S. 113)
Anmerkung: Eine Verfassungsbeschwerde gegen dieses Urteil wurde vom Bundesverfassungsgericht wegen unzureichender Begründung nicht zur Entscheidung angenommen (BVerfG, Az. 1 BvR 243/16, aus: GE 2016, S. 1271).

Die bayerische Kappungsgrenzen-Verordnung ist verfassungsgemäß und verstößt weder gegen das Grundgesetz noch gegen die Bayerische Verfassung. (VerfG Bayern, Az. Vf 12-VII-14)

Übersteigt das Mieterhöhungsbegehren die Kappungsgrenze, ist die materiell Mieterhöhung unwirksam und kann vom Mieter keine Zustimmung verlangt werden. (AG Berlin Charlottenburg, Az. 215 C 337/21 i. V. m. LG Berlin 64 S 159/22, aus: GE 2024, S. 899)

siehe auch: **Mietpreisbremse**

Katzen im Freien

siehe: **Garten und Tiere**

Katzennetz

Wird ohne Genehmigung des Vermieters ein Katzennetz auf dem Balkon angebracht und dadurch das optische Erscheinungsbild des Hauses beeinträchtigt, muss das Katzennetz entfernt werden. (AG Wiesbaden. Az. 93 C 3460/99; AG Hamburg, Az. 48 C 329/01)

Ein Katzennetz muss nicht geduldet werden, wenn dadurch eine optische Beeinträchtigung des Hauses stattfindet. AG München, Az. 411 C 6862/12)

Ein Katzennetz auf dem Balkon muss erlaubt werden, wenn es zu keiner Substanzverletzung des Hauses und nur zu einer geringen optischen Beeinträchtigung kommt. (AG Köln, Az. 222 C 227/01, aus: WuM 2002, S. 605)
Anmerkung: Das Katzennetz ist mit bloßem Auge kaum zu sehen, und das Haus stellt aufgrund unterschiedlicher Bepflanzung der Balkone und unterschiedlicher Farben der Balkonbrüstungen kein einheitliches Erscheinungsbild dar.

Ein Holzgestell auf dem Balkon, um ein Katzennetz anbringen zu können, stellt eine bauliche Veränderung dar, die der Zustimmung des Vermieters bedarf. Unterbleibt die Zustimmung, ist die bauliche Veränderung zu unterlassen. (AG Neukölln, Az. 10 C 456/11, aus: GE 2012, S. 691)
Anmerkung: Um die Unterlassung zu erreichen und eine erneute Vertragsverletzung zu unterbinden, wurde auf Antrag des Vermieters ein Ordnungsgeld von 500 € ersatzweise eine Ordnungshaft von einem Monat angedroht.

Hat dar Mieter ohne Genehmigung auf dem Balkon ein Holzgestell mit Katzennetz aufgestellt und wird dadurch das Gesamtbild des Hauses beeinträchtigt, weil die Konstruktion deutlich auf dem Balkon im 1. OG zu sehen ist, kann der Vermieter Beseitigung verlangen. (AG Augsburg, Az. 72 C 4756/14)

Hat der Mieter einer Eigentumswohnung auf dem Balkon ein Katzennetz angebracht, stellt das keine vertragswidrige Handlung dar und ist vom Wohnungseigentümer auch dann zu dulden. wenn die Eigentümergemeinschaft vorher ein Verbot von Katzennetzen beschlossen hat. (AG Köln, Az. 222 C 227/01, aus: WuM 2002, S. 605)
Anmerkung: Da der Balkon zur Hofseite liegt, das Katzennetz mit bloßem Auge kaum zu erkennen ist und jederzeit leicht entfernt werden kann, liegt laut Gericht keine optische Beeinträchtigung vor. Allerdings bleibt die Rechtslage problematisch für den Mieter, weil der Wohnungseigentümer ohne Genehmigung der Eigentümerversammlung keine „*bauliche Veränderung*“ vornehmen darf, worunter auch die Anbringung eines Katzennetzes auf dem Balkon fällt, wie das AG Oberhausen entschieden hat (Az. 34 C 130/10).

© Copyright Harald Grzegorzewski

Hat der Mieter am Fenster zum Hof, das nur von Besuchern und Mietern gesehen werden kann, ein Katzengitter ohne Befestigung am Mauerwerk angebracht, liegt weder eine bauliche Veränderung noch eine optische Beeinträchtigung vor, so dass keine Entfernung des Katzengitters verlangt werden kann. (AG Schorndorf, Az. 6 C 1166/11)

Möchte der Mieter ein Katzennetz auf dem Balkon anbringen, kann der Vermieter es nicht untersagen, wenn Katzenhaltung in der Wohnung gestattet ist, kein Eingriff in die Bausubstanz des Hauses und keine Beeinträchtigung des optischen Gesamtbildes des Hauses stattfinden wird – und vorallem, weil schon auf weiteren 11 anderen Balkons Katzennetze vorhanden sind und vom Vermieter über längere Zeit geduldet wurden. (AG Berlin Tempelhof-Kreuzberg, Az. 18 C 336/19, aus: GE 2020, S. 1324)

Katzentür

siehe: **Kündigung wegen Katzenklappe**

Kaufinteressenten an Haus und Wohnung

siehe: **Kündigung wegen Unzumutbarkeit**
siehe: **Wohnungsbesichtigung**

Kauf bricht nicht Miete

siehe: **Eigentümerwechsel**

Kaution

Mietvertraglich kann vereinbart werden, dass die Übergabe der Wohnung an den Mieter erst erfolgt, wenn die Kaution und die erste Monatsmiete gezahlt wurden. (LG Bonn, Az. 6 T 25/09)

Während die Höhe der Sicherheit bei Verträgen über Wohnraum gemäß § 551 BGB die Summe von drei Nettokaltmieten nicht überschreiten darf, ist die Höhe der Sicherheit bei Verträgen über Gewerberaum "*grundsätzlich nicht begrenzt*". (OLG Brandenburg, Az. 3 U 78/06, aus: GE 2006, S. 1402)
Anmerkung: Die im Berufungsverfahren angesprochene Höhe von 7 Monatsmieten wurde vom Gericht als unproblematisch angesehen.

Bei Verträgen über Gewerberäume kann formularvertraglich eine Kaution von bis zu sechs Monatsmieten vereinbart werden. (OLG Düsseldorf, Az. I-10 U 2/09, aus: GE 2009, S. 1043)
Anmerkung: Da das Gericht keine Festlegung auf Nettokaltmieten vornahm, ist anzunehmen, dass die Obergrenze bei sechs Bruttokaltmieten liegt.

Ist die Kaution nur der Höhe nach bestimmt, nicht aber in der Art der Sicherheitsleistung, kann der Mieter die Kaution auch in Form von mündelsicheren Wertpapieren hinterlegen. Mündelsicher sind Wertpapiere, die von der Bundesregierung mit Zustimmung des Bundesrates für geeignet erklärt wurden. Den Beweis über die Mündelsicherheit hat der Mieter zu leisten. (LG Berlin, Az. 64 S 454/96)

Die Zahlung der vereinbarten Kaution kann auch nach Beendigung des Mietverhältnisses verlangt werden, solange die Abrechnungsfrist nicht abgelaufen ist; denn Zweck einer Kaution ist die Sicherung des vermieterseitigen Interesses, nach Ablauf eines Mietverhältnisses berechtigte Ansprüche gegen den Mieter auf einfache Weise durchsetzen zu können. (LG Berlin, Az. 63 S 265/04, aus: GE 2005, S. 305; OLG Düsseldorf, Az. I-10 U 196/04, aus: GE 2006, S. 1295)
Anmerkung: Ob die vereinbarte Kaution zu Mietbeginn oder später gezahlt wird, ändert nichts an ihrem Zweck, Ansprüche gegen den Mieter, z. B. aus Schadenersatzforderungen oder Betriebskostenabrechnungen, durch Aufrechnung mit der Kaution durchzusetzen.

Der Anspruch auf die vereinbarte Kaution bleibt auch nach Kündigung des Mietverhältnisses bestehen, soweit der Vermieter Ansprüche aus dem Mietverhältnis geltend macht. (LG Berlin, Az. 67 S 450/08, aus: GE 2009, S. 980; BGH, Az. VIII ZR 65/11, aus: GE 2012, S. 336)

© Copyright Harald Grzegorzewski

Die Zahlung der Kaution kann auch nach Beendigung des Mietverhältnisses eingefordert und auf dem Klageweg durchgesetzt werden – insbesondere dann, wenn nachweislich mit der Kaution bestehende Zahlungsansprüche (hier: eine Betriebskostennachzahlung und Schadenersatz für die Beschädigung der Mietsache) abgesichert werden sollen. (LG Wuppertal, Az. 9 S 50/15)

Die Zahlung der Kaution kann auch nach Mietvertragsende gefordert werden, solange der Vermieter Ansprüche gegenüber dem Mieter hat. (OLG Koblenz, Az. 5 U 1323/17, aus: GE 2018, S. 1149)

Wurde die Kaution vertragsgemäß vollständig gezahlt und an den Vermieter verpfändet, braucht nach einem Vermieterwechsel infolge Grundstücksverkaufs keine neue Kaution gezahlt werden. Wurde allerdings vom Voreigentümer die Kaution an den Mieter zurückgezahlt, kann der neue Eigentümer wieder Zahlung der Kaution verlangen. (BGH, Az. VIII ZR 206/10, aus: GE 2012, S. 128)

Wurde die Kaution an den Vermieter vollständig gezahlt, kann der Mieter einen Nachweis der Anlage seiner Kaution verlangen. Eine Kontobestätigung, die auf den Namen des Vermieters lautet, genügt nicht. Nachzuweisen ist die Anlage auf einem vom Vermögen des Vermieters getrennten Konto. (AG Bremen, Az. 10 C 33/11)
Anmerkung: Die Anlage kann auf einem zinstragenden Konto erfolgen, das auf den Namen des Mieters lautet und an den Vermieter verpfändet wird, oder auf einem Sammelkonto, das als Treuhandkonto vom Vermieter geführt wird und nur Mieterkautionen enthält.

siehe auch: **Kaution und Aufrechnung**
siehe auch: **Kaution und Bürgschaft**
siehe auch: **Kaution und Ratenzahlung**
siehe auch: **Kaution und Rückzahlung**
siehe auch: **Kaution und Verjährung**
siehe auch: **Mietminderung und Berechnung**
siehe auch: **Schlüsselkaution**

Kaution und Abrechnung

siehe: **Kaution und Rückzahlung**

Kaution und Abwohnen

Der Mieter kann bei Mietrückständen sich nicht von der Zahlungspflicht befreien durch Hinweis an den Vermieter, die Rückstände mit der Kaution aufzurechnen. (OLG Frankfurt/Main, Az. 2 W 10/04)

Der Mieter hat kein Recht, nach erfolgter Kündigung die Mietzahlung einzustellen mit dem Hinweis an den Vermieter, er könne die offenen Mieten von der Kaution einbehalten. Stattdessen kann der Vermieter die fehlenden Mieten einklagen und vom Mieter Ersatz der Gerichtskosten verlangen. (LG Berlin, Az. 12 T 1/12, aus: GE 2012, S. 487)

Der Mieter kann kein Recht, nach der Kündigung die Mietzahlungen für die letzten beiden Monate einzustellen und mit der hinterlegten Kaution zu verrechnen, indem er quasi die Kaution „*abwohnt*“. (AG München, 432 C 1707/16)

siehe auch: **Kaution und Aufrechnung**
siehe auch: **Kaution und Rückzahlung**

Kaution und Aufbewahrung

Die Kaution muss getrennt vom Vermögen des Vermieters auf einem Treuhandkonto aufbewahrt werden. Das gilt bei Wohnungsmietern und bei Gewerbemietern. (KG Berlin, Az. 20 W 6592/98)

Die Barkaution muss getrennt vom Vermögen des Vermieters auf einem gesonderten Konto bei einem Kreditinstitut angelegt werden, um im Falle der Insolvenz des Vermieters dem Mieter nicht verloren zu gehen. Wird dem Mieter auf Verlangen kein „*insolvenzfestes*“ Konto mitgeteilt, kann die Kautionszahlung

© Copyright Harald Grzegorzewski

zurückgehalten werden. Der Vermieter hat deswegen kein Recht, das Mietverhältnis zu kündigen. Einer Aufforderung, die Kaution vorläufig in bar oder zunächst auf das vermietereigene Hauskonto zu zahlen, braucht der Mieter nicht nachzukommen. (BGH, Az. VIII ZR 98/10)
Anmerkung: Eine Alternative ist die Eröffnung des Kautionskontos durch den Mieter selbst auf eigenen Namen, die rechtswirksame Verpfändung an den Vermieter und die Einzahlung der Kaution auf dieses Konto.

Wie bei Wohnungsmietern muss auch bei Gewerberaummietern die Kaution getrennt und insolvenzfest vom Vermögen des Vermieters angelegt werden. (KG Berlin, Az. 8 U 254/12, aus: GE 2013, S. 1586)

Neben dem Vermieter haftet auch der Verwalter, wenn er die Mietkaution nicht getrennt vom Vermögen des Vermieters insolvenzsicher aufbewahrt. Das gilt auch bei Mietende, wenn er das Kautionskonto gekündigt und die Kaution zurück auf ein Girokonto des Vermieters überwiesen wird. (LG Kiel, Az. 1 S 256/97, aus: WuM 10/99, S. 571)

Die Zahlung der Kaution auf das allgemeine Haus-(Giro-)konto des Vermieters und ihr dortiger Verbleib stellen allein noch nicht den Straftatbestand der Untreue gemäß § 266 StGB dar. Hierzu bedarf es der konkret vorliegenden Gefahr, dass die Kaution durch Insolvenz des Vermieters verlorengehen kann und eine Rückzahlung mithin gefährdet ist. (BGH, Az. 5 StR 354/07, aus: GE 2008, S. 858)

siehe auch: **Hausverwaltung**

Kaution und Aufrechnung

Gegen das Kautionsguthaben dürfen nur Forderungen aus dem Mietverhältnis aufgerechnet werden.
Gegen andere Forderungen, die nicht aus diesem Mietverhältnis stammen, kann nicht aufgerechnet werden. (BGH, Az. VIII ZR 36/12, aus: GE 2012, S. 1093)
Anmerkung: Der Vermieter hatte Forderungen aus einem früheren Mietverhältnis, die vom damaligen Vermieter durch Abtretung auf ihn übergegangen waren, mit der Kaution aufgerechnet. Für den BGH unzulässig, weil eine Kaution zweckgebunden sich nur auf ein bestimmtes Mietverhältnis bezieht.

Gegen den Anspruch des Mieters auf Herausgabe des verpfändeten Sparbuches können Ansprüche des Vermieters auf Zahlung von Betriebskostennachforderungen nicht aufgerechnet werden, weil es sich nicht um gleichartige Ansprüche handelt. (LG Hannover, Az. 14 S 58/12)
Anmerkung: Gemäß § 387 BGB können nur gleichartige Forderungen gegeneinander aufgerechnet werden wie z. B. geldliche Rückzahlung der Kaution gegen geldliche Nachforderung und Schadenersatzforderung, nicht aber geldliche Nachforderung gegen dingliche Herausgabe des Sparbuches.

Hat der Vermieter statt der Barkaution eine Bürgschaftserklärung, kann gegen die Bürgschaft nicht aufgerechnet werden, weil sich gemäß § 387 BGB zwei nichtgleichartige Ansprüche gegenüberstehen. Die Bürgschaftserklärung ist überdies spätestens nach Ablauf von 6 Monaten zurückzugeben. (LG Kiel, Az. 10 S 5/00, aus: WuM 2001, S. 238)

Gegen die Kaution (in Form eines an den Vermieter verpfändeten Sparbuches des Mieters) können auch verjährte Mietforderungen aufgerechnet werden. (KG Berlin, Az. 20 U 167/08, aus: GE 2010, S. 693)

Gegen die Rückzahlung der Kaution können auch verjährte Schadenersatzforderungen des Vermieters aufgerechnet werden (hier: Beschädigung von Badfliesen), wenn er noch im Besitz des Kautionsguthabens ist. (AG Berlin Köpenick, Az. 4 C 64/12)

Eine Aufrechnung des Kautionsguthabens mit verjährten Betriebskostennachforderungen ist unzulässig. (BGH, Az. VIII ZR 263/14)

Nach Beendigung des Mietverhältnisses können Mietforderungen gegen die Kaution aufgerechnet werden. Das gilt auch im Sozialen Wohnungsbau. (AG Berlin Spandau, Az. 10 C 222/11, aus: GE 2011, S. 1488)

© Copyright Harald Grzegorzewski

Anmerkung: Die Begrenzung der Kaution auf „*Ansprüche des Vermieters aus Schäden an der Wohnung oder unterlassenen Schönheitsreparaturen*“ gemäß § 9 Abs. 5 Wohnungsbindungsgesetz greift nicht nach Mietende, wo Mieter einen allgemeinen Rückzahlungsanspruch und Vermieter einen allgemeinen Aufrechnungsanspruch haben.

Wurde über die Betriebskosten nicht fristgemäß abgerechnet, darf eine Nachforderung nicht mit der Kaution des Mieters aufgerechnet werden. (AG Aachen, Az. 80 C 591/06)

Hat der Mieter bei Wohnungsrückgabe keine Schönheitsreparaturen durchgeführt, darf der Vermieter nicht sofort selbst tätig werden und die Kosten mit der Kaution aufrechnen. Erst wenn sein Anspruch auf Schönheitsreparaturen zweifelsfrei feststeht, darf aufgerechnet werden. (LG Halle, Az. 2 S 121/07, aus: Tsp 03.01.2009, S. I 1)

Ein Mieter hat nicht das Recht, die Kaution von drei Monatsmieten abzuwohnen, indem er nach erfolgter Kündigung in den letzten Monaten keine Miete zahlt; denn die Miete ist monatlich im Voraus, die Rückzahlung der Kaution dagegen erst nach Rückgabe der Mietsache fällig. Verbindlichkeit und Forderung können deshalb nicht gegeneinander aufgerechnet werden. Der Mieter bleibt zur Mietzahlung verpflichtet. (AG Dortmund, Az. 125 C 532/02, aus: NZM 2002, S. 949; OLG Frankfurt/Main, Az. 2 W 10/04)

Ist der Mieter mit zwei Monatsmieten im Rückstand, kann er nicht vom Vermieter verlangen, die Rückstände der Kaution zu entnehmen; denn während des Mietverhältnisses hat der Mieter kein Zugriffsrecht auf die Kaution. (AG München, Az. 415 C 31694/11)
Anmerkung: Um die Kündigung wegen Zahlungsverzug abzuwenden, schlug der Mieter die Entnahme der rückständigen Mieten aus der Kaution vor, was das Gericht zurückwies und die Kündigung für wirksam erklärte.

Der Vermieter kann Mietminderungen des Mieters nicht mit der Kaution während des laufenden Mietverhältnisses aufrechnen. Eine Klausel im Mietvertrag, die dem Vermieter dieses Recht einräumt, ist unwirksam. (BGH, Az. VIII ZR 234/13)

Der Vermieter kann Schäden an der Mietsache nur dann mit der Kaution des Mieters aufrechnen, wenn die Beschädigungen der Mieter zu vertreten hat. Die Beweislast trägt der Vermieter. (LG Frankfurt/Main, Az. 2-11 S 61/15)

Wurde über das Vermögen des Mieters ein Insolvenzverfahren durchgeführt und beendet und hat der Insolvenzverwalter bzw. Treuhänder eine Enthaftungserklärung gegenüber dem Vermieter abgegeben, kann der Vermieter Forderungen gegen das Kautionsguthaben aufrechnen, weil das Mietverhältnis mit der Enthaftungserklärung wieder vollständig auf den Mieter übergegangen ist. (LG Berlin, Az. 19 T 27/16)
Anmerkung: Mit der Enthaftungserklärung gemäß § 109 I InsO „*erlangt der Mieter die volle Verwaltungs- und Verfügungsbefugnis über das Mietverhältnis zurück*“ (BGH, Az. IX ZR 136/13), so dass Guthaben nicht dem Insolvenzverwalter, sondern dem Mieter zustehen – und umgekehrt der Vermieter dementsprechend aufrechnen kann.

Der Vermieter kann Zahlungsforderungen während des laufenden Mietverhältnisses mit der Kaution nicht aufrechnen. Nach dem Mietverhältnis können nur unstreitige, vom Mieter anerkannte oder durch Gerichtsurteil titulierte Forderungen aufgerechnet werden. (LG Berlin, Az. 67 S 111/17)

Der Vermieter kann nach Beendigung des Mietverhältnisses Forderungen aus dem Mietverhältnis mit der Barkaution des Mieters aufrechnen. Das gilt auch für streitige Forderungen. (BGH, VIII ZR 141/17; BGH, Az. VIII ZR 230/19)

Ist der Mieter ohne Einhaltung der 3-monatigen Kündigungsfrist ausgezogen, ins Pflegeheim gekommen und hat fällige Mieten nicht mehr gezahlt, kann der Vermieter die Mietrückstände mit der Kaution aufrechnen. (LG Berlin, Az. 64 S 2/19, aus: GE 2019, S. 969)

© Copyright Harald Grzegorzewski

Der Vermieter kann nicht sofort nach Rückerhalt der Wohnung einen Schadenersatzanspruch wegen Verschlechterung der Mietsache mit der Kaution des Mieters aufrechnen, wenn nicht nach Rückerhalt der Mietsache erst Beseitigung der Mängel (Naturalrestitution) verlangt und nach nicht oder verweigerter Mangelbeseitigung Schadenersatz in Höhe der Mangelbeseitigungskosten geltend gemacht wurde. (LG Berlin, Az. 67 S 241/23)

Der Vermieter kann keine Aufrechnung der Mietkaution gegen Wartungskosten der Heizung vornehmen, weil Wartungskosten kein vom Mieter verschuldeter Schaden sind, sondern mit anderen Positionen mit der Betriebskostenabrechnung geltend zu machen sind. (AG Stuttgart, Az. 34 C 545/24, aus: WuM 2025, S. 192)

siehe auch: **Aufrechnung**
siehe auch: **Kaution**
siehe auch: **Kaution und Bürgschaft**

Kaution und Bürgschaft

Ist eine Kaution von drei Monatsmieten geleistet worden, kann der Vermieter für genehmigte Ein- und Umbauten des Mieters an der Mietsache keine weitere Kaution verlangen und davon auch nicht die Zustimmung zur Modernisierung abhängig machen. (LG Berlin, Az. 65 S 77/98, aus: MM 12/99, S. 37)
Fall: Der Mieter bat den Vermieter um Zustimmung zum Einbau einer Gas-Etagenheizung. Der Vermieter wollte nur zustimmen, wenn der Mieter eine Kaution in Höhe der später zu erwartenden Rückbaukosten entrichtet. Das Gericht gab dem klagenden Mieter recht und verurteilte den Vermieter zur Zustimmung; denn eine Zustimmung zur Mietermodernisierung darf nicht willkürlich verweigert werden.

Ist eine Barkaution von drei Nettokaltmieten geleistet worden, wird eine gleichzeitig vereinbarte Bürgschaft unwirksam und kann der Bürge vom Vermieter nicht in Anspruch genommen werden. Stattdessen kann der Bürge die Herausgabe der Bürgschaftserklärung verlangen. (LG München, Az. 15 S 13179/00, aus: GE 2001, S. 699)

Wurde neben der Barkaution von drei Monatsmieten auch eine Bürgschaft vom Mieter besorgt (hier: vom Vater), so liegt eine unzulässige Übersicherung vor, die gegen § 551 BGB verstößt und zur Unwirksamkeit der Bürgschaft führt. Die Kautionsvereinbarung hingegen bleibt bestehen. (BGH, Az. VIII ZR 243/03, aus: GE 2004, S. 956)

Wurde eine Kaution vereinbart, die drei Nettokaltmieten überschreitet, ist nicht die gesamte Kautionsvereinbarung ungültig, sondern nur der Betrag, der die drei Monatsmieten übersteigt. (BGH, Az. VIII ZR 86/03, aus: MM 5/04, S. 10)

Es ist unzulässig, eine weitere Person in den Mietvertrag aufzunehmen, nur um die Mietsicherheit zu erhöhen, ohne mit dieser Person ein tatsächliches Mietverhältnis begründen zu wollen. Ebenso ist eine Sicherheit von über drei Monatsmieten ungültig. Eine geleistete Barkaution wird auf diese zu hohe Sicherheit angerechnet. (LG Leipzig, Az. 1 S 5846/04)

Mit Zahlung der Barkaution in Höhe von drei Nettokaltmieten wird die zuvor erklärte unbegrenzte Bürgschaft unwirksam. (AG Berlin Schöneberg, Az. 9 C 424/08, aus: GE 2009, S. 659)

Wird zusätzlich zur mietvertraglichen Kaution eine Bürgschaft verlangt, liegt eine unzulässige „*Übersicherung*“ vor und wird die Bürgschaft unwirksam. (LG Berlin, Az. 65 S 469/13, aus: GE 2014, S. 1529)

Wird der Abschluss des Mietvertrages von der Abgabe einer Bürgschaft abhängig gemacht und danach im Mietvertrag eine Kaution vereinbart, liegt eine Übersicherung vor, die gemäß § 551 Abs. 4 BGB unzulässig ist. Nur wenn der Bürge freiwillig von sich aus und ohne Aufforderung des Vermieters zusätzlich zur mietvertraglich vereinbarten Barkaution die Bürgschaft anbietet, liegt keine Übersicherung vor und ist die Bürgschaft zusätzlich zur Kaution wirksam. (AG Berlin Köpenick, Az. 15 C 64/13)

© Copyright Harald Grzegorzewski

Wird vor Vertragsabschluss vom Mieter neben der Kaution eine Bürgschaftserklärung der Eltern verlangt und bei Unterzeichnung des Mietvertrages übergeben, so liegt eine unzulässige Übersicherung vor und können die Eltern die Bürgschaftsurkunde zurückverlangen. (AG Neustadt am Rübenberge, Az. 41 C 630/15)

Wird im Mietvertrag eine Kaution vereinbart und auf eine Anlage zum Mietvertrag verwiesen, die zusammen mit dem Mietvertrag von beiden Mietparteien unterzeichnet wurde, und steht unterhalb der Unterschrift handschriftlich ein Zusatz, wonach der Mietvertrag „*vorbehaltlich der Übersendung der Originale ... der Bürgschaftserklärung abgeschlossen*“ wird, ist die Bürgschaftserklärung wegen Übersicherung unwirksam und kann der Bürge vom Vermieter Herausgabe der Erklärung verlangen. Unerheblich ist der Hinweis in der übersandte Bürgschaftserklärung, sie werde „*freiwillig und ohne Aufforderung des Vermieters abgegeben*..“. (AG Neustadt/Rübenberge, Az. 41 C 630/15)

Bietet ein Dritter unaufgefordert dem Vermieter eine Bürgschaft an, damit ein Mietvertrag über eine Wohnung anschließend zustande kommt, so ist die Bürgschaft nach Abschluss des Vertrages wirksam. (BGH, Az. IX ZR 16/90)
Anmerkung: Gemäß § 551 BGB (früher § 550b BGB) darf vom Mieter keine Sicherheit verlangt werden, die drei Monatsmieten überschreitet, wohl aber könne neben der Kaution einseitig eine darüber hinausgehende Sicherheit (hier in Form einer Bürgschaft) angeboten werden.

Keine Übersicherung liegt vor, wenn ein Dritter für den Mieter von sich aus und freiwillig dem Vermieter eine Bürgschaft anbietet, um Bedenken hinsichtlich der Zahlungssicherheit des Mieters auszuräumen und darüber anschließend eine Vereinbarung getroffen wird. Den Beweis über Freiwilligkeit und Initiative durch den Dritten bzw. durch den Mieter, für den der Dritte sich verbürgt, muss der Vermieter erbringen. (AG Berlin Charlottenburg, Az. 238 C 17/08, aus: GE 2009, S. 523)

Keine Übersicherung liegt vor, wenn ein Dritter eine selbstschuldnerische Bürgschaft für alle Verpflichtungen aus dem Mietverhältnis freiwillig anbietet, um den Abschluss des Mietvertrages zu ermöglichen und der Mieter später die vereinbarte Kaution vollständig gezahlt hat. (AG Berlin Köpenick, Az. 14 C 262/12)

Bietet ein Dritter gegenüber dem Vermieter freiwillig eine Bürgschaft für eine Mieterin an, damit sie die Wohnung erhält, liegt keine unzulässige Übersicherung vor und kann nicht Herausgabe der Bürgschaftsurkunde verlangt werden, wenn mit der Mieterin eine Kaution in Höhe von drei Nettokaltmieten vereinbart wurde. (LG Berlin, Az. 6 O 70/16)

Vereinbart ein Dritter mit dem Vermieter zusätzlich zur Barkaution des Mieters eine Bürgschaft (hier: begrenzt auf 8 Monatsmieten), damit der Mietvertrag zustande kommt, liegt keine Übersicherung vor, wenn im Mietvertrag neben der Kaution keine weitere Sicherheit (z. B. Bürgschaft) verlangt wird; denn § 551 BGB begrenzt nur die Sicherheitsleistung des Mieters auf maximal drei Nettokaltmieten, nicht aber die Sicherheitsleistung eines Dritten. Im Verhältnis Bürge und Vermieter ist unerheblich, ob die Bürgschaft vom Vermieter angefordert oder vom Bürgen unaufgefordert angeboten wurde. (AG Saarbrücken, Az. 120 C 51/15, aus: GE 2016, S. 263)
Anmerkung: Hiermit weicht das Amtsgericht vom BGH ab, der bei einer geleisteten Barkaution und einer vom Vermieter zusätzlich verlangten Bürgschaft eine unzulässige Übersicherung annimmt und dadurch die Kaution unwirksam werden lässt (*siehe* BGH-Urteil weiter oben unter Az. VIII ZR 243/03)

Wird dem Vermieter von der Mutter des Mietinteressenten unaufgefordert eine Bürgschaft angeboten, damit der Mietvertrag zustande kommt, liegt keine unzulässige Übersicherung vor, wenn im Mietvertrag Zahlung einer Kaution von drei Nettokaltmieten vereinbart wird. Zahlt der Mieter von Anbeginn weder Miete noch Kaution und übernimmt der Bürge die Zahlungen, kann nach fristloser Kündigung des Mietverhältnisses der Bürge für weitere Zahlungen (hier: Nutzungsentschädigung bis zum Tag der Räumung) in Anspruch genommen werden. (AG Brandenburg, Az. 31 C 231/19, aus: GE 2020, S. 1255)

siehe auch: **Kaution**
siehe auch: **Bürgschaft**

Kaution und Mietfläche

© Copyright Harald Grzegorzewski

siehe: **Kaution und Wohnfläche**

Kaution und Ratenzahlung

Wird mietvertraglich nur die Höhe der Kaution vereinbart, der Mieter aber nicht auf sein Recht der Zahlung in drei Raten hingewiesen, bleibt die Kautionsvereinbarung trotzdem wirksam. Das bleibt sie auch, wenn der Mieter unaufgefordert bei Vertragsbeginn die Kaution in einer Summe zahlt. Der Vermieter ist nicht verpflichtet, den Mieter über seine Rechte aufzuklären und darf die Kaution als Einmalzahlung annehmen. (AG Berlin Mitte, Az. 12 C 227/00, aus: GE 2002, S. 265; LG Berlin, Az. 65 S aus: GE 2002, S. 1564; LG Dortmund, Az. 1 S 365/02, aus: WuM 2003, S. 498)

Wird eine Kaution in Höhe von drei Monatsmieten vereinbart, zahlbar in zwei Raten, so ist nicht die gesamte Kautionsvereinbarung ungültig, sondern nur die Vereinbarung über die zwei Raten. Es gilt stattdessen Zahlung in drei Monatsraten. (AG Görlitz, Az. 1 C 838/00)

Wird in der Kautionsvereinbarung dem Mieter keine Ratenzahlung gewährt oder der Hinweis auf die Zahlung in drei Monatsraten herausgelassen, ist die Kautionsvereinbarung trotzdem wirksam. Allerdings hat der Mieter das Recht, die Kaution gemäß § 551 Abs. 2 BGB in drei Monatsraten zu zahlen. (LG Berlin, Az. 65 S 66/02, aus: GE 2002, 1562; LG Berlin, Az. 63 S 488/01, aus: GE 2002, 1563)

Vereinbart der Vermieter vollständige Kautionszahlung bei Vertragsabschluss, so ist die Vereinbarung nur hinsichtlich ihrer vollständigen Fälligkeit unwirksam; denn nach § 551 BGB ist die Kaution in drei Monatsraten zu zahlen und sind davon abweichende Vereinbarungen unwirksam. Der Anspruch auf die Kaution hingegen bleibt bestehen und somit der Mieter verpflichtet, die Kaution als Sicherheitsleistung zu zahlen, allerdings in drei monatlichen Raten. (BGH, Az. VIII ZR 344/02)

Hat der Mieter tatsächlich bei Vertragsabschluss die gesamte Kaution gezahlt, kann er keine Rückzahlung verlangen. (BGH, Az. VIII ZR 243/03, aus: WuM 2004, S. 473)
Anmerkung: Entgegen Urteilen unterer Instanzgerichte bleibt die Kautionsvereinbarung auch dann wirksam, wenn keine 3 Monatsraten vereinbart wurden oder die Kaution in voller Höhe bei Wohnungsübergabe verlangt bzw. kassiert wurde.

Wird vom Mieter die Kaution durch Übergabe eines Sparbuches mit der vollständigen Kaution verlangt, ist nicht die gesamte Kautionsvereinbarung ungültig, sondern nur die Vorausleistung in einem Betrag. Dem Mieter bleiben die Pflicht zur Kaution und das Recht, sie in drei Raten zu leisten. (LG Berlin, Az. 67 S 147/07, aus: GE 2007, S. 1633)

Gegenüber Gewerbemietern kann formularmäßig vereinbart werden, dass die Kaution in voller Höhe vor Übergabe der Mietsache zu zahlen ist. Wird die Kaution nicht gezahlt, kann der Vermieter die Mietsache zurückhalten. Leistet der Gewerbemieter daraufhin keine Mietzahlung, kann das Mietverhältnis wegen Zahlungsverzug gekündigt werden. Der Anspruch auf Zahlung der Kaution bleibt davon unberührt und besteht solange weiter, bis der Vermieter eigene Forderungen gegen die Kaution aufrechnen konnte, wobei die Abrechnungsfrist nicht 6 Monate ab Beendigung des Mietverhältnisses, sondern erst 6 Monate ab Erhalt der Kaution endet. (KG Berlin, Az. 12 W 90/07, aus: GE 2008, S. 670)

Kaution und Rückzahlung

Der Vermieter darf nach Beendigung des Mietverhältnisses zur Sicherung seiner Ansprüche einen "*angemessenen Teil der Mietkaution*" eine "*angemessene Frist*" lang einbehalten. Zu den Ansprüchen gehören fällige sowie nicht fällige Ansprüche, mithin auch Ansprüche aus der Betriebskostenabrechnung, die der Vermieter binnen eines Jahres nach Ablauf des Abrechnungszeitraums zu erstellen hat, so dass die Frist zur Rückzahlung der Kaution erst mit Ablauf der Abrechnungsfrist über die Betriebskosten endet. (BGH, Az. VIII ZR 71/05, aus: GE 2006, S. 510)
Anmerkung 1: Der BGH ließ offen, ob es eine Maximalfrist zur Rückzahlung gibt. Im vorliegenden Fall endete das Mietverhältnis am 30. Juni 2003 und wurde die Betriebskostenabrechnung im Juni 2004 erstellt, also knapp 12 Monate später. Für den BGH ein "*angemessener" Zeitraum. Da die Abrechnung*

© Copyright Harald Grzegorzewski

noch im Dezember 2004 hätte erfolgen können, dürfte im vorliegenden Fall auch eine Zeitspanne von 18 Monaten angemessen sein".
Anmerkung 2: Mit diesem Urteil stellt sich der BGH gegen die Rechtsauffassung einiger Instanzgerichte, wonach die Rückzahlung der Kaution binnen 6 Monaten nach Beendigung des Mietverhältnisses zu erfolgen habe (z. B. LG Berlin, Az. 63 S 150/98, aus: NZM 1999, S. 960; AG Leipzig, Az. 99 C 841/01, aus: WuM 2002, S. 376; AG Hannover, Az. 560 C 16066/04; AG Steinfurt, Az. 4 C 23/05, aus: WuM 2005, S. 657)
Anmerkung 3: Unbeachtet blieb im Urteil, ob die ganze Kaution oder nur ein Teil zurückbehalten werden darf, so dass von der ganzen Kaution auszugehen ist und nicht von einem Drittel, wie das Amtsgericht Köln 2002 urteilte (AG Köln, Az. 201 C 169/02).

Um mögliche Nachforderungen aus der zukünftigen Betriebskostenabrechnung aufrechnen zu können, darf der Vermieter nicht die ganze Kaution zurückhalten. (LG Berlin, Az. 64 S 466/04, aus: GE 2005, S. 433)

Nach Beendigung und Rückgabe der Mietsache kann der Vermieter die Kaution zurückbehalten, um „*in angemessener Frist*" die fälligen Betriebs- und Heizkostenabrechnungen vornehmen und sich daraus ergebende Nachforderungen mit der Kaution aufrechnen zu können. Die restliche Kaution ist dann an den Mieter auszuzahlen. Wartet der Vermieter hingegen über 33 Monate mit den Abrechnungen, ist sein Zurückbehaltungsrecht an der Kaution erloschen und die gesamte Kaution gegenüber dem Mieter fällig. (OLG Düsseldorf, Az. I-24 U 55/07, aus: GE 2008, S. 926)

Der Vermieter darf nach Beendigung des Mietverhältnisses die Kaution einbehalten, um noch offene Ansprüche gegenüber dem Mieter abrechnen zu können. Unerheblich ist hierbei, ob die Ansprüche vom Mieter wegen regelmäßiger Minderung bestritten werden oder unstreitig sind. Es genügt, wenn der Vermieter eine Abrechnung über seine Ansprüche aufstellt und mit der Kaution verrechnet. (OLG Karlsruhe, Az. 8 W 34/08)
Anmerkung: Offen ließ das Gericht, ob die Ansprüche bereits fällig sind oder erst in nächster Zukunft fällig werden, weil zum Beispiel über die Betriebskosten des laufenden Jahres, in dem das Mietverhältnis endete, erst im Folgejahr abgerechnet wird.

Nach Beendigung des Mietverhältnisses hat der Vermieter 6 Monate Zeit zur Prüfung eigener Ansprüche gegenüber dem Mieter, um sie aus der Kaution zu begleichen. Nach diesen 6 Monaten wird der Rückzahlungsanspruch des Mieters gegenüber dem Vermieter fällig. Allerdings sind die 6 Monate keine Maximalfrist, sondern eine Mindestfrist. Die genaue Länge der Frist kann im Einzelfall auch länger sein. (LG Berlin, Az. 65 S 139/10, aus: GE 2011, S. 268)

Nach Beendigung des Mietverhältnisses muss der Vermieter nicht sofort die Kaution zurückzahlen, sondern kann sie eine angemessene Zeit einbehalten, um Ansprüche gegen den Mieter zu prüfen und gegen die Kaution aufzurechnen. (OLG Düsseldorf, Az. I-10 U 118/11)

Nach Beendigung des Mietverhältnisses hat der Vermieter angemessen Zeit, um Ansprüche gegenüber dem Mieter zu prüfen und mit der Kaution zu verrechnen. Eine starre Frist hinsichtlich der Rückzahlung gibt es nicht. Eine Wartefrist von über 6 Monaten ist für den Mieter zumutbar. (KG Berlin, Az. 8 U 254/12)

Nach Rückgabe der Mietsache muss die Kaution nicht sofort erstattet werden, wenn absehbar ist, dass wegen berechtigter Forderungen (hier: nicht gezahlter Mieten) auf die Kaution zurückgegriffen werden soll. (AG Frankenthal, Az. 3a C 270/14)

Lässt der Vermieter nach Beendigung des Mietverhältnisses den vereinbarten Rückgabetermin der Wohnung platzen und werfen die Mieter daraufhin die Wohnungsschlüssel in den Briefkasten des Vermieters, kann der Vermieter nicht die Kaution zurückbehalten mit Hinweis auf eventuell bei Rückgabe nicht sichtbarer Mängel, weil er durch Eigenverhalten die Möglichkeit vereitelte, Mängel an der Mietsache feststellen, im Übergabeprotokoll festhalten und hinsichtlich versteckter Mängel Vorbehalt anmelden zu können. (AG Donaueschingen, Az. 2 C 65/15)

© Copyright Harald Grzegorzewski

Wurde im Mietvertrag vereinbart, dass die Kaution „*zur Klärung naheliegender Abrechnungen (Heizkosten, Betriebskostennachzahlungen) bis zu 6 Monate*“ zurückbehalten werden darf, ist der Vermieter verpflichtet, spätestens 6 Monate nach Rückgabe der Mietsache über die Kaution abzurechnen und den Restbetrag zurückzuzahlen. (LG Berlin, Az. 65 S 201/10, aus: GE 2011, S. 484)

Steht noch die Betriebskostenabrechnung bevor, kann der Vermieter einen Teil der Kaution einbehalten, um eine eventuell Nachforderung gegen die Kaution aufrechnen zu können. (AG Gießen, Az. 48 C 352/11)

Haben mehrere Mieter (hier: ein Ehepaar) gemeinsam die Kaution geleistet, kann die Kaution auch nur an die Gemeinschaft der Mieter und nicht wahlweise an einen einzelnen der Mieter zurückgezahlt werden. Ebenso kann nur die Mietergemeinschaft und nicht ein einzelner Mieter die Rückzahlung verlangen bzw. auf Rückzahlung klagen. Nur, wenn der eine Mieter rechtswirksam seinen Anspruch an den anderen Mieter abgetreten hat, kann dieser Mieter allein Rückzahlung begehren. (LG Flensburg, Az. 1 S 56/08, aus: GE 2009, S. 717)

Wird die Kaution dem Mieter nach Beendigung des Mietverhältnisses vorbehaltlos zurückgezahlt, ohne über die Betriebskosten extra abzurechnen, so verzichtet der Vermieter stillschweigend auf die Nachzahlung aus einer später erstellten Betriebskostenabrechnung gegenüber dem ehemaligen Mieter und verwirkt somit seinen Anspruch auf Nachzahlung. (AG Berlin Schöneberg, Az. 103 C 333/97, aus: GE 1997, S. 1175; AG Berlin Schöneberg, Az. 16b C 368/99, aus: GE 2000, S. 474) Das gilt auch für alle anderen Ansprüche gegenüber dem Mieter, die bei Rückzahlung der Kaution bereits fällig waren und nicht in Abzug gebracht wurden; denn mit der Rückzahlung erstellt der Vermieter eine Abrechnung und gibt damit zu erkennen, dass keine Forderungen mehr bestehen. (OLG Düsseldorf, Az. 24 U 133/00, aus: WuM 2001, S. 439)
Fall: Der Vermieter hatte dem Mieter die Kaution vorbehaltlos zurückgezahlt und offene Mietschulden nicht abgezogen. Der Mieter durfte somit davon ausgehen, dass ihm die Mietschulden erlassen wurden.

Wird über die Kaution nach Beendigung des Mietverhältnisses vorbehaltlos abgerechnet, können später Ansprüche wegen Mängel an der Mietsache nicht mehr geltend gemacht werden. (AG Berlin Tiergarten, Az. 4 C 592/06, aus: GE 2007, S. 855)

Hat die Kaution nicht der Mieter, sondern das Sozialamt für den Mieter geleistet, ist bei Auszug des Mieters die Kaution auch an das Sozialamt zurückzuzahlen. (LG Aachen, Az. 7 S 86/2000, aus: NZM 2000, S. 1179)

Hat die Kaution nicht der Mieter, sondern eine andere Person für den Mieter geleistet, ist die Rückzahlung trotzdem an den Mieter vorzunehmen. (LG München I, Az. 27 O 28133/12)

Ist das Haus veräußert worden, haftet der Erwerber für die Rückzahlung der Kautionen gemäß § 566 a BGB auch dann, wenn sie ihm vom Verkäufer gar nicht ausgehändigt wurden. Wurde das Haus allerdings vor dem 1. September 2001 veräußert, haftet der Erwerber nur, wenn ihm die Kautionen vom Verkäufer entweder ausgehändigt wurden oder er gegenüber dem Verkäufer die Verpflichtung zur Rückgewähr übernommen hat. (BGH, Az. VIII ZR 381/03, aus: GE 2005, S. 733)

Neben dem Erwerber haftet auch der ehemalige Eigentümer für die Rückzahlung der Kaution bei Beendigung des Mietverhältnisses. (BGH, Az. VIII ZR 372/04, aus: GE 2006, S. 52; LG Berlin, Az. 65 S 16/12, aus: GE 2012, S. 756)
Anmerkung: Bevor der ehemalige Eigentümer in Anspruch genommen wird, muss erst beim Erwerber der Anspruch geltend gemacht werden, weil gemäß § 566a BGB der Alteigentümer nur nachrangig haftet.

Kann der neue Eigentümer (Käufer) des Hauses die Kaution nicht an den Mieter auszahlen, weil sie ihm vom ehemaligen Eigentümer (Verkäufer) nicht übergeben wurde, so kann der Mieter seinen Rückzahlungsanspruch auch gegen den Verkäufer geltend machen und durchsetzen, indem er seine Forderung mit den Mietverpflichtungen gegenüber dem neuen Eigentümer aufrechnet. (OLG Hamburg, Az. 8 W 7/14, aus: GE 2014, S. 1527)

© Copyright Harald Grzegorzewski

Anmerkung: Käufer und Verkäufer haften gegenüber dem Mieter für Rückzahlung der Kaution. Hat der Verkäufer die Kaution nicht an den Käufer übergeben, kann auch gegenüber dem Verkäufer mit einer Schuld gegenüber dem Käufer aufgerechnet werden.

Ist das Haus zwangsversteigert worden, geht wie beim Kauf die Verpflichtung zur Rückzahlung der Kaution auf den Erwerber über. Unerheblich ist, ob die Kaution beim Gemeinschuldner insolvenzsicher vom Privatvermögen getrennt angelegt wurde oder Teil seines Privatvermögens blieb und zur Insolvenzmasse gehört. Der Erwerber ist zur Rückzahlung der Kaution verpflichtet und kann anschließend als Gläubiger im Insolvenzverfahren Regress auf den Gesamtschuldner nehmen. (BGH, Az. XII ZR 13/10)

Neben dem Käufer als neuem Eigentümer haftet auch der Vermieter als ehemaligen Eigentümer des Hauses für die Rückzahlung der Kaution. Soll eine Haftung durch den ehemaligen Vermieter ausgeschlossen sein, muss das ausdrücklich mit dem Erwerber vereinbart sein. (BGH, Az. VIII ZR 143/12)

Hat der Vermieter wegen bevorstehendem Verkauf des Hauses dem Mieter die Kaution zurückgezahlt, kann der neue Vermieter, der das Haus kauft, vom Mieter nicht erneut Zahlung dieser Kaution verlangen; denn die Rückzahlung der Kaution durch den Vermieter und Annahme der Zahlung durch den Mieter stellt eine einvernehmliche Vertragsänderung dahingehend dar, wonach kein Anspruch auf Mietsicherheit mehr besteht. (LG Berlin, Az. 65 S 283/10, aus: GE 2011, S. 546)
Anmerkung: Gemäß § 566a BGB haftet neben dem Käufer als neuen Vermieter auch der Verkäufer als ehemaliger Vermieter hinsichtlich Rückzahlung der Kaution. Hat der alte Vermieter vor dem Verkauf die Kaution zurückgezahlt, ist er gemäß § 362 BGB von dieser Haftung befreit.

Endet das Mietverhältnis, bevor das Gebäude in das Eigentum eines Erwerbers übergeht, kann der Mieter seine Kaution nur vom Alteigentümer zurückverlangen. Begründung: Der Mieter hätte sich zu Vertragslaufzeiten darum kümmern können, dass die Kaution auf einem separaten Kautionskonto angelegt wird. (BGH, Az. VIII ZR 219/06, aus: Tsp 19.05.2007, S. I 1)

Hat der Vermieter die Barkaution nicht getrennt von seinem Vermögen angelegt und meldet Insolvenz an, so gilt die Rückforderung der Kaution nur als einfache Insolvenzforderung, die nicht vorzeitig und vollständig ausbezahlt wird, sondern nur anteilig neben anderen einfachen Insolvenzforderungen beglichen wird. (LG Berlin, Az. 62 S 33/06, aus: GE 2006, S. 1481)
Anmerkung: Wäre die Kaution auf einem Extrakonto angelegt und an den Vermieter verpfändet worden, könnte der Mieter Aussonderung gemäß § 47 InsO und somit vollständige Rückzahlung verlangen.

Kann die Kaution nicht an den Mieter zurückgezahlt werden, weil sie vom Vermieter privat verbraucht wurde und deswegen nicht mehr vorhanden ist, liegt gemäß § 266 StGB der Straftatbestand der Untreue vor und kann mit Geld- oder Freiheitsstrafe bestraft werden. (OLG Zweibrücken, Az. 1 Ws 47/07, aus: Tsp 24.11.2007, S. I 1)
Anmerkung: Grundsätzlich sollte so bald wie möglich die auf dem Hauskonto des Vermieters eingegangene Kaution auf einem separaten Kautionskonto angelegt bzw. der Mieter schriftlich aufgefordert werden, ein Mietkautionskonto einzurichten und dem Vermieter die Kontoverbindung mitzuteilen, damit die Kaution überwiesen werden kann.

Grundsätzlich kann die Kaution nur vom Vermieter bzw. dem Eigentümer und nicht vom Hausverwalter, der den Vermieter nur vertritt, zurückgefordert werden. (AG Zossen, Az. 7 C 212/09, aus: GE 2010, S. 206)

Ist im Mietvertrag der Eigentümer als Vermieter eingetragen, kann auch nur vom Vermieter die Kaution zurückverlangt werden, und nicht vom Verwalter, der stellvertretend für den Eigentümer den Mietvertrag unterzeichnet hat. (AG Potsdam, Az. 23 C 358/09, aus: GE 2010, S. 550)
Anmerkung: Wesentlich ist hierbei, dass der Verwalter mit „*in Vertretung*“ oder „*i. V.*“ unterzeichnet, um das Vertretungsverhältnis eindeutig zum Ausdruck zu bringen.

Nach Rückgabe der Mietwohnung ist solange keine Rückzahlung der Kaution fällig, wie beim Vermieter noch berechtigte Forderungen, z. B. aus zurückliegenden Betriebskostenabrechnungen, bestehen.

© Copyright Harald Grzegorzewski

Ausdrücklich betonte das Gericht, dass es keine Verpflichtung gebe, binnen 6 Monaten ab Rückgabe der Mietsache die Kaution zurückzuzahlen. (AG Dortmund, Az. 425 C 5350/17

Das Einbehalten der Kaution wegen eventueller Betriebskostennachforderungen ist unzulässig, wenn innerhalb der einjährigen Abrechnungsfrist keine formell wirksame Abrechnung erfolgte. (AG Berlin Mitte, Az. 124 C 399/20, aus: ME 422 Februar 2022, S. 28)
Anmerkung: Formell unwirksam war die Abrechnung, weil bei der Position „Wasserkosten" die Angabe der Gesamtkosten für das Haus fehlte und damit „Mindestanforderungen" an eine ordnungsgemäße Abrechnung nicht erfüllt waren.

Wurde die Mietkaution vom Vermieter gemäß Vereinbarung mit dem Mieter in Aktien angelegt, kann der Mieter bei Beendigung des Mietverhältnisses Rückgabe der Kaution in Form bzw. Kurswerthöhe der Aktien verlangen. (AG Köln, Az. 203 C 199/21)
Anmerkung: Die Kaution von 800 DM hatte einen Kurswert von ca. 115.000 € erlangt. Der Vermieter wollte nur 409,03 € zahlen, die Mieter die Aktien im Wert von 115.000 €, was das Amtsgericht bestätigte, weil Erträge aus der Kaution gemäß § 551 Abs. 3 BGB dem Mieter zustehen – auch, wenn 1960, als der Mietvertrag geschlossen und die Kaution gezahlt wurde, die Ertragsauskehrpflicht an den Mieter noch nicht gesetzlich bestand.

Gegen die gezahlte Kaution können Schadenersatzansprüche des Vermieters nach Rückgabe der Mietsache aufgerechnet werden. Eine Nichtgleichartigkeit der Ansprüche Barkaution und Naturalrestitution ist unerheblich, der Vermieter muss nicht erst vorher Mangelbeseitigung verlangt und bei Nichtdurchführung oder Verweigerung Schadenersatz in Höhe der Mangelbeseitigungskosten verlangt haben; denn eine Barkautionsabrede ist „*typischerweise*" so auszulegen, dass der Vermieter Schadensersatzansprüche aus dem Mietverhältnis gegen die Kaution aufrechnen darf. Die abgelaufene kurze Verjährungsfrist von 6 Monaten ab Rückgabe der Mietsache gemäß § 548 Abs. 1 BGB steht der Aufrechnung nicht entgegen. (BGH, Az. VIII ZR 184/23)
Anmerkung 1: Mit diesem Urteil stellt sich der BGH gegen die Rechtsauffassung einiger Instanzgerichte, wonach die Aufrechnung nicht gleicher Ansprüche sowie die Aufrechnung nach Ablauf der 6-monatigen Verjährungsfrist unzulässig sei (u. a. LG Berlin, Az. 63 S 265/04; OLG Düsseldorf, Az. I-10 U 196/04; LG Hannover, Az. 14 S 58/12; LG Berlin, Az. 67 S 241/23).
Anmerkung 2: Ob obige Auslegung des BGH auch die 12-monatige Verjährungsfrist für Nachzahlungen aus Betriebskostenabrechnungen gilt, bleibt offen, weil nicht Gegenstand der Revision.

siehe auch: **Eigentümerwechsel**
siehe auch: **Kaution**
siehe auch: **Kaution und Aufrechnung**
siehe auch: **Kaution und Verjährung**
siehe auch: **Kaution und Zwangsverwaltung**
siehe auch: **Verwirkung**

Kaution und Verjährung

Der Anspruch des Vermieters auf Zahlung der Kaution unterliegt der Verjährung von drei Jahren. Wurde mietvertraglich vereinbart, dass der Vermieter unbestrittene Forderungen während des Mietverhältnisses aus der Kaution befriedigen kann und der Mieter anschließend verpflichtet ist, das Kautionskonto wieder aufzufüllen, beginnt eine neue 3-Jahresfrist ab Schluss des Jahres zu laufen, in dem die Auffüllung fällig ist; denn die Wiederauffüllung lässt nicht den alten Anspruch „*wiederaufleben*", sondern stellt für sich einen neuen Anspruch mit neuer Verjährungsfrist dar. (AG Berlin Charlottenburg, Az. 213 C 376/06, aus: GE 2007, S. 451)

Der Anspruch des Vermieters auf Zahlung der Mietkaution verjährt in drei Jahren ab Fälligkeit der Zahlung und nicht erst ab Ende der Mietzeit. (KG Berlin, Az. 22 W 2/08, aus: GE 2008, S. 671)
Anmerkung: Die 3-Jahresfrist beginnt ab Schluss des Jahres zu laufen, in dem die letzte Kautionsrate fällig gewesen ist.

Der Anspruch des Mieters auf Rückzahlung der Kaution verjährt in 3 Jahren nach Rückgabe der Mietsache und Verstreichen einer angemessenen Frist des Vermieters, um eigene Ansprüche

© Copyright Harald Grzegorzewski

abrechnen zu können, zu deren Sicherheit die Kaution geleistet worden ist. Da die Frist zur Betriebskostenabrechnung ein Jahr beträgt, wird der Rückzahlungsanspruch erst nach Ablauf dieses Abrechnungsjahres fällig, so dass die 3-jährige Verjährungsfrist erst am Ende desselben Jahres zu laufen beginnt. (OLG Düsseldorf, Az. I-24 W 16/05, aus: GE 2005, S. 796)
Fall: Ein Mietverhältnis endete am 31. Mai 2001. Im Januar 2005 verlangte der Mieter seine Kaution zurück. Da der Vermieter bis Ende 2002 Zeit für die Betriebskostenabrechnung und gegebenenfalls mit der Kaution aufrechnen durfte, begann die 3-Jahresfrist erst mit Ablauf des 31. Dezembers 2002 zu laufen und tritt die Verjährung erst mit Ablauf des 31. Dezembers 2005 ein.

Der Anspruch auf Rückzahlung der Kaution ist nach 3 Jahren verjährt. Das gilt auch für die Erben des anspruchsberechtigten Mieters. (LG Berlin, Az. 63 S 13/12)

Der Anspruch des Mieters auf Rückzahlung der Kaution (hier: Freigabe des verpfändeten Sparguthabens) verjährt nach 3 Jahren. (LG Oldenburg, Az. 4 T 93/13)
Fall: Das Mietverhältnis endete Ende Oktober 2006, Rückzahlung der Kaution verlangte der Mieter erst im Oktober 2011.

Der Anspruch auf Rückzahlung der Kaution verjährt nach 3 Jahren. Die Frist beginnt erst nach Ablauf von 6 Monaten, in denen über die Kaution abzurechnen ist. (AG Remscheid, Az. 7 C 71/13)

siehe auch: **Schönheitsreparaturen und Verjährung**

Kaution und Verzinsung

Wurde in alten Mietverträgen eine unverzinsliche Mietkaution vereinbart, muss sie trotzdem verzinslich angelegt werden. Fand keine Anlage auf einem Sparbuch statt, schuldet der Vermieter dennoch dem Mieter die Zinsen, die bei mit dem gesetzlichen Zinssatz in der gesamten Zeitspanne erzielt worden wären. (LG Lübeck, Az. 14 S 59/10)

Die Kaution für Gewerberäume ist genauso wie die Kaution für Mietwohnungen verzinslich anzulegen, und zwar zum Zinssatz für Sparkonten mit gesetzlicher Kündigungsfrist von drei Monaten. Nur einzelvertraglich kann bei Gewerberaum die Verzinsung ausgeschlossen werden. (BGH, Az. XII ZR 77/93, aus: Tsp 18.03.2000)

Kaution und weitere Sicherheit

siehe: **Kaution und Bürgschaft**

Kaution und Wiederauffüllung

Wurde die Kaution durch Aufrechnung berechtigter Forderungen während des laufenden Mietverhältnisses teilweise oder vollständig aufgebraucht, oder hat der Mieter die Kaution noch nicht vollständig geleistet, kann der Vermieter auch nach Beendigung des Mietverhältnisses Wiederauffüllung der Kaution vom Mieter verlangen, um Erfüllungs- bzw. Schadenersatzansprüche zu sichern. (OLG Düsseldorf, Az. I-10 U 196/04, aus: GE 2006, S. 1295)

siehe auch: **Aufrechnung**
siehe auch: **Kaution und Aufrechnung**

Kaution und Wohnfläche

Weicht die tatsächliche Wohnfläche von der vertraglich vereinbarten Wohnfläche ab (hier: um 13,98 % kleiner) und rechtfertigt eine entsprechende Mietminderung, ist das kein Grund, auch einen entsprechenden Teil der gezahlten Kaution zurückzuverlangen. (LG Berlin, Az. 63 S 126/04, aus: GE 2004, S. 1592)
Anmerkung: Umgekehrt gilt aber auch, dass spätere Mieterhöhungen keinen Anspruch auf Änderung der Kautionshöhe begründen.

© Copyright Harald Grzegorzewski

siehe auch: **Fläche der Mietsache**
siehe auch. **Mieterhöhung und Wohnungsgröße**

Kaution und Zinsabschlagsteuer

Weil die Kaution bei Fälligkeit mit Zinsen an den Mieter zurückgezahlt wird, trägt der Mieter auch die Steuerlast, die gegebenenfalls auf die Zinsen angerechnet, vom Kreditinstitut einbehalten und an die zuständige Steuerbehörde abgeführt werden. (LG Berlin, Az. 62 S 107/99, aus: MM 12/99, S. 36)

Kaution und Zurückbehaltungsrecht

siehe: **Kaution und Aufrechnung**
siehe: **Kaution und Rückzahlung**

Kaution und Zwangsverwaltung

Hat der Vermieter die Kaution einem Zwangsverwalter überlassen müssen, so haftet der Vermieter weiterhin gegenüber dem Mieter für die Rückzahlung der Kaution. Er kann nicht die Rückzahlung verweigern mit dem Hinweis, die Kaution an den Zwangsverwalter ausgehändigt zu haben. (LG Berlin, Az. 67 S 275/00, aus: MM 6/01, S. 38)

Wird die Mietsache zwangsverwaltet, muss der Zwangsverwalter die Kaution an die Mieter nach Beendigung des Mietverhältnisses herausgeben. Das gilt auch dann, wenn der inzwischen insolvente Eigentümer die Kautionsgelder nicht dem Zwangsverwalter übergeben hat, da der Zwangsverwalter nicht den Status eines Erwerbers im Sinne § 566 a BGB (§ 572 BGB alte Fassung) hat. (BGH, Az. VIII ZR 11/03)

Wurde das Mietverhältnis vor Anordnung der Beschlagnahme und Zwangsverwaltung der Mietsache beendet, braucht der Zwangsverwalter die vom Mieter an den Vermieter gezahlte Kaution nicht zurückzahlen, wenn ihm nicht vom Vermieter die Kaution übergeben wurde. (BGH, Az. VIII ZR 210/05)

Kehrpflicht

siehe: **Schornstein**

Keller

Gehört zur Wohnung ein Keller, in dem sich der Gas-Haupthahn des Hauses befindet, gilt der Keller auch dann für den Mieter allein zugänglich, wenn der Hauswart für Notfälle einen Schlüssel für den Keller besitzt. (AG Berlin Köpenick, Az. 12 C 89/10, aus: GE 2010, S. 1347)
Anmerkung: Über Besitz und Verwendungszweck sollte der Mieter vor Vertragsabschluss informiert werden und Zustimmung erteilen.

Der Vermieter kann vom Mieter keinen Kellertausch verlangen, wenn vertraglich ein bestimmter Keller zugewiesen oder jahrelang vom Mieter genutzt wurde. (AG Berlin Köpenick, Az. 7 C 69/11, aus: GE 2011, S. 1025)
Anmerkung: Soll aus dem Keller neuer Wohnraum werden, kann der Keller gemäß § 573 b BGB teilgekündigt werden. Dem Mieter würde dann eine angemessene Mietsenkung zustehen.

Wurde der Keller nicht ausdrücklich mitgemietet, aber bei Wohnungsübergabe dem Mieter übergeben und läuft der Stromanschluss im Keller über den Zähler in der Wohnung, kann eine Mitvermietung des Kellers angenommen und somit keine gesonderte Herausgabe des Kellers verlangt werden. (LG Berlin, Az. 65 S 396/14, aus: GE 2015, S. 512)
Anmerkung: Als mitvermietet und zur Wohnung gehörig gilt ein im Mietvertrag eindeutig, z. B. durch Nummerierung, bestimmter Kellerraum.

Sperrmüll im Keller rechtfertigt keine Kündigung, solange von den Sachen keine Gefahr für die Mietsache ausgeht. (AG Frankfurt/Main, Az. 33 C 2163/12)

© Copyright Harald Grzegorzewski

Wurde mietvertraglich „*1. Keller*“ als Nebenraum vereinbart und mündlich dem Mieter ein bestimmter Keller übergeben, ist diese Vereinbarung wirksam und unterliegt nicht dem Schriftformerfordernis. (BGH, Az. VIII ZR 71/07)

Wird mietvertraglich ein bestimmter Keller vereinbart, ist er Bestandteil des Mietvertrages. Wird stattdessen vertraglich nur eine kostenfreie Kellernutzung gestattet (hier: „*Dem Mieter wird, ohne dass er zum Bestandteil des Mietvertrags wird, ein Kellerraum im Haus zur kostenfreien Nutzung überlassen*") liegt ein Leihvertrag vor und kann dem Mieter jederzeit ein anderer Keller zugewiesen werden. Gibt es gar keine Vereinbarung und wird nur eine Kellernutzung geduldet, kann der Vermieter jederzeit den Keller dem Mieter entziehen. (AG Dresden, Az. 142 C 1408/18)

Wurde dem Mieter kein bestimmter Keller zur Benutzung überlassen, steht ihm dieser Keller auch nicht zu, wenn der Vermieter den Keller für andere Zwecke in Anspruch nimmt und baulich umgestaltet. (AG Berlin Spandau, Az. 12 C 149/15)
Anmerkung: Umgekehrt kann aus dem Urteil geschlossen werden, dass ein vertraglich zugesicherter Keller nicht vom Vermieter weggenommen und anderen Zwecken zugeführt werden kann.

Ein selten benutzter und unverschlossener Mieterkeller darf vom Vermieter nicht eigenmächtig geräumt werden mit der Begründung, der Mieter habe sein „*Besitzrecht*“ am Keller aufgegeben. Wird geräumt, schuldet der Vermieter dem Mieter Schadenersatz. (AG Hannover, Az. 502 C 7971/13)
Fall. Die Mieter waren nur alle Paar Wochen kurz im Keller, hatten dort Gegenstände aufbewahrt und ihre 25-jährige Schildkröte in einer Tiertransportbox im Winterschlaf gehalten. Weil der Keller nicht verschlossen war und die Mieter auf einen Zettel des Hauswarts, sich zu melden, 3 Wochen lang nicht reagierten, ließ der Vermieter den Keller samt Schildkröte räumen und alles entsorgen. Der Vermieter wurde zu 560 € Schadenersatz verurteilt.

Ein vom Mieter eigenmächtig genutzter Keller kann vom Vermieter geräumt werden. Die Sachen müssen nicht vorübergehend eingelagert, sondern können sofort entsorgt werden. (AG Berlin-Mitte, Az. 9 C 303/13)
Fall: Ein Mieter hatte ohne Genehmigung des Vermieters eigenmächtig einen leer stehenden Keller mit Sachen vollgestellt und verschlossen. Der Vermieter hatte ohne Vorankündigung den Keller geöffnet, die Sachen vorsichtshalber fotografiert und gleich entsorgt. Der Mieter verlangte Schadenersatz für die angeblich wertvolle Sachen im Keller, konnte aber keine vom Gericht angeforderten Beweismittel vorlegen.

Wird mit der Wohnung ein bestimmter Keller mitvermietet, vom Mieter längere Zeit nicht genutzt und stellt er später fest, dass das Schloss ausgewechselt und seine Sachen entfernt wurden, kann er vom Vermieter Auskunft darüber verlangen, ab wann genau dem anderen Mieter dieser Keller zugeteilt wurde, damit er ausrechnen könne, wie hoch rückwirkend an Mietminderung geltend gemacht werden könne wegen der rechtswidrigen Besitzentziehung seines Kellers. Der Vermieter kann sich nicht der Auskunftspflicht entziehen mit dem Hinweis, die Verwaltung habe gewechselt und entsprechende Unterlagen seien nicht übergeben worden. (AG Brühl, Az. 23 C 182/18, aus: WuM 2020, S. 333)
Anmerkung: Über die Höhe der Minderung (der Mieter hatte 50 € pro Monat veranschlagt) wurde im Verfahren nicht geurteilt.

Wurde den Mietern ohne ausdrückliche vertragliche Vereinbarung eine Kellernutzung überlassen und haben die Mieter bei Wohnungsübergabe Schlüssel für den Keller erhalten und mit Kenntnis der Hausverwaltung den Keller über Jahre unentgeltlich genutzt, kann später nach einer Kellersanierung die Nutzung nicht entzogen und stattdessen eine kostenpflichtige Anmietung des Kellers vorgeschlagen werden. Weiterhin haben die Mieter das Recht, den Keller unentgeltlich zu nutzen. (LG Berlin, Az. 64 S 52/19)

Wurde im Mietvertrag ein bestimmter Keller („*Kellerraum Nr. 5*“) aufgeführt, gilt er als mitvermietet und ist fester Bestandteil des Mietverhältnisses. (AG Ibbenbüren, Az. 30 C 330/20)

siehe auch: **Kellerbeleuchtung**
siehe auch: **Mietminderung wegen ... Feuchtigkeit**

© Copyright Harald Grzegorzewski

siehe auch: **Mietminderung wegen ... Hochwasser**
siehe auch: **Mietminderung wegen ... Keller**

Kellerbeleuchtung

Wer eine Wohnung mit unbeleuchtetem Keller mietet, kann nicht später vom Vermieter die Verlegung von Licht und Steckdose verlangen. (LG Berlin, Az. 67 S 172/02, aus: GE 2002, S. 1060)

Ist die Kellerbeleuchtung mangelhaft, weil ständig Lampen fehlen oder einige Bereiche nicht ausreichend beleuchtet sind und kommt deswegen ein Mieter zu Fall, muss der Vermieter bzw. seine Haftpflichtversicherung Schadenersatz leisten und Schmerzensgeld zahlen, weil die Verkehrssicherungspflicht verletzt wurde. (LG Berlin, Az. 67 S 319/03, aus: GE 2004, S. 626)

siehe auch: **Betriebskostenart: Beleuchtung**

Kinderbetreuung in der Mietwohnung

siehe: **Gewerbliche Nutzung der Mietwohnung**

Kinder und Schäden im Haus

siehe: **Kündigung wegen Unzumutbarkeit**

Kinder und Spielen auf dem Hof

Die gemeinschaftlichen Grundstücksflächen stehen für das Spielen der Kinder der Hausbewohner (auch mit ihren Freunden) zur Verfügung, wenn die Hausordnung der Wohnungseigentümer, die auch Bestandteil der Mietverträge über vermietete Eigentumswohnungen in der Wohnanlage ist, keine andere Regelung enthält. Mit dem Spielen verbundene Geräusche können nicht untersagt werden, wenn sie ortsüblich sind. Dem steht auch nicht die Hausordnung mit dem Hinweis auf zu beachtende Ruhe und Ordnung und Sauberkeit entgegen. (LG Heidelberg, Az. 8 S 2/96, aus: WuM 1/97, S. 38)

Kinderwagen im Treppenhaus

Anders als Fahrräder, Roller usw. dürfen Kinderwagen im Treppenhaus an geeigneter Stelle abgestellt werden. Das gilt aber nur für Kinderwagen von Mietern, nicht für Kinderwagen von Besuchern des Mieters. (AG Winsen/Luhe, Az. 16 C 602/99, aus: WuM 1999, S. 452)

Das Recht, seinen Kinderwagen im Treppenhaus abstellen zu dürfen, darf zu keiner Gefahr oder Beeinträchtigung anderer Benutzer des Treppenhauses führen. (AG Berlin Charlottenburg, Az. 109 C 121/99, aus: Tsp 13.01.2001, S. 119)

Wenn ein Mieter darauf angewiesen ist und die Größe des Treppenhauses es zulässt, darf der Mieter seinen Kinderwagen oder seinen Rollstuhl im Treppenhaus abstellen. Das gilt auch für Besucher des Mieters. (BGH, Az. V ZR 46/06)

Kinderwagen dürfen im Treppenhaus vom Mieter vorübergehend abgestellt werden, da es dem Mieter nicht zumutbar ist, nach jedem Spaziergang den Kinderwagen in den Keller zu bringen. Allerdings kann verlangt werden, dass an Tagen, wo kein Spaziergang geplant ist und während der Nachtzeit der Kinderwagen im Keller abgestellt wird. (OLG Hamm, Az. 15 W 444/00, aus: Tsp 11.02.2006, S. I 1)

Die mietvertragliche Formularklausel: "*Das Aufstellen von Gegenständen jeglicher Art, insbesondere Fahrräder, Kinderwagen, Rollern usw. auf Vorplätzen, Gängen, Treppenabsätzen und Trockenböden ist nicht erlaubt*", ist unwirksam, weil sie wesentliche Rechte und Pflichten einschränkt und den Mieter unangemessen benachteiligt. (LG Hamburg, Az. 334 T 17/00, aus: Tsp 13.01.2001, S. 119)

Kinderwagen können entgegen einer mietvertraglichen Klausel im Treppenhaus abgestellt werden, wenn keine andere Abstellmöglichkeit besteht und es für den Mieter unzumutbar ist, den Kinderwagen jedes

© Copyright Harald Grzegorzewski

Mal in Wohnung in der 2. Etage zu bringen. Allerdings darf der Kinderwagen nicht an der Wand oder dem Treppengeländer angeschlossen werden. (LG Berlin, Az. 63 S 10/08, aus: GE 2009, S. 1497)
Anmerkung: Aus Brandschutzgründen kann das Abstellen nur verboten werden bei Vorlage eines konkreten Verwaltungsakts der zuständigen Behörde. Eine abstrakt angenommene Brandgefahr genügt nicht.

Ist die Wohnung im Treppenhaus nur mit wenigen Stufen zu erreichen, darf der Kinderwagen dennoch im Treppenhaus abgestellt werden, wenn der Weg zu den Briefkästen nicht versperrt ist und die Mieterin wegen eines Rückenleidens den Kinderwagen die wenigen Stufen nicht tragen kann. (AG Aachen, Az. 84 C 512/07 aus: Tsp 03.01.2009, S. I 1)

Ist im Keller keine Fläche frei und die Wohnung nur durch Treppensteigen zu erreichen, kann der Kinderwagen im Hausflur abgestellt werden. Hat das Haus hingegen einen Aufzug, stellt es keine „*besondere Belastung*“ dar, den Kinderwagen auch in der Wohnung abzustellen. (LG Berlin, Az. 63 S 576/11)

Ein Kinderwagen kann im Hausflur abgestellt werden, wenn der Hausflur räumlich dazu geeignet ist und der Mieter darauf angewiesen ist, weil ihm nicht zugemutet werden kann, täglich den Kinderwagen bis in die Wohnung (im 4. Stock) zu tragen. Eine Klausel im Mietvertrag, die das Abstellen im Hausflur untersagt, ist unwirksam. (AG Düsseldorf, Az. 22 C 15963/12, aus: WuM 2013, S. 348)

Steht ein Kinderwagen im Treppenhaus unterhalb der Briefkästen und schiebt eine Mieterin ihn zur Seite und stürzt dabei und verletzt sich, kann sie weder von der Besitzerin des Kinderwagens noch von der Vermieterin Schmerzensgeld verlangen. Abstellen eines Kinderwagens ist zulässig und kein Verstoß gegen die Verkehrssicherungspflicht. (LG Koblenz, Az. 4 O 213/21)

siehe auch: **Treppenhaus**

Kleinreparaturen

Auf den Mieter abgewälzte Kleinreparaturen bis zur Höhe von 200 € je Reparatur und einer Jahreshöhe von bis zu 1.000 € stellen eine unangemessene Benachteiligung dar und machen die gesamte Klausel unwirksam. Angemessen ist eine Begrenzung bis zu 75 € je Reparatur und insgesamt bis zu 8 % der Jahresnettokaltmiete. (AG Bremen, Az. 21 C 269/05)

Die Begrenzung der Kosten für die Kleinreparaturen auf 100 € plus Umsatzsteuer pro Reparatur und auf ein Maximum von 8 % der Jahresnettomiete bzw. maximal 300 € plus Umsatzsteuer im Kalenderjahr ist keine unangemessene Benachteiligung für den Mieter und somit eine gültige Vereinbarung. (AG Braunschweig, Az. 116 C 196/05, aus: GE 2005, S. 677)

Die formularvertragliche Kostenabwälzung für Kleinreparaturen auf den Mieter darf sich nur auf die Teile der Mietsache beziehen, die vom Mieter im alltäglichen Mietgebrauch häufig und intensiv genutzt werden. Der Betrag für die einzelne Kleinreparatur darf einem „*Betrag zwischen 60 € und 100 €*“ entsprechen. Liegen die Kosten für die einzelne Kleinreparatur über 100 €, hat der Vermieter sie allein tragen und kann nicht einen Anteil auf den Mieter abwälzen. Die Gesamtsumme der übernommenen Kleinreparaturen darf den Betrag von „*7 % bis 8 % der Jahresmiete*“ nicht überschreiten. Wird vertraglich eine höhere Jahresgesamtsumme vereinbart, so ist die Vertragsklausel insgesamt unwirksam. (AG Brandenburg, Az. 31 C 306/07, aus: GE 2008, S. 483)
Anmerkung: Vereinbart war ein Betrag je Kleinreparatur von 200 €, was dem Gericht unzulässig hoch erschien. Hingegen wurde die jährliche Höchstsumme von 400 € bei einer Nettokaltmiete von monatlich 500 € wurde als angemessen angesehen (entspricht genau 8 % der Jahresnettomiete).

Die Kosten für Kleinreparaturen an Geräten, „*die dem häufigen und direkten Zugriff*“ des Mieters unterliegen, können bis zu einem Höchstbetrag je Reparatur von 75 € bzw. einem jährlichen Gesamtbetrag von 8 % der Jahresnettokaltmiete umgelegt werden. (BGH, Az. VIII ZR 119/12)

Kosten für die Überprüfung eines defekten Durchlauferhitzers und neue Wasserdruckeinstellung fallen nicht unter Kleinreparaturen, sondern als Wartungsarbeiten unter Instandhaltung, die nicht über die

© Copyright Harald Grzegorzewski

Kleinreparaturenklausel auf den Mieter abgewälzt werden können. Mit dieser Klausel werden nur kleine Reparaturen an Verschleißteilen erfasst, die auch „erfolgreich“ sind; denn muss das reparierte Gerät eine Woche später komplett ausgetauscht werden, weil der Defekt wieder aufgetreten ist, können selbst die vorherigen Kleinreparaturkosten nicht auf den Mieter abgewälzt werden. (AG Berlin Neukölln, Az. 10 C 332/12)

Eine Klausel, wonach Kleinreparaturen bis 120 € pro Einzelreparatur vom Mieter zu tragen sind, stellt eine unangemessene Benachteiligung des Mieters dar und ist somit unwirksam. Zulässig wären Einzelbeträge bis 100 €. (AG Bingen, Az. 25 C 19/13)

Eine Klausel im Formularmietvertrag, wonach Kleinreparaturen bis 120 € pro Einzelreparatur vom Mieter zu tragen sind, ist wirksam. (AG Berlin Schöneberg, Az. 106 C 46/17, aus: GE 2018, S. 463)

Eine Klausel im Mietvertrag, wonach die Gesamtkosten der jährlichen Kleinstreparaturen, die der Mieter zu tragen hat, 8 % der Jahresmiete betragen darf, ist unwirksam. 6 % der Jahresbruttokaltmiete sind die Höchstgrenze. (AG Stuttgart Bad Cannstatt, Az. 2 C 1438/13)
Anmerkung: Das Gericht führte aus, dass Klein- oder Kleinstreparaturen nur Gegenstände der Mietsache betreffen, die dem häufigen und unmittelbaren Zugriff des Mieters ausgesetzt seien, und dass Einzelkosten bis 100 € „*unbedenklich*“ seien.

Eine Klausel im Formularmietvertrag, mit der Kleinreparaturen auf den Mieter abgewälzt werden, ist zulässig, wenn der Höchstbetrag pro Reparatur nicht über 150 € liegt und die Gesamtsumme pro Jahr nicht über 8 % der gesamten Jahresnettokaltmiete liegt. (AG Berlin Mitte, Az. 15 C 256/19, aus: GE 2020, S. 611)
Anmerkungen: Konkret wurde Erneuerung der Steckdose bejaht, aber Erneuerung der Dichtung am WC-Abflussrohr und Reparatur der Ablaufpumpe der Dusche verneint, weil der Mieter auf diese Teile nicht unmittelbar einwirken könne.

Die Kosten für die Reparatur der Mischbatterien an der Badewanne, dem Waschbecken und dem Spülbecken in der Küche sind Kleinreparaturen und vom Mieter gemäß vereinbarter Kleinreparaturklausel auch dann zu ersetzen, wenn alle Reparaturen in einem Vorgang durchgeführt wurden, weil jede Reparatur einzeln zählt. (AG Berlin Köpenick, Az. 6 C 184/11, aus: GE 2011, S. 1376)
Anmerkung: Im vorliegenden Fall wurden die Mischbatterien nicht mit neuen Dichtungen und Ventilen ausgestattet, sondern komplett ausgetauscht, was von anderen Gerichten nicht als Reparatur, sondern als Instandhaltung angesehen wird, die vom Vermieter zu tragen ist, wie nachstehende Urteile zeigen.

Die Reparatur der Kippriegel am Fenster fällt nicht unter Kleinreparaturen, die formularvertraglich dem Mieter auferlegt wurden. (AG Hannover, Az. 437 C 15376/06)

Der Austausch eines verkalkten Wasserhahns fällt nicht unter Kleinreparaturen, weil der Mieter auf den Kalkgehalt des Wassers keinen Einfluss hat. (AG Gießen, Az. 40 M C 125/08, aus: WuM 2010, S. 415)

Der Austausch einer Duschstange und Duschabtrennung fällt nicht unter Kleinreparaturen, wenn im Mietvertrag der Mieter „*die Kosten für die Behebung von Bagatellschäden*“ übertragen bekommt und im Nachsatz „*kleine Schäden an den Installationsgegenständen für Elektrizität, Wasser und Gas, den Heiz- und Kocheinrichtungen, den Fenster und Türverschlüssen“* aufgelistet werden. (AG Hamburg Barmbek, Az. 822 C 55/10, aus: GE 2011, S. 957)

Die Reparatur des Thermostatventils der fällt nicht unter Kleinreparaturen. Wurden formularvertraglich „*Kleine Schäden an der Therme der Gasheizung*“ bei den Kleinreparaturen erwähnt, ist die gesamte Klausel unwirksam. (AG Köln, Az. 210 C 324/10)

Die Dichtungen der Abflussrohre fallen nicht unter die Kleinreparaturen, weil sie nicht dem täglichen Zugriff des Mieters unterliegen. (AG Berlin Charlottenburg, Az. 212 C 65/11, aus: GE 2011, S. 1311)
Anmerkung: Das Gericht akzeptierte die mietvertragliche Formulierung, worin den Kleinreparaturen „*Gegenstände und Einrichtungen*“ zugeordnet werden, die dem „*direkten und häufigen Zugriff*“ des Mieters unterliegen – infolgedessen Abflussrohre nicht dazugehören.

© Copyright Harald Grzegorzewski

Der Ersatz von Spiegeln, Verglasungen und Beleuchtungskörpern gehört nicht zu den Kleinreparaturen, weil sie nicht dem häufigen Zugriff des Mieters unterliegen. Eine derartige Vereinbarung macht die gesamte Klausel unwirksam. (AG Zossen, Az. 4 C 50/15)

Die Erneuerung von Silikonfugen in der Duschkabine fällt nicht unter Kleinreparaturen. AG Berlin Mitte, Az. 5 C 93/16)

Die Reparatur des Absperrventils fällt nicht unter Kleinreparaturen, weil das Absperrventil nicht häufig vom Mieter benutzt wird. (AG Neubrandenburg, Az. 104 C 843/18, aus: WuM 2019, S. 352)

Eine Kleinreparaturklausel ist nur wirksam, wenn 1. der Mieter nicht verpflichtet wird, den Handwerker selbst zu beauftragen, 2. eine Kostengrenze für die einzelne Kleinreparatur festgelegt wird (zulässig wie hier 150 € pro Kleinreparatur), 3. keine Kostenbeteiligung des Mieters bei Überschreiten der Kostengrenze vorgesehen ist, 4. eine Obergrenze für die Summe der Kleinreparaturen pro Jahr festgelegt wird (zulässig wir hier 8 % der Jahresgrundmiete). 5. die Kleinreparaturen sich nur auf Gegenstände der Mietsache beziehen, die dem „*häufigen Zugriff des Mieters ausgesetzt sind*“. (AG Völklingen, Az. 5 C 188/22, aus: GE 2025, S. 23)
Anmerkung: Das Gericht verwies zu Verdeutlichung auf § 28 Abs. 2 II. BV, wo Installationsgegenstände für „*Elektrizität, Wasser und Gas, den Heiz- und Kocheinrichtungen, den Fenster- und Türverschlüssen sowie den Verschlussvorrichtungen von Fensterläden*“ genannt sind und fügte Gegensprechanlagen hinzu.

siehe auch: **Mietspiegel und Kleinreparaturen**
siehe auch: **Schönheitsreparaturen und einzelne Positionen: ... Fenster**

Klingelschild

Der Name des Mieters am Klingelschild kann vom Vermieter nicht verlangt werden. (AG Berlin Schöneberg, Az. 8 C 114/90)
Anmerkung: Mit Namen versehene Klingelschilder unterliegen nicht der DSGVO. Eine Anonymisierung der Mieternamen nicht deshalb nicht notwendig.

siehe: **Treppenhaus**

Kohleofen

Der Vermieter ist nicht verpflichtet, regelmäßig die Kohleöfen auf Funktionsfähigkeit, technischen Zustand und Dichtigkeit der Wandanschlüsse zu überprüfen. Kommt es nach einer Schornsteinkehrung zu Rußschäden in der Wohnung, weil Wandanschlüsse undicht und ein Rußabsperrer im Verbindungsrohr nicht funktionierte, muss der Vermieter keinen Schadenersatz für beschädigtes Inventar leisten. (BGH, Az. VIII ZR 310/10, aus: GE 2011, S. 1013)

siehe auch: **Schornstein**

Kommerzielle Nutzung der Mietwohnung

siehe: **Kinderbetreuung**

Konkludente Vertragsänderung

Mietvertragliche Vereinbarungen können auch konkludent getroffen werden, indem der Mieter dem Vermieter bestimmte „*Anforderungen an die Mietsache*“ entgegenbringt und der Vermieter zustimmt. Eine einseitige Vermutung oder Vorstellung des Mieters hingegen genügt nicht. Stattdessen bedarf es einer Reaktion des Vermieters, aus der eine Zustimmung abgeleitet werden kann. (BGH, Az. VIII ZR 300/08, aus: GE 2009, S. 1426)
Anmerkung: Eine konkludente Vertragsänderung betrifft immer den einzelnen Mietvertrag. Kennt und duldet der Vermieter ein allgemeines Nutzungsverhalten mehrerer Mietparteien innerhalb des

© Copyright Harald Grzegorzewski

Mietobjektes, kann keiner der Mieter daraus eine „*konkludent*“ zustande gekommene individuelle Vertragsänderung ableiten.

siehe auch: **Betriebskostenart: Graffiti**
siehe auch: **Betriebskostenabrechnung und Umlageschlüssel**
siehe auch: **Betriebskostenabrechnung und Betriebskostenarten**
siehe auch: **Kündigung wegen verspäteter Mietzahlung**
siehe auch: **Mieterhöhung und Zustimmung durch den Mieter**
siehe auch: **Rückgabe der Mietsache und Schadenersatz wegen mangelhafter Rückgabe**
siehe auch: **Schriftform**
siehe auch: **Wärmecontracting**

Konkurrenzschutz

Auch ohne ausdrückliche Vereinbarung gehört zum vertragsgemäßen Gebrauch der Gewerberäume, dass der Vermieter nicht in unmittelbarer Nachbarschaft einen Konkurrenzbetrieb zulässt oder selbst eröffnet. Das gilt auch in einem Einkaufszentrum. (KG Berlin, Az. 12 U 95/05, aus: GE 2005, S. 1426)
Anmerkung: Verstößt der Vermieter gegen den vertragsimmanenten Konkurrenzschutz, kann der benachteiligte Gewerbemieter mit einer einstweiligen Verfügung den Geschäftsbetrieb der Konkurrenz untersagen.

Auch ohne ausdrückliche mietvertragliche Vereinbarung ist der Vermieter zum Konkurrenzschutz verpflichtet und darf nicht in demselben Gebäude oder auf demselben Gelände einen Mietvertrag mit einem Konkurrenzbetrieb schließen. (OLG Brandenburg, Az. 3 U 169/08)

Zum vertragsgemäßen Gebrauch der Gewerbemietsache gehört auch ein „*vertragsimmanenter Konkurrenzschutz*“. Wird dagegen verstoßen, liegt ein Mangel der Mietsache vor und kann der Gewerbemieter die Miete um 25 % mindern. (KG Berlin, Az. 8 U 199/06, aus: GE 2007, S. 1551)

Beim allgemein geschuldeten „*vertragsimmanenten Konkurrenzschutz*“ muss der Vermieter den Gewerbemieter nicht vor jeden „*fühlbaren oder unliebsamen Wettbewerb*“ schützen, solange die vertragsgemäße Nutzung der Mietsache möglich bleibt. Beim vereinbarten Konkurrenzschutz muss er hingegen jede Änderung der Konkurrenzsituation beachten und mietrechtlich einschreiten, um den Konkurrenzschutz zu gewährleisten. (KG Berlin, Az. 8 W 85/07, aus: GE 2008, S. 409)
Fall: Bei Vertragsabschluss mit einem Nagelstudio wurde auf einen gewerblichen Mitmieter Bezug genommen, der hauptgewerblich ein Friseurgeschäft und nebengewerblich ein Nagelstudio betrieb. Als der Mitmieter das Friseurgeschäft aufgab und nur noch das Nagelstudio betrieb, sah der neue Gewerbemieter den Konkurrenzschutz verletzt und verlangte vom Vermieter geeignete Maßnahmen gegen das ehemalige Friseurgeschäft.

Ist mietvertraglich ein Konkurrenzschutz vereinbart, bezieht er sich nicht auf fremde Branchen bzw. auf fremde Fachrichtungen (wie z. B. bei Ärzten). Das gilt auch, wenn einzelne Dienstleistungen identisch sind. (OLG Düsseldorf, Az. I-10 U 28/06, aus: GE 2007, S. 651)
Anmerkung: Ein Facharzt für Röntgenologie sah einen Verstoß gegen den vereinbarten Konkurrenzschutz, weil ein Internist im Haus ein eigenes Röntgengerät benutzt. Das Gericht lehnte diese Auffassung ab, weil der Internist eine andere Fachrichtung darstellt.

Ist im Gewerbemietvertrag der Umfang des Konkurrenzschutzes geregelt worden, kann der Mieter auch nur diesen Konkurrenzschutz verlangen und nicht umfassendere Verpflichtungen des Vermieters aus einem „*vertragsimmanenten Konkurrenzschutz*“ geltend machen. (KG Berlin, Az. 12 U 99/07, aus: GE 2007, S. 1629)
Fall: In der Vereinbarung erstreckte sich der Konkurrenzschutz auf Marktstände in einer Markthalle und auf den Verkauf von Tabakwaren, Zeitschriften, Süßwaren und Tabakwaren. Als später ein Gewerbemietvertrag mit dem Betreiber eines Internet-Tele-Cafes abgeschlossen wurde, wo ebenfalls diese Waren vertrieben wurden, bestand der Erstmieter auf dem vereinbarten Konkurrenzschutz, was erst das Landgericht und in der Berufung das Kammergericht ablehnte mit Hinweis auf die vertragliche Vereinbarung, die den umfassenderen „*vertragsimmanenten Konkurrenzschutz*“ wirksam einschränkte.

© Copyright Harald Grzegorzewski

Es liegt kein Verstoß gegen den mit einer Bäckerei mietvertraglich vereinbarten Konkurrenzschutz vor, wenn in demselben Gebäude an ein Fast-Food-Unternehmen vermietet wird, das Sandwiches und Wraps-Getränke vertreibt. (OLG Düsseldorf, Az. I-24 U 61/09, aus: GE 2010, S. 411)
Anmerkung: Für das Gericht war ausschlaggebend der erhebliche Unterschied im Hauptsortiment der Bäckerei und des Fast-Food-Unternehmens.

Es ist kein Verstoß gegen den vertraglich vereinbarten Konkurrenzschutz, wenn mit zwei zusammengeschlossenen Kanzleien für Rechts- und Steuerdienstleistungen ein Gewerbemietvertrag abgeschlossen wurde, sich später die Kanzleien wieder trennen und eigenständig als Konkurrenten in demselben Bürogebäude auftreten. In diesem Fall muss nicht der Vermieter, sondern müssen die Mieter selbst für ausreichenden Konkurrenzschutz sorgen. (OLG Hamm, Az. I-7 U 54/10)
Anmerkung: Nach der Trennung wollte eine Kanzlei mit Hinweis auf Verstoß gegen den Konkurrenzschutz den Mietvertrag kündigen, was das Gericht zurückwies.

Wurde Konkurrenzschutz vereinbart und wird dagegen verstoßen, liegt ein Sachmangel und beim Mieter ein Minderungsrecht vor. (KG Berlin, Az. 8 U 140/06, aus: GE 2008, S. 541)

Wurde Konkurrenzschutz vereinbart und wird dagegen verstoßen, liegt ein Mangel vor und ist eine Mietminderung gerechtfertigt. (BGH, Az. XII ZR 117/10)

Der „*vertragsimmanente Konkurrenzschutz*“ des Vermieters gilt gegenüber seinen Mietern, nicht aber gegenüber deren Untermietern. Soll Konkurrenzschutz auch gegenüber Untermietern gelten, muss er ausdrücklich im Mietvertrag mit dem Hauptmieter vereinbart sein. (OLG Naumburg, Az. 9 U 129/09, aus: GE 2009, S. 1621)
Fall: Der Vermieter hatte an einen Hauptmieter ein Einkaufszentrum vermietet und sich verpflichtet, im „*Umkreis von 10 km keinen weiteren Supermarkt/Verbrauchermarkt/Discountmarkt, kein SB-Warenhaus oder ähnliche Märkte zu errichten*“. Diese Verpflichtung galt nicht gegenüber den Untermietern des Hauptmieters, weshalb der Vermieter berechtigt war, Gewerbeflächen an ein Backwarengeschäft zu vermieten.

Ist bei Vertragsabschluss über Praxisräume mit einem Kieferorthopäden dem Mieter bekannt, dass im Ärztehaus auch eine Zahnarztpraxis betrieben wird, kann nicht später nach Kenntnisnahme, dass auch der Zahnarzt kieferorthopädische Leistungen erbringt, wegen Verletzung des Konkurrenzschutzes die Geschäftsraummiete gemindert werden. Das gilt auch, wenn ein „*Konkurrenz- und Sortimentsschutz für den Betrieb einer Praxis für Kieferorthopädie*“ vereinbart wurde. (LG Berlin, Az. 21 S1/22, Az. GE 2023, S. 480)

Kopien

siehe: **Berechnungsunterlagen bei Mieterhöhungen**
siehe: **Betriebskostenabrechnung und Kopien der Originalrechnungen**

Kosten der Müllbeseitigung

siehe: **Haftung für Müllbeseitigung durch den Mieter**
siehe: **Müllbeseitigung**

Kosten der Mietersuche

siehe: **Nachmieter**

Kostenvoranschlag

siehe: **Fiktiver Schadenersatz und Kostenvoranschlag**

Kraftfahrzeuge

siehe: **Parkplatz bzw. Stellplatz**

© Copyright Harald Grzegorzewski

Kratzspuren

siehe: **Tierhaltung und Abnutzung der Wohnung**

Kritische Meinungsäußerung

siehe: **Kündigung wegen Unzumutbarkeit**

Küchenausstattung

siehe: **Einbauküche**
siehe: **Mietspiegel und Wohnwertmerkmale**

Kündigung, fristlos

Die fristlose Kündigung muss die Begründung für die Kündigung enthalten. Ohne Angabe des Grundes ist sie unwirksam. (AG Berlin Wedding, Az. 8a C 26/02, aus: MM 11/02, S. 38)

In der fristlosen Kündigung müssen gemäß § 569 Abs. 4 und § 573 Abs. 3 BGB die Gründe für die Kündigung ausführlich dargelegt werden. (LG Berlin, Az. 63 S 236/09, aus: GE 2010, S. 548)
Anmerkung: Die Darlegung der Gründe soll dem Gekündigtem die Möglichkeit der Überprüfung und Verteidigung einräumen, falls die Gründe unzutreffend sind.

Eine fristlose Kündigung des Mieters kann nur unverzüglich erfolgen. Nach viereinhalb Monaten ist eine fristlose Kündigung ausgeschlossen; denn es muss einen unmittelbaren zeitlichen Zusammenhang zwischen der Kenntnisnahme vom außerordent-lichen Kündigungsgrund und der daraufhin erfolgten Kündigungserklärung geben. (LG Berlin, Az. 64 S 436/96, aus: GE 1997, S. 553)

Wird ein Mietvertrag (hier: ein Zeitmietvertrag über Gewerberäume) fristlos gekündigt ohne Angabe zu welchem Termin, ist die gesamte Kündigung unwirksam. (BGH, Az. XII ZR 112/02, aus: ZMR 2004, S. 172)
Anmerkung: Der Mieter hatte wegen nicht gehobener Mängel fristlos gekündigt und sich den Zeitpunkt, zu wann die Kündigung wirksam werde, vorbehalten. Wirksam sollte die Kündigung erst werden, wenn neue Gewerberäume hätten bezogen werden können.

Hat der Mieter infolge einer unberechtigten fristlosen Kündigung die Mietsache geräumt, kann der Vermieter keinen Mietausfallschaden für die Zeit nach Rückgabe der Mietsache verlangen. Zwar gilt das Mietverhältnis mit Unwirksamkeit der Kündigung weiter, so dass auch ein Mietanspruch weiter besteht, aber hat der Mieter inzwischen geräumt, entfällt der Mietzahlungsanspruch, weil der Vermieter mit seiner Kündigung die Auflösung des Mietverhältnisses verschuldet hat. (OLG Düsseldorf, Az. I 10 U 70/04, aus: GE 2004, S. 1392)

siehe auch: **Abmahnung**
siehe auch: **Kündigung und Fristberechnung**
siehe auch: **Kündigung wegen Zahlungsverzug**
siehe auch: **Mietvertrag und Anfechtung**
siehe auch: **Schriftverkehr**

Kündigungsausschluss

siehe: **Kündigungsverzicht**

Kündigungsbestätigung

siehe: **Rechtsanwalt**

Kündigungsfristen bei alten Mietverträgen

© Copyright Harald Grzegorzewski

Die in einem noch aus DDR-Zeiten stammenden Mietvertrag enthaltende Klausel, wonach der Mieter mit einer Frist von 14 Tagen kündigen kann, ist grundsätzlich wirksam. (LG Chemnitz, Az. 6 S 4785/95, aus: WuM 8/96)

Enthalten Altmietverträge, die vor dem 1. Januar 2003 abgeschlossen wurden, von der neuen gesetzlichen Regelung abweichende Kündigungsfristen, bleiben die vereinbarten Fristen für beide Mietparteien wirksam. Die Regel im neuen § 573c IV BGB, wonach eine für den Mieter abweichende Vereinbarung unwirksam ist, gilt für diese Altverträge nicht. (BGH, Az. VIII ZR 155/04)
Anmerkung: Zum 1. Juni 2005 wurde für den Mieter diese Unwirksamkeitsregelung hinsichtlich Altverträgen geändert mit dem Ergebnis, dass der Mieter generell mit der 3-Monatsfrist kündigen kann (*siehe*: Art. 229 EGBGB § 3 Nr. 10, Satz 2). Längere Fristen laut Altvertrag gelten für den Mieter nicht. Kürzere Fristen bleiben hingegen für den Mieter wirksam.

In Altmietverträgen (abgeschlossen vor dem 1. Januar 2003) vereinbarte Kündigungsfristen, die sich nach 5, 8 und 10 Jahren Mietdauer jeweils um 3 Monate verlängern, gelten für den Vermieter weiter. Er kann, wenn das Mietverhältnis über 10 Jahre und vertraglich die 12-monatige Kündigungsfrist besteht, sich nicht auf § 573c BGB berufen und mit der 9-Monatsfrist kündigen. (BGH, Az. VIII ZR 71/07)
Fall: Der Mietvertrag von 1979 wurde am 30.09.2005 mit einer 9-Monatsfrist zum 30.06.2006 gekündigt, obwohl der Vertrag eine 12-Monatsfrist vorsah. Für den BGH eine unzulässige Verkürzung, weshalb die Kündigung unwirksam war. Ausdrücklich hob der BGH hervor, dass nach § 573c IV BGB nur für den Mieter nachteilige Vereinbarungen unwirksam sind.

Kündigungsgründe

siehe: **Kündigung wegen ...** (*hier folgen verschiedene Kündigungsgründe*)

Kündigungsschutz

siehe: **Erbschaft der Wohnung**
siehe: **Erbschaftsnachweis**
siehe: **Räumungsfrist**

Kündigungstermin

Zur Wirksamkeit einer ordentlichen Kündigung gehört nicht die Angabe der Kündigungsfrist und des Kündigungstermins. Fehlt die Angabe, ist von der gesetzlichen oder vertraglichen vereinbarten Frist auszugehen. Das gilt auch, wenn der Vermieter in der Kündigung einen zu frühen Termin angibt. (BGH, Az. VIII ZR 286/22)

Kündigungsverzicht

Will der Vermieter dem Mieter eine unwiderrufliche Vergünstigung gewähren, kann er schriftlich in einer Zusatzvereinbarung zum unbefristeten Mietvertrag auf sein ordentliches Kündigungsrecht verzichten. (BGH, Az. VIII ZR 164/58, aus: NJW 1960, S. 475)

In einem Formularmietvertrag können beide Seiten den Ausschluss der ordentlichen Kündigung für die ersten zwei Jahre des Mietverhältnisses vereinbaren, so dass erst danach mit den gesetzlichen Kündigungsfristen ordentlich gekündigt werden kann. (BGH, Az. VIII ZR 294/03 und VIII ZR 379/03, aus: GE 2004, S. 1165; AG Mönchengladbach-Rheyd, Az. 20 C 104/07)

Ein Kündigungsverzicht von einem Jahr im Staffelmietvertrag ist unwirksam, wenn der gesamte Formularmietvertrag übermäßig lang (hier: 22 Seiten im Multiple-Choice-Verfahren), dadurch unübersichtlich und in seinen Bestimmungen unklar ist. Gemäß § 307 BGB liegt eine unangemessene Benachteiligung des Mieters vor und macht den Kündigungsverzicht unwirksam. (LG Dortmund, LG Dortmund, Az. 1 S 165/10)

© Copyright Harald Grzegorzewski

Vermieter und Mieter können formularmäßig einen Staffelmietvertrag auf unbestimmte Zeit abschließen und auf das Kündigungsrecht bis zu 4 Jahren verzichten. (LG Waldshut-Tiengen, Az. 2 S 58/06, aus: Tsp 10.05.2008, S. I 1)

Ein Kündigungsverzicht für 4 Jahre ist auch bei preisgebundenen Wohnungen zulässig. (LG Berlin, Az. 65 S 482/09, aus: GE 2010, S. 1421)

Eine individuelle Vereinbarung zwischen Mieter und Vermieter, für eine bestimmte Dauer (hier: für 5 Jahre) während des unbefristeten Mietverhältnisses nicht kündigen zu können, ist wirksam. Ein Verstoß gegen § 573 c Abs. 4 BGB liegt nicht vor, weil nicht die gesetzlichen Kündigungsfristen zur Disposition stehen, sondern das Kündigungsrecht. Ferner liegt auch kein Verstoß gegen § 575 BGB vor, weil keine Befristung des gesamten Mietverhältnisses vereinbart wurde, sondern nur der vorübergehende Kündigungsverzicht innerhalb eines unbefristeten Mietverhältnisses. (BGH, Az. VIII ZR 81/03)
Anmerkung: Der Kündigungsverzicht wurde durch handschriftlichen Zusatz im Formularmietvertrag vermerkt und reichte dem BGH, die Individualität der Vereinbarung anzunehmen.

Verzichtet der Vermieter gegenüber dem Mieter auf sein Kündigungsrecht wegen Eigenbedarf, kann der Verzicht in den Mietvertrag aufgenommen oder in einer gesonderten Urkunde schriftlich festgehalten werden. Schriftform gemäß § 550 BGB ist erforderlich. Überdies muss in der gesonderten Urkunde auf den Mietvertrag entweder Bezug genommen oder die Urkunde mit dem Mietvertrag verbunden werden, um zweifelsfreie Zuordnung zu gewährleisten und insbesondere einem Erwerber der Immobilie hinreichend Gelegenheit zu geben, „*sich über den Umfang der auf ihn übergehenden Bindungen zu unterrichten.*“ (BGH, Az. VIII ZR 223/06, aus: GE 2007, S. 906)

Verzichtet der Vermieter gegenüber dem Mieter wegen Eigenbedarf zu kündigen und soll der Verzicht für mehr als ein Jahr gelten, bedarf die Verzichtserklärung der Schriftform. (LG Berlin, Az. 63 S 439/10, aus: GE 2011, S. 1085)

Ein vertraglicher Kündigungsverzicht des Vermieters gegenüber dem Mieter bedarf der Schriftform. Mündliche Erklärung, auch unter Beiziehung von Zeugen durch den Mieters, genügt nicht. Die Schriftform ist formal erforderlich und kann nicht durch vom Mieter beigebrachte Zeugenaussagen ersetzt werden. (OLG Hamburg, Az. 4 U 54/15).

Verzichtet der Vermieter vertraglich auf sein Kündigungsrecht wegen Eigenbedarf, bleibt die Vereinbarung auch bei einem Vermieterwechsel rechtswirksam. (BGH, Az. VIII ZR 250/11, aus: GE 2012, S. 953)

Die Sicherung des Mieters gegen eine Eigenbedarfskündigung muss mit dem Vermieter verbindlich vereinbart werden, um Ausschlusswirkung zu haben. (BGH, Az. VIII ZR 233/12)

Wurde vertraglich das ordentliche Kündigungsrecht auf „*wichtige berechtigte Interessen*“ beschränkt, gilt diese Beschränkung auch für die Eigenbedarfskündigung. Findet sie statt, weil sich der Vermieter von seiner Lebensgefährtin getrennt hat, seine teure Mietwohnung aufgeben und in seine Eigentumswohnung einziehen will , liegt kein wichtiges Interesse vor, wenn seine wirtschaftlichen Verhältnisse ein Verbleiben in der angeblich teuren Mietwohnung ermöglichen bzw. zumutbar erscheinen lassen. (LG Berlin, Az. 63 S 86/14)

In Staffelmietverträgen kann formularmäßig für die Dauer von 4 Jahren das Recht auf ordentliche Kündigung durch den Mieter wirksam ausgeschlossen werden. Eine unangemessene Benachteiligung gemäß § 307 BGB liegt nicht vor. (BGH, Az. VIII ZR 154/04, aus: GE 2006, S. 250)
Anmerkung: Die Grenze von 4 Jahren gilt somit beim einseitigen Ausschluss ebenso wie beim beiderseitigen Verzicht auf ordentliche Kündigung.

Ein formularmäßig vereinbarter Kündigungsverzicht durch den Mieter für die Dauer von 4 Jahren im Zusammenhang mit einer Staffelmietvereinbarung stellt keine unangemessene Benachteiligung des Mieters dar. (BGH, Az. VIII ZR 270/07, aus: GE 2009, S. 45)
Anmerkung: Im vorliegenden Fall wurden Staffelmiete und Kündigungsverzicht des Mieters für die Dauer von 2 Jahren ab Vertragsabschluss vereinbart.

© Copyright Harald Grzegorzewski

Die Frist für den Kündigungsausschluss von 4 Jahren beginnt ab dem Zeitpunkt zu laufen, an dem Mietvertrag abgeschlossen wurde. Da Mietverträge im laufenden Monat abgeschlossen werden, endet die Frist zum gleichen Tag im laufenden Monat vier Jahre später und nicht am Schluss des betreffenden Monats. Eine Vereinbarung, die den Schluss des Monats vorsieht, verlängert unzulässigerweise die 4-Jahresfrist, stellt eine unangemessene Benachteiligung des Mieters dar und macht den gesamten Kündigungsausschluss unwirksam. Will der Vermieter, dass dennoch nur zum Monatsende gekündigt werden kann, darf er die 4-Jahresfrist nicht voll ausschöpfen und muss den Schluss des Vormonats als frühestmöglichen Termin vereinbaren. (BGH, Az. VIII ZR 243/05, aus: GE 2006, S. 904)
Fall: Der Vertrag wurde am 06.09.2003 abgeschlossen und sollte frühestens zum 30.09.2007 kündbar sein. Damit wurde die 4-Jahresfrist überschritten. Zulässig wäre hingegen die Kündigung zum Schluss des Vormonats, dem 31.08.2007.
Anmerkung 1: Mit diesem Urteil stellt sich der BGH gegen die Rechtsauffassung unterer Instanzgerichte, die den über 4 Jahre hinausgehenden Schluss des Monats anerkannten (*siehe u. a.*: LG Berlin, 62 S 230/05, aus: GE 2005, S. 1435)
Anmerkung 2: Zwischen Mieter und Vermieter war ein Kündigungsverzicht von 25 Jahren vereinbart worden. Die Erbin des Vermieters hielt diese Klausel für ungültig und kündigte das Mietverhältnis, um das Haus mietfrei verkaufen zu können. Das Gericht erklärte die Kündigung für ungültig, weil die unwirksame Klausel nur für den Mieter unwirksam, für den Vermieter als Verwender aber weiterhin gültig sei.

Eine formularmäßige Vereinbarung zwischen Mieter und Vermieter, für die Dauer von mehr als 4 Jahren auf das Kündigungsrecht zu verzichten, ist gemäß § 307 Abs. 1 BGB unwirksam, weil sie den Mieter unangemessen benachteiligt. (BGH, Az. VIII ZR 27/04, aus: WuM 2005, S. 346; BGH, Az. VIII ZR 86/10, aus: GE 2011, S. 121)
Anmerkung: Das gilt nicht für einen individuell vereinbarten beiderseitigen Kündigungsausschluss bzw. vermieterseits erklärten Kündigungsverzicht.

Wurde in einem Staffelmietvertrag formularmäßig ein Kündigungsverzicht von mehr als 4 Jahren vereinbart, so ist der gesamte Kündigungsverzicht unwirksam, weil diese Klausel den Mieter unangemessen benachteiligt. (BGH, Az. VIII ZR 3/05, aus: GE 2006, S. 247)
Anmerkung: Wurde der Kündigungsverzicht formularmäßig vor der Mietrechtsreform vom 1. September 2001 vereinbart, so reduziert sich die zu lange Frist auf zulässige 4 Jahre gemäß des damaligen § 10 Abs. 2 Satz 6 Miethöhegesetz. Wurde der Vertrag hingegen nach der Mietrechtsreform geschlossen, gibt es gemäß § 557 Abs. 3 BGB keine Reduktion und ist der gesamte Kündigungsverzicht ungültig.

Wurde mietvertraglich ein beiderseitiger Kündigungsverzicht von zehn Jahren vereinbart, gilt für den Mieter nur ein vierjähriger Kündigungsverzicht, weil die Bindung von 10 Jahren ihn unangemessen benachteiligen würde. Für den Vermieter hingegen bleibt der Kündigungsverzicht von 10 Jahren rechtswirksam. (AG Syke, Az. 26 C 523/07, aus: Tsp 22.11.2008, S. I 1)
Anmerkung: Wie bei den gesetzlich längeren Kündigungsfristen für den Vermieter *(siehe* § 573 c Abs. 1 BGB) ist auch ein längerer Kündigungsverzicht für den Vermieter zulässig und entspricht dem vom Gesetzgeber gewollten Kündigungsschutz für den Mieter, wie das Amtsgericht ausführte.

Eine Staffelmietvereinbarung mit zehnjährigem Kündigungsausschluss ist teilunwirksam dahingehend, dass der Kündigungsausschluss nur für 4 Jahre gilt. Danach kann mit der gesetzlich zulässigen Frist gekündigt werden. Die vierjährige Frist beginnt mit Abschluss des Vertrages und nicht erst mit Bezug der Wohnung. (BGH, Az. VIII ZR 344/04, aus: GE 2005, S. 1418)
Anmerkung: Damit steht der BGH gegen die Rechtsauffassung des LG Görlitz (Az. 2 S 56/04, aus: GE 2005, S. 307), wonach die vierjährige Frist erst ab Bezug der Wohnung zu laufen beginne und bekräftigt seine Position, dass ein formularmäßiger Kündigungsverzicht nicht länger als 4 Jahre dauern darf.

Wenn der formularmäßig vereinbarte Kündigungsverzicht nicht wirksam ist, weil er den Mieter wegen zu langer Dauer gemäß § 307 BGB unangemessen benachteiligt, bleibt der Vermieter als Verwender dieser von ihm allgemein formulierten Vertragsbedingung weiterhin an seine Formulierung gebunden und kann nicht innerhalb der von ihm formularmäßig gesetzten Frist kündigen. (LG Berlin, Az. 63 S 146/05, aus: GE 2006, S. 257)

© Copyright Harald Grzegorzewski

Wird vertraglich auf das Kündigungsrecht innerhalb eines bestimmten Zeitraums verzichtet, so kann innerhalb des Zeitraums zum Ende des Zeitraums gekündigt werden, weil die Kündigungsfrist Teil des Verzichtzeitraums ist. (AG Dortmund, Az. 425 C 142/10, aus: WuM 2010, S. 431; LG Krefeld, Az. 2 S 53/09, aus: WuM 2010, S. 305)
Anmerkung: Die Kündigungsfrist ist deshalb innerhalb des Verzichtzeitraums, weil die Frist danach eine unzulässige Verlängerung der Maximalfrist von 4 Jahren darstellen würde.

Wurde im Mietvertrag auf eine Kündigung wegen Eigenbedarf und Verwertung verzichtet, gilt diese Vereinbarung auch gegenüber dem Erwerber des Wohngebäudes – unabhängig davon, ob dieser Mieterschutz im notariellen Vertrag weitergegeben wird oder nicht; denn gemäß § 566 Abs. 1 BGB gehen die Rechte und Pflichten aus einem Mietvertrag auf den Erwerber über. Eine Kündigung wegen Eigenbedarf ist deshalb unwirksam. (BGH, Az. VIII ZR 57/13)

Ist vertraglich der beiderseitige Kündigungsverzicht von 4 Jahren so vereinbart, dass erst nach diesen 4 Jahren mit der gesetzlichen Frist gekündigt werden könne, so ist diese Vereinbarung unwirksam, weil sie die maximale Dauer von vier Jahren überschreitet. (BGH, Az. VIII ZR 163/10, aus: GE 2011, S. 686)

Ein Kündigungsverzicht von 4 Jahren ist auch ohne Vereinbarung einer Staffelmiete zulässig, wenn er für Mieter und Vermieter gleichermaßen gilt und eine erstmalige Kündigung zum Ablauf der 4-Jahresfrist möglich ist. (BGH, Az. VIII ZR 23/16, aus: GE 2016, S. 1441)

Wurde der vereinbarte Kündigungsverzicht im Formularmietvertrag nicht auf die ordentliche Kündigung begrenzt, gilt er trotzdem nur für die ordentliche Kündigung. (BGH, Az. VIII ZR 120/11, aus: GE 2012, S. 125)

Ein 5-jähriger Kündigungsausschluss des Vermieters bedarf der Schriftform. Eine nur mündlich vorgenommene Vereinbarung genügt nicht – erst recht nicht, wenn im Mietvertrag eine doppelte Schriftformklausel enthalten ist. (OLG München, Az. 23 U 3162/15)

Ein 2-jähriger Kündigungsverzicht im Formularmietvertrag mit einem Studenten als Mieter stellt eine unangemessene Benachteiligung des Mieters dar und ist deshalb unwirksam. Grund: beim Studium kann ein kurzfristiger Studienplatzwechsel immer notwendig sein, was durch einen Kündigungsverzicht verhindert wird. (AG Saarbrücken, Az. 3 C 313/15)
Anmerkung: Die Unangemessenheit stützt sich auf unzulässige allgemeine Geschäftsbedingungen, hier in einem formularmäßigen Mietvertrag.

Ein lebenslanges Wohnrecht kann zwischen Mieter und Vermieter vereinbart werden. (BGH, Az. VIII ZR 279/16)
Anmerkung: Im vorliegenden Revisionsverfahren ging es zwar nicht um lebenslanges Wohnrecht, aber in einer interessanten Nebenbemerkung die schuldrechtliche Vereinbarung zwischen Mieter und Vermieter über ein lebenslanges Wohnrecht für rechtswirksam erwähnt.

Ein lebenslanger Kündigungsverzicht kann individuell vereinbart werden. Auch formularvertraglich ist dieser Kündigungsverzicht möglich (durch Ankreuzen/Nichtankreuzen und Ausfüllen/Nichtausfüllen vorformulierter Sätze und Felder), wenn dem individuelle Verhandlungen zwischen Mieter und Vermieter vorausgehen. (BGH, Az. VIII ZR 200/17, aus: WuM 2018, S. 437)
Anmerkung: Gemäß § 544 BGB kann ein über 30 Jahre laufenden Mietvertrag „*außerordentlich mit der gesetzlichen Frist*“ gekündigt werden. Diese Möglichkeit greift nicht, wenn nicht eine längere Frist als 30 Jahre, sondern ein Kündigungsverzicht „*für die Lebenszeit.. des Mieters*“ abgeschlossen wurde.

Ein Kündigungsverzicht aus Eigenbedarfs- und Verwertungsgründen (wörtlich: „*Die Vertragspartner streben ein längerfristiges Mietverhältnis an, deshalb sind Eigenbedarfs- und Verwertungskündigungen des Vermieters für …. Jahre ausgeschlossen*)“ kann formularvertraglich vereinbart werden und geht bei Veräußerung des Wohnhauses auf den neuen Eigentümer über. Wurde in der Vertragsklausel keine Frist genannt, sondern der Platz (gekennzeichnet durch Pünktchen) freigelassen, gilt die Vereinbarung für die Dauer des Mietverhältnisses. (LG Berlin, Az. 65 S 175/17, aus: GE 2018, S. 54)

© Copyright Harald Grzegorzewski

Anmerkung: In einer ähnlichen Vereinbarung zum Verzicht auf Modernisierung wurden die Leerstellen nicht als dauerhafte Vereinbarung gewertet, sondern für unwirksam erklärt, weil keine konkrete Zahl bzw. kein Hinweis auf „*die gesamte Dauer*“ genannt wurde (*siehe*: LG Berlin, Az. 67 S 19/16).

Das Kündigungsrecht wegen Eigenbedarf kann durch eine Mietvertragsklausel wirksam ausgeschlossen werden. (LG Aschaffenburg, Az. 22 S 116/17)

Wird das Wohnhaus verkauft und im Kaufvertrag zugunsten der Mieter „*ein lebenslanges Wohnrecht*“ in der Wohnung vereinbart, wonach weder „*wegen Eigenbedarf oder wegen … einer angemessenen wirtschaftlichen Verwertung*“ gekündigt werden könne, gilt diese Vereinbarung uneingeschränkt für den Käufer, weil es sich um einen „*echten Vertrag zugunsten Dritter*“ handelt und dem Mieter eigene Rechte gegenüber dem neuen Vermieter einräumt. (BGH, Az. VIII ZR 109/18)
Anmerkung: Der Umstand, dass zwischen Mieter und Vermieter keine gleichlautende Vereinbarung getroffen wurde, ist unerheblich. Der Kündigungsverzicht geht auf den Käufer der Immobilie über.

Wird das Wohnhaus veräußert, kann der Verkäufer (hier: ein landeseigenes Wohnungsunternehmen) im notariellen Vertrag vereinbaren, dass der Käufer auf Eigenbedarfskündigung gegenüber den Mietern verzichtet und dieser Verzicht auch bei einer Weiterveräußerung an Dritte gilt unter der Bedingung, dass die Dritten als neue Käufer über diese Verzichtsvereinbarung rechtzeitig informiert werden. (AG Berlin Charlottenburg, Az. 211 C 85/18, aus: GE 2018, S. 1285)

Hat der Vermieter gegenüber dem Mieter auf sein Recht zur Kündigung wegen Eigenbedarf verzichtet, geht dieser Kündigungsverzicht bei Veräußerung des Wohnhauses auf den neuen Vermieter über. Das gilt auch, wenn die Urkunde nur vom damaligen Vermieter unterzeichnet wurde. (LG Berlin, Az. 67 S 22/19, aus: GE 2019, S. 857)

Haben Vermieter und Mieter vereinbart, dass wegen Eigenbedarf nur „*in besonderen Ausnahmefällen*“ gekündigt werden kann und wird die Wohnung später verkauft, kann der neue Eigentümer nicht einfach kündigen, weil die Wohnung für sich nutzen wolle, sondern muss gewichtige Gründe vorweisen, die einer besonderen Ausnahmesituation gerecht werden. Allein der Umstand, vorübergehend wieder bei den Eltern in beengten Verhältnissen zu wohnen und insofern „*wohnungslos*“ zu sein, genügt den vertraglich verschärften Anforderungen nicht. (LG Berlin, Az. 65 S 204/18)

Ein formularvertraglich vereinbarter Kündigungsverzicht wegen Eigenbedarf muss in beiden Exemplaren identisch und klar vermerkt sein. Steht in einem Exemplar beim Datum für Mitbeginn der Zusatz auf „*unbestimmte Zeit*“ und beim anderen Exemplar bei demselben Datum „*läuft auf unbestimmte Zeit*“ und ist im Folgesatz „*Bis zum _____ verzichten die Vertragsparteien… wechselseitig auf ihr Recht zur ordentlichen Kündigung*“ und ist die Lücke nicht mit einem Ablaufdatum ausgefüllt worden, liegt kein beiderseitiger Kündigungsverzicht vor. (LG Freiburg, Az. 9 S 4/20, aus: GE 2020, S. 1188)

Ein formularvertraglicher Ausschluss der ordentlichen Kündigung im Gewerbemietvertrag für die Dauer von 5 Jahren ist zulässig, weil er den Gewerbemieter nicht unangemessen benachteiligt. (BGH, Az. XII ZR 125/18)
Anmerkung: Der BGH hob hervor, dass ein formularvertraglicher Kündigungsausschluss von mehr als 4 Jahren einen privaten Wohnungsmieter wegen seiner eingeschränkten Mobilität unangemessen benachteilige und deshalb unwirksam sei. Individuell hingegen könne ein Kündigungsausschluss „*für sehr lange Zeit*“ oder „*sogar dauerhaft*“ vereinbart werden.

Steht ein Kündigungsverzicht im Formularmietvertrag an „*so ungewöhnlicher und systematisch unpassender Stelle*“, dass er vom Mieter schnell übersehen wird, ist diese Klausel gemäß § 305c BGB unwirksam. (AG Bremen, Az. 25 C 405/19, aus: WuM 2020, S. 209)

Haben Mieter und Vermieter in einem gesonderten Dokument einen Kündigungsausschluss wegen Eigenbedarf vereinbart und wird die Immobilie veräußert, geht diese Vereinbarung unverändert auf den Erwerber über. Unerheblich ist, ob die Vereinbarung den Vermieter namentlich benennt oder nur als „*Vermieter*“ bezeichnet. (LG Berlin, Az. 65 S 165/19, aus: GE 2020, S. 991)

© Copyright Harald Grzegorzewski

Anmerkung: Bekräftigt hat das Landgericht sein Urteil mit dem oben erwähnten Urteil des BGH, dass bei Veräußerung einer Immobilie alle Rechte und Pflichten aus einem Mietvertrag auf den Erwerber übergehen (BGH, Az. VIII ZR 57/13)

Haben Verkäufer und Käufer eines Grundstücks zugunsten des Mieters einen Kündigungsverzicht wegen Eigenbedarf vereinbart, geht die Vereinbarung bei einem weiteren Verkauf auch den nächsten Käufer über. (LG Berlin, Az. 64 S 220/18)

Haben Vermieter und Mieter in einem Nachtrag zum Mietvertrag einen Kündigungsausschluss wegen Eigenbedarf vereinbart, gilt er auch für die „*erleichterte*“ Kündigung nach § 573a BGB in einem Gebäude mit nur zwei Wohnungen. (AG Neunkirchen, Az. 4 C 307/23 (02), aus: WuM 2024, S. 85)

Die Eigenbedarfskündigung kann vertraglich in einer gesonderten Vereinbarung zwischen Mieter und Vermieter ausgeschlossen werden. Unerheblich ist, dass die zweite Unterschrift erst 6 Wochen später auf demselben Dokument erfolgte. Wird die Immobilie veräußert, geht die Vereinbarung auf den Käufer über. (LG Berlin II, Az. 64 S 198/22)

Haben Mieter und Vermieter den Verzicht auf eine Eigenbedarfskündigung vereinbart, geht die Vereinbarung bei Verkauf der Wohnung gemäß § 566 Abs. 1 BGB auf den Käufer als neuen Eigentümer über und kann der neue Eigentümer nicht wegen Eigenbedarf kündigen. (LG Berlin, Az. 67 S 10/23, aus: GE 2023, S. 495)

Haben Mieter und Vermieter eine Bestandsschutzklausel für den Mieter vereinbart, wonach eine ordentliche Kündigung durch den Vermieter ausgeschlossen wird, gilt diese Klausel nicht nur für Eigenbedarfskündigungen, sondern „*mangels tatbestandlicher Einschränkung*“ für jede vermieterseitige Kündigung, somit auch wegen Zahlungspflichtverletzungen. (LG Berlin, Az. 67 S 250/23, aus: GE 2024, S. 349)

Haben Mieter und Vermieter ein unbefristetes Mietverhältnis abgeschlossen und vereinbart, dass der Vermieter auf sein Kündigungsrecht, auch „*wegen Eigennutzung*“ verzichtet, ist auch nach 30 Jahren Mietdauer eine Kündigung unzulässig. Das Sonderkündigungsrecht gemäß § 544 BGB scheidet aus, weil keine bestimmte Vertragslaufzeit von über 30 Jahren vereinbart wurde. (LG Berlin II, Az. 65 S 189/23, aus: MM 9/2024, S. 30)

Wurde im Mietvertrag eine Klausel aufgenommen, wonach nur bei „Notwendigkeit“ der Vermieter kündigen könne, und wurde später noch ein Verzicht über eine Kündigung wegen Eigenbedarf vereinbart, wirken beide Vereinbarungen „*kumulativ*“ und verschärfen den Kündigungsverzicht. (LG Berlin II, Az. 67 S 180724, aus: GE 2024, S. 961)

siehe auch: **Eigentümerwechsel**
siehe auch: **Zeitmietvertrag**

Kündigung und Absperren der Energie- und Wasserversorgung

Hat der Vermieter dem Wohnungsmieter wegen Zahlungsverzug fristlos gekündigt, darf er nach Fristablauf die Wasserversorgung unterbrechen, wenn der Wohnungsmieter weiterhin im Besitz der Mietsache bleibt und erhebliche Mietrückstände auflaufen, weil der Vermieter hinsichtlich Betriebskosten in Vorleistung zunächst selbst die Wasserkosten trägt und erst über die Betriebskostenabrechnung vom Mieter erstattet bekommen würde. Nicht unterbrechen darf der Vermieter die Stromversorgung, weil hier ein Vertrag zwischen Mieter und Energieversorgungsunternehmen vorliegt. (LG Berlin, Az. 65 S 220/06, aus: GE 2007, S. 150)

Nach Beendigung des Mietverhältnisses darf der Vermieter die Wasserversorgung der Wohnung unterbrechen, wenn der Mieter weiterhin in der Wohnung verbleibt. Diese Maßnahme stellt keine Besitzstörung durch verbotene Eigenmacht dar, wozu der Vermieter nicht berechtigt ist, sondern die Vorenthaltung von Nebenleistungen aus dem Mietvertrag, wozu der Vermieter berechtigt ist, wenn das Mietverhältnis nicht mehr besteht. (AG Berlin Hohenschönhausen, Az. 9 C 120/07, aus: GE 2007, S. 1127)

© Copyright Harald Grzegorzewski

Hat der Vermieter dem Gewerbemieter fristlos gekündigt (hier: wegen Zahlungsverzug), darf er nach Ablauf des Rückgabetermins der Mietsache die Versorgung mit Gas, Wasser und Elektrizität einstellen, weil das Mietverhältnis beendet ist und keine Vorleistungen für den Gebrauch der Mietsache mehr erbracht werden brauchen. (KG Berlin, Az. 12 W 21/04, aus: GE 2004, S. 1171)
Begründung: Solange ein Mietverhältnis besteht, müssen trotz Mietausfall finanzielle Vorleistungen für die Betriebskosten wie Heizung, Wasser, Strom usw. erbracht werden, um den Gebrauch der Mietsache gemäß § 535 BGB (§ 536 BGB alt) zu gewähren. Ist dagegen das Mietverhältnis beendet, entfalle diese Verpflichtung und könne der Vermieter im Rahmen seines Zurückbehaltungsrechts die Erbringung der Vorleistungen einstellen. Das habe nichts mit unzulässiger Besitzstörung im Rahmen verbotener Eigenmacht zu tun, weil nicht in den Besitz an der Mietsache gemäß § 854 BGB (§ 858 BGB alte Fassung), sondern nur in den Gebrauch der Mietsache gemäß § 535 BGB (§ 536 BGB alt) eingegriffen werde.

Ist dem Gewerbemieter wegen Zahlungsverzug fristlos gekündigt worden und somit das Mietverhältnis rechtswirksam beendet, so ist der Vermieter nicht mehr verpflichtet, dem Mieter die Mietsache in einem gebrauchsfähigen Zustand zu überlassen und kann er die Versorgung mit Heizwärme einstellen. Eine Besitzstörung durch verbotene Eigenmacht liegt nicht vor. (KG Berlin, Az. 8 U 49/07, aus: GE 2007, S. 1316)
Anmerkung: Das Gericht ließ offen, ob diese Maßnahme auch im Wohnungsmietrecht zulässig wäre.

Wurde das Mietverhältnis durch Kündigung beendet und bleibt der Gewerbemieter in den Mieträumen, kann der Vermieter im Rahmen seines Zurückbehaltungsrechts gemäß § 320 BGB die Wasserversorgung unterbrechen, um Druck auf den Mieter auszuüben, wenigstens die fälligen Mietzahlungen zu leisten. (KG Berlin, Az. 12 W 21/04)
Anmerkung: Das Kammergericht hob hervor, dass diese Unterbrechung keine Besitzstörung durch verbotene Eigenmacht nach § 858 BGB i. V. m. § 862 BGB darstellt, weil nicht der Mietbesitz behindert wird, sondern die vertragliche Gebrauchsgewährung eingestellt wird, wozu der Vermieter nach Beendigung des Mietverhältnisses berechtigt ist.

Nachstehend entgegengesetzte Urteile:

Bleibt der Wohnungsmieter nach erfolgter Kündigung wegen Mietrückständen in der Wohnung, darf der Vermieter nicht die Versorgung mit Gas einstellen. Eine solche Versorgungseinstellung stellt eine Besitzsstörung durch verbotene Eigenmacht dar. (LG Berlin, Az. 67 S 376/02)

Bleibt der Mieter die Nebenkosten schuldig, darf der Vermieter nicht einfach Strom- und Wasserzufuhr absperren, um auf den Mieter Druck auszuüben. (LG Göttingen, Az. 5 T 282/02, aus: WuM 2003, S. 626; AG Greifswald, Az. 43 C 53/03, aus: WuM 2003, S. 265)

Wurde dem gekündigten und zur Räumung verurteilten Mieter vom Gericht eine Räumungsfrist eingeräumt und ist über Vollstreckungsschutzanträge noch nicht abschließend entschieden worden, darf die Versorgung mit Energie, Heizung und Wasser nicht vom Vermieter unterbrochen werden. (AG Berlin Schöneberg, Az. 5 C 49/10, aus: GE 2010, S. 775)

Innerhalb eines laufenden, noch nicht gekündigten Mietverhältnisses (hier: ein gemischtes Mietverhältnis mit ca. 63 % Gewerbenutzung und 27 % Wohnungsnutzung) darf der Vermieter die Versorgung mit Energie und Wasser nicht einstellen, wenn der Mieter mit der Zahlung der Miete und Betriebskosten in Verzug geraten ist. (KG Berlin, Az. 8 U 70/05, aus: GE 2005, S. 1429)
Anmerkung: Das KG verwies auf den entscheidenden Unterschied, ob ein Mietverhältnis noch besteht oder bereits gekündigt ist.

Nach Beendigung des Mietverhältnisses endet für den Vermieter die Pflicht zur Gebrauchsüberlassung der Mietsache. Das berechtigt hingegen nicht, die Versorgung mit Wasser einzustellen. Nach Treu und Glauben ist der Vermieter verpflichtet, gegenüber dem in den Gewerberäumen verbliebenen Mieter weiterhin die Wasserversorgung aufrechtzuerhalten. (KG Berlin, Az. 8 U 2/11, aus: GE 2011, S. 1082)

© Copyright Harald Grzegorzewski

Wenn dem Gewerbemieter die Mieträume übergeben wurden, das Mietverhältnis aus Sicht des Vermieters aber noch nicht zustande gekommen ist, weil die vereinbarte Kaution noch nicht gezahlt wurde, darf der Vermieter die Versorgung mit Strom nicht einstellen, wenn dadurch dem Mieter ein erheblicher Schaden entstehen würde. (KG Berlin, Az. 8 U 178/14, aus: GE 2015, S. 379)
Anmerkung: Im Mietvertrag war eine aufschiebende Bedingung enthalten, wonach das Mietverhältnis erst „*nach vollständiger Zahlung der Kaution*“ endgültig zustande komme und für die Nutzung der überlassenen Mieträume solange eine „*Nutzungsentschädigung*“ gezahlt werde. Für das Gericht eine problematische Klausel, die nicht weiter geprüft wurde, weil von einem konkludent abgeschlossenem Vertrag ausgegangen wurde, der eine Versorgungssperre nicht zulasse.

siehe auch: **Energieversorgung**
siehe auch: **Fernwärme**
siehe auch: **Kündigung und Schlossaustausch**

Kündigung und ausgezogener Ehe- oder Lebenspartner

siehe: **Kündigung und Eheleute bzw. Lebensgefährte**

Kündigung und Berufungsverfahren

Wurde vom Amtsgericht die Unwirksamkeit der Kündigung festgestellt und die Räumungsklage abgewiesen, kann im anschließenden Berufungsverfahren erneut gekündigt werden, mit dem Ergebnis, dass der Mieter zur Räumung zu verurteilen ist. (LG Berlin, Az. 63 S 380/03, aus: GE 2004, S. 1173)

Wurde vom Amtsgericht die Kündigung für wirksam erklärt und auf mehrere selbständige Erwägungen gestützt, müssen im Berufungsverfahren alle amtsgerichtlichen Erwägungen in der Begründung angefochten werden. Nur eine Erwägung anzufechten oder pauschal das amtsgerichtliche Urteil für unrichtig zu erklären, genügt nicht und bewirkt Unzulässigkeit der Berufung. (LG Berlin, Az. 67 S 220/21, aus: GE 2022, S. 102)

Kündigung und Ehepartner bzw. Lebensgefährte

Wenn die Vermieter Eheleute sind, muss eine Kündigung auch von beiden Eheleuten unterzeichnet sein. Das gilt auch, wenn der eine Ehepartner den Mietvertrag im Namen des anderen Ehepartners mit abgeschlossen hat. Fehlt die zweite Unterschrift, ist die Kündigung unwirksam. (LG Gießen, Az. 1 S 130/07, aus: WuM 2008, S. 591)

Ist der Ehepartner oder Lebensgefährte aus der Wohnung ausgezogen, steht aber noch im Mietvertrag, so muss bei einer Kündigung des Mietverhältnisses sowohl der in der Wohnung verbliebene Mieter als auch der ausgezogene Mitmieter gekündigt werden; denn der bloße Auszug aus der Wohnung bedeutet noch kein Ausscheiden aus dem Mietvertrag. (LG Berlin, Az. 62 S 353/99, aus: GE 2000, S. 281)

Hat der Mieter seinen Lebensgefährten in die Wohnung aufgenommen, und ist der Vermieter darüber informiert worden oder hätte über das Melderegister Kenntnis erlangen können, muss eine Kündigung sowohl gegenüber dem im Vertrag bezeichneten Mieter aus auch gegenüber seinem Lebensgefährten erklärt werden. Das Kündigungsschreiben ist separat sowohl an den Mieter als auch an den „*Mitbesitzer*“ der Wohnung zu richten. (BGH. Az. I ZB 56/07, aus: GE 2008, S. 727)

Möchte der Mieter seine Lebensgefährtin in die Wohnung aufnehmen, ist keine Zustimmung des Vermieters notwendig. Hat der Vermieter wegen dieser „*Eigenmächtigkeit*“ das Mietverhältnis gekündigt, ist die Kündigung unwirksam. (LG Berlin, Az. 67 S 11/17)

siehe auch: **Auszug des Ehepartners oder Lebensgefährten**
siehe auch: **Lebenspartner**
siehe auch: **Mietvertrag und Unterschrift**
siehe auch: **Räumungsklage**

Kündigung und fehlerhafte Berechnung des Zahlungsrückstands

© Copyright Harald Grzegorzewski

siehe: **Kündigung wegen Zahlungsverzug**

Kündigung und Fristberechnung

Die Kündigung einer Wohnung ist gemäß § 573c BGB "*spätestens am dritten Werktag eines Kalendermonats zum Ablauf des übernächsten Monats zulässig*." Fällt der erste der drei Werktage auf einen Samstag, ist der Samstag mitzuzählen. (BGH, Az. VIII ZR 206/04)
Fall: Ein Wohnungsmietvertrag konnte mit einer Frist von drei Monaten zum Monatsende spätestens am dritten Werktag des ersten Monats gekündigt werden. Der erste der drei Werktage fiel auf den 1.06. (Samstag), so dass spätestens am 4.06. (Dienstag) die Kündigung zugegangen sein musste. Weil sie erst am 5.06. zugestellt wurde, war die Kündigung unwirksam. Ob der Samstag auch beim Fristende als dritter Werktag gilt oder erst der nächste Werktag an dessen Stelle tritt (gemäß § 193 BGB), ließ der BGH offen.

Fällt der letzte Tag, an dem eine (Werk-)Vertragskündigung beim Empfänger eingehen muss, auf einen Samstag, gilt entgegen § 193 BGB der Samstag als Werktag und ist bei der Fristberechnung mitzuzählen. (BGH, Az. III ZR 172/04)
Fall: Ein Werbevertrag konnte mit einer Frist von einem Monat zum Monatsende gekündigt werden. Die Kündigung erfolgte am 27.03., einem Mittwoch. Da Donnerstag und Samstag als Werktage zählen (dazwischen lag Karfreitag), war die Kündigung am Samstag fristgerecht erfolgt.
Anmerkung: Der BGH fügte hinzu: *„§ 193 BGB gilt… insgesamt nicht für Kündigungsfristen*“, erwähnt das Arbeitsrecht: „*Für Arbeitsverträge verneint das Bundesarbeitsgericht… eine Anwendung des § 193 BGB*“, führt aus: „*In Miet- und Pachtverhältnissen soll…§ 193 BGB… nicht gelten*“, weist aber darauf hin, dass der BGH „*sich hierzu noch nicht geäußert*“ hat.

Fällt der dritte Werktag, an dem die Kündigung des Wohnungsmietvertrages dem Vermieter zugegangen sein muss, auf einen Sonnabend, zählt gemäß § 193 BGB der Sonnabend nicht als Werktag, sondern erst der nächste Werktag. (LG Berlin, Az. 65 S 395/16, aus: GE 2017, S. 537)

Fällt der letzte Tag einer 2-Wochenfrist, in der eine Verlängerung der Räumungsfrist beantragt werden kann, auf einen Sonnabend, so endet die Frist nicht mit dem Sonnabend, sondern erst mit Ablauf des nächsten Werktages. Geht der Antrag erst an diesem Werktag beim Gericht ein, ist er gemäß § 794a und § 222 ZPO fristgemäß gestellt worden. (LG Berlin, Az. 64 T 40/20, aus: GE 2020, S. 931)

siehe auch: **Schriftverkehr**
siehe auch: **Kündigung wegen verspäteter Mietzahlung**

Kündigung und Garage

Wird eine Garage später zur Wohnung hinzugemietet, wird sie Teil des einheitlichen Mietvertrages und kann nicht gesondert gekündigt werden. (LG Wuppertal, Az. 9 S 356/94, aus: WuM 10/96, S. 621)

Eine gemietete Garage in derselben Wohnanlage gehört untrennbar zur Wohnung und kann nicht gesondert gekündigt werden. (AG Frankfurt/Main, Az. 33 C 3686/08)

Wird die Garage mit einem gesonderten Vertrag vermietet, so wird dieser Vertrag nicht Bestandteil des Wohnungsmietvertrages und gesondert gekündigt werden, während der Mietvertrag mit der Wohnung bestehen bleibt. (BGH, Az. VIII ZR 245/12, aus: GE 2013, S. 941)
Anmerkung: Als Indizien für die Selbständigkeit des Garagenvertrages wertete das Gericht, dass der Garagenvertrag zeitlich später und mit einer vom Wohnmietrecht abweichenden Kündigungsfrist von einem Monat zum Monatsende abgeschlossen wurde.

Wird bei Abschluss des Wohnungsmietvertrages gleichzeitig ein Garagenmietvertrag abgeschlossen, liegt ein einheitliches Mietverhältnis vor und kann der Garagenmietvertrag nicht gesondert gekündigt werden. (AG Hanau, Az. 32 C 172/22)

© Copyright Harald Grzegorzewski

Stellt ein Mieter öfter seien Pkw auf öffentlichem Straßenland vor der Einfahrt zum Grundstück und behindert damit die Zufahrt zu den Garagen, so liegt eine Eigentumsstörung vor, aber keine mitvertragliche Pflichtverletzung und kann deswegen das Mietverhältnis weder fristlos noch ordentlich gekündigt werden. (LG Berlin II, Az. 63 S 193/23)

siehe auch: **Mieterhöhung und Garage bzw. Stellplatz**

Kündigung und gemischte Wohnungsnutzung

siehe: **Gewerbemietvertrag**

Kündigung und Genossenschaftswohnung

Wird ein Mitglied wegen genossenschaftswidrigem Verhalten aus der Wohnungsbaugenossenschaft rechtswirksam ausgeschlossen und wird danach die Wohnung für ein anderes Genossenschaftsmitglied benötigt, so liegt ein berechtigtes Interesse der Genossenschaft an der Beendigung des Mietverhältnisses vor, das eine ordentliche Kündigung des Mietvertrages nach § 573 BGB rechtfertigt. (BGH, Az. VIII ZR 22/03, aus: MM 12/03, S. 9)
Anmerkung: Unbeantwortet ließ der BGH, ob normales Ausscheiden aus der Wohnungsbaugenossenschaft ebenfalls ein berechtigtes Interesse an der Beendigung des Mietverhältnisses bewirkt.

Kündigung und Schriftform

siehe: **Schriftform bei Kündigungen**

Kündigung und Schlossaustausch

Der Vermieter hat nicht das Recht, die Türschlösser auszutauschen, solange der Mieter sich im Besitz der Mietsache befindet. Unerheblich ist hierbei, ob das Mietverhältnis durch Kündigung oder Fristablauf beendet ist. Findet dennoch ein Schlossaustausch statt, liegt verbotene Eigenmacht vor und kann der Mieter vom Vermieter verlangen und im Zuge der Einstweiligen Verfügung erreichen, wieder in Besitz der Mietsache zu gelangen. (OLG Düsseldorf, Az. I-24 W 49/08, aus: GE 2009, S. 325)

Der Mieter kann die Wohnung nutzen oder ungenutzt leerstehen lassen, solange er regelmäßig die Miete zahlt und seinen Sorgfaltspflichten nachkommt (z. B. Schimmelbildung durch regelmäßiges Lüften oder Einfrieren der Wasserrohre durch geringfügiges Heizen verhindern). Lässt der Vermieter zur Klärung der „*unsicheren*“ Nutzungslage die Türschlösser auswechseln, liegt verbotene Eigenmacht vor und braucht der Mieter keine Miete mehr zahlen. (LG Berlin, Az. 65 S 425/08, aus: GE 2009, s. 1622)

siehe auch: **Kündigung und Absperren der Energie- und Wasserversorgung**
siehe auch: **Räumung ohne Gerichtsurteil**
siehe auch: **Rückgabe der Mietsache und Schadenersatz wegen verspäteter Rückgabe**
siehe auch: **Vermieterpfandrecht**

Kündigung und Schonfrist

Liegt der Mieter mit mehr als einer Monatsmiete aus zwei aufeinanderfolgenden Monaten oder mit Mietschulden in Höhe von zwei Monatsmieten aus mehreren Monaten, die nicht aufeinanderfolgen müssen, in Verzug, kann gemäß § 569 Abs. 3 und § 543 Abs. 2 Satz 1 Nr. 3 BGB fristlos gekündigt werden. Diese Kündigung kann der Mieter nur abwenden, wenn er spätestens innerhalb von zwei Monaten nach Erhalt der Räumungsklage den Mietrückstand begleicht. Dieses Recht steht dem Mieter aber nur einmal innerhalb von zwei Jahren zu. Diese Frist beginnt ab Erhalt der fristlosen Kündigung wegen Zahlungsverzug zu laufen, unerheblich, ob danach der Zahlungsrückstand beglichen oder ob Klage erhoben wurde. Kommt es innerhalb der zwei Jahre erneut zum Zahlungsverzug und neuer Kündigung, kann der Mieter trotz rechtzeitiger Bezahlung der Mietschulden die neue Kündigung nicht mehr abwenden. (AG Münster, Az. 48 C 3771/02, aus: WuM 2003, S. 237)

© Copyright Harald Grzegorzewski

Wurde wegen Zahlungsrückständen des Mieters fristlos und gleichzeitig ordentlich gekündigt und wird noch während des Prozesses der Rückstände vollständig ausgeglichen (hier durch das Sozialamt), so wird gemäß § 569 Abs. 3 Nr. 2 BGB die fristlose Kündigung unwirksam. Das gilt nicht für die ordentliche Kündigung. Sie wird nur unwirksam, wenn der Mieter die Mietrückstände nicht zu vertreten hat. Hat er sie hingegen zu vertreten, stellt die Nichtzahlung der Miete über zwei oder mehr Monate eine erhebliche Verletzung der Vertragspflichten dar und rechtfertigt die fristgemäße Kündigung. (BGH, Az. VIII ZR 6/04, aus: WuM 2005, S. 250)
Anmerkung: Der BGH wies darauf hin, dass mit der Unwirksamkeit der fristlosen Kündigung durch nachträgliche Zahlung innerhalb der zweimonatigen Schonfrist gemäß § 569 Abs. 3 Nr. 2 Satz 1 BGB eine Obdachlosigkeit vermieden soll, die bei Verurteilung zur Räumung und Durchführung der Zwangsräumung eintreten könnte – was bei einer fristgemäßen Kündigung nicht drohe, weil dem Mieter je nach Kündigungsfrist drei bis neun Monate zur Verfügung stünden, um eine neue Wohnung zu finden.

Wird wegen Zahlungsverzug von 2 Monatsmieten fristlos gekündigt und zusätzlich wegen erheblicher Vertragsverletzung ordentlich gekündigt, bleibt die ordentliche Kündigung wirksam, wenn eine Monatsmiete nach Zugang der Kündigung gezahlt wird und damit der Grund für die fristlose Kündigung wegfällt; denn für die ordentliche Kündigung reicht der Rückstand von einer Monatsmiete für die Dauer von einem „*halben Monat*“ aus, sofern der Mieter die Nichtzahlung zu vertreten hat. (LG Berlin, Az. 67 S 137/06, aus: GE 2007, S. 847)

Die Zahlung der Mietrückstände muss innerhalb der zweimonatigen Schonfrist vollständig erfolgen. Fehlen nur 25 Cent, bleibt die Kündigung wirksam. (AG Berlin Tempelhof-Kreuzberg, Az. 15 C 553/06, aus: GE 2007, S. 1323)

Wird wegen Zahlungsrückständen von 2 Monatsmieten fristlos und wegen erheblicher Vertragsverletzung ordentlich gekündigt, bleibt bei Zahlung der Mietrückstände die ordentliche Kündigung wirksam und der Mieter zur Räumung der Wohnung verpflichtet. (LG Berlin, Az. 63 S 432/09, aus: GE 2010, S. 913)

Wird wegen Zahlungsrückständen in Höhe von über 6 Monatsmieten fristlos und hilfsweise ordentlich gekündigt und nach der Kündigung der Rückstand vollständig ausgeglichen, bleibt die ordentliche Kündigung wirksam und kann der Vermieter Herausgabe der Mietsache verlangen. (AG Berlin Tempelhof-Kreuzberg, Az. 6 C 23/11)

Durch die Zahlung der Mietschulden wird gemäß § 569 Abs. 3 Nr. 2 nur die fristlose Kündigung unwirksam, nicht aber die ordentliche Kündigung. (BGH, Az. VIII ZR 238/12, aus: GE 2012, S. 1373)

Wird innerhalb der Schonfrist der gesamte Mietrückstand ausgeglichen, wird nur die außerordentliche Kündigung unwirksam und bleibt die ordentliche Kündigung wegen Pflichtverletzung bestehen. Allerdings kann die vollständige Zahlung innerhalb der Schonfrist die Pflichtverletzung „*in einem milderen Licht*“ erscheinen lassen und mit „*Rücksicht auf Treu und Glauben* für die Beurteilung der Schwere der Pflichtverletzung und mithin Wirksamkeit der ordentlichen Kündigung „*von Bedeutung sein*“. (BGH, Az. VIII ZR 107/12)

Wird innerhalb der Schonfrist (hier am Tag nach dem Urteil) der durch Minderung angewachsene Mietrückstand vollständig ausgeglichen, wird die fristlose Kündigung unwirksam. Die zugleich erklärte ordentliche Kündigung wegen erheblicher Pflichtverletzung gemäß § 573 Abs. 2 Nr. 1 BGB wird ebenfalls unwirksam, weil durch die sofortige Zahlung die Pflichtverletzung in einem „*milderen Licht*“ erscheinen lässt und ein Festhalten an Kündigung und Räumung nach Treu und glauben unzulässig ist. (AG Berlin Charlottenburg, Az. 225 C 93/20, aus: GE 2020, S. 1325)
Anmerkung: Im Urteil verweist das Amtsgericht ausdrücklich auf gleichlautende Ausführungen in Urteilen des BGH (Az. VIII ZR 107/12 und Az. VIII ZR 321/14)

Wird das Mietverhältnis wegen Zahlungsverzug fristlos gekündigt und Räumungsklage eingereicht und innerhalb der 2-monatigen Schonfrist der Zahlungsrückstand ausgeglichen, wird die fristlose Kündigung nur dann unwirksam, wenn die Zahlung eindeutig dem Mieter und den Rückständen zugeordnet werden kann. Einfach nur den Betrag auf ein Geschäftskonto des Vermieters zu überweisen, genügt nicht. (LG Itzehoe, Az. 9 S 34/14)

© Copyright Harald Grzegorzewski

Fall: Ein Bekannter des Mieters beglich die Rückstände, überwies den Betrag aber nicht auf das vom Vermieter für den Mieter vorgesehene gesonderte Bankkonto (was für jeden Mieter eingerichtet ist), sondern auf ein allgemeines Geschäftskonto des Vermieters, wodurch keine Bestimmung (für wen und wofür) des Zahlungseingangs vorgenommen werden konnte.

Wird wegen Zahlungsverzug von 2 Monatsmieten fristlos und und zusätzlich fristgemäß gekündigt, macht die nachträgliche Begleichung der Mietschulden durch das Jobcenter nur die fristlose Kündigung unwirksam, nicht aber die fristgemäße ordentliche Kündigung. (AG Berlin Lichtenberg, Az. 17 C 33/13, aus: GE 2014, S. 256)
Fall: Das Jobcenter hatte die Mieten direkt an den Vermieter überwiesen und mit Schreiben vom 27.06.2013 dem Mieter Einstellung der Mietzahlungen mitgeteilt. Für Juli und August gingen keine Mieten ein, weshalb am 8.08.2013 gekündigt und am 19.09.2013 mit Klagezustellung Räumung der Mietsache verlangt wurde. Am 15.11.2013 beglich das Jobcenter alle rückständigen Mieten. Weil im Verhalten des Mieters kein Grund gesehen wurde, seine Pflichtverletzung in „*mildem Licht*“ erscheinen zu lassen, wurde die ordentliche Kündigung nicht abgewiesen.
Hinweis: Gerichtsurteile zum Zahlungsverzug bei vorliegender Mietübernahme durch das Jobcenter sind unter **Jobcenter und Mietwohnung** unter *3. Mietübernahme* aufgelistet.

Wird wegen Zahlungsverzug fristlos gekündigt und fünf Monate später Räumungsklage erhoben, kann der Mieter nach Verurteilung zur Räumung keine Schonfristregelung für sich beanspruchen, weil ihm seit der Kündigung monatelang Zeit genug blieb, sich eine neue Wohnung zu suchen. (AG Berlin Charlottenburg, Az. 232 C 43/15)
Anmerkung: Dem Mieterin eine Räumungsfrist zu verweigern war zusätzlich deswegen gerechtfertigt, weil er kurz zuvor schon einmal eine fristlose Kündigung wegen Zahlungsverzug erhielt, zwar durch nachträgliche Zahlung der Mietrückstände unwirksam machen konnte, aber insofern über die Folgen hinreichend informiert war.

Wird wegen Rückstand von 2 Monatsmieten in Folge fristlos und gleichzeitig ordentlich wegen erheblicher Vertragsverletzung gekündigt, wird durch anschließende vollständige Zahlung der Mietrückstände nur die fristlose Kündigung unwirksam. Die ordentliche Kündigung bleibt wirksam, weil schuldhaft nicht gezahlte Mieten eine für den Vermieter nicht hinnehmbare erhebliche Vertragsverletzung darstellen. (LG Berlin, Az. 67 S 290/14, aus: GE 2014, S. 1337)

Die Heilungswirkung durch Zahlung der gesamten Rückstände innerhalb der 2-monatigen Schonfrist macht nur die fristlose Kündigung unwirksam, nicht aber die ordentliche Kündigung wegen Pflichtverletzung des Vertrages. (LG Berlin, Az. 65 S 234/15)
Anmerkung: Ausdrücklich verweist das Landgericht auf ein Urteil des BGH (Az. III ZR 107/12), wonach die heilende Wirkung des § 569 III Nr. 2 BGB nicht die ordentliche Kündigung unwirksam werden lasse.

Wird wegen Zahlungsverzug mehrerer Monatsmieten fristlos und zusätzlich ordentlich gekündigt, macht die vollständige Bezahlung der Mietschulden innerhalb der Schonfrist nur die fristlose Kündigung unwirksam, nicht aber die fristgemäße ordentliche Kündigung. Allerdings ist mit Rücksicht auf Treu und Glauben die Durchsetzung des Räumungsanspruchs verwehrt, wenn sämtliche Rückstände ausgeglichen wurden. (BGH, Az. VIII ZR 321/14)
Anmerkung: Im vorliegenden Fall wurde die Mietzahlung vom Jobcenter geleistet, dann eingestellt und schließlich rückwirkend wieder übernommen mit vollständigem Ausgleich sämtlicher Mietschulden noch vor Zustellung der Räumungsklage. Weil es in der Folgezeit zu keinen neuen Rückständen und auch sonst zu keinerlei Vertragsverletzungen durch die Mieter kam, hat das Landgericht Bonn (Az. 6 S 154/14) neben der fristlosen Kündigung auch die ordentliche Kündigung für unwirksam erklärt. Diese Rechtsauffassung hat der BGH zwar verworfen, weil sie die Schonfristregelung des § 569 III Nr. 2 BGB in unzulässiger Weise auf die ordentliche Kündigung ausdehnen würde – hat aber gleichzeitig ein Festhalten am Räumungsanspruch für treuwidrig und rechtsmissbräuchlich eingestuft, wenn wie im vorliegenden Fall sämtliche Rückstände beglichen wurden und keine Anhaltspunkte für erneute Vertragsverletzung vorliegen.

Wird wegen Zahlungsverzug mehrerer Monatsmieten fristlos und gleichzeitig ordentlich gekündigt und, weil der Mieter nicht auszieht, Räumungsklage eingereicht, und werden kurz nach Klagezustellung

© Copyright Harald Grzegorzewski

innerhalb der laufenden Schonfrist alle Mietrückstände beglichen, wird nur die fristlose Kündigung unwirksam, nicht aber die ordentliche Kündigung. (BGH, Az. VIII ZR 238/15)

Wird wegen Zahlungsverzug zweier Monatsmieten fristlos und gleichzeitig wegen Verletzung der Vertragspflichten ordentlich gekündigt, macht die vollständige Zahlung der Rückstände nur die fristlose Kündigung unwirksam. Allerdings bleibt die ordentliche Kündigung nur wirksam, wenn die Vertragsverletzung „*hinreichend erheblich*“ ist. Dafür reicht die Höhe des ursprünglichen Mietrückstands allein nicht aus. Überdies muss berücksichtigt werden, wie lange beanstandungsfrei das Mietverhältnis besteht, wie nachteilig sich die Pflichtverletzung für den Vermieter auswirkt, wie hoch das Risiko erneuter Mietrückstände einzuschätzen ist und wie stark der Mieter den Zahlungsverzug zu vertreten hat. (LG Berlin, Az. 67 S 125/16, aus: GE 2016, S. 1569)

Wird wegen Zahlungsverzug fristlos und hilfsweise ordentlich gekündigt und zahlt der Mieter gleich nach Erhalt der Kündigung die gesamten Zahlungsrückstände, wird die fristlose Kündigung unwirksam. Die ordentliche Kündigung wird ausnahmsweise auch unwirksam, weil der Mieter den Rückstand nicht grob fahrlässig herbeigeführt hat und vorher wegen der Rückstände nicht abgemahnt wurde, wie es bei dem seit 15 Jahren beanstandungsfrei bestehendem Mietverhältnis notwendig gewesen wäre. Liegt keine grobe Fahrlässigkeit des Mieters vor und fand keine Abmahnung statt, wird mit der Begleichung der Mietrückstände auch die ordentliche Kündigung unwirksam. (LG Berlin, Az. 67 S 395/16, aus: GE 2017, S. 479)
Anmerkung: Keine grobe Fahrlässigkeit wurde u. a. deswegen angenommen, weil ein Dauerauftrag bestand, die Januarmiete aus nicht bekannten Gründen sogar doppelt überwiesen wurde, erst in den drei Folgemonaten die Zahlungen ausblieben und die Mieter erst mit der Kündigung von den Rückständen erfuhren und sie gleich danach vollständig ausglichen.

Wird wegen Zahlungsverzug ordentlich gekündigt, kann durch sofortige Begleichung der Rückstände die Kündigung nicht unwirksam gemacht werden, wenn unter Berücksichtigung aller Umstände des Einzelfalles dem Vermieter trotz sofortiger Begleichung der Mietschulden eine Fortsetzung des Mietverhältnisses nicht zugemutet, dem Mieter Verschulden zur Last gelegt werden kann (z. B. hätte er Hilfe Dritter in Anspruch nehmen können), in der Vergangenheit schon mehrfach Zahlungsverzug eingetreten war, einmal deswegen fristlos gekündigt wurde und nunmehr Wiederholungsgefahr erneuter Nichtzahlung bestehe. (LG Berlin, Az. 67 S 14/17, aus: GE 2017, S. 476)

Unwirksam wird die fristlose Kündigung nur, wenn die Mietrückstände vollständig ausgeglichen werden. Bleibt eine Restforderung offen, so bleibt die fristlose Kündigung wirksam und kann auf Räumung der Mietsache geklagt werden. (BGH, Az. VIII ZR 261/15)

Wurde dem Mieter wegen Zahlungsverzug fristlos und behelfsweise ordentlich gekündigt und hat der Mieter innerhalb der Schonfrist den Zahlungsrückstand beglichen und möchte die ordentliche Kündigung abwenden, indem er ein seit Jahren beanstandungsfreies Verhalten behauptet, obwohl er allein in den letzten drei Jahren 19 Mahnungen und einen Mahnbescheid erhalten hatte, kann das Mietverhältnis erneut fristlos wegen bewusst vorgetragener unwahrer Tatsachenbehauptungen gemäß § 543 BGB gekündigt werden. (AG Berlin Neukölln, Az. 18 C 318/18)

Wird wegen Zahlungsverzug fristlos und gleichzeitig ordentlich wegen Vertragsverletzung gekündigt und wird innerhalb der Schonfrist der Zahlungsrückstand ausgeglichen, wird nur die fristlose Kündigung unwirksam, nicht aber die ordentliche Kündigung. (LG Berlin, Az. 67 S 22/18, aus: GE 2018, S. 513)
Anmerkung: Gemäß § 569 Absatz 3 Nr. 2 BGB beginnt die 2-monatige Schonfrist erst ab Zustellung der Klage auf Herausgabe der Wohnung und nicht schon vorher ab Erhalt der Kündigung.

Wird wegen Zahlungsverzug fristlos und gleichzeitig ordentlich gekündigt, wird mit Bezahlung der Mietrückstände die fristlose Kündigung unwirksam. Die ordentliche Kündigung bleibt hingegen wirksam. Allerdings sind Härtegründe zu prüfen, ob der Mieter der Kündigung gemäß § 574 BGB widersprechen und Fortsetzung des Mietverhältnisses verlangen kann. Ein Härtegrund könnte in der unzureichenden Versorgung mit Mietwohnungen zu angemessenen Bedingungen (hier: in Berlin) sein. (LG Berlin, Az. 64 S 191/17, aus: GE 2018, S. 763)
Anmerkung: Die Fortsetzung gilt nicht unbefristet. Vom Gericht wird sowohl die Dauer als auch die Vertragsbedingung festgelegt, unter der das Mietverhältnis fortgesetzt wird.

© Copyright Harald Grzegorzewski

Wird wegen Zahlungsverzug fristlos gekündigt und hilfsweise ordentlich gekündigt und anschließend innerhalb der Schonfrist der Mietrückstand vollständig beglichen, wird die fristlose Kündigung rückwirkend unwirksam und der alte Mietvertrag unverändert fortgesetzt. Die gleichzeitig erklärte ordentliche Kündigung bleibt hingegen bestehen und beendet fristgemäß das Mietverhältnis. Allerdings nicht automatisch und bedingungslos. Vielmehr ist zu prüfen, ob nicht die vollständige Begleichung der Mietrückstände „*in kurzer Zeit nach Zugang der Kündigung*“ es auf Seiten des Vermieters „*treuwidrig*“ erscheinen lässt, an der ordentlichen Kündigung festzuhalten. Es müssen in jedem Kündigungsfall die „*konkreten Einzelumstände*“ geprüft und berücksichtigt werden, um zu entscheiden, ob nach Unwirksamwerden der fristlosen Kündigung die ordentliche Kündigung wirksam bleibt oder wegen Treuwidrigkeit unwirksam wird. (BGH, Az. VIII ZR 231/17, VIII ZR 261/17)
Anmerkung 1: Der BGH hält es für fehlerhaft anzunehmen, mit der fristlosen Kündigung sei das Mietverhältnis beendet und bestehe nach Schonfristzahlung ein vertragsloser Zustand, der gar nicht ordentlich gekündigt werden könne, weshalb die ordentliche Kündigung unwirksam sei. Stattdessen lebe das Mietverhältnis nach der Schonfristzahlung wieder auf, greife die ordentliche Kündigung und sei zu prüfen, ob sie wegen Treuwidrigkeit unwirksam sei. Damit stellt sich der BGH gegen Urteile unterer Instanzgerichte, wonach mit der fristlosen Kündigung das Mietverhältnis beendet und deshalb gar nicht mehr ordentlich kündbar wäre (*siehe u. a.*: AG Hanau, Az. 37 C 198/12; AG Berlin Tempelhof-Kreuzberg, Az. 10 C 326/14; LG Berlin, Az. 66 S 90/17; LG Berlin, Az. 66 S 192/17)
Anmerkung 2: Seitdem mit der Mietrechtsreform 2001 die verbindlichen Rechtsentscheide abgeschafft wurden, müssen sich Instanzgerichte nicht mehr Urteile des BGH übernehmen, sondern können abweichende Urteile fällen.

Wird wegen Zahlungsverzug fristlos und hilfsweise auch ordentlich gekündigt und innerhalb der Schonfrist der Zahlungsrückstand vollständig ausgeglichen, wird die fristlose Kündigung unwirksam. Ebenso wird die ordentliche Kündigung unwirksam, wenn ein langes beanstandungsloses Mietverhältnis bestand, die Begleichung der Mietrückstände sofort erfolgte, beim Mieter kein persönliches Fehlverhalten vorlag und wirtschaftlich keine „*erheblich ins Gewicht fallende Höhe der jeweiligen Rückstände*“ eine ordentliche Kündigung gerechtfertigt hätten. (LG Berlin, Az. 67 S 229/17)

Wird wegen Zahlungsverzug in Höhe von über 2 Monatsmieten fristlos und hilfsweise auch ordentlich gekündigt und innerhalb der Schonfrist der Zahlungsrückstand vollständig ausgeglichen, wird nur die fristlose Kündigung unwirksam, nicht aber die ordentliche Kündigung. (BGH, Az. VIII ZR 91/20)
Anmerkung: Ausdrücklich kritisiert der BGH das LG Berlin, das mit Urteil (Az. 66 S 293/19) bei Zahlung innerhalb der Schonfrist beide Kündigungen für unwirksam erklärte.

Wird wegen Zahlungsverzug von 2 Monatsmieten fristlos und hilfsweise auch ordentlich gekündigt und innerhalb der Schonfrist der Zahlungsrückstand vollständig ausgeglichen, werden fristlose und ordentliche Kündigung gleichermaßen unwirksam, wenn sich beide Kündigungen auf denselben Zahlungsrückstand beziehen. (LG Berlin, Az. 66 S 200/21, aus: GE 2022, S. 1093)
Anmerkung: Ausdrücklich lehnt das LG die gegenteilige Beschlussfassung des BGH (Az. VIII ZR 91/20) ab, betont eigene „*richterliche Unabhängigkeit*“ von Urteilen der Bundesgerichte und weist die Kritik des BGH zurück, es „*ignoriere ihre Bindung an Gesetze*“ und habe sich stattdessen von „*rechtspolitischen Vorstellungen*“ in die Urteilsfindung leiten lassen. Die „*mahnende Erwähnung*“ verfassungsrechtlicher Grundsätze obliege nicht dem BGH, sondern allein dem Bundesverfassungsgericht.

Wird innerhalb der Schonfrist der gesamte Mietrückstand ausgeglichen, wird nur die fristlose Kündigung unwirksam, nicht aber die ordentliche Kündigung, die hilfsweise miterklärt wurde. (BGH, Az. VIII ZR 307/21, aus: GE 2022, S. 1308; BGH, Az. VIII ZR 177/23)

Wird innerhalb der Schonfrist der gesamte Mietrückstand ausgeglichen, wird nur die fristlose Kündigung unwirksam, nicht aber die ordentliche Kündigung. Allerdings könnte unter besonderen und vom Gericht zu prüfenden Umständen die ordentliche Kündigung „*ausnahmsweise als treuwidrig im Sinne von § 242 BGB anzusehen*“ sein. (BGH, Az. VIII ZR 106/23)

Wird innerhalb der Schonfrist der Mietrückstand vom Jobcenter ausgeglichen, wird die fristlose Kündigung unwirksam. Die noch offene Betriebskostennachzahlung ist hierbei unerheblich. Die hilfsweise miterklärte ordentliche Kündigung ist nur deswegen unwirksam, weil nicht der Mieter, sondern

© Copyright Harald Grzegorzewski

das Jobcenter den Zahlungsrückstand durch eigene Verwaltungsuntätigkeit verschuldet hat. (LG Berlin, Az. 64 S 180/21, aus: GE 2023, S. 500)

Wird wegen Zahlungsverzug fristlos gekündigt, kann die Kündigung durch Zahlung der gesamten Mietrückstände innerhalb der Schonfrist die Kündigung unwirksam gemacht werden. Es müssen aber sämtliche offenen Mietrückstände ausgeglichen werden und nicht nur die im Kündigungsschreiben genannte Mietrückstände. Ein Mieter müsse nach Erhalt einer Kündigung wegen Zahlungsverzug prüfen, wie hoch seine Mietschulden insgesamt sind, um sie vollständig begleichen zu können. (LG Berlin, Az. 64 S 209/21, aus: GE 2022,S. 695)
Anmerkung: Im Kündigungsschreiben waren offene Mieten ab Oktober 2019 zur Begründung aufgeführt worden, obgleich weitere Mietrückstände von Januar bis September bestanden, die nicht genannt wurden, aber fällig und mit der Schonfristzahlung zu begleichen waren, was nicht geschah.

Wird wegen Zahlungsverzug fristlos und hilfsweise ordentlich gekündigt und innerhalb der Schonfrist der gesamte Zahlungsrückstand ausgeglichen, wird die fristlose Kündigung unwirksam. Ergibt sich hinsichtlich der ordentlichen Kündigung aus Prüfung aller Umstände des Einzelfalles keine Erheblichkeit der Pflichtverletzung, ist die ordentliche Kündigung ebenso unwirksam. (AG Berlin Schöneberg, Az. 11 C 73/22, aus: ME 432 Mai 2023, S. 28)
Anmerkung: Weil die Mieterin fast 80 Jahre alt war, die Rückstände aus einem Vergleich zur Mieterhöhung und nicht rechtzeitig nachgezahlten Mietbeträgen aufgrund ungültig gewordenem „*Mietendeckel*“ resultierten, die Mieterin gesundheitlich beeinträchtigt war wegen erfolgter Hüftoperation und Reha, der Vermieter fast ein Jahr nichts unternahm, bis ein kündigungsrelevanter Rückstand angewachsen war, die Mieterin den Rückstand sofort ausglich und die erhöhte Miete regelmäßig zahlte und das Mietverhältnis über 50 Jahre beanstandungslos war, sah das Gericht keine erhebliche Pflichtverletzung.

Wird wegen Zahlungsverzug in Höhe von zwei Monatsmieten fristlos und hilfsweise ordentlich „*wegen Verletzung der vertraglichen Zahlungspflicht*“ gekündigt und während des Verfahrens der gesamte Zahlungsrückstand ausgeglichen, wird nur die fristlose Kündigung unwirksam. Die ordentliche Kündigung kann vom Gericht nur dann für unwirksam erklärt werden, wenn nach Treu und Glauben es für den Vermieter zumutbar ist, auf die Räumung zu verzichten, sofern keine Zahlungsrückstände mehr bestehen. (LG Frankenthal, Az. 2 S 118/23)

Wird wegen Mietrückständen fristlos und hilfsweise ordentlich gekündigt, wird durch den unverzüglichen Ausgleich der Rückstände die fristlose Kündigung unwirksam und lässt die ordentliche Kündigung wegen Pflichtverletzung „*in einem milderen Licht erscheinen*“; denn der unverzügliche Ausgleich zeigt, dass die Mieter sich vertragsgemäß verhalten und das Mietverhältnis nicht gefährden wollen – und macht die ordentliche Kündigung ebenfalls unwirksam. (LG Hamburg, Az. 307 S 40/24, aus: WuM 2025, S. 163)

siehe auch: **Kündigung wegen Zahlungsverzug**

Kündigung und Vertragsfortsetzung

Ein ordnungsgemäß gekündigter Mietvertrag kann nicht wieder aufleben, auch nicht durch eine nach der Kündigung vereinbarte Verlängerung des Mietverhältnisses. (BGH, Az. XII ZR 195/96)
Fall: Ein befristeter Gewerbemietvertrag war wegen Zahlungsverzug gemäß vertraglicher Vereinbarung fristlos mit sofortiger Wirkung gekündigt worden. Danach einigten sich Vermieter und Mieter mündlich über eine weitere mietweise Nutzung der Räume durch den Mieter. Drei Jahre später kündigte der Vermieter ordentlich unter Einhaltung der gesetzlichen Kündigungsfrist. Weil die Kündigung innerhalb der alten Befristung lag, widersprach der Mieter mit Hinweis auf den befristeten Mietvertrag, der mündlich fortgesetzt worden sei. Dem folgte das Gericht nicht, weil ein gekündigter Vertrag nicht wieder auflebt, so dass die mündliche Vereinbarung ein neues und unbefristetes Mietverhältnis begründete, das jederzeit unter Einhaltung der ordentlichen Kündigungsfrist gekündigt werden konnte.

Hat eine Vermietergemeinschaft einem Mieter gekündigt und zieht der Mieter nicht aus, liegt eine stillschweigende Vertragsverlängerung durch die Vermietergemeinschaft vor, wenn nicht einer der

© Copyright Harald Grzegorzewski

Vermieter unverzüglich der Vertragsfortsetzung widerspricht. Der Widerspruch aller Vermieter ist nicht notwendig. (OLG Rostock, Az. 3 U 273/03, aus: WuM 2004, S. 470)

Bleibt nach Ablauf des befristeten Vertrages der Mieter in der Wohnung und zahlt weiterhin die alte Miete, und nimmt der Vermieter dieses Verhalten unwidersprochen hin, so liegt ein stillschweigend und konkludent zustande gekommenes Mietverhältnis vor mit den "*konstitutiven Konditionen des Altmietvertrages*", infolge dessen auch die alte Miete und die Betriebskostenvorauszahlungen zu leisten sind. (OLG Düsseldorf, Az. I-24 U 189/05, aus: GE 2007, S. 222)
Anmerkung 1: Das OLG ließ offen, weil unerheblich, ob nun der alte Mietvertrag stillschweigend fortgesetzt oder ein neuer Mietvertrag mit den alten Bedingungen stillschweigend begründet wurde.
Anmerkung 2: Die im alten Mietvertrag enthaltene Schriftformklausel, wonach "*nachträgliche Änderungen oder Ergänzungen*" ebenso der Schriftform bedürfen wie ein "*teilweiser Verzicht*" auf die Schriftformklausel hielt das Gericht für unerheblich, weil gemäß § 305 b BGB mündliche Vereinbarungen Vorrang haben und durch die mündliche bzw. stillschweigende Vereinbarung die Schriftformklausel konkludent außer Kraft gesetzt wurde.

Mit der Kündigung kann auch gleich der Widerspruch gegen eine stillschweigende Verlängerung des Mietverhältnisses erklärt werden, falls der Mieter nach Fristablauf weiterhin in der Wohnung bleibt. (BGH, Az. VIII ZR 184/09, aus: GE 2010, S. 902)

Im Kündigungsschreiben kann gleich einer Fortsetzung des Mietverhältnisses widersprochen werden, falls der Mieter die Räume nach Fristablauf weiterhin nutzt. (OLG Brandenburg, Az. 3 U 55/10)

Wird von Mieter und Vermieter beiderseitig die Aufhebung des Mietverhältnisses zu einem bestimmten Termin vereinbart und bleibt nach Termineintritt der Mieter weiterhin wohnen, verlängert sich das Mietverhältnis auf unbestimmte Zeit, wenn der Vermieter nicht binnen 2 Wochen ab Kenntnisnahme des Weiterwohnens der Verlängerung nicht widerspricht. (AG Berlin Schöneberg, Az. 2 C 512/18)
Anmerkung: Laut Urteil gilt § 545 BGB sowohl für Kündigungen als auch für Mietaufhebungsvereinbarungen.

siehe auch: **Kündigungsverzicht**

Kündigung und Vollmacht

Kündigt der Vertreter (hier: ein Rechtsanwalt) des Eigentümers einem Mieter, muss er dem Mieter gemäß § 174 BGB eine Vollmacht im Original (keine Kopie, kein Fax) vorlegen. Der Umstand, dass vorher von demselben Anwalt bereits Abmahnungen an den Mieter geschickt wurden, so dass ein wirksames Vertretungsverhältnis augenscheinlich angenommen werden durfte, ersetzt nicht die Notwendigkeit einer Vollmacht im Original, wenn eine rechtsgestaltende Willenserklärung abgegeben wird; denn im Gegensatz zur Kündigung sind Abmahnungen nur rechtsgeschäftsähnliche Willenserklärungen, bei denen keine Bevollmächtigung nachgewiesen werden muss. (LG Berlin, Az. 67 S 269/03, aus: GE 2004, S. 482)

Kündigt ein Bevollmächtigter (hier: ein Rechtsanwalt) im Namen des Vermieters einem Mieter, ist dem Kündigungsschreiben die Vollmachtsurkunde im Original beizufügen. Fehlt die Urkunde, kann die Kündigung wegen dieses Mangels gemäß § 174 BGB zurückgewiesen werden. (AG Berlin Tiergarten, Az. 7 C 41/09, aus: GE 2010, S. 624)
Anmerkung: Hat der Vermieter den Mieter vorher von der Bevollmächtigung in Kenntnis gesetzt, ist die Zurückweisung der Kündigung wegen fehlender Vollmachtsurkunde ausgeschlossen.

Kündigt ein Bevollmächtigter das Mietverhältnis und weist der Gekündigte wegen Nichtvorlage einer Originalvollmacht die Kündigung zurück, muss die Zurückweisung unverzüglich erfolgen und in den Empfangsbereich des Kündigungsberechtigten gelangen. Die Beweispflicht über den Zugang der Zurückweisung liegt beim gekündigten Mieter. (AG Bremen, Az. 19 C 457/19, aus: GE 2020, S. 1119)

Kündigt ein Mitarbeiter der Grundstücksverwaltung den Mietvertrag, muss eine Vollmacht beiliegen, woraus die Berechtigung des Mitarbeiters zur Kündigung hervorgeht. Aus vorangegangenen Vertrags-

© Copyright Harald Grzegorzewski

verhandlungen des Mitarbeiters mit dem Mieter kann nicht konkludent auf dessen Berechtigung zur Kündigung geschlossen werden. (KG Berlin, Az. 12 U 96/09), aus: GE 2010, S. 267)
Anmerkung 1: Das KG wies auch darauf hin, dass auf die Vollmachtsurkunde nur verzichtet werden darf, wenn aus vorangegangenen Ereignissen eindeutig die Vertretungsbefugnis abgeleitet werden kann. Vorliegend waren bei Unterzeichnung des Mietvertrages ausdrücklich und namentlich die Vertreter der Grundstücksverwaltung dem Mieter zur Kenntnis gegeben worden und hatten mit „*i. V.*“ unterzeichnet. Hingegen wurde die Kündigung von dem anderen Mitarbeiter einfach nur mit „*i. A.*“ unterzeichnet, was keinesfalls auf eine Bevollmächtigung schließen lässt.

Wird mit einer außerordentlichen Kündigung hilfsweise auch ordentlich gekündigt, muss der Vertreter des Eigentümers für beide Kündigungen bevollmächtigt sein und die Vollmacht im Original dem Kündigungsschreiben beifügen. Eine nur für die außerordentliche Kündigung erteilte Vollmacht beinhaltet nicht zugleich eine Bevollmächtigung für die ordentliche Kündigung. (LG Berlin, Az. 61 S 608/00, aus: GE 2002, S. 331)

Wird nach erfolgter Kündigung Räumungs- und Zahlungsklage erhoben und damit ein Rechtsanwalt beauftragt, kann der Anwalt kraft Prozessvollmacht sicherheitshalber erneut kündigen. (LG Berlin, Az. 65 T 57/03, aus: GE 2003, S. 1081)

Hat die Hausverwaltung im Prozess versäumt, ihre Bevollmächtigung durch den Hauseigentümer vorzulegen und wird deswegen die Klage abgewiesen, kann im Berufungsverfahren die Vollmacht noch vorgelegt und muss in der gerichtlichen Entscheidung berücksichtigt werden. Die Vollmacht darf nicht gemäß § 531 Abs. 2 ZPO als verspätet zurückgewiesen werden. (KG Berlin, Az. 12 U 146/03, aus: GE 2004, S. 1394)

siehe auch: **GbR als Mieter**
siehe auch: **Mieterhöhung und Vollmacht**
siehe auch: **Rechtsanwalt**
siehe auch: **Vollmachtklausel**

Kündigung und Wiederaufleben des Vertrages

siehe: **Kündigung und Vertragsfortsetzung**
siehe: **Kündigungsverzicht**

Kündigung und Zession

Hat der Vermieter seine Mietforderungen gemäß § 398 BGB an einen Dritten als Kreditsicherheit abgetreten, behält er weiterhin das Kündigungsrecht mit der Wirkung, dass bei Zahlungsverzug nicht der Dritte als Forderungsbesitzer (Zessionar), sondern der Vermieter die fristlose Kündigung aussprechen kann. (LG Berlin, Az. 64 S 416/05, aus: GE 2006, S. 513)
Anmerkung: Damit verwirft die Kammer des LG Berlin die Rechtsauffassung eines Einzelrichters des LG Berlin, wonach mit der Abtretung der Forderung auch das Kündigungsrecht abgetreten sei (*siehe*: LG Berlin, Az. 67 T 60/04).

Kündigung und Zustellung

Ist vertraglich vereinbart, dass die Kündigung durch "*eingeschriebenem Brief*" zu erfolgen habe, genügt auch eine Kündigung durch normale Briefzustellung per Post (dasselbe Schreiben vorab als Fax); denn mit der Zustellart ist nicht die Art an sich, sondern die verlässliche Form der Übermittlung gemeint. (OLG Frankfurt/Main, Az. 4 U 61/1998, aus: Tsp 25.03.2000)

Wird vereinbart, dass die Kündigung des Mietvertrages mit Einschreiben zu erfolgen habe, muss nicht der postalische Weg des eingeschriebenen Briefes eingehalten werden, sondern kann auch durch persönlichen Einwurf in den Briefkasten gekündigt werden; denn die Vereinbarung zielt nicht auf Einhaltung einer bestimmten Übersendungsart ab, sondern auf die Sicherung des Zugangs, die auch durch Einwurf in den Briefkasten gewahrt wird. (BGH, Az. XII ZR 214/00, aus: GE 2004, S. 614)

© Copyright Harald Grzegorzewski

Der Einwurf des Benachrichtigungsscheins in den Briefkasten über das Einschreiben ersetzt nicht den Zugang einer schriftlichen Kündigung. Das gilt auch, wenn die Kündigung dem Empfänger telefonisch angedeutet wurde. *(*AG Hannover, Az. 436 C 4112/11)
Anmerkung: Da die Kündigung mit erst mit Empfang rechtswirksam wird und Empfangsbereich in der Regel der Briefkasten ist, sollte die Kündigung entweder durch einen Boten eingeworfen oder postalisch mit Einwurfeinschreiben zugestellt werden.

siehe auch: **Form von Mietverträgen**
siehe auch: **Kündigung und Fristberechnung**
siehe auch: **Schriftform beim Mietvertrag**
siehe auch: **Schriftverkehr**

Kündigung und Zweifamilienhaus

Der Vermieter im Zweifamilienhaus kann mit Sonderkündigungsrecht nach § 573a BGB dem Mieter in der zweiten Wohnung kündigen. Dem steht nicht entgegen, dass weitere Räume im Haus vorhanden sind, eventuell als Wohnung genutzt werden könnten, aber aktuell und, dem Mieter bekannt, schon bei Mietvertragsabschluss als Gewerberäume einer Wäscherei genutzt wurden. (BGH, Az. VIII ZR 307/07)

Hat das „*Zweifamilienhaus*“ im Kellergeschoss noch eine dritte separate Wohnung, so handelt es sich nicht um ein Zweifamilienhaus inklusive Einliegerwohnung, sondern um ein Mehrfamilienhaus und gilt nicht mehr das erleichterte Kündigungsrecht für den Im Haus wohnenden Vermieter gemäß § 573a BGB, sondern das allgemeine Kündigungsrecht gemäß § 573 BGB und kann nicht mehr ohne Grund gekündigt werden. Unerheblich ist hierbei, ob der Vermieter nur eine oder zwei der drei Wohnungen nutzt. (BGH, Az. VIII ZR 90/10, aus: GE 2011, S. 50)

Der Vermieter kann dem Mieter im Zweifamilienhaus nicht die Wohnung ohne Grund gemäß § 573a BGB kündigen, wenn er nicht selbst im Gebäude seinen Lebensmittelpunkt hat, sondern nur für mehrere Wochen im Jahr (in einem Jahr 15 Wochen, im anderen Jahr 40 Wochen) dort lebt und sich ansonsten im Ausland aufhält. (LG Hanau, Az. 2 S 107/22)
Anmerkung: Als Nachweis für den Lebensmittelpunkt in seinem Zweifamilienhaus genügt nicht die amtliche Meldebestätigung und auch nicht die vollständige Ausstattung seiner Wohnung. (LG Wuppertal, Az. 10 S 395/89)

Der Vermieter kann dem Mieter in seinem Zweifamilienhaus nicht ohne Grund kündigen, wenn er die eigene Wohnung im Haus nur als Ferienwohnung nutzt und seinen Erstwohnsitz in einer anderen Stadt hat. Ein „*privilegiertes Kündigungsrecht*“ nach § 573a BGB scheide hiermit aus. (LG Traunstein, Az. 3 S 2451/22)
Anmerkung: Das Gericht verneinte zwar die Bedeutung des Lebensmittelpunkts, erklärte aber die Kündigung für unwirksam, weil der Vermieter „*das Gebäude nicht selbst im Sinne von § 573a Abs. 1 BGB*“ bewohne.

Kündigung wegen arglistiger Täuschung

siehe: **Kündigung wegen Betrug**
siehe: **Kündigung wegen Falschangaben**

Kündigung wegen Angriff auf Vermieter

siehe: **Kündigung, fristlos**
siehe: **Kündigung wegen Beleidigung**
siehe: **Kündigung wegen Straftaten**
siehe: **Kündigung wegen Unzumutbarkeit**

Kündigung wegen Arbeitslosigkeit, Pflegefall, schwerer Krankheit

Möchte der Mieter kündigen, muss er die gesetzlichen Kündigungsfristen einhalten und kann nicht mit Hilfe eines Nachmieters vorzeitig aus dem Vertrag ausscheiden. Anders verhält es sich, wenn der Mieter

© Copyright Harald Grzegorzewski

aus gesundheitlichen Gründen in ein Alten- oder Pflegeheim muss. In diesen besonderen Fällen hat er das Recht, einen Nachmieter zu stellen, um vorzeitig aus dem Mietvertrag entlassen zu werden. Den Nachmieter braucht der Vermieter nur zu akzeptieren, wenn er die gleiche wirtschaftliche Sicherheit bietet wie der ausscheidende Mieter. (AG Münster, Az. 54 C 6052/99, aus: WuM 2000, S. 306; LG Hildesheim, Az. 1 S 176/99, aus: ZMR 2000, S. 679; OLG Düsseldorf, aus: ZMR 1999, S. 243)

Muss der Mieter aus gesundheitlichen Gründen kurzfristig in ein Pflegeheim, kann das Mietverhältnis nicht fristlos gekündigt werden. Stattdessen ist die gesetzliche 3-monatige Kündigungsfrist einzuhalten. Zieht er dennoch einfach aus, kann der Vermieter die fehlenden Mieten mit der Kaution aufrechnen. (AG Berlin Charlottenburg, Az. 205 C 172/18)

Bei einem unbefristeten Mietverhältnis bleibt der Mieter trotz schwerer Erkrankung und Pflegefall an die gesetzliche Kündigungsfrist von 3 Monaten gebunden und hat kein außerordentliches Kündigungsrecht. (OLG Düsseldorf, Az. 24 U 186/99, aus: WuM 2002, S. 94)

Der Mieter kann einen befristeten Mietvertrag vor Zeitablauf nicht fristlos kündigen, weil er schwer erkrankt ist und die Mieträume deswegen nicht nutzen kann. (OLG Düsseldorf, Az. I-24 W 53/08)
Fall: Ein Gewerbemieter war schwer an Krebs erkrankt und wollte den befristeten Gewerbemietvertrag vor Fristablauf kündigen, weil er wegen der Erkrankung das Geschäft nicht mehr betreiben konnte.

Möchte der Mieter aus einem befristeten Mietverhältnis vorzeitig ausscheiden, muss für seine Kündigung ein berechtigtes Interesse nachweisen und einen geeigneten Nachmieter stellen. Ein berechtigtes Interesse liegt vor, wenn der Mieter unverschuldet arbeitslos wird und nicht mehr in der Lage ist, die Miete aufzubringen. (LG Berlin, Az. 64 S 112/99, aus: GE 1999, S. 1052)

Gerät der Mieter unverschuldet in Arbeitslosigkeit oder wird ein beruflich bedingter Ortswechsel notwendig, so liegen auf Seiten des Mieters gewichtige Gründe vor, das Mietverhältnis vorzeitig zu beenden und durch Stellung eines geeigneten Nachmieters vorzeitig aus dem Mietverhältnis entlassen zu werden. (LG Berlin, Az. 63 S 175/04, aus: GE 2004, S. 1529)

Muss der Mieter wegen seiner Demenzerkrankung ins Pflegeheim, kann die Wohnung deswegen nicht fristlos gekündigt werden, sondern muss die Kündigungsfrist von 3 Monaten eingehalten werden und kann bei vorzeitigem Auszug und Nichtzahlung fälliger Mieten der Rückstand mit der Kaution aufgerechnet werden. (LG Berlin, Az. 64 S 2/19, aus: GE 2019, S. 969)

siehe auch: **Nachmieter**

Kündigung wegen Balkonpflanzen

siehe: **Balkonpflanzen**

Kündigung wegen Beleidigung

Die einmalige Beleidigung („*kannst mich am Arsch lecken*“) in einer mündlichen Auseinandersetzung zwischen Mieter und Vermieter rechtfertigt keine fristlose Kündigung, wenn keine nachteiligen Auswirkungen im Vertrauensverhältnis zu befürchten sind, weil der Vermieter nicht in demselben Wohnhaus lebt wie der Mieter. (LG Offenburg, Az. 1 S 347/84)

Wird der Vermieter vom Mieter schwer beleidigt, so liegt eine erhebliche Vertragsverletzung vor und kann das Mietverhältnis fristlos gekündigt werden. Weil aufgrund dieser Beleidigungen, die zudem gemäß § 185 StGB eine Straftat darstellen, die Fortsetzung des Mietverhältnisses unzumutbar ist, braucht das Verhalten des Mieters auch nicht abgemahnt werden bevor die fristlose Kündigung erfolgt. (LG Berlin, Az. 63 S 410/04, aus: GE 2005, S. 675)
Fall: Ein Mieter hatte per SMS den Vermieter als "*dumme Kuh*" und "*Arschloch*" bezeichnet.

Werden der Vermieter oder seine Mitarbeiter bei einer angekündigten Wohnungsbesichtigung vom Mieter schwer beleidigt und aus der Wohnung geworfen, ist eine fristlose Kündigung gerechtfertigt. (LG Berlin, Az. 67 T 134/08, aus: GE 2009, S. 326)

© Copyright Harald Grzegorzewski

Anmerkung: Während der Besichtigung wegen Schimmelbefall wurde dem Mieter mangelhaftes Lüften vorgeworfen, worauf er mit den Worten „*Halts Maul*“ ... „*Verschwindet*“ ... „*Ihr lügt doch*“ reagierte und die Mitarbeiter umgehend aus der Wohnung verwies.

Wird der Hausmeister des Vermieters massiv beleidigt und bedroht, kann das Mietverhältnis fristlos gekündigt werden. (AG Berlin Neukölln, Az. 16 C 481/08, aus: GE 2009, S. 1193)
Fall: Nachdem der Mieter den Vermieter beleidigt und der Vermieter daraufhin fristlos gekündigt hatte, kam es später zur Begegnung des Mieters mit dem Vermieter und seinem Hausmeister, der ebenfalls beleidigt („*werde Deinen Mund mit Kot vollstopfen und Dich umbringen lassen*“) und, nachdem der Wischeimer umgestoßen, bedroht wurde („*Nuttensohn darfst nicht mehr ins Haus kommen, sonst schlage ich Dich tot*“). Der zweite Vorfall rechtfertigte für das Gericht die fristlose Kündigung unter Einbeziehung der ersten Kündigung als notwendig vorausgehende Abmahnung des Mieters.

Wird der Hausmeister des Vermieters durch Angehörige des Mieters beleidigt und mit einem Messer bedroht, kann das Mietverhältnis fristlos gekündigt werden. Kündigung und gerichtlich bestätigtes Räumungsbegehren bleiben auch dann rechtswirksam, wenn nach der Kündigung der Mieter und der Angehörige sich beanstandungsfrei verhalten. (LG Karlsruhe, Az. 9 S 57/13)

Wird der Hausmeister vom Mieter beleidigt und massiv bedroht (man werde ihm die Zähne einschlagen), kann das Mietverhältnis fristlos gekündigt werden. (AG Köln, Az. 208 C 151/14)

Werden Verwalter und Mitarbeiter der Verwaltung vom Mieter und dessen Kindern „*auf das Übelste*“ beschimpft und beleidigt („*Hurensohn*“, „*Fotze*“, „*Arschloch*“, „*Schwuchtel, was guckst Du, ich ficke Dich*“, „*Wichser*“), kann das Mietverhältnis fristlos gekündigt werden. (AG Berlin Tempelhof-Kreuzberg, Az. 13 C 142/09, aus: GE 2010, S. 697)

Gravierende Beleidigungen und üble Beschimpfungen der Mitmieter und nachhaltiges Traktieren der Mieter durch nächtliche Lärmbelästigungen über einen längeren Zeitraum stellen eine unzumutbare Störung des Hausfriedens dar und rechtfertigen die Kündigung des Mietverhältnisses. Wegen der Schwere und Dauerhaftigkeit kann ohne vorherige Abmahnung gekündigt werden. (LG Coburg, Az. 32 S 85/08, aus: Tsp 24.01.2009, S. I 1)

Erhebliche Lärmbelästigungen durch Herumschreien und lautstarke Beleidigungen im Treppenhaus („*Huren*“, „*Polacken*“) und Schlagen gegen andere Wohnungstüren, weswegen mehrmals die Polizei einschreiten musste und Angst einiger älterer Mieter, die Wohnung zu verlassen, rechtfertigen eine fristlose Kündigung. (AG München, Az. 417 C 4799/19, GE 2020, S. 89)

Wird der Vermieter nach einem Streit vom Mieter beleidigt und bei seiner Bank angeschwärzt, kann der Vermieter das Mietverhältnis fristlos kündigen, weil Beleidigung und üble Nachrede schwere Vertragsverletzungen darstellen. (LG Potsdam, Az. 4 S 193/10)

Wird vom Mieter ein Mitbewohner als „*Rechtsradikaler*“ beleidigt, weil er von dem nicht angeleinten Hund der Mieterin „*aggressiv“ angebellt*, vom Hund eine Handy-Foto machen und daraufhin von der Mieterin mit einem „*dicken Schäferstock*“ angegriffen und beleidigt wird, kann der Mieterin fristlos gekündigt werden. (AG München, Az. 472 C 7153/13)

Wird der Vermieter unmittelbar nach einem Gespräch mit dem Mieter beleidigt („*Sie sind ein Schwein*“) und war dem keine Provokation im Gespräch vorausgegangen, kann das Mietverhältnis fristlos gekündigt werden, weil eine Fortsetzung unzumutbar ist. (AG München, Az. 411 C 8027/13)

Wird der Vermieter in einer verbalen Auseinandersetzung beleidigt („*Sie promovierter Arsch*“), kann das Mietverhältnis ohne Abmahnung fristlos gekündigt werden. (AG München, Az. 474 C 18543/14)

Werden über den Vermieter grundlos unwahre Behauptungen verbreitet, kann das Mietverhältnis fristlos gekündigt werden. (AG München, Az. 412 C 29251/14)
Anmerkung: Behauptungen gegenüber Mitmietern, der Vermieter würde die Mieter nur „*abzocken*“ und habe die Mieterin in ihrer Wohnung sexuell belästigt, genügten dem Gericht, der fristlosen Kündigung und dem Räumungsbegehren zuzustimmen.

© Copyright Harald Grzegorzewski

Werden Verwandte des Vermieters beleidigt, kann nicht fristlos gekündigt werden, weil Verwandte nicht zum „*geschützten*“ Personenkreis gehören. Nur die Beleidigung des Vermieters, des Verwalters, der Mitarbeiter des Vermieters oder Verwalters oder der Bewohner des Hauses rechtfertigt eine fristlose Kündigung. (AG München, Az. 411 C 25348/12)

Werden Mieter aus einem Nachbargebäude beleidigt, kann nicht fristlos gekündigt werden; denn der Hausfrieden bezieht sich nur auf das Zusammenleben innerhalb eines Gebäudes, so dass keine Störung des Hausfriedens vorliegt. (AG Brandenburg Havel, Az. 35 C 92/13)

Haben Mieter und Vermieter in wechselseitiger Korrespondenz mehrfach ihre Missachtung des anderen kundgetan, reicht eine erneute Missfallensäußerung (hier: „*Sehr geehrtes Verwalterlein*“) nicht für eine fristlose Kündigung wegen Beleidigung aus. (LG Berlin, Az. 63 S 352/07, aus: GE 2008, S. 1197)

Eine kritische Meinungsäußerung im Gerichtsprozess rechtfertigt keine fristlose Kündigung, wenn es „*nur*“ eine wertende Äußerung, aber keine Schmähung ist, indem offensichtlich falsche Behauptungen vorgenommen werden und der Vermieter diffamiert werden soll. (LG Berlin, Az. 65 S 403/12)

Wirft der Mieter im gerichtlichen Mahnverfahren Vermieter und Verwalter „kriminelle Machenschaften“ vor, ist eine fristlose Kündigung nicht gerechtfertigt, weil diese herabsetzende Meinungsäußerung noch keine diffamierende „*Schmähkritik*“ darstellt. (LG Berlin, Az. 65 S 403/12)

Werden Mitarbeiter des Vermieters als „*faul*“ und „*talentfreie Abrissbirne*“ bezeichnet, so handelt es sich um „*geringfügige Beleidigungen*“, die keine fristlose bzw. ordentliche Kündigung rechtfertigen. (AG Berlin Charlottenburg, Az. 216 C 461/14)
Fall: Weil der Vermieter den berechtigten Lärmbeschwerden angeblich nicht nachging, wurde eine Mitarbeiterin im Fax an den Vermieter als „*faul*“ bezeichnet und eine andere Mitarbeiterin, die den Mieter angeblich im Telefonat anschrie, in Facebook als „*talentfreie Abrissbirne*“ bezeichnet.
Anmerkung: Grundsätzlich ist eine Beleidigung gemäß § 185 StGB eine Straftat, die mietrechtlich eine fristlose Kündigung rechtfertigt, wie obige Urteile belegen. Wie berechtigt Beschwerden auch sein mögen, sollte keine Mietpartei die Sachlichkeit vergessen und sich zu kündigungsberechtigten Äußerungen hinreißen lassen.

Wird der Vermieter im Rahmen seiner Klage auf Zustimmung zur Mieterhöhung schwer beleidigt, indem ihm „*massive Sterbehilfe*“ und „*versuchter Mord*“ unterstellt wird (wegen im Sommer stark aufgeheizter Wohnräume) und sein Verhalten mit dem Holocaust gleichgestellt, kann das Mietverhältnis fristlos gekündigt werden. (AG München, Az. 452 C 16687/14)

Wird der Vermieter in einem Schreiben des Mieters mit den Worten „*Ich möchte, dass Sie riechen, wie Ihre Leichen stinken*“ beleidigt, ist eine fristlose Kündigung gerechtfertigt. (LG Berlin, Az. 65 S 83/16)

Wird der Vermieter in mehreren Schreiben des Mieters schwer beleidigt und kündigt deswegen fristlos das Mietverhältnis, kann die Kündigung unwirksam sein, wenn der Mieter demenzkrank und sehr alt ist (hier 97 Jahre), unter Betreuung und ganztägiger Pflege steht und der Pfleger im selben Haus wohnt und ein Wechsel der Wohnung und des vertrauten Betreuers schwerste gesundheitliche Schäden beim Mieter befürchten lässt. (BGH, Az. VIII ZR 73/16)
Anmerkung: Das Amtsgericht hatte die Räumungsklage des Vermieters abgewiesen, das Landgericht ihr zugestimmt und der BGH das Urteil aufgehoben und zur neuen Verhandlung und Entscheidung an das Landgericht zurückverwiesen.

Die Bezeichnung des Vermieters als „*scheiß Deutscher*“ durch einen ausländischen Mieter rechtfertigt für sich keine Kündigung wegen „*Störung des Hausfriedens*“. (LG Berlin, Az. 18 S 330/15)

Beleidigt ein Wohnungsmieter die Mitmieter des Hauses in massiver Weise („*ich fick dich in den Arsch, du Wichser und Arschloch*“ gegenüber Mutter und Sohn) und bedroht den 12-jährigen Sohn mit „aufs Maul hauen“ und beleidigt andere Mieter („*Arschloch, Arschficker und Motherfucker*“), kann das Mietverhältnis ordentlich wegen schwerer Störung des Hausfriedens gekündigt werden und braucht vom Gericht keine Räumungsfrist gewährt werden. (AG Hamburg Blankenese, Az. 531 C 323/14)

© Copyright Harald Grzegorzewski

Beleidigt und bedroht ein Mieter seine Mitmieter mehrmals „*schwerwiegend*“ in aggressiver Weise („*Sie gehen mir auf den Sack, verpisst euch und geht mir nicht weiter auf die Eier“, „ich mache dich fertig, ich schwöre, du bekommst richtig Probleme, du behinderter Wichser, ich bin bisher hier mit jedem fertig geworden*“, und bei eine Beschwerde über Musikstörung „*Du F.., wenn du nicht aufhörst, gegen die Wand zu klopfen. schlage ich dich tot*“), kann das Mietverhältnis ohne vorherige Abmahnung fristlos gekündigt werden. (AG Berlin Lichtenberg, Az. 10 C 103/15, aus: GE 2017, S. 55)

Beleidigt der Mieter in mehreren Schreiben an den Vermieter ihn und von ihm beauftragte Handwerker und Rechtsanwälte und lassen die Beleidigungen auf ein erheblich gestörtes Weltbild des Mieters schließen und von pathologischer Natur zu sein, ist ausnahmsweise eine Kündigung unwirksam, weil die Mieterin offensichtlich nicht ernst zu nehmen ist. (LG Berlin, Az. 67 S 280/17, aus: GE 2018, S. 394)
Anmerkungen: In den Schreiben, manche 10 bzw. 15 Seiten lang, wurden Vermieter und dessen Beauftragte mit „*Strunzdoofheit*“ und „*Saublödheit*“, als „*Schwerstverbrecher der vorgeblich rechtsfreien Rechtsvertreter*“ beleidigt und wurde übergreifend von „*Terroristen von Polizei und Justiz*“, „*terroristischen Amerikanern*“ und „*illegalen türkischen Freimaurern*“ und einem „*Fränkisch-Thüringisch-Japanischen Weltreich der Würzburger*“ gesprochen. Weil keine Gewaltandrohung und keine Veröffentlichung stattfand und weder Mietsache noch Mitbewohner des Hauses betroffen waren, wurden die Beleidigungen „*noch nicht*“ als Grund für eine fristlose, behelfsweise ordentliche Kündigung angesehen.

Bedroht ein Mieter seinen Mitmieter derart aggressiv, dass herbeigerufene Polizei einschreiten muss, kann das Mietverhältnis fristlos gekündigt werden. (AG München, Az. 474 C 18956/16)
Fall: Nach dem Streit mit seiner Partnerin, Wutzerstörungen in der Wohnung, Flucht der Frau und Hilfesuche beim Nachbarn, attackierte der Mieter den Nachbarn bis zum Eintreffen der Polizei: "*Ich ficke Deine Mutter, Deine Frau, Dein Kind, komm` raus Du Feigling, Du wirst rauskommen müssen, ich mache Dich und Deine Familie fertig, ich bringe Euch alle um*".

Beleidigt und bedroht ein Mieter seinen Mitmieter (hier durch „*Abstechen*“), kann das Mietverhältnis ohne Abmahnung fristlos gekündigt werden. (AG Berlin Wedding, Az. 8 C 635/20, aus: GE 2021, S. 1006)

Behauptet ein Mieter von seinem Nachbarmieter verbal bedroht worden zu sein, rechtfertigt das keine Kündigung, wenn erstens nur der Mieter diese Behauptungen aufstellt und zweitens der Mieter selbst vorher seinen Nachbarn ständig kontrolliert hat, um sein Verhalten zu überwachen und ihm eigenes Hausordnungsverhalten aufzudrängen. (AG Homburg, Az. 4 C 216/18)

Beleidigt der neue Mieter noch vor Wohnungsübergabe bzw. Schlüsselübergabe für die Wohnung die Mitarbeiter des Vermieters, kann das Mietverhältnis fristlos gekündigt werden. Dass der Mieter vorher obdachlos war. (AG Berlin Lichtenberg, Az. 18 C 261/17, aus: GE 2018, S. 265)

Behauptet der Mieter im Streitgespräch, die Tochter des Vermieters sei drogensüchtig geworden, weil die Vermieterin ihr den Mann ausgespannt habe, rechtfertigt das keine fristlose Kündigung des Mieters ohne vorherige Abmahnung. (LG Saarbrücken, Az. 10 S 53/18, aus: WuM 2019, S. 254)

Beleidigt ein Mieter die Mitarbeiterin eines anderen Mieters („*Du Fotze*“), weil sie ihn bat, den Urin seines Hundes im Treppenhaus zu beseitigen, ist eine fristlose Kündigung wegen schwerer Störung des Hausfriedens gerechtfertigt. (AG Neuruppin, Az. 43 C 61/18)

Wird der Hausmeister körperlich angegriffen und schwer beleidigt ("*Arschloch*", "*Scheiß Ausländer*"), ist eine fristlose Kündigung des Mieters gerechtfertigt. (AG Gronau, Az. 2 C 121/18, aus: WuM 2019, S. 435)

Werden Mitarbeiter im Büro des Vermieters bei einem Klärungsgespräch, wo es um Beschwerden der Mitbewohner wegen ruhestörendem Lärm durch Musik, Gepolter und Bellen der Hunde geht, vom Mieter grob beleidigt („*fick Dich*“, „*Schlampen*“, „*Fotzen*“) und wird beim Hinausgehen und dem Versuch, eine Mitarbeiterin zu schlagen die Tür getroffen und beschädigt, kann das Mietverhältnis ohne Abmahnung sofort fristlos gekündigt werden. (AG Berlin Pankow-Weißensee, Az. 3 C 340/19, aus: GE 2020, S. 878)

© Copyright Harald Grzegorzewski

Beleidigung des Vermieters („*Arschlöscher aus München*“) durch einen Prominenten in einer öffentlichen Fernsehsendung rechtfertigt eine fristlose Kündigung des Mietvertrages auch dann, wenn der Vermieter nicht namentlich genannt wurde, aber aus dem Verlauf des Interviews auf den Vermieter geschlossen werden konnte. (AG Berlin Charlottenburg, Az. 210 C 198/20)
Anmerkung: Überdies wurde dem Vermieter ein Schmerzensgeld von 4.000 € zugebilligt.

Beleidigung des Vermieters („*Wer bist Du, Halt die Fresse*“) mit einer Tätlichkeit (Berühren des Oberkörpers, weswegen der Vermieter ausweichen musste) sind Grund für eine fristlose Kündigung. (AG München, Az. 473 C 9473/21)

Teilt ein Mieter dem Mitmieter das Ergebnis seiner Überprüfung der Betriebskostenabrechnung mit und fordert sie zur Überprüfung auf, ist die Anregung zur Überprüfung keine Anstiftung zum Unfrieden, ist die Vermutung von „*Wucher*“ keine Beleidigung und keine üble Nachrede und deshalb kein zulässiger Grund für den Vermieter, das Mietverhältnis fristlos bzw. ordentlich zu kündigen. (AG Euskirchen, Az. 33 C 63/19)

Kündigt der Vermieter das Mietverhältnis wegen Beleidigung, muss der Vermieter die Schuldhaftigkeit der kündigungsrelevanten Pflichtverletzung des Mieters darlegen und beweisen. Bestätigt ein vom Gericht eingeholtes Gutachten die Schuldunfähigkeit des Mieters zum Zeitpunkt der Beleidigung aufgrund einer schizophrenen Psychose, sind fristlose und ordentliche Kündigung unwirksam. (LG Berlin II, Az. 67 S 179/23, aus: WuM 2024, S. 330)

Wenn der Mieter in Daueraufträgen mehrmals hintereinander die Mitarbeiterin des Vermieter schwer beleidigt („*dreckige Hure*“, „*dreckige Schlampe*“) und „*dem Rest ihrer Sippe*“ den Tod wünscht, kann das Mietverhältnis fristlos gekündigt werden. Eine vorherige Abmahnung ist nicht erforderlich. (AG Berlin Köpenick, Az. 5 C 88/23, aus: GE 2024, S. 854)

siehe auch: **Kündigung, fristlos**
siehe auch: **Kündigung wegen Lärm**
siehe auch: **Kündigung wegen Straftaten**
siehe auch: **Kündigung wegen Unzumutbarkeit**

Kündigung wegen Beschädigung der Mietsache

Richtet das Kind eines Mieters im Haus Schäden an (hier: Minderjähriger bricht Vermieterkeller auf, stiehlt Werkzeug und zapft Stromleitung im Keller an), rechtfertigt das keine fristlose Kündigung, weil nicht das Kind, sondern die Eltern Mietpartei sind, selbst nicht den Schaden angerichtet haben und somit auch nicht den Mietvertrag schuldhaft verletzt haben. (KG Berlin, Az. RE-Miet 10611/99, aus: NZM 2000, S. 905)

Das Entfernen von Pflastersteinen aus der Terrasse und Werfen gegen die Jalousie einer Mitmieterin rechtfertigt ohne vorherige Abmahnung die fristlose Kündigung wegen Sachbeschädigung und schwerer Vertragsverletzung. (LG München, Az. 14 S 22556/05)

Verlangt der Mieter vom Vermieter eine Mangelbeseitigung an der Mietsache, obwohl der Mieter selbst den Mangel verursacht hat, kann der Vermieter das Mietverhältnis fristlos kündigen. (OLG Düsseldorf, Az. 24 U 102/10)
Fall: Ein Heizkörper wurde zu Reinigungszwecken unsachgemäß abgebaut und dabei beschädigt. Gegenüber dem Vermieter gab der Mieter an, der Heizkörper habe sich infolge fehlerhafter Montage von der Wand gelöst und müsse vom Vermieter instand gesetzt werden. Bei der Instandsetzung stellte sich heraus, dass der Mieter (konkret: ein Mitarbeiter des Mieters) den Schaden verursacht hatte. (OLG Düsseldorf, Az. 24 U 102/10)

Der Einbau einer größeren Wohnungseingangstür ohne Genehmigung des Vermieters ist ein erheblicher und zudem gefährlicher Eingriff in die Bausubstanz des Hauses und rechtfertigt ohne vorherige Abmahnung eine fristlose Kündigung des Mietverhältnisses. (AG Berlin Mitte, Az. 6 C 68/13, aus: GE 2014, S. 257)

© Copyright Harald Grzegorzewski

Werden Treppenhaus und Fassade mehrmals mit vermieterfeindlichen Parolen beschmiert, kann das Mietverhältnis fristlos gekündigt werden. (AG Berlin Neukölln, Az. 2 C 42/19, aus: GE 2019, S. 1248)

siehe auch: **Kündigung wegen Müll**
siehe auch: **Kündigung wegen unerlaubter Mietermodernisierung**
siehe auch: **Kündigung wegen Unzumutbarkeit**

Kündigung wegen Besucher

Das Mietverhältnis kann nicht fristlos gekündigt werden, weil Besucher des Mieters in angetrunkenem Zustand Knallkörper in der Silvesternacht in Hausbriefkästen steckten; denn der Mieter muss nicht ständig seine Besucher überwachen. Folglich kann er auch nicht für deren Verhalten verantwortlich gemacht werden. Anders verhält es sich, wenn die Gäste wegen vorhergehender Vorkommnisse auffällig wurden. (AG Berlin Lichtenberg, Az. 11 C 80/05, aus: Tsp 26.12.2010)

Das Mietverhältnis kann nicht fristlos gekündigt werden, weil ein Besucher des Mieters den Vermieter geohrfeigt hat. (AG Berlin Neukölln, Az. 5 C 84/12 ,aus: GE 2013, S. 750)
Anmerkung: Anders verhält es sich, wenn ein Mitmieter oder Untermieter die Straftat begeht (*siehe*: Kündigung wegen Straftaten)

Kündigung wegen Betriebskosten

siehe: **Kündigung wegen Zahlungsverzug**

Kündigung wegen Betrug

Betrug als Straftat liegt vor, wenn der Mieter vor Vertragsabschluss weiß, dass er von seinen Einkünften die Miete gar nicht bezahlen kann. (OLG Hamm, Az. 2 Ss 301/02)
Anmerkung: Hier stand monatlichen Einkünften in Höhe von 650 € eine Monatsmiete von 675 € gegenüber.

Weiß der Mieter bei Vertragsabschluss, dass er die Miete gar nicht zahlen kann und erklärt mit Hilfe einer Gefälligkeitsbescheinigung, aus früheren Mietverhältnissen keine Mietschulden zu haben, macht er sich des Betruges strafbar. (AG Berlin Tiergarten, Az. (260 Ds) 61 Js 1479/05 (326/05), aus: GE 2005, S. 1257)
Anmerkung: Hier stand ein monatliches Arbeitslosengeld II einer Mietbelastung von monatlich 449,94 € gegenüber und wurden überdies alte Mietschulden in Höhe von über 10.000 € verschwiegen. Verhängt wurde eine Freiheitsstrafe von 6 Monaten auf Bewährung, weil der Mieter zur Tatzeit noch nicht vorbestraft war.

Nimmt ein Vermieter wissentlich nicht umlagefähige Ausgaben in die Betriebskostenabrechnung hinein (hier: Ausgaben, die als Modernisierungszuschlag weniger Erhöhung gebracht hätten) und rechnet darüber hinaus auch noch Betriebskosten ab, die gar nicht angefallen sind (hier: Kosten für die Gartenpflege durch Vorlage von Firmenrechnungen, die gar nicht auf dem Grundstück tätig waren), kann der Mieter wegen Betrug das Mietverhältnis gemäß § 543 Abs. 1 BGB fristlos kündigen. (LG Berlin, Az. 65 S 421/02, aus: GE 2003, S. 1081)

Verweigern die Mieter eine Mieterhöhung, reichen diese Erhöhung aber an das Jobcenter weiter, um einen höheren Zuschuss zur Unterkunft zu erhalten, liegt strafbarer Sozialbetrug vor, aber kein Grund für eine Kündigung des Mietverhältnisses durch den Vermieter. (LG Berlin, Az. 65 S 527/14, aus: GE 2015, S. 733)

siehe auch: **Kündigung wegen Falschangaben**
siehe auch: **Kündigung wegen Straftaten**
siehe auch: **Kündigung wegen Unzumutbarkeit**

Kündigung wegen Drogen

© Copyright Harald Grzegorzewski

Der Vermieter kann das Mietverhältnis fristlos kündigen, wenn der Mieter Cannabis auf dem Balkon angepflanzt hat, woraus sich größere Mengen THC gewinnen lassen. (LG Ravensburg, Az. 4 S 127/01, aus: WuM 2001, S. 608; AG Köln, Az. 219 C 554/07)

Pflanzt der Mieter auf dem Balkon Cannabis an (hier: 14 Töpfe mit 1041 Konsumeinheiten), kann das Mietverhältnis wegen Störung des Vertrauensverhältnisses zwischen Mieter und Vermieter und wegen Rufschädigung des Mietshauses (hier: Anfahrt der Polizei, Abtransport der Pflanzen, Haftstrafe des Mieters) fristlos gekündigt werden. (BGH, Az. VIII ZR 276/02)

Ein Mieter, der im Treppenhaus oder in seiner Wohnung mit Drogen (hier: Heroin) handelt, kann fristlos gekündigt werden, weil durch seinen Rechtsbruch, der zudem strafbar ist, jugendliche Bewohner gefährdet werden. (AG Pinneberg, Az. 68 C 23/02)

Einem Mieter, der aufgrund polizeilicher Durchsuchungen und Ermittlungsverfahren im Verdacht steht, mit Drogen in der Wohnung zu handeln, kann das Mietverhältnis fristlos gekündigt werden. (AG Frankfurt/Main, Az. 33 C 2815/18 (51) und 33 C 2802/18 (50)

Werden bei einer polizeilichen Durchsuchung in der Wohnung rund 800 g Marihuana gefunden, kann das Mietverhältnis fristlos gekündigt werden. Unerheblich ist, ob in der Wohnung oder aus der Wohnung heraus, ob vom Mieter oder dessen volljährigem Sohn, der Handel betrieben wird. (LG München I, Az. 14 T 7020/22, aus: GE 2023, S. 498)

siehe auch: **Kündigung, fristlos**

Kündigung wegen Eigenbedarf

siehe: **Eigenbedarf und Angehörige**
siehe: **Eigenbedarf und Begründung**
siehe: **Eigenbedarf und Beweislast**
siehe: **Eigenbedarf und Gesellschaft**
siehe: **Eigenbedarf und** ... (*hier folgen weitere Unterthemen zum Eigenbedarf*)

Kündigung wegen Falschangaben

Anfechtung bedeutet, den Mietvertrag fristlos kündigen zu können, ohne einen Zahlungsrückstand von zwei Monatsmieten gemäß § 543 Abs. 2 Satz 3 BGB abwarten zu müssen. (LG Bonn, Az. 2 T 312/05)

Täuscht der Mieter bei Vertragsabschluss eine Berufstätigkeit und regelmäßiges Einkommen vor (hier: Designerin mit "*gutem*" Verdienst), obwohl seit über einem Jahr Sozialhilfe bezogen wird, kann der Vermieter den Mietvertrag anfechten und Herausgabe der Mietsache verlangen. (AG Saarlouis, Az. 29 C 739/99, aus: NZM 2000, S. 459)

Geben die Mieter bei Vertragsabschluss an, berufstätig bzw. in der Ausbildung zu sein und über genug Nettoeinkommen zu verfügen, um problemlos die Miete zahlen zu können, und stellt sich anschließend heraus, dass der eine Mieter arbeitslos ist, eine eidesstattliche Versicherung abgegeben hat und er seine Ausbildung abgebrochen hat, so liegt arglistige Täuschung vor und berechtigt den Vermieter, den unterzeichneten Vertrag anzufechten. Als arglistige Täuschung gilt nicht nur aktives Tun, sondern auch Unterlassen (Verschweigen) im Rahmen der Aufklärungspflicht bei Vertragsabschluss. (LG Gießen, Az. 1 S 590/00, aus: ZMR 2001, S. 894)

Verschweigt der Mietinteressent vor Vertragsabschluss seine Arbeitslosigkeit und hohe Verschuldung, kann der Vermieter den Mietvertrag wegen arglistiger Täuschung anfechten und die Herausgabe der Mietwohnung verweigern. (AG Gießen, Az. 48-M C 228/00)
Anmerkung: Wegen Arbeitslosigkeit und Höhe der Schulden (rund 270.000 DM) bestand das Risiko, die Miete nicht zahlen zu können, weswegen die Anfechtung gerechtfertigt war.

Arglistige Täuschung liegt auch vor, wenn ein Vormietvertrag abgeschlossen wird und der Mieter seine schnelle Wohnungssuche mit Trennung vom Ehepartner begründet, in Wirklichkeit aber schnell eine

© Copyright Harald Grzegorzewski

neue Wohnung braucht, weil ihm in der alten Wohnung die Zwangsräumung droht. Dabei ist die Frage des Vermieters nach dem Grund der schnellen Wohnungssuche und Bereitschaft zur schnellen Vertragsunterzeichnung ist kein unzulässiger Eingriff in die Privatsphäre (wie zum Beispiel die Frage nach einer Schwangerschaft und einem Lebenspartner) und berechtigt zur Anfechtung. (AG Wolfsburg, Az. 22 C 498/99, aus: NZM 2001, S. 987)

Wurden in der Mieterselbstauskunft über die Einkünfte der Eheleute und über den Grund für den Umzug in eine neue Wohnung falsche Angaben gemacht, kann der Mietvertrag wegen arglistiger Täuschung angefochten und gekündigt werden. (AG Berlin Wedding, Az. 15 C 49/03, aus: GE 2004, S. 239)
Fall: Der Mieter hatte seine Arbeitslosigkeit, das für die neue Miete zu geringe Gehalt seiner Ehefrau (1000 € Gehalt bei einer Miete von 910 €) und die Zwangsräumung seiner alten Wohnung wegen Mietrückständen verschwiegen.

Wurden in der Mieterselbstauskunft falsche Angaben über Einkommen, Abgabe eidesstattlicher Versicherungen und die Vermögensverhältnisse gemacht, vom Mieter aber über zwei Jahre lang die Miete immer pünktlich und vollständig gezahlt, hat der Vermieter kein Recht, wegen der falschen Angaben den Mietvertrag anzufechten. (LG Wiesbaden, Az. 2 S 112/03, aus: WuM 2004, S. 399)

Mietinteressenten müssen vor Vertragsabschluss den Vermieter ungefragt über bestehende Mietrückstände sowie über ein laufendes Insolvenzverfahren informieren. Unterbleibt die Information, kann der Mietvertrag angefochten werden; denn der Vermieter muss befürchten, dass der Mieter mit seinen Mietzahlungen erneut in Verzug gerät und aufgrund der Altschulden bzw. des Insolvenzverfahrens keine Chance besteht, den Zahlungsanspruch gegen den Mieter durchsetzen zu können. (LG Bonn, Az. 6 T 312/05)

Wurden in der Mieterselbstauskunft falsche Angaben zu Mietschulden aus dem alten Mietverhältnis gemacht, kann das neue Mietverhältnis fristlos gekündigt werden. (LG Itzehoe, Az. 9 S 132/07)
Anmerkung: Das Gericht verwies darauf, dass Fragen nach bestehenden Mietschulden üblich und zulässig sind.

Falsche Angaben in der Mieterselbstauskunft hinsichtlich Beruf, letzten Arbeitgeber und Höhe des monatlichen Einkommens berechtigen den Vermieter zur Anfechtung des Mietvertrages und zur fristlosen Kündigung auch dann, wenn der Mieter über zwei Jahre lang die Miete immer pünktlich gezahlt hat. (LG München, Az. 14 S 18532/08, aus: GE 2009, S. 1317)

Der Gewerbemieter muss vor Vertragsabschluss den Vermieter über außergewöhnliche Umstände seines Geschäftsbetriebes informieren, wenn die Umstände für den Vermieter von erheblicher Bedeutung sind. Unterbleibt die Information, kann fristlos gekündigt werden. (BGH, Az. XII ZR 192/08, aus: GE 2010, S. 1416; BGH, Az. XII ZR 123/09)
Fall: In beiden Revisionsverfahren ging es um den Verkauf von Textilien der Marke „*Thor Steinar*“ durch den Gewerbemieter. Die Vermieter sahen sich getäuscht, auf ihre Immobilie erheblichen wirtschaftlichen Schaden zukommen und kündigten deshalb fristlos den Mietvertrag.

Unterlässt der Mietinteressent eines Gewerberaums gegenüber dem Vermieter die Information, dass ausschließlich Textilien der Marke „*Thor Steinar*“ verkauft werden sollen, kann das Mietverhältnis fristlos gekündigt werden wegen Verletzung der vorvertraglichen Aufklärungspflicht. (OLG Dresden, Az. 5 U 68/12)

Hat der Mieter auf die zulässige Frage, ob das letzte Mietverhältnis vom Vermieter gekündigt wurde, falsch geantwortet, kann das Mietverhältnis wegen arglistiger Täuschung angefochten und gekündigt werden. (AG Kaufbeuren, Az. 6 C 272/13)
Fall: In der Mieterselbstauskunft wurde die Frage „*Wurde Ihnen gekündigt?*“ mit „*Nein*“ beantwortet, obwohl das Mietverhältnis fristlos gekündigt wurde. Der fortgesetzte Gebrauch durch den Mieter gemäß § 545 BGB war für das Gericht unerheblich, weil nicht gefragt wurde, ob eine Kündigung wirksam oder das Mietverhältnis durch Kündigung beendet wurde, sondern ob gekündigt wurde.

Hat der Mieter im Fragebogen vor Abschluss des Mietvertrages zugesichert, dass keine „*privaten oder geschäftlichen überfälligen Verpflichtungen*“ bestehen und die abgegebene eidesstattliche Versicherung

© Copyright Harald Grzegorzewski

verheimlicht und wird Monate nach Mietbeginn das private Insolvenzverfahren über das Vermögen der Mieter eröffnet, kann das Mietverhältnis wegen arglistiger Täuschung angefochten und Räumung der Mietsache verlangt werden. (LG Berlin, Az. 63 S 163/17, aus: GE 2018, S. 1002)
Anmerkung: Fragen zu Name und Anschrift des Vorvermieters, Dauer des alten Mietverhältnisses, Erfüllung mietvertraglicher Pflichten und Einkommen und Vermögen des Mieter wurden vom Gericht für zulässig erklärt.

Falsche Angaben in der Mieterselbstauskunft rechtfertigen eine Anfechtung des Mietvertrages und eine fristlose Kündigung auch dann, wenn die Miete immer pünktlich und vollständig gezahlt worden ist. (LG Lüneburg, Az. 6 S 1/19, aus: GE 2020, S. 806)

Eine gefälschte Bescheinigung, worin der vorherige Vermieter pünktliche Kaution- und Mietzahlung und keine Mietschulden bescheinigt, berechtigt zur fristlosen Kündigung. Die Kündigung ist unzulässig, wenn sie erst 3 Jahre nach Kenntnisnahme der Fälschung erfolgt. (BGH, Az. VIII ZR 107/13)

Täuscht Mieter mit gefälschten Gehaltsbescheinigungen nachgefragte Bonität vor und wird nach Vertragsabschluss wegen der Täuschung der Mietvertrag angefochten und fristlos gekündigt, schuldet der Mieter keinen Ersatz der Maklerprovision, weil der Vermieter keine Provision dem Makler schuldet und schon gezahlte Provision zurückverlangen kann, und keinen Schadenersatz für Leerstand in den Folgemonaten, wenn dem Vermieter eine schnellere Vermietung möglich gewesen wäre. (AG Köln, Az. 214 C 219/16)
Anmerkung: Bei Nichtigkeit und Unwirksamkeit durch Anfechtung des Mietvertrages ist keine Maklerprovision fällig bzw. kann eine schon gezahlte Provision zurückverlangt werden (*siehe*: OLG Stuttgart, Az. 3 U 135/11).

Falsche Angaben hinsichtlich der Bonität (keine Verfahren hinsichtlich Zahlung, Zwangsvollstreckung und Abgabe eidesstattlicher Versicherungen) rechtfertigen die Anfechtung des Mietvertrages, Kündigung und Räumung der Mietsache, wenn sich aufgrund mehrmonatiger Mietrückstände herausstellt, dass schon vor Mietbeginn Zwangsvollstreckungen liefen und eine eidesstattliche Versicherung abgegeben wurde. (AG München, Az. 411 C 26176/14)
Anmerkung: Die vollständige Nachzahlung der Rückstände innerhalb der Schonfrist konnte wegen der berechtigten Anfechtung die Kündigung und Räumung nicht verhindern. Die vom Mieter eingelegte Berufung wurde vom Landgericht zurückgewiesen.

siehe auch: **Kündigung wegen Betrug**

Kündigung wegen falscher Mülltrennung

Ist im Mietvertrag eine Pflicht zur Mülltrennung vereinbart und unterlässt der Mieter die Mülltrennung, kann das Mietverhältnis nicht fristlos bzw. ordentlich gekündigt werden, wenn 1. nur eine geringfügige Müllmenge falsch entsorgt wird, 2. nicht nachgewiesen werden kann, dass der falsch entsorgte Müll von diesem einen Mieter stammt, und 3. der Verstoß gegen die Mülltrennung mit erheblichen Nachteilen verbunden ist, z. B. fehlender Platz für Hausmüll anderer Mieter, verweigerter Müllabfuhr durch den kommunalen Entsorgungsbetrieb und Bußgelder gegenüber dem Vermieter. (AG Hamburg Blankenese, Az. 533 C 159/22)

Kündigung wegen finanzieller Verhältnisse

Ist im Gewerbemietvertrag vereinbart, dass der Mieter Inventar in die Mieträume einbringt (hier im Wert von ca. 600.000) und unterbleibt diese Investition, weil sich die finanziellen Verhältnisse des Mieters verschlechtert haben und Insolvenz droht, und verlangt daraufhin der Vermieter die Vorlage eines Finanzierungsplans, um die Zahlungsfähigkeit des Mieters prüfen zu können, kann das Mietverhältnis noch vor Übergabe der Mieträume fristlos gekündigt werden, wenn der Mieter diesen Finanzierungsplan nicht vorlegt. (KG Berlin, Az. 8 U 4/13)

Kündigung wegen Geruchsbelästigung

© Copyright Harald Grzegorzewski

Grillt der Mieter trotz vereinbartem Verbot in der Hausordnung auf dem Balkon und dringen übel riechende Brat- und Fettgerüche in andere Wohnungen, kann nach mehreren vorherigen Abmahnungen fristlos gekündigt werden. (LG Essen, Az. 10 S 438/01, aus: WuM 2002, S. 337)

Uriniert ein Mieter regelmäßig in den Keller, so dass es bis ins Treppenhaus stinkt, kann das Mietverhältnis gemäß § 543 BGB fristlos gekündigt werden. (AG Zerbst, Az. 6 C 614/02, aus: NZM 2003, S. 897)
Anmerkung: Zu Beweiszwecken hatte der Vermieter heimlich eine Videokamera im Keller installiert. Vor Gericht wurde das Video als Beweismittel akzeptiert, weil es zur Aufklärung einer erheblichen Rechtsverletzung eingesetzt wurde - obwohl es das Persönlichkeits- und Selbstbestimmungsrecht des Mieters verletzt.

Dringt aus der Wohnung des Mieters nach Öffnen seiner Wohnungstür ein derartiger Gestank ins Treppenhaus, dass er bei Nachbarn einen „*Würgereiz*“ auslöst, kann nach mehrfacher Abmahnung das Mietverhältnis fristlos gekündigt werden. (LG Braunschweig, Az. 6 S 313/06 [101], aus: MM 11/2007)

Dringt Zigarettenrauch aus der Wohnung ins Treppenhaus, weil der Mieter angeblich seine Fenster geschlossen hält und volle Aschenbecher nicht entleert, kann das Mietverhältnis nur gekündigt werden, wenn eine erhebliche Geruchsbelästigung nachweislich für andere Mieter in einem „*unerträglichen und gesundheitsgefährdendem Ausmaß*“ vorliegt. (BGH, Az. 186/14)

Geht von dem stark rauchendem Mieter nachweislich keine erhebliche Geruchsbelästigung und Gesundheitsgefährdung anderer Bewohner des Hauses aus, kann das Mietverhältnis nicht wegen nachhaltiger Störung des Hausfriedens gekündigt werden. (LG Düsseldorf, Az. 23 S 18/15)
Anmerkung: Eine andere Kammer des LG Düsseldorf hatte in demselben Rechtsstreit zuvor der Kündigung stattgeben (Az. 21 S 240/13). Der BGH hatte anschließend im Revisionsverfahren das Urteil verworfen. Eine andere Kammer des LG Düsseldorf hat nun nach umfangreicher Beweisaufnahme keinen Grund für die Kündigung festgestellt und die Kündigung zurückgewiesen.

Dringt aus der Souterrainwohnung „*unerträglicher*“ Geruch des Mieters ins Treppenhaus, der von Mitbewohnern als „*äußerst unangenehmer, geradezu penetranter Geruch*“ und als „*unangenehm und stechend*“ beschrieben wird, kann das Mietverhältnis nach fruchtloser Abmahnung fristlos gekündigt werden. (AG Wetzlar, Az. 38 C 1389/12 - 38, aus: GE 2013, S. 1007)
Anmerkung: Umfangreiche Beweisaufnahme ergab als Ursache Tabakrauch, Schweißgeruch und mangelnde Körperhygiene des Mieters. Wegen selten geöffneter Fenster drang der Geruch intensiv ins Treppenhaus.

Hat der Vermieter Kenntnis vom exzessiven Rauchen des Mieters und verlängert seinen Mietvertrag, kann nicht später das Mietverhältnis fristlos gekündigt werden, weil sich Mitbewohner durch das Rauchen belästigt fühlen. (LG Düsseldorf, Az. 21 T 65/13)

Hat der Mieter einen Drehstuhl in den Innenhof des Hauses geworfen, kann das Mietverhältnis nicht fristlos und hilfsweise ordentlich gekündigt werden, wenn der Vorfall einmalig war, die Störung des Hausfriedens weder länger andauert noch nachwirkt und der Mieter sich schriftlich entschuldigte und das Mietverhältnis über 30 Jahre beanstandungsfrei verlief. (AG Berlin Mitte, Az. 21 C 67/22, aus: ME 432 Mai 2023, S. 27)

siehe auch: **Kündigung, fristlos**
siehe auch: **Kündigung wegen Gesundheitsgefährdung**
siehe auch: **Kündigung wegen Tierhaltung**
siehe auch: **Kündigung wegen Mäusen**
siehe auch: **Kündigung wegen Müll**
siehe auch: **Kündigung wegen Unzumutbarkeit**
siehe auch: **Videoüberwachung**

Kündigung wegen Gesundheitsgefährdung

© Copyright Harald Grzegorzewski

Eine fristlose Kündigung wegen gesundheitsgefährdender Mängel erst 3 Monate nach Hinweis auf diesen Mangel ist ungerechtfertigt, weil bei dieser Zeitspanne kein hinreichender zeitlicher Zusammenhang zwischen Mangel und Kündigung besteht. (LG Berlin, Az. 63 S 174/04, aus: GE 2005, S. 57)

Eine fristlose Kündigung des Wohnraummietvertrages wegen erheblicher Gesundheitsgefährdung nach § 543 Abs. 1 und § 569 Abs. 1 BGB setzt voraus, dass der Mieter den Vermieter deswegen abgemahnt und eine angemessene Frist gemäß § 543 Abs. 3 BGB eingeräumt hat, um die Gesundheitsgefährdung zu beseitigen. Erst nach erfolglosem Verstreichen der Frist ist die fristlose Kündigung zulässig. Kündigt der Mieter ohne Abmahnung und Fristsetzung und zieht einfach aus, kann der Vermieter Erfüllung des Mietvertrages und Zahlung der ausstehenden Mieten verlangen. (BGH, Az. VIII ZR 182/06, aus: GE 2007, S. 841)
Anmerkung: Da es sich hier um einen korrekt befristeten Mietvertrag handelte, kam eine ordentliche Kündigung durch den Mieter nicht in Betracht. Und weil er fristlos kündigte und sofort auszog, blieb der Anspruch auf Mietzahlung bis Fristablauf des Vertrages bestehen.

Eine fristlose Kündigung wegen erheblicher Gesundheitsgefährdung setzt die Aufforderung an den Vermieter voraus, den Mangel zu beseitigen. Fand keine Mangelbeseitigung statt und veranlasst der Mieter die Einleitung eines selbständigen Beweisverfahrens, kann er nicht vor Abschluss des Verfahrens fristlos kündigen, sondern muss das Verfahren abwarten und gegebenenfalls den Vermieter noch einmal (nun auf Grundlage der Beweisurkunde) zur Mangelbeseitigung auffordern. (BGH, Az. VIII ZR 206/09, aus: GE 2010, S. 842)

siehe auch: **Kündigung, fristlos**
siehe auch: **Kündigung wegen Geruchsbelästigung**
siehe auch: **Kündigung wegen Gesundheitsgefährdung**
siehe auch: **Kündigung wegen Tierhaltung**
siehe auch: **Kündigung wegen Mäusen**
siehe auch: **Kündigung wegen Müll**
siehe auch: **Kündigung wegen Schimmelbildung**
siehe auch: **Schimmelbildung**

Kündigung wegen Hausfrieden

siehe: **Kündigung wegen Beleidigung**
siehe: **Kündigung wegen Lärm**
siehe: **Kündigung wegen Unzumutbarkeit**

Kündigung wegen Insolvenz

Unabhängig von einer mietvertraglichen Klausel kann der Vermieter den Mieter wegen eines Insolvenzverfahrens nicht kündigen. Dieses Recht hat entsprechend §§ 119, 108 Abs. 1 und § 109 Abs. 1der Insolvenzordnung nur der Insolvenzverwalter. (OLG Hamm, Az. 30 U 192/00, aus: NZM 2002, S. 343)

Wenn der Vermieter ein Insolvenzverfahren beantragt hat, das Verfahren mangels Masse abgewiesen und die Gesellschaft von Amts wegen aufgelöst und im Handelsregister gelöscht worden ist, kann der gewerbliche Mieter fristlos kündigen, wenn aufgrund dieser Situation der Vermieter nicht mehr in der Lage ist, seinen Instandhaltungsverpflichtungen nachzukommen. (OLG Düsseldorf, Az. 10 U 37/99, aus: Tsp 14.04.2001)
Fall: Ein Gewerbemieter kündigte fristlos, weil das vom gewerblichen Vermieter beantragte Insolvenzverfahren mangels Masse abgelehnt, die Gesellschaft von Amts wegen aufgelöst und im Handelsregister gelöscht wurde und dadurch der Vermieter nicht mehr imstande zu sein schien, den Mietvertrag ordentlich zu erfüllen und Instandhaltungsverpflichtungen wahrnehmen zu können. Das Vertrauensverhältnis war zerstört und eine Fortsetzung des Mietverhältnisses nicht mehr zumutbar.

© Copyright Harald Grzegorzewski

Findet über das Vermögen des Vermieters ein Insolvenzverfahren statt, so gehören Mangelbeseitigungsansprüche des Mieters zu den Masseschulden des Vermieters. Unerheblich ist, ob die Mängel vor oder nach Verfahrenseröffnung entstanden sind. (BGH, Az. IX ZR 163/02)
Anmerkung: Gemäß § 53 InsO ist der Anspruch bevorzugt vor den gewöhnlichen Insolvenzgläubigern zu 100 % zu befriedigen.

siehe auch: **Kündigung wegen Zahlungsverzug**

Kündigung wegen Katzenklappe

siehe: **Kündigung wegen Beschädigung der Mietsache**
siehe: **Katzennetz**

Kündigung wegen Kaution

Gewerbemietern kann fristlos gekündigt werden, wenn die vereinbarte Kaution nicht gezahlt wird. Ausbleibende Kautionszahlung erschüttert das Vertrauen in die Zahlungsfähigkeit des Mieters, so dass eine Fortsetzung des Mietverhältnisses nicht mehr zumutbar ist. (KG Berlin, Az. 8 U 4279/97, aus: GE 1999, S. 715)

Die Nichtzahlung der Kaution stellt eine „*erhebliche Vertragsverletzung*“ dar und rechtfertigt gemäß § 543 Abs. 1 BGB eine fristlose Kündigung aus wichtigem Grund. (BGH, Az. XII ZR 36/05, aus: GE 2007, S. 711)
Anmerkung 1: Der BGH verweist darauf, dass „*im Bereich der Gewerberaummiete*“ der Kündigung keine Klage auf Zahlung der Kaution vorausgehen müsse. Offen ist demnach, ob bei Wohnungsmietern die Einklagung der Kaution Voraussetzung ist, bevor gekündigt werden kann.
Anmerkung 2: Die fristlose Kündigung muss gemäß § 314 BGB innerhalb einer angemessenen Frist erfolgen, wobei vom BGH vier Monate ab Kenntnisnahme des Kündigungsgrundes als ausreichend angesehen werden.

Gewerbemietern kann bei Nichtzahlung der vereinbarten Kaution fristlos gekündigt werden. Die Kündigung ist innerhalb einer angemessenen Frist durchzuführen. (OLG Koblenz, Az. 2 U 793/10)
Anmerkung: Weil die Kündigung erst 10 Monate nach Fälligkeit der Kaution erfolgte, wurde die fristlose Kündigung abgewiesen.

Bleibt der Wohnungsmieter die vereinbarte Kaution schuldig und hat darüber hinaus eine eidesstattliche Versicherung abgegeben, ist der Vermieter zur fristlosen Kündigung berechtigt, weil sein Vertrauen in die Vertragserfüllung (hier: Mietzahlung) und sein Sicherungsbedürfnis auf längere Sicht gefährdet sind. (LG Berlin, Az. 61 T 23/00, aus: GE 2000, S. 1475)

Wird die vereinbarte Kaution nicht gezahlt, liegt ein Grund für eine ordentliche Kündigung wegen erheblicher schuldhafter Vertragsverletzung vor. Eine Abmahnung ist nicht erforderlich. (LG Berlin, Az. 65 S 160/08, aus: GE 2008, S. 1431)
Anmerkung: Mit Urteil im November 2007 hat der BGH festgelegt, dass einer ordentlichen Kündigung keine Abmahnung vorauszugehen hat (Az. VIII ZR 145/07)

Ist die vereinbarte Kaution trotz mehrerer Abmahnungen über drei Monate nach Mietbeginn noch nicht gezahlt worden, kann das Mietverhältnis wegen erheblicher Vertragsverletzung fristlos gekündigt werden. (LG Berlin, Az. 67 S 58/11, aus: GE 2011, S. 1684))
Anmerkung: Durch nachträgliche Zahlung der Kaution kann die fristlose Kündigung nicht abgewendet werden, weil diese Regelung nach § 569 Abs. 3 BGB nur ausstehende Mietzahlungen betrifft, nicht aber ausstehende Kautionszahlungen.

Hat der Mieter die vereinbarte Kaution nicht gezahlt und ist mit einem Betrag in Höhe von mehr als einer Monatsmiete im Rückstand, kann das Mietverhältnis ohne Abmahnung ordentlich gekündigt werden.
(AG Berlin Neukölln, Az. 13 C 396/11, aus: GE 2013, S. 271)

© Copyright Harald Grzegorzewski

Hat der Mieter die vereinbarte Kaution nicht gezahlt und ist mit einem Betrag in Höhe von zwei Monatsmieten im Rückstand, kann das Mietverhältnis fristlos gekündigt werden. (LG Bonn, Az. 6 T 25/09)

Hat der Mieter die vereinbarte Kaution nicht gezahlt und ist in Höhe von über zwei Monatsmieten im Rückstand, kann das Mietverhältnis nach erfolgloser Mahnung ordentlich gekündigt werden. (LG Berlin, Az. 65 S 267/15, aus: GE 2016, S. 330)

siehe auch: **Kündigung wegen Zahlungsverzug**

Kündigung wegen Krankheit

siehe: **Kündigung wegen Arbeitslosigkeit, Pflegefall, schwerer Krankheit**

Kündigung wegen Körperverletzung

siehe: **Kündigung wegen Straftaten**

Kündigung wegen Lärm

Zugunsten von Mietern im Haus kann der Vermieter verpflichtet werden, einer anderen Mietpartei im Haus wegen Störung des Hausfriedens fristlos zu kündigen. (AG Bad Segeberg, Az. 17a C 25/99, aus: WuM 11/00, S. 601)

Hört der Mieter nachts seine Musik extrem laut, ist eine Kündigung, und nach vorheriger Abmahnung auch eine fristlose Kündigung gerechtfertigt; denn dem Vermieter ist nicht zumutbar, das Mietverhältnis mit einem schuldhaft durch Musiklärm ruhestörenden Mieter fortzusetzen. (LG Coburg, Az. 32 S 1/08)

Hört der Mieter im Mehrfamilienhaus trotz Abmahnung weiterhin nachts überlaut Musik und stört damit die Nachruhe der übrigen Mieter, kann das Mietverhältnis fristlos gekündigt werden. Stellt der Mieter nach Erhalt der Kündigung die Lärmbelästigung ein, hat das auf die Wirksamkeit der Kündigung keinen Einfluss. (LG Coburg, Az. 32 S 1/08, aus: Tsp, 05.07.2008, S. I 1)

Lässt der Mieter die Toilettenspülung ständig laufen, kann das Mietverhältnis nach fruchtloser Abmahnung fristlos gekündigt werden, weil in einem „*hellhörigen*“ Wohnhaus ständige nächtliche WC-Spülung eine unzumutbare Lärmbelästigung darstellt. (AG Berlin Wedding, Az. 15b C 80/09, aus: GE 2009, S. 1557)
Anmerkung: Der Mieter hatte vorsätzlich den Druckspüler am WC-Becken blockiert, so dass über einen langen Zeitraum, insbesondere nachts, ständig Wasserrauschen zu hören war.

Kommt es nachts zwischen 22:00 Uhr und 3:00 Uhr morgens mehrmals in der Woche über Stunden zu störenden Geräuschen durch sexuellen, sportlichen und quietschenden Lärm, durch lautes Lachen, durch Verschieben großer Gegenstände und ständiges Kommen und Gehen im Haus, kann das Mietverhältnis nach fruchtloser Abmahnung ordentlich gekündigt werden. (AG München, Az. 417 C 17705/13)

Kommt es in der Wohnung über Monate mehrmals täglich, auch nachts, zu erheblichem Lärm durch lautstarke und körperliche Auseinandersetzungen (mit Geschrei und Geheule und Müll aus dem Fenster werfen), werden die Streitigkeiten auch außerhalb der Wohnung fortgesetzt (mit Klingeln beim Nachbarn) und musste deshalb zweimal die Polizei gerufen werden, kann das Mietverhältnis wegen unzumutbarer und dauerhafter Störung des Hausfriedens fristlos gekündigt werden. Der gutachtliche Nachweis der Mieterin, sie sei psychisch labil, ist unerheblich. (AG Berlin Tempelhof-Kreuzberg, Az. 25 C 219/13, aus: GE 2015, S. 257)
Anmerkung: Bewiesen wurden die Vorwürfe durch Lärmprotokoll und Beschwerdeschreiben der Mieter.

Wird wegen Lärm gekündigt, muss genau dargelegt werden, wann welcher Lärm auftrat. Und werden Zeugen angeführt, muss dargelegt werden, welcher Zeuge welche Lärmstörung bestätigen kann.

© Copyright Harald Grzegorzewski

Pauschale Zeitangaben und unpräzise Zeugenangaben reichen nicht aus. (AG Hamburg Altona, Az. 318 C 327/01, aus: NZM 2003, S. 60)

Soll wegen unzumutbarem Lärm fristlos gekündigt werden, muss der Mieter vorher abgemahnt werden. Kommt es danach zur erneuten Lärmbelästigung, kann gekündigt werden. (AG Trier, Az. 8 C 49/02, aus: Tsp 06.08.2005, S. I 1)
Fall: Ein Musiker hatte in der Wohnung extrem laut elektrische Gitarre gespielt, was die Mitbewohner veranlasste, den Vermieter zu benachrichtigen, der eine fristlose Kündigung aussprach. Das Gericht erklärte die Kündigung für unwirksam wegen nicht zuvor erfolgter Abmahnung.

Eine fristlose Kündigung wegen Lärm setzt eine Abmahnung voraus, in der detailliert dargelegt werden muss, zu welcher Zeit (z. B. Datum Uhrzeit) welcher Lärm (z. B Musik, Geschrei, Trampeln) an welchem Ort (z. B. Wohnung, Treppenhaus, Hof) auftrat, damit der Mieter nachvollziehen kann, welches konkrete Fehlverhalten ihm zur Last gelegt wird und eingestellt werden soll. Eine pauschale Behauptung, es habe nächtliche Ruhestörung gegeben, genügt nicht. (LG Berlin, Az. 63 S 166/14, aus: GE 2015, S. 323)

Ohne Abmahnung kann wegen Lärmbelästigung nicht fristlos gekündigt werden. (AG Berlin Mitte, Az. 25 C 159/09, aus: GE 2010, S. 417)

Wird wegen ruhestörendem Lärm gekündigt (fristlos und fristgemäß), muss vorher erfolglos abgemahnt worden sein und der Lärm durch Protokolle nachgewiesen werden. Lässt sich durch Zeugen und Lärmprotokollen der Lärm nicht zweifelsfrei dem Mieter zuordnen, ist die Kündigung unwirksam. (AG Brandenburg, Az. 31 C 125/16, aus: GE 2017, S. 721)

Wird wegen unzumutbarer Lärmbelästigung der Mieter gekündigt, kann der Vermieter vom gekündigten Mieter auch Schadenersatz in Höhe der Mietminderungen verlangen. Der Anspruch unterliegt der regelmäßigen Verjährungsfrist von 3 Jahren. (AG Bremen, Az. 17 C 105/10)

Spielen die kleinen Kinder des Mieters (hier: zwischen 2 und 5 Jahre alt) trotz Verbot gelegentlich im Garagenhof, liegt kein Grund für eine Kündigung wegen erheblicher Vertragsverletzung vor. (LG Wuppertal, Az. 16 S 25/08)

Nachts das Schnarchen von Mitbewohnern zu hören, gehört zu den üblichen Geräuschen in einem Mehrparteienhaus. Kündigen die Nachbarn deswegen, können sie vom Vermieter keine Übernahme der Umzugskosten und keine Rückzahlung der Mieten verlangen mit der Begründung, arglistig über die „*ruhige Wohnlage*“ getäuscht worden zu sein. AG Bonn, Az. 6 C 598/08)
Anmerkung: Mit der gleichen Begründung kann auch der Vermieter nicht gegen die schnarchenden Mitbewohner vorgehen. Anders verhält es sich, wenn wegen extrem dünner Wände jegliche Geräusche aus der Nachbarwohnung zu hören sind (*siehe*: **Mietminderung ... wegen Lärm**)

Nächtliche Schreie des psychisch kranken Mieters, die „*durch Mark und Bein gehen*“, rechtfertigen die Kündigung des Mietverhältnisses. Es ist für berufstätige Nachbarn nicht zumutbar, in der Zeit zwischen 23:00 und 3:00 im Schlaf dermaßen ständig gestört zu werden. (LG Frankfurt/Main, Az. 2-11 S 248/15)

Stört der Mieter „*nachhaltig*“ und vorsätzlich den Hausfrieden durch Lärm in der Nacht (laute Musik, Staubsaugen, Waschmaschine laufen lassen), lärmendes Gepolter nachts mit einem Rollkoffer im Treppenhaus und Beleidigung eines Mieters („*blöder Sack*“), der sie deswegen ansprach, durch Entsorgung diverser Abfälle auf die Terrasse der darunter liegenden Wohnung (Knochen, Tonscherben, Erde, Salat, Federn und Grünabfälle), ist nach mehreren fruchtlosen Abmahnungen eine fristlose Kündigung gerechtfertigt. (LG Köln, Az. 10 S 139/15)
Anmerkung: Die Kündigungsberechtigung ergab sich für das Gericht aus der Vielzahl der Vorfälle in kurzer Zeitfolge, so dass offensichtlich eine „*unbeirrte Fortsetzung des rücksichtlosen Verhaltens der Mieterin gegenüber ihren Mitmietern angenommen werden konnte*“.

Beschwert sich ein Mieter wegen Lärm und werfen ihm die beschuldigten Mitbewohner des Hauses vor, selbst Lärm zu verursachen und setzt der Vermieter daraufhin Gesprächsrunden aller Beteiligten an, um gemeinsam eine Lösung des Problems zu erreichen und verweigert der Mieter ständig die Teilnahme an den Lösungsgesprächen, kann seine Verweigerung als Desinteresse an der Entspannung der Situation

© Copyright Harald Grzegorzewski

ausgelegt und deshalb das Mietverhältnis ordentlich wegen Verletzung vertraglicher Pflichten gekündigt werden. (AG Augsburg, Az. 25 C 974/16)

Absichtlicher Lärm zur Tages- und Nachtzeit, der den Fußboden vibrieren lässt als würden Hanteln herabfallen, wegen angeblicher Lärmbelästigung durch andere Mieter (Laufgeräusche der Kinder. Toilettenspülung, nächtliches Duschen), rechtfertigt die fristlose Kündigung nach vorheriger fruchtloser Abmahnung. (AG München, Az. 417 C 12146/18)

Stört der Mieter in erheblichem Maße durch nächtlichen Lärm den Hausfrieden, kann das Mietverhältnis nach fruchtloser Abmahnung fristlos gekündigt werden. Angeblich krankheitsbedingte Gründe für sein Fehlverhalten mit „*Erinnerungslücken*“ an die nächtlichen Ruhestörungen sind unbeachtlich. (LG Berlin, Az. 63 S 294/17, aus: GE 2018, S. 333)

Wird der Hausfrieden regelmäßig durch Lärmbelästigung (lautes Streiten, Geschrei, Gebrüll, Türknallen, Kinderlärm zu Ruhezeiten) gestört und wurde deswegen mehrfach abgemahnt, kann das Mietverhältnis fristlos gekündigt werden. (LG Berlin, Az. 65 S 104/21 i. V. m. AG Berlin Neukölln, Az. 2 C 125/19, aus: GE 2021, S. 1198)
Anmerkung: Mit ausschlaggebend für das Urteil waren auch „*das aggressive sowie unsittliche Verhalten (Spucken in den Hausflur)*“ des Mieters sowie Beleidigung der Zeugin mit „*Scharmuta*“ (Schlampe, Hure).

Wird die Nachtruhe (ca. zwischen 23:00 Uhr und 3:00 Uhr morgens) nachweislich mehrfach gestört (laute Musik, laute Gespräche, Geschreie, lautstarke Dartspiele, Türknallen) und haben mehrere Abmahnungen kein Ende der Lärmbelästigung bewirkt, kann das Mietverhältnis fristlos gekündigt werden. (AG Essen, Az. 138 C 93/22)

Wird die Abend- und Nachtruhe ständig durch Duschen, Baden, Staubsaugen, Möbelrücken, Tür- und Fensterschlagen und lautes Streiten gestört, belegt durch Lärmprotokolle der Nachbarn, kann das Mietverhältnis nach mehreren fruchtlos gebliebenen Abmahnungen gekündigt werden. (AG Hamburg, Az. 21 C 344/24, aus: GE 2025, S. 395)

siehe auch: **Abmahnung**
siehe auch: **Kündigung, fristlos**
siehe auch: **Kündigung wegen Beleidigung**
siehe auch: **Kündigung wegen Unzumutbarkeit**
siehe auch: **Lärm … durch Kinder**
siehe auch: **Lärm … durch Tiere**

Kündigung wegen Leerstand

Sind in einem Einkaufzentrum einige Geschäfte nicht vermietet, die bei Vertragsschluss noch vermietet waren, können die verbliebenen Gewerbemieter vom Vermieter keine erneute Vollvermietung verlangen und bei Nichterfüllung fristlos kündigen, weil weder ein mietrechtlicher Gewährleistungsmangel noch eine Störung der Geschäftsgrundlage vorliegt. Ebenso wenig liegt ein Verschulden bei Vertragsschluss vor gemäß § 569 Abs. 2 BGB (§ 554a Abs. 1 BGB alte Fassung), wenn in der Vertragspräambel keine Vollvermietung des Einkaufzentrums zugesichert, sondern nur der aktuelle Vermietungszustand im Einkaufszentrum beschrieben wurde. (BGH, Az. XII ZR 149/02, aus: GE 2004, S. 1021)

siehe auch: **Minderung wegen ... Leerstand**

Kündigung wegen Mängeln

Der Mieter kann nur fristlos wegen Mängeln an der Mietsache kündigen, wenn vorher der Vermieter eindeutig mit Fristsetzung zur Beseitigung der Mängel aufgefordert wurde. (LG Berlin, Az. 64 S 21/98, aus: GE 1998, S. 1151)

© Copyright Harald Grzegorzewski

Der Mieter kann nicht fristlos kündigen, wenn eine Gesundheitsgefährdung nicht von der Mietsache, sondern von Dritten, z. B. unbekannten Straftätern ausgeht. (LG Berlin, Az. 34 O 144/99, aus: GE 1999, S. 1426)
Fall: Ein Gewerbemieter wurde von Unbekannten (vermutlich Drogenhändlern) angegriffen und mit dem Tode bedroht, wenn er nicht mit ihnen "*zusammenarbeiten*" würde. Die eingeschaltete Polizei konnte die Straftäter nicht ermitteln, so dass der Gewerbemieter sein Geschäft geschlossen und aufgegeben hat. Das Gericht sah hierin keinen Grund für den Mieter, das Mietverhältnis fristlos kündigen zu dürfen.

Haben Mieter und Vermieter jahrelang über einen erheblichen Mangel der Mietsache miteinander gestritten, der Vermieter sogar anfänglich Mangelbeseitigung zugesagt, so hat der Mieter sein Kündigungsrecht nicht verwirkt und kann auch nach Jahren wegen dieses Mangels noch kündigen. (OLG Düsseldorf, Az. 10 I-U 64/00, aus: WuM 2001, S. 446)

Hat der Mieter (hier ein Gewerbemieter) eine Mietminderung wegen gesundheitsschädlicher Mängel geltend gemacht und anschließend trotzdem einvernehmlich mit dem Vermieter den Mietvertrag um 5 Jahre verlängert, kann der Mieter nicht nach 3 Jahren fristlos wegen dieser Mängel kündigen. (OLG Brandenburg, Az. 3 U 154/11)
Anmerkung: Zum einen muss die Gesundheitsgefährdung durch Gutachten nachgewiesen werden, die bloße Behauptung genügt nicht, zum anderen kann nicht wegen Mängeln gekündigt werden, die bei Vertragsverlängerung bereits bekannt waren.

Wird der Mangel vom Vermieter nicht gründlich und nachhaltig beseitigt und tritt der Mangel (hier: undichtes Dach und eindringendes Wasser) über Jahre immer wieder auf, kann der Mieter das Mietverhältnis fristlos kündigen. (OLG Düsseldorf, Az. I-10 U 46/07, aus: GE 2008, S. 54)
Anmerkung: Auch nach Jahren ständig aufgetretener und ständig beseitigter Mängel erfolgte die Kündigung gemäß § 314 Abs. 3 BGB in „*angemessener Frist*", weil der Mieter erst durch ein Gutachten von den insgesamt unzureichenden Mangelbeseitigungsmaßnahmen Kenntnis erlangte, ihm weitere Mangelbeseitigungsmaßnahmen unzumutbar erschienen und er deswegen 2 Monate später kündigte.

siehe auch: **Kündigung, fristlos**
siehe auch: **Kündigung wegen Gesundheitsgefährdung**
siehe auch: **Kündigung wegen Schimmelbildung**
siehe auch: **Schimmelbildung**

Kündigung wegen Mäusen

Bei lang anhaltender Mäuseplage in der Wohnung kann das Mietverhältnis fristlos gekündigt werden. (AG Berlin Tiergarten, Az. 6 c 177/96; AG Brandenburg, Az. 32 C 520/00)

Mäuse oder Ratten in der Wohnung stellen eine Gesundheitsgefährdung dar und rechtfertigen zur fristlosen Kündigung. Das gilt nicht, wenn der Vermieter die Schädlinge durch einen Fachbetrieb erfolgreich bekämpfen lässt bzw. die Ursache leicht beseitigt werden kann. (AG Berlin Tiergarten, AZ: 6 C 177/97)

Wegen Ratten in der Wohnung bzw. Unbenutzbarkeit der Wohnung infolge der Rattenbekämpfung (Köder in der Wohnung, Küche und 2 Zimmer verschlossen) kann der Mieter fristlos kündigen. (AG Dülmen, Az. 3 C 128/12)

siehe auch: **Kündigung wegen Gesundheitsgefährdung**
siehe auch: **Mietminderung wegen ... Mäusen, Ratten, Ungeziefer**

Kündigung wegen Mietereinbauten

siehe: **Kündigung wegen unerlaubter Mietermodernisierung**
siehe: **Mietermodernisierung: allgemein**
siehe: **Mietermodernisierung: speziell Heizung**

Kündigung wegen Mietrückstand

© Copyright Harald Grzegorzewski

siehe: **Kündigung wegen Zahlungsverzug**

Kündigung wegen Modernisierung

Eine Kündigung, um die Wohnung zu modernisieren und anschließend teurer vermieten zu können, stellt eine schutzunwürdige Spekulation dar und ist deshalb grundsätzlich unwirksam. Anders verhält es sich, wenn gekündigt wird, weil der Mieter eine ordnungsgemäß angekündigte Modernisierung seiner Wohnung nicht duldet, wozu er nach § 554 BGB verpflichtet ist. (AG Berlin Mitte, Az. 6 C 159/04, aus: MM 11/04, S. 31)

Ist der Mieter vom Gericht rechtskräftig zur Duldung von Modernisierungsmaßnahmen verurteilt worden und verweigert dennoch beharrlich die Durchführung der Arbeiten, kann das Mietverhältnis ordentlich gekündigt werden. (LG Berlin, Az. 67 S 21/20, aus: GE 2020, S. 874)

siehe auch: **Kündigung wegen unerlaubter Mietermodernisierung**
siehe auch: **Kündigung wegen Rauchwarnmelder**

Kündigung wegen Müll

Lässt der Mieter seine Wohnung derart mit Müll anwachsen, dass Fliegen- und Kakerlakenbefall auftreten und Gestank und Kakerlaken in Nachbarwohnung und Treppenhaus dringen, sich darüber die Nachbarn beschweren, mehrere Abmahnungen beim Mieter keine Änderung des Zustandes bewirken und ein vom Vermieter bestellter Kammerjäger keinen Zugang zur Wohnung erhält, kann das Mietverhältnis fristlos gekündigt werden. Das „*Messeisyndrom*“ genannte Sammeln von Abfall und Vermüllen der Wohnung stellt eine nicht zumutbare Vernachlässigung der Wohnung und erhebliche Vertragsverletzung dar, was trotz ärztlicher Behandlung des Mieters vom Vermieter nicht geduldet werden muss (AG Berlin Schöneberg, Az. 11 C 507/08, aus: GE 2009, S. 1501).

Lagert der Mieter Holzbalken im Korridor, Mülltüten im Waschbecken und in der Duschwanne, verdreckt der Boden in den Räumen immer mehr, wird beim Duschen die Duschtür nicht geschlossen und führen die Wasserspritzer zur Schimmelbildung am Boden und an den Wänden, so kann das Mietverhältnis fristlos gekündigt werden, um drohende Schäden an der Bausubstanz und einen drohenden Schädlingsbefall abzuwenden. (LG Berlin, Az. 67 S 109/10)

Lagert der Mieter Müll in der Wohnung, so dass Geruch in Treppenhaus und andere Wohnungen dringt und in der vermüllten Wohnung nur noch „*kriechend*“ die Räume betreten werden können, kann das Mietverhältnis nach vorheriger Abmahnung fristlos gekündigt werden. (AG Hamburg Harburg, Az. 641 C 363/10, aus: Tsp 06.10.2012, S. I 1)

Sammelt der Mieter Müll in der Wohnung und beschweren sich Mitmieter des Hauses über den immer stärker werden Gestank, kann nach erfolgloser Abmahnung das Mietverhältnis fristlos gekündigt werden. (AG Münster, Az. 3 C 4334/10, aus: Tsp 08.08.2015, S. I 1)

Eine stark verschmutzte Wohnung in extrem unordentlichem Zustand mit übel riechenden Exkrementen rechtfertigt erst dann eine Kündigung, wenn dieser Zustand zur Beschädigung der Mietsache und Störung des Hausfriedens führt, indem andere Mieter des Hauses es als nicht hinnehmbare Geruchsbelästigung empfinden. Dass nur Mitarbeiter der Verwaltung bei einer Wohnungsbegehung sich daran stören, genügt nicht. (LG Berlin, Az. 65 S 148/15, aus: GE 2015, S. 1599)

Vermüllt der Mieter die Wohnung, sind Zimmer vollgestellt und das Bad nicht mehr betretbar, ist massiver Rattenbefall anzunehmen aufgrund vorgefundener Rattenkegel und von innen angeknabberter Wohnungstür, kann das Mietverhältnis wegen erheblicher Verwahrlosung und Substanzgefährdung der Mietsache fristlos gekündigt werden. (LG Berlin, Az. 67 S 8/17, aus: GE 2017, S. 591)

Vermüllt der Mieter die Wohnung mit Fäkalien, Abfall, Schmutz und Essensresten und kommt es deshalb zu Ungezieferbefall, kann das Mietverhältnis wegen Vermüllung nach erfolgloser Abmahnung fristlos gekündigt werden. (LG Berlin, Az. 66 S 230/17, aus: GE 2018, S. 393)

© Copyright Harald Grzegorzewski

Ist die Wohnung extrem vermüllt, kann das Mietverhältnis ordentlich, nach Auffassung des Gerichts sogar fristlos gekündigt werden. (AG München, Az. 416 C 5897/18)
Fall: Im Flur Müll, Papier, Teppichreste und angebrochene Katzenfutterdosen, die Decke voller Insektennester, im Schlafzimmer und Wohnzimmer Papier, Müll, an der Decke große Spinnweben und durchfeuchteter Parkettfußboden, in der Küche vollgelaufenes Spülbecken mit Schmutzwasser und schmutzigem Geschirr, ständig laufender Wasserhahn, überall Schimmelflecken, ein vermüllter Balkon und Wasserflecken in der darunter liegenden Wohnung. Und hinsichtlich der Mieterin die Einschätzung des Gerichts, dass sie aus eigener Kraft außer Lage sei, den vermüllten Zustand wieder zu beseitigen.

Ist die Wohnung mit Hausrat und Müll derart zugestellt, dass nur Wege von 50 bis 60 cm bleiben und Fenster und Balkontür nicht mehr zum Lüften geöffnet werden können, kann das Mietverhältnis ordentlich gekündigt werden. (LG Karlsruhe, Az. 9 S 2/19, aus: WuM 2019, S. 436)

Lagert der Mieter Trödel aus seinem ehemaligen Geschäftsbetrieb in der Wohnung und im Keller, kann das Mietverhältnis nicht wegen Vermüllung gekündigt werden, wenn von diesen Gegenständen keine Belästigung für die Mitmieter und keine Gefährdung für die Mietsache ausgeht. (AG Gießen, Az. 39 C 114/20)

siehe auch: **Kündigung wegen Beschädigung der Mietsache**
siehe auch: **Kündigung wegen Geruchsbelästigung**
siehe auch: **Kündigung wegen Gesundheitsgefährdung**
siehe auch: **Kündigung wegen Tierhaltung**

Kündigung wegen Prostitution

Ein Mieter kann fristlos kündigen, wenn im Haus ein anderer Mieter der Prostitution nachgeht. (AG Köln, Az. 22 C 324/01, aus: WuM 2003, S. 145)

Geht eine Mieterin der Prostitution nach, kann das Mietverhältnis mir ihr gekündigt werden, weil mit der Prostitution ein ständiger Kundenverkehr ("*Freierwechsel*") eine große Belästigung für die anderen Mieter des Hauses darstellt. Andere konkrete Beeinträchtigungen müssen nicht nachgewiesen werden. (OLG Frankfurt/Main, Az. 20 W 59/03)

Geht eine Mieterin in ihrer Wohnung gewerbsmäßig der Prostitution nach, kann das Mietverhältnis nach fruchtloser Abmahnung fristlos gekündigt werden. (AG Halle, Az. 97 C 607/23, aus: GE 2024, S. 351)

siehe auch: **Kündigung, fristlos**
siehe auch: **Mietminderung wegen ... Prostitution**
siehe auch: **Prostitution**

Kündigung wegen Rauchen

siehe: **Kündigung wegen Geruchsbelästigung**

Kündigung wegen Rauchwarnmelder

Verweigert der Mieter den Zutritt zur Wohnung und können deswegen die Heizkostenverteiler nicht ausgewechselt und Rauchwarnmelder eingebaut werden, kann das Mietverhältnis fristlos gekündigt werden. Der Hinweis des Mieters auf die Corona-Pandemie ist kein Rechtfertigungsgrund für die Zutrittsverweigerung, weil die Arbeiten unter Einhaltung von Hygienemaßnahmen und Abstandsregeln möglich und zumutbar gewesen wären. (AG Brandenburg/Havel, Az. 31 C 32/21)

Eine fristlose Kündigung des Mietverhältnisses ist zulässig, wenn trotz mehrfacher schriftlicher Bekanntgabe von Terminen für den Einbau von Rauchwarnmeldern kein Zutritt zur Wohnung ermöglicht wird. Eine Klage auf Duldung muss nicht zuvor erhoben werden. (AG Augsburg, Az. 22 C 5317/17)

© Copyright Harald Grzegorzewski

Verweigert der Mieter den Zutritt zur Wohnung und können deswegen gesetzlich vorgeschriebene Rauchwarnmelder nicht installiert werden, ist nach erfolgloser Abmahnung eine fristlose Kündigung des Mietverhältnisses gerechtfertigt. Einer vorherigen förmlichen Modernisierungsankündigung bedarf der Rauchwarnmeldereinbau nicht, weil es sich um seine Bagatellmaßnahme handelt. (AG Berlin Spandau, Az. 6 C 217/21)

siehe auch: **Kündigung wegen Modernisierung**
siehe auch: **Kündigung wegen verweigerter Wohnungsbesichtigung**
siehe auch: **Rauchwarnmelder**

Kündigung wegen Raumtemperatur

Nicht nur der Vermieter, auch der Mieter muss eine ausreichende Beheizung gewährleisten. Unterlässt der Mieter ein angemessenes Heizen, kann nach erfolgloser Abmahnung das Mietverhältnis ordentlich gekündigt werden. (LG Hagen, Urteil vom 19.12.2007, Az. 10 S 163/07).
Anmerkung: Angemessen sind Temperaturen, die Feuchtigkeitsschäden, Einfrieren der Wasserrohre und Schimmelbildung vermeiden.

Liegen im Gewerberaum zu den geschäftsüblichen Zeiten die Raumtemperaturen während eines durchschnittlichen Sommers zwischen 31,9 °C und 41,8 °C, kann der Gewerbemieter den Mietvertrag fristlos kündigen. Denn gemäß Arbeitsschutzrichtlinie 6/1,3 dürfen die Raumtemperaturen 26 °C nicht überschreiten. Ist das über einen längeren Zeitraum und in beträchtlichem Maße der Fall, liegt eine Gesundheitsgefährdung der Mitarbeiter vor und rechtfertigt nach § 578 Abs. II und § 569 Abs. I BGB (neu) die fristlose Kündigung. (OLG Düsseldorf, Az. 24 U 194/96, aus: ZMR 1998, S. 622)
Anmerkung: Die Arbeitsschutzrichtlinie ergänzt § 6 Abs. 1 und 3 der Arbeitsstättenverordnung und nennt konkrete Mindest- und Höchsttemperaturen für verschiedene Raumarten und orientiert sich dabei an den Grenzwerten der DIN 1946 Teil 2:

Außentemperatur	Zulässige Raumtemperatur
bis 26 °C	22 ° - 25 °C
bis 29 °C	23 ° - 26 °C
bis 32 °C	24 ° - 27 °C

Wird im Gewerberaum im Sommer bei Außentemperaturen von 32 °C eine Raumtemperatur von über 26 °C erreicht, liegt ein Mietmangel vor, der aufgrund der Gesundheitsgefährdung eine fristlose Kündigung des Mietvertrages gemäß § 569 Abs. 1 BGB rechtfertigt. (OLG Naumburg, Az. 9 U 82/01)
Fall: In einem Drogerie- und Parfümeriegeschäft wurden an 31 Sommertagen im August und September 2002 bei 32 ° Außentemperatur in einigen Räumen 26 °C Innentemperatur erreicht, die auch nicht so schnell absank, als es draußen nur 22 °C warm war.
siehe auch: Minderung wegen Raumtemperatur

Nachstehend entgegengesetzte Urteile:

Werden im Altbau die Büroräume im Dachgeschoss durch Sonneneinstrahlung soweit aufgeheizt, dass Temperaturen von über 30 °C erreicht werden, liegt kein Mietmangel vor, wenn nicht vertraglich vom Vermieter Dämmung oder Klimaanlage zugesagt wurden und die Räumlichkeiten ansonsten den baurechtlichen Vorschriften entsprechen. (OLG Frankfurt/Main, Az. 2 U 106/06)
Anmerkung: Nach Ansicht des Gerichts kann die Arbeitsstättenverordnung nicht herangezogen werden, weil sie nicht das Rechtsverhältnis Vermieter zu Mieter, sondern das Rechtsverhältnis Arbeitgeber (Mieter) zu Beschäftigten in seiner Arbeitsstätte betrifft.

Wird im Gewerberaum (Altbau aus den 20er Jahren mit Erweiterung aus den 30er Jahren) durch Sonneneinstrahlung eine Temperatur von über 26 °C erreicht, liegt kein Mietmangel vor, ist keine Mietminderung gerechtfertigt und kann vom Vermieter auch kein Anbau eines Sonnenschutzes verlangt werden. (OLG Karlsruhe, Az. 9 U 42/09, aus: GE 2010, S. 542)
Anmerkung: Nach Ausführung des OLG enthalten weder Arbeitsstättenverordnung noch DIN 1946 Aussagen darüber, ab welcher Innentemperatur infolge Sonneneinstrahlung ein Mietmangel vorliegt, so dass diese Normen nicht als Kriterium herangezogen werden können.

© Copyright Harald Grzegorzewski

siehe auch: **Kündigung wegen Gesundheitsgefährdung**
siehe auch: **Mietminderung wegen … Heizung und Raumtemperatur**
siehe auch: **Raumtemperatur in Mieträumen**

Kündigung wegen Ruhestörung

siehe: **Kündigung wegen Lärm**
siehe: **Kündigung wegen Unzumutbarkeit**

Kündigung wegen Schimmelbildung

Der Mieter hat kein Recht wegen Schimmelbildung das Mietverhältnis fristlos zu kündigen, wenn der Vermieter nach Anzeige des Mangels sofort eine Firma beauftragt hat, um den Schimmelbefall zu beseitigen. (LG München, Az. 15 S 1822/03)

Der Mieter kann wegen Schimmelbildung erst dann fristlos kündigen, wenn der Vermieter nach erfolgter Mangelanzeige nicht „*zeitnah*“ reagiert, um die Schimmelbildung und deren Ursache zu beseitigen. (OLG Düsseldorf, Az. 24 U 31/11)

Will der Mieter das Mietverhältnis fristlos kündigen wegen Schimmelbildung in den Räumen, muss er die Gesundheitsgefährdung gutachtlich beweisen. Allein die Feststellung von Schimmelpilzbefall, Vorlage einer ärztlichen Bescheinigung über mögliche Gesundheitsrisiken und Vorlage privater Gutachten über eine allgemeine Giftigkeit von Schimmelpilzen reichen bei Weitem nicht aus, um eine drohende oder bestehende erhebliche Gesundheitsgefährdung konkret zu belegen. Bleibt der Mieter den Nachweis der tatsächlichen Gesundheitsgefährdung schuldig, hat er kein Recht, das Mietverhältnis wegen Gesundheitsgefährdung fristlos zu kündigen. (KG, Az. 12 U 1493/00, aus: GE 2004, S. 688)

Schimmelbildung in der Kammer neben der Küche rechtfertigt keine fristlose Kündigung, wenn die Nutzbarkeit der ganzen Wohnung dadurch nicht beeinträchtigt ist. (LG Berlin, Az. 63 S 174/04, aus: GE 2005, S. 57)
Anmerkung: Die Nichtbenutzbarkeit der Kammer von 9 m² Größe lässt nicht auf die Nichtbenutzbarkeit der ganzen Wohnung von 180 m² schließen.

Schimmelbildung in der Wohnung rechtfertigt keine fristlose Kündigung durch den Mieter, wenn keine Gesundheitsschädigung „*in höchstem Maße*“ vorliegt bzw. durch einen Sachverständigengutachten nachgewiesen und somit die Nutzbarkeit der Wohnung nicht beeinträchtigt ist. (OLG Düsseldorf, Az. I-10 U 26/13)

Kommt es infolge mangelhafter Lüftung und ungenügender Beheizung durch den Mieter in der Wohnung zu Schimmelbefall und Stockflecken auf dem Fußboden und an den Wänden in Küche und Wohnzimmer, insbesondere im Balkontür- und Fensterbereich, und hat der Vermieter den Mieter abgemahnt und zu ausreichendem Lüften und Heizen aufgefordert, so kann das Mietverhältnis fristlos gekündigt werden, wenn sich im Lüftungs- und Heizungsverhalten des Mieters nichts ändert und dadurch eine erhebliche Gefährdung und Beschädigung der Mietsache eintritt. (AG Hannover, Az. 565 C 15388/04, aus: WuM 2005, S. 767)
Anmerkung: Der durch Gutachten festgestellte Umfang des Schadens war so groß, dass ein Überstreichen der Tapeten nicht ausreichen würde, um die Schäden zu beseitigen. Vielmehr bedürfte es umfangreicher Renovierungs- und Instandhaltungsmaßnahmen. Eindeutig wurde als Ursache das völlig unzureichende Lüften und Beheizen der Räume durch den Mieter festgestellt.

Der Mieter kann ohne vorherige Mangelanzeige die Miete auf Null mindern und fristlos kündigen, wenn die Schimmelbildung eine erhebliche und durch Gutachten bestätigte Gesundheitsgefährdung darstellt. (AG Berlin Charlottenburg, Az. 203 C 607/06, aus: GE 2007, S. 1387)
Anmerkung: Bei den Mietern traten Erkrankungen der Atemwege und Lungenentzündungen auf Ein beauftragter Gutachter stellte eine Belastung der Luft mit gesundheitsgefährdenden Schimmelpilzsporen fest, woraufhin die Mieter fristlos kündigten. Der Vermieter verlangte Zahlung der Miete für die 3 Monate Kündigungsfrist, die Mieter lehnten mit Hinweis auf 100 %-ige Minderung ab.

© Copyright Harald Grzegorzewski

Der Mieter kann ohne Abmahnung und mit Fristsetzung geforderter Mangelbeseitigung außerordentlich kündigen und bis zum Auszugstermin die Miete auf Null mindern, wenn er infolge der Schimmelbildung lebensgefährlich erkrankt ist (hier: Lungenentzündung mit Baufellbeteiligung) und nicht länger in der Wohnung verbleiben darf. (LG Berlin, Az. 65 S 345/07, aus: GE 2009, S. 845)
Anmerkung: Da ungeklärt blieb, wer den Schimmelbefall zu vertreten hat, konnte der ausgezogene Mieter keinen Ersatz der Umzugskosten vom Vermieter verlangen.

Der Vermieter kann das Mietverhältnis kündigen, wenn der Mieter ein Gerichtsurteil wegen fehlerhaften Lüftens und dadurch entstandener Schimmelbildung und Feuchtigkeit in der Wohnung nicht akzeptiert und sein fehlerhaftes Lüftungsverhalten fortsetzt und der Vermieter befürchten muss, dass die Mietsache erneut Schaden erleidet. (BGH, VIII ZR 39/15)
Anmerkung: Durch falsches Lüftungsverhalten traten Feuchtigkeitsschäden am Fußboden, den Fenstern und Wänden auf, deren Beseitigung 1.965,88 € und gutachterliche Prüfung 1.602,39 € kostete. Vom Amtsgericht wurde der Mieter zur Zahlung der Kosten und Nachzahlung der Mietminderungsbeträge verurteilt. Weil er das urteil nicht akzeptierte und sein Lüftungsverhalten nicht änderte, kam es zur Kündigung des Mietverhältnisses.

siehe auch: **Kündigung, fristlos**
siehe auch: **Kündigung wegen Gesundheitsgefährdung**
siehe auch: **Schimmelbildung**

Kündigung wegen Störung des Gebrauchs der Mietsache

Der Mieter kann nicht fristlos kündigen, wenn er die Störung des Gebrauchs der Mietsache (hier: ein Wasserschaden in einer Arztpraxis) selbst zu vertreten hat; denn hat der Vermieter sämtliche Ursachen, die in seinen Verantwortungsbereich fallen, nachweislich ausgeräumt, so trägt anschließend der Mieter die Beweislast dafür, dass er nicht den Schaden zu vertreten hat. Wird dieser Beweis nicht erbracht, entfällt das Recht auf fristlose Kündigung. (BGH, Az. XII ZR 71/01, aus: GE 2005, S. 124)

Der Mieter kann nicht fristlos kündigen wegen erheblicher Behinderung des Zugangs zur Mietsache, wenn der Zugang nicht vollständig verhindert ist und der Mieter bei Vertragsabschluss über die anstehenden Bauarbeiten mit zeitweiser Zugangsbehinderung informiert wurde. (OLG Düsseldorf, Az. 24 U 147/11)
Die fristlose Kündigung des Gewerbemietvertrages durch den Gewerbemieter ist zulässig, wenn der Vermieter wegen Mietrückständen die einzige Zufahrt zum Gewerberaum wochenlang mit einem Lastkraftwagen blockiert. (OLG Düsseldorf, , Urteil v. 08.03.16, 24 U 59/15)

Hat der Mieter eine Verstopfung beseitigen wollen und dabei einen Wasserschaden verursacht, kann deswegen das Mietverhältnis nicht gekündigt werden. (AG Berlin Charlottenburg, Az. 226 C 223/18, aus: ME Dez. 2019, S. 29)

siehe auch: **Mietminderung und Beweislast**

Kündigung wegen Störung des Hausfriedens

siehe: **Kündigung wegen Unzumutbarkeit**

Kündigung wegen Straftaten

Begeht ein Mieter Straftaten gegenüber anderen Mietern (hier: Diebstahl im Haus), ist eine fristgemäße Kündigung gerechtfertigt. (LG Berlin, Urteil vom 7.05.1999, aus: ZMR 2000, S. 529)

Bedroht ein Mieter den Nachbarn, liegt eine schwere Störung des Hausfriedens vor, die eine fristlose Kündigung ohne vorherige Abmahnung rechtfertigt. (LG München I, Az. 14 S 9204/12)
Fall: Gegen einen gekündigtem Mieter wurde Klage auf Räumung erhoben. Der Mieter hängte die Klageschrift mit Ketchup beschmiert an die Tür des Nachbarn, der in der Klageschrift als Zeuge benannt

© Copyright Harald Grzegorzewski

war. Der Nachbar hielt den Ketchup für Blut und dadurch schwer bedroht, weshalb die fristlose Kündigung erfolgte.

Bedroht ein Mieter ständig die Mitmieter durch aggressives Verhalten und lautstarkes Geschrei, beleidigt die Mieter, bewirft sie mit Erde und bedroht sie mit einer mit Nägeln gespickten Holzlatte, ist eine fristlose Kündigung gerechtfertigt. Eine psychische Erkrankung der Mieterin ist unerheblich. Und wegen der Gefahr braucht eine Räumungsfrist nicht gewährt werden. (AG Berlin Charlottenburg, Az. 232 C 53/14)

Droht ein Mieter einem Mitbewohner des Hauses Verletzungen mit einem Messer an, kann das Mietverhältnis fristlos gekündigt werden. Eine zeitliche Verzögerung infolge von Recherchen steht dem nicht entgegen. (LG Frankfurt/Main, Az. 2-11 S 117/15)

Versucht ein Mieter gewaltsam in die Nachbarwohnung einzudringen und schüchtert die Mitmieter mit vorgetäuschtem Blut ein, kann das Mietverhältnis wegen massiver Störung des Hausfriedens fristlos gekündigt werden. (AG Hannover, Az. 406 C 8685/13)

Greift ein Mieter einen Mitmieter und dessen Besucher im Treppenhaus an, verletzt den Mitmieter durch Schläge, den Besucher durch Biss in den Fuß und setzt, nachdem beide aus dem Haus flüchteten, die Angrifft auf den Mitmieter fort, kann das Mietverhältnis wegen erheblicher Störung des Hausfriedens fristlos gekündigt werden. (AG München, Az. 425 C 16113/14)

Bedroht ein Mieter den 9-jährigen Sohn eines anderen Mieters mit dem Messer (in Penishöhe mit Abschneidebewegungen) und ruft die Mutter die Polizei um Hilfe, kann das Mietverhältnis wegen Bedrohung, Nötigung und schwerer Störung des Hausfriedens fristlos gekündigt werden. (AG Frankfurt/Main, Az. 33 C 3506/14)

Greift der Mieter den Vermieter oder einen seiner Mitarbeiter tätlich an, kann das Mietverhältnis wegen „*schwerwiegender Beeinträchtigung des Vertragsverhältnisses*“ fristlos gekündigt werden. (LG Berlin, Az. 67 S 160/07, aus: GE 2008, S. 871)
Fall: Im Rahmen eines Verfahrens wegen Mieterhöhung vor dem Amtsgericht wurden Fotos von der Terrasse angeordnet. Als ein Beauftragter des Vermieters mit Billigung des Mieters und Zeugen beider Parteien diese Bilder anfertigen wollte, wurde er vom Mieter plötzlich von hinten „*umklammert*“ und am Verlassen der Wohnung gehindert, um ihn die Kamera zu entreißen.

Wird der Ehemann der Mieterin gegenüber anderen Mietern des Hauses mehrmals gewalttätig, kann ohne vorherige Abmahnung das Mietverhältnis mit der Mieterin fristlos gekündigt werden; denn das Verhalten des Ehemanns muss sich die Mieterin zurechnen lassen. (AG Brühl, Az. 22 C 433/07)

Bedroht ein Mieter einen Mitmieter, der sich wegen nächtlichem Lärm beschwerte und um Ruhe bat, erst verbal und wenige Tage erneut mit einem langen Holzknüppel, kann das Mietverhältnis fristlos gekündigt werden. (AG Köpenick, Az. 3 C 33/21, aus: GE 2022, S. 154)
Anmerkung: Das vom bedrohten Mieter aufgenommene Handy-Video wurde im Gerichtsverfahren als Beweismittel gemäß § 201 Abs. 4 StPO zugelassen, weil Aufnahme der „*Wahrnehmung überwiegender berechtigter Interessen*“ des Bedrohten diente.

Bedroht ein Mitbewohner des Mieters den Hausmeister mit einem Messer, kann das Mietverhältnis ohne Abmahnung fristlos gekündigt werden. (AG Karlsruhe, Az. 6 C 387/12)
Fall: Ein nicht im Mietvertrag vermerktes Familienmitglied des Mieters machte in einem Streitgespräch zwischen Mieter und Hausmeister Stichandeutungen in Richtung Herz des Hausmeisters mit einem 30 cm langen Messer.

Droht der Mieter auf Mitarbeiter der Verwaltung und Mitmieter des Hauses „*zu schießen*“ und das Haus „*in Brand zu stecken*“, liegt der Straftatbestand der Bedrohung und eine schwere Vertragsverletzung vor, die eine fristlose Kündigung des Mietverhältnisses ohne Abmahnung rechtfertigen. (AG berlin Lichtenberg, Az. 4 C 93/11, aus: GE 2011, S. 1239)

© Copyright Harald Grzegorzewski

Bedroht der Mieter den Vermieter mit erhobenen Fäusten, ist eine fristlose Kündigung ohne vorherige Abmahnung gerechtfertigt. (LG Frankfurt/Main, Az. 2-17 S 90/11)

Begeht der Mieter Straftaten gegen den Vater des Vermieters, kann das Mietverhältnis fristlos ohne vorherige Abmahnung gekündigt werden. LG Kleve, Az. 6 S 37/11)
Anmerkung: Im Keller des Hauses wurde der Vater beleidigt, tätlich angegriffen und verletzt, wurden Brille und Hörgerät beschädigt.

Wird die Beauftragte des Vermieters vom Mieter am Verlassen der Wohnung gewaltsam gehindert, obwohl sie mehrfach gerufen hat, sie wolle die Wohnung verlassen, liegt ein schwerer Eingriff in die Freiheit der Person vor, der eine ordentliche Kündigung wegen erheblicher Pflichtverletzung rechtfertigt. Unerheblich ist, dass es zu keiner körperlichen Gewalt kam. (LG Berlin, Az. 67 S 232/13, aus: GE 2013, S. 1491)
Anmerkung: Die Beauftragte hatte den Mieter aufgesucht, um in der Wohnung Streitigkeiten hinsichtlich Sanierungsarbeiten zu klären. Weil die Beauftragte allein in der Wohnung mit dem Mieter war, wollte sie wieder gehen, woran sie mehrfach massiv gehindert wurde, was sie als bedrohlich empfand. Erst zwei hinzukommende Personen ermöglichten das Verlassen der Wohnung.

Droht der Mieter dem Geschäftsführer der Hausverwaltung Gewalt an, kann das Mietverhältnis fristlos gekündigt werden. Auf eine tatsächliche Gewaltausübung kommt es nicht an, die unmissverständliche und ernst zu nehmende Drohung (hier im Mieterschreiben) genügt. (AG Berlin Wedding, Az. 13 C 109/13, aus: GE 2014, S. 1463)

Verschweigt der Mieter schwere Straftaten und seine Entlassung aus der Sicherungsverwahrung unter strengen polizeilichen Auflagen, kann der Vermieter das Mietverhältnis anfechten und fristlos kündigen und das Gericht auf eine Räumungsfrist verzichten. (LG Dortmund, Az. 1 S 198/11)

Schließt der Mieter im Keller eine Stromleitung an den Hausstrom an und führt die Leitung in seine Wohnung, um sich auf Kosten aller Mieter mit Elektrizität zu versorgen, rechtfertigt das eine fristlose Kündigung durch den Vermieter. (LG Berlin, Az. 34 O 554/01, aus: GE 2002, S. 996)

Entnimmt der Mieter unerlaubt Hausstrom für Einrichtungen in der Wohnung oder in seinem Keller, so rechtfertigt dieser Stromdiebstahl die Kündigung. Handelt es sich allerdings um eine geringfügige Entnahme, ist vorher gemäß § 543 Abs. 3 BGB mit Abmahnung die Einstellung der Vertragsverletzung und Beseitigung der Stromverbindung zu verlangen. Diese Abmahnung erübrigt sich, wenn der Vermieter die Stromverbindung selbst wirksam unterbricht. (KG Berlin, Az. 8 U 125/04, aus: WuM 2004, S. 721)
Fall: Der Mieter hatte die Hausstromanlage im Keller angezapft und sich Licht in den eigenen Keller gelegt, den er ein- bis zweimal im Monat aufsuchte. Für das Gericht eine geringfügige, weil kaum messbare Stromentnahme.

Schließt der Mieter seinen Keller an die Hausstromanlage an, um für seinen Keller Strom zu entnehmen, kann nicht fristlos gekündigt werden, sondern muss vorher abgemahnt werden. (LG Berlin, Az. 67 S 304/14)
Anmerkung: Weil der Mieter nur ein- bis zweimal im Monat den Keller aufsuchte und der Schaden durch die Stromentnahme sehr gering war, lag für das Gericht keine schwerwiegende Pflichtverletzung vor, die eine Kündigung ohne Abmahnung rechtfertigen würde.

Nutzt der Mieter gelegentlich eine im Vorkeller vorhandene frei zugängliche Steckdose des Hauses, um eine Lampe oder einen Staubsauger anzuschließen, ist eine Kündigung wegen Pflichtverletzung (Stromdiebstahl) unzulässig. Und bei nicht geringgefügiger Stromentnahme hätte es einer Abmahnung bedurft, bevor gekündigt werden könnte. (AG Köln, Az. 222 C 359/15)

Hat der Mieter sein Hybridauto mehrmals über die Haussteckdose aufgeladen, ist keine fristgemäße Kündigung gerechtfertigt, wenn es sich um einen geringen Schaden handelt (ca. 50 €), der Mieter sich entschuldigt, dem Vermieter die Übernahme der Mehrkosten und eine Pauschale von 600 € anbietet, um die Betriebskosten der Mitmieter zu senken und den Hausfrieden wieder herzustellen, liegt keine

© Copyright Harald Grzegorzewski

Wiederholungsgefahr vor, die eine Kündigung rechtfertigen würde. (AG Leverkusen, Az. 22 C 157/23, aus: GE 2024, S. 800)

Führt ein Baustromkabel in die Wohnung des Mieters und entnimmt der Mieter Strom, weil seine Versorgung vom Elektrizitätsunternehmen wegen Zahlungsverzug unterbrochen wurde, kann der Vermieter das Mietverhältnis fristlos kündigen. Das gilt auch, wenn ein Gast des Mieters den Stromdiebstahl durchführt, weil der Mieter sich dessen Verhalten zurechnen lassen muss. (AG Berlin Wedding, Az. 11 C 103/14, aus: GE 2015, S. 390)

Hat der Mieter dem Vermieter einen Stromausfall in der Wohnung angezeigt und findet keine Mangelbeseitigung statt und entnimmt daraufhin der Mieter Strom aus dem Treppenhaus, kann das Mietverhältnis nicht wegen „*Stromdiebstahl*“ gekündigt werden; denn es ist keine unerlaubte Handlung des Mieters, weil der Vermieter aufgrund der nicht „*alsbald*“ erfolgten Mangelbeseitigung die Stromentnahme hätte genehmigen müssen. (LG Berlin, Az. 18 S 330/15)

Bekommt im Streit zwischen Vermieter und Mieterin auf dem Hof der Vermieter vom Freund der Mieterin eine Ohrfeige, kann das Mietverhältnis mit der Mieterin nicht fristlos gekündigt werden, weil das Fehlverhalten allein dem Freund und nicht auch der Mieterin zuzurechnen ist. (LG Berlin, Az. 65 S 494/12)
Anmerkung: Mitentscheidend für das Urteil war der Umstand, dass der Freund nur als „*Besucher*“ der Mieterin in Erscheinung trat und nicht mit in der Wohnung der Mieterin lebt

Greift die Mieterin den Nachbarn im Treppenhaus an (an den Haaren packen, gegen die Wand drücken, mit Pfefferspray attackieren), um seine Wohnungsschlüssel zu greifen und in der Wohnung nach seiner verschwundenen Katze zu suchen, kann das Mietverhältnis fristlos gekündigt werden. Unerheblich ist die psychische Erkrankung der Mieterin (hier: paranoide Schizophrenie, rezidivierende depressive Störung, emotional-instabile Persönlichkeitsstörung Borderline-Syndrom). (LG Hamburg, Az. 316 T 24/21)

Wird Mitarbeitern des Vermieters der Zutritt zum Haus verwehrt mit der Drohung: „*Ich hole meinen Pitbull von oben, der zerfleischt Euch*“, ist eine fristlose Kündigung ohne Abmahnung zulässig. (AG Berlin Charlottenburg, Az. 203 C 45/21, aus: GE 2021, S. 1496)

Handelt ein Mitbewohner der Mieterin (hier: der volljährige Sohn) in der Wohnung mit Drogen, von denen bei einer polizeilichen Durchsuchung im Zimmer des Sohnes erhebliche Mengen gefunden wurden, kann das Mietverhältnis fristlos gekündigt werden wegen Störung des Hausfriedens. (AG Frankfurt/Main, Az. 33 C 2815/18)

Hat der Mieter „*Sprengstoff*“ in der Wohnung gelagert (hier in Deutschland verbotene sog. Polenböller) kann das Mietverhältnis fristlos gekündigt werden, weil von diesen gelagerten „Feuerwerkskörpern“ eine erhebliche Gefahr für die Mitbewohner und das Haus ausgeht. (AG Hannover, Az. 474 C 13200/19)
Anmerkung: Gemäß § 7 und § 27 SprengG bedürfen Besitz und Erwerb von explosionsgefährlichen Stoffen einer amtlichen Erlaubnis, die hier nicht vorlag. Überdies waren diese Feuerwerkskörper mit Glasscherben ummantelt, angeblich, um Ratten im Garten zu bekämpfen (ein Verstoß gegen das TierschutzG) und eine Verschärfung der Gefahr für Anwohner und Passanten und gemäß § 40 SprengG strafbar.

Schlägt der Mieter aufgrund eines Streits mit dem Vermieter, der im selben Haus wohnt, mit einer Axt ein Loch dessen Wohnungstür, kann das Mietverhältnis fristlos gekündigt werden. Eine Abmahnung ist nicht erforderlich. (AG Detmold, Az. 41 C 381/21)

Begeht der Sohn des Mieters Straftaten (hier: Handel mit Rauschgift) und hat der Mieter davon keine Kenntnis und ist der Mieter auch nicht Mittäter, kann das Mietverhältnis nicht fristlos bzw. ordentlich gekündigt werden. (LG Berlin, Az. 67 S 90/22, aus: GE 2022, S. 739)

Wird der Vermieter im Streit im Treppenhaus vom Mieter mit dem Tode bedroht und fordert der Mieter seine Tochter auf, ihm ein Messer zu bringen, und flüchtet der Vermieter in seine Wohnung, woraufhin der Mieter auf die Wohnungstür des Vermieters einsticht, kann das Mietverhältnis fristlos gekündigt und Schadenersatz für die beschädigte Tür verlangt werden. (AG Hanau, Az. 34 C 80/22)

© Copyright Harald Grzegorzewski

Bedroht ein Mieter seine Nachbarn im Haus mit „*Abstechen*“ und „*Zerstückeln … der Kinder*“ wegen angeblich von ihnen an seinem Fahrrad hinterlassenen Fäkalien, kann das Mietverhältnis ohne Abmahnung sofort wegen schwerer Störung des Hausfriedens fristlos gekündigt werden. (AG Berlin Neukölln, Az. 18 C 298/22, aus: GE 2023, S. 754)

Randaliert der Sohn des Mieters lautstark in der Wohnung (schreien und schwere Gegenstände schmeißen) und droht andere Mieter „abzustechen“, kann nach fruchtlosen Abmahnungen das Mietverhältnis ordentlich gekündigt werden. (LG Saarbrücken, Az. 10 S 3/23)

Keine Straftat, sondern zulässige Selbsthilfe liegt vor, wenn der Mieter nach Rückkehr aus dem Urlaub in seiner Wohnung einen erheblichen Wasserschaden vorfindet (nasse tropfende Decken in 2 Räumen und Pfütze in der Küche), die Ursache in der darüber liegenden, leer stehenden Wohnung vermutet und gewaltsam die Tür öffnet, um den Haupthahn abzudrehen. Die wegen Einbruch in eine fremde Wohnung erfolgte Kündigung ist unwirksam. (LG Berlin, Az. 66 S 162/22)
Anmerkung: Besser die Feuerwehr alarmieren und ihr alle weiteren Schritte überlassen.

Kippt der Mieter einen Eimer Wasser vom Balkon über den Vermieter auf dem Hof aus, kann fristlos wegen vertragswidrigem Verhalten, Störung des Hausfriedens und vorsätzlicher Körperverletzung das Mietverhältnis fristlos gekündigt werden. (AG Hanau, Az. 34 C 92/23)

Dem gewalttätigen, angeblich alkoholsüchtigen und untherapierten Mieter kann das Mietverhältnis auch ohne vorherige Abmahnung fristlos gekündigt werden. (LG Berlin, Az. 67 S 190/24)

siehe auch: **Kündigung wegen Beleidigung**
siehe auch: **Kündigung wegen Betrug**
siehe auch: **Kündigung wegen Unzumutbarkeit**

Kündigung wegen Stromdiebstahl

siehe: **Kündigung wegen Straftaten**

Kündigung wegen Temperatur

siehe: **Kündigung wegen Raumtemperatur**

Kündigung wegen Tierhaltung

Hinterlässt der Hund des Mieters des Mieters regelmäßig Kot und Urin in dem Gemeinschaftsgarten und ist der Mieter trotz mehrfacher Aufforderung weder bereit, die Verschmutzung zu unterbinden noch (alternativ) den Hund abzugeben, kann das Mietverhältnis fristlos gekündigt werden. (AG Steinfurt, Az. 4 C 171/08, aus: Tsp 28.11.2009, S. I 1)
Fall: Weil der Mieter nichts unternahm und der Vermieter allein in 4 Monaten 133 Haufen zählte, erfolgte die fristlose Kündigung des Mietverhältnisses.

Mehrere Igel über Monate in der Wohnung und auf dem Balkon fallen nicht unter die mietvertraglich genehmigte Kleintierhaltung. Das Mietverhältnis kann fristlos gekündigt werden, wenn nach einer Abmahnung die Igel nicht aus der Wohnung entfernt werden. (AG Berlin Spandau, Az. 12 C 133/14)
Anmerkung: Ob die Igel zur Gesundheitspflege oder zum Überwintern in der Wohnung gehalten wurden, war unerheblich, weil es sich um Wildtiere handelt, von denen permanent „*Wildgerüche*“ ausgehen, die ins Treppenhaus und in Nachbarwohnungen drangen, weshalb es auch zu Beschwerden kam.

Wurde dem Mieter erlaubt, eine Katze zu halten und befinden sich in der Wohnung (100 m² groß) inzwischen 18 Katzen (7 erwachsene und 11 wenige Wochen alte Tiere), liegt eine nicht hinnehmbare Vertragsverletzung vor und kann das Mietverhältnis fristlos gekündigt werden. Ob eine Geruchsbelästigung, wie von Mitmietern gegenüber dem Hauseigentümer behauptet, vorlag oder nicht, ist wegen der hohen Anzahl der Tiere unerheblich. (AG Augsburg, Az. 71 C 1264/15)

© Copyright Harald Grzegorzewski

Hat der Mieter mehrere Hunde und versäumt regelmäßiges „*Gassigehen*“, weshalb die Hunde in der Wohnung Urin und Kot ablassen, es zur starken Verunreinigung der Wohnung und unerträglicher Geruchsbelästigung im Treppenhaus und Außenbereich des Hauses kommt, die Mitmieter wegen des unerträglichen Fäkaliengestanks (gerade im Sommer) Balkon und Garten meiden, kann das Mietverhältnis fristlos gekündigt werden. (AG Ansbach, Az. 3 C 865/16)

Ein Mieter, der seine Hunde entgegen der Hausordnung auf den Gemeinschaftsflächen und dem Spielplatz immer wieder frei laufen lässt und auf Beschwerden der Mitmieter hin das Freilaufen nicht einstellt, kann nach fruchtloser Abmahnung wegen erheblicher Pflichtverletzung fristlos gekündigt werden. Ob es zu Verunreinigungen kam, ist nicht entscheidend. (BGH, Az. VIII ZR328/19)

Eine außerordentliche und hilfsweise ordentlich Kündigung wegen nicht genehmigter Hundehaltung (ein Dalmatiner) ist unwirksam, wenn die vorherige Hausverwaltung von der Tierhaltung wusste und sie duldete, von den Mitmietern keine Störungen vorgetragen wurden und die 1-Zimmerwohnung (53 m²) nicht zu klein ist. (LG Leipzig, Az. 2 S 401719, aus: GE 2020, S. 1190)

siehe auch: **Tierhaltung und Genehmigung**

Kündigung wegen Überbelegung

Hat der Mieter nachträglich so viele Familienangehörige in die Wohnung einziehen lassen, dass sich zehn Personen (hier: 5 Erwachsene und 5 Kinder) eine 58 m² große Wohnung teilen, so liegt eine unzumutbare Überbelegung vor, die eine fristlose Kündigung rechtfertigt.
Begründung: Die Grenzen der Zumutbarkeit seien überschritten, wenn mehr als zwei Personen sich ein Zimmer teilen müssten, insbesondere Personen über 6 Jahre weniger als 10 m² zur Verfügung stünden. (LG München, Az. 14 S 20709/01, aus: Tsp 23.08.2003, S. I 1)

Nimmt der Mieter nachträglich die Ehefrau und beide Kinder in die Einzimmerwohnung (ca. 25 m²) auf, liegt eine Überbelegung vor und kann der Vermieter Reduzierung der Personenzahl und bei weiter bestehender Überbelegung das Mietverhältnis ordentlich kündigen. (AG München, Az. 415 C 3152/15)

siehe auch: **Kündigung wegen Unzumutbarkeit**
siehe auch: **Überbelegung**

Kündigung wegen unerlaubter Mietermodernisierung

Der Vermieter kann das Mietverhältnis fristlos kündigen, wenn der Mieter sich weigert, die ohne Genehmigung vorgenommenen Einbauten einer Dusche, eines Waschbeckens und einer Toilettenschüssel trotz Abmachung wieder rückgängig zu machen. (AG Berlin Tiergarten, Az. 2 C 394/98, aus: GE 2000, S. 127)

Hat der Mieter ohne Genehmigung eine Wand entfernt, um Badezimmer und Gäste-WC räumlich zusammenzulegen, kann der Vermieter das Mietverhältnis kündigen, wenn nach erfolgter Abmahnung und Forderung nach Rückbau der ursprüngliche Zustand nicht wieder hergestellt wurde. (LG Berlin, Az. 67 S 514/11)

Der Einbau einer Katzenklappe in die Wohnungstür ohne Genehmigung des Vermieters stellt eine vorsätzliche Sachbeschädigung und erhebliche Vertragsverletzung dar. Wird nach zweimaliger Abmahnung und Aufforderung zur Entfernung der Katzenklappe der alte Zustand an der Wohnungstür nicht wieder hergestellt, ist eine ordentliche Kündigung gerechtfertigt. (LG Berlin, Az. 63 S 199/04, aus: GE 2004, S. 1394)
Anmerkung: Unabhängig vom Mietrecht erlischt der Einbruch- und Diebstahlschutz der Hausratversicherung, wenn die Katzenklappe einen Zugriff auf den Türgriff bzw. die Innenverschließung ermöglicht (siehe: AG Dortmund, Az. 433 C 10580/07)

Hat der Mieter ohne Genehmigung des Vermieters größere Umbauten bzw. Einbauten in der Mietwohnung durchgeführt (hier: Kachelofen abreißen, Wand durchbrechen, Wasserleitungen verlegen, Duschkabine einbauen lassen), so stellen diese Maßnahmen eine erhebliche Vertragsverletzung dar, die

© Copyright Harald Grzegorzewski

eine fristlose Kündigung gemäß § 543 Abs. 1 BGB rechtfertigen. (AG Berlin Neukölln, Az. 8 C 71/04, aus: MM 12/04, S. 31)

Hat der Mieter eine Wand eigenmächtig abgerissen und einen Stahlträger einbauen lassen, kann das Mietverhältnis wegen erheblicher Vertragsverletzung ordentlich gekündigt werden. (LG Kassel, Az. 1 S 432/10)

Nimmt der Mieter ohne Genehmigung erhebliche Umbauten in der Wohnung vor (hier: Entfernen einer Wand), kann der Vermieter nach erfolgloser Abmahnung, mit der Wiederherstellung des alten Zustands gefordert wurde, das Mietverhältnis fristlos kündigen. (LG Berlin, Az. 67 S 514/11)

Nimmt der Mieter ohne Genehmigung des Vermieters bauliche Veränderungen in der Wohnung vor, kann nach erfolgloser Rückbauforderung mit Fristsetzung und Kündigungsandrohung das Mietverhältnis ordentlich gekündigt werden. (LG Berlin, Az. 66 S 99/22 i. V. m. AG Berlin Kreuzberg, Az. 13 C 285/18, aus: GE 2023, S. 242)
Anmerkung: In einen Raum mit nur Waschbecken und WC wurde eine Badewanne mit Boiler eingebaut und alles verfliest und die vorhandene Dusche in der Küche entfernt.

Hat der Mieter ohne vorherige Genehmigung Einbauten in der Wohnung vorgenommen (Flurabtrennung durch eine Rigipswand, Ausbau einer Türzarge, Einbau einer Zwischendecke und dadurch Abdeckung des darüber verlaufenden Gasrohres), kann der Vermieter das Mietverhältnis nicht kündigen, weil diese baulichen Maßnahmen keinen Eingriff in die Bausubstanz und keine Gefährdung der Mietsache darstellen. (LG Berlin, Az. 65 S 14/21)

siehe auch: **Mietermodernisierung: allgemein**
siehe auch: **Mietermodernisierung: speziell Heizung**

Kündigung wegen unpünktlicher Mietzahlung

siehe: **Kündigung wegen verspäteter Mietzahlung**

Kündigung wegen Ungeziefer

siehe: **Kündigung wegen Mäusen**

Kündigung wegen Untervermietung

siehe: **Untermieter und Kündigung durch Mieter**
siehe: **Untermieter und Kündigung durch Vermieter**

Kündigung wegen Unzumutbarkeit

Schickt der Mieter innerhalb von 14 Wochen 174 Schreiben (manchmal 21 Briefe an demselben Tag) wegen diverser Mängel an der Mietsache und verwehrt dem Vermieter den Zutritt zur Wohnung, um die Mängel feststellen zu können, kann der Vermieter das Mietverhältnis wegen Unzumutbarkeit bzw. nachhaltig zerstörtem Vertrauensverhältnis fristlos kündigen. (LG Bielefeld, Az. 22 S 240/01, aus: WuM 2001, S. 553)
Anmerkung: Das Gericht sprach bei dieser Briefmenge sogar von „*Briefterror*“.

Erstattet der Mieter gegen den Vermieter leichtfertig Strafanzeige wegen Betrug und verbirgt sich dahinter ein Rechenfehler bei der Mietberechnung, rechtfertigt das eine fristlose Kündigung durch den Vermieter. (BVerfG, Az. 1 BvR 1372/01, aus: NZM 2002, S. 61)

Sind Angaben in der Betriebskostenabrechnung scheinbar fehlerhaft, unterstellt daraufhin der Mieter dem Vermieter Betrug, obwohl er nicht einmal Einsicht in die Abrechnungsunterlagen nahm, und erstattet obendrein noch Strafanzeige, so stellt sein Verhalten eine schwere Treuepflichtverletzung dar, die eine fristlose Kündigung rechtfertigt. (LG Berlin, Az. 63 S 380/03, aus: GE 2004, S. 1173)

© Copyright Harald Grzegorzewski

Eine Kündigung wegen erheblicher Vertragsverletzung, nämlich Erstattung einer Strafanzeige, ist gerechtfertigt, wenn die Anzeige auf erfundenen Tatsachen beruht oder einfach leichtfertig erfolgt oder nur erfolgt, um dem Vermieter zu schädigen oder nur zur Wahrung eigener Interessen erfolgt. (LG Freiburg, Az. 3 S 266/18, aus: GE 2019, S. 1114)

Hat der Mieter aus geringfügigem Anlass gegenüber dem Vermieter oder seiner Hausverwaltung unangemessen übermäßig reagiert (hier: wegen unterschiedlicher Ansichten fegte der Mieter rücksichtslos Akten und geordnete Unterlagen vom Schreibtisch), ist eine fristgemäße Kündigung gerechtfertigt. (LG Berlin, Urteil vom 10.02.2000, aus: GE 2000, S. 539)

Ein schuldunfähiger Mieter kann fristlos gekündigt werden, wenn er in ständig und in erheblichem Maße den Hausfrieden stört. Eine Fortsetzung des Mietverhältnisses ist dann nicht zumutbar. (AG Berlin Wedding, Az. C 41/00, aus: GE 2001, S. 143) Der Verurteilung zur Räumung steht nicht entgegen, dass dieser Mieter bei der mündlichen Gerichtsverhandlung Selbstmorddrohungen ausspricht. (LG Berlin, Az. 62 S 570/00, aus: GE 2001, S. 989)
Fall: Die Mieterin hatte wiederholt (hier: dreimal) andere Mieter belästigt, indem sie grundlos nachts die Polizei wegen Lärmbelästigung rief, obwohl zu keinem Zeitpunkt irgendein Fehlverhalten der anderen Mieter festzustellen war, und hatte dadurch die Nachtruhe der anderen Mieter erheblich gestört. Trotz krankheitsbedingter Schuldunfähigkeit der Mieterin ist ein solches Verhalten nicht tolerierbar, für die Mitbewohner des Hauses unzumutbar und rechtfertigt eine fristlose Kündigung nach § 569 BGB (§ 554a BGB alte Fassung).

Stört der Ehemann der Mieterin ständig den Hausfrieden, kann der Vermieter das Mietverhältnis kündigen, wenn die Mieterin nichts gegen die Störungen durch ihren Ehemann unternimmt. (AG Brandenburg Havel, Az. 32 C 169/00, aus: GE 2001, S. 1134)

Ist der Mieter öfter betrunken und kommt es infolge dessen binnen zwei Monaten zu zwei Bränden in seiner Wohnung, die nur durch Feuerwehreinsatz gelöscht werden konnten, kann das Mietverhältnis wegen erheblicher Störung des Hausfriedens fristlos gekündigt werden. (AG Berlin Charlottenburg, Az. 21 C 150/03, aus: GE 2004, S. 353)

Wird der Hausfrieden durch Lärm, Beleidigungen und Randalismus derart gestört, dass eine Fortsetzung des Mietverhältnisses unzumutbar ist, kann das Mietverhältnis fristlos gekündigt werden. Dass diese Vorfälle aus einer schweren psychischen Erkrankung des Mieter resultieren und somit kein Verschulden vorliegt, hat mit der Unzumutbarkeit nichts zu tun und macht die Kündigung nicht unwirksam. (AG Berlin Charlottenburg, Az. 207 C 151/03, aus: MM 12/03 und Tsp 10.04.2004, S. I 1)
Fall: Die psychisch erkrankte Mieterin hatte Stühle, Fernsehgerät und Geschirr aus der 4. Etage auf die Straße geworfen, hatte ordinäre Plakate an ihre Balkonbrüstung gehängt, hatte damit gedroht, die Gasleitung in der Küche zu öffnen, hatte Musik so laut gehört, dass Polizei und Feuerwehr die Wohnungstür gewaltsam öffnen mussten, um den Lärm abzustellen. Abmahnungen des Vermieters nützten nichts, so dass nur die fristlose Kündigung als Möglichkeit blieb, um den Hausfrieden und Ruhe wieder herzustellen.

Wirft der Mieter Pflastersteine aus dem Fenster auf Fahrzeuge und Fußgänger, kann das Mietverhältnis fristlos gekündigt werden. Kündigung und Räumungsanspruch sind auch dann wirksam, wenn der Mieter unter Wahnvorstellungen leidet, nach dem Vorfall in eine psychiatrische Klinik eingewiesen wurde, seitdem Medikamente einnimmt und eine Wiederholung des Vorfalls nicht zu erwarten ist. (AG Bernau, Az. 10 C 594/09, aus: Tsp 08.09.2012, S. I 1)

Wird der Hausfrieden durch Lärm nachhaltig gestört, kann das Mietverhältnis Im Interesse der anderen Mieter fristlos gekündigt werden. Dem Räumungsbegehren kann nicht entgegenstehen, dass die Mieterin schon seit 21 Jahren schon in der Wohnung lebt, inzwischen 77 Jahre alt ist, nachweislich unter Verfolgungswahn leidet und die Räumung zum Selbstmord oder zum selbstzerstörerischen "*Totstellreflex*" mit anschließender Apathie bis hin zur Nahrungsmittelverweigerung führen könnte, wie der vom Gericht bestellte Gutachter der Mieterin attestierte. (BGH, Az. VIII ZR 218/03, aus: GE 2005, S. 296)
Fall: Die Mieterin lärmte insbesondere zur Nachtzeit durch Herumtrampeln auf dem Boden und Schlagen gegen die Heizkörper und Heizungsrohre. Trotz mehrfacher Abmahnungen hörte das Lärmen nicht auf.

© Copyright Harald Grzegorzewski

Da dieser Zustand anhielt und das Zusammenleben der Hausbewohner empfindlich störte, insbesondere beim darunter wohnenden Hausbewohner, blieb nur die fristlose Kündigung und anschließende Klage auf Räumung der Mietsache.
Anmerkung: Gerade in solchen Fällen ist die tatrichterliche Abwägung aller Umstände des Einzelfalles unter Berücksichtigung aller relevanten Gesichtspunkte einschließlich verfassungsrechtlicher Persönlichkeitsrechte und Rechtsstaatsprinzipien notwendig.

Eine fristlose Kündigung wegen Lärm und nachhaltiger Störung des Hausfriedens ist auch bei einem psychisch kranken Mieter zulässig, wenn trotz vorheriger Abmahnung der Mieter die Störung „*systematisch, wiederholt und nachhaltig*“ tagsüber und vorallem nachts fortsetzt und andere Mieter deswegen ihre Mietverträge kündigen und angrenzende Wohnungen nicht vermietbar waren. (VerfGH Sachsen, Az. 40-IV-23 (HS) i. V. m. LG Dresden, Az. 4 S 88/23)

Kommt es trotz zahlreicher Abmahnungen immer wieder zu nächtlicher Ruhestörung (Streitigkeiten, Geschrei, Getrampel, Gesang usw.), kann das Mietverhältnis wegen Unzumutbarkeit fristlos gekündigt werden. Dem steht nicht entgegen, dass 35 Jahre lang das Mietverhältnis ohne Störungen verlief. (LG Berlin, Az. 67 S 382/09, aus: GE 2010, S. 488)

Verunreinigt der Mieter den Hausflur durch Kot und Urin, so dass es zu „*beißendem Uringestank*“ kommt, belästigt der Mieter ständig die Mitmieter durch nächtliches Klingeln und Klopfen an der Wohnungstür und wiederholt durch Beleidigungen, kann das Mietverhältnis auch dann fristlos gekündigt werden, wenn bei dem Mieter krankheitsbedingte Verwirrung vorliegt. (AG Berlin Lichtenberg, Az. 6 C 425/13, aus: GE 2014, S. 877)

Wirft der Mieter Flugblätter mit dem Inhalt „*Feindliche Übernahme durch ..* „ aus seiner Wohnung, um zum Widerstand gegen den Verkauf aufzufordern bzw. Kaufinteressenten auf diese Weise abzuschrecken, liegt keine erhebliche Pflichtverletzung vor, die eine ordentliche Kündigung rechtfertigen würde, weil Flugblätter mit dem Inhalt „*Mieter wehren sich erfolgreich*“ und dem Hinweis auf eine diesbezügliche Internetseite keine „*Schmähkritik*“ und somit keine „*erhebliche Vertragsverletzung*“ darstellen. (LG Berlin, Az. 63 S 126/06, aus: GE 2007, S. 723)
Anmerkung: Kündigung und Räumungsurteil (der Vorinstanz) wurden auch deswegen verworfen, weil nicht bewiesen werden konnte, dass die Flugblätter tatsächlich aus der Wohnung des Mieters geworfen wurden.

Hat der Mieter einen Rechtsstreit gegen den Vermieter wegen Wohnflächenabweichung und Erstattung zu viel gezahlter Miete erfolgreich geführt und übergibt die Prozessunterlagen seinem Vormieter, damit auch er Rückzahlung geltend machen kann, liegt keine Störung des Vertrauensverhältnisses und keine Verletzung vertraglicher Pflichten vor, die eine Kündigung rechtfertigen würden. (AG München, Az. 452 C 2908/14)
Anmerkung: Der Vermieter meinte, die Prozessakten seien nur weitergegeben worden, um ihm zu schaden, und hatte deswegen gekündigt. Das Gericht sah hierin keine Verletzung mietvertraglicher Pflichten und meinte, der Vormieter habe durch sein Recht auf Akteneinsicht gemäß § 299 ZPO im Rahmen seines eigenen Rechtsinteresses die Unterlagen anfordern und für den eigenen Prozess verwenden können.

Wirft ein Mieter während der Hausbesichtigung durch einen Kaufinteressenten Zettel aus dem Fenster mit dem Inhalt „*Mieter wehren sich erfolgreich*“, liegt eine verfassungsrechtlich geschätzte freie Meinungsäußerung vor, die dem Vermieter nicht erlaubt, das Mietverhältnis wegen Unzumutbarkeit zu kündigen. Unerheblich ist, ob die Kaufinteressenten aufgrund dessen Abstand vom Hauskauf nehmen. (VerfGH Berlin, Az. 70/06, aus: GE 2008, S. 918)
Anmerkung 1: Im vorliegenden Verfahren ging es quasi um diese Fortsetzung der vorgenannten gerichtlichen Auseinandersetzung durch die neuen Eigentümer. Insofern dürfen alle drei Urteile nicht isoliert voneinander, sondern nur im Kontext miteinander gewertet werden.
Anmerkung 2: In der Begründung des VerfGH wurde ausgeführt, dass die Meinungsäußerung keine Beleidigung der Kaufinteressenten enthielt und sie den Verkauf nicht grundsätzlich verhindern, sondern „*allenfalls angebahnte Verhandlungen .. störend beeinflussen*“ konnte.

© Copyright Harald Grzegorzewski

Das Mietverhältnis kann wegen Störung des Hausfriedens fristlos gekündigt werden, wenn der Mieter über Waffen verfügt, diese Waffen in der Wohnung gegen Personen zur Anwendung brachte, Nachbarn des Hauses bedroht hat, seinetwegen mehrmals die Polizei gerufen und die Wohnung durch das Mobile Einsatzkommando gestürmt werden musste, die Wohnung überdies verwahrlost und verwüstet aussieht. (LG Hamburg, Az. 307 S 124/05, aus: WuM 2005, S. 768)
Anmerkung: Vorgefunden wurden 14 Gaspistolen und Luftgewehre, 1 verbotenes Faustmesser und 1 nicht zugelassener Elektroschocker, mit dem eine Person verletzt wurde, was zur Alarmierung der Polizei und Stürmung durch das MEK führte.

Das Mietverhältnis kann fristlos gekündigt werden, wenn der Mieter illegal Waffen in der Wohnung lagert und damit in der Nachbarschaft einen Mord begangen hat. (LG Berlin, Az. 65 S 6/18)

Das Mietverhältnis kann fristlos gekündigt werden, wenn der Mieter rechtswidrig (strafbar) eine Schusswaffe mit Munition in der Wohnung aufbewahrt und damit gegen den vertragsgemäßen Gebrauch der Mietsache verstößt. (LG Berlin, Az. 65 S 54/18, aus: GE 2018, S. 1060)
Anmerkung: Erwähnenswert hinsichtlich Unzumutbarkeit der Fortsetzung des Mietverhältnisses ist der Umstand, dass Polizei-Einsätze in der Wohnung stattfanden, dabei „*scharfe Schusswaffen*“ gefunden und Festnahmen von Mitbewohnern durchgeführt wurden.

Führt sich der Mieter wie ein „*Blockwart*“ im Mietshaus auf, kann das Mietverhältnis ordentlich gekündigt werden. (AG Dortmund, Az. 424 C 11105/06, aus: Tsp 28.04.2007, S. I 1)
Fall: Ein im Parterre wohnender 85 jähriger Mieter hatte u. a. regelmäßig die Mülltonnen dahingehend untersucht, ob die Bewohner des Hauses den Müll auch „*korrekt getrennt*“ entsorgen.

Sexuelle Handlungen bis hin zum Geschlechtsverkehr für die Öffentlichkeit sichtbar auf den Balkon verstößt gegen den Hausfrieden und das „*Rücksichtnahmegebot*“ und kann deswegen abgemahnt werden. (AG Bonn, Az. 8 C 209/05)
Anmerkung: Im Wiederholungsfall oder bei einem weiteren auch andersartigen vertragswidrigen Verhalten kann das Mietverhältnis ordentlich gekündigt werden.

Uriniert der Mieter mehrfach „*wild in den Keller*“, kann das Mietverhältnis fristlos gekündigt werden. (AG Zerbst, Az. 6 C 614/02)
Anmerkung: Die wegen Vorliegen eines „*begründeten Verdachts*“ gegen einen Mieter vorgenommene verdeckte Videoaufzeichnung wurde als Beweismittel vom Gericht zugelassen.

Uriniert der Mieter im Gemeinschaftsgarten auf die Wiese, an den Baum und in einen Eimer, fügt Exkremente und altes Obst hinzu und verteilt das Gemisch im Garten als Dünger, kann nach mehrfachen erfolglosen Abmahnungen das Mietverhältnis fristlos gekündigt werden. (AG Köln, Az. 210 C 398/09)

Schlägt ein Mieter im Streit mit seinem Mitmieter dessen Wohnungstür ein, kann das Mietverhältnis ohne Abmahnung wegen schwerer Störung des Hausfriedens und Begehung einer Straftat fristlos gekündigt werden. (LG Berlin, Az. 67 S 110/16)

Tyrannisiert ein Mieter die Mitmieter des Hauses, in dem er ständig die Hauseingangstür offenstehen lässt, das Kellerlicht einschaltet, Türvorleger beseitigt, Wasser aus dem Fenster gießt und auch verbal beleidigt, kann das Mietverhältnis ohne Abmahnung fristlos gekündigt werden. (AG München, Az. 418 C 6420/17)

Kommt es zum Streit unter Mietern und schlägt ein Mieter im Jähzorn die Wohnungstür des Mitmieters mit einem Hammer ein, kann dem Mieter wegen schwerer Verletzung mietvertraglicher Pflichten ohne Abmahnung fristlos gekündigt werden. (AG Melsungen, Az. 4 C 325/17)

Verlangt der Vermieter den Auszug einer Mieterin, mit der er eine außereheliche Beziehung unterhielt, und schickt die Mieterin der Ehefrau des Vermieters aus Rache eine E-Mail (unter falschem Namen und mit Briefkopf des Mietervereins) und offenbart darin die außereheliche Beziehung, kann der Vermieter das Mietverhältnis wegen schwerer Pflichtverletzung fristlos gemäß § 543 BGB kündigen. (AG Gießen, Az. 48 C 176/15)

© Copyright Harald Grzegorzewski

Werden auf dem Balkon eines Mehrfamilienhauses ständig Tauben gefüttert, wodurch Federn und Kot auf den Balkons der Nachbarn landen und Ratten angelockt werden und teilweise sogar mitgefüttert werden, kann das Mietverhältnis nach fruchtloser Abmahnung fristlos gekündigt werden. (AG Bonn, Az. 204 C 204/17)
Anmerkung: Die Mieterin hielt eigene Brieftauben in einer Voliere auf dem Balkon, soll bis zu 80 Stadttauben gefüttert und angeblich auch Ratten mitversorgt haben, was aus Sicht des Gerichts „*Verschmutzungs- und Gesundheitsgefahren*“ bewirkt habe.

Wird in der Wohnung übermäßig Cannabis konsumiert, liegt eine Störung des Hausfriedens vor und kann das Mietverhältnis fristlos gekündigt werden, sofern über den Bereich der Wohnung hinaus in dem Wohngebäude mit minderjährigen Kindern ein unerträgliches und gesundheitsgefährdendes Ausmaß erreicht wird. (AG Brandenburg/Havel, Az. 30 C 196/23)
Anmerkung: Das geltende Konsumcannabisgesetz ist hierbei unerheblich.

Hat der Vermieter gegenüber einem Besucher der Mieterin ein Hauverbot wegen mehrfacher Störung des Hausfriedens ausgesprochen, weil es mehrmals zu lautstarken Streitigkeiten zwischen Besucher und Mieterin innerhalb und außerhalb ihrer Wohnung gekommen war, sich Mitmieter beschwerten, es zu zahlreichen Einsätzen durch Polizei und Rettungswagen kam, kann das Mietverhältnis fristlos gekündigt werden. (LG Hamburg, Az. 311 S 89/23, aus: GE 2024, S. 750)

Wirft der Mieter wiederholt Essensreste (Nudeln, Fleisch, Gewürzgurken, Knochen usw.) aus dem Fenster seiner Dachgeschosswohnung in die Dachrinne und verursacht dadurch Verstopfungen und Säurefraß bedingte Beschädigung der Dachrinne, kann das Mietverhältnis nach fruchtloser Abmahnung gekündigt werden. (AG Hannover, Az. 510 C 5216/23)

siehe auch: **Kündigung, fristlos**
siehe auch: **Kündigung wegen Beleidigung**
siehe auch: **Kündigung wegen Geruchsbelästigung**
siehe auch: **Kündigung wegen Lärm**
siehe auch: **Kündigung wegen Straftaten**
siehe auch: **Kündigung wegen Zahlungsverzug**

Kündigung wegen verspäteter Mietzahlung (Unpünktlichkeit)

Wird die Miete ständig zu spät gezahlt, kann das Mietverhältnis fristlos und gleichzeitig ordentlich gekündigt werden. Vor der Kündigung muss der Mieter abgemahnt werden, um ihm Gelegenheit zu geben, sein vertragswidriges Verhalten abzustellen und im Vermieter das Vertrauen auf Pünktlichkeit der Zahlung herzustellen. Wird anschließend wiederum unpünktlich gezahlt, ist die fristlose Kündigung wegen Zahlungsverzug gerechtfertigt, wenn vor Zugang der Kündigung beim Mieter kein vollständiger Ausgleich der Mietrückstände erfolgt. Unabhängig davon ist die fristlose Kündigung wegen Unzumutbarkeit gerechtfertigt, weil die erneute Zahlungsverzögerung keine Änderung im Zahlungsverhalten des Mieters zeigt und deutlich macht, "*dass er nicht bereit (ist), seine zögerliche Zahlungsweise ernsthaft und auf Dauer abzustellen*". (BGH, Az. VIII ZR 364/04, aus: GE 2006, S. 508)
Anmerkung: Nicht zwingend notwendig ist, wie vom LG Berlin im vorangegangenen Urteil gefordert (Az. 67 S 200/04, aus: GE 2005, S. 867), dass der Abmahnung drei Zahlungsverzögerungen innerhalb eines Jahres folgen müssen, bevor fristlos gekündigt werden kann, wenn der Abmahnung bereits zahlreiche Zahlungsverzögerungen vorausgingen. Und wie schon im Urteil des LG Berlin hervorgehoben, bleibt der Einwand des Mieters, allein wegen finanzieller Schwierigkeiten nicht pünktlich zahlen zu können, ohne Bedeutung, weil kein Schuldner sein Leistungsrisiko auf den Gläubiger übertragen könne.

Wird die Miete mehrfach zu spät gezahlt und deswegen fristlos gekündigt, so ist der Einwand des Mieters, er habe wegen "*psychosomatischer*" Leiden die Zahlungen versäumt, kein hinreichender Grund für die Unwirksamkeit der Kündigung, wenn die Erkrankung nur "*schubweise*" auftritt; denn in den Phasen zwischen den Erkrankungen könne der Mieter z. B. durch Erteilung eines Dauerauftrages wirksam dafür sorgen, dass die Mietzahlungen pünktlich erfolgen. (VerfGH Berlin, Az. 41/05, 41 A/05, 159 A/05, aus: GE 2006, S. 566)

© Copyright Harald Grzegorzewski

Hat der Mieter ständig um wenige Tage verspätet die Miete gezahlt und wurde deswegen abgemahnt, ist eine ordentliche Kündigung deswegen erst 8 Monate nach der Abmahnung unwirksam. (LG Berlin, Az. 62 S 412/07)
Anmerkung: Wird monatelang nach erfolgter Abmahnung gewartet, kann von einer „*Unzumutbarkeit*“ der Zahlungsmoral nicht mehr gesprochen werden.

Einem Gewerberaummieter kann fristlos wegen unpünktlicher Mietzahlung gekündigt werden, wenn er in den Monaten zuvor mehrfach wegen unpünktlicher Zahlung abgemahnt wurde und erneut wegen unpünktlicher Zahlung in Verzug gerät. (LG Berlin, Az. 29 O 95/07, aus: GE 2007, S. 1190)
Fall: Im Oktober 2006 und im Januar 2007 wurde wegen unpünktlicher Zahlung abgemahnt, im Februar blieb die Zahlung aus und bestand ein Restrückstand aus Januar und fehlte die gesamte Miete für Februar, weswegen noch im Februar fristlos gekündigt wurde.

Einem Gewerberaummieter kann wegen ständig verspäteter Mietzahlung und erfolglos gebliebener Abmahnung fristlos gekündigt werden. (OLG Düsseldorf, Az. I-24 U 177/07, aus: GE 2009, S. 51)
Anmerkung: Entscheidend ist nicht, welche Höhe die Rückstände erreichen, sondern die Frage, ob es für den Vermieter zumutbar ist, ständig die Mietzahlungen auf Pünktlichkeit und Vollständigkeit hin zu überwachen.

Wurde der Mieter wegen ständiger unpünktlicher Mietzahlung abgemahnt und kommt es danach erneut zu einer unpünktlichen Mietzahlung, kann das Mietverhältnis wegen schuldhafter Vertragsverletzung fristlos gekündigt werden. (LG Berlin, Az. 63 S 503/08, aus: GE 2010, S. 65)
Anmerkung: Die fristlose Kündigung wegen Zahlungsverzug konnte der Mieter durch nachträgliche Begleichung der Mietforderungen abwenden, die fristlose Kündigung wegen „*Pflichtverletzung*“ hingegen nicht, so dass im Prozess dem Antrag auf Räumung der Mietsache stattgegeben wurde.

Wurde die Miete ständig zu spät gezahlt und der Mieter deswegen abgemahnt und unmissverständlich aufgefordert, in Zukunft pünktlich und vollständig die Miete zu zahlen und angedroht, bei erneuter Unpünktlichkeit der Zahlung das Mietverhältnis zu kündigen, kann bei erneutem Zahlungsverzug in Höhe von nur einer Monatsmiete das Mietverhältnis fristlos gemäß § 543 Abs. 1 BGB gekündigt werden. (BGH, Az. VIII ZR 66/08, aus: GE 2009, S. 577)

Bei den 3 Werktagen, die dem Mieter gemäß § 556b Abs. 1 BGB für die Mietvorauszahlung zur Verfügung stehen, zählt der Samstag nicht als Werktag. (BGH, Az. VIII ZR 129/09, aus: GE 2010, S. 1111 und BGH, Az. VIII ZR 291/09, aus: GE 2010, S. 1116)
Anmerkung: Dem steht nicht entgegen, dass bei Kündigungen der Samstag als Werktag gilt; denn Post wird auch samstags zugestellt (*siehe unter*: **Kündigung und Fristberechnung**).

Übernimmt das Jobcenter für den Mieter die Miete („*Kosten für Unterkunft und Betriebskosten*“) und überweist die Miete regelmäßig zu spät an den Vermieter, so hat der Mieter die Verspätung nicht zu vertreten. Das gilt auch, wenn die Miete regelmäßig verspätet an den Mieter gezahlt und infolgedessen verspätet an den Vermieter weitergeleitet wird. Eine fristlose Kündigung gemäß § 543 Abs. 1 BGB wegen ständig unpünktlicher Mietzahlung ist unwirksam. (BGH, Az. VIII ZR 64/09, aus: GE 2009, S. 1613)
Anmerkung: Mit diesem Urteil stellt sich der BGH gegen die Rechtsauffassung unterer Instanzgerichte, wonach das Jobcenter ein Erfüllungsgehilfe des Mieters sei und der Mieter für dessen Verschulden wie für eigenes Verschulden einzustehen habe mit der Folge, für Verspätung oder Verzug fristlos gekündigt werden zu können (*siehe*: LG Berlin, Az. 64 S 22/04; AG Berlin Wedding, Az. 12b C 155/08).

Hat der Mieter von Mietbeginn an die Miete ständig zur Monatsmitte gezahlt, obwohl Mietzahlung zum Monatsanfang vereinbart war, und haben der Vermieter und sein Rechtsvorgänger diese Praxis über Jahre hinweg widerspruchslos hingenommen und nach 14 Jahren erstmalig abgemahnt, kann der Vermieter nach erneuter Mietzahlung zur Monatsmitte hin das Mietverhältnis nicht fristlos kündigen mit der Begründung, die Fortsetzung des Mietverhältnisses sei wegen dieser Verspätung „*unzumutbar*“ geworden. (BGH, Az. VIII ZR 191/10, aus: GE 2011, S. 947)
Anmerkung: Ob erneute Abmahnungen oder weitere Verspätungen notwendig wären, ließ der BGH ungeklärt, weil das das Verfahren zur neuen Verhandlung und Entscheidung an das Instanzgericht zurückgegeben wurde.

© Copyright Harald Grzegorzewski

Hat der Vermieter über einen Zeitraum von mehreren Monaten die unpünktliche Mietzahlung geduldet, dann abgemahnt und pünktliche Zahlung verlangt, was vom Mieter auch erfüllt wurde, kann wegen erneuter Unpünktlichkeit von nur wenigen Tagen das Mietverhältnis nicht „*wegen Unzumutbarkeit*“ fristlos bzw. ersatzweise fristgemäß gekündigt werden. (LG Berlin, Az. 65 S 505/09, aus: GE 2010, S. 1341)

Wurde ständig verspätet und trotz mehrmaliger Abmahnung weiterhin verspätet die Miete gezahlt, so liegt eine schwere Vertragsverletzung vor und kann das Mietverhältnis fristlos gekündigt werden. (BGH, Az. VIII ZR 91/10, aus: GE 2011, S. 1013; LG Berlin, Az. 65 S 409/10, aus: GE 2011, S. 1621)

Wurde in einem Zeitraum von 14 Monaten die Miete 11 Mal unpünktlich gezahlt und der Mieter deswegen zweimal abgemahnt, kann bei erneuter unpünktlicher Mietzahlung das Mietverhältnis fristlos gekündigt werden. (BGH, Az. VIII ZR 301/10, aus: GE 2012, S. 57)

Wurde die Miete trotz zahlreicher Abmahnungen ständig verspätet gezahlt, nach der letzten Abmahnung einmalig pünktlich und anschließend wieder verspätet gezahlt, kann das Mietverhältnis fristlos gekündigt werden. (LG Berlin, Az. 65 S 409/10, aus: GE 2011, S. 1621)

Hat der Mieter jahrelang unpünktlich und unvollständig die Miete gezahlt, kann der Vermieter nicht fristlos kündigen ohne vorher den Mieter abgemahnt und auf die Rechtsfolgen weiterer Unpünktlichkeit und Unvollständigkeit hingewiesen zu haben. (LG Berlin, Az. 63 S 178/11, aus: GE 2012, S. 343)

Ist der Mieter wegen unpünktlicher Mietzahlung abgemahnt worden und zahlt später erneut unpünktlich die Miete, muss die fristlose Kündigung in angemessener Zeit danach erfolgen. Eine Kündigung knapp drei Monate später ist nicht angemessen und unwirksam. (AG Berlin Tempelhof-Kreuzberg, Az. 8 C 192/12, aus: WuM 2013, S. 304)
Fall: Von Juli 2011 bis November 2011 wurde die Miete ständig unpünktlich gezahlt, im November wurde schriftlich abgemahnt, im Dezember wurde wieder unpünktlich gezahlt, aber erst im März 2012 deswegen fristlos gekündigt und, weil der Mieter nicht auszog, Räumungsklage eingereicht. Für das Gericht ein unangemessen langer Zeitraum für die Kündigung, weswegen die Klage abgewiesen wurde.

Wurde die Miete in einem Jahr sechsmal unpünktlich gezahlt und sind in der Summe mehr als 13 Säumnistage zusammengekommen, kann das Mietverhältnis fristlos gekündigt werden. (LG Würzburg, Az. 42 S 406/13)

Ist der Mieter wegen unpünktlicher Mietzahlung abgemahnt worden und geht erneut die Miete zu spät beim Vermieter ein, ist eine Kündigung unwirksam, wenn der Mieter gleich nach Kenntnis der online vorgenommenen Fehlbuchung die Miete noch einmal überwiesen, bei der Bank einen Nachforschungsantrag gestellt und den Vermieter über den Nachforschungsantrag gleich nach Erhalt der Kündigung informiert hat. (LG Berlin, Az. 63 S 134/13, aus: GE 2014, S. 195)

Wird die Miete trotz Abmahnung über 5 Monate zu spät gezahlt, die Erhöhung des Betriebskostenvorschusses ignoriert und 15 Monate lang nur der alte geringere Betriebskostenvorschuss gezahlt, liegt gemäß § 573 I und II Nr. 1 BGB eine erhebliche Vertragsverletzung vor und kann das Mietverhältnis ordentlich gekündigt werden. (LG Berlin, Az. 18 S 104/13, aus: GE 2013, S. 1522)

Soll wegen unpünktlicher Mietzahlung gekündigt werden, muss der Mieter vorher abgemahnt worden sein. Überdies muss der Kündigungsgrund im Kündigungsschreiben angegeben werden. (AG Freiburg, Az. 53 C 1059/13)

Wurde bei einem bestehenden Mietverhältnis wegen zwei unpünktlich gezahlten Mieten abgemahnt, sechs Monate lang pünktlich gezahlt und dann erneut zu spät gezahlt, besteht zwar „*grundsätzlich*“ ein Kündigungsrecht, müssen aber die näheren Umstände berücksichtigt werden, um festzustellen, ob die Schwere und Nachhaltigkeit der Vertragsstörung eine Fortsetzung des Mietverhältnisses unzumutbar machen. (LG Berlin, Az. 63 S 322/13, aus: GE 2014, S. 1652)
Anmerkung: Im vorliegenden Fall besteht das Mietverhältnis seit 1978, kam es Anfang 2012 erstmalig zu Verspätungen, die beide Mieter mit Arbeitsplatzverlust und einem Trauerfall in der Familie begründeten,

© Copyright Harald Grzegorzewski

wurde anschließend wieder pünktlich gezahlt und kam es im Oktober erneut zur Verspätung, weil einer der Mieter in Depression verfiel und die Zahlung versäumte. Für das Gericht nur eine kurzzeitige und keine nachhaltige Vertragsverletzung, weshalb Kündigung und Räumungsbegehren zurückgewiesen wurden.

Ist der Mieter zu Beginn des Mietverhältnisses wegen unpünktlicher Mietzahlung mehrmals abgemahnt worden, und hat der Vermieter dann über 10 Jahre die unpünktliche Mietzahlung hingenommen, so liegt eine konkludente Vertragsänderung hinsichtlich Zahlungsfälligkeit vor und kann nicht wegen Unpünktlichkeit gekündigt werden. (LG Berlin, Az. 65 S 213/13, aus: GE 2014, S. 323)
Anmerkung: Das gilt auch für den Erwerber des Mietshauses, der mit allen Schuldverhältnissen auch konkludent entstandene Vertragsänderungen übernimmt.

Wurde die Miete mehrere Male zu spät gezahlt und der Mieter deswegen abgemahnt mit Androhung der Kündigung, kann das Mietverhältnis nicht ordentlich gekündigt werden, wenn es erneut zu einer - Verspätung – allerdings nur um 2 Werktage – kommt. Zwei Werktage sind keine „*hinreichende Erheblichkeit*“. (LG Berlin, Az. 63 S 80/14, aus: GE 2016, S. 126)
Anmerkung: Dem Mieter hielt das Gericht zu Gute, dass über Jahre vorher die Miete stets pünktlich gezahlt wurde und seit der Kündigung die Miete einen Monat im voraus gezahlt wird – in der Summe kein berechtigter Grund für eine ordentliche Kündigung.

Fristgemäß ist die Mietzahlung, wenn spätestens am 3. Werktag des Zeitabschnitts die Überweisung an den Vermieter veranlasst wird. Nicht entscheidend ist der Tag der Gutschrift auf dem Vermieterkonto. Eine Klausel im Formularmietvertrag "*Für die Rechtzeitigkeit der Zahlung kommt es nicht auf die Absendung, sondern auf den Eingang des Geldes an*“, ist gemäß § 307 BGB unwirksam, weil sie den Mieter unangemessen benachteiligt, indem sie ihm von der Bank verursachte Verzögerungen auferlegt. (BGH, Az. VIII ZR 222/15, aus: WuM 2017, S. 31)
Anmerkung: Anders als im Geschäftsverkehr unter Unternehmern gilt beim Zahlungsverkehr unter Privatpersonen und gegenüber Verbrauchern nicht die „*Zahlungsverzugsrichtlinie*“ der EU 2011/7 und ist auch nicht das EuGH-Urteil C-306/06 anwendbar, wonach Verspätung vorliege, wenn nicht am Fälligkeitstag die Gutschrift erfolgt sei. Damit verwirft der BGH die Rechtsauffassung unterer Instanzgerichte (z. B. LG Wuppertal, Az. 9 S 149/08; LG Freiburg, Az. 9 S 109/14; LG Lüneburg, Az. 6 S 10/14, LG Berlin, Az. 9 S 109/14, OLG Karlsruhe, Az. 7 U 177/13), wonach bei Zahlungen von Privatpersonen nicht der Tag der Überweisung (sog. qualifizierte Schickschuld), sondern der Tag der Empfängergutschrift (sog. qualifizierte Bringschuld) die Pünktlichkeit ausmache.

Auch wenn über Jahre ständig die Miete verspätet gezahlt wurde und der Vermieter nichts dagegen unternommen hatte, kann der Vermieter wieder pünktliche Zahlung verlangen, indem mit Abmahnung auf den vertragswidrigen Zustand hingewiesen und fristgemäße Zahlung eingefordert wird. Sollte es erneut zu verspäteten Zahlungen kommen, kann der Vermieter das Mietverhältnis fristlos kündigen. (AG Berlin Kreuzberg, Az. 9 C 79/15, aus: GE 2015, S. 1229)
Anmerkung: Aus der jahrelangen Duldung verspäteter Zahlung könne nicht einfach ein Einverständnis des Vermieters über die Verspätung hergeleitet werden, weil Schweigen bzw. Nichtstun in der Regel keine Willenserklärung darstellen. Entgegen dem obigen Urteil des LG, wo auf die Abmahnungen eine 10-jahrelange Duldung erfolgte und deshalb ein Verzicht auf pünktliche Zahlung und konkludente Verlegung der Fälligkeit angenommen werden durfte, wird hier eine jahrelang geduldete Unpünktlichkeit durch Abmahnungen beendet und vertragsgemäße Fälligkeit zum 3. Werktag verlangt.

Zahlt das Jobcenter die übernommene Miete immer wieder und erheblich zu spät oder nicht immer vollständig und ist der Vermieter aus besonderen finanziellen Gründen auf pünktliche und vollständige Zahlung angewiesen und hat der Mieter unterlassen, rechtzeitig Übernahme der Miete zu beantragen und auf pünktliche und vollständige Zahlung zu drängen, kann nach erfolglosen Abmahnungen das Mietverhältnis fristlos gekündigt werden. Allein der Umstand, dass das Jobcenter kein Erfüllungsgehilfe des Mieters ist, befreit nicht von der – ausnahmsweisen – Berechtigung zur fristlosen Kündigung. (BGH, Az. VIII ZR 173/15)
Anmerkung: Der BGH hat den Fall an das Landgericht zur erneuten Beurteilung zurückverwiesen, um dort prüfen zu lassen, ob der Vermieter aus persönlichen finanziellen Gründen auf pünktliche und vollständige Zahlung angewiesen ist (z. B. weil er von den Mieteinnahmen seinen Lebensunterhalt

© Copyright Harald Grzegorzewski

bestreitet oder einen Kredit bedienen muss) und ob der Mieter aktiv wurde und beim Jobcenter auf Pünktlichkeit drängte und die drohende Kündigung vorgetragen hat.

Wegen unpünktlicher Mietzahlung kann auch nach einer fruchtlosen Abmahnung nicht gekündigt werden, wenn die Verspätung jeweils nur wenige Tage beträgt und nur wenige Monate hintereinander stattfand und das Mietverhältnis über 12 Jahre beanstandungsfrei gewesen ist. Es fehlt unter diesen Bedingungen an der „*Erheblichkeit der Pflichtverletzung*“ für eine Kündigung. (LG Berlin, Az. 67 S 329/16, aus: GE 2017, S. 49)

Wegen ständig verspäteter Mietzahlung kann das Mietverhältnis ordentlich gekündigt werden. Eine vorherige Abmahnung ist nicht erforderlich. (LG Berlin, Az. 65 S 220/18, aus: GE 2019, S. 666)

Eine Kündigung (fristlos und hilfsweise ordentlich) wegen unpünktlicher Mietzahlungen, die schon 1½ Jahre zurückliegen, ist unwirksam, weil nach so langer Zeit nicht mehr davon gesprochen werden kann, die Fortsetzung des Mietverhältnisses sei unzumutbar geworden. (LG Leipzig, Az. 2 S 401/19, aus: GE 2020, S. 1190)
Anmerkung: Eine Kündigung müsse „*zeitnah*“ erfolgen, und könne nur nach fruchtloser Abmahnung und erneuter unpünktlicher Mietzahlung durchgeführt werden.

Haben der Vermieter und sein Vorvermieter über 6 Jahre eine unpünktliche Mietzahlung widerspruchlos hingenommen, ist ein Vertrauenstatbestand entstanden, wonach in der Unpünktlichkeit keine erhebliche Vertragsverletzung und Störung des Vertrauensverhältnis gesehen werde, weshalb nach erfolgter Abmahnung und erneuter dreimaliger unpünktlicher Mietzahlung nicht fristlos (bzw. hilfsweise ordentlich) gekündigt werden kann. (LG Berlin, Az. 67 S 158/21 und BGH, Az. VIII ZR 2/22, aus: GE 2022, S. 794)
Anmerkung: Mit der Abmahnung wurde zwar die Billigung der Unpünktlichkeit beendet, aber für dreimal unpünktliche Zahlung noch keine erhebliche Vertragsverletzung begründet.

Hat der Mieter drei aufeinander folgende Mieten nur wenige Tage zu spät gezahlt, ist eine Kündigung wergen Pflichtverletzung unwirksam. (AG Nürtingen, Az. 47 C 2084/23)

Rechtzeitig ist die Mietzahlung, wenn spätestens am 3. Werktag des Zeitabschnitts die Überweisung an den Vermieter erfolgt. Eine AGB-Klausel, wonach rechtzeitig gezahlt wurde, wenn der Betrag am letzten Tag der Frist auf dem Vermieterkonto gutgeschrieben wurde, ist unwirksam. (AG Berlin Schöneberg, Az. 105 C 21/24)

Hat der Mieter die Miete für zwei aufeinander folgende Monate unpünktlich gezahlt (einmal 8 Tage, davor 3 Wochen) und hat es danach keine weiteren Verzögerungen mehr gegeben, ist eine ordentliche Kündigung wegen Pflichtverletzung unwirksam. Und eine Verzögerung vor 2 Jahren hat im Kontext der beiden kündigungsbedingten Pflichtverletzungen keine Bedeutung, weil sie vom Vermieter 20 Monate lang geduldet wurde, bis endlich Zahlung erfolgte. (AG Saarbrücken, Az. 3 C 181/24)

siehe auch: **Jobcenter und Mietwohnung** unter *3. Mietübernahme*
siehe auch: **Kündigung wegen finanzieller Verhältnisse**
siehe auch: **Kündigung wegen Zahlungsverzug**

Kündigung wegen Verschmutzung der Wohnung

siehe: **Kündigung wegen Geruchsbelästigung**
siehe: **Kündigung wegen Gesundheitsgefährdung**
siehe: **Kündigung wegen Tierhaltung**
siehe: **Kündigung wegen Müll**

Kündigung wegen Verstoß gegen die Hausordnung

siehe: **Kündigung wegen Geruchsbelästigung**
siehe: **Kündigung wegen Unzumutbarkeit**

Kündigung wegen Vertrauensverhältnis

© Copyright Harald Grzegorzewski

Ein zerstörtes („*zerrüttetes*“) Vertrauensverhältnis zwischen Vermieter und Mieter rechtfertigt keine fristlose Kündigung, wenn kein pflichtwidriges Verhalten des Mieters die Zerrüttung verursacht hat. (BGH, VIII ZR 211/22)

siehe auch: **Kündigung wegen Beleidigung**
siehe auch: **Kündigung wegen Drogen**
siehe auch: **Kündigung wegen Unzumutbarkeit**

Kündigung wegen verweigerter Wohnungsbesichtigung

Verweigert der Mieter Terminvorschläge trotz mehrfacher schriftlicher Aufforderungen, um die Wohnung mit einem Handwerker besichtigten und ihren Zustand in Augenschein nehmen zu können, kann das Mietverhältnis nach erfolgter Abmahnung fristlos gekündigt werden. (LG Oldenburg, Az. 6 S 75/12)

Verweigert der Mieter ständig die Überprüfung der Fenster, wozu der Vermieter berechtigt ist, und lässt einen weiteren Termin einfach platzen, kann das Mietverhältnis gemäß § 573 I BGB gekündigt werden. (LG Berlin, Az. 65 S 527/14, aus: GE 2015, S. 733)
Anmerkung: Die „*auffällig zahlreichen Terminablehnungen*“ ließen den Eindruck zu, als wollten die Mieter eine Besichtigung auf jeden Fall verhindern. Wäre der letzte Termin nicht wegen einer akuten ärztlichen Behandlung geplatzt, wäre eine Kündigung gerechtfertigt gewesen.

Der Vermieter ist berechtigt, in der Mietwohnung anstehende notwendige Instandhaltungsarbeiten (hier: Innenanstrich der Fenster) zu überprüfen. Lässt der Mieter mehrere rechtzeitig angekündigte Termine zur Überprüfung platzen, kann das Mietverhältnis wegen Pflichtverletzung gemäß § 573 II Nr. 1 BGB ordentlich gekündigt werden. Die Kündigung ist hingegen unzulässig, wenn der letzte Termin, dessen Platzen die Kündigung auslöste, wegen eines dringenden unaufschiebbaren Arztbesuchs nicht eingehalten werden konnte. (LG Berlin, Az. 65 S 527/14)
Anmerkung: Auch, wenn das ständige Platzen der Termine wie eine grundsätzliche Verweigerung der Wohnungsbesichtigung erscheint, könne keine „*Vereitelung*“ angenommen werden, wenn ein unaufschiebbarer Arztbesuch dazwischen kommt, meinte das Gericht.

Reklamiert der Mieter zahlreiche Mängel (hier: in einem gemieteten Einfamilienhaus) und verweigert dem Vermieter, dem Verwalter sowie einem beauftragten Rechtsanwalt ständig den Zutritt zur Mietsache, um die Mängel in Augenschein nehmen und Termine zur Mangelbeseitigung abstimmen zu können, kann das Mietverhältnis nach erfolglosen Abmahnungen fristlos gekündigt werden. (AG Berlin Pankow, Az. 3 C 190/16, aus: GE 2017, S. 540)

Rügt der Mieter Mängel in der Wohnung und verweigert einer vom Vermieter beauftragten Person ständig den Zutritt zur Wohnung, um die Mängel zu prüfen, kann das Mietverhältnis nach erfolgloser Abmahnung ordentlich wegen erheblicher Pflichtverletzung gekündigt werden. (LG Berlin, Az. 63 S 316/16, aus: GE 2017, S. 1410)

Wollen Handwerker unangemeldet die Wohnung betreten zur Wartung der Rauchwarnmelder und ist der Mieter nicht anwesend, kleben daraufhin die Handwerker einen Zettel an die Wohnungstür mit Bitte um Rückruf zwecks Terminvereinbarung, liegt kein Kündigungsgrund vor, wenn die Mieter den Rückruf nicht vornehmen; denn das vertraglich vereinbarte Betretungsrecht gilt nur für den Vermieter, nicht aber gleichermaßen von ihm beauftragte Handwerksbetrieben. (LG Freiburg, Az. 3 S 266/18, aus: GE 2019, S. 1114)

Wird im Dachstuhl und den Balken der Wohnungsdecke Hausschwamm festgestellt und müssen zur Beseitigung auch Arbeiten in der darunter liegenden Wohnung und in diesem Zusammenhang auch Installationsarbeiten im Keller des Mieters durchgeführt werden und verweigert der Mieter den Handwerkern den Zutritt, kann das Mietverhältnis fristlos gekündigt werden. (BGH, Az. VIII ZR 281/13)
Anmerkung: Wegen der Dringlichkeit hinsichtlich Gefahrenabwehr und „*Erhaltung*“ der Mieträume brauchte der Anspruch zum Wohnungszutritt nicht erst über eine Duldungsklage durchgesetzt werden.

© Copyright Harald Grzegorzewski

Möchte sich der Vermieter sich einen „*Eindruck*“ von der Wohnung verschaffen oder sie vermessen, obwohl im Mietvertrag eine Größe vermerkt ist, kann bei Verweigerung der Besichtigung das Mietverhältnis nicht gekündigt werden. (LG Berlin, Az. 65 S 194/20, aus: GE 2021, S. 184)
Anmerkung: Laut Bundesverfassungsgericht hat ein Mieter grundsätzlich „*ein Recht, in Ruhe gelassen zu werden*“ (Az. 1 BvR 280/66)

Verweigert der Mieter den Kaufinteressenten der Mietwohnung Besichtigungstermine und verweigert auch, nachdem die Interessenten die Wohnung gekauft haben, ihnen als neue Eigentümer weiterhin die Besichtigung, kann das Mietverhältnis fristlos gekündigt werden. (AG München, Az. 474 C 4123/21)

Verweigert die 84-jährige Mieterin angekündigte Besichtigungen ihrer Wohnung, kann der Vermieter nicht wegen Pflichtverletzung das langjährige Mietverhältnis kündigen, wenn der Grund für die Besichtigung die vereinzelte Beschwerde einer Nachbarin über starken Urin- und Modergeruch aus der Wohnung der Mieterin ist und der Hausmeister keine unangenehmen Gerüche aus der Wohnung, kein unzureichendes Lüftungsverhalten und keine Verwahrlosung wahrgenommen hat. (LG München I, Az. 14 S 10625/23)

siehe auch: **Kündigung wegen Rauchwarnmelder**
siehe auch: **Wohnungsbesichtigung**

Kündigung wegen wirtschaftlicher Verwertung

Den Wohnungsmieter einer Eigentumswohnung kündigen wegen wirtschaftlicher Höherverwertung ist nicht zulässig - auch, wenn die unbewohnte Eigentumswohnung einen fast doppelt hohen Verkaufserlös erbringen würde; denn bessere Verkaufsmöglichkeit ist kein gesetzlich anerkannter Kündigungsgrund. (LG Hamburg, Az. 334 S 37/00, aus: NZM 2001, S. 1029)

Ein befristeter Mietvertrag (hier: mit Gewerbemietern) kann nicht vor Fristablauf außerordentlich gekündigt werden, um das Gebäude abreißen und ein neues Gebäude bauen zu lassen. Auch nicht, wenn alle anderen Mieter schon ausgezogen sind. Wirtschaftliche Verwertung rechtfertigt keine außerordentliche Kündigung nach § 543 Abs. 1 BGB. (OLG Dresden, Az. 5 U 1270/02, aus: NZM 2003, S. 356)

Die Erben einer Eigentumswohnung können das bestehende Mietverhältnis nicht kündigen mit der Begründung, der Verkauf einer leer stehenden Wohnung wäre leichter durchzuführen als der Verkauf in vermietetem Zustand. Eine Kündigung aus Verwertungsgründen bedarf des konkreten Nachweises, dass im vermieteten Zustand nur ein erheblich geringerer Preis erzielt oder gar nicht verkauft werden kann. (OLG Stuttgart, Az. 5 U 73/05, aus: WuM 2005, S. 658)

Käufer eines Wohnhauses mit 20 Mietwohnungen, die nicht sanierungsbedürftig sind und deren „*baulicher Zustand einer angemessenen Wohnraumversorgung mit üblichem Standard entspricht*“, kann nicht die Mietverträge kündigen, um die Wohnungen abreißen, neu bauen und das Objekt anschließend mit maximalen Gewinnaussichten verkaufen zu können. (LG Berlin, Az. 63 S 322/13, aus: GE 2014, S. 1651)
Anmerkung: Das Gericht begründete die Ablehnung der Räumungsklage mit der „*Sozialpflichtigkeit des Eigentums*“ gemäß Artikel 14 GG, die „*keinen Anspruch auf Gewinnoptimierung*“ gewährt und keine Kündigung zulässt, nur um den „*größtmöglichen wirtschaftlichen Vorteil*“ zu erlangen.

Die Kündigung wegen ersatzlosem Abriss oder erheblichem Rückbau des Gebäudes ist gemäß § 573 Abs. 1 BGB zulässig, wenn erheblicher Leerstand damit beseitigt werden soll. (LG Berlin, Az. 63 T 132/06, aus: GE 2007, S. 447)
Anmerkung: Die Kündigung betraf eine Wohnung im Ostberliner Plattenbau und erfolgte im Zuge mit dem Programm „*Stadtumbau Ost*“.

Die Wohnungskündigung wegen ersatzlosem Abriss des weitgehend leer stehenden Gebäudes ist zulässig und widerspricht nicht Art. 232 § 2 Abs.2 EGBGB, wonach Kündigungen wegen wirtschaftlicher Verwertung in den neuen Bundesländern unzulässig sind; denn der Abriss entspreche dem neuen Stadtentwicklungskonzept, dem demograpischen Wandel infolge ständigen Wegzugs von Anwohnern,

© Copyright Harald Grzegorzewski

liege somit im öffentlichen Interesse und stelle keinen Abriss aus wirtschaftlichen Verwertungsinteressen dar. (BGH, Az. VIII ZR 188/03)

Wird ein Wohngebäude mit sechs Wohnungen in Kenntnis seines schlechten Zustands und seiner Sanierungsbedürftigkeit und Unrentabilität gekauft, und werden anschließend die Mietverhältnisse gekündigt, um das Gebäude abreißen und einen Neubau errichten zu können, liegt kein rechtsmissbräuchliches Verhalten des Vermieters vor, weil auch dem Voreigentümer bei dem vollsanierungsbedürftigen Gebäude Abriss und Neubau zugestanden hätten. Insofern ist „*unerheblich*“, wer „*die gebotenen Maßnahmen*“ durchführt. (BGH, Az. VIII ZR 8/08)
Anmerkung: Beseitigung der Feuchtigkeit im Keller, Hausschwammbehandlung, Dämmung oberster Geschossdecken beheizter Räume und Dämmung der Heizungs- und Wasserrohre unbeheizter Räume hätten eine Vollsanierung durch Entkernung des Gebäudes und neuen Innenausbau mit neuer Raumaufteilung und moderner Ausstattung erfordert und Kosten oberhalb des Kaufpreises verursacht, wodurch der Vermieter gemäß § 573 Abs. 2 Nr. 3 „*erhebliche Nachteile erleiden würde*“.

Der ersatzlose Abriss eines Gebäudes ist keine wirtschaftliche Verwertung im Sinne des § 573 Abs. 2 Nr. 3 BGB, die eine Kündigung des Mietverhältnisses rechtfertigen kann; denn nur abreißen bewirkt keine Realisierung des dem Grundstück innewohnende materiellen Wertes. (BGH, Az. VIII ZR 70/19)
Anmerkung: Ein seit Jahrzehnten bewohntes Landarbeiterhaus mit Toiletten im sonst unbewohntem Seitenflügel sollte abgerissen werden ohne einen Neubau anschließend errichten zu wollen.

Wird gekündigt, um das Gebäude abreißen zu lassen, müssen im Kündigungsschreiben die Reparatur- und Sanierungskosten den Abriss- und Neubaukosten gegenübergestellt werden, um dem Mieter Gelegenheit zu geben, wenigstens „*in groben Zügen*“ den Kündigungsgrund nachvollziehen und überprüfen zu können. (LG Berlin, Az. 63 S 48/06, aus: GE 2007, S. 659)
Anmerkung: Nur eine öffentlich-rechtliche Genehmigung zum Abriss vorzulegen, entspricht laut Gericht nicht den Anforderungen des § 573 Abs. 3 BGB.

Wird gekündigt wegen wirtschaftlicher Verwertung, muss im Kündigungsschreiben dargelegt werden, warum ein Fortbestand des Mietverhältnisses unter Wirtschaftlichkeitsgesichtspunkten für den Vermieter nachteilig ist. Es genügt nicht aufzulisten, was an Sanierungsmaßnahmen geplant sei und die Bank die Sanierung nur unter der Bedingung finanzieren werde, dass alle Mieter ausgezogen seien. (AG Bremen, Az. 9 C 155/15)

Wird die Mietwohnung gekündigt, um das Wohnhaus abreißen und ein Gewerbegebäude errichten zu lassen, ist diese Verwertungskündigung unzulässig, wenn Fortbestand der bisherigen Mietverträge keine „*erheblichen Nachteile*“ für den Vermieter darstellt. Die bloße Behauptung, dass Abriss und Neubau des Hauses und Vermietung an ein benachbartes Modehaus höhere Mieterträge liefern werde, genügt nicht. (BGH, Az. VIII ZR 243/16)
Anmerkung: Der BGH hob hervor, dass die verfassungsrechtliche Eigentumsgarantie nicht nur für den Vermieter, sondern auch für das „*Besitzrecht des Mieters*“ gilt und abzuwägen ist, ob die dem Vermieter aus dem Fortbestehen des Mietverhältnisses erwachsenden Nachteile kleiner oder größer sind als die dem Mieter aus dem Verlust der Wohnung entstehenden Nachteile.

Eine Kündigung, um zwei Wohnungen zusammenzulegen, ist unwirksam, wenn zum Zeitpunkt der Kündigung noch gar keine konkrete Planung der Zusammenlegung vorliegt und vor allem, wenn Kündigung und Räumungsklage gegen den Mieter der Nachbarwohnung gerichtlich zurückgewiesen wurden und der Vermieter diese Räumungsklage nicht weiter verfolgt. (LG Berlin, Az. 67 S 16/18)
Anmerkung 1:Das Gericht berücksichtigte zugunsten des Mieters, dass der Vermieter das Wohnhaus in einem sanierungsbedürftigen Zustand gekauft habe (mit einem Leerstand von über 80 %) und somit von den wirtschaftlichen Nachteilen wusste.
Anmerkung 2: Das Gericht hob die „*Sozialpflichtigkeit des Eigentums*“ hervor, wozu ein „*grundsätzliches Bestandsinteresse des Mieters*“ an seiner „*Wohnung als seinem Lebensmittelpunkt*“ gehöre, das bei Verwertungskündigungen zu berücksichtigen sei; denn Eigentum allein begründe „*keinen Anspruch auf Gewinnoptimierung oder … Nutzungsmöglichkeiten, die den größtmöglichen wirtschaftlichen Vorteil versprechen*“. Stattdessen sei „*auch das Besitzrecht des Mieters an der gemieteten Wohnung …Eigentum im Sinne von Art. 14 GG und deshalb grundgesetzlich geschützt*“.

© Copyright Harald Grzegorzewski

Hat der Vermieter (hier: eine Gemeinde des Landes) das Gebäude über Jahrzehnte nicht instand gehalten und die Miete der Mieter seit fast 50 Jahren nicht erhöht, kann dem letzten verbliebenen Mieter nicht aus wirtschaftlichen Verwertungsgründen gekündigt werden mit der Begründung, die Rendite sei zu niedrig und der Sanierungsaufwand unverhältnismäßig hoch, weil dieser Zustand von der kommunalen Verwaltung durch schuldhafte Versäumnisse selbst herbeigeführt wurde. (LG Osnabrück, Az. 1 S 117/19)

Hat der Vermieter ein Wohngebäude erworben und möchte das Haus abreißen und einen Neubau errichten, weil Sanierung der Bausubstanz und jährliche Bewirtschaftung unwirtschaftlich wären, keine Rendite erbringen und somit den Vermieter an einer „*angemessenen wirtschaftlichen Verwertung des Grundstücks*“ hindern und nur ein Neubau beim Wiederverkauf eine Rendite erbringen würde, sind bei einer Kündigung des Mieters gemäß § 573 Abs. 2 Nr. 3 BGB die grundsätzlichen und konkreten Interessen des Mieters am Fortbestand des Mietverhältnisses zu berücksichtigen, u. a. sein langjähriger Lebensmittelpunkt in der Wohnung und die Ungewissheit, auf dem durch erheblichen Mietenanstieg und Wohnungsknappheit gekennzeichnetem Berliner Wohnungsmarkt einen angemessenen Ersatzwohnraum finden zu können. „*Diese erheblichen materiellen und immateriellen Nachteile*“ des Mieters überwiegen die dem Vermieter „*durch einen Fortbestand des Mietverhältnisses entstehenden wirtschaftlichen Einbußen*“, weshalb die Kündigung des Mietverhältnisses unwirksam ist. (LG Berlin II, Az. 67 S 289/23, aus GE 2024, S. 449)

Die ordentliche Kündigung des Mietvertrages über ein Einfamilienhaus wegen wirtschaftlicher Verwertung ist zulässig, wenn die Differenz zwischen Verkaufswert im unvermieteten Zustand und im vermieteten Zustand 15 bis 20 % beträgt. (AG Dachau, Az. 4 C 240/22)

Bei einer Verwertungskündigung ist nicht allein zu prüfen, ob die bewohnte Wohnung der Durchführung der beabsichtigten Verwertung entgegensteht, sondern auch zu prüfen, das bestehende Mietverhältnis der Durchführung der geplanten Arbeiten entgegensteht oder ob nicht ein vorübergehender Auszug des Mieters in eine Alternativwohnung für den Vermieter finanziell zumutbar und der Mieter bereit ist, den vorübergehenden Auszug und eine eventuelle Mietanpassung hinzunehmen. (LG Lübeck, Az. 14 S 38/24)

siehe auch: **Eigenbedarf und Berufsausübung**

Kündigung wegen Wohnflächenabweichung

siehe: **Fläche der Mietsache und Abweichung von der Vertragsgröße**

Kündigung wegen Zahlungsverzug

Hat sich der Vermieter im Kündigungsschreiben verrechnet und einen falschen bzw. zu hohen Mietrückstand und falsche Monate, für die nicht gezahlt wurde, angegeben, so bleibt das Kündigungsschreiben wirksam, wenn ein Rückstand in Höhe von zwei Monatsmieten vorliegt und dieser Rückstand als Kündigungsgrund angegeben wird. Und die Räumungsklage ist zulässig, wenn bei Klageerhebung dieser Rückstand immer noch besteht. (BGH, Az. VIII ZB 31/04, aus: WuM 2004, S. 489)

Für die fristlose Kündigung wegen Zahlungsverzug ist keine vorherige Abmahnung mit Fristsetzung zur Mietnachzahlung erforderlich. Und aus dem Umstand, dass der Vermieter nicht sofort fristlos kündigt beim Fehlen zwei aufeinanderfolgender Monatsmieten, kann der Mieter nicht den Schluss ziehen, sein Verhalten werde geduldet und deswegen erwarten, bei Nichtduldung erst durch eine Abmahnung zur Zahlung der fehlenden Mieten aufgefordert zu werden. (BGH, Az. VIII ZR 115/08, aus: GE 2009, S. 511)

Für die ordentliche Kündigung wegen erheblicher Vertragsverletzung (hier: Nichtzahlung von zwei Monatsmieten in Folge) ist eine vorherige Abmahnung nicht erforderlich. (LG Berlin, Az. 63 S 432/09, aus: GE 2010, S. 913)

Kein Zahlungsverzug und Grund für eine Kündigung liegt vor, wenn der Mieter sich über die Höhe einer Aufrechnungsforderung irrt, zu viel von der Miete einbehält und nur deswegen in Zahlungsrückstand gerät. (LG Berlin, Az. 62 S 277/05, aus: GE 2007, S. 1486)

© Copyright Harald Grzegorzewski

Fall: Der Mieter hatte Feuchtigkeitsschäden dem Vermieter angezeigt, der Vermieter daraufhin eine Überprüfung durch Handwerker und seine Versicherung vornehmen lassen, dann aber nichts weiter unternommen, so dass der Mieter selbst die Schäden beseitigen ließ und die Kosten mit der Miete aufrechnete, infolgedessen zum Kündigungszeitpunkt kein „*wichtiger Grund*“ gemäß § 543 Abs. 2 Satz 1 Nr. 3 BGB mehr bestand.

Kein Zahlungsverzug und kein mietrechtlicher Kündigungsgrund liegt vor, wenn der Mieter die Anwalts- und Prozesskosten aus einem früheren Räumungsprozess gegen ihn nicht beglichen hat. (BGH, Az. VIII ZR 267/09)

Bleibt der Mieter eine Betriebskostennachzahlung in Höhe von über 2 Monatsmieten länger als einen Monat schuldig, kann das Mietverhältnis fristlos gekündigt werden. (LG Berlin, Az. 63 S 202/14, aus: GE 2015, S. 452)
Anmerkung: Der Mieter hatte gegen die Betriebskostenabrechnung keine konkreten Einwände erhoben, nicht in die Abrechnungsbelege Einsicht genommen, nur pauschal ihre Höhe bestritten, auf eine anschließende Kündigung wegen Zahlungsverzug wenige Monate später nicht reagiert und auch nicht die Nachzahlung geleistet, weshalb die zweite Kündigung erfolgte und zum Räumungsurteil führte. Die erste Kündigung stufte das Gericht rückwirkend als Abmahnung ein.

Begleicht der Mieter eine Betriebskostennachzahlung in Höhe von fast zwei Monatsmieten nicht, kann das Mietverhältnis nach erfolglosen Abmahnungen ordentlich gekündigt werden, weil Betriebskosten ein Teil der Miete sind und ihre Nichtzahlung eine „*erhebliche Vertragsverletzung*“ darstellt. Eine Zahlung erst nach erfolgter Kündigung und Klageeinreichung „*heilt*“ den aus der Kündigung folgenden Räumungsanspruch nicht. (LG Berlin, Az. 63 S 158/15, aus: GE 2016, S. 126)
Fall: Nach Erhalt der Abrechnung und Nachforderung in Höhe von fast drei Monatsmieten reagierten die Mieter nicht und haben erst nach Erhalt von zwei Abmahnungen Einsicht in die Abrechnungsunterlagen genommen und diverse Einwände erhoben. Nach erneuter Nichtzahlung, Kündigung und Klageeinreichung wurde der Betrag nachgezahlt – für das Gericht zu spät, denn nach Einsichtnahme und Prüfung hätte eine berechtigte Nachforderung in Höhe von fast zwei Monatsmieten festgestellt werden können und wenigstens zeitnah unter Vorbehalt gezahlt werden müssen.
Anmerkung: Im Urteil berief sich das Landgericht u. a. auf das BGH-Urteil, wonach eine „richtige“ Nachforderung Grund für eine Kündigung sein kann (Az. VIII ZR 360/11) und das BGH-Urteil, wonach ein Rückstand in Höhe über einer Monatsmiete eine ordentliche Kündigung gemäß § 573 II 2 Nr. 1 BGB rechtfertigt (Az. VIII ZR 107/12)

Fordert der Vermieter den Mieter mit Fristsetzung zur Zahlung der rückständigen Betriebskostennachforderungen auf, kann das Mietverhältnis nicht fristlos gekündigt werden, wenn seit der Aufforderung über zwei Monate vergangen sind. (AG Berlin Tempelhof-Kreuzberg, Az. 16 C 497/11)
Anmerkung: Unbeantwortet ließ das Gericht die Frage, ob überhaupt wegen Nichtzahlung von Betriebskostennachforderungen gekündigt werden könne. Allein die Wartezeit von über 2 Monaten macht eine fristlose Kündigung unwirksam.

Nicht geleistete Betriebskostennachzahlungen berechtigen nicht zur fristlosen Kündigung. (AG Hamburg Bergedorf, Az. 409 C174/12)

Wegen nicht oder nicht vollständig gezahlter Betriebskostennachforderung kann nicht fristlos gekündigt werden. Gemäß § 542 Abs. 2 BGB kann nur bei Verzug regelmäßig wiederkehrender Zahlungen gekündigt werden, nicht aber bei Verzug von Einmalzahlungen wie z. B. Betriebskostennachzahlungen. (AG Berlin Köpenick, Az. 13 C 66/13)

Die unberechtigte Zurückbehaltung der Betriebskostenvorauszahlungen rechtfertigt eine ordentliche Kündigung gemäß § 573 Abs. 1, Satz 1 und Abs. 2 Nr. 1 BGB, wenn die zurückbehaltenen Beträge die Summe von zwei Monatsmieten übersteigen. Das gilt auch, wenn der Mieter nicht aus eigener Überlegung heraus handelte, sondern auf Anraten einer zulässigen Rechtsberatung (hier: eines Mietervereins). (BGH, Az. VIII ZR 102/06, aus: GE 2006, S. 46)
Anmerkung: Unberechtigt war die Zurückbehaltung, weil der Mieter damit die Überlassung von Kopien der Originalrechnungen zur Überprüfung vergangener Betriebskostenabrechnungen erzwingen wollte. Weil der örtliche Mieterverein dazu "*fahrlässig*" geraten hatte, kann der Mieter gegebenenfalls vom

© Copyright Harald Grzegorzewski

Mieterverein Schadenersatz verlangen, wie das Gericht bei der Urteilsverkündung ausführte. (aus: Tsp 28.10.2006, S. I 9)

Rückstände aus zu geringen Betriebskostenvorauszahlungen in Höhe von 2 Monatsmieten rechtfertigen eine fristlose Kündigung. Zahlungsklage muss der Vermieter nicht vorher erheben. (BGH, Az. VIII ZR 1/11)
Anmerkung: Der Vermieter hatte die Vorauszahlungen gemäß § 560 Abs. 4 BGB einseitig erhöht, der Mieter weiterhin nur die alte Vorauszahlung geleistet.

Rückstände aus nicht verweigerten Betriebskostennachzahlungen und Betriebskostenvorauszahlungen, die länger als einen Monat bestehen und die Höhe einer Monatsmiete übersteigen, rechtfertigen eine ordentliche Kündigung wegen erheblicher schuldhafter Vertragsverletzung. Einer Abmahnung bedarf es nicht. (LG Berlin, Az. 63 S 217/17, aus: GE 2018, S. 1462)

Hat der Mieter trotz vorangegangener Abmahnungen Mietrückstände in Höhe von 52 % einer Monatsmiete, kann der Vermieter das Mietverhältnis wegen erheblicher schuldhafter Vertragsverletzung gemäß § 573 Abs. 2 Nr. 1 BGB ordentlich kündigen. Die nachträgliche Zahlung des Mietrückstands hebt die Kündigung nicht auf, wie es bei einer fristlosen Kündigung gemäß § 569 Abs. 3 Nr. 2 der Fall ist. (AG Berlin Mitte, Az. 21 C 356/06, aus: GE 2007, S. 155)

Hat der Mieter durch Mietminderungen einen Rückstand von über 2 Monatsmieten anwachsen lassen, kann das Mietverhältnis fristlos und hilfsweise ordentlich gekündigt werden. Die Nachzahlung der Rückstände innerhalb der Schonfrist macht die fristlose Kündigung unwirksam. Die ordentliche Kündigung blieb wirksam. Die Begründung des Mieters, er habe die zulässige Minderungsquote nicht gekannt, ließ das Gericht nicht gelten. (LG Berlin, Az. 67 S 502/10)

Hat der Mieter unberechtigt die Miete gemindert und ist ein Rückstand von über 2 Monatsmieten entstanden, kann das Mietverhältnis fristlos gekündigt werden. (BGH, Az. VIII ZR 138/11)
Anmerkung: Die Nichtberechtigung der Mietminderung ergab sich erst durch Beweisaufnahme im Gerichtsprozess, weshalb es ratsam scheint, anstatt Mietminderung besser Mietzahlung unter Vorbehalt zu leisten und sich später im Klageverfahren die überzahlte Miete einzufordern.

Haben die Mieter wegen angeblichem Lärm die Miete gemindert und wird im Berufungsverfahren durch Gutachten bestätigt, dass keine eine Minderung rechtfertigende Lärmbeeinträchtigung vorlag, kann wegen Zahlungsverzug gekündigt werden. Auf einen Rechtsirrtum, wonach sie glaubten, zur Minderung berechtigt zu sein, können sich die Mieter nicht berufen, weil schon das Amtsgericht keine Lärmbeeinträchtigung angenommen hatte. (LG Berlin, Az. 65 S 73/19, aus: GE 2020, S. 400)
Anmerkung: Das Landgericht wies darauf hin, dass die Mieter besser die volle Miete unter Vorbehalt gezahlt hätte statt über 11 Monate um 25 % zu mindern und einen erheblichen Rückstand anwachsen zu lassen.

Hält der Mieter einen Teil der Miete zurück, weil der Vermieter über Jahre einen angezeigten Mangel nicht beseitigen lässt und nimmt der Vermieter später ohne Vorankündigung die Mangelbeseitigung vor, ist der Mieter verpflichtet, die zurückbehaltene Miete unverzüglich nachzuzahlen. Unterbleibt die Nachzahlung, kann das Mietverhältnis wegen Zahlungsverzug gekündigt werden. (BGH, Az. VIII ZR 221/14, aus: GE 2014, S. 1526)
Anmerkung: Über die Beseitigung des Mangels wurde der Mieter wenige Tage später informiert. Weil der Mieter im Ausland war, konnte er die Nachzahlung nicht sofort veranlassen. Auch nach seiner Rückkehr und Kenntnisnahme von der Mangelbeseitigung erfolgte keine Nachzahlung, weshalb knapp eine Woche später die Kündigung erfolgte.

Hat der Mieter wegen Mängeln einen Teil der Miete zurückbehalten und nach Mangelbeseitigung die zurückbehaltenen Beträge nicht unverzüglich an den Vermieter überwiesen, kann das Mietverhältnis ohne vorherige Abmahnung fristlos gekündigt werden, wenn der Rückstand über zwei Monate mehrere Monatsmieten beträgt. (LG Berlin, Az. 65 S 142/14)
Anmerkung: Wegen Schimmelflecken, die keine Gesundheitsgefährdung, sondern nur eine optische Beeinträchtigung darstellten und eine Minderung von 5 % gerechtfertigt hätten, wurde die gesamte Miete

© Copyright Harald Grzegorzewski

zurückbehalten, was nur bei einer Minderungsquote von über 20 % gerechtfertigt gewesen wäre. Weil nach Mangelbeseitigung die Mietrückstände nicht ausgeglichen wurden, erfolgte die fristlose Kündigung.

Hat der Mieter die Miete wegen Mängel an der Mietsache gemindert und ist ein Rückstand von über einer Monatsmiete entstanden, kann das Mietverhältnis nicht wegen erheblicher Pflichtverletzung gekündigt werden; denn es ist keine erhebliche Pflichtverletzung, wenn kurz nach Einzug in die Wohnung der Mieter Beseitigung vermeintlicher Mängel verlangt und deswegen nicht die volle Miete gezahlt hat, bis von ihm selbst Mängelbeseitigung veranlasst wurde. (AG Gummersbach, Az. 11 C 46/13)
Anmerkung: Die Berechtigung zur Mietminderung wurde vom Vermieter nicht gänzlich bestritten, nur die Höhe, die der Mieter monatlich zurückbehielt.

Verweigert der Mieter die Beseitigung der angezeigten Mängel und mindert weiterhin die Miete, kann das Mietverhältnis wegen Zahlungsverzug fristlos und behelfsweise ordentlich gekündigt werden, wenn die Höhe der Minderung den Betrag von zwei Monatsmieten übersteigt. (BGH, Az. VIII ZR 12/18, aus: GE 2019, S. 790)
Anmerkung: Die Mangelbeseitigung wurde verweigert, um nicht „*Beweismittel*“ im anstehenden Rechtsstreit mit dem vorherigen Vermieter zu beseitigen. Gegenüber dem neuen Vermieter wurde die Minderung fortgesetzt. Für das Gericht nicht zulässig, weil als Beweis vorliegender Mängel Fotografien und Zeugnisaussagen der Handwerker genügt hätten.

Berechtigen Mängel in der Wohnung zur Mietminderung und hält der Mieter deswegen einen Teil der Miete zurück, kann wegen der angewachsenen Mietrückstände nicht gekündigt werden, weil der Grund „*Zahlungsverzug*“ nicht vorliegt. (BGH, Az. VIII ZR 288/14)
Anmerkung: Gemäß Urteil muss die Mietminderung berechtigt und die Zurückbehaltung zeitlich begrenzt sein und darf der Betrag nicht die Summe des dreifachen des Minderungsbetrages überschreiten.

Hat der Mieter dem Vermieter mehrere Mängel angezeigt und verweigert die Wohnungsbesichtigung zur Feststellung der Mängel, hat er kein Recht auf Mietminderung. Übersteigt der Fehlbetrag mehr als zwei Monatsmieten, ist eine fristlose Kündigung wegen Zahlungsverzug gerechtfertigt. (LG Berlin, Az. 65 S 185/19, aus: GE 2021, S. 711)

Keine Kündigung wegen Mietrückständen, die aus einer berechtigten Mietminderung angewachsen sind (hier: undichte Duschkabine und beschädigte Schlafzimmerwand). (AG Stuttgart, Az. 32 C 1562/19)

Hat der Gewerbemieter die Miete wegen einer nahegelegenen Baustelle gemindert und sind die Rückstände auf über 2 Monatsmieten angewachsen, kann der Vermieter fristlos kündigen, wenn die Minderung zu hoch angesetzt wird (statt akzeptablen 15 % gleich 30 %) oder gar kein Minderungsrecht besteht, weil der Gewerbemieter allein das „*Verwendungs- und Ertragsrisiko eines Geschäftsbetriebs*“ trägt. (OLG Frankfurt/Main, Az. 2 U 174/14)

Beträgt der Mietrückstand nach 2 aufeinanderfolgenden Monaten mehr als eine Monatsmiete, so kann gemäß § 543 Abs. 2 Satz 1 BGB fristlos gekündigt werden. (OLG Düsseldorf, Az. I-10 U 30/06, aus: GE 2007, S. 514)

Beträgt der Mietrückstand nach einem Monat mehr als eine Monatsmiete, kann das Mietverhältnis ordentlich gekündigt werden. Die bei fristloser Kündigung geltende Schonfrist von 2 Monaten, in denen durch Zahlungsausgleich die fristlose Kündigung abgewendet werden kann, findet hier keine Anwendung. (BGH, Az. VIII ZR 107/12, aus: GE 2012, S. 1629)
Anmerkung: Im Urteil weist der BGH darauf hin, dass die Zahlung sämtlicher Rückstände innerhalb der Schonfrist die Pflichtverletzung „*in einem milderen Licht*“ erscheinen lasse und insofern „*von Bedeutung sein*“ könne. Weil im vorliegenden Fall aber der Zahlungsausgleich erst neun Monate nach der Kündigung erfolgte, scheide eine Rücksichtnahme aus „*Rücksicht auf Treu und Glauben*“ aus.

Wurde vertraglich eine Monatsmiete vereinbart und hat das Mietverhältnis erst am 16. Juli begonnen und soll wegen Zahlungsverzug gekündigt werden, ist die Miete für Juli tagesgenau auszurechnen. Konkret: Monatsmiete geteilt durch 31 mal 16 ergibt die Mietschuld für Juli. (AG Berlin Charlottenburg, Az. 210 C 348/18, aus: GE 2020, S. 675)

© Copyright Harald Grzegorzewski

Um die Kündigung „*in einem milderen Licht*“ erscheinen und mit Zahlung der Rückstände innerhalb der Schonfrist unwirksam werden zu lassen, muss der Mieter detailliert darlegen, dass ihn kein Verschulden an den Rückständen trifft. Allgemeine Aussagen wie „*Umsatzeinbußen*“ und „*verzögerte Zahlungen des Jobcenters*“ genügen nicht. Werden keine Umstände im einzelnen und detailliert vorgetragen, bleibt die ordentliche Kündigung bestehen. (LG Berlin, Az. 65 S 223/18, aus: GE 2019, S. 1116)

Beträgt der Mietrückstand zwar mehr als eine Monatsmiete, aber der Verzugszeitraum nur einen Tag, kann das Mietverhältnis nicht ordentlich gekündigt werden. (LG Berlin, Az. 18 S 64/14, aus: GE 2014, S. 1590)
Fall: Der Mieter zahlte monatlich zu wenig Miete. Bei einem angewachsenen Rückstand von 747,49 € wurde fristlos gekündigt. Da die Monatsmiete 779,38 € betrug, war die fristlose Kündigung unwirksam. Im Folgemonat stieg der Rückstand auf 842,87 €, gleich einen Tag, nachdem dieser Rückstand entstanden war, wurde ordentlich gekündigt. Die Kündigung war unwirksam, weil der Rückstand nicht über einen Monat lang bestand.

Bei Kündigung wegen Zahlungsverzug von mehr als einer Monatsmiete für zwei aufeinander folgende Termine ist die Höhe der monatlichen Vertragsmiete maßgebend und nicht die Höhe einer geminderten Miete. (BGH, Az. VIII ZR 193/16, aus: GE 2017, S. 1333)
Anmerkung: Gemäß § 543 II Nr. 3a BGB gilt nicht der Zeitraum von 2 Monaten, sondern die Anzahl von 2 aufeinander folgenden Terminen. Weil Mieten im voraus zu entrichten sind, heißt das 1 Kalendermonat plus wenige Werktage.

Wird monatelang zu wenig Miete gezahlt und hat sich trotz schriftlicher Abmahnung das Verhalten des Mieters nicht geändert und ist ein Rückstand von mehr als einer Monatsmiete angewachsen, kann das Mietverhältnis fristlos gekündigt werden. (AG Karlsruhe, Az. Az. 4 C 41/14)

Beträgt der Mietrückstand über 2 Monatsmieten und ist durch unberechtigte Mietminderung entstanden, kann das Mietverhältnis fristlos gekündigt werden. (BGH, Az. VIII ZR 138/11, aus: WuM 2012, S. 499)
Anmerkung: Im Verfahren vor dem Amtsgericht ergab die Beweisaufnahme, dass die Mietminderung unberechtigt war und somit die Kündigung zulässig war. Dem Mieter im Berufungsverfahren vor dem Landgericht zugestandenem „*Rechtsirrtum*“ ließ der BGH nicht gelten und bestätigte die erstinstanzliche Kündigung.

Wurde die Mietforderung einem Inkasso-Unternehmen übergeben, kann das Inkasso-Unternehmen selbstständig eine Ratenzahlung mit dem säumigen Mieter vereinbaren. Ist das geschehen, kann diese Forderung später neu entstehenden Rückständen nicht zugezählt und als Gesamtsumme als Begründung für die fristlose Kündigung wegen Zahlungsverzug herangezogen werden. (LG Berlin, Az. 67 T 60/04, aus: MM 11/04, S. 31)

Wurde vor Gericht wegen Mietstreitigkeiten ein Vergleich zwischen Mieter und Vermieter geschlossen und zahlt der Mieter den Betrag trotz Mahnung und Kündigungsandrohung nicht, kann das Mietverhältnis fristlos gemäß § 543 BGB gekündigt werden, weil die Nichtbefolgung einer gerichtlichen Entscheidung bzw. gerichtlicher Vergleiche einen schwerwiegenden Vertragsverstoß darstellt. (LG Berlin, Az. 65 S 39/05, aus: GE 2005, S. 1195)

Wurde fristlos gekündigt und Räumungsklage eingereicht und hat der Mieter trotz Aufforderung und Fristsetzung keine Bereitschaft gezeigt, die Wohnung behalten zu wollen, kann gegen den Mieter noch vor Ablauf der zweimonatigen Schonfrist ein Versäumnisurteil im schriftlichen Vorverfahren erlassen und schneller ein vollstreckbarer Räumungstitel erlangt werden. (LG Hamburg, Az. 311 T 16/03, aus: WuM 2003, S. 275)

Wird wegen Zahlungsverzug fristlos gekündigt und im Klageverfahren Räumung beantragt, gibt es keinen Rechtsgrund, nicht schon vor Ablauf der zweimonatigen Schonfrist gemäß § 569 Abs. 2 BGB ein Versäumnisurteil gegen den Mieter zu erlassen, um die Räumung durchführen zu können. (LG Berlin, Az. 63 T 81/04, aus: GE 2004, S. 1395)

© Copyright Harald Grzegorzewski

Hat sich aufgrund zu geringer Mietzahlung ein kündigungsrelevanter Rückstand ergeben und gleicht der Vermieter durch Aufrechnung mit Betriebskostenguthaben den Rückstand teilweise aus, so dass im Ergebnis der Rückstand keine ganze Monatsmiete mehr beträgt, kann nicht wegen Zahlungsverzug gekündigt werden. (LG Berlin, Az. 67 S 397/14, aus: GE 2015, S. 386)

Wird wegen Zahlungsverzug fristlos und zusätzlich fristgemäß gekündigt, und wird anschließend der Mietrückstand ausgeglichen, wird nur die fristlose Kündigung unwirksam. Die fristgemäße Kündigung bleibt wirksam. (LG Berlin, Az. 67 S 365/13, aus: GE 2014, S. 742)

Wird das Mietverhältnis fristlos wegen Zahlungsverzug gekündigt, wird gemäß § 569 Abs. 3 Nr. 2 Satz 1 BGB durch Nachzahlung der Rückstände innerhalb der 2-monatigen Schonfrist die fristlose Kündigung unwirksam. Kommt es innerhalb von 2 Jahren nach der ersten fristlosen Kündigung erneut zu Mietrückständen und fristloser Kündigung, kann diese fristlose Kündigung gemäß § 569 Abs. 3 Nr. 2 Satz 2 BGB nicht durch Nachzahlung der Rückstände unwirksam gemacht werden. (BGH, Az. VIII ZR 6/09)
Fall: Am 15.11.2006 wurde fristlos gekündigt, am 5.12.2006 wurden die Rückstände beglichen. Dadurch wurde die Kündigung unwirksam und das Mietverhältnis fortgesetzt. Am 11.05.2007 wurde erneut fristlos gekündigt, am 4.07.2007 wurden die Rückstände wieder beglichen. Die Kündigung blieb wirksam, weil ihr in 2 Jahren vorher bereits eine unwirksam gewordene Kündigung vorausgegangen ist. Der BGH hob hervor, dass die Ausnahmeregelung des § 569 Abs. 3 Nr. 2 Satz 1 BGB im Zeitraum von zwei Jahren nur einmal greift, wie Satz 2 zum Ausdruck bringt.

Ist der Mieter mit mehreren Mieten in Verzug, kann er fristlos gekündigt werden. Unerheblich ist hierbei, ob beim Jobcenter ein Antrag auf Übernahme der Mietkosten gestellt und noch nicht beschieden wurde. (LG Berlin, Az. 67 T 18/10, aus: GE 2010, S. 487)
Anmerkung: Unzulässig, so das Landgericht, sei die Berufung auf ein Urteil des BGH (Az. VIII ZR 64/09), wonach das Jobcenter kein Erfüllungsgehilfe des Mieters sei und der Mieter Verschulden des Jobcenters nicht zu vertreten habe; denn im Unterschied zum BGH-Urteil ging es hier nicht um ständig verspätete Mietzahlung durch das Jobcenter, sondern um erhebliche Mietrückstände und hat eine Erklärung durch das Jobcenter zur Mietübernahme noch gar nicht vorgelegen.

Hat der Mieter mehrere Monatsmieten nicht gezahlt, kann das Mietverhältnis fristlos gekündigt werden. Unerheblich ist, dass der Mieter auf Sozialleistungen nach SGB XII angewiesen ist und rechtzeitig Antrag auf Mietübernahme gestellt hat. (BGH, Az. VIII ZR 175/14, aus: GE 2015, S. 313)
Anmerkung: Ursprünglich bezog der Mieter Grundsicherung nach SGB II und hatte das Jobcenter kündigungsbegründende Mietrückstände ausgeglichen. Nach Zuständigkeitswechsel zum Sozialamt wurde erneut Antrag auf Mietübernahme gestellt. Aufgrund zwischenzeitlich angewachsener Mietschulden wurde das Mietverhältnis wieder fristlos gekündigt.

Soll wegen erheblicher Mietrückstände fristlos und hilfsweise ordentlich gekündigt werden und geht dem Vermieter vor Zugang der Kündigung beim Mieter die Bezahlung der offenen Mieten zu und bleibt nur ein kleiner Betrag für Mahnkosten und Verzugszinsen noch unbezahlt, wird nicht nur die fristlose Kündigung, sondern auch die ordentliche Kündigung unwirksam. Der zunächst noch offene kleine Betrag (31,34 €) stellt neben den beglichenen Mietrückständen von über 2.000 € keine erhebliche Pflichtverletzung dar, die ein Festhalten an der ordentlichen Kündigung rechtfertigen würde. (LG Berlin, Az. 63 S 309/16, aus: GE 2017, S. 890)

Hat das Jobcenter dem Mieter verbindlich mitgeteilt, dass die Mieten zukünftig übernommen und direkt an den Vermieter überwiesen werden und versäumt das Jobcenter die Mietzahlung für 2 Monate und wird daraufhin das Mietverhältnis fristlos gekündigt, trifft den Mieter kein Verschulden, weil er keine Kontrollmöglichkeit hinsichtlich der Mietzahlung hat und erst (zu spät) durch die Kündigung vom Zahlungsverzug erfährt. Das Jobcenter ist nicht Erfüllungsgehilfe des Mieters, weshalb ihm behördliches Versäumnis nicht zugerechnet werden kann. Nach Zusicherung der Mietübernahme kann der Mieter darauf vertrauen, dass die Zahlungen auch erfolgen. Unterbleiben die Zahlungen und kündigt der Vermieter wegen Zahlungsverzug und reicht Räumungsklage ein, wird die fristlose Kündigung durch Begleichung der rückständigen Mieten (noch vor Klagezustellung) unwirksam. Und weil der Mieter den Zahlungsverzug nicht zu vertreten hat, liegt auch keine schuldhafte Pflichtverletzung vor und wird die hilfsweise erklärte ordentliche Kündigung ebenfalls unwirksam. Der Umstand, dass aus einer fast ein

© Copyright Harald Grzegorzewski

Jahr zurückliegenden zu geringen Mietzahlung (wo der Mieter noch keine Leistungen vom Jobcenter erhielt) noch ein kleiner Fehlbetrag offen ist, weil der Mieter die Differenz aus eigenen Mitteln versehentlich nicht vollständig beglich, ändert nichts an der Unwirksamkeit der Kündigungen. (BGH, Az. VIII ZR 236/14, aus: GE 2015, S. 653)

Bleiben die vom Jobcenter übernommenen Mietzahlungen aus, weil der Mieter vom Jobcenter angebotene Tätigkeiten nicht mehr angenommen hat, um seine angestrebte berufliche Selbstständigkeit vorzubereiten und entsteht ein Rückstand von mehreren Monatsmieten, kann das Mietverhältnis fristlos und gleichzeitig ordentlich gekündigt werden. Findet anschließend eine Begleichung der Rückstände statt, bleibt die ordentliche Kündigung bestehen, weil der Mieter „*schuldhaft*“ den Zahlungsverzug herbeigeführt hat. (LG Berlin, Az. 65 S 66/18, aus: GE 2018, S. 879)

Hat der Vermieter die Betriebskostenvorauszahlungen regelmäßig erhöht, obwohl die Betriebskostenabrechnungen inhaltlich fehlerhaft waren und keine Erhöhung rechtfertigten, wurde anschließend gerichtlich die Fehlerhaftigkeit bestätigt und die Nachforderungen des Vermieters zurückgewiesen, weshalb die Mieter die Erhöhungsbeträge nicht zahlten, kann wegen dadurch angewachsener Zahlungsrückstände nicht gekündigt werden. Erhöhungen der Vorauszahlungen sind nur zulässig auf Grundlage einer formell und inhaltlich korrekten Betriebskostenabrechnung. Wachsen aufgrund einer inhaltlich fehlerhaften Abrechnung Rückstände in kündigungsrelevanter Höhe an, kann deswegen weder fristlos noch fristgemäß gekündigt werden. (BGH, Az. VIII ZR 245/11 und VIII ZR 246/11)
Anmerkung: Mit beiden Urteilen gibt der BGH seine bisherige Rechtsprechung auf, wonach für die Erhöhung nur formelle Richtigkeit der Betriebskostenabrechnung ausreichte und verlangt nunmehr, dass auch inhaltlich die Abrechnung korrekt sein müsse, um eine Erhöhung der Vorauszahlungen vornehmen zu können. Begründung: Die Vorauszahlungen sollen den Betriebskosten angemessen sein und weder beim Mieter eine hohe Nachzahlung noch beim Vermieter ein hohes Guthaben entstehen lassen, das bei späterer Abrechnung fällig wird.

Behauptet der Mieter den Zahlungsverzug nicht verschuldet zu haben, obliegt ihm die Darlegungs- und Beweispflicht. Kein Beweis ist der Umstand, die mit der ordentlichen Kündigung verbundene außerordentliche Kündigung wegen Zahlungsverzug durch Ausgleich der Mietrückstände unwirksam gemacht zu haben. (KG Berlin, Az. 8 U 26/08, aus: GE 2008, S. 1327)

Behauptet der Mieter die Zahlungsschuld erfüllt zu haben, trägt er die Darlegungs- und Beweislast. (OLG Düsseldorf, Az. I-10 W 102/06, aus: GE 2007, S. 365)
Anmerkung: Nicht der Vermieter als Gläubiger, sondern der Mieter als Zahlungsschuldner muss die vollständige und mithin fristgerechte Erfüllung beweisen.

Gegenüber Gewerbemietern kann wegen Zahlungsverzug fristlos gekündigt werden, wenn der Zahlungsrückstand aus zwei aufeinanderfolgenden Monaten eine ganze Monatsmiete übersteigt oder aus mehreren Monaten die Summe von zwei ganzen Monatsmieten übersteigt. (BGH, Az. XII ZR 134/06, aus; GE 2008, S. 1319)

Ist ein Mieter „*geschäftsunfähig*“ und vom Vormundschaftsgericht eine Betreuung bestellt, muss eine Kündigung des Mieters wegen Mietrückständen an den Betreuer gerichtet werden und dem Betreuer und nicht dem Mieter zugehen. Wird die Kündigung an den Mieter gerichtet und erhält der Betreuer nur zufällig vom Inhalt Kenntnis, liegt keine rechtswirksame Zustellung vor. (AG Brandenburg, Az. 31 C 249/08)

Unvollständige Mietzahlungen seiner Bank hat der Mieter zu vertreten wie eigenes Verschulden. (LG Freiburg, Az. 3 S 7/13)

Kein Verschulden des Mieters liegt vor, wenn er dem Vermieter eine Einzugsermächtigung erteilt hat, infolgedessen die Miete regelmäßig eingezogen wird, er mithin darauf vertrauen kann, dass auch in Zukunft der Einzug stattfinden wird und nach späterer Veräußerung der Wohnung, wovon er keine Kenntnis erlangt hat, durch den Eigentümerwechsel die Einzugsermächtigung storniert und keine Mietzahlung geleistet wurde. (KG Berlin, Az. 8 U 217/07, aus: GE 2008, S. 925)
Fall: Für eine Zweitwohnung in Berlin hatte der Mieter eine Einzugsermächtigung ausgestellt, womit über Jahre regelmäßig die Miete eingezogen wurde. Als die Zweitwohnung veräußert wurde, wovon der

© Copyright Harald Grzegorzewski

Mieter keine Kenntnis erlangte wegen seines mehrmonatigen Aufenthalts in Süddeutschland (dem ersten Wohnsitz) und kein Einzug mehr stattfand, wurde das Mietverhältnis wegen „*Verstoß gegen vertragliche Hauptpflichten*“ ordentlich gekündigt. Für das Kammergericht kein Kündigungsgrund, weil der Mieter nicht „*vorsätzlich*“ die Miete nicht zahlte und nach Erhalt des Kündigungsschreibens die Mietschulden beglichen hat, was bei der „*Bewertung des Verschuldens*“ berücksichtigt werden muss.
Anmerkung: Nach ständiger Rechtsprechung auch des BGH kann eine ordentliche Kündigung nicht durch nachträgliche Mietzahlung abgewendet werden. Für das KG stellt sich die obige Situation als ein abweichender „*Sonderfall*“ dar, der die Kündigung ungültig macht, weil eine „*Wiederholung*“ der Nichtzahlung nicht zu befürchten ist. Dennoch ist jeder Mieter gut beraten, seine Kontobewegungen schon aus Sicherheitsgründen zu kontrollieren und bei längerfristiger Abwesenheit vom Wohnort jemanden mit Durchsicht oder Nachsenden der Post zu beauftragen.

Findet ein Eigentümerwechsel statt, geht die dem ehemaligen Vermieter erteilt Einzugsermächtigung nicht auf den neuen Vermieter über. Kommt der Mieter in „*kündigungsrelevanten Zahlungsrückstand*“, kann der neue Eigentümer fristlos kündigen, weil der Mieter den Zahlungsverzug zu vertreten hat. Der Mieter kann sich nicht auf Unkenntnis berufen und die Kündigung wegen Irrtum anfechten. Zahlt der Mieter die rückständigen Mieten, muss er dem neuen Eigentümer die entstandenen Kosten ersetzen. (AG Berlin Schöneberg, Az. 104 C 109/12, aus: GE 2012, S. 1237)

Kein Kündigungsrecht wegen Zahlungsverzug, wenn mietvertraglich für den Vermieter eine Einzugsermächtigung vereinbart wurde, er aber davon keinen Gebraucht macht, die Mieter deswegen in Zahlungsverzug geraten und erst durch die Kündigung von den Mietrückständen erfahren. (AG Augsburg, Az. 74 C 2594/15)

In der Klage auf Zahlung von Mietrückständen muss die Höhe der Mietrückstände für jeden Monat angeben werden. Später geleistete Teilzahlungen des Mieters können unberücksichtigt bleiben, wenn der Mieter nicht angegeben hat, für welchen Monat welche Teilzahlung gilt. (OLG Brandenburg, Az. 3 W 2/07, aus: GE 2007, S. 444). Hat der Mieter hingegen Angaben gemacht, für welche Monate die Teilzahlungen gelten, muss der Vermieter darlegen, mit welchen Forderungen die Teilzahlungen verrechnet wurden. Ohne diese Angaben ist die Zahlungsklage unzulässig. (LG Berlin, Az. 65 S 2123/08, aus: GE 2009, S. 717)

Für die fristlose Kündigung wegen Zahlungsverzug reicht es aus, im Kündigungsschreiben die Höhe der Mietrückstände und den Zahlungsverzug als Grund anzugeben. Detaillierte Angaben, wann der Verzug für welchen Monat und mit welchem Betrag eingetreten ist, sind entbehrlich. (BGH, Az. VIII ZB 94/03, aus: NJW 2004, S. 850; Az. VIII ZB 31/04, aus: GE 2004, S. 1019; LG Berlin, Az. 67 S 398/05, aus: GE 2006, S. 1409)

Für die fristlose Kündigung wegen Mietrückständen genügt es, die Rückstände der vergangenen Monate und Jahre aufzulisten und den Gesamtbetrag anzugeben. (BGH, Az. VIII ZR 96/09, aus: GE 2010, S. 975)

Die fristlose Kündigung wegen Zahlungsverzug muss nicht sofort nach Vorliegen der Mietrückstände erfolgen, sondern kann auch Monate später durchgeführt werden, wenn die Rückstände weiterhin bestehen. (BGH, Az. VIII ZR 296/15)

Die Kündigung wegen Zahlungsverzug kann vom Mieter nicht dadurch abgewendet werden, dass er dem Vermieter vorschlägt, die rückständigen Mieten der Kaution zu entnehmen. (AG München, Az. 415 C 31694/11)

Die Klage auf Räumung der Mietsache und Zahlung der rückständigen Mieten kann gemäß § 259 ZPO erweitert werden auf Zahlung einer Nutzungsentschädigung in Höhe der zukünftig fällig werdenden Mieten, wenn zu befürchten ist, dass der Mieter bis zur Räumung der Mietsache weiterhin keine Miete zahlen wird und somit weitere Mietrückstände entstehen. (BGH, Az. VIII ZR 146/10)

Könnte wegen Zahlungsverzug fristlos gekündigt werden und schließen beide Vertragsparteien eine Vereinbarung, wonach die alten Zahlungsrückstände vorerst gestundet werden, aber die laufenden

© Copyright Harald Grzegorzewski

Zahlungen zukünftig pünktlich gezahlt werden, kann bei neuen Zahlungsrückständen ohne vorherige Abmahnung fristlos gekündigt werden. (OLG Düsseldorf, Az. I-24 U 141/10, aus: GE 2011, S. 1158)
Anmerkung: Im vorliegenden Fall ging es zwar um ein Pachtverhältnis, doch kann angenommen werden, dass auch im Mietverhältnis Gleiches gelten würde.

Wurde der Mieter gerichtlich zur Zahlung der Mieterhöhung verurteilt, kann das Mietverhältnis fristlos nach Ablauf von 2 Monaten ab Rechtskraft des Urteils gekündigt werden, wenn es erneut zum Zahlungsverzug kommt. (BGH, Az. VIII ZR 327/11, aus: GE 2012, S. 889)
*Anmerkun*g: Bei der Erhöhung kann es sich um eine allgemeine Mieterhöhung, um eine Mieterhöhung aus Modernisierung oder eine Erhöhung aus Anpassung der Betriebskostenvorauszahlung handeln.

Wird wegen Zahlungsverzug von zwei Monatsmieten fristlos gekündigt und zahlt der Mieter danach einen Teil der Mietschulden, so bleibt die fristlose Kündigung wirksam; denn nur durch vollständige Zahlung sämtlicher Rückstände kann die fristlose Kündigung abgewendet werden. (LG Flensburg, Az. 1 T 8/14)

Wurde der Mieter im Gerichtsverfahren verurteilt, dem Vermieter Gutachterkosten (hier: 2.805,45 €) zu erstatten und zahlt nicht, kann der Vermieter das Mietverhältnis nicht kündigen, wenn der Mieter finanziell zur Bezahlung nicht in der Lage ist.
Fall: Dem Mieter war wegen Mietschulden gekündigt worden, eine Sozialbehörde hatte die Mietschulden ausgeglichen, die Gutachterkosten blieben offen. Daraufhin wurde erneut gekündigt, was das Landgericht zurückwies mit der Begründung, dass eine Verletzung von Nebenpflichten und fehlendes Verschulden des Mieters eine Kündigung nicht rechtfertigen; denn die Mieten werden gezahlt und die finanzielle Situation lässt eine Bezahlung der Gutachterkosten, auch über eine Zwangsvollstreckung, nicht zu.

Keine Kündigung wegen fast zweijähriger Zahlung der Miete unter Vorbehalt. (AG München, Az. 425 C 731/15)
Anmerkung: Bei Vorliegen eines sachlichen Grundes kann die Miete unter Vorbehalt gezahlt werden, wenn der Mieter sich dadurch lediglich das Recht einer späteren Zurückforderung zu viel gezahlter Miete erhalten möchte. Eine Pflichtverletzung nach § 543 BGB könne daraus nicht abgeleitet werden, wie das Gericht ausführte.

Wird dem Mieter mit einer Abmahnung eine Zahlungsfrist eingeräumt, um die Mietrückstände zu begleichen, kann nicht vor Ablauf dieser Frist wegen Zahlungsverzug gekündigt werden. (LG Berlin, Az. 67 S 166/17, aus: GE 2017, S. 1224)

Wird über das Vermögen des Mieters das Verbraucherinsolvenzverfahren durchgeführt und sind aus Mietrückständen vor Antragstellung und aus fehlenden Mietzahlungen nach Verfahrenseröffnung erhebliche Mietrückstände entstanden (hier: 14.806,36 €), kann während des laufenden Insolvenzverfahrens das Mietverhältnis fristlos gekündigt werden, wenn vom Insolvenzverwalter die Wohnung „*freigegeben*“ wird . (BGH, Az. VIII ZR 19/14)
Anmerkung: Die Kündigungssperre des § 112 Nr. 1 InsO entfällt, wenn vom Insolvenzverwalter durch schriftliche Freigabeerklärung gegenüber dem Vermieter gemäß § 109 I Satz 1 InsO das Mietverhältnis aus dem Insolvenzverfahren herausgenommen wird. Unabhängig bleibt hiervon die Möglichkeit, durch Mietschuldenübernahme seitens des Jobcenters bzw. des Sozialamts die fristlose Kündigung unwirksam zu machen und eine Räumung der Wohnung zu verhindern.

Wird die Miete auf ein falsches Konto überwiesen und somit nicht an den berechtigten Empfänger, kann das Mietverhältnis bei Verzug von zwei Monatsmieten fristlos gekündigt werden. Fand ein Vermieterwechsel statt und trägt das Jobcenter die Mietzahlung, muss der Mieter nicht nur dem Jobcenter den Vermieterwechsel rechtzeitig mitteilen, sondern auch kontrollieren, ob die Mietzahlung an den neuen Vermieter geht. (LG Berlin, Az. Az. 63 S 66/17)
Anmerkung: Weil das Jobcenter nur einen Teil der Miete übernahm und die Mieter den anderen Teil selbst überweisen mussten, aber nicht an den neuen Vermieter zahlten, kam eine Schonfristregelung nicht in Betracht.

© Copyright Harald Grzegorzewski

Beträgt der Rückstand aus Betriebskostennachzahlungen und Betriebskostenvorauszahlungen mehr als eine Monatsmiete und besteht länger als einen Monat, kann das Mietverhältnis ordentlich gekündigt werden. Eine Abmahnung ist nicht erforderlich. Eine Nachzahlung innerhalb der Schonfrist macht die Kündigung nicht unwirksam. (LG Berlin, Az. 63 S 217/17, aus: GE 2018, S. 1462)
Anmerkung: Hätte der Mieter die Betriebskostennachzahlungen und Betriebskostenvorauszahlungen unter Vorbehalt geleistet, wäre die Kündigung nicht rechtswirksam gewesen. Weil der Mieter hingegen erst bewusst nicht zahlte und dann die Begleichung der Rückstände erst nach dem Amtsgerichtsurteil und auch noch unter Vorbehalt durchführte, blieb der Vorwurf seines schuldhaften Handelns bestehen und die konnte die Kündigung nicht als rechtsmissbräuchlich eingestuft werden.
Hinweis: Einen Beratungsfehler des Rechtsanwalts müsse sich der Mieter zurechnen lassen, wie schon der BGH in einem anderen Fall dargelegt hatte (Az. VIII ZR 102/06).

Haben die Mieter einen Wasserschaden verursacht und sind gerichtlich zum Schadenersatz gegenüber dem Vermieter rechtskräftig verurteilt worden und haben den Schaden nicht beglichen, kann das Mietverhältnis fristgemäß wegen vertraglicher Pflichtverletzung ordentlich gekündigt werden. (LG Berlin, Az. 65 S 231/19, aus: GE 2020, S. 471)

Ein einmaliger Zahlungsverzug in Höhe zweier Monatsmieten nach 14 Jahren pünktlicher Mietzahlung rechtfertigt keine ordentliche Kündigung neben der fristlosen Kündigung, wenn sofort nach Erhalt der Kündigung die Rückstände beglichen werden. Es ist treuwidrig, wenn der Vermieter trotzdem an der ordentlichen Kündigung festhält und Herausgabe der Wohnung verlangt. (AG Rheine, Az. 10 C 234/18)
Anmerkung: Durch Zahlung der Rückstände innerhalb der Schonfrist wird die fristlose Kündigung unwirksam. Die ordentliche Kündigung bleibt hingegen bestehen – ist jedoch nach diesem Urteil wegen langer beanstandungsloser pünktlichen Mietzahlung unwirksam.

Wird wegen Zahlungsrückstand von mehr als einer Monatsmiete über einen Zeitraum von über 2 Monaten gemäß § 543 Absatz 2 Nr. 3 fristlos gekündigt, bemisst sich der „*nicht unerhebliche Teil der Miete*“ nicht am Rückstand jedes einzelnen Monats, sondern nur am Gesamtrückstand. (BGH, Az. VIII ZR 32/20)
Anmerkung: Das LG Berlin hatte abweichend die Erheblichkeit nicht auf die Summe, sondern auf jede einzelne Monatsmiete bezogen (Az. 66 S 181/18), was der BGH zurückwies.

Eine ordentliche Kündigung wegen Zahlungsverzug ist „*rechtsmissbräuchlich*“, wenn erstens, gleich nach Kündigungserhalt die Rückstände ausgeglichen werden, und zweitens, aufgrund der jahrelangen beanstandungslosen Mietzeit neue Zahlungsrückstände nicht zu erwarten sind. (AG Berlin Tempelhof-Kreuzberg, Az. 18 C 286/19)
Anmerkung: Mit von Bedeutung für das Gericht war der Umstand, dass der Vermieter im Jahr 2018 zwei Mieterhöhungsschreiben mit unterschiedlichen Mietforderungen an die Mieter schickte und somit unklar war, welche Miete überhaupt geschuldet werde.

Ist ein Zahlungsrückstand von über zwei Monatsmieten angewachsen, weil der Mieter Betriebskostenabrechnungen nicht anerkannte und selbst ausgerechnete Guthaben mit den Mieten verrechnete und fällige Betriebskostenvorauszahlungen zurückhielt, kann das Mietverhältnis fristlos und behelfsweise ordentlich gekündigt werden. Die sofortige Nachzahlung der Rückstände macht nur die fristlose Kündigung unwirksam und lässt die ordentliche Kündigung bestehen; denn der Mieter ist nicht durch „einseitige Saldenbestimmung“ sofort zur Verrechnung berechtigt, sondern hat zunächst korrigierte Betriebskostenabrechnungen einzufordern. Weil die Rückstände sofort nach der Kündigung beglichen wurden und es in der zurückliegenden Mietzeit keine Zahlungsrückstände gegeben habe, ist ein Festhalten an Kündigung und Räumung der Mietsache rechtsmissbräuchlich und abzuweisen. (AG Berlin Tempelhof-Kreuzberg, Az. 4 C 37/20)
Anmerkung: Es ist immer ein Risiko des Mieters, weniger Miete zu zahlen und Rückstände anwachsen zu lassen. Besser unter Vorbehalt zahlen und gerichtlich die Berechtigung der Beträge klären zu lassen und gegebenenfalls Rückzahlung einzufordern.

Keine Kündigung wegen Zahlungsverzug, wenn die Bank die rechtzeitig bis zum 3. Werktag des Monats erteilte Überweisung der Miete „*fehlgeleitet*“ und der Mieter die Rechtzeitigkeit der vollständigen Abbuchung auf seinem Konto belegen kann; denn Zahlungsdienstleister sind keine Erfüllungsgehilfen

© Copyright Harald Grzegorzewski

des Zahlungsschuldners im Sinne § 278 BGB, weshalb der Mieter ein Fehlverhalten der Bank nicht zu vertreten habe. (LG Berlin, Az. 65 S 189/20, aus: GE 2021, S. 709)
Anmerkung: Im Urteil berief sich das Landgericht auf ein gleichlautendes Urteil des BGH (Az. VIII ZR 222/15).

Eine fristlose Kündigung des Mieters, der durch Erbschaft in das Mietverhältnis seines Lebensgefährten eintreten würde wegen „*drohender Zahlungsunfähigkeit*“ ist unwirksam, weil geringes Einkommen keinen wichtigen Grund für eine Kündigung gemäß § 563 IV BGB darstellt. (BGH, Az. VIII ZR 105/17, aus: GE 2018, S. 385)
Anmerkung: Während die Vorinstanzen die Kündigung für wirksam hielten, erklärte der BGH sie für unwirksam und verwies auf die realen Möglichkeiten weiterer „*Geldquellen*“, durch die ein jeder Mieter seinen Zahlungsverpflichtungen nachkommen kann („*Untermietzahlungen*“, „*Unterstützung Verwandter*“, „*Nebentätigkeitsvergütungen*“ und „*staatliche Hilfen*“).

Hat der Mieter einen Wasserschaden verursacht und ist gerichtlich zum Schadenersatz gegenüber dem Vermieter verurteilt worden und zahlt den Schadenersatz nicht, kann das Mietverhältnis nach vorheriger Abmahnung ordentlich gekündigt werden. Dass der Mieter Leistungen vom Jobcenter erhält, ist unerheblich. (LG Berlin, Az. 65 S 231/19)
Anmerkung: Weder hatte der Mieter auf mehrere Mahnungen reagiert noch sich um eine Begleichung des titulierten Schadenersatzes (4.500 €) gemüht. Seinen Einwand zu glauben, das Jobcenter reguliere die Forderung, ließ das Gericht nicht gelten.

Hat die Betreuerin der Mieterin den Dauerauftrag gekündigt und den Vermieter gebeten, die Miete zukünftig im Lastschriftverfahren einzuziehen und hat der Vermieter „*aus technischen Gründen*“ dem Wunsch nicht entsprochen, so dass gleich Rückstände von 2 Monatsmieten anwuchsen, kann nicht wegen angewachsener Mietrückstände gekündigt werden ohne vorherige Zahlungsaufforderung oder Mahnung. (LG Berlin, Az. 67 S 298/21)
Anmerkung: Zugunsten der Mieterin wiege laut Urteil „*der geringe Grad des Verschuldens*“, weil nicht der Mieter, sondern seine Betreuerin „*pflichtwidrig*“ gehandelt habe und mithin kein Eigenverschulden, sondern „*Fremdverschulden*“ vorliege, das der Mieter nicht zu vertreten habe.

Zieht der Mieter innerhalb des Gebäudes um und schließt über die neue Wohnung mit dem Vermieter einen neuen Mietvertrag ab, kommt der Mieter nicht in Zahlungsverzug, wenn die Miete weiterhin auf das bisherige Bankkonto überwiesen wird, obwohl der Vermieter eine andere Bankverbindung eingerichtet, aber dem Mieter nicht rechtzeitig mitgeteilt hat; denn wird dem Mieter erst nach mehrfacher Mahnung knapp 2 Monate nach Umzug in die neue Wohnung der neue Mietvertrag inklusive neuer Bankverbindung ausgehändigt, fehlt dem Mieter Kenntnis von der neuen Bankverbindung, trifft ihn deshalb kein Verschulden am Zahlungsverzug und macht die Kündigung des Vermieters unwirksam. (LG Berlin, Az. 65 S 134/21, aus: GE 2022, S. 313)

Wird die Miete pünktlich per Überweisung gezahlt, geht aber nicht auf dem Vermieterkonto ein, und werden die Mieter über den angewachsenen Zahlungsrückstand (hier über 5 Monate) informiert und nehmen dennoch nicht sofort einen vollständigen Ausgleich der Mietzahlungen vor und stellen sicher, dass, weitere Mietzahlungen tatsächlich auf dem Vermieterkonto eingehen, kann das Mietverhältnis wegen Zahlungsverzug fristlos gekündigt werden. (LG Berlin, Az. 67 S 103/22, aus: GE 2023, S. 499)
Anmerkung: Das LG hob hervor, dass „*spätestens*“ mit Zustellung der Klageschrift die Mieter vom Mietrückstand erfuhren und deshalb „*ein bis dahin womöglich bestehender unvermeidbarer Tatsachenirrtum*“ zugunsten der Mieter entfallen ist. Spätestens jetzt hätte ein Ausgleich der Rückstände und Sicherstellung, dass weitere Mieten auf dem Vermieterkonto eingehen, erfolgen müssen – was nicht geschah.

Vereinbart der Vermieter eine jährliche Spende an den Mieter (einer gemeinnützigen Stiftung zum Betrieb eines Museums in den Mieträumen) in Höhe der fälligen Jahresmiete und bleibt später die Spende aus, weswegen auch keine Miete gezahlt wird, kann das Mietverhältnis nicht wegen Zahlungsverzug gekündigt werden; denn die Spendenvereinbarung war „*eine verdeckte Vereinbarung über die Miethöhe…, weil durch die als Spende deklarierte Zahlung die zunächst vereinnahmte Miete zurückgezahlt und damit die… vereinbarte Miete um die Höhe der Spendenverpflichtung reduziert werden sollte*.“ Kurzum: ohne Spende keine Miete; denn „*durch die Zahlung der Jahresspende…*

© Copyright Harald Grzegorzewski

schuldete die Beklagte faktisch gar keine Miete“, so dass bei Ausbleiben der Spende auch kein kündigungsrelevanter Zahlungsverzug eintreten konnte. (OLG Frankfurt/Main, Az. 2 U 115/22)

Kündigt der Mieter gegenüber dem Vermieter unmissverständlich an, in absehbarer Zeit keine Miete zahlen zu können, kann das Mietverhältnis wegen Erfüllungsverweigerung fristlos gekündigt werden. Dem Vermieter ist nicht zumutbar, erst auf kündigungsrelevante Zahlungsrückstände warten zu müssen. (KG Berlin, Az. 12 U 155/21, aus: GE 2024, S. 39)

Hat das Jobcenter die Mietzahlungen übernommen und müssen die Mieter vorübergehend wegen der Sanierung der Wohnung infolge eines Wohnungsbrands ausziehen und nimmt das Jobcenter die Mietzahlung nicht wieder auf nachdem die Mieter in die Wohnung zurück konnten, liegt ein Verschulden des Jobcenters vor und macht, nachdem innerhalb der Schonfrist die Zahlungsrückstände ausgeglichen wurden, nicht nur die fristlose Kündigung unwirksam, sondern auch die gleichzeitig erklärte ordentliche Kündigung; denn vor dem Wohnungsbrand gab es keine Zahlungsrückstände und nach dem Wohnungsbrand kam die erneute Mietzahlung durch das Jobcenters nur verzögert voran, erscheint ein mögliches Verschulden der Mieter „*wegen der Besonderheiten des Einzelfalls in milderem Licht*“ und rechtfertigt keine ordentliche Kündigung. (AG Berlin Neukölln, Az. 14 C 147/22, aus: ME 438 Januar 2024, S. 27)

Keine ordentliche Kündigung wegen Zahlungsverzug, wenn aufgrund besonderer Umstände des Einzelfalles die Vertragspflichtverletzung des Mieters „*in einem milden Licht*“ zu sehen und deswegen kein „*berechtigtes Interesse an der Beendigung des Mietverhältnisses*“ nach § 573 BGB begründet ist. (LG Berlin II, Az. 65 S 98/23)
Fall: Der Dauerauftrag war versehentlich befristet und beendet; als die Mieterin es nach Monaten bemerkte, erfolgten sofortige Information des Vermieters und Bezahlung des gesamten Rückstands und ein neuer Dauerauftrag; aus Unkenntnis auf das alte bekannte Konto des vorherigen Vermieters (dem Vater des aktuellen Vermieters) und nach Abgleich mit den Bankdaten aus der letzten Mieterhöhung; nach erfolgter Kündigung und Überprüfung der Bankdaten und Zahlung der Rückstände auf das richtige Konto blieb es bei der Kündigung und wurde Klage auf Räumung erhoben – für das Gericht zu Unrecht, weil keine gravierende Vertragsverletzung bei dem seit 20 Jahren bestehenden Mietverhältnis vorlag.

Wurde die Miete unzulässigerweise gemindert und betragen die Rückstände in der Summe mehr als 2 Monatsmieten, kann das Mietverhältnis fristlos gekündigt werden. (AG Dresden, Az. 143 C 2593/22, aus: GE 2024, S. 505)

Ordentliche Kündigung des Zimmers im Pflegeheim ist zulässig, wenn über Jahre nicht das volle Pflegegeld gezahlt wird, ein für das Heim unzumutbar hoher Rückstand angewachsen ist (ca. 35.000 €) und sich der rechtliche Betreuer trotz mehrfacher Mahnungen nicht um vollständige Zahlung und anderen Wohnraum bemüht. (LG Lübeck, Az. 5 O 197/23)

Ist der Mieter mit etwas mehr als einer Monatsmiete in Verzug, kann allein deswegen nicht ordentlich gekündigt werden ohne Vorliegen weiterer Umstände des Einzelfalls. (LG Berlin II, Az. 67 T 30/24, aus: GE 2024, S. 598)

Hat der Mieter Nachzahlungen aus drei hintereinander liegenden Betriebskostenabrechnungen nicht geleistet und übersteigt die Summe der Rückstände weit mehr als zwei Monatsmieten, kann das Mietverhältnis fristlos gekündigt werden. (AG Brandenburg/Havel, Az. 33 C 33/24, aus: GE 2025, S. 147)

Hat der Mieter drei Betriebskostennachzahlungen nicht geleistet und übersteigt die Summe eine Monatsmiete und wurde kurz nach Zugang der ordentlichen Kündigung (und noch vor Zugang der Räumungsklage) der Rückstand ausgeglichen und kam es in der Vergangenheit zu keinen anderen Zahlungsrückständen, auch nicht nach einer erfolgten Mieterhöhung, ist es treuwidrig, wenn der Vermieter trotz ordentlicher Kündigung auf Räumung und Herausgabe der Mieträume besteht. (LG Berlin II, Az. 65 S 149/24, aus: GE 2025, S. 542)

siehe auch: **Jobcenter und Mietwohnung**
siehe auch: **Kündigung, fristlos**
siehe auch: **Kündigung und Schonfrist**

© Copyright Harald Grzegorzewski

siehe auch: **Kündigung wegen Unzumutbarkeit**
siehe auch: **Kündigung wegen finanzieller Verhältnisse**
siehe auch: **Kündigung wegen verspäteter Mietzahlung**
siehe auch: **Mietminderung**
siehe auch: **Mietminderung und Berechnung**
siehe auch: **Mietzahlung**
siehe auch: **Prozesskosten**
siehe auch: **Sozialamt**

Kündigung wegen Zusammenlegung von Wohnungen

Hat ein Mieter zwei Wohnungen gemietet und ohne Genehmigung des Vermieters beide Wohnungen miteinander verbunden und dabei sogar noch eine tragende Wand durchbrochen, kann das Mietverhältnis fristgemäß gekündigt werden. (LG Berlin, Urteil vom 17.09.1987, aus: WuM 1988, S. 23)

Lärm

siehe: **… durch Alarmanlagen**
… durch Baden + Duschen
… durch Baumaßnahmen
… durch Garagentor
… durch Gaststätte
… durch Hausmusik
… durch Kinder
… durch Kirchenglocken
… durch Rockkonzerte
… durch Rundfunk
… durch Schnarchen
… durch Schrittgeräusche
… durch Sportanlagen
… durch Straßenverkehr
… durch Standuhren
… durch Tiere

... durch Alarmanlagen

Wenn die Nachbarn einer Außenwandsirene durch häufige Fehlalarme erheblich gestört werden, muss die Sirene abgeschaltet werden. (OLG Schleswig, Az. 4U 192/78)

... durch Baden + Duschen

Dem Mieter ist Baden und Duschen nach 22 Uhr grundsätzlich erlaubt. Ein mietvertragliches Badeverbot ist unwirksam. (LG Köln, Az. 1 S 304/96)

Nachts baden oder duschen (von 22.00 Uhr bis 6.00 Uhr) ist “grundsätzlich“ erlaubt und kann nicht untersagt werden. Allerdings darf eine Dauer von 30 Minuten nicht überschritten werden. Längere Zeiten verstoßen gegen das Lärmimmissionsschutzgesetz. (OLG Düsseldorf, Az. 5 Ss OWi 411/90, aus: MM 10/01, S. 23)

... durch Baumaßnahmen

Kann eine Baumaßnahme aufgrund zwingender technischer Erfordernisse nur in den Nachtstunden durchgeführt werden, dann kann eine befristete, widerrufliche, mit Regelungen zum Schutz der Anwohner versehene Ausnahme von den Verboten der Lärmverordnung erteilt werden, obwohl die zulässigen Immissionsrichtwerte überschritten werden. (OVG Berlin, Az. 2 S 5/96)

... durch Garagentor

Die Garage darf nachts nicht geöffnet und geschlossen werden, wenn dadurch so viel Lärm verursacht wird, dass die Anwohner aus dem Schlaf schrecken. (OLG Düsseldorf, Az. 5 Ss OWi 56/91, OWi 28/91)

... durch Gaststätte

Gaststätten dürfen in der Regel bis 22:00 Uhr im Freien bewirten, wenn keine Sondergenehmigungen vorliegen. Danach muss der Gastwirt laute Musik, laute Unterhaltung der Gäste, Schlagen von Autotüren, lautes An- und Abfahren der Gäste mit ihren Fahrzeugen unterbinden und die Bewirtung im

© Copyright Harald Grzegorzewski

Freien einstellen. Zuwiderhandlungen können mit Ordnungsstrafen bis Entzug der Lizenz geahndet werden. (VG Wiesbaden, Az. 5 L 1344/10)
Anmerkung: In den Immissionsschutzgesetzen der Bundesländer ist der Schutz der Nachtruhe geregelt, in Berlin von 22:00 bis 6:00 Uhr § 3 Landes-Immissionsschutzgesetz Berlin.

Zu viele Beschwerden über nächtlichen Lärm aus einer Gaststätte und „*Uneinsichtigkeit*“ des Betreibers bei Kontrollen lassen auf die Unzuverlässigkeit des Gaststättenbetreibers schließen und rechtfertigen einen amtlichen Beschluss zur Untersagung des Betriebes. (VG Neustadt, Az. 4 L 109/16)

... durch Hausmusik

Ist dem Mieter vertraglich das Musizieren zu bestimmten Zeiten eingeräumt worden (hier: werktäglich von 15:00 bis 19:00 Uhr), so liegt kein Vertragsmissbrauch vor, wenn die Zeiten öfter um 10 bis 25 Minuten überschritten werden. (AG Königstein/Taunus, Az. 21 C 775/01-12, aus: NZM 2001, S. 1033)

Zwei Stunden täglich Übungen am Schlagzeug sind für Mitbewohner des Hauses (hier: Wohnungseigentümer) zumutbar, wenn die Ruhezeiten eingehalten werden. (LG Freiburg, Az. 4 T 20/03)
Anmerkung: Das Gericht legte fest: von Montag bis Freitag je 1 Stunde vormittags und nachmittags, keine Musikübungen zwischen 20:00 Uhr und 9:00 Uhr sowie zwischen 13:00 Uhr und 15:00 Uhr, keine Übungen an Feiertagen.

Sind in der Hausordnung Ruhezeiten vorgesehen, gelten sie für alle Mieter und alle Lärmquellen gleichermaßen. Unzulässig ist, für das Musizieren, insbesondere für das Klavierspielen, die Ruhezeiten weiter einzugrenzen, wie es eine Eigentümerversammlung beschlossen hatte. Der Beschluss ist unwirksam. (LG Frankfurt/Main, Az. 2-13 S 131/16)
Anmerkung: Abweichend von den allgemeinen Ruhezeiten (13:00 bis 15:00 und 20:00 bis 7:00 Uhr) sollte „Musizieren und Klavierspielen“ Montag - Freitag von 12:00 bis 15:00 und 19:00 bis 9:00 Uhr und Samstag 17:00 bis 9:00 Uhr nicht erlaubt sein.

Hausmusik ist nicht mit „*Lärmbelästigung*“ gleichzusetzen; denn im Landes-Immisionsschutzgesetz Berlin ist nicht eindeutig geregelt, an welchen Tagen ab welcher Dauer eine Ruhestörung vorliegt. Somit kann die für Lärmschutz zuständige Behörde kein Bußgeld gegen einen Mieter verhängen, der sonntags eine Stunde lang Klavierübungen durchführt. (BVerfG, Az. 1 BvR 2717/08)

Musizieren und Unterricht Dritter im Trompetenspielen sind vom Hausnachbarn zu bestimmten Zeiten zu dulden. Insbesondere dann, wenn im Übungsraum im Dachgeschoss des Reihenhauses gespielt wird und die Musik nur im Dachgeschoss des Nachbarhauses leise zu hören ist. Weil der Raum als Schlafzimmer dient, kann Spielen zur Mittags- und Nachtzeit als Störung empfunden und Unterlassung verlangt werden. Hingegen ist Musizieren zu üblichen Tageszeiten, z. B. 3 Stunden werktags und 2 Stunden sonntags, vom Nachbarn zu dulden. (BGH, Az. V ZR 143/17)
Anmerkung: Vorliegend ging es um Reihenhauseigentümer, doch dürfte wegen der Grundsätzlichkeit eine analoge Anwendung im Mietrecht zulässig sein.

siehe auch: **Lärm ... durch Rockkonzerte**
siehe auch: **Lärm ... durch Rundfunk**
siehe auch: **Lärm ... durch Standuhren**

... durch Kinder

Kinderlärm aus der darüber liegenden Wohnung und erhöhte Geräuschkulisse durch Besucher rechtfertigen keine Unterlassungsklage des unteren Mieters gegen den oberen Mieter. (AG Wedding, Az. 6a C 228/01, aus: MM 11/02, S. 37)

Kinderlärm wie Rennen, Trampeln, Schreien, Poltern, Fernsehen usw. aus einer Mietwohnung in einem Mehrfamilienwohnhaus ist von den Nachbarn hinzunehmen und rechtfertigt keine Kündigung durch den Vermieter wegen erheblicher Lärmbelästigung, wenn die Nachbarn (hier: 9 Mietparteien) sich beim Vermieter beschweren. (AG Frankfurt/Main, Az. 33 C 3943/04, aus: WuM 2005, S. 764)

© Copyright Harald Grzegorzewski

Kinderlärm im Innenhof und auf angrenzenden Garagenhof ist kein Kündigungsgrund für den Vermieter. Das gilt auch, wenn durch ein Schild das Spielen auf dem Garagenhof „*verboten*“ ist; denn befinden sich viele Kinder in der Wohnanlage, müssen Nachbarn und Vermieter den Spiellärm hinnehmen. (LG Wuppertal, Az. 16 S 25/08, aus: Tsp 18.10.2008, S. I 1)

Kinderlärm aus der Nachbarwohnung ist in einem Mehrfamilienhaus grundsätzlich hinzunehmen. Niemand könne vorrangig eine Wohnsituation, die an "*kinderfreies Wohnen*" anknüpft, erwarten. (AG Frankfurt Main, Az. 33 C 3943/04)

Kinderlärm aus der darüberliegenden Wohnung muss der Gewerbemieter dulden und kann weder neue Trittschalldämmung noch Einschreiten des Vermieters gegen den Mieter verlangen, wenn der übliche Lärmpegel nicht überschritten wird. (OLG Dresden, Az. 5 U 1336/08, aus: Tsp 28.02.2009, S. I 1)
Anmerkung: Die Richter wiesen daraufhin, dass im Altbau nicht gleiche Maßstäbe gelten wie im Neubau, und hatten in einer Beweisaufnahme vor Ort festgestellt, dass die „*Geräuschbelästigungen ein im Rahmen des vertragsgemäßen Gebrauchs hinnehmbares Maß*“ nicht überschreiten.

Babygeschrei und nächtliches Weinen sind kein Minderungsgrund – auch wenn der Lärm sehr oft bis 22:00 Uhr anhält. (AG Hamburg Bergedorf, Az. 409 C 285/08, aus: Tsp 16.10.2010, S. I 1)

Kinderlärm aus der darüberliegenden Wohnung ist kein Mietmangel und kein Minderungsgrund, solange ein „*sozialadäquates*“ Maß nicht überschritten werde. Gelegentliches Rennen und Springen sei normal und hinzunehmen. (LG Berlin, Az. 63 S 303/17)

Kinderlärm (Gepolter und Getrampel) aus der oberen Wohnung ist hinzunehmen, weil es "*als Ausdruck kindlicher Entfaltung grundsätzlich als sozialadäquat, zumutbar und zu akzeptierendes typisches Verhalten*“ anzusehen ist, (AG München, Az. 283 C 1132/17)

Soll eine Kindertagesstätte auf einem Grundstück von 1700 m² errichtet werden und 136 Kinder aufnehmen, kann die Baugenehmigung widerrufen werden, wenn für benachbarte Wohngebäude eine unzumutbare Lärmbelästigung dadurch anzunehmen ist, dass bis zu 100 Kinder durchschnittlich im Freien spielen und die Geräuschkulisse nicht mehr „*sozialadäquat*“ ist. (VG München, Az. 8 K 5554/12)

siehe auch: **Kündigung wegen Lärm**
siehe auch: **Mietminderung wegen ... Spielplatz**
siehe auch: **Mietminderung wegen ... Lärm**

... durch Kirchenglocken

Mieter und Vermieter müssen das Läuten von Kirchenglocken hinnehmen; denn Läuten bei Messen, Hochzeiten, Trauerfeiern und an kirchlichen Feiertagen ist verfassungsrechtlich geschützt. Das gilt auch, wenn die in der technischen Anleitung festgelegten Spitzenwerte teilweise überschritten werden. (VG Arnsberg, Az. 7 K 2561/06)

Kirchengeläut am frühen Morgen sind eine „*zumutbare Äußerung kirchlichen Lebens*“ und von den Bewohnern der Nachbarschaft hinzunehmen. (VG Stuttgart, Az. 11 K 1705/10)

Kirchengeläut zu jeder Viertelstunde zwischen 6:00 und 22:00 Uhr neben liturgischem Läuten ist keine unzumutbare Lärmbelästigung – auch deshalb, weil die Lärmschutzwerte nicht überschritten werden und der Anwohner in Kenntnis der alten Pfarrkirche in das Wohnhaus eingezogen ist. (OLG Nürnberg, Az. 4 U 2356/23)

... durch Rockkonzerte

Musiklärm von einem öffentlichen Nachbargrundstück (hier: ein Rockkonzert auf dem Fußballplatz beim alljährlichen Sommerfest) muss trotz Lärmschutzbestimmungen toleriert werden, wenn solche Veranstaltungen "*für eine Stadt oder eine Gemeinde von besonderer Bedeutung sind und nur einmal jährlich stattfinden*". Statt bis 22:00 Uhr ist bis 24:00 Uhr ein Lärmpegel von bis zu 70 dB(A) hinnehmbar. Danach ist der Richtwert für seltene Störereignisse von 55 dB(A) einzuhalten. (BGH, Az. V ZR 41/03)

© Copyright Harald Grzegorzewski

Anmerkung: Hier ging es nicht um die Frage zulässiger Mietminderung, sondern um den Musiklärm der Rock-Veranstaltung bis weit nach Mitternacht.

Orgelmusik, die aus einem Dom nach außen dringt, muss von Nachbarn hingenommen werden, wenn die Lärmwerte der TA Lärm eingehalten werden. Subjektives Lärmempfinden des Nachbarn ist hierbei unerheblich. (OLG Celle, Az. 4 U 199/09)

... durch Rundfunk

Mieter dürfen Rundfunkgeräte nur so laut stellen, dass andere Mieter im Haus nicht gestört werden. Eine Störung liegt vor, wenn die Nachbarn deutlich Geräusche des Rundfunkgerätes in ihrer Wohnung hören können. (OLG München, Az. 25 U 1838/91)

In Zimmerlautstärke Musik hören bedeutet, dass die Musik nicht deutlich in der Nachbarwohnung zu hören ist. Absolute Stille muss nicht herrschen. In einem Wohnhaus sind normale Wohngeräusche hinzunehmen, wozu auch Musik gehört. (LG Hamburg, Az. 317 T 48/95)

... durch Schnarchen

Keine Ruhestörung liegt vor, wenn Schnarchgeräusche aus der Nachbarwohnung zu hören sind. Wurde die im Altbau gelegene Wohnung mit dem Zusatz „*in ruhiger Lage*“ angeboten, bezieht sich diese Aussage auf die „*äußere Umgebung*“ des Hauses und nicht auf die übliche Geräuschkulisse innerhalb des Altbaugebäudes. (AG Bonn, Az. 6 C 598/08)

... durch Schrittgeräusche

Typische Wohngeräusche wie Fernsehen, Unterhaltung und Schrittgeräusche sind grundsätzlich hinzunehmen und stellen keinen Baumangel dar. Sie berechtigen weder zur Minderung noch zum Beseitigungsanspruch gegenüber dem Vermieter. Anders verhält es sich aber, wenn bei normaler Sprechweise die Inhalte eines Telefonats in der angrenzenden Wohnung verstanden werden können. Hier ist die Grenze der Unzumutbarkeit erreicht und der Vermieter gezwungen, bauliche Änderungen vorzunehmen. (AG Berlin Mitte, Az. 16 C 50001/04, aus: Tsp 21.05.2005, S. I 1)

Lärm durch Mieter aus der Nachbarwohnung in einem Altbau, der aus normalem Wohngebrauch resultiert, rechtfertigt keine Minderung. Und die alte Trittschalldämmung, die nicht heutigem Standard entspricht, ist ebenso kein Minderungsgrund; denn ausschlaggebend ist nur, ob die Standards und Vorschriften zur Zeit der Baumaßnahmen eingehalten wurden. (AG München, Az. 453 C 24551/03)

Bei Schrittgeräuschen aus der oberen Wohnung, in der alle Räume mit Bodenfliesen und Laminat ausgelegt sind, kann der untere Mieter verlangen, dass der obere Mieter nicht ständig mit „*hochhackigen*“ Schuhen umherläuft, sofern gutachtlich die Schrittgeräusche über der zulässigen Schallschutzgrenze liegen. (LG Hamburg, Az. 316 S 14/09)
Anmerkung: Die Schallschutzgrenze für Decken in Wohnhäusern liegt gemäß DIN 4109 zwischen 53 und 55 dB. Im obigen Fall wurde gutachtlich ein Lärm von über 63 dB gemessen.

siehe auch: **Mietminderung wegen ... Lärm**

… durch Sportanlagen

Lärm von einer Sportanlage, die nur für den Schulsport genutzt wird, ist hinzunehmen. Das gilt auch bei Überschreitung der geltenden Immissionsrichtwerte. (VG Neustadt, Az. 5 K 60/17)
Anmerkung: Anders als bei reinen Schulsportanlagen sind bei öffentlich betriebenen Sportplätzen die gesetzlichen Immissionsrichtwerte der Sportanlagenlärmschutzverordnung (18. BImSchV) einzuhalten, gegebenenfalls durch bauliche Lärmschutzmaßnahmen, Verzicht auf Lautsprecheranlagen, auf Startpistolen usw. (*siehe* u. a. OLG Koblenz, Az. 1 U 971/98; OVG Berlin-Brandenburg, Az. 11 S 78/10)

... durch Straßenverkehr

© Copyright Harald Grzegorzewski

Der zunehmende Lärm durch steigenden Straßenverkehr stellt keinen Mangel der Mietsache einer Wohnung dar. Das gilt auch dann, wenn durch den Abriss eines Nachbargebäudes die Abschirmung gegenüber der Straße verschwindet und der Lärm stärker zu hören ist, und wenn eine bisher stillgelegte U-Bahn-Strecke wieder in Betrieb genommen wird. (AG Berlin Schöneberg, Az. 12 C374/96, aus: GE 1996, S. 1499)

Wer im innerstädtischen Bereich eine Wohnung mietet, muss mit Straßenlärm und zunehmendem Verkehr rechnen. Eine Mietminderung wegen Straßenlärm ist unzulässig. (AG Berlin Pankow-Weißensee, Az. 100 C 184/00, aus: GE 2001, S. 348)

Straßenlärm stellt kein Mangel dar, der eine Minderung rechtfertigt. Auch nicht, wenn der Lärm vorüber gehend zunimmt wegen einer in der Nähe befindlichen Baustelle. (AG Frankfurt/Oder, Az. 27 C 568/02, aus: ZMR 2002, S. 269)

Wer eine modernisierte Altbauwohnung mietet, kann nicht später wegen Verkehrslärm vom Vermieter Mangelbeseitigung durch entsprechende Schallschutzmaßnahmen verlangen, wenn bei Besichtigung der Wohnung vor Vertragsabschluss der Verkehrslärm feststellbar war und nicht beanstandet wurde. (LG Berlin, Az. 67 S 461/06, aus: Tsp 22.12.2007, S. I 1)

... durch Standuhren

Das Schlagen einer Uhr (Kuckucksuhr, Regulator, Standuhr) zur halben und zur vollen Stunde stellt für die Nachbarn keinen Mangel der Mietsache dar und rechtfertigt keine Mietminderung. Ebenso wenig ist eine Abmahnung durch den Vermieter gerechtfertigt. (AG Berlin Spandau, Az. 8 C 13/03)

... durch Tiere

Ein Hund in der Nachbarwohnung darf gelegentlich bellen. (AG Hamburg-Wandsbek, Az. 716C C 114/90)

Bellt der Hund aber mehrere Stunden ohne Unterbrechung oder den ganzen Tag lang, müssen die Nachbarn das nicht dulden. (OLG Düsseldorf, Az. 5 Ss OWi 170/90 - OWi 87/90 I)

Papageien dürfen nur maximal eine Stunde im Freien gehalten werden, um das Ruhebedürfnis der Nachbarn zu gewährleisten. (LG Zwickau, Az. 6 S 388/00)

Um die Mittagsruhe einzuhalten, dürfen Papageien in der Zeit von 12:00 bis 15:00 Uhr nicht ins Freie. (AG Langen, Az. 56 C 287/00)

Übermäßige Tierhaltung in einem Wohngebiet (hier: 35 Papageien tagsüber im Freien) kann durch die zuständige Behörde untersagt werden, weil es über die für eine Wohnnutzung typische Freizeitbetätigung hinausgeht. (OVG Rheinland-Pfalz, Az. 8 A 1180/03)

Gehen von den im Freien gehaltenen Tieren des Nachbarn unzumutbare Belästigungen aus, kann die Abschaffung der Tiere verlangt werden. (VG Karlsruhe, Az. 9 K 1660/07, aus: Tsp 17.01.2009, S. I 1)
Fall: Vom Hauseigentümer wurden über Jahre auf dem Grundstück eine Kuh, zwei Kälber, ein Schwein und eine Ziege gehalten. Nachdem die Siedlung in ein reines Wohngebiet umgewandelt wurde und dichte Nachbarschaft entstand, wurde die Tierhaltung wegen Gestank und Lärm als unzumutbare Belästigung empfunden und amtlich die Auflösung der Tierhaltung verfügt.

In einem Wohngebiet darf sich ein privat gehaltener Hahn täglich von 8:00 bis 19:00 Uhr im Freien aufhalten und krähen. An Sonn- und Feiertagen gilt eine Mittagsruhe von 13:00 bis 15:00 Uhr. Ab 19:00 ist das Tier in einem „*schallisolierten Stall*“ bis 8:00 Uhr früh artgerecht unterzubringen. (VG Freiburg, Az. 4 K 2341/08)

Bellt der Hund des Mieters tagsüber und in der Nacht und stört nachhaltig Hausfrieden und Hausruhe, kann dem Mieter gekündigt werden, sofern eine vorherige Abmahnung erfolglos blieb und das Bellen nicht aufgehört hat. (AG Bremen, Az. 7 C 240/07, aus: Tsp 23.08.2008, S. I 1)

© Copyright Harald Grzegorzewski

In einem Wohngebiet dürfen Papageien in der Außenvoliere nur maximal 2 Stunden täglich gehalten werden. Mehr kann den Nachbarn wegen Lärm nicht zugemutet werden. (AG Hannover, Az. 16 S 44/08)

Lässt der Mieter seine Katzen frei im Treppenhaus laufen und urinieren sie fast täglich vor anderen Wohnungstüren, liegt eine nachhaltige Störung des Hausfriedens (Geruchs- und Hygienebelästigung) vor, die eine Kündigung nach fruchtloser Abmahnung rechtfertigt. (AG Brandenburg, Az. 30 C 86/23)
Anmerkung: Zur Kündigungsbegründung gehörte auch die nachhaltige Störung durch Musiklärm tags- und nachtsüber.

Toben und jagen sich die 2 Katzen in der darüber liegenden Wohnung, liegt kein Grund für den unteren Mieter vor, wegen Lärm die Miete zu mindern, weil solche Geräusche als „*sozialverträglich*“ hinzunehmen sind. Auch kann keine neue Trittschalldämmung verlangt werden, wenn zum Zeitpunkt der Bodenverlegung geltende technische Normen eingehalten wurden. (AG Berlin Spandau, Az. 4 C 1/22, aus: GE 2024, S. 647)

siehe auch: **Kündigung wegen Lärm**
siehe auch: **Mietminderung wegen ... Lärm**
siehe auch: **Naturschutz**
siehe auch: **Schadenersatz und Minderung**

Lebensgefährte

siehe: **Lebenspartner**

Lebenslanges Wohnungsrecht bzw. Wohnrecht

Ein im Grundbuch eingetragenes Wohnungsrecht auf Lebenszeit erlischt nicht, wenn sich Berechtigte zur vollstationären Pflege ins Pflegeheim kommt, weil seine Rückkehr in seine Wohnung „*nie völlig ausgeschlossen werden*“ kann. Grundsätzlich erlischt ein Wohnungsrecht auf Lebenszeit nur „*mit dem Tod des Wohnungsberechtigten*“. (OLG Schleswig-Holstein, Az. 3 U 116/06)

Ein im Grundbuch eingetragenes „*lebenslanges unentgeltliches Wohnungsrecht*“ (hier in einem Zweifamilienhaus) erlischt „*mit dem Tod des Berechtigten*“ und nicht dadurch, dass der Berechtigte die Wohnung durch Unterbringung im Pflegeheim nicht mehr selbst nutzen kann. Nur ausnahmsweise, wenn das Wohnungsrecht „*niemandem mehr einen Vorteil bietet, etwa bei einer Zerstörung des Gebäudes*“, erlischt es. Vom Berechtigten im Pflegeheim kann deshalb keine Löschungsbewilligung verlangt werden. (LG Lübeck, Az. 10 O 101/22)
Anmerkung: Im Urteil bezieht sich das Landgericht auf eine gleichlautende Betrachtung in einem Urteil des BGH (Az. V ZR 163/06).

Ein nur in der Person des Berechtigten liegendes „*Ausübungshindernis*“ führt nicht generell zum Erlöschen des Wohnungsrechts. Auch dann nicht, wenn der Berechtigte in ein Pflegeheim kommt und dort vollstationär behandelt wird und nicht mit einer Rückkehr in seine Wohnung zu rechnen ist. (BGH, Az. X ZR 7/20)

Zieht der im Grundbuch eingetragene Wohnungsberechtigte aus der Wohnung aus, können die Erben des Wohnhauses von ihm keine Bewilligung zur Löschung des eingetragenen lebenslangen Wohnungsrechts und Räumung der Wohnung verlangen, solange die Ausübung aus rechtlichen oder tatsächlichen Gründen dauerhaft nicht unmöglich ist. (OLG Saarbrücken, Az. 5 W 175/10-65)

siehe: **Kündigungsverzicht**
siehe: **Zeitmietvertrag**

Lebenspartner

Möchte der Mieter seinen Lebenspartner in die Wohnung aufnehmen, muss er beim Vermieter die Genehmigung einholen. Zu diesem Zweck müssen dem Vermieter die persönlichen Daten des

Copyright Harald Grzegorzewski

Lebenspartners auf Wunsch mitgeteilt werden. Verweigern kann der Vermieter die Genehmigung nur in Ausnahmefällen wie z. B. drohende Überbelegung der Wohnung. (BGH, Az. VIII ZR 371/02, aus: Tsp 14.02.2004, S. I 1)

Möchte der Mieter seine Lebensgefährtin in die Wohnung aufnehmen, ist keine Zustimmung des Vermieters notwendig. (LG Berlin, Az. 67 S 11/17)

Nimmt der Mieter seine Lebensgefährtin in die Mietwohnung auf ohne vom Vermieter eine Genehmigung einzuholen, kann bei einem 30-jährigen beanstandungsfreien Mietverhältnis dem Mieter nicht gekündigt werden. (LG Berlin, Az. 67 S 119/17)
Anmerkung: Ungeklärt ließ das Gericht, ob die Lebensgefährtin überhaupt als „*Dritte*“ im Rahmen einer „*Gebrauchsüberlassung*“ und die Nichteinholung einer Genehmigung als „*erhebliche*“ Vertragsverletzung angesehen werden könne.

Der nichteheliche Lebenspartner tritt analog § 569 a II BGB (§§ 563, 563 b BGB neu) mit dem Tod des Mieters in mit diesem bestehendes Mietverhältnis ein. Indizien für nichteheliche Lebensgemeinschaft sind ein ständiges Zusammenwohnen und Auftreten nach außen wie ein Ehepaar, nicht aber Bestehen einer Wirtschaftsgemeinschaft. (LG Berlin, Az. 64 S 71/97, LG Kiel vom 22.01.1998 - 8 S 282/97). Das gilt aber nur für nicht gleichgeschlechtliche Lebensgemeinschaften, nicht für homosexuelle Lebensgemeinschaften. (BGH vom 13.01.1993, Az. VIII ARZ 6/92, aus: NJW 1993, S. 999)

Der nichteheliche Lebenspartner gilt als Familienangehöriger und kann bei Tod des Partners die Fortsetzung des Mietvertrages verlangen. (BGH vom 13.01.1993, Az. VIII ARZ 6/92)
Anmerkung: Das gilt gemäß dem am 1. August 2001 in Kraft tretenden Lebenspartnerschaftsgesetz auch für gleichgeschlechtliche Lebensgemeinschaften, wenn diese Partnerschaft amtlich besiegelt wurde.

Verstirbt der Mieter, kann ein im Haushalt lebender Mitbewohner nur in das Mietverhältnis eintreten, wenn neben dem gemeinsamen Lebensmittelpunkt in der Wohnung zusätzlich eine „*Bindung*“ bestand, die „*eine weitere Bindung gleicher Art*“ nicht zugelassen hätte. Die Beweislast trägt der Mitbewohner. (LG München I, Az. 14 S 18177/03, NZM 2005, S. 336)
Anmerkung: § 563 II Satz 4 spricht neben Familienangehörigen und Lebenspartnern auch Personen das Eintrittsrecht zu, die „*mit dem Mieter einen auf Dauer angelegten gemeinsamen Haushalt*“ geführt haben.

Verstirbt der Mieter, kann der enge Freund, mit dem zusammen seit fast 20 Jahren ein gemeinsamer Haushalt in der Wohnung geführt wurde, in das Mietverhältnis eintreten. Eine „*intime Liebesbeziehung*“ muss nicht bestanden haben. (LG Berlin, Az. 67 S 390/15, aus: GE 2016, S. 195)

Lebt der Mieter seit über eineinhalb Jahren in einem Pflegeheim ohne begründete Aussicht zur Rückkehr in die Mietwohnung, liegt kein gemeinsamer Haushalt mit dem in der Wohnung verbliebenen Angehörigen vor und begründet für den Angehörigen kein Eintrittsrecht in das Mietverhältnis nach § 563 Abs. 2 BGB. Allerdings kann der Angehörige das Mietverhältnis gemäß § 564 BGB erben, wenn es nicht rechtzeitig vom Erben oder Vermieter gekündigt wird. (LG Berlin, Az. 67 S 120/23, aus: GE 2023, S. 854)

Wird eine eheähnliche Gemeinschaft durch die Partner aufgelöst und zieht ein Lebenspartner aus der Wohnung aus, ist der Vermieter nicht verpflichtet, mit dem in der Wohnung allein zurückbleibenden Partner auch allein das Mietverhältnis fortzusetzen. (LG Konstanz, Az. 1 S 95/00, aus: WuM 2000, S. 675)

Ist der Lebenspartner ausgezogen, kann der Vermieter von jedem der beiden jeweils die volle Miete verlangen und muss sich weder an den in der Wohnung verbleibenden Mieter halten noch mit einer halben Mietzahlung abfinden. (LG Berlin, Az. 62 S 580/00, aus: GE 2001, S. 929)

Trennen sich die Lebenspartner und zieht einer aus der Wohnung aus, ist der Vermieter nicht verpflichtet, ihn auch aus dem Mietvertrag zu entlassen. Unerheblich ist hierbei, dass im Mietvertrag zwischen allen Parteien eine Mindestlaufzeit von 2 Jahren vereinbart wurde. Erklärt sich der Vermieter

© Copyright Harald Grzegorzewski

bereit, bei Stellung eines „*solventen Nachmieters*“ den ausgezogenen Mieter aus dem Vertrag zu entlassen, ist er nicht verpflichtet, gleich den erstgenannten Nachmieter zu akzeptieren, sondern kann sich bis zu drei Monate Zeit lassen. (AG Steinfurt, Az. 4 C 576/06), aus: Tsp 14.04.2007, S. I 1)

siehe auch: **Auszug des Ehepartners oder Lebensgefährten**
siehe auch: **Kündigung und Ehepartner bzw. Lebensgefährte**
siehe auch: **Mietvertrag und Unterschrift**
siehe auch: **Nachmieter**
siehe auch: **Räumungsklage**
siehe auch: **Tod des Mieters**

Leerstand

siehe: **Betriebskostenabrechnung und Leerstand**
siehe: **Mietminderung wegen ... Leerstand**

Legal-Tech-Unternehmen

siehe: **Forderungsabtretung**

Leistungsprinzip

siehe: **Betriebskostenabrechnung und Abrechnungsprinzip**

Lockmiete

siehe: **Mieterhöhung und Mietspiegel**

Mängel an der Mietsache

Mängel an der Mietsache liegen vor, wenn die Istbeschaffenheit von der Sollbeschaffenheit abweicht. Was Sollbeschaffenheit ist, hängt von der vertraglichen Vereinbarung, der Verkehrsanschauung und dem konkreten Vertragsobjekt ab. (LG Berlin, Az. 64 S 65/03, aus: MM 12/03, S. 37)
Fall: In Holzverbundfenstern beschlugen in der Winterzeit konstruktionsbedingt die Scheibeninnenseiten der Außenfensters, bedingt durch feuchtwarme Luft im Fensterinnenraum, hervorgerufen durch nicht angepasstes Heiz- und Lüftungsverhalten. Weil die Wohnung mit diesen Fenstern vermietet wurde, die Fenster vom Vermieter so weit wie technisch möglich abgedichtet wurden, die Konstruktion nicht verändert werden kann, müssen die Mieter im Weiteren diese für solche Fenster typische, unvermeidbare Feuchtigkeit hinnehmen.

Macht der Mieter gemäß § 536 a Abs. 1 BGB gegen den Vermieter Ansprüche wegen Fogging in der Wohnung geltend, muss er das Verschulden des Vermieters darlegen und beweisen. Nur wenn die Schadensursache ein Herrschafts- und Einflussbereich des Vermieters liegt, entfällt diese Beweis- und Darlegungspflicht. Dann muss umgekehrt der Vermieter sich hinsichtlich des Verschuldens entlasten. (BGH, Az. VIII ZR 223/04, aus: GE 2006, S. 319)

Wer in einen Altbau (hier: 80 Jahre altes Gebäude) einzieht, kann keinen modernen Standard erwarten und Modernisierung verlangen, wenn sich im Winter Schwitzwasser an den Fensterscheiben bildet. (AG Hannover, Az. 409 C 13101/06, aus: Tsp 26.05.2007, S. I 1)

Mängel an der Mietsache (hier: Fogging an Decken und Wänden), die der Mieter nicht zu vertreten hat, muss der Vermieter auf eigene Kosten beseitigen lassen. Hat der Mieter dem Vermieter zu diesem Zweck eine angemessene Frist gesetzt und ist diese Frist ohne Mangelbeseitigung verstrichen, kann der Mieter den Mangel selbst beseitigen lassen und vom Vermieter einen Kostenvorschuss verlangen. (BGH, Az. VIII ZR 271/07, aus: GE 2008, S. 982)
Anmerkung: Der BGH führte aus, dass der Mieter einen Mangel nicht zu vertreten hat, sofern er „*die Grenzen des vertragsgemäßen Gebrauchs nicht überschritten hat*“.

© Copyright Harald Grzegorzewski

Kommt es infolge eines Mangels an der Mietsache zu einem Schaden in der Wohnung, muss der Vermieter jede eigene Verantwortung nachweisbar ausräumen, bevor vom Mieter für den Schaden Ersatz verlangt werden kann. (OLG Hamburg, Az. 9 U 170/08)
Fall: Ein Wohnungsbrand konnte möglicherweise durch eine defekte Steckdose ausgelöst worden sein, weshalb zuerst der Vermieter eigenes Verschulden ausräumen musste.

Muss der Vermieter den mangelhaften Dielenfußboden instand setzen, muss der Vermieter das Zimmer leerräumen lassen und kann nicht die Räumarbeiten vom Mieter verlangen. Das gilt erst recht, wenn der Mieter gesundheitlich dazu auch gar nicht in der Lage ist. (AG Wuppertal, Az. 93 C 211/87)

Will der Vermieter gemeldete Mängel beseitigen lassen (hier: Austausch des maroden Dielenbodens), muss der Mieter die entsprechenden Vorbereitungen treffen. Hierzu gehört auch, im Wege stehende Möbel zur Seite zu rücken. Unterlässt der Mieter diese vorbereitenden Arbeiten, entfällt sein Minderungsrecht. (LG Berlin, Az. 63 S 389/04, aus: GE 2005, S. 621)

Will der Vermieter den Mangel an der Mietsache durch eine fachlich nicht ausreichend qualifizierte Hilfskraft beseitigen lassen, kann der Mieter das verweigern, wenn dieselbe Hilfskraft zuvor schon Arbeiten in der Wohnung ausführte und dabei mehrmals inakzeptabel gearbeitet hat. Weigert sich der Vermieter einen qualifizierten Handwerker zu schicken, können die Mieter selbst einen Handwerker beauftragen und zur Kostendeckung einen Vorschuss vom Vermieter verlangen. (AG Wetzlar, Az. 38 C 2034/04, aus: WuM 2005, S. 715)

Will der Mieter den Mangel selbst beseitigen lassen, kann er vom Vermieter einen Vorschuss nur in Höhe der angemessenen Aufwendungen verlangen. (AG Hamburg, Az. 40b C 36/12)
Fall: Anstatt Kosten für den kompletten Austausch der maroden der Badewanne genügte Vorschuss in geringerer Höhe für einen neuen Einsatz in die alte Wanne.

Die Wände in der Küche müssen stabil genug sein, um Hängeschränke für Geschirr und andere Küchengegenstände tragen zu können. Ist das nicht der Fall, so liegt ein Mangel vor und kann der Mieter Verstärkung der Wände mit Gipsplatten verlangen. (LG Berlin, Az. 67 S 355/14)

Fenster, die sich nicht öffnen lassen und deswegen von der Wohnungsseite her nicht außen geputzt werden können, muss der Vermieter nicht mehrmals im Jahr von außen reinigen lassen. (BGH, Az. VIII ZR 188/16, aus: GE 2018, S. 1393)

siehe auch: **Beschädigung der Mietsache**
siehe auch: **Mängel an der Mietsache und Mitteilungspflicht**
siehe auch: **Mängel an der Mietsache und Selbstvornahme**
siehe auch: **Mängel an der Mietsache und Verjährung**
siehe auch: **Mietminderung**
siehe auch: **Mietvertrag und Wohnungszustand**
siehe auch: **Modernisiserung und Aufwandsentschädigung**

Mängel an der Mietsache und Ersatzvornahme

Liegen Dachziegel lose auf dem Dach und in der Regenfinne und sind andere Ziegel schon heruntergefallen und hat die Bauaufsichtsbehörde den Eigentümer mehrfach vergebens zur Mangelbeseitigung und Herstellung eines verkehrssicheren Zustandes aufgefordert, kann die Behörde eine Sicherungsverfügung gegen den Eigentümer erlassen und bei Nichtbefolgen eine Dachdeckerfirma mit der Mangelbeseitigung beauftragen und die Kosten dem Eigentümer auferlegen. (VG Neustadt, Az. 4 K 412/24)
Anmerkung: Grundlage für die Maßnahmen ist die Landesbauordnung des jeweiligen Bundeslandes, hier: § 59 LBauO Rheinland-Pfalz.

siehe auch: **Mängel an der Mietsache und Selbstvornahme**

Mängel an der Mietsache und Mitteilungspflicht

© Copyright Harald Grzegorzewski

Wurden Mängel an der Mietsache gemeldet, hat der Vermieter das Recht, mit einem Handwerker den Mangel in Augenschein zu nehmen. (AG Hamburg, Az. 49 C 26/99, aus: WuM 1999, S. 456)

Wurden dem Vermieter Mängel angezeigt und verweigert anschließend der Mieter den vom Vermieter beauftragten Handwerkern den Zutritt zur Wohnung, so gerät der Mieter in Annahmeverzug und kann nicht auf Kosten des Vermieters die Mängel anschließend selbst beseitigen lassen. (LG Berlin, Az. 62 S 9/99, aus: GE 1999, S. 1498)

Hat der Mieter dem Vermieter einen Mangel gemeldet, muss nicht der Mieter dem Vermieter, sondern umgekehrt der Vermieter dem Mieter Besichtigungstermine vorschlagen, um den Mangel mit einem Handwerker in Augenschein nehmen und einen Termin zur Mangelbeseitigung vereinbaren zu können. Unterlässt der Vermieter Terminvorschläge, kommt der Mieter nicht in Annahmeverzug. Stattdessen kommt der Vermieter in Verzug und ist der Mieter zur Selbstvornahme berechtigt und kann vom Vermieter einen Vorschuss für die Handwerkerkosten verlangen. (LG Berlin, Az. 63 S 55/09, aus: GE 2010, S. 127)

Mängel an der Mietsache, die der Mieter nicht selbst beheben kann oder möchte, müssen dem Vermieter sofort mitgeteilt werden. Treten infolge unterlassener Mitteilung Schäden an der Mietsache auf, trifft den Mieter ein Mitverschulden. (OLG Düsseldorf, Az. 24 U 87/02)

Kommt der Mieter infolge eines Mangels an der Mietsache zu Schaden, haftet der Vermieter nicht, wenn der Mieter es unterlassen hat, den Vermieter über den Mangel zu informieren, um den Mangel beseitigen zu lassen. (OLG Düsseldorf, Az. I-24 U 44/08, aus: GE 2008, S. 1326)
Fall: Der Mieter war über Risse in der Bodenplatte gestolpert, hatte sich verletzt und verlangte vom Vermieter Schadenersatz.

Eine Verletzung der Mitteilungspflicht liegt nicht vor, wenn der Mieter den Mangel nicht offensichtlich erkennen kann und nur durch eine Untersuchung herausfinden könnte, wozu der Mieter nicht verpflichtet ist. Tritt später ein Schaden ein, kann der Vermieter den Mieter nicht in Regress nehmen wegen unterlassener Mitteilungspflicht. Erst recht nicht, wenn die Möglichkeit eines auftretenden Mangels dem Vermieter bereits vorher durch Dritte bekannt gegeben wurde. (OLG Düsseldorf, Az. I-24 U 193/07, aus: GE 2008, S. 1425)
Fall: Ein Flachdach brach unter der Last stehenden Wassers durch, weil Abflüsse verstopft waren, was der Mieter so nicht erkennen und als Mangel einschätzen konnte. Überdies war Reinigungsbedarf an Dachrinnen und Abflüssen dem Vermieter vorher von einer Firma dringend angeraten worden.

Hat der Mieter dem Vermieter Schmorgeruch aus der Elektroanlage mitgeteilt und beauftragt der Vermieter einen Elektriker zur Überprüfung der Anlage und kann kein Mangel feststellen werden, muss der Mieter nicht die Kosten für den Elektriker übernehmen. (AG Berlin Köpenick, Az. 14 C 284/23, aus: GE 2024, S. 907)

siehe auch: **Kündigung wegen Betrug**
siehe auch: **Mängel an der Mietsache und Selbstvornahme**
siehe auch: **Rückgabe der Mietsache und Schadenersatz wegen mangelhafter Rückgabe**
siehe auch: **Rückgabe der Mietsache und Schadenersatz wegen verspäteter Rückgabe**

Mängel an der Mietsache und Schäden an Mietersachen

Behauptet der Mieter Schäden an seinen Sachen infolge eines Mangels der Mietsache, muss der Mieter beweisen, dass die Schäden "*nach Grund und Höhe*" durch die mangelhafte Mietsache verursacht wurden. (BGH, Az. XII ZR 47/04, aus: GE 2006, S. 966)

Mängel an der Mietsache und Selbstvornahme

Hat der Mieter die Hausverwaltung über die schwere Schließbarkeit der Wohnungstür informiert und um Mangelbeseitigung gebeten und lässt sich noch an demselben Tag die Tür gar nicht mehr schließen und verweigert der Hauswart auf einen Notruf hin die Hilfe mit der Begründung, er sei krank und könne ohnehin nichts machen, kann der Mieter einen Schlüsseldienst bestellen, um die Schließbarkeit wieder

© Copyright Harald Grzegorzewski

herzustellen. Kann die Schließung nur provisorisch hergestellt werden, weil die gesamte Wohnungstür erhebliche und nicht reparierbare Mängel aufweist, kann anschließend ein Handwerker bestellt werden, um die Wohnungstür auszuwechseln. Die Kosten für Schlüsseldienst und Türaustausch müssen dem Mieter ersetzt werden. (AG Frankfurt/Main, Az. 33 C 1229/87)

Fällt am Sonntagvormittag in Wohnung der Strom komplett aus und lässt sich der Vermieter telefonisch nicht erreichen, kann der Mieter einen Notdienst beauftragen, um den Stromausfall zu beseitigen. Es sei nicht zumutbar, bis zum nächsten Werktag zu warten. (AG Bonn, Az. 6 C 138/87, aus: WuM 1987, S. 219)

Wenn an der Mietsache ein Mangel oder Schaden auftritt, ist der Mieter verpflichtet, dem Vermieter Mitteilung zu machen, damit der Vermieter die Ursache feststellen und seiner Instandhaltungspflicht nachkommen kann. Unterlässt der Mieter die Mängelanzeige und beseitigt selbst den Mangel, kann er vom Vermieter keinen Ersatz der Kosten verlangen. (AG Hamburg Altona, Az. 317a C 158/94, aus: WuM 10/96, S. 615)

Bei auftretenden Mängeln hat der Mieter zuerst dem Vermieter zu informieren und mit Fristsetzung eine Mangelbeseitigung zu verlangen. Kommt der Vermieter mit der Mangelbeseitigung in Verzug, kann der Mieter selbst die Mängel selbst beseitigen lassen und Kostenerstattung vom Vermieter verlangen. Sind die Mängel erheblicher Art und drohen die Mietsache zu gefährden, hat der Mieter die Pflicht den Vermieter zu informieren und gegebenenfalls auch die Pflicht, selbst die Mangelbeseitigung durchführen zu lassen, wenn der Vermieter nicht zu erreichen ist und Folgeschäden zu erwarten sind. Unterlässt der Mieter Benachrichtigung und/oder Mangelbeseitigung, treffen ihn ein Mitverschulden wegen unterlassener Schadenabwendung und eine Schadenersatzpflicht hinsichtlich unmittelbarer und mittelbarer Folgeschäden. (OLG Düsseldorf, Az. 24 U 87/02)

Hat der Mieter dem Vermieter einen Mangel angezeigt (hier: Rattenbefall im Treppenhaus) und mit Fristsetzung Mangelbeseitigung gefordert, so kann der Mieter eine Firma mit der Mangelbeseitigung beauftragen, wenn der Vermieter innerhalb der gesetzten Frist den Mangel nicht beseitigen lässt. Die Kosten der Selbstvornahme kann der Mieter mit den Mietschulden aufrechnen. (AG Osnabrück, Az. 7 C 335/03, aus: WuM 2004, S. 469)

Bemerkt der Mieter nach Rückkehr aus dem Urlaub eine Verstopfung im WC-Abfluss, kann er gleich am selben Tag eine Fachfirma mit der Mangelbeseitigung beauftragen; der Vermieter muss die entstandenen Kosten erstatten. (AG Saarburg, Az. 5 C 454/08)

Fällt die Heizungsanlage bei milden Außentemperaturen aus, liegt kein Notfall vor, der den Mieter zur sofortigen Mangelbeseitigung berechtigt. Erst ist der Vermieter zu informieren und von ihm Mangelbeseitigung zu verlangen. Schreitet der Mieter stattdessen gleich zur Selbstvornahme, muss er auch die Kosten selbst tragen. (AG Berlin Spandau, Az. 6 C 345/08, aus: GE 2008, S. 1199)

Keine Kostenerstattung kann der Mieter vom Vermieter verlangen, wenn er eigenmächtig Mängel beseitigen lässt, ohne vorher den Vermieter informiert und Mangelbeseitigung mit Fristsetzung verlangt zu haben und die Frist ohne Mangelbeseitigung verstrichen ist. Nur in wirklichen Ausnahmefällen wie zum Beispiel Ausfall der Gas-Etagenheizung im Winter, wo die Benachrichtigung des Vermieters und Aufforderung zur Mangelbeseitigung nur dazu führen würde, dass der Mangel über einige Tage bestehen bliebe oder sogar Schäden an der Mietsache bewirken würde, hat der Mieter das Recht, gemäß § 536 a Abs. 2 BGB den Mangel eigenmächtig beseitigen zu lassen. (BGH, Az. VIII ZR 222/06, aus: WuM 2008, S. 147)

Hat der Mieter den Mangel von einem Handwerker auf eigene Kosten beseitigen lassen, nachdem der Vermieter über den Mangel informiert und mit Fristsetzung zur Beseitigung aufgefordert wurde, aber nichts unternommen hat, kann der Mieter die Kosten vom Vermieter ersetzt verlangen. Hat der Vermieter die Wohnung inzwischen verkauft, verjährt der Erstattungsanspruch gegenüber dem ehemaligen Vermieter innerhalb von 6 Monaten ab Kenntnisnahme der Eintragung des Erwerbers im Grundbuch. (BGH, Az. VIII ZR 133/07)

© Copyright Harald Grzegorzewski

Fällt die Heizung (hier: eine Gas-Etagenheizung) am Wochenende im Winter aus und ist der Vermieter telefonisch nicht zu erreichen, kann der Mieter selbst einen Installationsbetrieb beauftragen, die Heizung wieder instand zu setzen. Weitere Arbeiten an der Heizungsanlage, die mit der behelfsmäßigen Instandsetzung nichts zu tun haben, müssen zunächst dem Vermieter angezeigt werden, damit er eine die Reparatur veranlassen kann. (AG Münster, Az. 4 C 2725/09, aus: WuM 2009 S. 665)
Anmerkung: Ursache für den Heizungsausfall war das Ausdehnungsgefäß, das ausgewechselt werden musste. Weitere Mängel wie durchgerostetes Abgasrohr, das provisorisch abgedichtet wurde, und eine fehlende Wartung, hätten nicht in Auftrag gegeben werden dürfen. Der Mieter musste die Kosten hierfür selbst tragen.

Hat der Mieter einen Mangel an der Mietsache dem Vermieter angezeigt und mit Fristsetzung Reparatur gefordert, kann der Mieter den Mangel in Eigenarbeit oder durch einen Handwerker beseitigen lassen, wenn der Vermieter bis Fristablauf keine Reparatur durchführen ließ. Repariert der Mieter anschließend selbst, muss er die tatsächlichen Aufwendungen für Material und Zeit nachweisen und kann nicht eine Schätzung auf Grundlage eines handwerklichen Kostenvoranschlags vornehmen. (AG Wetzlar, Az. 38 C 1559/11, aus: GE 2012, S. 959)

Hat der Mieter einen Mangel reklamiert (hier: Reparaturbedarf der Heizung) und lässt wegen Untätigkeit des Vermieters den Mangel von einem Handwerker beseitigen, kann der Mieter vom Vermieter keine Kostenübernahme verlangen, wenn er dem Vermieter keine Frist und nach Fristablauf nicht in Verzug gesetzt hat. (AG Brandenburg Havel, Az. 34 C 45/11)

Ist der Vermieter zur Mangelbeseitigung an der Mietsache verpflichtet und hat dem Mieter einen Vorschuss gezahlt, weil der Mieter zusicherte, den Mangel selbst fachgerecht beseitigen zu lassen, und unterbleibt die Mangelbeseitigung über einen längeren Zeitraum, kann der Vermieter das Mietverhältnis wegen Pflichtverletzung fristlos kündigen. (BGH, Az. VIII ZR 63/11, aus: GE 2012, S. 1489)

Hat der Mieter dem Vermieter einen Mangel angezeigt, sucht allein der Vermieter den Handwerksbetrieb aus, der den Mangel beseitigen soll. Der Mieter hat kein Recht, dem Handwerker den Zutritt zur Wohnung zu verweigern mit der Begründung, selbst den Handwerksbetrieb auswählen zu wollen. (AG Pinneberg, Az. 80 C 23/12)

Hat der Mieter einen Mangel reklamiert (hier: feine Haarrisse in den Wänden und Renovierungsbedarf der ganzen Wohnung) und lässt der Vermieter nichts davon instand setzen, kann der Mieter keinen Schadenersatz in Geld verlangen, wenn der Vermieter nicht mit Fristsetzung zur Mangelbeseitigung aufgefordert und nach Untätigkeit in Verzug gesetzt wurde und den Vermieter Verschulden am Verzug trifft. (AG Berlin Pankow-Weißensee, Az. 100 C 347/12, aus: GE 2014, S. 197)

Befindet sich an der Außenseite des Wohnhauses ein Wespennest, kann der Mieter wegen konkreter Gesundheitsgefahr das Wespennest durch die Feuerwehr beseitigen lassen; der Vermieter hat die Kosten zu tragen. (AG Würzburg, Az. 13 C 2751/13)
Anmerkung: Im Rollladenkasten soll ein Fest mit ca. 1.000 Wespen gewesen sein; auf dem Balkon sollen sich ca. 200 Wespen aufgehalten haben – für das Gericht ein begründeter Notfall.

Hat der Vermieter einen vom Mieter angezeigten Mangel nicht oder nicht vollständig beseitigen lassen, kann der Mieter erst dann selbst einen Handwerker beauftragen und Kostenersatz verlangen, wenn er den Vermieter mit Fristsetzung zur Mangelbeseitigung angemahnt hat und der Vermieter erneut untätig bleibt und nachweislich Verzug vorliegt. (AG Saarbrücken, Az. 3 C 490/15)

Hat der Vermieter einen angezeigten Mangel (hier: Durchfeuchtung der Decke) beseitigen lassen und tritt der gleiche Mangel Monate später wieder auf, kann der Mieter keinen Schadenersatz verlangen, wenn der Vermieter keine Mahnung mit Aufforderung zur Mangelbeseitigung erhalten hat. (OLG Rostock, Az. 3 U 91/18, aus: GE 2020, S. 1249)
Anmerkung: Eine Mangelanzeige ist keine Mahnung, wenn keine Aufforderung zur Mangelbeseitigung und Nennung der Rechtsfolgen bei Nichtleistung enthalten ist. Eine Fristsetzung ist nicht zwingend erforderlich, weil der Vermieter mit Kenntnisnahme vom Mangel unverzüglich zur Beseitigung verpflichtet sei.

© Copyright Harald Grzegorzewski

Fällt die Gas-Etagenheizung im Winter aus und ist der Vermieter telefonisch nicht zu erreichen und lässt eine schriftliche Aufforderung zwei Tage später zur Instandsetzung unbeantwortet, kann der Mieter einen Installationsbetrieb mit der Reparatur beauftragen. Sind die Reparaturversuche (auch unter Beiziehung des Werkkundendienstes) erfolglos und wird von beiden Fachbetrieben ein Austausch der Gastherme empfohlen, kann der Mieter dem Vermieter schriftlich mit Fristsetzung zur Wiederherstellung der Heizungs- und Warmwasserversorgung auffordern und nach Verstreichen der Frist den Austausch der Gastherme in Auftrag geben und die Kosten für die Reparaturversuche und die neue Gastherme vom Vermieter ersetzt verlangen. (AG Stuttgart, Az. 31 C 2886/21)

Fällt die Gas-Etagenheizung in der Heizperiode aus, können die Mieter nach vorheriger Ankündigung gegenüber dem Vermieter Öl-Radiatoren zur Beheizung der Wohnung anschaffen und Ersatz der Anschaffungskosten, Ersatz der Mehrkosten für Strom und Aufwandsentschädigung für Installation der Geräteverlangen. (AG Berlin Kreuzberg, Az. 7 C 127/22, aus: ME 430 Februar 2023, S. 28)
Anmerkung: Eine notdürftige Instandsetzung der Gas-Kombitherme konnte mit entsprechendem Gerichtsurteils erwirkt werden.

Ist der Vermieter über eine defekte WC-Spülung schriftlich informiert worden und reagiert nicht, kann der Mieter einen Handwerker beauftragen, um den Mangel beseitigen zu lassen; der Vermieter muss dem Mieter die Handwerkskosten erstatten und kann die Erstattung nicht ablehnen mit der Begründung, er sei nicht ordnungsgemäß über den Mangel informiert und mit der Mangelbeseitigung deswegen nicht in Verzug geraten. (AG Bernau, Az. 10 C 513/24)

siehe auch: **Kündigung wegen Betrug**
siehe auch: **Mängel an der Mietsache und Ersatzvornahme**
siehe auch: **Mängel an der Mietsache und Mitteilungspflicht**
siehe auch: **Schlüsseldienst**
siehe auch: **Türschloss und Stangenschloss**

Mängel an der Mietsache und Sonderkündigungsrecht

Hat die Mietsache oder Pachtsache von Anfang an Mängel, die den vereinbarten Gebrauch verhindern, kann der Mieter oder Pächter den Vertrag fristlos kündigen. Allerdings muss er dem Vermieter vorher eine angemessene Frist zur Mangelbeseitigung setzen und der Vermieter mit der Mangelbeseitigung in Verzug geraten. Lässt der Mieter oder Pächter nach Eintritt des Verzugs einen Monat vergehen, ohne den Vertrag zu kündigen, hat er sein Kündigungsrecht verwirkt. Das Miet- oder Pachtverhältnis gilt als fortgesetzt in Kenntnis der Mängel und kann wegen dieser Mängel nicht mehr gekündigt werden. (OLG Saarland, Az. 1 U 969/97, aus: Tsp 13.11.1999)

Hat der Mieter dem Vermieter eine angemessene Frist zur Mangelbeseitigung gesetzt und kommt der Vermieter mit der Mangelbeseitigung in Verzug, so verwirkt der Mieter sein Sonderkündigungsrecht, wenn er erst zwei Monate nach Eintritt des Verzugs das Mietverhältnis kündigt. Das gilt auch dann, wenn der Mieter sich das Kündigungsrecht vorbehalten hat. (LG Berlin, Az. 62 S 108/00, aus: GE 2000, S. 1475)

Mängel an der Mietsache und Verjährung

Der Anspruch des Mieters auf Überlassung einer mangelfreien Wohnung kann innerhalb des laufenden Mietverhältnisses nicht verjähren, weil das Mietverhältnis ein Dauerschuldverhältnis ist und den Anspruch auf Mangelfreiheit täglich neu entstehen lässt. (AG Berlin Schöneberg, Az. 7a C 357/08, aus: GE 2009, S. 1195)

Der Anspruch des Mieters auf Mangelbeseitigung verjährt nicht nach 3 Jahren, nachdem der Vermieter Kenntnis vom Mangel erlangt hat, sondern bleibt unverjährt während des gesamten Mietverhältnisses bestehen; denn gemäß § 535 Abs. 1 BGB hat der Vermieter keine einmalige, sondern eine in die Zukunft gerichtete Dauerverpflichtung, die Mietsache für die gesamte Mietzeit in einem gebrauchsfähigen Zustand zu erhalten. (BGH, Az. VIII ZR 104/09, aus: GE 2010, S. 479)
Fall: 1990 wurde das Dachgeschoss zur Wohnung ausgebaut. Aufgrund ruhiger Mieter für die darunter wohnende Mieterin kein Problem. 2002 zogen neue Mieter in die Dachgeschosswohnung und Trittschall-

© Copyright Harald Grzegorzewski

probleme traten erstmals auf, die zur Beschwerde gebracht wurden. Nach relativer Ruhe reklamierte die Mieterin 2006 erneut diese Trittschallprobleme als Lärmbelästigung (gutachtlich bestätigt) und verlangte Mangelbeseitigung.

Hat sich der Gewerbemieter bei Vertragsabschluss verpflichtet, bestimmte Bauarbeiten an der Mietsache auszuführen und unterlässt diese Arbeiten, hat der Vermieter einen Schadenersatzanspruch, der erst 6 Monate ab Rückgabe der Mietsache verjährt. (BGH, Az. XII ZR 42/20)

Mängel an der Mietsache und Vertragsabschluss

Hat der Mieter bei Wohnungsbesichtigung und Vertragsabschluss sichtbare Mängel nicht beanstandet (hier: Eine fehlende Tür zwischen zwei Räumen), kann er später diesen Mangel nicht reklamieren und Beseitigung verlangen. (AG Berlin Charlottenburg, Az. 232 C 24/04, aus: GE 2004, S. 823)

Sind dem Mieter bei Vertragsabschluss oder Vertragsverlängerung erkennbare Mängel bekannt (hier: Lärmbelästigung durch umfangreiche Bauarbeiten in der Nachbarschaft), so hat er kein Recht, daraufhin die Miete zu mindern. (LG Leipzig, Az. 03 O 4016/04, aus: GE 2005, S. 993)

Wird ein Mietvertrag abgeschlossen, ist grundsätzlich der Zustand der Mietsache bei Vertragsabschluss maßgebend. Wurde die Wohnung allerdings vorher besichtigt und mit vorhandenen Einrichtungen (hier: eine Einbauküche) angeboten, ist dieser Zustand maßgebend. Sind diese Einrichtungen bei Übergabe der Mietsache nicht mehr vorhanden, liegt ein Mangel vor, der vom Vermieter beseitigt werden muss. (LG Berlin, Az. 65 S 366/04, aus: GE 2005, S. 739)

Hat der Mieter vor Vertragsabschluss die Mietsache besichtigt und äußerlich erkennbare Anzeichen von Mängeln nicht beanstandet, so hat er "*grob fahrlässig*" gehandelt und kann später deswegen nicht die Miete mindern. (LG Berlin, Az. 63 S 153/06, aus: GE 2007, S. 55)
Anmerkung: Die Fenster der Mietsache waren mit einer dicken Lack- und Acrylschicht stark überstrichen und standen teilweise offen. Hätte der Mieter die Fenster beim Besichtigungstermin zu schließen versucht und sich die "*verschmierten*" Anstriche näher angeschaut, wäre ihm der "*marode*" Zustand der Fenster aufgefallen.

Hat der Mieter bei Besichtigung und Übergabe der Wohnung Doppelkastenfenster in deutlich erkennbar schlechtem Zustand vorgefunden und trotzdem auf eine nähere Untersuchung verzichtet, kann er nicht später die Miete mindern, weil durch diese Fenster kalte Zugluft in die Wohnung dringt. Der Vermieter ist auch nicht verpflichtet, den Mieter ungefragt auf die Mängel hinzuweisen. (LG Berlin, Az. 63 S 338/10, aus: GE 2011, S. 887)
Anmerkung: Erkennbar waren Schadstellen im Holz und im Anstrich und fehlender Fensterkitt.

siehe auch: **Mietminderung und Beweislast**
siehe auch: **Mietminderung … wegen Lärm**
siehe auch: **Mietvertrag und Wohnungszustand**
siehe auch: **Verwirkung verschiedener Ansprüche**

Mängel an der Mietsache und Zurückbehaltungsrecht

siehe: **Kündigung wegen Zahlungsverzug**

Mängelbeseitigung durch den Mieter

siehe: **Mängel an der Mietsache und Selbstvornahme**

Mängelbeseitigung und Verfahrenskosten

siehe: **Streitwert**

Mahngebühren im Mietvertrag bei Zahlungsverzug

© Copyright Harald Grzegorzewski

Die Vereinbarung pauschaler Mahnkosten von 6 € in einem Formularmietvertrag, die der Mieter nach Eintritt des Zahlungsverzuges für jedes Mahnschreiben zu zahlen habe, ist gemäß § 309 Nr. 5b BGB unwirksam, weil sie dem Mieter „*nicht ausdrücklich den Nachweis gestattet, ein Schaden sei überhaupt nicht entstanden oder wesentlich niedriger*“. (BGH, Az. VIII ZR 154/04)

Eine pauschale Mahngebühr kann im Mietvertrag vereinbart werden. Eine Höhe von 2,50 € für jedes Mahnschreiben sind gemäß § 287 ZPO angemessen und ausreichend. (AG Brandenburg an der Havel, Az. 31 C 190/06, aus: WuM 2007, S. 65).

siehe auch: **Rechtsanwalt**

Maklerprovision bei Hausverkauf

Wird mit dem Makler für den Hausverkauf unter Berücksichtigung eines voraussichtlichen Verkaufspreises die übliche Provision vereinbart, für einen darüber hinausgehenden Mehrerlös aber 50 % Provision festgelegt, ist die Vereinbarung sittenwidrig und dadurch die gesamte Provisionsvereinbarung nichtig. (BGH, Az. IV ZR 35/93, aus: Tsp 05.08.2000)
Fall: Für den Hausverkauf wurde ein Erlös von 200.000 DM zugrunde gelegt und die übliche Provision vereinbart. Für einen Mehrerlös ließ sich der Makler 50 % an Provision zusagen. Bei Vertragsschluss lag bereits ein konkretes Kaufangebot über 450.000 DM vor, wovon der Hauseigentümer nichts wusste. Es kam zum Kaufabschluss und zur Provisionsforderung in Höhe von 125.000 DM, für das Gericht Wucher, weil die Provision das Achtfache der üblichen Provision überstieg.

Der Makler hat auch dann Anspruch auf Provision, wenn er den Kontakt zwischen Käufer und Verkäufer hergestellt hat, ohne selbst an den Vertragsverhandlungen teilzunehmen. Allerdings muss eine zeitliche Nähe zwischen Kontaktvermittlung und Vertragsabschluss vorhanden sein. (OLG Koblenz, Az. 5 U 306/03)

Maklerprovision bei Wohnungssuche

siehe: **Vermittlungsprovision und Makler**

Mangel

siehe unter: **Mängel an der Mietsache und** … (*hier folgen verschiedene Themenergänzungen*)

Marihuana

siehe: **Kündigung wegen Drogen**

Mehrere Mieter

siehe: **Auszug des Ehepartners oder Lebensgefährten**
siehe: **Betriebskostenabrechnung**
siehe: **Kündigung und Ehepartner bzw. Lebensgefährte**
siehe: **Lebenspartner**

Meinungsäußerung

siehe: **Kündigung wegen Unzumutbarkeit**

Meldepflicht

Der Mieter hat sich gemäß Meldegesetz bei der zuständigen Behörde anzumelden. Dabei hat der Vermieter mitzuwirken. Allerdings besteht die Mitwirkungspflicht nur gegenüber der örtlichen Meldebehörde, nicht gegenüber dem meldepflichtigen Mieter. Insofern kann der Vermieter seine Unterschrift unter dem Meldeformular des Mieters verweigern und sich der Mieter mit entsprechendem

© Copyright Harald Grzegorzewski

Vermerk auf dem Meldeformular trotzdem wirksam anmelden. (AG Rheinbach, Az. 3 C 417/99, aus: MM 5/01, S. 10)

Mietanpassung wegen Corona-Pandemie

Wird im Rahmen der Pandemie-Bekämpfung eine Schließung der Einzelhandelsgeschäfte angeordnet, liegt kein Mangel an der Mietsache und somit kein Minderungsgrund vor. Stattdessen handelt es sich um eine Störung der Geschäftsgrundlage und ist für die Dauer der Schließung nur die Hälfte der Gewerbe-Nettokaltmiete zu zahlen. (OLG Dresden, Az. 5 U 1782/20)
Anmerkung: Ob staatliche Hilfszahlungen zu berücksichtigen sind, ließ das Gericht offen.

Wird im Rahmen der Pandemie-Bekämpfung eine Schließung der Einzelhandelsgeschäfte angeordnet, liegt kein Mangel an der Mietsache, keine Unmöglichkeit der Leistung und keine Störung der Geschäftsgrundlage vor, so dass weiterhin die volle Miete geschuldet wird. (OLG Karlsruhe, Az. 7 U 109/20)

Wird im Rahmen der Pandemie-Bekämpfung ein Beherbergungsverbot angeordnet, kann eine Mietanpassung auf die Hälfte der vereinbarten Miete angemessen sein. Eine Kündigung wegen Zahlungsverzug ist unwirksam. (KG Berlin, Az. 8 U 1106/20)

Wird zur Bekämpfung der Corona-Pandemie eine Schließung des Gewerbebetriebes angeordnet, liegt eine Störung der Geschäftsgrundlage vor und berechtigt eine Mietreduzierung bis zu 50 %. Eine Existenzbedrohung des Mieters muss nicht im Einzelnen „*positiv festgestellt*“ werden. Es genügt, die existentielle Bedrohung einer über Monate anhaltenden Geschäftsschließung zu vermuten. (KG Berlin, Az. 8 U 1099/20, aus: GE 2021, S. 570)

Wird im Rahmen der Pandemie-Bekämpfung eine Schließung der Einzelhandelsgeschäfte angeordnet, liegt kein Mangel an der Mietsache und keine Unmöglichkeit vor. Stattdessen handelt es sich um eine Störung der Geschäftsgrundlage, die allein aber keine Mietanpassung erlaubt. Vielmehr sind alle „*Umstände des Einzelfalles*“ zu berücksichtigen, um zu prüfen, ob ein Festhalten an der vertraglichen Mietvereinbarung zumutbar ist. (OLG München, Az. 32 U 6358/20; OLG Frankfurt/Main, Az. 2 U 143/20)
Anmerkung: Beide Urteile führten unter den „*Umständen*“ an: die Nettoumsatzeinbußen, eine eventuelle Kompensation durch das Online-Geschäft, Liquiditätslücken, anderweitige Nutzung der Geschäftsräume, Leistungen aus dem Corona-Soforthilfe-Programm bzw. aus dem Wirtschaftsstabilisierungsfonds, Leistungen aus einer Betriebsausfallversicherung, die Größe des Unternehmens (Einzelgeschäft oder Filiale eines bundesweiten Konzernbetriebes)

siehe auch: **Räumungsfrist**

Mietausfall und Mietausfallschaden

Provoziert ein Mieter durch Nichtzahlung der Miete die fristlose Kündigung eines Zeitmietvertrages, muss er dem Vermieter den Mietausfallschaden, der infolge Leerstand eintritt, ersetzen. Das gilt für die Kaltmiete ebenso wie für die nicht verbrauchsabhängigen Betriebskosten. (KG Berlin, Az. 8 U 9503/99, aus: GE 2001, S. 624)

siehe auch: **Kündigung, fristlos**
siehe auch: **Kündigung wegen Zahlungsverzug**
siehe auch: **Nachhaftung des Erstmieters**
siehe auch: **Rückgabe der Mietsache und Schadenersatz wegen mangelhafter Rückgabe**
siehe auch: **Rückgabe der Mietsache und Schadenersatz wegen verspäteter Rückgabe**

Mietendeckel

Das Berliner „*Gesetz zur Mietenbegrenzung im Wohnungswesen*“ (kurz: MietenWoG Bln) ist mit der Verfassung „*unvereinbar und deshalb nichtig*“. (BVerfG, Az. 2 BvF 1/20, 2 BvL 4/20, 2 BvL 5/20)

Hinweis: Wegen der Nichtigkeitserklärung wurden Gerichtsurteile aus der Urteilssammlung entfernt, die

© Copyright Harald Grzegorzewski

eine Mieterhöhung wegen Verstoß gegen das MietenWoG Bln für unwirksam erklärten (u. a. AG Berlin Mitte, Az. 25 C 5054/19; AG Berlin Mitte, Az. 123 C 5146/19; AG Berlin Pankow-Weißensee, Az. 4 C 342/19; LG Berlin, Az. 66 S 95/20).

Entfernt wurden auch Gerichtsurteile, die eine Mieterhöhung zwar für wirksam erklärten, aber die Einforderung bzw. den Einbehalt des schon gezahlten Erhöhungsbetrages für unzulässig erklärten. (u. a. AG Berlin Charlottenburg, Az. 213 C 136/19, Az. 238 C 188/19, Az. 224 C 423/19; AG Berlin Mitte, Az. 10 C 5067/19; AG Berlin Pankow-Weißensee, Az. 2 C 377/19; LG Berlin, Az. 65 S 28/20, Az. 64 T 45/20, Az. 65 S 55/20, Az. 65 S 76/20, Az. 65 S 71/20, Az. 66 S 95/20, Az. 67 S 109/20.

Hat der Mieter nach der Nichtigkeitserklärung des MietenWoG Bln plötzlich rückwirkend Mietschulden, kann der Vermieter deswegen nicht sofort kündigen. Erst muss die Nachzahlung der Mietrückstände eingefordert oder angemahnt werden. Erfolgt danach kein vollständiger Ausgleich der Rückstände, kann wegen Zahlungsverzug und Vertragspflichtverletzung gekündigt werden. (LG Berlin, Az. 67 S 298/21)

Mietereinbauten

siehe: **Abwohnen von Einbauten**
siehe: **Entschädigung bei Mietermodernisierung**
siehe: **Haftung für übernommene Einbauten**
siehe: **Instandhaltung und Aufwandsentschädigung**
siehe: **Kündigung wegen unerlaubter Mietermodernisierung**
siehe: **Mietermodernisierung: allgemein**
siehe: **Mietermodernisierung: speziell Heizung**
siehe: **Mietspiegel und Mietermodernisierung**
siehe: **Modernisierung und Aufwandsentschädigung**
siehe: **Rückgabe der Mietsache und Schadenersatz wegen mangelhafter Rückgabe**

Mietergarten

siehe: **Gartennutzung durch den Mieter**

Mietergemeinschaft

siehe: **Auszug des Ehepartners oder Lebensgefährten**
siehe: **Betriebskostenabrechnung**
siehe: **GbR als Mieter**
siehe: **Kündigung und Eheleute bzw. Lebensgefährte**
siehe: **Lebenspartner**
siehe: **Mietvertrag und Unterschrift**

Mieterhöhung und Betriebskosten

siehe: **Betriebskostenabrechnung und Betriebskostenarten**
siehe: **Mieterhöhung und Bruttokaltmiete**

Mieterhöhung und Bruttokaltmiete

Wurde eine Bruttokaltmiete vereinbart, mit der eine Betriebskostenpauschale geleistet wird, die bei steigenden Betriebskosten angehoben und bei sinkenden Betriebskosten verringert werden kann, ist der Vermieter nach tatsächlich eingetretenem Anstieg der gesamten Betriebskosten berechtigt, die Pauschale anzuheben bzw. nach tatsächlich eingetretener Senkung der gesamten Betriebskosten verpflichtet, die Pauschale zu senken. (AG Berlin Schöneberg, Az. 104 C 541/02, aus: MM 6+7/04, S. 46)
Anmerkung: Das galt für Vereinbarungen bis zum 1. September 2001 nach § 4 Abs. 4 MHG und gilt für Vereinbarungen nach dem 1. September 2001 nach § 560 Abs. 3 BGB. Für Betriebskosten, die in der Brutto- bzw. Teilinklusivmiete enthalten sind, gilt die Änderungsmöglichkeit nach § 560 BGB nicht.

© Copyright Harald Grzegorzewski

Bei vereinbarter Bruttokaltmiete muss die Miete wegen gesunkener Betriebskosten nicht herabgesetzt werden, wenn im Mietvertrag nicht geklärt ist, welche Betriebskosten und in welchem Umfang in der Miete enthalten sind. (LG Berlin, Az. 65 S 46/04, aus: GE 2004, S. 1396)

Wurde eine Gesamtmiete inklusive „*Nebenkosten*“ und „*Betriebskostenvorschuss*" vereinbart mit dem Vermerk, dass „*Miete und Nebenkosten monatlich im Voraus*“ zu zahlen sind, liegt eine Vereinbarung über eine Bruttokaltmiete vor und können nach 13 Jahren ständiger Miet- und Nebenkostenzahlung ohne jährliche Betriebskostenabrechnung keine Betriebskostennachforderung erhoben werden. (BGH, Az. XII ZR 88/10, aus: GE 2012, S. 822)

Wird die Bruttokaltmiete nach Herausrechnung der Betriebskosten erhöht, bewirken Zustimmung zur Erhöhung oder Zahlung der erhöhten Miete keine Änderung der Mietstruktur. Insofern hat der Mieter kein Recht zur Verweigerung mit dem Hinweis, seine Zustimmung zur Erhöhung würde eine Zustimmung zur Mietstrukturänderung bedeuten. (LG Berlin, Az. 67 S 241/14)

Wurde eine Teilinklusivmiete vereinbart (Nettomiete plus Betriebskosten ohne Heizkostenanteil), so ist für die Berechnung der Kappungsgrenze die gesamte Miete (hier: die Teilinklusivmiete) anzusetzen und nicht eine fiktive Nettokaltmiete (Teilinklusivmiete abzüglich tatsächlichen Betriebskosten). (BGH, Az. VIII ZR 160/03)
Fall: Ein Vermieter hatte eine Teilinklusivmiete vereinbart und jahrelang die Miete nicht erhöht. Fristgerecht verlangte er nun 20 % mehr Miete, berechnet von der Teilinklusivmiete. Der Mieter wollte die 20 % aber nur von der Nettomiete berechnet wissen. Das Gericht ließ den Einwand nicht gelten mit der Begründung, der im § 558 Abs. 1 BGB benutzte Begriff "*Miete*" erlaube bei einer vereinbarten Teilinklusivmiete die Erhöhung von diesem Betrag aus zu berechnen.

Soll eine vereinbarte Bruttokaltmiete im Vergleich mit den im Berliner Mietspiegel 2003 enthaltenen Nettokaltmieten erhöht werden, müssen zuerst aus der Bruttokaltmiete die tatsächlichen Betriebskosten der Wohnung herausgerechnet werden, die zum Zeitpunkt des Mieterhöhungsverlangens bestanden, um die Nettokaltmiete zu ermitteln und gegebenenfalls auf die ortsübliche Vergleichsmiete anzuheben. Im Mietspiegel enthaltene Betriebskostenpauschalen sind zur Berechnung nicht heranzuziehen. Hat der Mieter der Erhöhung allerdings zugestimmt hat, bleibt die Erhöhung wirksam. Hat der Mieter nicht zugestimmt und findet ein Klageverfahren auf Zustimmung zum Mieterhöhung statt, kann der Vermieter noch eine Berechnung durchführen, die auf den tatsächlichen Betriebskosten zum Zeitpunkt der Abgabe des Mieterhöhungsverlangens beruht. (BGH, Az. VIII ZR 41/05, aus: GE 2006, S. 46)
Anmerkung: Damit bestätigt der BGH gleichlautende Urteile unterer Instanzgerichte (u. a. AG Berlin Schöneberg, Az. 11 C 607/04, aus: GE 2005, S. 1129; AG Berlin Tiergarten, Az. 4 C 589/04, aus: GE 2005, S. 1135; KG Berlin, Az. 8 U 127/04, aus: GE 2005, S. 180) und stellt sich die Rechtsprechung anderer Gerichte, wonach durchschnittliche Betriebskosten ("*die sogenannten GEWOS-Werte*") bzw. Betriebskostenpauschalen herauszurechnen seien (u. a. AG Berlin Charlottenburg, Az. 236 C 29/05, aus: GE 2005, S. 807; LG Berlin, Az. 63 S 76/05, aus: GE 2005, S. 1251) und stellt eine einheitliche Rechtsprechung in dieser Frage her.

Um eine vereinbarte Bruttokaltmiete auf die ortsübliche Vergleichsmiete anheben zu können, müssen die tatsächlichen Betriebskosten angegeben und zur Ermittlung der Nettokaltmiete herausgerechnet werden. Wurde stattdessen nur eine durchschnittliche Betriebskostenpauschale abgezogen, ist die Mieterhöhung zwar formal wirksam, aber nicht materiell begründet. Spätestens im Klageverfahren auf Zustimmung zur Mieterhöhung sind die tatsächlichen Betriebskosten darzulegen, um den Anspruch auf Mieterhöhung zu begründen. (BGH, Az. VIII ZR 215/05, aus: GE 2006, S. 1162; BGH, Az. VIII ZR 331/06)

Soll die Bruttokaltmiete auf die ortsübliche Vergleichsmiete angehoben werden, können statt der aktuellen tatsächlichen Betriebskosten auch die tatsächlichen Betriebskosten des vorangegangenen Abrechnungsjahres herausgerechnet werden. (AG Berlin Schöneberg, Az. 8 C 187/06, aus: GE 2007, S. 153)
Anmerkung: Wesentlich ist, dass keine „*pauschalen*“, sondern „*tatsächliche*“ Betriebskosten herausgerechnet werden wie es der gängigen Rechtsprechung des BGH entspricht.

© Copyright Harald Grzegorzewski

Soll die Bruttokaltmiete auf die örtliche Vergleichsmiete angehoben werden und wird der aktuelle Mietspiegel herangezogen, in dem Nettokaltmieten ausgewiesen sind, müssen aus der Bruttokaltmiete die tatsächlichen Betriebskosten herausgerechnet werden. Eine vollständige, aktuelle und für den Mieter nachvollziehbare Aufstellung und Berechnung der Betriebskosten ist dem Mieterhöhungsbegehren beizufügen. Fehlt diese Aufstellung, ist das Mieterhöhungsbegehren formell unwirksam. Wird diese Aufstellung erst im Klageverfahren nachgereicht, löste sie eine neue Zustimmungsfrist für den Mieter aus. (AG Berlin Wedding, Az. 8a C 286/07, aus: GE 2008, S. 203; AG Berlin Wedding, Az. 19 C 275/07, aus: GE 2008, S. 483; AG Berlin Wedding, Az. 19 C 277/07, aus: GE 2008, S. 739)

Die „*tatsächlichen*“ Betriebskosten, die zum Zeitpunkt der Mieterhöhung herauszurechnen sind, müssen der letzten durchgeführten und vorliegenden Betriebskostenabrechnung entsprechen. Sie müssen nicht aus dem jeweils vorhergegangenen Jahr stammen, wenn für dieses Jahr noch keine Betriebskostenabrechnung erstellt wurde. (BGH, Az. VIII ZR 4/08, aus: GE 2008, S. 1488)
Anmerkung: Für eine Mieterhöhung im Jahre 2009 kann die Betriebskostenabrechnung für das Jahr 2007 herangezogen werden, wenn für das Jahr 2008 noch keine Betriebskostenabrechnung erstellt wurde. Der Vermieter ist nicht verpflichtet, nur wegen dieser Mieterhöhung von der zwölfmonatigen Abrechnungsfrist nach § 566 Abs. 3 BGB abzuweichen und die Betriebskostenabrechnung vorzeitig zu erstellen.

Die Betriebskosten, die aus der Bruttokaltmiete herausgerechnet werden, müssen vollständig und nachvollziehbar sein. Fehlt eine Betriebskostenart oder ist ihre Berechnung unvollständig oder nicht nachrechenbar, ist die Mieterhöhung unwirksam. (LG Berlin, Az. 63 S 238/08, aus: GE 2009, S. 519; LG Berlin, Az. 63 S 418/08, aus: GE 2009, S. 980)

Um aus der Bruttokaltmiete die tatsächlichen Betriebskosten herauszurechnen, muss die letzte erstellte Betriebskostenabrechnung herangezogen werden, die auch länger als ein Jahr zurückliegen darf. Der Vermieter muss mit der Mieterhöhung nicht warten, bis die Betriebskostenabrechnung für das letzte Jahr erstellt ist. (AG Berlin Schöneberg, Az. 17b C 121/08, aus: GE 2008, S. 1499)

Soll eine Bruttokaltmiete erhöht werden und müssen die Betriebskosten herausgerechnet werden. Fehlt die Angabe der Betriebskosten und liegt die verlangte Bruttokaltmiete immer noch unter dem Unterwert des entsprechenden Mietspiegelfeldes, bleibt das Mieterhöhungsbegehren formell wirksam und kann der Vermieter Zustimmung verlangen. (LG Berlin, Az. 65 S 99/20, aus: GE 2020, S. 1022)

Wurde eine Bruttokaltmiete vereinbart, ist eine Mieterhöhung der Nettokaltmiete unwirksam. Würde der Mieter allerdings der Erhöhung zustimmen, käme eine Änderung der Mietstruktur von Bruttokaltmiete auf Nettokaltmiete zuzüglich Betriebskostenvorauszahlungen zustande. (AG Berlin Kreuzberg, Az. 3 C 104/24, aus: ME 448 März 2025, S. 29)
Anmerkung: Das Gericht ergänzte, dass Nichtstun des Mieters auf zugesandte Betriebskostenabrechnungen in den Vorjahren keine stillschweigende Zustimmung zur Änderung der Mietstruktur bedeutet haben – weil bei einer Bruttokaltmiete die kalten Betriebskosten Teil der Miete sind und keiner gesonderten Abrechnung bedürfen.

siehe auch: **Betriebskostenabrechnung und Betriebskostenarten**
siehe auch: **Mieterhöhung und Bruttowarmmiete**
siehe auch: **Mietstruktur**

Mieterhöhung und Bruttowarmmiete

Soll eine vereinbarte Bruttowarmmiete im Vergleich mit den im Berliner Mietspiegel 2005 enthaltenen Nettokaltmieten erhöht werden, müssen neben den tatsächlichen Betriebskosten auch die konkreten tatsächlichen Heiz- und Warmwasserkosten herausgerechnet werden, kann dann die so ermittelte Nettokaltmiete mit den Mietspiegelwerten verglichen und auf die ortsübliche Nettokaltmiete angehoben werden. Anschließend sind die herausgerechneten Heiz-, Warmwasser- und Betriebskosten wieder hinzuzurechnen. (LG Berlin, Az. 63 S 24/06, aus: GE 2006, S. 1098)

Eine vereinbarte Bruttowarmmiete ist gemäß § 2 HeizkV nicht anwendbar, weil sie den Bestimmungen der Heizkostenverordnung widerspricht. Soll dennoch die Bruttowarmmiete auf die ortsübliche

© Copyright Harald Grzegorzewski

Vergleichsmiete erhöht werden, muss zunächst der Heiz- und Warmwasserkostenanteil herausgerechnet werden. Danach verbleibt eine Bruttokaltmiete, aus der die tatsächlichen Betriebskosten herauszurechnen sind. Ergebnis ist eine Nettokaltmiete, die nach Mietspiegel eingeordnet und gegebenenfalls erhöht werden kann. (BGH, Az. VIII ZR 212/05, aus: GE 2006, S. 1094)
Anmerkung: Der BGH stellte klar, dass in Gebäuden mit zwei Wohnungen, wovon eine der Vermieter bewohnt, eine Bruttowarmmiete angewendet werden kann.

Wurde im Mietvertrag vergessen, ob die vereinbarte Miete die Betriebs- und Heizkosten enthält, ist von einer Bruttowarmmiete auszugehen. (LG Berlin, Az. 67 S 241/14)
Anmerkung: In der Vereinbarung „*in der Miete sind die Betriebskosten enthalten/nicht enthalten*“ wurde vergessen, das Nichtzutreffende durchzustreichen.

siehe auch: **Betriebskostenabrechnung und Betriebskostenarten**
siehe auch: **Betriebskostenpauschale**
siehe auch: **Mieterhöhung und Bruttowarmmiete**
siehe auch: **Mietstruktur**

siehe auch: **Mieterhöhung und Gutachten**

Mieterhöhung und Eigentümerwechsel

siehe: **Eigentümerwechsel**

Mieterhöhung und Einfamilienhaus

Wird die Miete in einem Einfamilienhaus erhöht, kann zur Begründung auf den Mietspiegel verwiesen werden, wenn die geforderte Miete innerhalb der Mietpreisspanne für Wohnungen in Wohnhäusern liegt. Da in Einfamilienhäusern häufig eine höhere Wohnungsmiete als in Mehrfamilienhäusern verlangt wird, stellt die Heranziehung des Mietspiegels keine unangemessene Benachteiligung der Mieter dar. (BGH, Az. VIII ZR 58/08, aus: GE 2008, S. 1622)

Für die Mieterhöhung in einem Einfamilienhaus kann der ortsübliche Mietspiegel herangezogen werden, solange die Mieterhöhung in der Spanne für vergleichbare Wohnungen liegt. (LG Berlin, Az. 65 S 173/10, aus: GE 2011, S. 411)

Für die Mieterhöhung in einem Einfamilienhaus kann der Mietspiegel herangezogen werden, weil Mieten in Einfamilienhäusern üblicherweise höher liegen als in Mehrfamilienhäusern. (LG Berlin, Az. 63 S 192/14)
Anmerkung: Vorliegend wurde die Wohnung nach Alter des Hauses und Wohnfläche eingeordnet und der Oberwert im Mietspiegel nicht überschritten.

Die Mieterhöhung in einem Einfamilienhaus kann formell mit dem Mietspiegel begründet, wenn die Miete innerhalb der Spanne für Wohnungen in Mehrfamilienhäusern liegt. Dem steht nicht entgegen, dass der Mietspiegel wie in Berlin seine Geltung für „*Wohnungen in Ein- und Zweifamilienhäusern sowie in Reihenhäusern*“ ausschließt. (LG Berlin, Az. 65 S 209/15, aus: GE 2016, S. 655)

Für die Mieterhöhung in einem Einfamilienhaus kann der Mietspiegel zur Orientierung und Begründung herangezogen werden. Dem steht nicht entgegen, dass der Mietspiegel nach eigenem Wortlaut nicht für Ein- und Zweifamilienhäuser und Reihenhäuser gelten soll. (BGH, VIII ZR 54/15)

Für Wirksamkeit und Begründung der Mieterhöhung einer Wohnung in einem Reihenhaus kann der ortsübliche Mietspiegel herangezogen werden. (LG Berlin, Az. 63 S 192/14, aus: GE 2015, S. 453)
Anmerkung: Verwiesen hat das LG Berlin in seiner Urteilsbegründung auf ein Urteil des BGH zur Mieterhöhung im Einfamilienhaus, in dem der Mietspiegel deswegen für zulässig erachtet wurde, weil die Mieterhöhung innerhalb der Mietspiegelspanne blieb und damit nicht die allgemein höhere Miete in Einfamilienhäusern und Reihenhäusern überschritt (siehe: BGH, Az. VIII ZR 58/08)

© Copyright Harald Grzegorzewski

Zur Begründung der Mieterhöhung im Reihenhaus kann der Vermieter den Berliner Mietspiegel 2011 heranziehen. Die Angabe im Mietspiegel, er sei „*auf Wohnungen in Ein- und Zweifamilienhäusern sowie in Reihenhäusern*“ nicht anwendbar, ist unerheblich, wenn die verlangte Miete innerhalb der Mietpreisspanne für Wohnungen in Mehrfamilienhäusern liegt. (BGH, Az. VIII ZR 54/15, aus: GE 2016, S. 1022)
Anmerkung: Für den BGH war mitentscheidend, dass „*in der Regel*“ Mieten in Einfamilienhäusern höher seien als in Mehrfamilienhäusern, so dass die (niedrigere) mittlere Mietspreisspanne herangezogen werden könne.

siehe auch: **Mieterhöhung und Mietspiegel**

Mieterhöhung und falsche Berechnung

siehe: **Mieterhöhung und Bruttokaltmiete**
siehe: **Mieterhöhung und Gutachten**
siehe: **Mieterhöhung und Mietspiegel**

Mieterhöhung und Fristen

siehe: **Mieterhöhung und Wartefrist**

Mieterhöhung und Garage bzw. Stellplatz

Wurde die Wohnung mit Garage vermietet (hier einem Tiefgaragenstellplatz), kann eine Mieterhöhung auch nur einheitlich für Wohnung und Garage erfolgen. Eine Aufspaltung in zwei separate Mieterhöhungen ist ebenso unzulässig wie die Ermittlung zweier Teilvergleichsmieten (eine für die Wohnung und eine für die Garage), um sie als Summe geltend zu machen. Das Mieterhöhungsverlangen war somit unwirksam. (AG Koblenz, Az. 142 C 1732/23, aus: GE 2024, S. 199)

Wird eine Wohnung einheitlich mit Tiefgaragenstellplatz vermietet, kann eine Mieterhöhung einheitlich erfolgen, indem für die Wohnung die Erhöhung mit dem ortsüblichen Mietspiegel und für den Stellplatz mit vier Vergleichsmieten für „*ortsübliche*“ Stellplätze begründet wird. (BGH, Az. VIII ZR 249/23, aus: GE 2025, S. 185)
Anmerkung: Alternativ wäre auch ein „*Mieterhöhungsverlangen*“ zulässig, in dem „*die ortsübliche Vergleichsmiete für eine Wohnung mit Stellplatz als Vergleichsmaßstab*“ herangezogen wird.

siehe auch: **Kündigung und Garage**

Mieterhöhung und Gutachten

Soll die Mieterhöhung mit einem Sachverständigengutachten begründet werden, darf das Gutachten nicht "*deutlich*" älter als ein Jahr sein. (AG Berlin Schöneberg, Az. 2 C 293/05, aus: GE 2006, S. 725)
Anmerkung: Das Gutachten ermittelte die ortsübliche Miete zum 01.05.2003, die Mieterhöhung sollte zum 01.04.2005 in Kraft treten.

Wird die Mieterhöhung mit einem Gutachten begründet, muss das Gutachten Angaben enthalten, die es dem Mieter ermöglichen, die Mieterhöhung überprüfen zu können, z. B. Typisierung der Wohnungen nach Größe und Ausstattung und ortsübliche Vergleichsmiete. Den strengen Anforderungen an ein gerichtliches Sachverständigengutachten muss das vom Vermieter eingeholte Gutachten nicht entsprechen. (BGH, Az. VIII ZR 69/15)

Wird eine Wohnung vollständig möbliert vermietet und soll die Miete (hier eine Inklusivmiete) erhöht werden, kann der Berliner Mietspiegel zur Ermittlung der Vergleichsmiete nicht herangezogen werden, sondern ist ein Gutachten einzuholen, weil der Berliner Mietspiegel von unmöblierten Wohnraum ausgeht. (LG Berlin, Az. 67 S 51/22, aus: GE 2023, S. 1147)

Vor einer geplanten Mieterhöhung kann der Vermieter nicht die ortsübliche Vergleichsmiete durch einen Sachverständigen im selbständigen Beweisverfahren klären lassen. Das kann nur ein Gericht in einem

© Copyright Harald Grzegorzewski

späteren Klageverfahren hinsichtlich Feststellung der ortsüblichen Vergleichsmiete. Für Vermieter gelten die in § 558a Abs. 2 BGB genannten Begründungsmittel Mietspiegel, Mietdatenbank, Vergleichsmieten oder „*Gutachten eines öffentlich bestellten und vereidigten Sachverständigen*“, was nicht mit einem „*gerichtlichen Sachverständigengutachten*“ gleichgestellt werden kann. (AG Hamburg, Az. 49 H 3/23)

siehe auch: **Mieterhöhung und Mietspiegel**
siehe auch: **Mieterhöhung und Vergleichswohnungen**

Mieterhöhung und Haustürgeschäft

siehe: **Mieterhöhung und Zustimmung durch den Mieter**
siehe: **Mietvertrag und rechtliche Bindung**

Mieterhöhung und Hausverwaltung

Wird die Miete im Namen des Vermieters durch die Hausverwaltung erhöht, muss das Vertretungsverhältnis in der Mieterhöhung eindeutig zu erkennen sein. Ist das nicht der Fall, so ist die Mieterhöhung unwirksam. (AG Berlin Pankow-Weißensee, Az. 4 C 256/03, aus: MM 1+2/04, S. 10)

Nimmt die bevollmächtigte Hausverwaltung eine Mieterhöhung vor, muss sie die Bevollmächtigung zum Ausdruck bringen bzw. zu erkennen geben, dass sie "*namens und in Vollmacht*" des Hauseigentümers handelt. Ohne diesen ausdrücklichen Hinweis auf die Bevollmächtigung ist die Mieterhöhung unwirksam. Die Beifügung einer Vollmachtsurkunde ist nicht entscheidend. (AG Berlin, Az. 12 C 51/04, aus: GE 2005, S. 621)
Fall: Eine Hausverwaltung hat in eigenem Namen eine Mieterhöhung verlangt, eine Vollmacht (angeblich) beigefügt, aber im Schreiben nicht auf die Bevollmächtigung und die beigefügte Vollmacht Bezug genommen.

Nimmt die Hausverwaltung "*namens und in Vollmacht*" der Eigentümer eine Mieterhöhung vor, müssen in dem Mieterhöhungsverlangen die Namen der Eigentümer genannt sein, damit der Mieter weiß, in wessen Namen die Zustimmung zur Mieterhöhung verlangt wird. Werden die Namen nicht genannt, ist das Mieterhöhungsverlangen unwirksam. (AG Berlin Charlottenburg, Az. 204 C 182/05, aus: GE 2006, S. 60)
Anmerkung: Das Schreiben wurde "*namens und in Vollmacht der von uns vertretenen Grundstückseigentümer*" dem Mieter zugestellt, so dass nicht erkennbar war, wer die Eigentümer sind.

Wird die Mieterhöhung von der Hausverwaltung im Namen des bzw. der Eigentümer vorgenommen, kann der Mieter die Erhöhung nicht zurückweisen mit Hinweis auf den fehlenden Nachweis der Bevollmächtigung, wenn der Mieter vorher "*mehrmals mit der Hausverwaltung in anderen Sachen korrespondiert hat*" und damit die Hausverwaltung als bevollmächtigt kennengelernt hat. (AG Berlin Spandau, Az. 3a 475/06, aus: GE 2006, S. 1175)

Wird die Mieterhöhung durch die beauftragte Hausverwaltung durchgeführt und fehlt der ausdrückliche Hinweis, nicht im eigenen Namen, sondern im Namen des Vermieters die Mieterhöhung zu verlangen und wird der Vermieter nicht namentlich genannt, so ist dennoch davon auszugehen, dass die Verwaltung die Erhöhung im Namen und zugunsten des Vermieters vornimmt, sofern im Schreiben auf § 558 BGB verwiesen wird, wonach „*der Vermieter die Zustimmung zur Erhöhung der Miete bis zur ortsüblichen Vergleichsmiete verlangen*“ kann. (BGH, Az. VIII ZR 231/13, aus: GE 2014, S. 658)
Anmerkung: Mit diesem Urteil stellt der BGH klar, dass eine Mieterhöhung nicht deshalb unwirksam ist, weil der namentliche Hinweis auf den Vermieter fehlt (AG Berlin Mitte, Az. 9 C 245/07; LG Berlin, Az. 67 S 327/12) oder die Hausverwaltung keine Vollmacht beifügt, in wessen Namen die Erhöhung durchführt wird. (LG Berlin, Az. 67 S 196/06)

Eine Hausverwaltung kann seit dem 1. Juli 2008 nicht mehr im Namen des Vermieters klagen oder einen Mahnbescheid beantragen. Infolgedessen darf sie auch keine rückständigen Mieten im Namen des Vermieters noch ersatzweise im eigenen Namen einklagen. (AG Köln, Az. 220 C 55/08, aus: GE 2009, S. 384)

© Copyright Harald Grzegorzewski

Anmerkung: Hintergrund ist das Rechtsdienstleistungsgesetz, das „*registrierten Personen*“ bestimmte Rechtsdienstleistungen erlaubt, gleichzeitig aber auch untersagt mit dem Ergebnis, gemäß § 79 ZPO „*einen Rechtsanwalt als Bevollmächtigten*“ beauftragen zu müssen.

siehe auch: **Kündigung und Vollmacht**
siehe auch: **Mieterhöhung und Textform**
siehe auch: **Vertragsgebühren**
siehe auch: **Vollmachtklausel**

Mieterhöhung und Indexmiete

Wurde mietvertraglich vereinbart, dass die Miete gemäß gestiegenen Lebenshaltungskosten, gemessen am Lebenshaltungskostenindex, erhöht werden kann, darf an dessen Stelle der inzwischen übliche Verbraucherpreisindex genommen werden. (OLG Schleswig-Holstein, Az. 4 U 60/10, aus: GE 2011, S. 1351)
Anmerkung: Der Verbraucherpreisindex wurde 1991 eingeführt und galt neben dem Lebenshaltungskostenindex, der 2003 abgeschafft wurde.

Um eine vereinbarte Indexmiete wirksam zu erhöhen, müssen der verwendete Verbraucherpreisindex und die darauf beruhende Punktzahl angegeben werden. Fehlen diese Angaben, ist die Mieterhöhung für den Mieter nicht nachvollziehbar und dadurch unwirksam. (AG Starnberg Az. 2 C 1641/13)
Anmerkung: Der Index wird vom Bundesamt für Statistik alle 5 Jahre überarbeitet. Aktuelles Basisjahr ist 2010, weshalb ab 1. Januar 2015 ein neuer Index zu erwarten ist.

Gewährt die Indexmietvereinbarung beiden Vertragsparteien eine Mietanpassung auf Grundlage des Verbraucherpreisindex vom Statistischen Bundesamt, wörtlich: „*Ändert sich der vom Statistischen Bundesamt ermittelte Verbraucherpreisindex …, kann jeder Vertragspartner durch schriftliche Erklärung und unter Angabe der eingetretenen Indexänderung eine Anpassung der Miete um den entsprechenden Prozentsatz verlangen, sofern der Mietzins jeweils mindestens 1 Jahr unverändert bestand*." Der Umstand, dass nicht festgelegt wurde, wann genau das Jahr unveränderter Miete beginnt, ab Vertragsabschluss oder tatsächlichem Mietbeginn, ist für die Rechtswirksamkeit der Klausel unerheblich. (BGH, Az. VIII ZR 42/20)

Eine Indexmietvereinbarung ist unwirksam, wenn es heißt: „*Die Miete bleibt, von Erhöhungen nach den § 559 bis 560 BGB abgesehen, jeweils mindestens ein Jahr unverändert* …“. Denn gemäß § 557b II Satz 2 BGB dürfen Erhöhungen neben der Indexmiete nur wegen Baumaßnahmen stattfinden, die der Vermieter nicht zu vertreten hat. Fehlt diese Einschränkung in der Vereinbarung, ist der Mieter unangemessen benachteiligt und die gesamte Indexmietvereinbarung unwirksam. (AG Berlin Kreuzberg, Az. 18 C 14/22)

Eine Indexmietvereinbarung ist unwirksam, wenn sie ausführlich darlegt, wie der Vermieter die indexbezogene Erhöhung mitteilen kann, aber keine Möglichkeit nennt, wie der Mieter indexbezogen eine Absenkung mitteilen kann. Wegen dieser Einseitigkeit ist die Indexmietvereinbarung unwirksam und mit ihr erfolgte indexbezogene Mieterhöhungen unwirksam und kann der Mieter die gezahlten Mieterhöhungsbeträge zurückverlangen. (LG Berlin II, Az. 67 S 83/24, aus: GE 2024, S. 853)

Eine Indexmietvereinbarung, die nicht vorn im Mietvertrag unter Miete und Nebenkosten, sondern weit hinten unter „*Sonstige Vereinbarungen*“ steht, ist als überraschende Klausel gemäß § 305c Abs. 1 BGB unwirksam. Und die dortige Formulierung „*Mieter und Vermieter vereinbaren eine Indexmiete gem. § 557 b BGB*“ ohne verständliche Erläuterung der Bedeutung und Folgen, ist ein Verstoß gegen das Transparenzgebot nach § 307 BGB. Kurzum: Die Mieterhöhung auf Grundlage einer Indexmiete ist unwirksam. (LG Berlin II, Az. 63 S 138/24, aus: MM 4/2025, S. 29)

Mieterhöhung und Klage

Hat der Mieter gemäß § 558 Abs. 2 BGB bis zum Ablauf des zweiten Kalendermonats nach Erhalt der Mieterhöhung derselben nicht zugestimmt, kann der Vermieter innerhalb der folgenden drei Kalendermonate Klage auf Zustimmung erheben. Wird die 3-monatige Klagefrist versäumt und trotzdem

© Copyright Harald Grzegorzewski

Klage erhoben, kann im folgenden Prozess das Erhöhungsverlangen nicht wiederholt werden; denn Fristversäumnis ist kein Mangel einer Mieterhöhung, der durch eine erneute Mieterhöhung im Prozess gemäß § 558b Abs. 3 BGB geheilt werden kann.. Stattdessen muss dem Mieter eine neue Mieterhöhung zugestellt werden. (LG Duisburg, Az. 13 S 119/05, aus: WuM 2005, S. 457)

Hat der Vermieter die 3-monatige Klagefrist nach § 558b Abs. 2 Satz 2 BGB versäumt, kann durch ein erneutes Mieterhöhungsverlangen in der verspäteten Klageschrift keine Heilung erreicht werden, weil die „*Nachbesserung*“ nur formelle Fehler der vorangegangenen Mieterhöhung betrifft und nicht die Fristversäumnis. (LG Berlin, Az. 67 S 330/20, aus: GE 2021, S. 311)

Wird Klage auf Zustimmung zur Mieterhöhung erhoben, muss in der Klageschrift die Wohnung genau bezeichnet sein. Lässt sich hingegen weder aus dem Klageantrag, der Klagebegründung noch beigefügten Anlagen zur Klageschrift entnehmen, für welche Wohnung die Mieterhöhung begehrt wird, so ist die Klage als unzulässig abzuweisen. (AG Berlin Charlottenburg, Az. 212 C 155/06, aus: GE 2006, S. 1619)
Anmerkung: Da ein Mieter mehrere Wohnungen gemietet haben kann, ist die genaue Lagebezeichnung der streitgegenständlichen Wohnung notwendig und hätte durch Beifügung des Mietvertrages geschehen können.

Ein entgegengesetztes Urteil:

In der Klageschrift muss die streitgegenständliche Wohnung nicht genau bezeichnet sein, wenn ersichtlich ist, dass der beklagte Mieter nur eine Wohnung gemietet hat und somit keine Verwechslungsgefahr unter mehreren Wohnungen besteht. (AG Berlin Schöneberg, Az. 106 C 208/06, aus: GE 2006, S. 1621)
Anmerkung: Das Gericht führte an, dass auch vollstreckungsrechtlich die genaue Bezeichnung nicht notwendig sei, weil bei einer möglichen Vollstreckung ins Vermögen des Mieters wegen ausstehender Kosten nicht eine bestimmte Wohnung angegeben sein müsse wie bei einer Räumungsklage.

Nach erfolgloser Klage auf Zustimmung zur Mieterhöhung kann gleich nach erneuter Mieterhöhung und erneuter Ablehnung durch den Mieter wieder neu Klage auf Zustimmung erhoben werden. (AG Berlin Kreuzberg, Az. 3 C 349/22)

siehe auch: **Mieterhöhung und Zustimmung durch den Mieter**

Mieterhöhung und Kontrollrecht

siehe: **Kontrollrecht**

Mieterhöhung und Mietminderung

siehe: **Mietminderung und Mieterhöhung**

Mieterhöhung und Mietspiegel

Wird die Miete auf Grundlage eines gültigen Mietspiegels erhöht und kommt es anschließend zum Prozess, weil der Mieter der Erhöhung nicht zustimmt, so ist im Prozess der Mietspiegel zu berücksichtigen, der Grundlage der Erhöhung war. Auf einen zwischenzeitlich veröffentlichten neuen Mietspiegel muss der Vermieter nicht Bezug nehmen. (LG Berlin, Az. 62 S 303/03, aus: GE 2004, S. 626)

Wird die Miete auf Grundlage eines qualifizierten Mietspiegels erhöht, ist ein anschließendes Gutachten eines Sachverständigen überflüssig. Das gilt auch bei Streitigkeiten über Zulässigkeit und Umfang der Mieterhöhung. (LG Berlin, Az. 65 S 17/03, aus: Tsp 19.07.2003, S. I 1)

Die Vermutung des qualifizierten Mietspiegels, die ortsüblichen Vergleichsmieten wiederzugeben, kann durch ein Gutachten entkräftet werden. Weichen die durch Gutachten festgestellten Mieten erheblich von den Werten im Mietspiegel ab (hier: um 30 %), muss detailliert und nachvollziehbar die

© Copyright Harald Grzegorzewski

Vergleichbarkeit der Mietobjekte nachgewiesen werden. Fehlt der Nachweis, gelten die Werte des Mietspiegels. (LG Berlin, Az. 65 S 370/03, aus: GE 2004, S. 1456)

Wird die Mieterhöhung mit dem Mietspiegel 2017 begründet und stimmt der Mieter der Erhöhung nicht zu und will der Vermieter im Klageverfahren die Mieterhöhung durchsetzen, kann zur Feststellung der ortsüblichen Vergleichsmiete der zum Zeitpunkt des Gerichtstermins aktuell vorliegende Mietspiegel (hier: Mietspiegel 2019) angewendet werden. (AG Berlin Charlottenburg, Az. 214 C 136/19, aus: GE 2019, S. 1640)

Wird die Miete wegen besonderer Ausstattungsmerkmale erhöht, genügt es nicht, dem Mieter die Einordnung der Wohnung in ein anderes Mietspiegelfeld mitzuteilen. Ohne genaue Bezeichnung der Ausstattungsmerkmale, weswegen die Miete erhöht wird, ist die Erhöhung unwirksam. (AG Köln, Az. 206 C 59/13)

Obgleich der einfache Mietspiegel kein förmliches Beweismittel im Sinne der ZPO ist, kann er im Rahmen der "*freien richterlichen Beweisführung*" zur Ermittlung der ortsüblichen Vergleichsmiete herangezogen werden. (LG Duisburg, Az. 13 T 9/05, aus: WuM 2005, S. 460)

Wird die Mieterhöhung mit Vergleichsmieten begründet und nicht mit dem aktuellen Mietspiegel, weil seine Bedeutung als qualifizierter Mietspiegel bestritten wird, darf das Gericht die Erhöhung nicht einfach mit diesem Mietspiegel überprüfen, ohne zuvor seine Qualifiziertheit überprüft zu haben. Gegebenenfalls muss ein Sachverständigengutachten zur Feststellung der „*Einhaltung/Nichteinhaltung anerkannter wissenschaftlicher Grundsätze*“ bei Erstellung des Mietspiegels eingeholt werden, mindestens aber „*Experten, die an der Erstellung des Mietspiegels maßgeblich beteiligt waren*“, als „*sachverständige Zeugen*“ angehört werden. Unterbleiben diese Schritte, kann der Mietspiegel „*nicht allein*“ zur Ermittlung der ortsüblichen Vergleichsmiete herangezogen werden. (BGH, Az. VIII ZR 46/12, aus: GE 2013, S. 197)
Anmerkung: Eine Mieterhöhung wurde mit 4 Vergleichswohnungen begründet. Weil der Mieter der Erhöhung nicht zustimmte und Klage auf Zustimmung erfolgte, ermittelte das Gericht auf Grundlage des qualifizierten Berliner Mietspiegels 2009 die ortsübliche Vergleichsmiete und lehnte die Mieterhöhung ab und Klage auf Zustimmung ab. Der Vermieter hatte im Verfahren die Qualifiziertheit mit Hinweis auf das Fehlen einer „*besten Wohnlage*“ (wie im Mietspiegel München vorhanden) bestritten und nachgewiesen, dass von eigenen 30 Wohnungen nur 3 dem Mietspiegelwert „*gute Wohnlage*“ entsprachen und die anderem 27 darüber lagen, weshalb die Erhöhung auf Grundlage von Vergleichsmieten erfolgte. Für den BGH Grund genug vom Landgericht zu verlangen, entweder die Qualifiziertheit des Mietspiegels nachzuweisen, um daran die Mieterhöhung zu messen, oder den Mietspiegel unberücksichtigt zu lassen und der verlangten Mieterhöhung auf Grundlage vorgelegter Vergleichswohnungen zuzustimmen. Folgerichtig wurde das Urteil des LG Berlin (Az. 63 S 220/11) aufgehoben und zur neuen Entscheidung zurückverwiesen.

Wird im Mieterhöhungsverlangen die Qualifiziertheit des Mietspiegels bestritten, kann derselbe Mietspiegel als einfacher Mietspiegel angesehen und gemäß § 287 ZPO zur Schätzung der ortsüblichen Miete herangezogen werden. (LG Berlin, Az. 63 S 557/12, aus: GE 2013, S. 483)
Anmerkung: Mit diesem Urteil wird die mögliche Konsequenz aus dem BGH-Urteil (Az. VIII ZR 346/12) vermieden, wonach vom Gericht ein Sachverständigengutachten einzuholen ist, wenn die Qualifiziertheit des Mietspiegels bestritten wird.

Der Berliner Mietspiegel 2015 kann als „*einfacher Mietspiegel*“ und als Schätzungsgrundlage zur Ermittlung der ortsüblichen Vergleichsmiete herangezogen werden. Für seine Eignung ist nicht notwendig, dass alle Interessenverbände der Vermieter dem Mietspiegel zugestimmt haben. Ein Sachverständigengutachten muss nicht eingeholt werden, weil auch ein Sachverständiger die ortsübliche Miete nicht „*exakt*“ ermitteln könne. (LG Berlin, Az. 67 S 120/15, aus: GE 2015, S. 971; LG Berlin, Az. 18 S 111/15, aus: GE 2016, S. 1152; LG Berlin, Az. 67 S 72/16, aus: GE 2016, S. 1092)
Anmerkung: Bestätigt wurde die Rechtsauffassung des LG Berlin (Az. 18 S 111/15) vom Berliner Verfassungsgerichtshof (VerfG Berlin, Az. 37/17).

Der Dresdner Mietspiegel 2015 kann als „*einfacher Mietspiegel*“ zur Ermittlung der ortsüblichen Vergleichsmiete herangezogen werden, weil er aufgrund seiner Qualität eine „*ausreichende*

© Copyright Harald Grzegorzewski

Indizwirkung“ besitzt und weil weder Mieter noch Vermieter gegen seine Qualität Einwände vorgebracht haben. (BGH, Az. VIII ZR 245/17, aus: GE 2019, S. 377)
Anmerkung: Mit diesem Urteil hat der BGH das Vorgehen zahlreicher Instanzgericht bestätigt, einen qualifizierten Mietspiegel als einfachen Mietspiegel zur Ermittlung der ortsüblichen Vergleichsmiete heranziehen zu dürfen.

Wird die Mieterhöhung mit dem Berliner Mietspiegel 2015 begründet und gleichzeitig seine Qualifiziertheit bestritten, bleibt die Mieterhöhung formell wirksam und kann die ortsübliche Vergleichsmiete wie aus einem einfachen Mietspiegel herangezogen werden. (LG Berlin, Az. 65 S 149/16, aus: GE 2016, S. 975)

Begründet der Vermieter die Mieterhöhung mit 3 Vergleichswohnungen und lehnt der Mieter mit Hinweis auf den Mietspiegel die Mieterhöhung ab, kann das Gericht den Berliner Mietspiegel 2015 unabhängig von seiner Qualifiziertheit als einfachen Mietspiegel zur Ermittlung der ortsüblichen Vergleichsmiete heranziehen und muss keinen Sachverständigen bestellen. (LG Berlin, Az. 67 S 166/16, aus: GE 2016, S. 1156)
Anmerkung: Das Landgericht folgte der Argumentation des Amtsgerichts, wonach ein einfacher Mietspiegel deswegen einem Sachverständigen vorzuziehen sei, weil der Mietspiegel „*in der Regel auf einer erheblich breiteren Tatsachenbasis*“ beruhe.

Begründet der Vermieter die Mieterhöhung mit Vergleichswohnungen aus seinem eigenen Bestand, und lehnt der Mieter die Mieterhöhung ab, kann das Gericht im Verfahren zur Ermittlung der ortsüblichen Vergleichsmiete den Berliner Mietspiegel 2017 als „*Schätzungsgrundlage*“ heranziehen und auf die „*Orientierungshilfe*“ zur Spanneneinordnung zurückgreifen und muss kein Sachverständigengutachten einholen. (LG Berlin, Az. 64 S 74/17)

Mieterhöhungen können bei nicht preisgebundenem Wohnraum nur bis zur Grenze der ortsüblichen Vergleichsmiete durchgeführt werden. Das gilt auch, wenn der Vermieter über Jahre glaubte, keine Mieterhöhungen durchführen zu können, weil die Wohnung angeblich preisgebunden sei. (BGH, Az. VIII ZR 279/09)

Erfolgt die Mieterhöhung mit Verweis auf den Mietspiegel, so ist der Mietspiegel heranzuziehen, der zum Zeitpunkt, zu dem die Mieterhöhung dem Mieter zugeht, gültig ist. Das gilt auch, wenn nur wenige Tage danach der Erfassungsstichtag für einen neuen Mietspiegel liegt, der Monate später in Kraft tritt. Erhebt der Vermieter Zustimmungsklage, hat auch das Gericht im Prozess den Mietspiegel heranzuziehen, der zum Erhöhungszeitpunkt galt. (KG Berlin, Az. 8 W 71/07 i. V. m. AG Berlin Pankow, 3 C 42/07)
Anmerkung: Mieterhöhung am 25.09.2006 auf Grundlage des Mietspiegels 2005; 1.10.2006 war der Erfassungsstichtag für den neuen Mietspiegel (in Kraft getreten 11.07.2007); im Zustimmungsprozess August 2007 brauchte der neue Mietspiegel deswegen nicht herangezogen werden.

Zwei entgegengesetzte Urteile:

Tritt während des Rechtsstreits vor Gericht ein neuer Mietspiegel in Kraft, ist zur Ermittlung der ortsüblichen Vergleichsmiete nicht der alte Mietspiegel, der zum Zeitpunkt der Mieterhöhung galt, maßgebend, sondern der neue aktuelle Mietspiegel. (LG Berlin, Az. 18 S 111/15)

Wird eine Mieterhöhung mit dem Mietspiegel 2023 begründet, kann zur Ermittlung der ortsüblichen Vergleichsmiete der inzwischen veröffentlichte Mietspiegel 2024 herangezogen werden. Unerheblich ist, dass sein Erhebungsstichtag mit dem 1.09.2023 nach dem Zugangstag der Mieterhöhung (dem 23.06.2023) liegt. (LG Berlin II, Az. 64 S 143/24)

Bei der Mieterhöhung kann der Vermieter keinen veralteten Mietspiegel zur Begründung nehmen, wenn zum Zeitpunkt der Erhöhung ein neuer Mietspiegel in Kraft getreten ist. Eine Zustimmungsklage ist deshalb unzulässig. (AG Leipzig, Az. 162 C 6118/15)

Der Mieterhöhung muss kein Mietspiegel beigefügt werden, wenn er im Amtsblatt der Gemeinde veröffentlicht und der Mieter darauf verwiesen wurde (BGH, Az. VIII ZR 11/07) oder wenn der

© Copyright Harald Grzegorzewski

Mietspiegel bei der Hausverwaltung eingesehen und der Mieter auf die Möglichkeit der Einsichtnahme hingewiesen wurde. (BGH, Az. VIII ZR 74/08, aus: GE 2009, S. 648)
Anmerkung: Sinnvoll bleibt, den Mietspiegel dem Mieterhöhungsverlangen als Kopie beizufügen, um dem Mieter die korrekte Einordnung im Rasterfeld und den korrekten Bezug auf wohnwertmindernde und wohnwerterhöhende Merkmalen zu ermöglichen.

Der Mieterhöhung muss der Mietspiegel als Kopie nicht beigefügt werden, wenn die Mieterhöhung ausdrücklich auf den Mietspiegel verweist, eine Internetadresse angibt, wo dieser Mietspiegel abgerufen und überdies eine Online-Berechnung vorgenommen werden kann. (KG Berlin, Az. 8 U 216/08, aus: GE 2009, S. 905)
Anmerkung: Weil das Gericht die Internetadresse der *Senatsverwaltung für Stadtentwicklung Berlin* zur Grundlage nahm, ist empfehlenswert, nur auf öffentliche und einfach erreichbare Internetadressen zu verweisen.

Dem Mieterhöhungsbegehren muss kein Mietspiegel beigefügt sein, wenn er beim örtlichen Mieterverein oder einer örtlichen Vermieterorganisation gegen eine geringe Gebühr (hier: 3 €) käuflich erworben werden kann. (BGH, Az. VIII ZR 276/08 und Az. VIII ZR 231/09, aus: GE 2010, S. 1535)

Dem Mieterhöhungsverlangen muss kein Mietspiegel beiliegen, wenn er gegen geringe Gebühr (hier: 6 €) bei der Gemeinde erworben werden kann. (LG Karlsruhe, Az. 9 S 17/14)

Soll die Miete einer Wohnung mit Außentoilette erhöht werden, kann der Mietspiegel nicht herangezogen werden, weil er keine vergleichbaren Wohnungen enthält. Wird dennoch mit Bezug auf den Mietspiegel die Miete erhöht, ist das Mieterhöhungsbegehren unwirksam. (LG Berlin, Az. 67 S 190/04, aus: GE 2005, S. 675)
Anmerkung: Zur Begründung können in diesem Fall nur drei Vergleichswohnungen oder ein Gutachten angegeben werden.

Wird die Zustimmung zu einer Mieterhöhung oberhalb der Mietspiegelhöchstgrenze verlangt, ist nicht die gesamte Mieterhöhung unwirksam, sondern nur der Erhöhungsbetrag oberhalb der Mietspiegelhöchstgrenze. Um wie viel die Miete tatsächlich steigen darf, ist nach dem Mietspiegel zu ermitteln. (BGH, Az. VIII ZR 52/03, aus: WuM 2004, S. 93)

Geht die Grenze zwischen zwei Bundesländern (hier: Berlin und Brandenburg) durch ein identisch bebautes Gebiet (hier: Schönefeld), kann der Mietspiegel der Nachbargemeinde als Beweismittel zur Feststellung der ortsüblichen Vergleichsmiete herangezogen werden. (LG Potsdam, Az. 11 S 27/04, aus: WuM 2004, S. 671)

Liegt für die Gemeinde kein Mietspiegel vor, kann zur Begründung der Mieterhöhung ein Mietspiegel einer vergleichbaren Nachbargemeinde herangezogen werden, wobei es kein qualifizierter Mietspiegel sein muss. (BGH, Az. VIII ZR 99/09)

Für Gemeinden im Berliner Umland kann der Berliner Mietspiegel verwendet werden, wenn die Gemeinde keinen eigenen Mietspiegel hat. (AG Königs Wusterhausen, Az. 9 C 483/08, aus: GE 2010, S. 1429)

Wird der Mietspiegel einer Nachbargemeinde herangezogen, müssen beide Gemeinden auch vergleichbar sein. Unzulässig ist, für eine kleine Gemeinde mit 4.500 Einwohnern den Mietspiegel einer benachbarten Großstadt (hier: Nürnberg) mit fast 500.000 Einwohnern heranzuziehen. Eine Großstadt ist wegen der unterschiedlichen Mieten, die dort verlangt werden, kein geeignetes Vergleichsobjekt. (BGH, Az. VIII ZR 413/12)

Wird der Mietspiegel einer Nachbargemeinde herangezogen, müssen beide Gemeinden vergleichbar sein. Hat die kleine Gemeinde (Griesheim mit 27.000 Einwohnern) und die andere Gemeinde (Darmstadt mit 155.000 Einwohnern und als Universitätsstadt sehr begehrt), liegt keine Vergleichbarkeit vor und kann der Mietspiegel der größeren Gemeinde nicht zur Begründung der Mieterhöhung herangezogen werden. (AG Darmstadt, Az. 303 C 156/17)

© Copyright Harald Grzegorzewski

Wird der Mietspiegel einer Nachbargemeinde herangezogen, weil es in der eigenen Gemeinde keinen Mietspiegel gibt, müssen beide Gemeinden miteinander vergleichbar sein. Weichen sie (hier: wegen der Einwohnerzahl) voneinander ab, ist das Mieterhöhungsbegehren formell unwirksam. (BGH, Az. VIII ZR 255/18)
Anmerkung: Für die Gemeinde Stein (ca. 15.000 Einwohner) wurde der Mietspiegel der Gemeinde Fürth (ca. 125.000 Einwohner) herangezogen – für das Gericht unzulässig wegen der unterschiedlichen Einwohnerzahl und dem Umstand, dass Fürth (Nähe Nürnberg) ein „*sog. Oberzentrum im Sinne des bayerischen Landesentwicklungsprogramms*“ darstellt.

Bei der Anwendung dieses Maßstabes hat das Berufungsgericht zutreffend darauf abgestellt, dass in der Stadt Fürth etwa 125.000 Einwohner leben, während die Stadt Stein, in der das streitgegenständliche Mietobjekt liegt, nur etwa 15.000 Einwohner hat. Auch stellt die Stadt Fürth ein sog. Oberzentrum im Sinne des bayerischen

Wird die Mieterhöhung mit dem Mietspiegel einer Nachbargemeinde begründet, weil es in der eigenen Gemeinde keinen Mietspiegel gibt, und haben angrenzende Nachbargemeinden ebenfalls Mietspiegel, muss der Vermieter darlegen, warum seine Wahl ausgerechnet auf diesen Mietspiegel entfallen ist. (LG Düsseldorf, Az. 23 S 343/05)

Wird für die Mieterhöhung der Mietspiegel einer Nachbargemeinde herangezogen, weil muss begründet werden, warum beide Gemeinden vergleichbar sind und weshalb der Mietspiegel der Nachbargemeinde geeignet ist. Fehlt die Begründung, ist die Mieterhöhung unwirksam. Der pauschal Hinweis, beide Gemeinden seien wirtschaftlich, kulturell, sozial und verkehrstechnisch miteinander vergleichbar, genügt den Anforderungen an einen konkreten Tatsachenvortrag nicht. (AG Leonberg, Az. 8 C 702/15)

Wird die Miete auf einen Wert innerhalb der Mietspiegelspanne erhöht, darf die zugrunde liegende Ausgangsmiete ebenfalls innerhalb der Mietspiegelspanne liegen. (BGH, Az. VIII ZR, 322/04, aus: GE 2005, S. 984)
Fall: Die Mieter lehnten die Mieterhöhung ab, weil sich ihre Ausgangsmiete von 5,90 € bereits innerhalb der Mietspiegelspanne von 5,75 € bis 6,23 € befand und deshalb keine "*Erhöhung auf die örtliche Vergleichsmiete*" möglich und zulässig sei. Der Vermieter klagte auf Zustimmung und bekam letztlich vor dem BGH recht, wonach Ausgangsmiete und angestrebte Mieterhöhung (hier auf 6,22 €) innerhalb der Mietspiegelspanne liegen dürfen.

Hat der Vermieter bei der Mieterhöhung auf ein falsches Rasterfeld im Mietspiegel verwiesen, ist die Mieterhöhung dennoch formell ordnungsgemäß begründet und zulässig. Sie ist nur materiell (inhaltlich) falsch begründet und erlaubt gegebenenfalls nicht die ursprünglich geforderte Mieterhöhung, sondern nur die gemäß korrekter Rasterfeldeinordnung. (BGH, Az. VIII ZR 316/07, aus: GE 2009, S. 512)
Anmerkung: Weil es nicht um einen bestimmten Erhöhungsbetrag ging, sondern um die formelle Wirksamkeit der Erhöhung, wurde die Sache an das Berufungsgericht zurückverwiesen, um den zulässigen Erhöhungsbetrag festzustellen.

Die Mieterhöhung ist formal auch dann wirksam, wenn der Vermieter versehentlich die Wohnung in ein falsches Rasterfeld eingeordnet hat. (LG Berlin, Az. 65 S 454/08, aus: GE 2009, S. 843)
Anmerkung: Offen blieb im Gerichtsverfahren, ob die Mieterhöhung materiell auch gilt oder stattdessen mit Einordnung in das richtige Rasterfeld in ihrer Höhe anzupassen ist.

Enthält der Mietspiegel für die betreffende Wohnung nur ein leeres Rasterfeld, darf der Mietspiegel nicht für die Mieterhöhung herangezogen werden. Wird einfach auf ein benachbartes Rasterfeld verwiesen, ist die Mieterhöhung formal unwirksam. (LG Berlin, Az. 67 S 157/08, aus: GE 2008, S. 1492)

Enthält der Mietspiegel für die betreffende Wohnung ein Sternchenfeld, kann die Mieterhöhung damit trotzdem formal begründet und für die ortsübliche Vergleichsmiete als Schätzungsgrundlage genommen werden, um ein Sachverständigengutachten nicht einholen zu müssen. (AG Berlin Mitte, Az. 11 C 13/13, aus: GE 2014, S. 1013)

Hat der Mieter die Wohnung mit Ofenheizung gemietet und später mit Genehmigung des Vermieters eine Gas-Etagenheizung einbauen lassen, kann bei einer Mieterhöhung keine Sammel- bzw.

© Copyright Harald Grzegorzewski

Zentralheizung als Ausstattungsmerkmal angenommen werden. Weiterhin ist die Wohnung mit Ofenheizung einzustufen. Begründet der Vermieter die Mieterhöhung mit einem Gutachten und lehnt der Mieter die Mieterhöhung ab, kann das Gericht zur Ermittlung der ortsüblichen Vergleichsmiete den aktuellen Mietspiegel heranziehen und den angegebenen Abschlag vom Spannenwert der Mietspiegeltabelle wegen Minderausstattung berücksichtigen. (LG Berlin, Az. 65 S 292/16)
Anmerkung: Für das Landgericht ist der Mietspiegel (ausreichend als einfacher Mietspiegel) dem Gutachten auch deshalb vorzuziehen, weil wesentlich mehr Wohneinheiten bei der Mietspiegelerstellung Berücksichtigung fanden als die wenigen Wohnungen des Gutachters.

Notwendig ist im Mieterhöhungsverlangen die Einordnung der Wohnung im Mietspiegelfeld des Mietspiegels. Eine zusätzliche Ausführung zur Spanneneinordnung ist nicht erforderlich. (LG Berlin, 63 S 167/05, aus: GE 2005, S. 1431)

Wird die Mieterhöhung mit dem qualifizierten Mietspiegel begründet, reicht es aus, das genaue Mietspiegelfeld mit Buchstaben für die Zeile und Zahl für die Spalte anzugeben. Nicht notwendig ist die zusätzliche Angabe der Spanne mit Unterwert, Mittelwert und Oberwert in Euro, weil der Mieter mit Hilfe mit den Angaben zum Mietspiegelfeld selbst diese Werte ablesen kann. Nicht notwendig ist überdies, dem Mieterhöhungsverlangen den Mietspiegel beizufügen, um das Ablesen zu ermöglichen, wenn der Mietspiegel im Amtsblatt veröffentlicht wurde und jedem Interessenten allgemein zugänglich ist. (BGH, Az. VIII ZR 11/07, aus: GE 2008, S. 191)
Anmerkung 1: Mit diesem Urteil stellt sich der BGH gegen die Rechtsauffassung unterer Instanzgerichte, wonach eine Mieterhöhung formal unwirksam sei, wenn die Angabe der Mietspanne mit Unter-, Mittel- und Oberwerten weggelassen wurde (*siehe u. a.*: LG Berlin, Az. 62 S 378/04; LG Berlin, Az. 62 S 154/06).
Anmerkung 2: Um dem Mieter die Nachprüfung zu erleichtern bleibt empfehlenswert, der Mieterhöhung einen Auszug aus dem Mietspiegel mit den Spannen beizufügen.

Der Mietspiegel ist „*allgemein zugänglich*“, wenn er vollständig im Internet veröffentlicht ist, so dass der Mieterhöhung ein Mietspiegel nicht beigefügt werden muss. (BGH, Az. VIII ZB 7/08, aus: GE 2009, S. 777)

Wird die Mieterhöhung mit dem Mietspiegel begründet unter genauer Angabe des Mietspiegelfeldes (Zeilen- und Spaltenangabe), genügt es, auf eine Internet-Adresse zu verweisen, wo der Mietspiegel heruntergeladen bzw. eine Online-Berechnung durchgeführt werden kann. (KG Berlin, Az. 8 U 216/08)
Anmerkung: Bei dieser Vorgehensweise ist notwendig, dem Mieterhöhungsverlangen einen Ausdruck der einzelnen Schritte der Online-Berechnung beizufügen, damit der Mieter nachvollziehen kann, wie der Vermieter zum Mietspiegelfeld der Wohnung mit ihren Angaben zur Größe, Bezugsfertigkeit, Wohnlage und Ausstattung gelangt ist.

Die Bezugsfertigkeit im Jahr 1929 gilt auch dann, wenn das Gebäude im Krieg schwer beschädigt und nach dem Krieg wieder in gleicher Bauweise aufgebaut wurde. (AG Berlin Wedding, Az. 2 C 298/10, aus: GE 2012, S. 958)

Bezugsfertig „*bis 1918*“ gilt auch, wenn das Wohnhaus im Krieg beschädigt und erst in den 60er Jahren wieder vollständig instand gesetzt wurde. Eine Einstufung in eine neuere Baualtersklasse (hier: auf Grundlage des Berliner Mitspiegel 2021) könne nur erfolgen, wenn das Gebäude vollständig zerstört wurde, nicht mehr zu Wohnzwecken geeignet war und komplett neu errichtet werden musste. (AG Berlin Köpenick, Az. 4 C 312/21, aus: GE 2022, S. 641)
Anmerkung: Ähnlich schon Jahre zuvor, wo ein im Krieg zur Bomben beschädigtes Wohnhaus nicht als Nachkriegsbau eingestuft wurde, weil Außenmauern, Keller mit Kellerdecke und Treppenhaus nicht zerstört und die Wohnungen begehbar waren (AG Berlin Köpenick, Az. 3 C 29/14)

Werden zwei Altbauwohnungen zu einer Wohnung zusammengelegt, ändert das nicht die Einordnung im Mietspiegel hinsichtlich der Bezugsfertigkeit. (LG Berlin, Az. 63 S 230/17)
Anmerkung: Beide Wohnungen waren im Berliner Mietspiegel 2017 unter „*Bezugsfertigkeit 1919-1949*“ eingeordnet und sollten nach der Zusammenlegung unter „*Bezugsfertigkeit 2003-2015*“ eingeordnet werden.

© Copyright Harald Grzegorzewski

Geht die Mieterhöhung über den Mittelwert des Mietspiegels hinaus, muss der Vermieter die wohnwerterhöhenden Merkmale darlegen, die zu dieser Mieterhöhung veranlassen. (AG Brandenburg, Az. 34 C 174/06, aus: GE 2007, S. 791)
Anmerkung: Ein Gutachten muss vom Gericht nicht eingeholt werden, wenn ein qualifizierter Mietspiegel und eine Orientierungshilfe für die Spanneneinordnung vorliegt.

Wird bei der Mieterhöhung sowohl auf die Spanne im Mietspiegel als auch auf wohnwerterhöhende Merkmale verwiesen, genügt es nicht, einige Merkmalgruppen einfach als wohnwerterhöhend zu bewerten, sondern muss eine Erläuterung der bewerteten Merkmale erfolgen, um dem Mieter eine Überprüfung zu ermöglichen. Ohne Erläuterung ist die Miterhöhung unwirksam. (AG Berlin Tempelhof-Kreuzberg, Az. 15 C 158/20, aus: GE 2020, S. 1566)

Eine Erhöhung bis zur ortsüblichen Vergleichsmiete ist auch dann zulässig, wenn die vorher vereinbarte Miete vom Vermieter bewusst unterhalb der Vergleichsmiete angesetzt wurde, um die Wohnung schnell und erfolgreich vermieten zu können. (BGH, Az. VIII ZR 303/06, aus: GE 2007, S. 1110)

Wird die Mieterhöhung mit dem Mietspiegel begründet und ist kurz zuvor ein neuer Mietspiegel in Kraft getreten, bleibt das Mieterhöhungsbegehren formal wirksam. Allerdings muss die erhöhte Miete auf Grundlage des aktuellen Mietspiegels neu berechnet werden. (BGH, Az. VIII ZR 337/10)

Wird die Mieterhöhung mit dem Mietspiegel begründet, ist der aktuelle Mietspiegel heranzuziehen. Ist kurz vor Zustellung des Mieterhöhungsverlangens ein neuer Mietspiegel erstellt worden, aber noch nicht durch amtliche Veröffentlichung in Kraft getreten, gilt für die Berechnung des Erhöhungsbetrages bereits der neue Mietspiegel. (AG Berlin Wedding, Az. 8a C 205/15, aus: GE 2016, S. 333)
Anmerkung: Für das Gericht ist deshalb der neue Mietspiegel 2015 heranzuziehen, weil er zeitlich wesentlich näher am Datum des Mieterhöhungsverlangens liegt (29.04.2015) als der fast zwei Jahre ältere Mietspiegel von 2013 – und überdies als qualifizierter Mietspiegel gilt und deswegen die „*Entgelte die ortsübliche Vergleichsmiete widerspiegeln*“.

Wird das Mieterhöhungsbegehren mit dem Mietspiegel 2015 begründet, vom Mieter die Zustimmung verweigert und deshalb vom Vermieter auf Zustimmung geklagt, braucht das Gericht im Prozess kein Gutachten anfordern und kann denselben Mietspiegel – bei vermieterseitigem Bestreiten seiner Qualifiziertheit – als „*einfachen Mietspiegel gemäß § 558c BGB als Schätzungsgrundlage gemäß § 287 II ZPO*“ heranziehen. (AG Berlin Charlottenburg, Az. 233 C 467/15, aus: GE 2016, S. 331)

Wird die Mieterhöhung auf die ortsübliche Vergleichsmiete mit dem Mietspiegel 2015 begründet und gleichzeitig seine Qualifiziertheit vom Vermieter bestritten, so bleibt die Mieterhöhung formell und, weil nur bis zur ortsüblichen Vergleichsmiete erhöht wird, auch materiell wirksam. (LG Berlin, Az. 65 S 79/16, aus: GE 2016, S. 1383)

Für eine Wohnung, die nur mit Außen-WC angemietet wurde und vom Mieter mit Genehmigung des Vermieters mit Bad/WC auf eigene Kosten ausgestattet wurde, kann der Mietspiegel 2015 als Orientierungshilfe zur Ermittlung der ortsüblichen Vergleichsmiete herangezogen werden. Abschläge im Vergleich mit „*zwar nicht identisch, aber zumindest ebenfalls sehr einfach ausgestatteten Wohnungen*“ sind angemessen zu berücksichtigen. (BGH, Az. VIII ZR 355/18)

Erstreckt sich die Wohnung über zwei Gebäude, die in verschiedenen Jahren gebaut wurden, kann für die Mieterhöhung nicht nur ein Mietspiegelwert herangezogen werden, sondern muss für die Wohnung in beiden Gebäuden der Mietspiegelwert ermittelt und daraus ein Mittelwert gebildet werden. (AG Frankfurt/Main, Az. 33 C 5347/12)
Fall: Das eine Gebäude wurde 1958 und das andere Gebäude 1993 errichtet. Die Wohnung war in zwei verschiedene Baualtersklassen einzuordnen (Tabellenspalten für 1958 und 1993), aus diesen Werten war ein Mittelwert als Basis für die Nettokaltmiete zu bilden.

Erfasst der Mietspiegel nur Wohnungen bis zu einer Fläche von maximal 160 m², ist eine Mieterhöhung für größere Wohnungen, die mit dem Mietspiegel begründet wird, formell unwirksam. (AG München, Az. 416 C 27402/14)

© Copyright Harald Grzegorzewski

Wird der Mieterhöhung nicht zugestimmt und vom Vermieter Klage auf Zustimmung erhoben, kann das Gericht anstelle des Berliner Mietspiegels 2015 auch ein Sachverständigengutachten einholen, um die Zulässigkeit der Mieterhöhung zu überprüfen. (LG Berlin, Az. 63 S 230/16)

Wird der Mieterhöhung nicht zugestimmt und vom Vermieter Klage auf Zustimmung erhoben, kann der Berliner Mietspiegel 2015 als einfacher Mietspiegel zur Ermittlung der ortsüblichen Vergleichsmiete herangezogen werden und braucht kein gerichtliches Gutachten eingeholt werden. (LG Berlin, Az. 65 S 197/16; LG Berlin, Az. 65 S 257/16)

Wird der Mieterhöhung nicht zugestimmt und Klage auf Zustimmung erhoben, muss das Gericht kein Sachverständigengutachten einholen, sondern kann den Berliner Mietspiegel 2017 zur Ermittlung der ortsüblichen Vergleichsmiete heranziehen, wobei unerheblich ist, ob seine Qualifiziertheit bestritten wird; denn auch als einfacher Mietspiegel ist er als Schätzungsgrundlage wegen seiner „*Überlegenheit*“ gegenüber einem Gutachten „*vorzugswürdig*“ – es sei denn, der Gutachter kann Ausführungen dazu machen, warum der Mietspiegel 2017 weniger geeignet sei als sein Gutachten. (LG Berlin, Az. 67 S 21/19)
Anmerkung 1: Damit halten die 65. und 67. Zivilkammer (ZK) beim LG Berlin entgegen der ZK 63 den Berliner Mietspiegel für eine zulässige Schätzungsgrundlage zur Ermittlung der ortsüblichen Vergleichsmiete. Berufungsurteile der ZK 64 und ZK 66 liegen nicht vor. Welche der fünf Kammern für welche Amtsgerichte zuständig sind. ist dem Geschäftsplan des Landgerichts zu entnehmen, der jährlich neu aufgestellt wird. Zur Zeit: ZK 63 für Amtsgerichte Schöneberg und Wedding, ZK 64 für Amtsgerichte Charlotten-burg und Köpenick, ZK 65 für Amtsgerichte Neukölln und Pankow/Weißensee, ZK 66 für Amtsgerichte Lichtenberg (einschließlich vormals Hohenschönhausen) und Tempelhof-Kreuzberg, ZK 67 für Rechtsmittel gegen Entscheidungen der Amtsgerichte Mitte (einschließlich vormals Tiergarten) und Spandau (Geschäftsplan des Landgerichts Berlin 2021, Randnummer 60)
Anmerkung 2: Beschwerden beim Verfassungsgericht Berlin wegen nicht zugelassener Revision in beiden obigen Urteilen wurden zurückgewiesen mit der Begründung, dass die Anwendung des Mietspiegels kein Verstoß gegen die Eigentumsgarantie und die Nichtzulassung der Revision auch nicht willkürlich sei – womit die Urteile des Landgerichts bestätigt sind. (VerfG Berlin, Az. 171/16, aus: GE 2018, S. 989)

Wird der Mieterhöhung nicht zugestimmt und Klage vom Vermieter auf Zustimmung erhoben und vom Amtsgericht zur Feststellung der ortsüblichen Vergleichsmiete ein Sachverständigengutachten eingeholt, kann das Landgericht im Berufungsverfahren auf ein Gutachten verzichten und den gültigen Mietspiegel zur Schätzung der ortsüblichen Vergleichsmiete heranziehen. (LG Berlin, Az. 67 S 21/19, aus: GE 2019, S. 662)

Wird der Mieterhöhung nicht zugestimmt und Klage auf Zustimmung erhoben, kann das Gericht wählen, ob es den Mietspiegel heranzieht oder ein Sachverständigengutachten zur Feststellung der ortsüblichen Vergleichsmiete erstellen lässt. Eine Verpflichtung, den Mietspiegel zu nutzen, gibt es nicht. (BGH, Az. VIII ZR 123/20, aus: MM 3/2021, S. 27)
Anmerkung: Das Amtsgericht Berlin Spandau hatte den Mietspiegel verwendet, das Landgericht Berlin im Berufungsverfahren ein Sachverständigengutachten eingeholt, weshalb Revision eingelegt wurde. Der BGH hat den Mietspiegel nicht abgelehnt, aber dem Gericht das Recht zugesprochen, ein Sachverständigengutachten einzuholen.

Wird Klage auf Zustimmung zur Mieterhöhung erhoben, kann das Gericht anstelle eines Mietspiegels ein Sachverständigengutachten einholen – unabhängig davon, ob der Mietspiegel in seiner Qualifiziertheit bestritten und die erhöhte Miete innerhalb der tabellarischen Spanneneinordnung des Mietspiegels liegt. Im Gutachten dürfen zur Ermittlung der ortsüblichen Vergleichsmiete nur Mieten aus zugrunde gelegten Vergleichswohnungen berücksichtigt werden, die bis zum „*Zeitpunkt, zu dem das Erhöhungsverlangen dem Mieter zugeht*“, in den zurückliegenden 4 Jahren vereinbart wurden. (BGB, Az. VIII ZR 22/20)
Anmerkung: § 558 Absatz 2 BGB in neuer Fassung, gültig ab 1.01.2020, sieht einen Zeitraum von 6 Jahren vor.

Wird zur Ermittlung der ortsüblichen Vergleichsmiete vom Gericht nicht der Mietspiegel herangezogen, sondern ein Sachverständigengutachten eingeholt, dürfen nur Mieten von Vergleichswohnungen berücksichtigt werden, die bis zu dem Tag bestanden, an dem der Mieter das Erhöhungsverlangen

© Copyright Harald Grzegorzewski

erhalten hat. (BGH, Az. VIII ZR 93/20, aus: GE 2021, S. 935; BGH, Az. VIII ZR 88/20, aus: GE 2021, S. 1363)

Wird das Wohnhaus entkernt und umfassend saniert, Wohnungsschnitte verändert, so dass größere und Maisonette-Wohnungen entstehen, sämtliche Wohnungs-, und Haustüren ausgetauscht, moderne Schließsysteme und neue Briefkästen eingebaut, die gesamte Elektroinstallation im Haus neu verlegt (Stromleitungen, Lichtschalter, Steckdosen), Kalt- und Warmwasserleitung neu verlegt und die Fassade gereinigt und neu verputzt, kann das Haus in eine neue Baualtersklasse eingestuft und können entsprechende Mieterhöhungen durchgeführt werden. (LG Potsdam, Az. 13 S 26/14)

Wird bei der Mieterhöhung auf das Mietspiegelfeld des aktuellen Mietspiegels verwiesen und bei der Herausrechnung der Betriebskosten aus der Bruttomiete der Mietspiegel des Vorjahres verwendet, ist die Mieterhöhung nicht formell unwirksam. Ob sie materiell (inhaltlich) wirksam ist, muss gesondert geprüft werden. (LG Berlin, Az. 63 S 55/17, aus: GE 2017, S. 1558)

Mit einem 20 Jahre alten Mietspiegel kann keine Mieterhöhung begründet werden. Stattdessen kann der Vermieter andere Begründungsmittel wie z. B. Vergleichswohnungen heranziehen. (BGH, Az. VIII ZR 340/18)

Wird das Mieterhöhungsverlangen mit dem Mietspiegel begründet (Nürnberger Mietspiegel 2018), muss der Mietspiegel nicht beigefügt sein. Hingegen müssen Angaben zur Wohnung (z. B. Wohnfläche) und zu wohnwerterhöhenden bzw. wohnwertsenkenden Merkmalen enthalten sein, damit der Mieter die ortsübliche Vergleichsmiete und merkmalbezogene Zu- und Abschläge ermitteln und die Berechtigung der Mieterhöhung überprüfen kann. (BGH, Az. VIII ZR 167/20)

Keine Mieterhöhung und Begründung mit einem alten Mietspiegel (von 2013), wenn inzwischen ein neuer Mietspiegel (von 2019) veröffentlicht wurde, der sich in Struktur und Kategorisierung und Wohnwertmerkmalen grundlegend vom alten Mietspiegel unterscheidet. (AG Hamburg, Az. 49 C 213/21)

Erhebt der Vermieter im Rahmen seines Mieterhöhungsbegehren Zustimmungsklage, kann er den ursprünglich verlangten Erhöhungsbetrag ermäßigen, ohne formell ein neues Mieterhöhungsverfahren in Gang setzen zu müssen. (BGH, Az. VIII ZR 219/20, aus: GE 2022, S. 631)

Die Mieterhöhung auf die ortsübliche Vergleichsmiete kann mit dem Berliner Mietspiegel 2021 begründet werden. Ebenso kann das Gericht den Mietspiegel 2021 anstelle eines Gutachtens zur Feststellung der ortsüblichen Vergleichsmiete inklusive der Ausstattungsmerkmale der Orientierungshilfe heranziehen. (AG Berlin Neukölln, Az. 13 C 43/21, aus: GE 2021, S. 1007)
Anmerkung: Obgleich vor Gericht die Qualifiziertheit des Mietspiegels nicht bestritten wurde, betonte das Gericht, dass der Mietspiegel mindestens den Anforderungen eines einfachen Mietspiegels entspreche.

Eine Mieterhöhung, die ausgehend von der Spanneneinordnung des Berliner Mietspiegels 2021 unter Berücksichtigung der Wohnwertmerkmale die ortsübliche Vergleichsmiete übersteigt, ist zulässig. Das Gericht muss kein Gutachten einholen, sondern kann den Mietspiegel 2021 als einfachen Mietspiegel zur Ermittlung der ortsüblichen Vergleichsmiete heranziehen. (AG Berlin Kreuzberg, Az. 8 C 263/21, aus: MM 6/22, S. 29)
Anmerkung: Amtsgericht Berlin Kreuzberg (Az. 7 C 306/21) und Amtsgericht Berlin Lichtenberg (Az. 10 C 553/21 und Az. 20 C 322/21) halten ebenfalls den Berliner Mietspiegel 2021 für ein zulässiges Mittel zur Begründung bzw. zur Ermittlung der ortsüblichen Vergleichsmiete.

Eine Mieterhöhung kann mit dem Berliner Mietspiegel 2021 begründet werden, weil seine Anwendung als „*einfacher*“ Mietspiegel zur Feststellung der ortsüblichen Vergleichsmiete zulässig ist. Der Umstand, dass erstens, der Mietspiegel 2021 nur fortgeschrieben wurde auf Grundlage des ebenfalls fortgeschriebenen Mietspiegels 2019 und zweitens, mit Änderung des § 558c BGB bei Erstellung eines Mietspiegels die Mietentwicklung nicht der letzten 4, sondern der letzten 6 Jahre zu berücksichtigen seien, ist hierbei unerheblich. (LG Berlin, Az. 65 S 189/21, aus: GE 2022, S. 690)

Der Berliner Mietspiegel 2021 kann formal zur Begründung einer Mieterhöhung herangezogen werden. Zwar sei er weder ein qualifizierter noch ein einfacher Mietspiegel, aber die im Gesetz genannten

© Copyright Harald Grzegorzewski

Begründungsmittel (Mietspiegel, Sachverständigengutachten und Vergleichswohnungen) seien nicht „*abschießend*“, und sollen dem Mieter nur sachliche Anhaltspunkte für die Begründung der Mieterhöhung liefern und dem Gericht erlauben, die ortsübliche Vergleichsmiete auch auf Grundlage des Mietspiegels 2019 zu ermitteln. (LG Berlin, Az. 67 S 50/22, aus: GE 2022, S. 690)
Anmerkung: Die Mieterhöhung entsprach, auch wenn mit dem Mietspiegel 2021 begründet, dem Spannenwert des Mietspiegels 2019 und erlaubte dem LG unter Einbeziehung des Preisanstiegs bis 2021 die zulässige ortsübliche Vergleichsmiete gemäß § 287 ZPO zu schätzen. Deswegen wurde nicht geklärt, ob mit dem Mietspielgel 2021 auch die ortsübliche Vergleichsmiete ermittelt werden könne.

Der Berliner Mietspiegel 2021 kann als Schätzgrundlage zur Ermittlung der ortsüblichen Vergleichsmiete herangezogen werden; denn: „*Mietspiegel, die… bereits am 31. Dezember 2019 existierten, können entsprechend § 558d Abs. 2 BGB innerhalb von 2 Jahren der Marktentwicklung angepasst werden*“ Art. 229 § 50 Absatz 1 Satz 2 EGBGB. Es muss nur ein Mietspiegel „*existieren*“. Unerheblich sind Zustandekommen, „*Eigenschaften und Erstellungsverfahren*“, ob qualifiziert oder nur fortgeschrieben, ob ein Betrachtungszeitraum von 4 oder 6 Jahren zugrunde liegt. (LG Berlin, Az. 66 S 47/22)
Anmerkung: Bestätigt wurde das gleichlautende Urteil des AG Berlin Kreuzberg (Az. 16 C 203/21) – und die entgegengesetzte Begründung des AG Berlin Spandau zurückgewiesen.

Der Berliner Mietspiegel kann zur Schätzung der ortsüblichen Vergleichsmiete herangezogen werden – auch wenn er kein qualifizierter und wegen mehrfacher Fortschreibung auch kein einfacher Mietspiegel ist. Ein Sachverständigengutachten muss nicht eingeholt werden. (AG Berlin Mitte, Az. 8 C 189/21, aus: GE 2022, S. 1058)

Zur Ermittlung der ortsüblichen Vergleichsmiete kann das Gericht den Berliner Mietspiegel 2019, der nur eine Fortschreibung des Mietspiegels 2017 ist, oder gleich ein Sachverständigengutachten einholen. Grundsätzlich kann nicht davon ausgegangen werden, die Anwendung eines Mietspiegels führe zu „*richtigeren*“ Ergebnissen als ein Gutachten. (LG Berlin, Az. 67 S 87/23, aus: GE 2023, S. 596)

Der Berliner Mietspiegel 2021 kann zur Ermittlung der ortsüblichen Vergleichsmiete herangezogen werden. Der Umstand seiner mehrfachen Fortschreibung steht dem ebenso wenig entgegen wie der Umstand, dass der Betrachtungszeitraum für die Erhebung der Mieten von 4 auf 6 Jahre ausgedehnt wurde. (LG Berlin, Az. 64 S 99/21, aus: GE 2022, S. 1263)

Der Berliner Mietspiegel 2019 war ein neu erstellter einfacher Mietspiegel und durfte deshalb mit dem Berliner Mietspiegel 2021 einmal fortgeschrieben und vom Amtsgericht zur Schätzung der ortsüblichen Vergleichsmiete herangezogen werden. (LG Berlin, Az. 63 S 147/22 i. V. m. AG Berlin Wedding, Az. 7 C 470/21)

Ein entgegengesetztes Urteil:

Die Mieterhöhung kann mit dem Berliner Mietspiegel 2021 nicht begründet und deswegen eine Zustimmung der Mieter nicht verlangt werden. Er ist kein qualifizierter Mietspiegel aufgrund unzulässiger zweimaliger Fortschreibung; und er ist auch kein einfacher Mietspiegel, weil ihm nur die Mietentwicklung der letzten 4 Jahre und nicht gemäß § 558c BGB der letzten 6 Jahre zugrunde liegt. (AG Berlin Spandau, Az. 6 C 395/21, aus: GE 2022, S. 255; AG Berlin Schöneberg, Az. 7 C 65/21, aus: GE 2022, S. 1059)

Wurde mietvertraglich vereinbart, dass Mieterhöhungen nur mit dem Mietspiegel begründet werden und ausnahmsweise nur, wenn für die Wohnung kein Mietspiegelfeld zutrifft, andere Begründungsmittel herangezogen werden dürfen, ist eine Mieterhöhung formunwirksam, wenn sie gleich mit Vergleichswohnungen begründet wird. (LG Berlin II, Az. 65 S 37/23, aus: GE 2024, S. 643)

Kein Stichtagszuschlag zu den Mietspiegelwerten mit der Begründung, seit Datenerfassung zum Mietspiegel habe eine hohe Inflation stattgefunden und müsse den Mietspiegelwerten zugeschlagen werden, wenn die ortsübliche Vergleichsmiete ermittelt werde. (LG München I, Az. 14 S 3692/24)

Ein Stichtagszuschlag zu den Mietspiegelwerten, um die Mieterhöhung zu begründen, ist unzulässig. (AG Wiesbaden, Az. 935 C 4000/24, aus: GE 2025, S. 347)

© Copyright Harald Grzegorzewski

Wird die Mietererhöhung mit dem Mietspiegel und wohnwerterhöhenden Merkmalen begründet, muss der Vermieter im Zustimmungsverfahren die wohnwerterhöhenden Merkmale darlegen und erläutern. Eine der Klage als Anlage beigefügte Tabelle mit angekreuzten Feldern zur Spanneneinordnung genügt nicht. Ohne Erläuterung sind diese Merkmalgruppen als neutral einzustufen. (AG Berlin Mitte, Az. 23 C 15/24, aus: GE 2024, S. 903)

Werden die Zimmer einer Wohnung vom Vermieter einzeln an verschiedene Personen zur Eigennutzung und Küche, Bad, WC und der Garten zur gemeinsamen Nutzung vermietet, kann im Klageverfahren des Vermieters auf Zustimmung zur Miethöhung der Berliner Mietspiegel zur gerichtlichen Schätzung der Vergleichsmiete herangezogen werden und ist ein Sachverständigengutachten nicht erforderlich. Und liegt unter Hinzurechnung des Flächenanteils an den gemeinsam genutzten Räumen und eines erhöhten Verwaltungsaufwands des Vermieters der Nettopreis eines Zimmers pro Quadratmeter unter dem Mietspiegelwert-Referenzwert, ist die Mieterhöhung für dieses Zimmer unwirksam. (AG Berlin Wedding, Az. 15a C 138/22, aus: MM 11/24, S. 28)
Anmerkung: Der Vermieter hatte die Mieterhöhung mit Vergleichszimmern begründet, das Amtsgericht zur Überprüfung den Mietspiegel herangezogen – und das LG Berlin II in der Berufungsverhandlung vom 9.07.2024 die Argumentation des AG bestätigt, woraufhin die Berufung zurückgezogen wurde.

siehe auch: **Mieterhöhung und Bruttokaltmiete**
siehe auch: **Mieterhöhung und Gutachten**
siehe auch: **Mieterhöhung und Vergleichswohnungen**
siehe auch: **Mieterhöhung und Wohnungsgröße**
siehe auch: **Mietspiegel und Kleinreparaturen**
siehe auch: **Mietspiegel und Wohnwertmerkmale**
siehe auch: **Mietspiegel und Spanneneinordnung**
siehe auch: **Mietspiegel und Mietpreisüberhöhung**
siehe auch: **Mietwucher**

Mieterhöhung und Modernisierung

siehe: **Modernisierung und Mieterhöhung**
siehe: **Modernisierungsmaßnahme: Wärmedämmung**
siehe: **Verwirkung verschiedener Ansprüche**

Mieterhöhung und Reihenhaus

siehe: **Mieterhöhung und Einfamilienhaus**
siehe: **Mieterhöhung und Mietspiegel**

Mieterhöhung und Schönheitsreparaturen

siehe: **Schönheitsreparaturen und Mieterhöhung**

Mieterhöhung und Staffelmiete

siehe: **Staffelmiete und Mieterhöhung**

Mieterhöhung und Textform

Das Mieterhöhungsverlangen in Textform ist ausreichend. Das gilt auch, wenn im Formularmietvertrag vereinbart wurde, Änderungen und Ergänzungen nur in Schriftform vorzunehmen; denn ein Formularmietvertrag gilt als allgemeine Geschäftsbedingung, worin eine Schriftformklausel, die für Vertragsänderungen konstitutiv die Einhaltung der Schriftform erfordert, gegen § 305 b BGB verstößt und gemäß § 307 BGB unwirksam ist. (LG Berlin, Az. 62 S 378/04, aus: GE 2005, S. 1062)

Wird die Miete von einer Wohnungsbaugesellschaft erhöht, reicht es für die Einhaltung der Textform nach § 558 a Abs. 1 BGB nicht aus, wenn das Schreiben mit allgemeinem Hinweis auf die Wohnungs-

© Copyright Harald Grzegorzewski

gesellschaft abgeschlossen wird. Ist Textform vorgeschrieben, muss die Person eindeutig erkennbar sein, die den Text als Willenserklärung abgegeben hat. Bei juristischen Personen und Handelsgesellschaften reicht der Hinweis auf die Gesellschaft nicht aus. Vielmehr muss der Vorstand, Geschäftsführer oder Prokurist genannt und als erklärende Person erkennbar sein. (LG Berlin, Az. 62 S 126/03, aus: WuM 2003, S. 568)
Fall: Auf einer Mieterhöhung stand als Abschluss: "*Mit freundlichen Grüßen, WBF Wohnungsbaugesellschaft*". Für das Gericht ein Verstoß gegen die Vorschriften über die Textform, was die Mieterhöhung unwirksam macht, weil entgegen § 126 b BGB nicht zu erkennen ist, welche Person genau diese Erklärung verfasst hat.

Die Mieterhöhung muss nicht eigenhändig unterschrieben sein. Es genügt die Textform. Das gilt auch bei einer Schriftformabrede im Mietvertrag; denn eine einseitige Mieterhöhung des Vermieters nach § 558a BGB ist keine beiderseitige Vertragsänderung und verletzt deswegen auch nicht die Schriftformabrede. (BGH, Az. VIII ZR 300/09)
Anmerkung: Das Mieterhöhungsverlangen ist ein Angebot zur Vertragsänderung hinsichtlich der Miethöhe und bedarf zur Wirksamkeit der Zustimmung des Mieters.

siehe auch: **Mieterhöhung und Hausverwaltung**
siehe auch: **Mieterhöhung und Zustimmung durch den Mieter**
siehe auch: **Schriftform beim Mietvertrag**

Mieterhöhung und ungültige Renovierungsklausel

siehe: **Schönheitsreparaturen und Mieterhöhung**

Mieterhöhung und unwirksame Schönheitsreparaturklausel

Wenn die formularmäßige Abwälzung der Schönheitsreparaturen auf den Mieter im Mietvertrag in Folge aktueller Rechtsprechung unwirksam ist, hat der Vermieter im frei finanzierten Wohnungsbau nicht das Recht auf einen Zuschlag zur ortsüblichen Vergleichsmiete. (BGH, Az. VIII 83/07, aus: GE 2008, S. 1046; BGH, Az. VIII ZR 181/07, aus: GE 2008, S. 1117)
Anmerkung: In beiden Urteilen stellt der BGH fest, dass ein Zuschlag weder dem gesetzlichen System der Vergleichsmieten entspricht noch über eine ergänzende Vertragsauslegung gemäß §§ 133 und 157 BGB oder über den Wegfall der Geschäftsgrundlage gemäß § 313 BGB begründet werden kann.

Anders als im frei finanzierten Wohnungsbau kann im öffentlich geförderten Wohnungsbau die Miete gemäß § 28 Abs. 4 der II. Berechnungsverordnung anteilig um die Kosten der Schönheitsreparaturen angehoben werden, wenn die vertragliche Abwälzung der Schönheitsreparaturen auf den Mieter aufgrund aktueller Rechtsprechung unwirksam ist, weil es sich bei der Miete im öffentlich geförderten Wohnungsbau um eine Kostenmiete handelt. (BGH, Az. VIII ZR 177/09, aus: GE 2010, S. 687)
Anmerkung: Mit diesem Urteil hat der BGH Rechtsklarheit geschaffen, wonach bei Unwirksamkeit der Abwälzung von Schönheitsreparaturen im frei finanzierten Wohnungsbau keine Mieterhöhung und im preisgebundenem Wohnungsbau eine entsprechende Mieterhöhung zulässig ist.

Bei preisgebundenen Mietwohnungen ist in der Kostenmiete (Grundmiete) ein Teil für Renovierungskosten enthalten. Fällt die Preisbindung weg, stellt die ehemalige Grundmiete die neue „*Marktmiete*“ für die Wohnung dar und kann bis zur ortsüblichen Vergleichsmiete erhöht werden. Einen Zuschlag darüber hinaus für Schönheitsreparaturen kann nicht erhoben werden. (BGH, Az. VIII ZR 87/11, aus: GE 2012, S. 62)

Zusätzlich zur Mieterhöhung gemäß Mietspiegel kann kein Zuschlag für Schönheitsreparaturen angesetzt werden, wenn der Vermieter wegen einer unwirksamen Renovierungsklausel zur Ausführung von Schönheitsreparaturen verpflichtet ist. (AG Berlin Tempelhof-Kreuzberg, Az. 2 C 209/10, aus: GE 2011, S. 415)

Mieterhöhung und Untermietzuschlag

© Copyright Harald Grzegorzewski

Vereinbaren Mieter und Vermieter einen Untermietzuschlag, wird der Zuschlag Teil der Miete und ist keine gesonderte Nebenleistung. Wird später die Miete erhöht, ist von der um den Zuschlag erhöhten Miete auszugehen. (AG Berlin Tempelhof-Kreuzberg, Az. 18 C 394/19, aus: ME Okt. 2020, S. 28)
Anmerkung: Begehrt wurde eine Erhöhung auf 366,54 €. Weil mit dem Zuschlag die Miete bereits 382,33 € betrug, wurde die Klage des Vermieters auf Zustimmung abgewiesen.

Mieterhöhung und Vergleichswohnungen

Wird die Mieterhöhung mit Vergleichswohnungen begründet, sind mindestens 3 vergleichbare Wohnungen vom Vermieter anzugeben, deren Miete binnen der letzten 4 Jahre neu festgesetzt wurde. (OLG Bayern, Az. Re-Miet 3/91, aus: ZMR 1992, S. 144)

Liegt für die Gemeinde kein Mietspiegel vor, kann gutachtlich die Miethöhe von Vergleichswohnungen festgestellt und zur Grundlage der Mieterhöhung gemacht werden. Hierbei muss kein „*exakter Betrag*“ ermittelt werden; es genügt die Angabe einer Mietzinsspanne, wie es auch in Mietspiegeln üblich ist. Die Mieterhöhung muss sich hierbei nicht an einem rechnerischen Mittelwert, sondern kann sich an dem „*oberen Spannenwert der Einzelvergleichsmiete*“ orientieren. (BGH, Az. VIII ZR 30/09)

Bei sogenannten Plattenbauten steht der Vergleichbarkeit von Wohnungen die unterschiedliche Größe der Platten nicht entgegen. Entscheidend sind Art, Lage und Ausstattung der Wohnungen. Unerheblich ist auch, dass die Vergleichswohnungen im eigenen Mietshaus liegen. (AG Hohenstein-Ernstthal, Az. 3 C 2118/98, aus: WuM 2004, S. 539)

Die Angabe der Vergleichswohnungen muss hinsichtlich Anschrift, Etage und Lage auf der Etage (links, rechts usw.) so genau erfolgen, dass der Mieter sie ohne Probleme und ohne eigenständige Nachforschungen gleich finden kann. (BGH, Az. VIII ZR 72/02 und 141/02, aus: WuM 2002, S. 149)

Für die Vergleichbarkeit müssen die Wohnungen nicht identisch sein. Es reicht aus, wenn sie dem gleichen Wohnungsteilmarkt entstammen und in Art, Größe, Ausstattung, Beschaffenheit und Lage vergleichbar sind. Für die Mieterhöhung einer Doppelhaushälfte kann deshalb als Vergleichsobjekt ein Einfamilienhaus herangezogen werden, weil beide artgleich eine abgeschlossene Bauweise darstellen. (LG Berlin, Az. 65 S 414/03, aus: GE 2004, S. 1396)

Für die Vergleichbarkeit dürfen keine kleineren Wohnungen herangezogen werden. (AG Kandel, Az. 1 C 301/11)
Anmerkung: Während die Wohnung, deren Miete erhöht werden sollte, eine Fläche von 128,50 m² aufwies, hatten zwei der drei Vergleichswohnungen nur eine Fläche von 69,49 m² bzw. 77,18 m².

Wird die Mieterhöhung mit Vergleichswohnungen begründet und werden 7 Vergleichswohnungen angegeben, ist die Mieterhöhung formell wirksam, wenn mindestens 3 Wohnungen eine gleichhohe oder höhere Miete aufweisen. (BGH, Az. VIII ZR 79/11)
Anmerkungen: Von den angegebenen 7 Vergleichswohnungen lagen 6 Wohnungen oberhalb und eine Wohnung unterhalb der neuen Miete.

Haben die Vergleichswohnungen auf den „*ersten Blick*“ nichts mit der Wohnung zu tun, deren Miete erhöht werden soll, sind sie als Erhöhungsgrundlage ungeeignet und ist die Mieterhöhung formell unwirksam. (LG Zwickau, Az. 6 S 132/11, aus: GE 2012, S. 830)
Anmerkung: Vergleichswohnungen müssen nicht identisch, aber „*ungefähr vergleichbar*“ sein. Ist das Bad der Mieterwohnung im Unterschied zu den Vergleichswohnungen ein Teil der umgebauten Küche ohne eigene Tür mit Mini-Toilette ohne eigenes Waschbecken, und liegt die Wohnung im Hinterhaus und ist nicht direkt mit dem PKW zu erreichen, fehlt laut Gericht die Vergleichbarkeit.

Um die Vergleichsmiete für ehemalige Alliiertenwohnungen zu ermitteln, dürfen nur entsprechende Wohnungen aus der gleichen Siedlung herangezogen werden, wobei Anschrift, Lage, Größe und Quadratmeterpreis anzugeben sind, damit der Mieter die Vergleichswohnungen problemlos identifizieren kann. (AG Berlin Wedding, Az. 20 C 621/04, aus: GE 2006, S. 331)

© Copyright Harald Grzegorzewski

Wird die Mieterhöhung mit einem einfachen Mietspiegel der Gemeinde begründet und holt das Gericht stattdessen ein Sachverständigengutachten ein, muss der Sachverständige ein „*breites Spektrum von Vergleichswohnungen aus der Gemeinde berücksichtigen*“ und nicht „*nur Vergleichswohnungen aus einer einzigen Siedlung, die im Eigentum ein und desselben Vermieters steht*“. Die Vergleichswohnungen aus derselben Gemeinde oder einer vergleichbaren Gemeinde müssen nach Art, Größe, Ausstattung, Beschaffenheit und Lage „*nur ungefähr vergleichbar*“ sein. Einzelne Unterschiede können „*durch Zu- und Abschläge*“ entsprechend berücksichtigt werden. (BGH, Az. VIII ZR 254/12 und Az. VIII ZR 263/12)

Wird die Mieterhöhung mit Vergleichswohnungen begründet, müssen die Wohnungen nicht identisch sein. Es genügt, wenn sie „*in vergleichbarer Lage*“ einer „*ähnlichen und somit vergleichbaren Kategorie*“ zugeordnet werden können, damit der Mieter die Berechtigung der Mieterhöhung nachvollziehen kann. (BGH, Az. VIII ZR 216/13, aus: GE 2014, S. 929)

Bei den Vergleichswohnungen kann es sich auch um öffentlich geförderte, preisgebundene Wohnungen handeln; denn die Nennung von Vergleichswohnungen soll nicht schon der Nachweis einer ortsüblichen Vergleichsmiete sein, sondern nur dem Mieter ermöglichen, „*das Erhöhungsverlangen zumindest ansatzweise nachvollziehen und gegebenenfalls mittels weiterer Nachforschungen … zu überprüfen*“, um über Zustimmung oder Ablehnung entscheiden zu können. (BGH, Az. VIII ZR 236/18, aus: GE 2020, S. 253)

Wird die Mieterhöhung mit Vergleichswohnungen begründet (hier zudem aus dem eigenen Bestand), kann das Gericht trotzdem den Mietspiegel heranziehen, um die ortsübliche Vergleichsmiete zu ermitteln und zu prüfen, ob die Mieterhöhung begründet ist. Und ein Sachverständigengutachten braucht zur Vermeidung unverhältnismäßig hoher Kosten nicht herangezogen werden (geschätzte 2.000 bis 2.500 € Gutachterkosten zum Mieterhöhungsbetrag von monatlich 44 €). (AG Berlin Mitte, Az. 7 C 185/15, aus: GE 2016, S. 593)
Anmerkung: Mit der Begründung, selbst sechs Vergleichswohnungen würden weniger Vergleichsdaten liefern als ein einfacher Mietspiegel, ist der Mietspiegel bei der Begründung und Überprüfung von Mieterhöhungen den Vergleichswohnungen überlegen.

Wird die Mieterhöhung mit Vergleichswohnungen begründet, müssen es mindestens drei und zum Zeitpunkt der Mieterhöhungserklärung tatsächlich vermietete Wohnungen sein. (LG Berlin, Az. 67 S 129/20, aus: GE 2020, S. 1437)

Wird die Mieterhöhung mit 6 Vergleichswohnungen begründet, müssen 3 davon „*tatsächlich mit der streitgegenständlichen Wohnung vergleichbar*“ sein, und muss die Mietspanne des zum Zeitpunkt der Erhöhung geltenden Mietspiegels genannt sein, um die Einhaltung der Kappungsgrenze prüfen zu können. (LG Berlin, Az. 18 S 1115/15)

Für die Bestimmung der ortsüblichen Vergleichsmiete bei vertraglich vereinbarer teilgewerblicher Nutzung der Mieträume kann nicht „*ausschließlich*“ der Berliner Mietspielgel herangezogen werden, weil er nur zur Wohnnutzung vermieteten Wohnraum berücksichtigt und nicht auch teilgewerbliche Nutzung. Die „*zusätzliche Einholung eines Sachverständigengutachtens*“ ist erforderlich. (LG Berlin, Az. 67 S 160/22, aus: GE 2023, S. 657)

Wird die Mieterhöhung mit einer Vergleichswohnung begründet, deren Fläche um 33 % größer ist, liegt keine Vergleichbarkeit vor und ist die Mieterhöhung unwirksam. (AG Bad Salzungen, Az. 1 C 119/22)

siehe auch: **Mieterhöhung und Gutachten**
siehe auch: **Mieterhöhung und Mietspiegel**

Mieterhöhung und Verwaltung

siehe: **Mieterhöhung und Hausverwaltung**

Mieterhöhung und Vollmacht

© Copyright Harald Grzegorzewski

siehe: **Mieterhöhung und Hausverwaltung**

Mieterhöhung und Wartefrist

Nach Wirksamwerden der letzten Mieterhöhung bis zur ortsüblichen Vergleichsmiete gemäß § 558 BGB besteht eine 12-monatige Sperrfrist (oder Wartefrist), in der keine weitere Mieterhöhung bis zur ortsüblichen Vergleichsmiete stattfinden darf. Wird vorher eine Mieterhöhung verlangt, ist sie formal unwirksam und kann auch nicht geheilt werden. (BGH, Az. VIII ARZ 2/93)

Wird nach Ablauf von 12 Monaten (im 13. Monat) eine Mieterhöhung auf die ortsübliche Vergleichsmiete verlangt, hat der Mieter gemäß § 558 Abs. 1 Satz 2 BGB weitere 2 Kalendermonate Zeit für die Zustimmung und wird die erhöhte Miete zum Beginn des Folgemonats fällig. Das heißt, 15 Monate bleibt die Miete unverändert. Keinen Einfluss auf diese Fristen haben gemäß § 558 Absatz 1 Satz 3 BGB Mieterhöhungen wegen Modernisierungen. (BGH, Az. VIII ZR 287/06)

Die Wartefrist von einem Jahr gilt nicht, wenn die Miete gesenkt wurde; denn § 558 Abs. 1 BGB soll vor schnellen Mieterhöhungen schützen, nicht aber vor zwischenzeitlichen Mietsenkungen. Deshalb beginnt die Wartefrist nicht vom Zeitpunkt einer mitgeteilten Mietsenkung neu zu laufen. (AG Berlin Mitte, Az. 14 C 154/03, aus: MM 4/04, S. 38)

Erstmalig nach Mietvertragsbeginn kann vor Ablauf von 3 Jahren gemäß § 558 Abs. 3 Satz 1 BGB die Miete um 20 % erhöht werden. Eine zeitanteilige Kürzung der Kappungsgrenze muss nicht erfolgen, weil dem keine Mieterhöhung vorausgegangen war. (LG Lübeck, Az. 14 S 95/22)
Anmerkung: Nicht 20 %, sondern 15 % kann die jeweilige Landesregierung gemäß § 558 Abs. 3 Satz 2 BGB in Gemeinden mit angespannter Wohnungslage verordnen wie u. a. in Berlin und Hamburg.

siehe auch: **Kappungsgrenze**
siehe auch: **Mieterhöhung und Mietendeckel**
siehe auch: **Mieterhöhung und Untermietzuschlag**
siehe auch: **Untermietzuschlag**

Mieterhöhung und Wohnungsgröße

Ist die tatsächliche Wohnfläche höher als die vertraglich angegebene Fläche, kann bei der nächsten Mieterhöhung eine entsprechende Einordnung in das andere Mietspiegelfeld vorgenommen und die Miete gemäß tatsächlicher Wohnungsgröße erhöht werden. Allerdings ist auch hier die Kappungsgrenze zu beachten, die in einigen Großstädten auf 15 % abgesenkt wurde. (BGH, Az. VIII ZR 266/14, aus: GE 2016, S. 49)
Fall: Laut Vertrag beträgt die Wohnungsgröße 156,95 m², tatsächlich sind es 210,43 m². Die alte Miete betrug 629,75 €, erhöht wurde auf 937,52 € gemäß ortsüblicher Vergleichsmiete und hinzugekommener Wohnfläche, eine Erhöhung um 307,77 € bzw. 48,87 %. Wegen geltender Kappungsgrenze von 15 % ließ das Gericht nur eine Erhöhung von 94,46 € zu.
Anmerkung: Mit diesem Urteil verlässt der BGH seine bisherige Rechtsprechung (Az. VIII ZR 205/08; Az. VIII ZR 138/06) und stellt sich gegen Urteile unterer Instanzgerichte (u. a. LG Halle/Saale, Az. 2 S 263/12), wonach bei Mieterhöhungen die 10-Prozentgrenze zu berücksichtigen war bzw. die vertraglich angegebene Fläche anzusetzen war (u. a. LG Berlin, Az. 63 S 298/12; LG Berlin, Az. 67 S 117/13). Stattdessen ist die 10-Prozentgrenze unerheblich und ist bei Mieterhöhungen nunmehr die tatsächliche Wohnfläche anzusetzen. Seit Mai 2018 gilt das auch bei Betriebskostenabrechnungen (*siehe*: BGH, Az. VIII ZR 220/17)

Bestreitet der Mieter bei der Mieterhöhung die Wohnflächenangabe, muss er eine eigene Angabe hinsichtlich der Fläche mitteilen. Abstraktes Bestreiten „*ich bezweifle, dass die Wohnung wirklich so groß ist*“, genügt nicht. Die eigene Angabe der Wohnfläche kann „*laienhaft*“ durch einfaches Messen erfolgen. (BGH, Az. VIII ZR 181/16, aus: GE 2017, S. 774)

Für die Mieterhöhung ist die tatsächliche Wohnfläche maßgebend und nicht eine vertraglich angegebene Wohnfläche. Unerheblich ist eine Abweichung der mietvertraglich vereinbarten Fläche von der tatsächlichen Fläche. (BGH, Az. VIII ZR 220/17)

© Copyright Harald Grzegorzewski

Anmerkung: Im Urteil weist der BGH daraufhin, dass er seine bisherige Rechtsprechung, wonach eine Abweichung von 10 % maßgebend sei (*siehe*: Az. VIII ZR 261/06), nicht mehr aufrechterhalte und betont, dass die 10-Prozentgrenze nur noch bei Mietminderungen wegen Flächenabweichung gelte.

Bestreitet der Mieter bei der Mieterhöhung die Im Mietvertrag angegebene Wohnungsgröße und trägt schlüssig eine kleinere Wohnfläche vor (statt 92,54 m² nur 80,67 m²) und unterlässt der Vermieter den Nachweis über die Wohnungsgröße, kann das Gericht den Mieterangaben folgen und muss nicht von Amts wegen selbst ein Sachverständigengutachten einholen. (BGH, Az. VIII ZR 255/17)

Bei einer Mieterhöhung nach § 558 BGB ist „*die nach objektiven Kriterien ermittelte tatsächliche Wohnfläche der streitigen Wohnung maßgeblich*“ und nicht die mietvertraglich vereinbarte Wohnfläche. (BGH, Az. VIII ZR 26/20)
Anmerkung: Ausdrücklich betont der BGH, dass Vertragsfläche und Flächenabweichung nur bei der „*Frage des Sachmangels*“ und eventueller Mietminderung wichtig sei, nicht aber bei einer Mieterhöhung.

siehe auch: **Betriebskostenabrechnung und Wohnungsgröße**
siehe auch: **Fläche der Mietsache**
siehe auch: **Fläche der Mietsache und Abweichung von der Vertragsgröße**
siehe auch: **Kaution und Wohnfläche**

Mieterhöhung und Wucher

siehe: **Mietwucher**

Mieterhöhung und Zahlungsverzug

Begehrt der Vermieter eine Mieterhöhung, schuldet der Mieter die höhere Miete mit Beginn des übernächsten, also des dritten Kalendermonats. Stimmt der Mieter der Mieterhöhung nicht zu und wird verklagt und zur Zustimmung verurteilt, so schuldet er zwar rückwirkend die höhere Miete, aber keine Verzugszinsen; denn geklagt wurde nicht hinsichtlich eines bestimmten Geldbetrages, sondern hinsichtlich der Zustimmung zur Mieterhöhung. Verzug tritt erst ein, wenn der Vermieter nach Rechtskraft des Urteils beim Mieter die Zahlung des Erhöhungsbetrages anmahnt. (BGH, Az. VIII ZR 94/04, aus: GE 2005, S. 730)

Mieterhöhung und Zustimmung durch den Mieter

Der Mieter darf seine Zustimmung zur Mieterhöhung nicht mit Hinweis auf nötige Reparaturen verzögern. (OLG Frankfurt/Main, Az. 20 Re-Miet 1/96, aus: NZM 1999, S. 795)

Eine Klausel im Mietvertrag, wonach der Vermieter einseitig die Miete erhöhen darf, ist gemäß § 557 Abs. 4 BGB unwirksam. Hat der Vermieter dennoch von diesem Recht Gebrauch gemacht und einseitig die Miete erhöht, so stellt die Erhöhung kein Angebot an den Mieter zur Vereinbarung einer neuen Miete und die Zahlung durch den Mieter keine konkludente Zustimmung dar und kann der Mieter das zu viel Gezahlte zurückverlangen. (BGH, Az. VIII ZR 199/04, aus: MM 10/05, S. 31)

Ein Mieter kann die Mieterhöhung nicht pauschal ablehnen. Er muss „*substantiiert*“, d. h. konkret und genau darlegen, was und welche Positionen in der Begründung für die Mieterhöhung nicht zutreffend seien. Unterlässt er diese genaue Darlegung, so bleibt die Mieterhöhung wirksam. (AG Dresden, Az. 145 C 4256/08, aus: Tsp 02.05.2009, S. I 1)

Eine Klage auf Zustimmung zur Mieterhöhung ist überflüssig und darf vom Gericht abgewiesen werden, wenn die Mieter nach Erhalt der Mieterhöhung vorbehaltlos die höhere Miete über mehrere Monate zahlen, weil das als konkludente Zustimmung zur Mieterhöhung gewertet werden darf. Dem steht auch nicht die Klausel im Mietvertrag entgegen, dass Vertragsänderungen der Schriftform bedürfen. (AG Berlin Schöneberg, Az. 6 C 280/09)
Anmerkung: Die Begründung entspricht der Rechtsprechung des BGH, wonach für Mieterhöhungsvereinbarungen die allgemeinen Regeln über Willenserklärungen und Verträge gelten (BGH, Az. VIII ZR 373/96, aus: WuM 1998, S. 100)

© Copyright Harald Grzegorzewski

Wurde in der Mieterhöhung nicht die förmliche Zustimmung gemäß § 557 und § 558 BGB verlangt, sondern nur die Erhöhung mitgeteilt worden, und hat der Mieter über Jahre hinweg (hier: 9½ Jahre lang) die erhöhte Miete vorbehaltlos gezahlt, ist seine Zahlung als "*konkludente Zustimmung*" zu werten und kann keine Rückzahlung der Erhöhungsbeträge verlangt werden mit der Begründung, die Mieterhöhung sei nicht korrekt gewesen. (BGH, Az. VIII ZR 182/04, aus: GE 2005, S. 983)

Die Zustimmung zur Mieterhöhung kann konkludent durch mehrmaliges vorbehaltloses Zahlen der höheren Miete erfolgen. Hat der Vermieter hingegen ausdrücklich die schriftliche Zustimmung verlangt, anschließend trotz Zahlung der höheren Miete mit einem Erinnerungsschreiben noch einmal die schriftliche Zustimmung eingefordert, kann sich der Mieter nicht auf konkludente Zustimmung durch Zahlung berufen und hat die Kosten des vom Vermieter angestrengten Klageverfahrens zu tragen. (LG Berlin, Az. 63 S 154/07, aus: GE 2008, S. 579)

Hat der Mieter nach der Mieterhöhung seinen Dauerauftrag auf die neue höhere Miete umgestellt, so ist das als Zustimmung zu werten. (LG Kiel, Az. 1 T 140/92, aus: WuM 1993, S. 198; LG München I, Az. 14 S 5662/94, aus: WuM 1996, S. 44; AG Solingen, Az. 11C 174/95, aus: WuM 1996, S. 279;

Zahlt der Mieter nach Erhalt der Mieterhöhung vorbehaltlos über zwei Monate die höhere Miete, gilt die Zahlung als konkludente Zustimmung zur Mieterhöhung. (AG Berlin Schöneberg, Az. 6 C 158/08; AG Osnabrück, Az. 42 C 734/15, aus: WuM 2015, S. 388)

Zahlt der Mieter nach der Mieterhöhung dreimal vorbehaltlos die höhere Miete, ist seine Zahlung eine konkludente Zustimmung zur Mieterhöhung. (AG Mannheim, Az. 9 C 77/12)

Zahlt der Mieter nach erfolgter Mieterhöhung die erhöhte Miete, kann das Verhalten als stillschweigende Zustimmung ausgelegt werden, so dass eine Klage auf Zustimmung überflüssig ist und vom Gericht wegen fehlendem „*Rechtsschutzbedürfnis*“ auf Seiten des Vermieters abgewiesen werden kann. (AG München, Az. 453 C 11426/13)
Anmerkung: Obgleich nach der Erhöhung viermal die Miete überwiesen wurde, hätte nach Ausführung des Gerichts auch die einmalige Zahlung als Zustimmung ausgelegt werden können.

Zahlt der Mieter nach erfolgter Mieterhöhung die erhöhte Miete und drückt in einer E-Mail auch seine Zustimmung zur Erhöhung aus, ist eine Klage des Vermieters auf schriftliche Zustimmung überflüssig und hat der Vermieter die Kosten des Verfahrens zu tragen. (AG Berlin Pankow, Az. 6 C 110/13, aus: GE: 2016, S. 335)

Zahlt der Mieter nach erfolgter Mieterhöhung und eingeforderter Zustimmung ohne Vorbehalt die erhöhte Miete, gilt die Zahlung bereits einer Miete als Zustimmung zur Mieterhöhung. (AG Osnabrück, Az. 42 C 734/15)

Zahlt der Mieter dreimal hintereinander vorbehaltlos die erhöhte Miete, gilt das als Zustimmung zur Mieterhöhung und macht eine Klage des Vermieters auf Zustimmung überflüssig. (BGH, Az. VIII ZB 74/16, aus: WuM 2018, S. 151)
Anmerkung: Für die Zustimmung zur Mieterhöhung ist laut BGH keine bestimmte Form vorgeschrieben, so dass sie auch „*stillschweigend*“ durch Mietzahlung erfolgen könne. Ob das auch schon bei einmaliger Mietzahlung gelte, ließ der BGH allerdings offen.

Die Zustimmung zur Mieterhöhung kann durch mehrmalige Zahlung der erhöhten Miete erfolgen. Einer ausdrücklich schriftlichen Zustimmung bedarf es nicht. Hat der Vermieter zwischenzeitlich Klage auf Zustimmung erhoben, gilt die Klage unbegründet und trägt allein der Vermieter die Verfahrenskosten, weil die Zustimmung bereits durch zweimalige Zahlung konkludent erfolgte. (AG Berlin Kreuzberg, Az. 24 C 81/22, aus: ME Juli 2022, S. 27)

Die Zustimmung zur Mieterhöhung kann auch mehrere Monate vor der geplanten Erhöhung verlangt werden. Die 2-monatige Widerspruchsfrist des Mieters beginnt mit Ablauf des Monats ab Erhalt der Mieterhöhung und nicht erst zwei Monate vor Beginn der Erhöhung. Die 3-monatige Klagefrist des Vermieters auf Zustimmung beginnt im Anschluss an diese 2 Monate. (BGH, Az. VIII ZR 280/12)

© Copyright Harald Grzegorzewski

Beispiel: Mieterhöhungsbegehren im Juni, Widerspruchsfrist (2 Kalendermonate) bis Ende August; bei Zustimmung neue Miete fällig ab 1. September, bei Nichtzustimmung oder Widerspruch des Mieters Klagefrist des Vermieters bis Ende November.

Der Vermieter muss binnen 3 Kalendermonaten nach Ablauf der 2-monatigen Widerrufsfrist des Mieters Klage auf Zustimmung erheben, wenn der Mieter nicht zugestimmt hat. Wird dem Vermieter nach Klageerhebung eine Gerichtskostenanforderung zugeschickt und lässt der Vermieter über 10 Wochen verstreichen, bevor er den Kostenvorschuss zahlt, kann die Klage wegen Überschreiten der 3-Monatsfrist abgewiesen werden. (AG Berlin Tempelhof-Kreuzberg, Az. 2 C 7/20)
Anmerkung: Der Vermieter hatte frühzeitig Klage erhoben und am 27.09. die Gerichtskostenanforderung erhalten, aber erst 11.12. den Vorschuss eingezahlt, wobei die 3-monatige Klagefrist bereits am 30.11. abgelaufen war. Für das Gericht zu spät. Zwar wurde die Klage dem Mieter am 20.12. zugestellt, aber wegen Fristüberschreitung abgewiesen.

Die Zustimmung zur Mieterhöhung kann nicht widerrufen werden. Ein Widerrufsrecht wie bei Fernabsatzgeschäften gilt hier nicht, weil nicht ein neuer Vertrag abgeschlossen wurde, sondern ein bestehender Vertrag nur ergänzt wurde. (AG Berlin Spandau, Az. 5 C 267/15)
Anmerkung: Nachdem der Mieter mehrmals die erhöhte Miete gezahlt hatte, widerrief er seine Zustimmung mit der Begründung, die Erhöhung sei ein Fernabsatzgeschäft gewesen und habe wegen fehlender Information über sein Widerrufsrecht auch Monate später widerrufen werden können. Das Gericht lehnte den Widerruf ab, schließlich habe nur eine Vertragsergänzung stattgefunden.

Die Zustimmung zur Mieterhöhung kann nicht widerrufen werden, weil es sich um kein Fernabsatzgeschäft handelt. (AG Gelsenkirchen, Az. 202 C 3/16)

Eine Zustimmung unter Vorbehalt ist keine Zustimmung, weshalb der Vermieter auf Zustimmung klagen kann. (AG Berlin Charlottenburg, Az. C 111/19; LG Berlin, Az. 64 S 95/20, aus: GE 2020, S. 1069)

Zahlung der neuen Miete nach einer Mieterhöhung über mehrere Monate „*unter Vorbehalt*“ ist keine Zustimmung. (AG Berlin Neukölln, Az. 4 C 190/19, aus: ME Febr. 2021, S. 29)
Anmerkung: Besteht der Vermieter auf Zustimmung, muss er innerhalb der gesetzlichen Frist Klage einreichen.

Zahlen die Mieter nach Erhalt des Mieterhöhungsbegehren die höhere Miete unter Vorbehalt und lässt der Vermieter die dreimonatige Klagefrist auf Zustimmung verfallen, und zahlen die Mieter jahrelang weiter die höhere Miete unter Vorbehalt, gilt der Vorbehalt als erloschen und kann der Vermieter bei der nächsten Mieterhöhung von dieser Miete als Grundmiete ausgehen. (LG Berlin, Az. 63 S 159/19, aus: GE 2020, S. 674)

Hat ein Mieter einem Mieterhöhungsverlangen zugestimmt und die erhöhte Miete gezahlt, kann er nicht später unter Bezugnahme auf das Widerrufsrecht bei Fernabsatzgeschäften die Zustimmung widerrufen und Rückzahlung der Erhöhungsbeträge verlangen. Anders als beim Abschluss von neuen Mietverträgen gilt bei Mieterhöhungen im Rahmen eines bestehenden Mietverhältnisses kein Widerrufsrecht. (LG Berlin, Az. 18 S 357/15)

Ein Wohnungsmieter hat ein Widerrufsrecht bei Mietverträgen, wenn sie außerhalb der Geschäftsräume des gewerblichen Vermieters geschlossen werden. Kein Widerrufsrecht hat der Mieter bei Mieterhöhungsbegehren, weil dem Mieter nach Zugang des Mieterhöhungsbegehren in Textform 2 Kalendermonate Bedenkzeit zustehen und bei Begründung der Erhöhung mit dem Mietspiegel dem Mieter ein Informationsmittel zur Verfügung steht, so dass weder ein „*Informationsdefizit noch einen zeitlichen Druck*“ für den Mieter vorliegt und das 14-tägige Widerrufsrecht, was „*Verbraucher vor Fehlentscheidungen schützen*“ soll, deshalb überflüssig ist. (BGH, Az. VIII ZR 94/17)

Vereinbaren Mieter und gewerblicher Vermieter in der Wohnung des Mieters eine Modernisierung einschließlich monatlichem Modernisierungszuschlag, so liegt ein Haustürgeschäft vor und kann der Mieter gemäß §§ 312b und 312c BGB die Vereinbarung widerrufen und die Modernisierungszuschläge zurückverlangen. (BGH, Az. VIII ZR 29/16, aus: GE 2017, S. 825)

© Copyright Harald Grzegorzewski

Anmerkung: Im Urteil weist der BGH darauf hin, dass zu den Haustürgeschäften sowohl der Abschluss als auch die *„Änderungen von Wohnungsmietverträgen“* gehören.

Nimmt ein Vertreter des Mieters (hier der Sohn) die Zustimmung zur Mieterhöhung vor, muss der Vertreter seine Bevollmächtigung durch Vorlage einer Vollmachtsurkunde nachweisen. Fehlt der Nachweis, kann der Vermieter gemäß § 174 BGB die Zustimmung als unwirksam zurückweisen und den Mieter auf Zustimmung verklagen. (AG Dortmund, Az. 427 C 7526/15)
Anmerkung: Gemäß § 558b II BGB ist die Zustimmung innerhalb von zwei Kalendermonaten nach Zugang der Mieterhöhung zu erklären. Bleibt sie aus, kann der Vermieter innerhalb weiterer drei Monate Klage auf Zustimmung einreichen, damit die Mieterhöhung nicht unwirksam wird. Sollte der Mieter allerdings die erhöhte Miete vorbehaltlos zahlen, ist die Zahlung als Zustimmung zu werten und eine Klage überflüssig.

Hat der Mieter einem Mieterhöhungsbegehren zugestimmt, kann er nicht später eine Absenkung der Miete verlangen, weil das Mieterhöhungsbegehren von einer überhöhten Ausgangsmiete ausging. (LG Berlin, Az. 65 S 67/21, aus: GE 2022, S. 521)
Anmerkung: Bei Vertragsabschluss darf die Miete gemäß § 556d BGB die ortsübliche Miete nicht um 10 % übersteigen. Zur Überprüfung kann vom Vermieter Auskunft über die Vormiete verlangt werden.

H

siehe auch: **Mieterhöhung und Mietspiegel**
siehe auch: **Mieterhöhung und Klage**
siehe auch: **Mieterhöhung und Zahlungsverzug**
siehe auch: **Mietspiegel und Wohnwertmerkmale**
siehe auch: **Mietpreisbremse**

Mieterhöhung wegen Modernisierung

siehe: **Modernisierung und Mieterhöhung**

Mietermodernisierung: allgemein

Hat der Mieter mit Genehmigung des Vermieters Einbauten in der Wohnung durchgeführt, muss er sie beim Auszug auf Verlangen des Vermieters wieder entfernen. (OLG Düsseldorf, Az. 10 U 127/89, aus: ZMR 1990, S. 218; OLG Hamburg, Az. 4 U 118/89, aus: ZMR 1990, S. 341; LG Berlin, Az. 67 S 559/00, aus: GE 2001, S. 1604; LG Berlin, Az. 63 S 109/02, aus: GE 2003, S. 457; AG Trier, Az. 6 C 211/02, aus: WuM 2003, S. 237)
Beispiele aus den genannten Urteilen: Fußbodenbelag, Teppichboden, Holzregale, Holzverkleidungen, Küchenspüle, Einbauküche, Fliesen an den Wänden, transportable Duschkabine, Styropor-Platten an der Decke, Holzdecken in Bad und Korridor.
Anmerkung: Die Pflicht zur Wiederherstellung des alten Zustands besteht nicht, wenn mit der Genehmigung die Rückbaupflicht ausgeschlossen wurde.

Bei Vertragsbeendigung muss der ausziehende Mieter nicht den ursprünglichen Zustand der Wohnung wieder herstellen, wenn der neue Mieter durch eigene Umbauarbeiten die Wiederherstellung wieder zunichtemachen würde. (KG Berlin, Az. 8 U 5377/96, aus: GE 1998, S. 354)
Fall: Der alte Mieter hatte auf Fliesen Teppichware verlegt und dabei die Fliesen beschädigt. Der Vermieter verlangte Wiederherstellung. Das Gericht lehnte den Anspruch ab, weil nachweislich der neue Mieter einen neuen Fußboden einziehen lassen wollte.

Grundsätzlich ist der Mieter zur Beseitigung der von ihm vorgenommenen Einbauten in der Mietsache verpflichtet, wenn nichts Gegenteiliges vereinbart wurde. Das gilt allerdings nicht für Wohnungen in den neuen Bundesländern, wenn der Mietvertrag vor dem 3. Oktober 1990 abgeschlossen wurde. Hier muss nach altem Zivilgesetzbuch der DDR geprüft werden, ob die Mietereinbauten im "*gesellschaftlichen Interesse*" lagen und zur Verbesserung der Mietsache führten, wie z. B. Fliesen im Bad, Einfliesung der Badewanne, Kabelanschluss, abgehängte Decke und Einbauschränke in der Wohnung. (LG Berlin, Az. 64 S 237/04, aus: GE 2005, S. 620)

© Copyright Harald Grzegorzewski

Einbauten hat der Mieter auf eigene Kosten zu entfernen. Unerheblich ist, ob die Einbauten selbst vorgenommen oder vom Vormieter übernommen wurden, ob die Einbauten zum wesentlichen Bestandteil der Mietsache und somit Eigentum des Vermieters oder nur vorübergehend eingefügt und somit Eigentum des Mieters sind. Und sollte der Rückbau zu Beschädigungen führen, muss der Mieter die Beschädigungen beseitigen. (OLG Düsseldorf, Az. I-24 U 189/05, aus: GE 2007, S. 222)
Anmerkung: Hier ging es um Fliesen des Mieters, die entfernt werden sollten und deren Entfernung die darunter liegende Wand beschädigen würde.

Einbauten muss der Mieter bei Mietvertragsende wieder entfernen, um den Zustand wieder herzustellen, der bei Vertragsbeginn bestand. Das gilt für vorgefundene Einbauten des Vormieters nur, wenn zwischen Vormieter und Nachmieter eine Übernahmevereinbarung beschlossen wurde. Fehlt eine solche Vereinbarung, sind die vorgefundenen Einbauten als Bestandteil der Wohnung und damit als Teil des ursprünglichen Zustands bei Vertragsbeginn anzusehen. Eine mietvertragliche Vereinbarung, wonach auf Verlangen des Vermieters auch diese Einbauten zu entfernen seien, ist unwirksam. (KG Berlin, Az. 8 U 55/18, aus: GE 2019, S. 123)

Grundsätzlich sind bei Rückgabe der Mietsache alle Einbauten wieder zu entfernen – unabhängig davon, ob der Vermieter den Einbau genehmigt hat oder nicht. (AG Berlin Wedding, Az. 7 C 421/06, aus: GE 2008)

Bei Rückgabe der Mietsache hat der Mieter alle Einbauten wieder zu entfernen – egal, ob der Vermieter den Einbau genehmigt hatte oder nicht. Hat der Vermieter für den Rückbau eine Nachfrist gesetzt und zieht der Mieter ohne Rückbau einfach aus, kann der Vermieter Schadenersatz verlangen. (LG Saarbrücken, Az. 10 S 170/12)

Hat der Vermieter bei Rückgabe der Wohnung einige Mietereinbauten (u. a. Badewannenglasaufsatz, Einbauschrank, Laminatboden) nicht angesprochen und die Wohnung abgenommen und hat der Nachmieter die Einbauten übernommen, kann der Vermieter nicht später nach Auszug der Nachmieter aus der Wohnung vom Vormieter Schadenersatz für die Rückbaukosten verlangen. Bei Rückgabe der Wohnung an den Vermieter mit den Einbauten durften die Vormieter darauf vertrauen, von der Rückbaupflicht entbunden zu sein. (LG Berlin, Az. 64 S 219/20, aus: GE 2021, S. 944)

Kein Rückbau kann verlangt werden, wenn der Mieter mit Genehmigung des Vermieters bauliche Veränderungen vornimmt, um den vertragsgemäßen Zustand der Mieträume herzustellen, und später ein Rückbau nicht mehr möglich ist, ohne die bauliche Substanz erheblich zu beeinträchtigen. (OLG Düsseldorf, Az. 24 U 197/10)

Hat der Mieter die Zustimmung des Vermieters zum Austausch der vorhandenen Fliesen in der Wohnung, tauscht aber nur einen Teilbereich aus und lässt den anderen Teilbereich ungefliest, kann der Vermieter bei Auszug des Mieters verlangen, dass der ungeflieste Restbereich nachträglich gefliest wird. (AG Trier, Az. 6 C 211/02, aus: WuM 2003, S. 237)

Hat der Mieter mit Genehmigung des Vermieters neue Bodenbelege verlegt und eine Decke abgehängt, muss der Mieter auf Verlangen des Vermieters die Einbauten bei Mietende wieder entfernen. Zeigen sich nach dem Rückbau Schäden an Boden und Decke und soll der Mieter diese Schäden beseitigen, muss der Vermieter beweisen, dass diese Schäden bei der Vermietung nicht vorhanden waren. (AG Berlin Tempelhof-Kreuzberg, Az. 7 C 233/06, aus: Tsp 13.09.2008, S. I 1)

Handelt es sich um erhebliche bauliche Veränderungen der Mietsache (hier: Einbau eines Isolierglasfensters), so braucht der Mieter bei Auszug und Rückgabe der Mietwohnung den alten Zustand nicht wieder herstellen. Nur wenn der Vermieter bei der Genehmigung einen Entfernungsvorbehalt erklärt hat, muss der alte Zustand wieder hergestellt werden. (LG Münster, Az. 8 S 260/98, aus: WuM 9/99, S. 515)

Hat der Mieter mit Genehmigung des Vermieters die alte Elektroinstallation instand gesetzt und eine Heizung eingebaut, die eine dauerhafte Wertverbesserung der Wohnung darstellen, braucht der Mieter bei Vertragsende keinen Rückbau vornehmen, weil der Rückbau eine Verschlechterung der Mietsache bewirken würde. (LG Berlin, Az. 65 S 355/09, aus: GE 2010, S. 1269)

© Copyright Harald Grzegorzewski

Anmerkung: Die Rückbaupflicht entfällt nicht, weil die Einbauten entschädigungslos in das Eigentum des Vermieters übergehen, sondern weil sie eine objektive und nachhaltige Wertverbesserung der Wohnung darstellen.

Hat der Mieter mit Genehmigung des Vermieters Bodenfliesen im Bad verlegt, kann der Vermieter nach Mietende ihre Beseitigung und Wiederherstellung des alten Zustands verlangen. Unterlässt der Mieter die Beseitigung, kann der Vermieter nach erfolglosen Verstreichen einer Nachfrist für die Instandsetzung Schadenersatz verlangen. (AG Homburg, Az. 23 C 58/12)
Anmerkung: Folgerichtig sollte mit der Genehmigung zum Fliesenlegen auch die Bestätigung eingeholt werden, bei Rückgabe der Mietsache die Bodenfliesen nicht entfernen zu müssen.

Der Vermieter hat kein Recht, als Sicherheit für den späteren Rückbau einen Vorschuss vom Mieter zu verlangen. (AG Berlin Tempelhof-Kreuzberg, Az. 19 C 39/01, aus: GE 2001, S. 374)

Der Vermieter darf dem Mieter nicht willkürlich verbieten, in der Wohnung Einrichtungen zu schaffen, die dem Mieter die Haushaltsführung wesentlich erleichtert und das Leben in der Mietwohnung erheblich angenehmer gestaltet. (BGH, aus: ZMR 1964, S. 338)

Eine Genehmigung kann nur verweigert werden, wenn eine Verschlechterung der Wohnung oder eine Beeinträchtigung der Bausubstanz zu befürchten ist. (LG Berlin, Az. 62 S 345/94, aus: GE 1995, S. 109)

Hat die Wohnung kein Bad und möchte der Mieter auf eigene Kosten ein Bad einbauen lassen, darf der Vermieter ihm die Zustimmung nicht versagen. (AG Hamburg, Az. 40a C 1309/94, aus: WuM 1996, S. 29)

Hat der Mieter ohne Genehmigung und auf eigene Kosten in der Wohnung fachgerecht ein Bad einbauen lassen, weil es kein Bad gab, kann der Vermieter nur Rückbau und Herstellung des alten Zustands verlangen, "*wenn hierfür ein nachvollziehbares Interesse*" besteht. Das ist nicht der Fall, wenn kein Bad existierte und stattdessen nur eine Duschkabine im Schlafzimmer aufgestellt war. Hier Rückbau und Wiederaufstellung der Duschkabine zu verlangen, wäre "*grob rechtsmissbräuchlich*". (LG Hamburg, Az. 311 S 128/04, aus: Tsp 29.04.2006, S. I 1)

Hat der Mieter ohne Genehmigung Modernisierungsarbeiten in der Wohnung durchgeführt (hier: ein Badumbau), kann 1. deswegen das Mietverhältnis nicht gekündigt werden, und 2. während des laufenden Mietverhältnisses ein Rückbau nur verlangt werden, wenn die Einbauten eine Gefahr für die Mietsache darstellen. Ohne diese Gefahr bleiben dem Vermieter nur die Abmahnung und das Rückbauverlangen ab Ende der Mietzeit. Diese Einschränkung verletzt nicht sein verfassungsrechtliches Grundrecht auf Eigentum. (VerfGH Berlin, Az. 50/01, aus: GE 2003, S. 452)

Den Rückbau einer ohne Genehmigung errichteten Trennwand im Zimmer mit Tür und Zarge kann der Vermieter auch während des bestehenden Mietverhältnisses verlangen, wenn mietvertraglich bauliche Veränderungen in der Wohnung einem Erlaubnisvorbehalt unterliegen. Eine Trennwand ist eine bauliche Veränderung, weil sie einen „*Substanzeingriff*“ darstellt, der nicht mit Anbringen von Regalbrettern oder Bildern verglichen werden kann. (LG Berlin, Az. 63 S 115/16)

Der Einbau einer Zwischendecke als Hängeboden ist kein schwerer Eingriff in die Bausubstanz, weshalb eine Entfernung während des laufenden Mietverhältnisses nicht verlangt werden kann – nur, um eventuelle Wasserschäden von oben leichter erkennen zu können. (AG Berlin Charlottenburg, Az. 16 b C 252/00)

Ein Rückbau nicht genehmigter Umbauten in der Wohnung kann der Vermieter während des laufenden Mietverhältnisses nicht verlangen, wenn er von den Umbauten seit über 5 Jahren wusste und nichts unternommen hatte. Nunmehr den Rückbau zu verlangen, ist „*treuwidrig*“. (LG Berlin, Az. 18 S 92/14, aus: GE 2015, S. 791)

Hat ein Vermieter seinem Mieter eine bauliche Veränderung in der Mietwohnung genehmigt, bleibt nach einen Verkauf des Mietshauses auch der neue Vermieter an die Genehmigung gebunden. Unabhängig davon ist der Mieter nur zur Wiederherstellung des ursprünglichen Zustands verpflichtet, wenn der

© Copyright Harald Grzegorzewski

Vermieter ein nachvollziehbares Interesse geltend machen kann und mit der Genehmigung ausdrücklich ein entsprechender Vorbehalt geltend gemacht wurde. (LG Berlin, Az. 63 S 240/98, aus: GE 1999, S. 316)

Der Einbau einer aus Holzbrettern bestehenden Zwischendecke im Korridor der Wohnung stellt keine bauliche Veränderung der Mietsache dar und bedarf keiner Genehmigung des Vermieters. Allerdings kann der Vermieter bei Beendigung des Mietverhältnisses Abbau und Wiederherstellung des alten Zustandes verlangen. (LG Berlin, Az. 65 S 503/00, aus: MM 11/01, S. 33)

Der Mieter hat gegenüber dem Vermieter keinen Anspruch auf Duldung von Modernisierungsarbeiten in der Wohnung, wenn er vom Vermieter eine Vereinbarung verlangt, wonach der Vermieter auf sein Recht zum Rückbau bei Auszug des Mieters verzichten soll und bei einem Auszug vor Ablauf von 10 Jahren dem Mieter die Modernisierung zum Zeitwert ersetzen soll. (AG Potsdam, Az. 26 C 354/99, aus: WuM 4/00, S. 179)

Der Mieter hat keinen Anspruch gegenüber dem Vermieter auf Zustimmung zum Einbau einer Gas-Etagenheizung an Stelle der Kohleöfen. Das gilt auch, wenn der Mieter sich zur vollständigen Kostenübernahme bereit erklärt. (BGH, Az. VIII ZR 10/11)

Der Mieter hat nicht das Recht, ohne Genehmigung des Vermieters einen Kohleofen zu entfernen. (AG Berlin Mitte, Az. 13 C 117/18, aus: GE 2020, S. 934)

Ist die Wohnung nur mit Kohleöfen ausgestattet und weigert sich der Vermieter, eine Modernisierung der Beheizung durchzuführen, kann der Mieter vom Vermieter verlangen, ihm den Einbau einer Gas-Etagenheizung zu genehmigen, wozu auch Demontage der Kohleöfen und Verlegung von Gasleitungen gehört. (LG Berlin, Az. 63 S 119/01)

Hat der Mieter ein Stangenschloss an der Wohnungstür anbringen lassen, kann er nicht anschließend Kostenübernahme durch den Vermieter verlangen; denn der Vermieter ist zur Instandhaltung, aber nicht zur Modernisierung verpflichtet. (AG Berlin Mitte, Az. 27 C 30/12).

Hat der Mieter in der Wohnung Teppichboden verlegt und können seit dem die Zimmertüren nicht ordentlich geschlossen werden, kann der Mieter nicht vom Vermieter eine Kürzung der Türen verlangen. (AG Berlin Lichtenberg, Az. 111 C 319/09, aus: GE 2011, S. 1027)
Anmerkung: Lässt der Mieter auf eigene Kosten die Türen kürzen, kann der Vermieter bei Auszug des Mieters die Wiederherstellung der alten Türgröße verlangen.

Haben Mieter und Vermieter vereinbart, dass der Mieter Veränderungen an der Mietsache durchführen darf, die ausschließlich in seinem Interesse liegen, kann von einem „*stillschweigenden Einverständnis*“ ausgegangen werden, dass der Mieter bei späterem Auszug keine Aufwandsentschädigung vom Vermieter verlangen kann. (BGH, Az. VIII ZR 387/04)
Fall: Der Mieter eines Einfamilienhauses hatte die vertragliche Zusicherung, die Freiflächen nach „*individuellen Wünschen*“ gestalten zu dürfen. Beim späteren Auszug wollte er die inzwischen groß gewordenen Bepflanzungen zum Verkehrswert von mehreren Tausend Euro ersetzt bekommen, was die Instanzgerichte bejahten, aber der BGH abgelehnt hat wegen der unterstellten stillschweigenden Übereinkunft, bei Auszug keinen Aufwandsersatz beanspruchen zu werden.

Hat der Mieter mit Genehmigung des Vermieters und auf eigene Kosten zahlreiche Einbauten in der Wohnung vorgenommen, kann er die Einbauten während des laufenden Mietverhältnis auch wieder auf eigene Kosten durch neue Einbauten ersetzen. Eine Zustimmung des (inzwischen neuen) Vermieters ist nicht erforderlich. Eine Kündigung wegen ungenehmigter Umbauten ist unwirksam. (LG Berlin, Az. 64 S 31/23, aus: GE 2024, S. 194)
Anmerkung: Revision wurde eingelegt (BGH, Az. VIII ZR 274/23)

siehe auch: **Abwohnen von Einbauten**
siehe auch: **Einbauten durch den Vormieter**
siehe auch: **Entschädigung bei Mietermodernisierung**
siehe auch: **Haftung für übernommene Einbauten**

© Copyright Harald Grzegorzewski

siehe auch: **Instandhaltung und Aufwandsentschädigung**
siehe auch: **Kündigung wegen unerlaubter Mietermodernisierung**
siehe auch: **Mietermodernisierung: speziell Heizung**
siehe auch: **Mietspiegel und Heizung**
siehe auch: **Mietspiegel und Mietermodernisierung**
siehe auch: **Modernisierungsmaßnahme: Gas-Etagenheizung oder Zentralheizung**
siehe auch: **Modernisierung und Ankündigung**
siehe auch: **Modernisierung und Aufwandsentschädigung**
siehe auch: **Rückgabe der Mietsache und Schadenersatz wegen mangelhafter Rückgabe**
siehe auch: **Schimmelbildung**
siehe auch: **Schönheitsreparaturen und Schadenersatz**
siehe auch: **Treppenlift**

Mietermodernisierung: spezielle Heizungsart

Möchte der Mieter auf eigene Kosten an Stelle der Kohleöfen eine Gas-Etagenheizung einbauen lassen, darf der Vermieter diese Modernisierung nicht verweigern, kann allerdings verlangen, rechtzeitig und ausführlich über den Umfang der Baumaßnahmen informiert zu werden. (LG Berlin, Az. 63 S 119/01, aus: GE 2002, S. 533)

Hat der Mieter mit Genehmigung des Vermieters die vorhandenen Kohleöfen durch eine Gas-Etagenheizung auf eigene Kosten ersetzt, ist die Wohnung weiterhin als Mietwohnung mit Ofenheizung einzustufen. (AG Berlin Charlottenburg, Az. 214 C 201/04, aus: GE 2005, S. 58)
Anmerkung: Nach Ablauf einer Abwohnzeit darf der Vermieter die Wohnung "*modernisieren*" durch Einbau einer Gas-Etagenheizung oder Anschluss an eine Zentralheizung. (siehe hierzu **Abwohnen von Einbauten**).

Hat der Mieter ohne Genehmigung des Vermieters die Kohleheizung durch eine Ölheizung ersetzen lassen und treten später Versottungsschäden am Schornstein auf, der allein vom Mieter genutzt wird, so hat der Mieter für die Beseitigung der Schäden aufzukommen. (AG Berlin Charlottenburg, Az. 238 C 279/05, aus: GE 2007, S. 59)

Der Mieter muss den Einbau einer modernen Heizung nicht dulden, wenn er vorher mit Genehmigung des Vermieters eine Gas-Etagenheizung eingebaut hat und in einer „*Mustervereinbarung*“ mit dem Vermieter vereinbart wurde, dass nachfolgende Modernisierungen nur mit Zustimmung des Mieters erfolgen können. (LG Frankfurt/Main, Az. 2/11 S 354/04)

Wurde die Wohnung mit Ofenheizung vermietet, so ist die Wohnung vermieterseits nur mit Ofenheizung ausgestattet und darf vom Vermieter durch Einbau einer Gas-Etagenheizung modernisiert werden. Das gilt auch, wenn technisch nur eine alte mietereigene Anlage gegen eine neue vermietereigene Anlage ausgetauscht wird. Zwei Ausnahmen sind hierbei zu beachten:
1. Dieser Austausch darf für den Mieter keine unzumutbare Härte darstellen, was der Fall ist, wenn der Austausch innerhalb der Abwohndauer stattfinden soll. Als Regel gilt hierbei eine Jahresmiete für 4 Jahre Abwohndauer. Da im vorliegenden Fall der mieterseitige Einbau 1989 stattfand und der vermieterseitige Austausch für 2003 geplant wurde, war eine unzumutbare Härte nicht mehr anzunehmen (*zur Abwohnzeit siehe:* **Abwohnen von Einbauten**).
2. Die Genehmigung des Vermieters gegenüber dem Mieter darf keine Verzichtserklärung enthalten, später nicht selbst eine Gas-Etagenheizung einbauen zu wollen. Wurde eine solche Verzichtserklärung vereinbart, ist der Vermieter an sie gebunden. (LG Berlin, Az. 65 S 318/04, aus: GE 2005, S. 59)
Anmerkung: Mit Veräußerung des Hauses gehen Genehmigung und Verzichtserklärung auf den neuen Vermieter über.

Hat der Mieter mit Genehmigung des Vermieters eine Gas-Etagenheizung anstelle der Ofenheizung einbauen lassen und dafür öffentliche Fördermittel erhalten, und wurde die öffentliche Förderung in einer „*Mustervereinbarung*“ davon abhängig gemacht, dass der Vermieter „*weitere Modernisierungsmaßnahmen*“ nur mit Zustimmung des Mieters durchführen könne, so erstreckt sich diese Vereinbarung auf den Einbau anderer Heizungsanlagen ebenso wie auf den Einbau „*verbesserter Fenster oder*

© Copyright Harald Grzegorzewski

verbesserter Wärmedämmung“. Wurde die Vereinbarung nicht auf eine bestimmte Zeit begrenzt, so gilt sie für die gesamte Dauer des Mietverhältnisses. (LG Berlin, Az. 67 S 324/08, aus: MM 2009, S. 146)

Hat der Mieter mit Genehmigung des Vermieters die vorhandene Ofenheizung gegen eine Gas-Etagenheizung ausgetauscht und wurde kein Verzicht mit dem Vermieter auf späteren Einbau einer Gas-Etagenheizung vereinbart, kann der Vermieter die weiterhin als mit Ofenheizung ausgestattete Wohnung modernisieren und eine Gas-Etagenheizung einbauen lassen. (LG Berlin, Az. 63 S 130/07)
Anmerkung: Hinsichtlich Nutzen der Kosten des Mieters wurde eine Jahresmiete für 4 Jahre angesetzt: 440 DM pro Monat = 1.320 DM pro Jahr, Gesamtkosten der Heizung 12.296,38 DM, dividiert durch 1.320 DM ergibt 9,3 Jahre, so dass nach 10 Jahren Nutzungsdauer die Kosten amortisiert seien.

Hat der Mieter mit Genehmigung des Vermieters eine Gas-Etagenheizung anstelle der Ofenheizung einbauen lassen und will der Vermieter diese Heizung durch eine andere Gas-Etagenheizung mit Brennwerttechnik und Warmwasserbereitung ersetzen, muss der Mieter diese Maßnahme dulden. Eine zwischen Mieter und vorherigem Vermieter geschlossene „*Mustervereinbarung über die Durchführung von Mietermaßnahmen*“, wonach der Mieter für die Instandhaltung aufkomme und der Vermieter im Gegenzug keine Mieterhöhung durchführen werde, steht der Duldungspflicht nicht entgegen, wenn in der Mustervereinbarung eine Dauer von 5 Jahren eingetragen wurde und abgelaufen ist. (LG Berlin, Az. 67 S 47/10)
Anmerkung: Mitentscheidend für das Landgericht war der Umstand, dass die Gas-Etagenheizung des Mieters nur als Heizung betrieben und Warmwasser über einen elektrischen Durchlauferhitzer erzeugt wurde, hingegen mit der neuen Gas-Etagenheizung auch die Warmwasserversorgung stattfinden werde und somit Primärenergie eingespart würde. Deswegen ließ das Landgericht auch ein gegensätzliches Urteil des Kammergerichts in einem ähnlich gelagerten Fall (Az. 8 U 99/08) für diese Modernisierung nicht gelten.

Wird als energetische Modernisierung eine Gas-Zentralheizung mit Brennwerttechnik und zentraler Warmwasserversorgung angekündigt und ergibt sich gutachterlich, dass die Energieeinsparung durch die Heizung mit einem Mehrverbrauch an Energie bei der Warmwasserversorgung verbunden ist, liegt keine duldungspflichtige energetische Modernisierung vor. (LG Berlin, Az. 67 S 318/15, aus: GE 2020, S. 1560)

Der Mieter muss den Austausch einer von ihm mit Genehmigung des Vermieters eingebauten Gas-Etagenheizung gegen eine neue Heizungsanlage nicht dulden, wenn vereinbart wurde, dass der Mieter für die Dauer des Mietverhältnisses für Instandhaltung und Erneuerung der Heizung allein zuständig ist und auf ein Wegnahmerecht verzichtet und dafür der Vermieter auf eigenes Modernisierungs- und Mieterhöhungsrecht verzichtet und weitere Modernisierungsmaßnahmen von der Zustimmung des Mieters abhängig macht. (KG Berlin, Az. 8 U 99/08, aus: WuM 2008, S. 39)
Anmerkung: Das Kammergericht ließ unbeachtet, ob die neue Heizungsanlage zu einer Energieeinsparung beitragen werde und deshalb zu dulden sei, oder ob die Wohnung noch „*mit Ofenheizung*“ einzustufen und deswegen der Einbau als Modernisierung zu dulden sei, weil vor Einbau der Gas-Etagenheizung durch den Mieter rechtswirksam vereinbart wurde, dass der Vermieter für die Dauer des Mietverhältnisses auf eine Modernisierung der Heizung verzichten wird. Insofern brauchten die Mieter „*während der Dauer des Mietverhältnisses*“ nicht mit einem „*vermieterseitigen Austausch der Gasetagenheizung*“ rechnen und den Einbau der neuen Heizung dulden – „*erst recht nicht, wenn diese noch funktionsfähig*“ ist, wie das Kammergericht entgegen der Auffassung des Amtsgerichts (AG Berlin Mitte, Az. 25 C 31/08) feststellte.

Hat der Mieter mit Genehmigung des Vermieters eine Gas-Etagenheizung einbauen lassen und will der Vermieter alle Heizungen des Hauses an die zentrale Versorgung mit Fernwärme anschließen lassen, stellt das wegen Einsparung an Primärenergie eine duldungspflichtige Modernisierung dar. Wurde mit der Genehmigung zum Gas-Etagenheizungseinbau vereinbart, dass weitere Modernisierungen nur mit Zustimmung des Mieters erfolgen können, gilt die Zustimmungspflicht nicht für den geplanten Anschluss an ein Fernwärmenetz, wenn „*energiesparende Maßnahmen*“ von der Zustimmungspflicht in der Vereinbarung „*ausdrücklich ausgenommen*“ wurden. (LG Berlin, Az. 63 S 86/15)
Anmerkung 1: Die mit dem Mieter getroffene Mustervereinbarung sah vor, dass die Gas-Etagenheizung Eigentum des Vermieters wird, der Mieter für Wartung und Instandhaltung zuständig ist und weitere

© Copyright Harald Grzegorzewski

Modernisierungen von der Zustimmung des Mieters abhängen. Dass energiesparende Maßnahmen ebenfalls darunter fallen, wurde nicht vereinbart.
Anmerkung 2: Weil die vorhandenen Heizkörper mit der neuen Fernwärmeheizung „grundsätzlich kompatibel“ seien, aber wegen des hohen Alters besser ausgetauscht würden, stellt dieser Austausch keine Modernisierung, sondern eine „*vorbeugende Instandsetzung*“ dar, und dürfte nicht als Modernisierungskosten auf den Mieter umgelegt werden.

Hat der Mieter mit Zustimmung des Vermieters vor Jahren eine Modernisierung durchgeführt (hier: Einbau einer Gas-Etagenheizung), stellt der später geplante Anschluss an eine neue Gas-Zentralheizung im Haus nicht deshalb eine Modernisierung dar, weil die Wohnung weiterhin als mit Ofenheizung eingestuft wird. Statt vom vertraglichen Zustand bei Mietbeginn auszugehen, ist bei der geplanten Modernisierung vom „*gegenwärtigen Zustand der Wohnung einschließlich der vom Mieter vorgenommenen Verbesserungsmaßnahmen*“ auszugehen. Und sollte – wie technisch häufig der Fall – die neue Heizung weniger Energie verbrauchen als die alte Heizung, bleibt immer zu prüfen, ob die neue Heizung für den Mieter „*erheblich energiesparender*“ als die alte Heizung ist. (BGH, Az. VIII ZR 110/11, aus: WuM 2012, S. 13)

Hat der Mieter mit Genehmigung des Vermieters auf eigene Kosten die Ofenheizung entfernen und eine Gas-Etagenheizung einbauen lassen, so muss er auch nach 20 Jahren gegenüber einem neuen Vermieter nicht den Anschluss an eine inzwischen im Haus installierte Zentralheizung dulden, wenn deswegen mit einer Mieterhöhung zu rechnen ist, die für ihn eine „*unzumutbare Härte*“ darstellt. Die Entgegnung des Vermieters, der Härteeinwand gelte nicht, weil keine Wohnungsmodernisierung durchgeführt, sondern nur ein „*üblicher“ Zustand*“ hergestellt werden solle, greift nicht; denn bei der Prüfung, ob Baumaßnahmen eine Modernisierung darstellen, muss der „*gegenwärtige*“ Zustand der Wohnung, einschließlich vom Mieter durchgeführter Maßnahmen, berücksichtigt werden (hier: mit Gas-Etagenheizung vom Mieter), und nicht der alte nur mietvertragsrechtliche Zustand (noch mit Einzelöfen). (BGH, Az. VIII ZR 25/12)
Anmerkung: Mit diesem Urteil hob der BGH das entgegengesetzte Urteil vom LG Berlin (Az. 63 S 203/11) auf. Offen ließ der BGH, ob eine Duldungspflicht dann bestehe, wenn der Anschluss an die Zentralheizung zur Energieeinsparung beitragen werde, und verwies Verhandlung und Entscheidung zurück an das Landgericht. Hinsichtlich persönlicher Härtegründe des Mieters hob der BGH hervor, dass es sich „*verbietet.., einen vom Mieter rechtmäßig geschaffenen Zustand … außer Acht zu lassen*“.

Hat der Mieter mit Genehmigung des Vermieters eine Gas-Etagenheizung eingebaut und plant der Vermieter den Anschluss an eine neue Zentralheizung, kann der Mieter „*mit Rücksicht auf die zu erwartende Mieterhöhung*“ eine „*unzumutbare Härte*“ geltend machen, wenn die Zentralheizung objektiv „*keine Wohnwertverbesserung*“ darstellt, weil die vorhandene Gas-Etagenheizung „*zumindest ebenso komfortabel wie eine Zentralheizung*“ ist. (BGH, Az. VIII ZR 56/12)

Hat der Mieter mit Genehmigung des Vermieters eine Gas-Etagenheizung eingebaut und soll später (hier: nach 5 Jahren) eine Zentralheizung eingebaut werden, weshalb die Gas-Etagenheizung wieder entfernt werden muss, und vereinbaren Mieter und Vermieter den teilweisen Verzicht einer Mieterhöhung wegen der Modernisierung, indem ein geringer Betrag der Nettokaltmiete zugeschlagen wird, so bedeutet diese Vereinbarung nicht, die Wohnung später (hier: 2005) in das Mietspiegelfeld "*mit Sammelheizung*" einordnen und die Miete entsprechend erhöhen zu dürfen. (AG Berlin Mitte, Az. 6 C 107/06, aus: GE 2007, S. 227)
Anmerkung: Die Behauptung der Mieter, mit der Vermieterin einig gewesen zu sein, dass mit dieser Vereinbarung keine weitere Mieterhöhung möglich sein sollte, ließ das Gericht unbeachtet; zum einen, weil das aus der Vereinbarung nicht hervorgehe, und zum anderen, weil vom Zeitpunkt der Vereinbarung über den reduzierten Modernisierungszuschlag bis zum Zeitpunkt der Mieterhöhung nach Mietspiegel über sechs Jahre vergangen sind, in denen der Mieter mehr an Modernisierungszuschlag eingespart habe als ihm wertmäßig an eigenen Ausgaben für die Gas-Etagenheizung verloren gegangen sei, so dass die eigenen Aufwendungen inzwischen abgewohnt seien.

Wurde mit Genehmigung des Vermieters eine Gas-Etagenheizung eingebaut und soll diese später durch eine zentrale Heizungsanlage mit Warmwasser ersetzt werden und treffen Mieter und Vermieter eine Vereinbarung, dass infolge der Umbauten (Ausbau der mietereigenen Gas-Etagenheizung, Einbau der Zentralheizung mit Warmwasser) kein "*Modernisierungszuschlag*" gemäß § 559 Abs. 1 BGB (alt: § 3

© Copyright Harald Grzegorzewski

MHG) erhoben werden soll, so ist diese Vereinbarung dahingehend auszulegen, dass auch keine Mieterhöhung durch Einordnung in den Mietspiegelwert "*mit Sammelheizung*" möglich soll. (LG Berlin, Az. 67 S 257/06, aus: GE 2007, S. 293)
Anmerkung: Da schon nach altem Recht die Miete nach einer Modernisierung entweder durch Modernisierungszuschlag oder durch Neueinstufung im Mietspiegel hätte erhöht werden können, beide Vertragsparteien aber keine Erhöhung infolge der Modernisierung vereinbarten, war offensichtlich Parteiwille, auch keine spätere Erhöhung durch andere Mietspiegeleinstufung zu wollen.

siehe auch: **Abwohnen von Einbauten**
siehe auch: **Einbauten durch den Vormieter**
siehe auch: **Entschädigung bei Mietermodernisierung**
siehe auch: **Haftung für übernommene Einbauten**
siehe auch: **Instandhaltung und Aufwandsentschädigung**
siehe auch: **Kündigung wegen unerlaubter Mietermodernisierung**
siehe auch: **Mietermodernisierung: allgemein**
siehe auch: **Mietspiegel und Heizung**
siehe auch: **Mietspiegel und Mietermodernisierung**
siehe auch: **Modernisierungsmaßnahme: Gas-Etagenheizung oder Zentralheizung**
siehe auch: **Modernisierung und Ankündigung**
siehe auch: **Rückgabe der Mietsache und Schadenersatz wegen mangelhafter Rückgabe**

Mieterselbstauskunft

siehe: **Kündigung wegen Falschangaben**

Mietersuche

siehe auch: **Kosten der Mietersuche**

Mietkaution

siehe: **Kaution**

Mietminderung

Hinweis: *Durch unberechtigte Minderung entstandener Mietrückstand von über zwei Monatsmieten berechtigt zur fristlosen Kündigung (siehe:* **Kündigung wegen Zahlungsverzug***), weshalb sinnvoll erscheint, statt Teile der Miete zurückzubehalten besser Teile der gezahlten Miete zurückzufordern*.

Um den Vermieter zur Mangelbeseitigung anzuhalten, darf Miete in Höhe der drei- bis fünffachen Minderungsquote zurückbehalten werden. (LG Berlin, Urteil vom 20.10.2000, aus: GE 2000, S. 1688)

Weist die Wohnung einen Mangel auf, darf die Miete erst gemindert werden, wenn dem Vermieter der Mangel angezeigt wurde. (BGH, Az. VIII ZR 330/09, aus: GE 2011, S. 122)
Anmerkung: Nur wenn dem Vermieter der Mangel angezeigt wurde, kann mit der Mietminderung der gesetzlich zulässige Druck ausgeübt werden, den Mangel auch zu beseitigen.

Für die Anzeige der Minderungsabsicht genügt die „*Darlegung eines konkreten Sachmangels, der die Tauglichkeit der Mietsache zum vertragsgemäßen Gebrauch beeinträchtigt*“. Umfang und Folgen der Beeinträchtigungen müssen nicht „*substantiiert*“ dargelegt werden. Ebenso wenig ist der Mieter verpflichtet, eine genaue Beschreibung der Mängel ("*Mangelsymptome*") vorzunehmen und die Ursache dieser Symptome zu bezeichnen. (BGH, Az. VIII ZR 125/11)

Zur Begründung der Mietminderung genügt eine Beschreibung der Mängel. Eine Angabe möglicher Ursachen ist nicht erforderlich. (BGH, Az. XII ZR 67/19, aus: GE 2020, S. 465)

© Copyright Harald Grzegorzewski

Mieter dürfen bei Mängeln die Miete nicht unbegrenzt mindern bzw. zurückbehalten; denn Minderung und Zurückbehaltung sind Druckmittel gegenüber dem Vermieter, die Mängel abzustellen. Erweisen sich die Druckmittel als wirkungslos, weil der Vermieter nicht reagiert, sind weitere Minderungen bzw. Zurückbehaltungen unzulässig und andere Mittel gegen den Vermieter anzuwenden, um Mangelbeseitigung zu erreichen,. (BGH, Az. VIII ZR 19/14)
Fall: Der Mieter hatte um 20 % gemindert und die restlichen 80 % der Miete zurückbehalten. Nachdem bei einer Gesamtmiete von monatlich 530,90 € ein Rückstand von 14.806,36 € angewachsen war, kündigte der Vermieter das Mietverhältnis. Für den BGH zu Recht, denn die Mieter hätten frühzeitig erkennen können, dass Minderung und Zurückbehaltung nicht zur Mangelbeseitigung führen und hätten andere Maßnahmen zur wirksamen Mangelbeseitigung ergreifen können bzw. müssen, z. B. Selbstvornahme mit anschließendem Kostenerstattungsanspruch oder Vorschussverlangen in Höhe der geschätzten Kosten und anschließender Selbstvornahme oder Klage auf Mangelbeseitigung
Anmerkung: Das lange Warten des Vermieters hinsichtlich der Kündigung hängt mit dem Verbraucherinsolvenzverfahren des Mieters und der Zeitspanne zusammen, bis die Wohnung aus der Insolvenzmasse freigegeben wurde und wieder in die alleinige Rechtsbeziehung Mieter/Vermieter gelangte.

Wird die Miete "*unter Vorbehalt*" gezahlt ohne den Grund für den Vorbehalt zu nennen und näher zu erläutern, so ist der Vorbehalt unwirksam und schuldet der Mieter die volle Zahlung. Das gilt auch hinsichtlich der Betriebskostennachzahlung. (LG Berlin, Az. 65 S 65/00, aus: GE 2000, S. 1687)

Wird die Mieter wegen eines Mangels „*unter Vorbehalt*“ gezahlt, muss der Mieter eindeutig erklären, für welchen Zeitraum der Vorbehalt gilt. (AG Hermeskeil, Az. 1 C 284/04, aus: WuM 2005, S. 239)

Eine wirksame Mangelanzeige liegt bereits dann vor, wenn der Mieter auf den Überweisungen die Mängel "*schlagwortartig*" in verständlichen Worten angibt. (AG Berlin Neukölln, Az. 5 C 306/05, aus: GE 2006, S. 1173)

Hat der Mieter einen Mangel dem Vermieter nicht angezeigt und die Miete über einen längeren Zeitraum (hier: mehr als 6 Monate) ungekürzt und ohne Vorbehalt weitergezahlt, hat er sein Recht auf Mietminderung rückwirkend und auch für zukünftige Mietzahlungen verloren. Das gilt aber nur für die Zeitspanne bis zur Mietrechtsreform vom 1. September 2001. Für die Zeit ab diesem Datum bleibt der Minderungsanspruch bestehen und kann nicht verloren gehen, wenn trotz angezeigtem Mangel die Miete ungekürzt und ohne Vorbehalt weitergezahlt wird. Und wird der Mangel vom Vermieter nicht behoben, kann der Mieter nach § 536 c BGB zukünftige Mietzahlungen mindern. (BGH, Az. VIII ZR 274/02, aus: GE 2003, S. 1145). Das gilt auch bei Mietverträgen über Gewerberäume. (BGH, Az. XII ZR 24/02, aus: GE 2005, S. 662)
Anmerkung: Mit diesen Urteilen hat der BGH klargestellt, dass seit der Mietrechtsreform vom September 2001 ein Mieter sein Recht auf zukünftige Minderung nicht verliert, wenn er trotz angezeigtem Mangel an der Mietsache die Miete vorbehaltlos über Jahre weiterzahlt.

Hat der Mieter einen Mangel dem Vermieter angezeigt und die Miete weiterhin ohne Vorbehalt weitergezahlt, kann er nicht rückwirkend Mietminderung geltend machen und Rückzahlung angeblich zu viel gezahlter Miete verlangen. (KG Berlin, Az. 8 U 286/11, aus: GE 2013, S. 1272)

Hat der Mieter einen Mangel dem Vermieter angezeigt und die Miete vollständig und vorbehaltlos weitergezahlt, geht sein Minderungsrecht dann nicht verloren, wenn er annahm, sein Minderungsrecht sei vom Einverständnis des Vermieters abhängig. (BGH, Az. VIII ZR 100/18)
Anmerkung: Für die zurückliegenden Monate zwischen Mangelanzeige und Mangelbeseitigung wurde ein Minderungsrecht von 10 % zuerkannt.

Hat der Mieter trotz Vorliegen eines Mangels (hier: monatelanger Ausfall des Aufzugs) die Miete vorbehaltlos weitergezahlt, kann nicht rückwirkend eine Minderung geltend und Erstattung unberechtigt zu viel gezahlter Miete verlangt werden. Die Ankündigung einer Minderung stellt keine Erklärung eines Vorbehalts dar. (AG Brandenburg, Az. 31 C 168/19)

Hat der Mieter einen Mangel angezeigt und um den Vermieter ein „*Angebot zur Mietminderung*“ gebeten und in den Folgemonaten die Miete vollständig und vorbehaltlos gezahlt, kann bei Ausbleiben des

© Copyright Harald Grzegorzewski

Minderungsangebotes nicht rückwirkend ein Teil der Mietzahlungen in Höhe eines Minderungsbetrages zurückverlangt werden. (AG Berlin Tempelhof-Kreuzberg, Az. 5 C 43/15, aus: GE 2015, S. 921)

Hat der Mieter wegen Mängeln die Miete gemindert und später den Mietvertrag vorbehaltlos verlängert im Rahmen einer vereinbarten Verlängerungsoption und überdies einer Erhöhung der Betriebskostenvorauszahlung nicht widersprochen, geht deswegen sein Anspruch auf Mangelbeseitigung nicht unter, weil die Verlängerung eines Mietvertrages kein neues Mietverhältnis entstehen lässt. (BGH, Az. XII ZR 15/12)
Anmerkung: Der Vermieter war der fehlerhaften Ansicht, die Verlängerung begründe ein neues Mietverhältnis, mit dem die Mängel akzeptiert würden.

Der Mieter hat ein Recht auf außerordentliche Kündigung, wenn die Mietsache wegen erheblicher Mängel nicht vertragsgemäß genutzt werden kann. Das gilt für Mietverträge über Wohnraum und Gewerberaum gleichermaßen und gilt auch, wenn der Mietvertrag schon vor der Mietrechtsreform abgeschlossen wurde. (BGH, Az. XII ZR 33/04, aus: GE 2006, S. 1606)
Anmerkung: In einem früheren Urteil stellt der BGH fest, dass ein unerheblicher Mangel dann vorliege, wenn der Mangel leicht erkennbar ist und schnell mit geringen Kosten beseitigt werden kann. (BGH, Az. XII ZR 251/02)

Waren Mängel an der Mietsache bei Mietbeginn sichtbar und wurden vom Mieter nicht gerügt, scheidet eine spätere Minderung wegen dieser Mängel aus. (LG Berlin, Az. 63 S 153/06)
Anmerkung: Fensterrahmen waren erkennbar mit Acryllack überstrichen und verschmiert, dass auf mangelhafte Fenster, die Regenwasser durchlaufen lassen würden, geschlossen werden durfte. Allerdings ließ das Gericht offen, ob bei einem Mieter hinreichend Sachkenntnis vorausgesetzt werden kann, schon bei Wohnungsbesichtigung derartige Mängel erkennen zu können.

Hat der Mieter dem Vermieter einen Mangel angezeigt und verweigert dem Vermieter den Wohnungszutritt zur Besichtigung des Mangels mit der Begründung, er solle gleich den Handwerker schicken und mindert anschließend die Miete, weil der Mangel nicht beseitigt wurde, kann der Vermieter die rückständige Miete einklagen, weil der Mieter mit dem Zutrittsverbot gegenüber dem Vermieter sein Minderungsrecht verloren hat. (LG Berlin, Az. 63 S 626/12, aus: GE 2014, S. 193)

Hat der Mieter dem Vermieter mehrere Mängel angezeigt und verweigert die Wohnungsbesichtigung zur Feststellung der Mängel, hat er kein Recht auf Mietminderung. Übersteigt der Fehlbetrag mehr als zwei Monatsmieten, ist eine fristlose Kündigung wegen Zahlungsverzug gerechtfertigt. (LG Berlin, Az. 65 S 185/19, aus: GE 2021, S. 711)

Hat der Mieter den Mangel grob fahrlässig verursacht, kann er keine Mietminderung beanspruchen und auch nicht die fällige Kautionszahlung zurückbehalten. Kommt es zum Zahlungsrückstand in Höhe von über 2 Monatsmieten (hier aus fehlender Kaution), kann das Mietverhältnis ordentlich gekündigt werden. (LG Berlin, Az. 65 S 267/15, aus: GE 2016, S. 330)

Der gesetzliche Anspruch auf Mietminderung wegen Mängeln kann formularvertraglich nicht vollständig ausgeschlossen werden. Ein Ausschluss wäre nur wirksam, wenn dem Mieter (hier: dem Gewerbemieter) vertraglich das Recht auf Mietrückzahlung wegen festgestellter Mängel eingeräumt wird. (KG Berlin, Az. 8 U 87/11)

Hat der Mieter einen Mangel entdeckt, aber nicht dem Vermieter angezeigt und stattdessen über sechs Monate vorbehaltlos die Miete weitergezahlt, hat er seinen Anspruch auf Mietminderung verloren. (AG Pforzheim, Az. 6 C 63/16)

Sind dem Vermieter die Mängel bekannt und werden nicht abgestellt, so bleiben die Gewährleistungsrechte des Mieters auch ohne Mangelanzeige bestehen und kann die Miete gemindert werden. (LG Berlin, Az. 67 S 239/19, aus: GE 2020, S. 264)

Hat der Mieter mehrere Mängel angezeigt und war die Beseitigung nicht insgesamt erfolgreich, müssen weiterhin bestehende Mangel erneut angezeigt werden. Ohne erneute Anzeige hat der Mieter kein

© Copyright Harald Grzegorzewski

Minderungs- bzw. Zurückbehaltungsrecht und kann der Vermieter wegen Zahlungsrückständen das Mietverhältnis kündigen. (LG Berlin, Az. 63 S 237/15, aus: GE 2017, S. 420)

Der Mieter (hier ein Gewerbemieter) darf wegen Mängeln nicht mindern, wenn der Mietvertrag endet, er noch in der Mietsache verbleibt und die Mängel erst nach Mietende auftreten. Der Vermieter kann für die weitere Nutzung der Mietsache trotz der Mängel eine ungekürzte Nutzungsentschädigung in Höhe der ehemaligen Miete verlangen. (BGH, Az. XII ZR 66/13)

siehe auch: **Kündigung wegen Zahlungsverzug**
siehe auch: **Mängel an der Mietsache**
siehe auch: **Mängel an der Mietsache und Mitteilungspflicht**
siehe auch: **Mängel an der Mietsache und Vertragsabschluss**
siehe auch: **Mietminderung und Reaktion des Vermieters**
siehe auch: **Mietminderung und Beweislast**
siehe auch: **Mietminderung wegen …** (*hier folgen verschiedene Minderungsgründe*)

Mietminderung und Berechnung

Grundlage für die Berechnung einer Mietminderung ist die gesamte Monatsmiete. Unerheblich ist hierbei, ob eine Nettokaltmiete zuzüglich Betriebskostenvorauszahlungen, eine Bruttomiete (inklusive sämtlicher Betriebskosten) oder eine Bruttokaltmiete (inklusive sämtlicher Betriebskosten außer den Heizkosten) vereinbart worden ist. (BGH, Az. XII ZR 225/03, aus: GE 2005, S. 666)
Anmerkung: Mit diesem Urteil ist die Unsicherheit aus der gegensätzlichen Rechtsprechung beseitigt, wonach einige Gerichte von der Bruttokaltmiete (LG Berlin, Az. 64 S 21/01, aus: MM 4/01, S. 40; AG Berlin Charlottenburg, Az. 204 C 349/02, aus: MM 6/03, S. 44) und andere Gerichte von der Nettokaltmiete (LG Berlin, Az. 61 S 492/99, aus: MM 10/00, S. 35; LG Berlin, Az. 62 S 589/00; LG Berlin, Az. 62 S 517/00; LG Berlin, Az. 62 S 367/01, aus: MM 6/02, S. 33; LG Berlin, Az. 67 S 342/01, aus: MM 1+2/03; LG Berlin, Az. 63 S 66/04, aus: WuM 2005, S. 53; AG Berlin Tiergarten, Az. 3b C 404/04, aus: GE 2005, S. 191) als Grundlage ausgingen.

Berechnungsgrundlage für die Mietminderung nach § 536 BGB ist die Bruttomiete einschließlich einer Betriebskostenpauschale oder einer Betriebskostenvorauszahlung. Ist die Miete gemindert, bleibt die Kaution hiervon unberührt; denn die Berechnung ihrer Höhe geht von der ungeminderten Miete bei Vertragsabschluss aus. Anders verhält es sich, wenn wegen einer Flächenabweichung von über 10 % der angegebenen Fläche gemindert und die zu viel gezahlte Miete zurückgefordert wird. Hier ist die Kaution rückwirkend durch die geminderte Miete in ihrer Höhe begrenzt und kann zu viel gezahlte Kaution ebenfalls zurückverlangt werden. (BGH, Az. VIII ZR 347/04, aus: WuM 2005, S. 573; AG Berlin Mitte, Az. 10 C 24/07, aus: MM 7+8/07, S. 39)

Bemessungsgrundlage für die Mietminderung ist die gesamte Monatsmiete: Sowohl von der Nettokaltmiete als auch von den Betriebskostenvorauszahlungen darf der prozentuale Minderungssatz abgezogen werden. (BGH, Az. VIII ZR 223/10)

Bei der Höhe der Minderung muss der Mieter vorsichtig und maßvoll vorgehen. Hat er sich in der Höhe verschätzt und wird vom Vermieter wegen Zahlungsverzug gemäß § 543 BGB fristlos gekündigt, kann er sich nicht auf einen entschuldbaren Rechtsirrtum berufen, um die Kündigung abzuwenden. Der Mieter trägt das Risiko, eine zu hohe Minderung durchzuführen, damit schuldhaft in Zahlungsverzug zu geraten und sich infolgedessen kündbar zu machen. (LG Berlin, Az. 65 S 35/05, aus: GE 2005, S. 918)

siehe auch: **Fläche der Mietsache kleiner als im Vertrag**
siehe auch: **Mietminderung ... wegen Lärm**
siehe auch: **Mietminderung ... wegen Treppenhaus**

Mietminderung und Beweislast

Macht der Mieter einen Mangel geltend und verlangt vom Vermieter entsprechende Instandsetzung der Wohnung, muss der Mieter dem Vermieter zuerst die Existenz des Mangels beweisen. (LG Berlin, Az. 65 S 372/02, aus: GE 2003, S. 955)

© Copyright Harald Grzegorzewski

Kann der Mieter nicht konkret darlegen, in welchem Ausmaß die Tauglichkeit der Mietsache beeinträchtigt ist, so kann die Höhe einer Minderung (auch vom Gericht) nicht geschätzt werden und infolgedessen keine Minderung durchgeführt werden. (KG Berlin, Az. 12 U 157/05, aus: GE 2006, S. 1097)
Fall: Ein Gewerbemieter bemängelte die halb verschlossene Toreinfahrt und verlangte aufgrund behaupteter Umsatzeinbußen eine Mietminderung, unterließ hingegen auch vor Gericht den Nachweis konkreter Auswirkungen auf seinen Geschäftsbetrieb, so dass eine hinreichende Berechnung der negativen finanziellen Folgen und Feststellung der zulässigen Minderung unmöglich waren.

Macht der Mieter nach Vertragsschluss Mängel an der Mietsache geltend und mindert die Miete, so kann der Vermieter im Urkundenprozess die einbehaltene Miete einfordern. Der Mieter kann anschließend im angestrengten Nachverfahren die Mängel beweisen und vom Vermieter die zu viel gezahlte Miete und Folgekosten erstattet verlangen. (BGH, Az. VIII ZR 216/04)

Hat der Mieter "*unstreitig*" die Wohnung mangelfrei übernommen und behauptet später Mängel, muss er das Vorhandensein der Mängel darlegen und beweisen und kann nicht einfach die Miete mindern mit dem Vorwurf, der Vermieter habe den Vertrag nicht erfüllt. Umgekehrt muss der Vermieter nicht die Mangelfreiheit beweisen, sondern kann sich auf den geschlossenen Vertrag berufen und im Urkundenprozess die zurückbehaltene Miete geltend machen. (BGH, Az. VIII ZR 112/06)

Hat der Mieter die Mietsache unstreitig mangelfrei erhalten, trägt er die Darlegungs- und Beweislast, wenn er später Mängel behauptet und Einrede des nicht erfüllten Vertrages erhebt. (KG Berlin, Az. 12 U 49/11)

Die pauschale Behauptung von Mängeln zur Begründung einer Mietminderung ist unzureichend. Will der Mieter die Miete mindern, muss er detailliert die Beeinträchtigung nach Art, Umfang, Intensität und Dauer, gegebenenfalls mit taggenauer Angabe, nachweisen. (AG Berlin Mitte, Az. 20 C 226/07, aus: GE 2008, S. 485)

Will der Mieter die Miete mindern, weil bei Vertragsschluss vorgelegene Mängel vom Vermieter trotz Zusage nicht beseitigt wurden, muss der Mieter die Zusage des Vermieters beweisen. Ohne Beweisführung muss sich der Mieter entgegenhalten lassen, das Objekt mit ihm bekannten Mängeln gemietet zu haben, so dass eine spätere Minderung nicht zulässig ist. (OLG Düsseldorf, Az. I-24 U 25/08, aus: GE 2009, S. 843)

Behauptet der Mieter einen Mangel, der den vertragsgemäßen Gebrauch der Mietsache beeinträchtigt und eine Mietminderung rechtfertigt, trägt der Mieter die Darlegungs- und Beweislast. Pauschal den Mangel behaupten genügt nicht. (KG Berlin, Az. 12 U 164/09)
Anmerkung: Mit Urteil vom 3. November 2010 hat der Bundesgerichtshof entschieden, dass eine Minderung wegen eines Mangels erst erfolgen darf, wenn dem Vermieter der Mangel angezeigt und Beseitigung verlangt wurde *(siehe*: BGH, Az. VIII ZR 330/09)

Behauptet der Mieter erhebliche Mängel (hier: Schimmelbildung) und mindert die Miete und kündigt der Vermieter wegen angewachsener Mietrückstände, muss das Gericht die Behauptungen des Mieters prüfen und Beweis erheben. Dem Vermieter Recht zu geben allein deswegen, weil der Mieter nicht gleich dargelegt habe, inwieweit wegen des Mangels die Wohnung nicht vertragsgemäß genutzt werden konnte, genügt nicht. (BGH, Az. VIII ZR 223/17)
Anmerkung: Der BGH kritisierte die Vorinstanzen, weil sie dem Mieter nicht Gelegenheit einräumten, seine Behauptungen auch zu beweisen. Dies sei ein Verstoß gegen Art. 103 des Grundgesetzes, wonach jeder Bürger „*Anspruch auf rechtliches Gehör*“ habe, was hier verletzt wurde.

siehe auch: **Kündigung wegen Störung des Gebrauchs der Mietsache**
siehe auch: **Kündigung wegen Schimmelbildung**
siehe auch: **Schimmelbildung**

Mietminderung und Eigentümerwechsel

© Copyright Harald Grzegorzewski

siehe: **Eigentümerwechsel**

Mietminderung und Geringfügigkeit reklamierter Mängel

Der Mieter kann die Miete nicht wegen geringfügiger Mängel mindern, auch nicht bei gleichzeitigem Vorliegen mehrerer geringfügiger Mängel. (AG Saarburg, Az. 5 C 473/01, aus: WuM 2002, S. 29)
Fall: Ein Mieter hatte wegen nur teilweise verfugter Fußbodenleisten, nicht abgedichteter Türränder, überarbeitungsbedürftiger Decke, fehlender Wäscheleinen im Trockenraum, unfertigem Rasen vor dem Haus, Müllsäcken und Kartons im Kellerbereich, die Miete gemindert. "*Kleinkrämerei*" und kein zulässiger Minderungsgrund, meinte das Gericht.

Mietminderung und Haftung des Verursachers

siehe: **Mietminderung und Schadenersatzanspruch des Vermieters**

Mietminderung und Mangelanzeige

siehe: **Mietminderung**
siehe: **Mangelbeseitigung und Verfahrenskosten**

Mietminderung und Mieterhöhung

Möchte der Vermieter die Miete erhöhen und schickt dem Mieter ein korrektes Mieterhöhungsschreiben gemäß § 2 MHG (§§ 558 - 558 e BGB neue Fassung), darf der Mieter die Zustimmung nicht deswegen verweigern, weil er wegen Mängel an der Mietsache ein Minderungsinteresse hat. Erst nach Zustimmung zur Erhöhung kann er seine Minderung geltend machen und die Miete kürzen. Unerheblich ist, ob die Minderung berechtigt ist oder nicht. (OLG Frankfurt/Main, Az. 20 Re-Miet 1/96, aus: Tsp 02.12.2000, S. 121)

Wird die Mieter erhöht, kann ein (verwirktes) Minderungsrecht wieder "*aufleben*". (LG Potsdam, Urteil 04.08.1997, aus: NZM 1998, S. 760; LG Berlin, Urteil 05.07.2001, aus: NZM 2002, S. 196)

Mietminderung und Reaktion des Vermieters

Hat ein Mieter seine Miete gemindert und der Vermieter über einen Zeitraum von über drei Jahren der Minderung nicht widersprochen, sondern die Minderung hingenommen, kann er später die Berechtigung zur Minderung nicht mehr bestreiten. Der Vermieter hat den Anspruch auf Begleichung des Mietrückstands verwirkt. (LG Berlin Az. 67 S 442/97)

Reagiert der Vermieter auf die Mietminderung des Mieters sofort mit einer Mahnung, unterlässt es aber über einen Zeitraum von über 3½ Jahren seinen Anspruch auf volle Mietzahlung geltend zu machen und verlangt nach diesem Zeitraum rückwirkend die Zahlung der vollen Miete, ist sein Anspruch aus Zeitmomenten und Umstandsmomenten verwirkt. (AG Saarbrücken, Az. 3 C 1146/97)

Keine Verwirkung tritt ein, wenn der Mieter dem Vermieter eine Einzugsermächtigung ausgestellt hat und widerspruchslos zulässt, dass trotz der Mängel vom Vermieter monatlich die volle Miete eingezogen wird. (LG Essen, Az. 1 S 696/95, aus: ZMR 1997, S. 28)

Hat der Mieter über vier Jahre hinweg die Miete wegen Mängel in der Wohnung gemindert und der Vermieter einen zugestellten Mahnbescheid sowie eine fristlose Kündigung nach jeweils erfolgtem Widerspruch durch den Mieter nicht weiter verfolgt, so ist sein Nachzahlungsanspruch verwirkt und hat er kein Recht, den Rückstand gegen ein vorhandenes Mieterguthaben aufzurechnen. In dem Zeitraum zugesandte formularmäßige Mahnschreiben stehen der Verwirkung nicht entgegen, weil aus ihnen der Vermieter keine Konsequenzen zog, mithin der Mieter auf die Akzeptanz der geminderten Miete vertrauen konnte. (LG Berlin, Az. S 313/99, aus: MM 12/01, S. 42)

Lässt der Vermieter zwei Jahre lang eine Mietminderung unwidersprochen, so hat er seinen Anspruch auf Nachzahlung nicht verwirkt. Denn neben dem Zeitmoment gehört zur Verwirkung auch ein

© Copyright Harald Grzegorzewski

Umstandsmoment, aus dem der Mieter eine Zustimmung zur Minderung vertrauensbegründend ableiten kann. Aus dem Schweigen des Vermieters kann keine Zustimmung abgeleitet werden. (LG Berlin, Az. 62 S 565/01, aus: GE 2002, S. 1125)

Hat der Vermieter über zweieinhalb Jahre die Mietminderung des Mieters unwidersprochen hingenommen, ist sein Anspruch auf Nachzahlung der rückständigen Miete verwirkt. (LG Berlin, Az. 64 S 452/03, aus: GE 2004, S. 1027)

Hat der Vermieter über zwei Jahre hinweg einer Mietminderung nicht widersprochen und verlangt nun Nachzahlung der angehäuften Mietschulden, so ist der Anspruch allein wegen Untätigkeit in dieser Zeitspanne nicht verwirkt. Neben dem Zeitablauf (dem sogenannten Zeitmoment) muss auch das Umstandsmoment berücksichtigt werden: Es müssen Umstände vorliegen, die im Mieter das Vertrauen erwecken, der Vermieter habe kein Interesse mehr an der Nachzahlung. Nur den Zeitablauf zu berücksichtigen reicht nicht aus. (BGH, Az. XII ZR 224/03, aus: GE 2006, S. 375)

siehe auch: **Mietminderung**
siehe auch: **Mietminderung und Beweislast**
siehe auch: **Mietminderung und Mieterhöhung**
siehe auch: **Mietminderung und Schadenersatzanspruch des Vermieters**
siehe auch: **Verwirkung verschiedener Ansprüche**

Mietminderung und Schadenersatzanspruch des Vermieters

Mindert der Wohnungsmieter wegen Baulärm die Wohnungsmiete, kann der Vermieter den Verursacher des Baulärms haftbar machen und Schadenersatz für die entgehende Miete verlangen. Allerdings nicht in Höhe der vollen Mietminderung. Dem Vermieter ist zumutbar, eine unwesentliche Beeinträchtigung selbst zu tragen. Unwesentlich und damit wirtschaftlich vertretbar ist eine geringfügige Minderung bis zu 6 %. Erst darüber hinaus- gehende Minderungen stellen einen unzumutbaren Ertragsverlust dar, wofür der Verursacher schadenersatzpflichtig gemacht werden kann.
Fall: Ein Wohnungsmieter verlangte vom Vermieter eine Mietminderung von 20 % wegen ständigen Baulärms von einer gegenüberliegenden Baustelle. Der Vermieter machte den Eigentümer des gegenüberliegenden Grundstücks haftbar. Das Gericht gab dem Vermieter recht, weil er in der Nutzung seines Grundstücks durch den Baulärm wesentlich beeinträchtigt wurde. Allerdings stehen ihm nicht die vollen 20 % zu, sondern nur der Differenz- betrag von 14 %. (LG Hamburg, Az. 327 S 97/98, aus: Tsp 04.12.1999)

Mindert ein Mieter wegen Lärm von einer gegenüberliegenden Baustelle die Miete, so kann der Vermieter den Eigentümer des gegenüberliegenden Grundstücks haftbar machen und Schadenersatz für den Mietausfall verlangen. Allerdings kann nicht der gesamte Minderungsbetrag als Schaden geltend gemacht werden, sondern nur der Teil des Minderungsbetrages, der die Miete unter eine Zumutbarkeits-grenze sinken lässt, unter der die Wohnung nicht mehr wirtschaftlich betrieben werden kann. Zumutbar ist eine Mietminderung von 6 %. Erst ein darüber liegender Minderungsbetrag stellt die Wirtschaftlichkeit in Frage und begründet einen Schadenersatzanspruch gegenüber dem Lärmverursacher.
Fall: Ein Mieter minderte die Miete um 20 %, weil der von der gegenüberliegenden Baustelle dringende Lärm die Wohnqualität erheblich beeinträchtigte. Der Vermieter forderte vom Eigentümer des gegenüberliegenden Grundstücks Schadenersatz in Höhe des Minderungsbetrages. Das Gericht bejahte grundsätzlich den Anspruch. Wenn der Mieter den Mietzins aber trotz erheblicher Beeinträchtigung nur geringfügig mindert, stellt die Minderung für den Vermieter keinen wesentlichen Ertragsverlust dar und lässt ihm immer noch die Möglichkeit, die Wohnung wirtschaftlich zu betreiben. Die Zumutbarkeitsgrenze ist erst ab 6 % überschritten. Da hier die Miete um 20 % gemindert wurde, kann der Vermieter vom Grundstücksnachbarn die Differenz in Höhe von 14 % verlangen. (LG Hamburg, Az. 327 S 97/98, aus: Tsp 10.03.2001)

Mindern die Mieter wegen Baulärm vom Nachbargrundstück die Miete um 15 bis 20 %, kann der Vermieter vom Eigentümer des Nachbargrundstücks Schadenersatz in Höhe der Mietminderungen verlangen, weil eine Minderung über 5 % einen unzumutbaren Ertragsverlust darstellt. (AG Berlin Tempelhof-Kreuzberg, Az. 10 C 148/09)

© Copyright Harald Grzegorzewski

Fällt der Grund für die berechtigte Mietminderung weg, sind die Mieter spätestens einen Monat nach Wegfall des Grundes verpflichtet, den Vermieter darüber zu informieren und die Mietminderung einzustellen. Wird dennoch weiterhin gemindert, muss der Minderungsbetrag an den Vermieter nachgezahlt werden. Und hat der Vermieter nach Wegfall des Grundes Klage gegen den Verursacher des Grundes eingereicht, können die Verfahrenskosten als Schadenersatzanspruch gegen den Mieter geltend gemacht werden. Allerdings nicht in voller Höhe; ein Drittel muss der Vermieter tragen, weil er sorgfaltswidrig gehandelt hat, indem er vor Klageeinreichung nicht noch einmal das Vorliegen des Grundes überprüfte. (AG Berlin Mitte, Az. 5 C 550/05, aus: GE 2006, S. 974)

siehe auch: **Mietminderung**
siehe auch: **Mietminderung wegen … Lärm**

Mietminderung und Verwirkung

siehe: **Mietminderung**
siehe: **Mietminderung und Reaktion des Vermieters**
siehe: **Mietminderung und Mieterhöhung**
siehe: **Verwirkung verschiedener Ansprüche**

Mietminderung und Vorbehalt

siehe: **Mietminderung**
siehe: **Eigentümerwechsel**

Mietminderung wegen

... Abfluss
... Abwasser
... Ameisen
... Antennenanschluss
... Asbest
... Aufzug
... Badewanne
… Badezimmer
... Badsanierung
... Balkon
… Bauarbeiten im eigenen Mietshaus
... Baugerüst und Fassade
... Baulärm
... Bauschutt
... behördlicher Auflagen
... Beleidigung
... Besucherverkehr
... Bordell
... Brand
... Briefkasten
... Dachboden
... Durchlauferhitzer
… Dusche
... Einbauküche
... Einbruch
... Elektrik
... elektromagnetische Wellen
... Energieversorgung
… Fahrradkeller
… Fassadenbewuchs
... Fenster
... Feuchtigkeit
… Fogging
… Instandsetzung
... Jalousien
... Kabelanschluss
... Kakerlaken
... Katzendreck
... Keller
... Konkurrenz
... Kücheneinrichtung
... Lärm
... Leerstand
... Leitungswasser
... Leuchtreklame
... Madonna im Treppenhaus
... Mäusen, Ratten, Ungeziefer
... Mobilfunkantenne
... Modernisierung
... Mord
... Motten
... Mülltonnen
… nackt sonnen
... Neubau
... Parkettboden
... Parkplatz
... Prostitution
... religiöser Symbole
... Risse
... Rollladen
... Schallschutz
... Schatten
... Schimmel
… Schmutz
... Silberfische
... Skateboard-Anlage

© Copyright Harald Grzegorzewski

... Fläche
... Fliesen
... Fußboden
... Gartennutzung
... Gasversorgung
... Gegensprechanlage + Klingelanlage
... Geruchs- und Lärmbelästigung
... Geschäftsleerstand
... Graffiti
... Hauseingang
... Hausreinigung
... Heizung und Raumtemperatur
... Helligkeit
... Hochwasser
... Hundedreck
... Spielplatz
... Stromversorgung
... Tabakrauch
... Tauben und Fledermäuse
... Telefonanschluss
... Terrasse
... Treppenhaus
... Trockenraum
... Tür
… Ungeziefer
... Wand
... Wasser
... Wassertemperatur
... Wasserzähler
... Wildschweine

... Abfluss

Ist der Abfluss verstopft und kann deshalb nicht geduscht werden, ist eine Mietminderung von 30 % gerechtfertigt. (AG Köln, Az. 206 C 85/95). Das gilt allerdings nur, wenn den Mieter nachweislich keine Schuld an der Verstopfung trifft; denn trägt der Mieter die Schuld an der Verstopfung, muss er auch die Kosten der Beseitigung übernehmen. (AG Hannover, Az. 550 C 12950/02, aus: WuM 2003, S. 357)

siehe auch: **Verstopfung**

... Abwasser

Dringt aus der darüber liegenden Wohnung Abwasser in das eigene Bad, ist eine Minderung von 20 % zulässig. (AG Hagen, aus: Wohnungsmängel und Mietminderung, Hrsg. BMV 1996)

... Ameisen

siehe: **... wegen Mäuse, Ratten, Ungeziefer**

... Antennenanschluss

Ist der Anschluss zur Gemeinschaftsantenne defekt, sind 2 % Mietminderung gerechtfertigt. (LG Berlin, Az. 64 S 356/98, aus: GE 2000, S. 345)

Wird die Gemeinschaftsantenne durch einen Kabelanschluss ersetzt, hat der Mieter kein Recht, die Miete zu mindern. (LG Berlin, Az. 63 S 426/11, aus: GE 2012, S. 956)

... Asbest

Befindet sich in den Zwischenwänden Asbest, kann der Mieter keine Mietminderung vornehmen, weil der Asbest in der Wand „*gebunden*“ ist und nur durch mechanische Einwirkung wie Löcher bohren freigesetzt wird. Allerdings kann der Mieter vom Vermieter eine „*schadstofffreie*“ Instandsetzung verlangen. (LG Berlin, Az. 63 S 42/10)

Sind die asbesthaltigen Bodenfliesen nicht beschädigt, liegt höchstens eine „mögliche Gefahr“ vor und kann deswegen die Miete nicht gemindert werden. (LG Berlin, Az. 18 S 140/14)

Sind Bodenfliesen im Rahmen wohnungsüblicher Nutzung (z. B. Regal aufstellen) gerissen und werden dadurch gesundheitsgefährdende Asbestfasern freigesetzt, kann die Miete um 10 % gemindert werden. LG Berlin, Az. 65 S 419/10)

© Copyright Harald Grzegorzewski

Asbestplatten unter dem Parkettboden sind kein Mietmangel, wenn durch gutachtliche Messungen keine „*relevante Existenz*“ von Asbestfasern in Raumluft und Staubproben nachgewiesen werden konnten. (LG Berlin, Az. 63 S112/15, aus: GE 2016, S. 197)

... Aufzug

Fällt der Aufzug für den im 4. Obergeschoss wohnenden Mieter aus, kann die Miete um 10 % gekürzt werden. (AG Berlin Schöneberg, aus: GE 1990, S. 423)

Fällt der Aufzug 16 Tage lang aus, kann ein im 10. Obergeschoss wohnender Mieter die Bruttomiete um 20 % mindern. (AG Berlin Mitte, Az. 10 C 24/07, aus: MM 2007, S. 227)

Fällt der Aufzug der im 2. OG gelegenen Wohnung aus, kann die Miete um 4,45 % gemindert und Reparatur des Aufzugs verlangt werden. (AG Nürnberg, Az. 28 C 4478/12)

Kann der Aufzug wegen Bauarbeiten nicht benutzt werden, ist eine Minderung von 3 % gerechtfertigt. (AG Berlin Tempelhof-Kreuzberg, Az. 2 C 207/13)
Anmerkung: Die Wohnung des mindernden Mieters befindet sich im 2. OG.

Können die Bremsgeräusche des Aufzugs in der Wohnung deutlich gehört werden, ist eine Minderung von 10 % gerechtfertigt. (LG Berlin, Az. 67 S 241/08, aus: GE 2011, S. 58)

Fällt der Aufzug aus, kann der Mieter einer Dachgeschosswohnung die Miete um 14 % mindern. (AG Berlin Schöneberg, Az. 104 C 85/15)

Kann der Aufzug monatelang wegen Totalausfall vom Mieter der im 3. OG gelegenen Wohnung nicht genutzt werden, ist eine Minderung von 7,5 % angemessen. (AG Berlin Schöneberg, Az. 15 C 208/17, aus: ME Febr. 2019, S. 28)

... Badewanne

Kann die Badewanne bzw. Dusche infolge Funktionsuntüchtigkeit überhaupt nicht benutzt werden, ist eine Minderung bis 30 % angemessen. (AG Köln, aus: WuM 1998, S. 690)

Sind die Armaturen der Badewanne verkalkt, "*blitzen*" nicht mehr und sind mit herkömmlichen Reinigungsmitteln auch nicht sauber zu bekommen, kann die Miete um 2 % gemindert werden. (LG Berlin, Az. 64 S 334/03, aus: WuM 2004, S. 234)

Ist die Badewanne erst nach 30 Minuten mit Wasser gefüllt, liegt kein Mangel vor, der eine Minderung rechtfertigt. (LG Berlin, Az. 63 S 194/06, aus: GE 2007, S. 655)

… Badezimmer

Kann die Badezimmertür von innen nicht abgeschlossen bzw. verriegelt werden, liegt kein Mangel vor, der eine Minderung rechtfertigt. (AG Berlin Tempelhof-Kreuzberg, Az. 21 C 192/11, aus: GE 2015, S. 195)

Ist der Badezimmerboden infolge einer defekten Duschkabine ständig nass, kann die Miete um 3 % gemindert werden. (AG Gießen, Az. 48 C 48/15)

siehe auch: **Dusche**

... Badsanierung

Werden Mängel im Bad beseitigt, kann die Miete um 20 % gemindert werden. (LG Berlin, Az. 64 S 21/98, aus: GE 1998, S. 1151)

... Balkon

© Copyright Harald Grzegorzewski

Wird an die darüber liegende Wohnung ein Balkon angebaut, der auf vier Stahlträgern ruht, die im Garten der Parterrewohnung stehen, können die Mieter der Parterrewohnung die Miete mindern. (AG Hamburg, Az. 319 C 349/99, aus: Tsp 15.07.2000, S. 119)

Wenn der Dachboden ausgebaut und als Wohnraum vermietet worden ist und die Dachgeschossmieter auf den Balkon des darunter liegenden Mieters blicken können, liegt ein Mangel in der Nutzbarkeit dieses Balkons vor, weil die ursprünglich vorhandene ungestörte und unbeobachtete Nutzung des Balkons nicht mehr möglich ist. Eine Mietminderung von 4 % ist gerechtfertigt. (LG Berlin, Az. 65 S 152/99, aus: MM 6/2000, S. 38)

Wird der Fußboden des Balkons ausgetauscht (Estrich statt Fliesen), hat der Mieter kein Minderungsrecht. (LG Berlin, Az. 62 S 133/00, aus: NZM 2001, S. 986)

Wird die Balkonfläche von über 6 m² infolge Sanierungsarbeiten um knapp einen Quadratmeter kleiner, liegt keine erhebliche Beeinträchtigung der Gebrauchstauglichkeit der Wohnung vor, die eine Minderung der Miete rechtfertigen würde. (AG Berlin Wedding, Az. 20 C 313/07, aus: GE 2008, S. 609)
Anmerkung: Bei einer Wohnfläche von 118 m², worin die 6 m² Balkonfläche nur zu 25 % enthalten sind, (also nur 1,5 m² ausmachen) ist für das Gericht der Verlust von knapp 1 m² Balkonfläche (= 0,25 m² Berechnungsfläche hinsichtlich Mietzins für 118 m²) kein Minderungsgrund.

Kann der Balkon wegen fehlender Fertigstellung im Winter nicht genutzt werden ist eine Minderung von 3 % gerechtfertigt. Eine höhere Minderung komme nicht in Betracht, weil im Winter ein Balkon nicht so genutzt werde wie im Sommer. (AG Berlin Tempelhof-Kreuzberg, Az. 2 C 207/13)

Untersagt das Bauaufsichtsamt wegen baulicher Mängel die Nutzung des Balkons, kann die Miete um 5 % gemindert werden. Die Größe des Balkons von nur 1,25 m² ist unerheblich. (AG Köln, Az. 221 C 345/12)

Ist mietvertraglich der Anbau eines Balkons „*geplant*“, unterbleibt aber innerhalb des folgenden Jahres der Anbau, kann die Miete um 3 % gemindert werden. (AG Brandenburg Havel, Az. 31 C 256/14, aus: GE 2015, S. 794)

Wird der Balkon wegen Baumängeln abgerissen, kann der Mieter die Wiederherstellung des Balkons verlangen und bis dahin die Miete um 10 % mindern. Der Vermieter kann keine „*Opfergrenze*“ entgegenhalten, nur weil der Balkonaufbau ca. 35.000 € kosten würde bei einen geschätztem Wohnungswert von ca. 107.000 €. (AG Berlin Mitte, Az. 14 C 198/16, aus: ME Dez. 2019, S. 27)

siehe auch: **Balkonboden**

... Bauarbeiten im eigenen Mietshaus

Werden im eigenen Mietshaus umfangreiche Bauarbeiten vorgenommen wie Aufstockung mit weiteren Etagen, deswegen Austausch des Aufzugs, Abschleifen des Fußbodens im Treppenhaus und Austausch des Treppengeländers, Ersatz der Decke im Hauseingang, Verdunkelung durch Gerüst und Plane vor dem Haus, und das alles über einen Zeitraum von 13 Monaten, ist eine Mietminderung der Bruttokaltmiete von 20 % gerechtfertigt. Das gilt auch, wenn die Lärm- und Geräuschbeeinträchtigung nicht zu jeder Stunde an jedem Tag stattfindet. (KG Berlin, Az. 8 U 5875/98, aus: GE 2001, S. 620)

Wird im Haus der Dachboden zur Wohnung ausgebaut, können die darunter wohnenden Mieter wegen erheblicher Gebrauchsbeeinträchtigung die Miete um 33 % mindern. (LG Berlin, Az. 64 S 357/95)

Werden im Haus umfangreiche Umbau- und Modernisierungsarbeiten nach Vorankündigung durchgeführt und dabei massive Wände und Bodenbelege entfernt und ganze Etagen entkernt, um das Haus (hier eine Gewerbegebäude) einer anderen Nutzung zuzuführen, kann der verbleibende Gewerbemieter wegen der erheblichen Lärm- und Staubbelästigung Unterlassung der Arbeiten bis zum Ende seines befristeten Mietvertrages verlangen. (OLG Frankfurt-Main, Az. 2 U 3/19, aus: GE 2019, S. 533)

© Copyright Harald Grzegorzewski

... Baugerüst und Fassade

Wird ein Baugerüst an der Fassade hochgezogen und mit Planen verhängt, wodurch die Wohnung verdunkelt ist, die Einbruchgefahr wächst und tagsüber Bauarbeiter auf dem Gerüst hin und her laufen, ist eine Minderung von 10 % gerechtfertigt. (KG Berlin, Az. 8 U 5875/98, aus: GE 2001, S. 620)

Ein Baugerüst an der Südseite der Fassade rechtfertigt eine Mietminderung von 15 %. (AG Ibbenbühren, Az. 3 C 554/03, aus: WuM 2007, S. 405)

Wird das Haus für Fassaden- und Dacharbeiten eingerüstet und werden die Fenster mit einer Plane abgedeckt, ist eine Mietminderung von 20 % gerechtfertigt. Eine tatsächliche Beeinträchtigung muss der Mieter nicht nachweisen. (LG Berlin, Az. 62 S 173/06)

Ein Gerüst an der Fassade, wodurch Bauarbeiter und Handwerker in jede Wohnung einsehen können, während des Tages wegen der Arbeiten nicht gelüftet werden kann und allgemein (insbesondere in der Nacht) erhöhte Einbruchsgefahr besteht, kann die Miete um 20 % gemindert werden. (AG Wiesbaden, Az. 93 C 2696/11, aus: WuM 2012, S. 439)

Wird die Fassade instand gesetzt und mit einer Plane als Schutz für die Fußgänger verhängt, kann die Miete um 12 % gemindert werden. (LG Berlin, Az. 65 S 12/14, aus: GE 2014, S. 1203)

Wird ein Gerüst aufgestellt, um die Fassade energetisch zu sanieren, kann die Miete wegen Lärm und Staub um 5 % gemindert werden. Werden zusätzlich die Fenster mit Planen abgehängt, kann für diese Zeitspanne die Miete um insgesamt 10 % gemindert werden. (AG Berlin Wedding, Az. 22d C 147/18, aus: GE 2019, S. 858)
Anmerkung: Das Urteil weicht von der gesetzlichen Regelung ab, wonach gemäß § 536 Ia BGB bei energetischen Modernisierungen in den ersten 3 Monaten der Arbeiten keine Minderung zulässig ist.

... Baulärm

siehe: **... Lärm**

... Bauschutt

Bauschutt vor dem Fenster ist ein Mietmangel und berechtigt zur Minderung. (LG Berlin, Az. 67 S 131/04, aus: MM 12/04, S. 30)

Bauschutt des Vermieters im Mietergarten rechtfertigt für diesen Zeitraum eine Minderung um 10 %. (AG Köln, Az. 214 C 83/94, aus: Tsp 11.06.2005, S. I 1)

... behördlicher Auflagen

Ein Gewerbemieter kann nicht die Miete mindern bzw. Schadenersatz fordern, wenn die zuständige Behörde bei Veranstaltungen mit Livemusik eine Lärmpegelbegrenzung anordnet. (OLG Koblenz, Az. 5 U 705/01)

... Beleidigung

Wird ein Mieter durch den Hauswart beleidigt, kann er die Miete um 10 % mindern. (AG Berlin Neukölln, aus: MM 1986, Nr. 12, S. 30)

... Besucherverkehr

Zieht in ein „*exklusives*“ Bürohaus, dessen Expose das „*einmalige Ambiente*“ und die „*angenehme Atmosphäre*“ hervorhebt, eine Arge (bzw. ein Jobcenter) mit starkem Besucherverkehr ein, stellt das allein noch keinen Mangel an der Mietsache dar, der eine Mietminderung rechtfertigen würde. (BGH, Az. XII ZR 1/07, aus: GE 2009, S. 254)

© Copyright Harald Grzegorzewski

Anmerkung: Die Umstände, dass die automatische Türschließung abgeschaltet und stattdessen eine Aufsichtsperson eingesetzt wurde, dass täglich zwischen 280 und 500 Personen das Haus aufsuchen und sich unter diesen Personen auch „*Unbefugte*“ und „*sozial auffällig gewordene Personen*“ befinden könnten, dass am Aufzug Wartezeiten von bis zu 2 Minuten auftreten würden, dass im Aufzug einmal ein Spiegel beschädigt wurde, ließ der BGH nicht als hinreichende Gründe für einen Mietmangel gelten. Deshalb wurde das Berufungsurteil des OLG Stuttgart (Az. 13 U 51/06, in: GE 2007, S. 220) aufgehoben und das Verfahren an das Berufungsgericht zur neuen Entscheidung zurückverwiesen. Allerdings ließ der BGH offen, ob nicht nach einer „*weiteren Beweisaufnahme in der Gesamtwürdigung eine konkrete Beeinträchtigung des Mietgebrauchs*“ festgestellt werden könnte, die „*eine Minderung rechtfertigt*“.

... Bordell

siehe: **... Prostitution**

... Brand

Kann die Wohnung nach einem Brand in der Küche, den der Mieter nicht zu verantworten hat, nicht genutzt werden, ist eine Minderung in Höhe der gesamten Miete gerechtfertigt. (LG Frankfurt/Main, Az. 2/11 S 147/95, aus: WuM 1996, S. 535)

Hat der Mieter fahrlässig einen Wohnungsbrand verursacht und ist seine Wohnung deswegen unbenutzbar, kann er nicht die Miete mindern, wenn der Vermieter nicht „*zeitnah*“ den Mangel beseitigt und die Nutzbarkeit der Wohnung wieder herstellt.. (LG Berlin, Az. 63 S 39/15, aus: GE 2015, S. 1462)

Hat der Mieter nicht grob fahrlässig einen Wohnungsbrand verursacht und ist die Wohnung bis zum Abschluss der Instandsetzung vorübergehend nicht bewohnbar, kann der Mieter für diese Zeitspanne vollständige Mietminderung geltend machen. (LG Würzburg, Az. 44 S 119/23, aus: GE 2024, S. 289)

siehe auch: **Feuerschaden**
siehe auch: **Versicherung**

... Briefkasten

Ist der Briefkasten so klein, dass keine Post im Format DIN A 4 hineinpasst, kann die Miete um 0,5 % gemindert werden. (LG Bonn, aus: Wohnungsmängel und Mietminderung, Hrsg. BMV 1996). Der Briefkastenschlitz hat 32,5 cm breit und 3 cm hoch zu sein. (AG Berlin Charlottenburg, Az. 27 C 262/00, aus: NZM 2002, S. 163)

Funktioniert der ganze Briefkasten nicht, sind 1 % Mietminderung angemessen. (AG Mainz, Az. 8 C 98/96, aus: WuM 11/96, S. 701)

Ist kein Briefkasten vorhanden, kann die Miete um 3 % gemindert werden. (AG Hamburg, aus: WuM 1987, S. 272)

siehe auch: **Briefkasten**

... Dachboden

Wird durch den Dachbodenausbau der vertragsgemäße Gebrauch der darunter liegenden Wohnung beeinträchtigt, darf der Mieter die Mieter um 33 % mindern. Eine höhere Quote ist nur zulässig, wenn der Mieter eine ungewöhnlich hohe Beeinträchtigung und Belästigungen außerhalb der üblichen Arbeitszeiten nachweisen. (LG Berlin Az. 64 S 357/95)

Wird der Dachboden ausgebaut und kommt es dabei zu erheblichen Beeinträchtigungen für die darunter wohnenden Mieter, ist eine Minderung von mindestens 20 % angemessen, mit detailliertem Lärmprotokoll sogar bis zu 33 %. (LG Berlin, Az. 62 S 421/00, aus: Tsp 08.12.2001, S. I 15; LG Berlin, Az. 63 S 54/00, aus: MM 6/02, S. 33)

© Copyright Harald Grzegorzewski

Wird dem Mieter die vertraglich zugesicherte Nutzung des Dachbodens entzogen, kann er die Miete um 2 % mindern. Bei einer 75 m² großen Wohnung stellt der Wegfall der Dachbodennutzung einen erheblichen Mangel dar. (AG Köln, Az. 203 C 192/14)

siehe auch: **Modernisierungsmaßnahme: Dachboden**

... Durchlauferhitzer

Liefert der Durchlauferhitzer erst nach 15 Sekunden heißes Wasser, liegt kein Mangel vor, der eine Minderung rechtfertigt. (LG Berlin, Az. 63 S 194/06, aus: GE 2007, S. 655).

… Dusche

Ist die Duschkabine undicht und treten regelmäßig erhebliche Wassermengen aus, kann die Miete um 10 % gemindert werden. (AG Stuttgart, Az. 32 C 1562/19)

siehe auch: **… Badewanne**

... Einbauküche

Fehlt bei Einzug die mietvertraglich zugesicherte Einbauküche, kann die Miete um 100 % gemindert werden. (LG Itzehoe, Az. 1 S 397/96)

Fehlt bei Einzug die mietvertraglich zugesicherte Kücheneinrichtung, ist eine Mietminderung von 20 % gerechtfertigt. (LG Dresden, Az. 15 S 603/97, aus: WuM 7/01, S. 336)

Wird die Wohnung mit einer Einbauküche vermietet, wofür der Mieter neben der Miete monatlich 17,17 € (vertraglich 34,64 DM) zuzahlt, und wird die Küche mit Genehmigung des Vermieters im Mieterkeller eingelagert, weil der Mieter eine eigene Küche einbauen wollte, und wird später aus dem verschlossenen Keller die Einbauküche gestohlen, kann der Mieter die monatliche Zuzahlung nicht einstellen bzw. die Gesamtmiete um den „*Küchenbetrag*“ mindern mit der Begründung, es liege ein Mangel vor, weil die Einbauküche des Vermieters sei nicht mehr vorhanden ist. (BGH, Az. VIII ZR 198/15)

... Einbruch

Auch wenn öfter in die Mieträume eingebrochen wurde (hier: viermal in zwei Jahren), hat der Mieter noch kein Minderungsrecht. (OLG Düsseldorf, Az. 10 U 12/01, aus: GE 2002, S. 1058)

... Elektrik

Ist eine Steckdose lose, kann die Miete um 0,5 % gemindert werden. LG Berlin, Az. 64 S 334/03, aus: WuM 2004, S. 234)

Ist die Elektrik vollständig wegen eines Kabelbrands ausgefallen, den der Mieter nicht zu vertreten hat, kann die Miete um 100 % gemindert werden. (AG Berlin Neukölln, aus: MM 1988, S. 151)

Sind Elektro-, Heizungs-, Gas- und Wasserinstallationen nicht fertiggestellt, braucht keine Miete gezahlt zu werden. (OLG Rostock, Az. 3 U 23/01)

Wurde eine Mietwohnung im Altbau nicht als "*saniert*" oder "*modernisiert*" vermietet, müssen die vorhandenen Elektroleitungen auch nicht dem technisch neuesten Stand entsprechen. Ein Grund zur Minderung liegt nicht vor. (LG Berlin, Az. 64 S 103/03, aus: GE 2003, S. 1331)
Anmerkung: Allerdings kann der Mieter beanspruchen, dass ein "*Mindeststandard, der ein zeitgemäßes Wohnen*" ermöglicht, gewährleistet ist, wozu u. a. die Anschlussmöglichkeit für eine Waschmaschine sowie eine Steckdose im Badezimmer gehören. (BGH, Az. VIII ZR 281/03, aus: GE 2004, S. 1091)

siehe auch: **Modernisierungsmaßnahme: Elektroanschluss**

© Copyright Harald Grzegorzewski

... elektromagnetische Wellen

Wird die Bildschirmdarstellung am Computer durch Oberleitungen der Straßenbahn gestört, rechtfertigt das keine Mietminderung. (AG Frankfurt/Main, Az. 3/10 O 54/97, aus: NZM 1998, S. 371)

... Energieversorgung

Wird infolge von Modernisierungsarbeiten die Gasversorgung der Wohnung unterbrochen und kann der Herd nicht benutzt werden, ist eine Minderung von 10 % gerechtfertigt. Fällt in der Heizperiode zudem die Heizung aus, ist eine Minderung von weiteren 70 % erlaubt. (LG Berlin, Az. 67 T 70/02, aus: MM 11/02, S. 35)

Fällt die Gasversorgung aus und infolgedessen die Gas-Etagenheizung und die Warmwasserversorgung und die Kochmöglichkeit mit dem Gasherd, ist eine Mietminderung in den Wintermonaten um 85 % und in den Sommermonaten um 60 % gerechtfertigt. (AG Nürnberg, Az. 16 C 127/16, aus: WuM 2017, S. 398)

Wird ohne Ankündigung die Gasversorgung unterbrochen und fallen Heizung, Warmwasser und Gasherd aus, kann nach 3 Wochen Unterbrechung und Nichtstun des Vermieters eine Einstweilige Verfügung beantragt werden, um schnellstmöglich den Anschluss an die Gasversorgung wieder herzustellen. (LG Berlin, Az. 65 T 66/19, aus: ME Dez. 2019, S. 28)
Anmerkung: Zwar fand die Unterbrechung außerhalb der Heizperiode (im Mai) statt, aber fehlende Warmwasserversorgung und Kochmöglichkeit genügten für die Einstweilige Verfügung.

Hat der Mieter seine Stromrechnungen nicht bezahlt und sperrt der Energieversorger die Stromzufuhr, kann der Mieter wegen mangelhafter Gebrauchstauglichkeit der Wohnung die Miete nicht mindern; denn dieser Mangel ist der Sphäre des Mieters zuzurechnen, weil nicht der Vermieter, sondern der Mieter Vertragspartner des Energieversorgungsunternehmens ist. (BGH, Az. VIII ZR 113/10)

siehe auch: **... Elektrik**

… Fahrradkeller

Wird dem Mieter die vertraglich zugesicherte Nutzung des Fahrradkellers entzogen, ist eine Minderung von 2,5 % angemessen. (AG Menden, Az. 4 C 407/06)

Kann der Fahrradkeller von den Mietern wegen erheblicher Feuchtigkeit nicht genutzt werden, ist eine Minderung von 2 % angemessen. (AG Berlin Schöneberg, Az. 15 C 208/17, aus: ME Febr. 2019, S. 28)

Wird der Fahrradkeller im Zuge einer Modernisierung erheblich verkleinert (von 49 m² auf 7 m²), kann die Miete um 4,8 % gemindert werden. Die Duldung der Modernisierung durch den Mieter bedeutet keine konkludente Zustimmung zur Vertragsänderung. Die Mieterhöhung wegen dieser Modernisierung schließt das Minderungsrecht nicht aus. (BGH, Az. VIII ZR 51/20)

siehe auch: **Mietspiegel und Wohnwertmerkmale *… zur Merkmalgruppe Gebäude:***

… Fassadenbewuchs

Efeu an der Fassade mit darin nistenden Vögeln und damit einhergehender Vogellärm, Schmutz und auftretendes „*Ungeziefer*“ ist kein Minderungsgrund. (AG Köpenick, Az. 12 C 384/12, aus: GE 2013, S. 751)

siehe auch: **... Graffiti**
siehe auch: **Naturschutz**

... Fenster

© Copyright Harald Grzegorzewski

Fenster mit Einfachverglasung sind kein Mietmangel, wenn zum Zeitpunkt der Gebäudeerrichtung die Einfachverglasung nach der damaligen Wärmeschutzverordnung zulässig war. Höhere Heizkosten muss der Mieter hinnehmen. (OLG Saarbrücken, Az. 2 U 3/13)

Beschlagen die Fenster des einfach verglasten Wintergartens bei unter 10 °C derart, dass Wasser an den Fensterinnenseiten herunterläuft, ist die Nutzung des Wintergartens eingeschränkt und eine Minderung von 10 % gerechtfertigt. (AG Berlin Pankow- Weißensee, Az. 8 C 215/01, aus: GE 2002, S. 1067)

Werden alte Holzfenster mit Einfachverglasung im Rahmen einer Modernisierung gegen Isolierglasfenster ausgetauscht und verringert sich dadurch die Glasfläche (hier: um 23 %), liegt wegen des verringerten Lichteinfalls ein Mietmangel vor, der eine Minderung von 3 % rechtfertigt. (LG Berlin, Az. 67 S 312/01, aus: MM 4/04, S. 36)

Werden Holz-Doppelkastenfenster gegen Isolierglasfenster ausgetauscht und dadurch die Glasflächen kleiner (hier: um 28,85 %), kann wegen verringertem Lichteinfall die Miete um 3 % für jedes betroffene Fenster gemindert werden. (LG Berlin, Az. 67 S 502/11, aus: GE 2013, S. 1563)

Dringt durch das geschlossene Fenster bei Schlagregen Wasser in das Zimmer, kann die Miete um 5 % gemindert werden. Das gilt auch, wenn die Fenster der DIN-Norm entsprechen. (LG Berlin, Az. 61 S 437/81)

Wegen undichter Fenster kann die Miete um 6 % gemindert werden, sofern der Mangel dem Vermieter angezeigt wurde. (LG Berlin, Az. 63 S 503/11, aus: GE 2012, S. 898)

Keine Minderung wegen unerheblicher Zugluft bei den Holzkastendoppelfenstern. Ist als material- und konstruktionsbedingte Undichtheit hinzunehmen. (AG Berlin Schöneberg, Az. 104 C 85/15)

Sind die Fenster dermaßen undicht, dass Zugluft eindringt und zu Wärmeverlusten führt, kann die Miete bis zu 15 % gemindert werden. (AG Villingen-Schwenningen , Az. 11 C 243/14

Keine Mietminderung, wenn beim einfach verglastem Wintergarten Zugluft auftritt und gelegentlich Regenwasser eindringt. (AG Berlin Charlottenburg, Az. 226 C 211/18)

Dringt durch die geschlossenen Holzkastendoppelfenster eines Altbauhauses ein leichter Luftzug, so liegt kein Mangel vor, der einen Anspruch auf Instandsetzung, Modernisierung oder Mietminderung rechtfertigt. (LG Karlsruhe, Az. 9 S 157/05, aus: Tsp 10.02.2007, S. I 1)
Anmerkung: In einem Urteil über Mängel in einer Altbauwohnung hat der BGH bestätigt, dass "*gewisse Unzulänglichkeiten einer Altbauwohnung, die allgemein verbreitet sind*" (*siehe unter*: **... Fußboden**)

Ist bei Holzkastendoppelfenstern eine „*gewisse Zugigkeit*“ vorhanden, liegt kein Mangel vor, der eine Mietminderung rechtfertigen würde. Erst recht nicht, wenn ein beauftragter Handwerker den „*ordnungsgemäßen Zustand*“ der Fenster bescheinigt hat. (AG Berlin Neukölln, Az. 14 C 75/20, aus: GE 2021, S. 1066)
Anmerkung: Laut Urteil kann bei solchen Fenstern im Altbau „*eine komplette luftdichte Verschließung*“ nicht erwartet werden, wäre sogar „*kontraproduktiv*“. Erst, wenn „*Schlagregen*“ und „*Feuchtigkeit von außen*“ eindringen, könne ein Mangel angenommen werden.

Hätte sich der Mieter bei Besichtigung und Übergabe der Wohnung die alten Doppelkastenfenster genauer angesehen, wäre ihm der schlechte Zustand aufgefallen. Später kann er nicht die Miete mindern, wenn bei Winterkälte viele Fenster nicht dicht schließen und kalte Zugluft in die Wohnung eindringt. (LG Berlin, Az. 63 S 338/10, aus: GE 2011, S. 887)
Anmerkung: Erkennbar waren Schadstellen im Holz und im Anstrich und fehlender Fensterkitt.

Eisbildung bei Doppelkastenfenstern im Winter ist bei solchen Fenstern üblich und hinnehmbar und rechtfertigt keine Mietminderung. (BGH, Az. VIII ZR 316/09)

© Copyright Harald Grzegorzewski

Sind die Isolierglasfenster blind, weil Feuchtigkeit durch die Isolierung eindringt, ist eine Minderung von 5 % gerechtfertigt. (AG Kassel, Az. 802 C 2502/92)
Anmerkung: Im Schlafzimmer waren 2 und in der Küche 1 Scheibe durch Innenfeuchtigkeit beschlagen.

Haben nach der Modernisierung die Fenster eine kleinere Fläche (hier: insgesamt um 28 %), kann die Miete für jedes Fenster um 3 % (bei 8 Fenstern um insgesamt 24 %) dauerhaft gemindert werden. (LG Berlin, Az. 67 S 502/11)

Ist der Außenanstrich der Fenster erneuerungsbedürftig (aufgeplatzter Lack), kann die Miete nicht gemindert werden, solange die Fenster dicht sind. Allein der „optische" Eindruck erlaubt keine Mietminderung. (AG Berlin Wedding, Az. 7 C 159/14)

Werden durch Anbau eines Quergebäudes einige Fenster des Hauptgebäudes von außen zugemauert, ist eine Mietminderung wegen Wegfall des Küchenfenster um 10 % und wegen Wegfall des Badezimmerfenster um 5 % gerechtfertigt. (AG Berlin Schöneberg, Az. 104 C 346/18, aus ME April 2019, S. 27)

Wird ein neues Speisekammerfenster eingebaut, das sich nur noch einen Spalt öffnen lässt, kann die Miete gemindert werden. Ob vermieterseits Auflagen des Denkmalschutzes berücksichtigt werden mussten, ist unerheblich. (LG Berlin, Az. 64 S 270/18, aus MM 8/20, S. 30)

siehe auch: **Mängel an der Mietsache und Vertragsabschluss**

... Feuchtigkeit

Ist die Wohnung in einem Neubau noch etwas feucht, liegt kein Mietmangel vor und ist eine Mietminderung nicht gerechtfertigt. Stattdessen hat der Mieter die Neubaufeuchtigkeit selbst anzugehen, indem die Möbel von den Wänden gerückt und öfter gelüftet wird. (AG Langen, Az. 3 C 293/81)

Nicht sichtbarer Schimmel rechtfertigt keine Mietminderung. (LG Berlin, Az. 63 S 465/10, aus: GE 2011, S. 755)

Sind im Badezimmer und Schlafzimmer Feuchtigkeitsschäden mit Schimmelbildung vorhanden, kann die Miete um 30 % gemindert werden. (AG Siegburg, Az. 4 C 227/03, aus: WuM 2005, S. 55)

Sind die Wände in allen Räumen feucht und Schimmelflecken in Bad und Küche, kann die Miete um 15 % gemindert werden. (LG Berlin, Az. 64 S 356/98, aus: GE 2000, S. 345) Gemäß Urteil vom Landgericht Neubrandenburg sogar um 17 %. (Az. 1 S 297/01, aus: WuM 2002, S. 309)

Tritt Schimmelbildung nach einer Fenstermodernisierung auf, kann die Miete um 10 % gemindert werden, bis die Schimmelbildung beseitigt worden ist. Fehlerhaftes Lüftungsverhalten kann dem Mieter nicht vorgeworfen werden, wenn der Vermieter unterlassen hat, den Mieter rechtzeitig über spezielles Lüftungsverhalten aufzuklären. (AG Gotha, Az. 2 C 116/01, aus: WuM 2003, S. 601)

Kommt es nach dem Einbau moderner Fenster zur Schimmelbildung infolge fehlerhafter Lüftung und hatte der Vermieter den Mieter nicht auf besonderes Lüftungsverhalten hingewiesen, ist eine Minderung von 15 % gerechtfertigt. (LG Gießen, Az. 1 A 199/13)
Anmerkung: Laut Gutachten hätten die Möbel an den Außenwänden 10 cm von der Wand entfernt aufgestellt werden sollen, worauf der Vermieter ebenfalls nicht hingewiesen hat.

Kommt es an der Wohnzimmerdecke zur Schimmelbildung und ist auch die Raumluft schimmelbelastet, ist eine Mietminderung von 50 % gerechtfertigt. (LG Hamburg, Az. 307 S 144/07, aus: ZMR 2008, S. 456)
Anmerkung: Für die Höhe der Minderung war mit ausschlaggebend der Anteil des Wohnzimmers an der Gesamtfläche der Wohnung mit 60 %.

Kommt es im Schlafzimmer wegen Baumängel zur Schimmelbildung, kann der Mieter die Miete um 10 % mindern. Das gilt auch, wenn fehlerhaftes Heizen des Mieters die Schimmelbildung begünstigt, nicht

© Copyright Harald Grzegorzewski

aber verursacht hat, wie im Sachverständigengutachten festgestellt wurde. (LG Berlin, Az. 65 S 14/11, aus: GE 2012, S. 831)

Kommt es im Schlafzimmer über den Fußbodensockelleisten zur Schimmelbildung, weil der Vermieter unterlassen hat, den Mieter über korrektes Lüftungsverhalten zu informieren, kann der Mieter die Miete um 15 % mindern. Stellt der Vermieter dem Mieter ein Entfeuchtungsgerät zur Verfügung, bleibt das Minderungsrecht bestehen. (LG Berlin, Az. 65 S524/13)
Anmerkung: Das Zimmer der im Souterrain gelegenen Wohnung hätte laut Sachverständigen im Sommer geschlossen und mit einen Luftentfeuchtungsgerät trocken gehalten werden müssen, worauf der Vermieter nicht ausdrücklich hingewiesen hatte. Wie lange das Minderungsrecht bestanden hätte, blieb ungeklärt, weil die Mieterin inzwischen ausgezogen war.

Eine Minderung von 15 % ist gerechtfertigt, wenn es trotz regelmäßiger und ausreichender Lüftung und Beheizung der Räume zu Flecken und Schimmelbefall an den Wänden kommt. Dem steht nicht entgegen, wenn die Heiztemperatur in der Nacht herabgesenkt wird. (LG Berlin, Az. 67 S 346/05, aus: GE 2006, S. 913)

Kommt es im Zimmer zur Schimmelbildung, weil ein Kleiderschrank direkt an der Außenwand steht, kann der Mieter die Miete um 15 % mindern und Beseitigung der Schimmelbildung verlangen, wenn der Vermieter nicht bei Vertragsabschluss auf diese Gefahr und entsprechende Vorsichtsmaßnahmen hingewiesen hat. (LG Lübeck, Az. 1 S 106/13)

Sind die Außenwände mehrerer Zimmer der Wohnung sowie der Küche und des Badezimmers von Schimmel befallen und kann der Vermieter nicht nachweisen, dass bauliche Mängel ausscheiden, kann die Miete um 25 % gemindert werden. (LG Hamburg, Az. 307 S 39/09)

Sind alle Zimmer infolge baulicher Mängel der Außenwände mit Schimmelpilz befallen, kann die Bruttokaltmiete um 20 % gemindert werden. (AG Berlin Köpenick, Az. 17 C 475/00, aus: MM5/02, S. 37)

Ist die Wohnung feucht und bildet sich Schimmel in den Räumen, kann die Miete um 20 % gemindert werden. Das gilt auch, wenn gutachtlich keine baulichen Mängel vorliegen, weil dem Mieter nicht zugemutet werden kann, bis zu sechsmal die Wohnung zu lüften und ständig zu heizen, um eine Temperatur von mindestens 18 °C zu halten. (LG Konstanz, Az. 61 S 21/12)

Muss die Wohnung sechs- bis achtmal täglich stoßweise belüftet werden, um Schimmelbildung zu vermeiden, liegt ein Mangel vor, der eine Minderung von 10 % der Bruttowarmmiete rechtfertigt. Üblich und zumutbar ist dreimal täglich zu lüften. Überdies kann der Mieter Mangelbeseitigung verlangen. (AG Berlin Tempelhof-Kreuzberg, Az. 20 C 234/13, aus: WuM 2016, S. 170)
Anmerkung: Zweimal Stoßlüften am Tag ist normal und üblich: AG Bremen, Az. 9 C 447/13, LG Bonn, Az. 6 S 69/12, LG Landshut, Az. 15 S 339/23.

Feuchtigkeit und Schimmelbefall in der Wohnung rechtfertigen eine Minderung um 20 %. Behauptet der Vermieter, nicht Baumängel seien die Ursache, sondern das fehlerhafte Lüften des Mieters, obliegt dem Vermieter die Beweislast. (AG Osnabrück, Az. 48 C 31/12)

Dringt aus dem Boden unter einer Parterrewohnung Feuchtigkeit auf und beeinträchtigt nachhaltig die Gebrauchsfähigkeit der Wohnung, liegt ein erheblicher Mangel vor und rechtfertigt eine Mietminderung von 60 %. (AG Bad Vilbel, Az. 3b C 52/96, aus: WuM 11/96, S. 701)
Fall: Es stieg soviel Feuchtigkeit auf, dass im Schlafzimmer sich teilweise die Tapete ablöste und in der Küche und im Bad der Fliesenbelag Risse bekam. Außerdem entstanden durch die Feuchtigkeit erhebliche Gesundheitsgefahren für den Mieter.

Feuchtigkeit in der ganzen Wohnung rechtfertigt eine Minderung der Gesamtmiete in Höhe von 57 %. (AG Bergheim, Az. 28 C 147/10)

Ist die Wohnung infolge feuchter Wände und Decken unbewohnbar, braucht keine Miete gezahlt zu werden. (AG Potsdam, Az. 26 C 533/93, aus: WuM 1995, S. 534)

© Copyright Harald Grzegorzewski

Ist die gesamte Wohnung von Schimmel befallen und muss „*durchgehend gelüftet*“ werden, um die Schimmelbildung zu bekämpfen, so liegt eine Unbenutzbarkeit der Wohnung vor und kann die Miete um 100 % gemindert werden. (AG München, Az. 412 C 11503/09, aus: Tsp 18.09.2010, S. I 1)

Schimmelbildung in der Küche und der Toilette rechtfertigt eine Mietminderung von 25 %. (AG Marbach am Neckar, Az. 3 C 462/06, aus: WuM 2007, S. 385)

Kommt es in der Küche zur Schimmelbildung, kann die Miete um 15 % gemindert werden. (LG Berlin, Az. 65 S 136/10, aus: GE 2010, S. 1621)

Wird der Keller feucht, kann die Miete um bis zu 10 % gemindert werden. (LG Berlin, Az. 64 S 475/00, aus: GE 2001, S. 1606)

Feuchtigkeit im Keller ist kein Minderungsgrund, wenn das Gebäude über 50 Jahre alt ist. In Gebäuden dieses Alters muss mit „*gewissen*“ Mängeln gerechnet werden. (AG München, Az. 461 C 19454/09, aus: Tsp 03.07.2010, S. I 1)

Ein feuchter Keller im Altbau rechtfertigt keine Mietminderung, wenn dieser Zustand bereits bei Vertragsabschluss vorlag. (LG Berlin, Az. 67 S 61/10, aus: GE 2011, S. 408)

Bei einem Keller im Altbau muss immer mit einer „*leichten*“ Feuchtigkeit der Kellerwände gerechnet werden. Eine Mietminderung ist deshalb nicht gerechtfertigt. (AG Ansbach, Az. 2 C 2268/11)
Anmerkung: Im vorliegenden Fall hatte der Mieter nur Feuchtigkeitsschäden an eingelagerten Sachen bemängelt, aber keine Schimmel- und Salpeterbildung an den Wänden nachgewiesen.

Feuchtigkeit im Keller im Altbau ist ein Mietmangel und muss vom Vermieter beseitigt werden. Das gilt auch, wenn zum Zeitpunkt der Gebäudeerrichtung die damaligen Bauvorschriften eingehalten wurden, wenn der Mangel erst nachträglich durch Abnutzung und Witterung eingetreten ist. (LG Berlin, Az. 63 S 628/12)
Anmerkung: Das Gebäude wurde 1939 gebaut. Durch Abnutzung und Witterung über die Jahrzehnte wurde der Keller dermaßen feucht, dass Putz von den Kellerwänden fällt und eingelagerte Gegenstände schimmeln.

Feuchtigkeit im Kellerraum rechtfertigt eine Mietminderung von 3 %. (AG Berlin Spandau, Az. 5 C 4/15)

Feuchtigkeit im Keller eines 1896 erbauten Hauses ist kein Mangel, der eine fristlose Kündigung durch den Mieter rechtfertigt, nachdem eine geforderte Trockenlegung nicht erfolgte. (AG Brandenburg, Az. 30 C 90/23, aus: GE 2024, S. 1151)

Der Mieter kann weder die Miete mindern noch Schadenersatz verlangen, wenn er in erkennbar und erklärtermaßen bei Vertragsabschluss feuchten Räumen schadenanfällige Sachen einlagert. Kein Anfangsmangel ist die natürliche Verschlechterung der Bausubstanz im Laufe der Jahre. (LG Hamburg, Az. 307 S 54/99, aus: Tsp 15.04.2000)
Anmerkung: Wurde die Wohnung mit erkennbarem Schimmelbefall gemietet und kann deswegen nicht die Miete gemindert werden, entbindet das den Vermieter nicht von seiner Pflicht, den Schimmelbefall zu beseitigen, wie ein Amtsgericht in Berlin urteilte (*siehe*: AG Berlin Mitte, Az. 8 C 60/09)

Sind Feuchtigkeit und Schimmelbildung teilweise auf Baumängel und teilweise auf unzureichendes Heiz- und Lüftungsverhalten des Mieters zurückzuführen, muss das bei der Minderungsquote berücksichtigt werden; denn auch, wenn Feuchtigkeit durch einen Baumangel entsteht, nimmt das Ausmaß an Schimmelbildung durch zu wenig Heizen und zu geringes Lüften zu, so dass den Mieter eine Mitverantwortung an der Schimmelbildung trifft und infolgedessen nur eine geringe bis gar keine Minderung in Betracht kommt. (LG Berlin, Az. 67 S 279/08, aus: GE 2009, S. 1125)
Anmerkung: Im vorliegenden Fall wurde eine Minderung von 15 % begehrt, was vom Landgericht abgelehnt wurde wegen der Mitverantwortung des Mieters durch zu geringes Heizen und Lüften.

© Copyright Harald Grzegorzewski

Bei Schimmelbildung wegen gutachtlich nachgewiesener Baumängel kann die Miete auch dann gemindert werden, wenn der Mieter durch unzureichendes Heizen die Schimmelbildung begünstigt hat. (LG Berlin, Az. 65 S 14/11)

Bei Schimmelbildung kann auch dann die Miete gemindert werden, wenn gutachtlich nachgewiesen keine Baumängel vorliegen, weil daraus nicht umgekehrt geschlossen werden kann, dass der Mieter unzureichend gelüftet und die Schimmelbildung herbeigeführt hat. (LG Konstanz, Az. 61 S 21/12, aus: Tsp 27.11.2013, S. I 1)

Bei Schimmelbefall der Wohnung ist eine Minderung bis 20 % der Monatsmiete angemessen. (BGH, Az. VIII ZR 288/14)

Soll der Mieter mehr als sechsmal täglich lüften, um Schimmelbefall wegen besonders luftdichter Isolierglasfenster zu verhindern, liegt wegen Unzumutbarkeit ein Minderungsgrund in Höhe von mindestens 10 % vor. Unerheblich ist, ob dem Mieter bei Vertragsabschluss ein Merkblatt über richtiges Lüften und Heizen übergeben wurde. (LG Berlin, Az. 65 S 400/15)

Keine Mietminderung wegen Schimmelbildung, wenn die Ursache nicht in einer mangelhaften Bausubstanz, sondern im fehlerhaften Nutzungsverhalten des Mieters liegt (LG Kiel, Az. 1 S 102/11)
Fall: Der Mieter hatte vom Boden bis zur Decke im Zimmer einen Schrank ohne Rückwand eingebaut, was hinter den Türen zur Schimmelbildung infolge mangelnder Belüftung führte.

Keine Mietminderung wegen Schimmelbildung, wenn der Schimmel nicht von außen durch eindringende Feuchtigkeit, sondern von innen durch unzureichende Lüftung verursacht wird. ist einem Mieter zumutbar, wenn dadurch die Schimmelbildung verhindert werden könne. (LG Frankfurt/Main, Az. 2-17 S 89/11)
Anmerkung: Laut vom Gericht bestellten Sachverständigen hätte die Schimmelbildung durch drei- bis viermaliges Stoßlüften verhindert werden können.

Keine Mietminderung wegen Feuchtigkeit, wenn der Mangel festgestellt, aber dem Vermieter nicht angezeigt und stattdessen die Miete über sechs Monate lang vorbehaltlos weitergezahlt wird. Erst später den Mangel rückwirkend anzeigen, Minderung verlangen, mit der Miete aufrechnen und in Zukunft unter Vorbehalt zahlen zu werden, ist unzulässig, weil der Mieter sein Minderungsrecht verloren hat. (AG Pforzheim, Az. 6 C 63/16)

Baubedingte Feuchtigkeit im Mauerwerk rechtfertigt nur dann eine Mietminderung, wenn der Gebrauch der Wohnung dadurch erheblich beeinträchtigt ist. (LG Berlin, Az. 65 S 422/10, aus: GE 2011, S. 1310)

Keine Mietminderung wegen Schimmelpilzgefahr durch Wärmebrücken in den Außenwänden, wenn zum Zeitpunkt, als das Wohnhaus errichtet wurde, alle geltenden Bauvorschriften, DIN-Vorgaben und üblichen technischen Bauregeln eingehalten wurden. Eine nachträgliche Wärmdämmung an den Innenseiten der Außenwand kann der Mieter nicht verlangen. (BGH, Az. VIII ZR 271/17 und VIII ZR 67/18, aus: GE 2019, S. 113ff.)

Wird die Feuchtigkeit in einer 1-Zimmerwohnung mit Trocknungsgeräten über eineinhalb Monate lang bekämpft, kann die Miete um 80 % gemindert werden. (LG Köln, Az. 1 S 176/11)

Wird wegen Schimmelbildung die Miete gemindert und verschwindet der Schimmel nach einem Jahr, obwohl der Vermieter noch gar nicht tätig wurde, so darf mangelhaftes Heizen und Lüften des Mieters unterstellt werden und ist der Mieter verpflichtet, den Minderungsbetrag nachträglich an den Vermieter zurück zu zahlen. (LG Dessau-Roßlau, Az. 1 S 199/06)

Treten Feuchtigkeitsschäden in der Wohnung auf, obwohl keine Baumängel vorliegen, trifft den Mieter kein Verschulden durch falsches Wohnverhalten, wenn ihm bei Vertragsabschluss vom Vermieter ein fehlerhaftes Informationsblatt „*zum richtigen Lüftungsverhalten zur Vermeidung von Schimmelbildung*“ als Anlage zum Mietvertrag übergeben wurde. Weil der Vermieter trotz Mangelanzeige und Fristsetzung keine Mangelbeseitigung vornahm, kann der Mieter Schadenersatz für die Kosten der durch ihn

© Copyright Harald Grzegorzewski

veranlassten Mangelbeseitigung verlangen und eine Mietminderung von 25 % bis zum Abschluss der Mangelbeseitigung geltend machen. (LG Berlin, Az. 67 S 358/20, aus: GE 2021, S. 634)
Anmerkung: Laut Sachverständigem fehlte im Informationsblatt der Hinweis, dass im Sommer wegen hoher Tagestemperaturen und hoher Luftfeuchtigkeit nur nachts gelüftet werden soll.

Kein Anspruch auf Mangelbeseitigung und Mietminderung, wenn nach Einbau von Isolierglasfenstern in Bad und Kinderzimmer Schimmel auftritt und der Vermieter dem Mieter kein Konzept zum korrekten Heizen und Lüften zur Verfügung gestellt hat. Zur „*Verkehrssitte als Sozialnorm*“ gehört das Wissen, dass allgemein zweimal täglich für rund 10 Minuten alle Räume zu lüften sind und „*Feuchtespitzen*“ infolge Duschen, Kochen und Wäschetrocknen „*gesondert abzuführen*“ sind durch „*Stoßlüften*“ oder, noch effektiver, durch „*Querlüften*“. Der Mieter kann sich nicht auf Nichtwissen oder fehlenden Hinweisen berufen. (LG Landshut, Az. 15 S 339/23)

… Fogging

Schwarzverfärbung der Wände in der Wohnung (Fogging) rechtfertigen eine Mietminderung von 40 %. Unerheblich ist, ob vom Fogging tatsächlich eine Gefahr ausgeht. Allein das subjektive Gefühl von Ekel und mangelhafter Hygiene und die Ungewissheit vielleicht doch vorliegender Gesundheitsgefährdung reichen für die Minderung aus. (AG Düsseldorf, Az. 30 C 10487/08, aus: WuM 2009, S. 664)

siehe auch: **Kündigung wegen Schimmelbildung**
siehe auch: **Schimmelbildung**

... Fläche

siehe: **Fläche der Mietsache**

... Fliesen

Risse in den Fliesen, egal, ob Wand- oder Bodenfliesen, egal, ob im sofort sichtbaren oder weniger sichtbaren Bereich des Badezimmers, rechtfertigen eine Minderung von 2 %. (AG Münster, Az. 48 C 493/94, aus: WuM 1995, S. 704; LG Berlin, Az. 64 S 108/01, aus: GE 2001, S. 1606)

Wurden im Zuge baulicher Maßnahmen durch den Vermieter Fliesen entfernt (hier: einige Fliesen in der Küche) und nicht wieder ersetzt, ist eine Minderung von 5 % gerechtfertigt. Und zieht der Vermieter seine Instandsetzungspflicht über 2 Jahre in die Länge, sind sogar 10 % angemessen. (LG Hannover, Az. 1 S 1703/01, aus: WuM 2003, S. 317)

Sind die Fliesen im Bad mangelhaft verfugt, kann die Miete um 4 % gemindert werden. (LG Berlin, Az. 65 S 136/10, aus: GE 2010, S. 1621)

... Fußboden

Ist der Fußboden derart verformt, dass die Dielen in der Zimmermitte gegenüber ihrer Befestigung an der Wand um 5 cm abgesackt sind, liegt ein Mangel vor, der vom Vermieter beseitigt werden muss und bei Nichtinstandsetzung eine Mietminderung rechtfertigen würde. (AG Berlin Schöneberg, Az. 103 C 207/99, aus: MM 9/01, S. 46)

Weist der Parkettboden lose Stäbe, Fugen und Höhenunterschiede auf, ist eine Minderung von 6 % gerechtfertigt. (LG Berlin, Az. 63 S 54/00, aus: MM 6/02, S. 33)

Lässt der Mieter auf eigene Kosten einen Kunststoffboden verlegen, obwohl der Vermieter sich verpflichtet hat, den alten Nadelfilzboden auszuwechseln, so kann der Mieter keine Minderung geltend machen, wenn die von ihm beauftragte Firma mangelhaft arbeitet, indem sie auf den alten Nadelfilz den neuen Kunststoffboden verlegt, obwohl infolge Nässeeinbruch der Teppichboden noch feucht war. Das gilt auch, wenn die beauftragte Firma bei anderen Mietobjekten für den Vermieter tätig ist. (KG Berlin, Az. 12 U 310/03, aus: GE 2004, S. 1393)

© Copyright Harald Grzegorzewski

Knarrende Dielen und knarrendes Parkett im Altbau sind verkehrsüblicher Standard und rechtfertigen keine Mietminderung, wenn die Wohnung nicht als saniert und modernisiert vermietet wurde. Auch kann keine Instandsetzung verlangt werden. (BGH, Az. VIII ZR 281/03, aus: GE 2004, S. 1091)

Knarrende Dielen im Altbau sind kein Minderungsgrund wegen fehlender „*Trittschalldämmung*“. (AG Berlin Köpenick, Az. 7 C 127/14)

Wippende Dielen sind typisch im Altbau und somit kein Minderungsgrund. (AG Berlin Charlottenburg, Az. 206 C 317/07, aus: GE 2010, S. 129)

Eine optische Verfärbung des Parkettbodens im Balkontürbereich in Folge Kondenswasserbildung ist kein die Gebrauchsfähigkeit der Wohnung beeinträchtigender Mangel und rechtfertigt keine Mietminderung. (AG München, Az. 474 C 2793/12)

Ist der Parkettkleber mangelhaft und bewirkt eine Schadstoffbelastung und Gesundheitsgefahr, die aber durch ausreichendes Lüften ausgeschlossen werden kann, ist dennoch eine Mietminderung von 30 % gerechtfertigt. (BGH, Az. VIII ZR 411/12

... Gartennutzung

Ist vertraglich eine Gartennutzung vereinbart und wird dem Mieter die Nutzung nicht gewährt, liegt ein Minderungsgrund vor. (LG Köln, Az. 12 S 426/92)
Anmerkung: Weil auch Wasch- und Trockenraum nicht genutzt werden konnten, wurde eine Minderung von 20 % zugesprochen.

Gehört zur Mietsache ein Garten und lagert der Vermieter dort vorübergehend Baumaterialien und andere ähnliche Gegenstände, kann die Miete für diesen Zeitraum um 10 % gemindert werden. (AG Köln, Az. 214 C 83/94, aus: Tsp 11.06.2005, S. I 1)

Darf der Mieter den vorhandenen Hausgarten zwar betrachten, aber nicht nutzen, weil mietvertraglich kein Nutzungsrecht vereinbart ist, so steht dem Mieter deswegen kein Minderungsrecht zu. (AG Trier, Az. 8 C 279/07, aus: Tsp 14.06.2008, S. I 1)

Gehört zur Mietsache ein Garten und errichtet der Nachbar an seiner Grundstücksgrenze eine Sichtblende (1,50 m Höhe), infolgedessen die Aussicht seitlich eingeschränkt ist, liegt kein Grund für eine Mietminderung vor, weil der Gebrauch der Mietwohnung nicht gestört ist. (LG Karlsruhe, Az. 9 S 236/11)

... Gasversorgung

siehe: **... Energieversorgung**

... Gegensprechanlage + Klingelanlage

Funktioniert die Klingel- und Türöffnungsanlage nicht, kann die Miete um 5 % gemindert werden. (LG Berlin, Az. 64 S 21/98, aus: GE 1998, S. 1151)

Ist die Gegensprechanlage defekt, kann die Miete um 5 % gemindert werden. (LG Berlin, Az. 67 S 364/91; AG Rostock, Az. 41 C 183/98, aus: WuM 1/99, S. 64)

Funktioniert die Gegensprechanlage nicht, kann die Miete um 2 % gemindert werden (LG Berlin, Az. 64 S 356/98, aus: GE 2000, S. 345)

Bei defekter Gegensprech- und Klingelanlage ist eine Mietminderung von 5 % gerechtfertigt, weil aus der Dachgeschosswohnung der Eingangsbereich eingesehen werden kann. (LG Dessau-Roßlau, Az. 1 T 16/12)

... Geruchs- und Lärmbelästigung

© Copyright Harald Grzegorzewski

Dringen Küchengerüche aus einer im Erdgeschoss gelegenen Pizzeria nicht nur ins Treppenhaus, sondern auch in die darüber liegenden Wohnungen, ist eine Minderung von 10 % angemessen. Eine Minderung von 20 % ist zu hoch. Das gilt auch, wenn außerdem Gespräche des Küchenpersonals in der Wohnung zu hören sind; denn damit muss in einem hellhörigen Mietshaus gerechnet werden. Z. B. waren die Geräusche der Regentropfen auf der Veranda erheblich lauter zu hören als die Gespräche. (AG Köln, Az. 211 C234/98, aus: Tsp 15.04.2000)

Dringen Kochgerüche aus einer Pizzeria in der Nachbarschaft in die eigene Wohnung (wodurch dem Richter bei einer Ortsbesichtigung nach 15 Minuten schlecht wurde), kann die Miete um 15 % gemindert werden. (AG Köln, aus: WuM 1990, S. 338)

Dringen Fleisch- und Wurstgerüche aus einer Fleischerei durch den Dielenboden in die Wohnung darüber, kann der Wohnungsmieter die Miete um 5 % mindern. Das gilt auch, wenn der Mieter von der Existenz der Fleischerei vor Vertragsabschluss wusste; denn üblicherweise dringen Gerüche höchstens über geöffnete Fenster und Türen in andere Mieteinheiten, nicht aber durch den Fußboden. (AG Berlin Pankow-Weißensee, Az. 3 C 71/03, aus: MM 3/03, S. 31)

Der Mieter hat kein Minderungsrecht, wenn Kochgerüche aus der Nachbarwohnung in seine eigene Wohnung dringen. Erst recht nicht, wenn unterschiedliche Lebensgewohnheiten aufeinandertreffen: der belästigte Mieter zu einer Uhrzeit aufsteht und frühstückt, wo der Nachbar schon sein Mittagessen zubereitet. (LG Essen, Az. 10 S 491/98, aus: ZMR 2000, S. 302)

Dringt aus der Wohnung des Nachbarn penetranter Tiergeruch (hier infolge gehaltener Frettchen), sind 10 % Mietminderung angemessen. (AG Rendsburg, aus: WuM1989, S. 234)

Dringt in den Morgenstunden scharfer Geruch nach Schwefel und Ammoniak schwefelhaltige aus der darunter liegenden Backstube in die Wohnung, ist eine Minderung zwischen von 5 % bis 8 % je nach Intensität der Geruchsbelästigung gerechtfertigt und kann vom Vermieter Mangelbeseitigung verlangt werden. (AG Berlin Kreuzberg, Az. 24 C 19/21, aus: ME Januar 2023, S. 29)

Bei einer Geruchsbelästigung im Treppenhaus kann eine Mietminderung von 4 % angemessen sein. (AG Gießen, Az. 48 C 48/15)

Kann in den Parterreräumen das Heizöl aus dem Heizungskeller gerochen werden und zwingt zu mehrmaligem Lüften, ist eine Mietminderung von 15 % gerechtfertigt. (AG Augsburg, Az. 73 C 2242/01, aus: WuM 2002, S. 605)

Üble Gerüche im Bad rechtfertigen eine Minderung um 5 %. (LG Berlin, Az. 64 S 334/03, aus: WuM 2004, S. 234)

Penetranter Uringeruch aus der verwahrlosten Nachbarwohnung rechtfertigt eine Mietminderung von 5 %. Egal, zu welcher Jahreszeit der Geruch auftritt. (AG Berlin Charlottenburg, Az. 231 C 647/03, aus: MM 6+7/04, S. 45)

Fauliger Abwassergeruch in der Wohnung rechtfertigt eine Mietminderung von 10 %. (AG Berlin Mitte, Az. 4 C 138/16 sowie BGH, Az. VIII ZR 100/18)

Deutlich hörbare Toilettengeräusche eines „*Stehpinklers*“ aus der Nachbarwohnung eines Wohnhauses von 1978 sind ein Mangel und rechtfertigen eine Mietminderung von 10 %. (LG Berlin, Az. 67 S 335/08)

Toilettengeräusche aus der Nachbarwohnung (hier: Urinstrahlgeräusche) in einem Altbau aus den 50er Jahren sind kein Mangel und rechtfertigen keine Mietminderung. (LG Berlin, Az. 65 S 159/12, aus: GE 2013, S. 814)
Anmerkung: Die Bedeutung des Alters des Wohnhauses hängt mit der Bauweise zusammen, inwieweit ein WC-Becken auf einem Beton- bzw. Estrichboden angebracht ist und Geräusche anders als bei einem Dielenboden mit darunter liegender Schüttung weiterleitet.

© Copyright Harald Grzegorzewski

Dringt Brandgeruch aus Nachbarhäusern in die eigene Wohnung, weil dort noch mit Kohleöfen geheizt wird und eventuell unzulässige Brennstoffe verwendet werden, liegt kein Grund für eine Mietminderung vor; wenn es sich bei den Nachbarhäusern um alte Wohngebäude handelt, die auf ebenso alte Heizungstechniken schließen lassen. (AG Münster, Az. 3 C 3832/06, aus: Tsp 22.12.2007, S. I 1)

Lärm und Geruch durch die Rheinschifffahrt sind kein Minderungsgrund. Wer eine Wohnung im Rheinau-Hafen bezieht, weiß um den fahrenden und im Hafen ruhenden Schiffsverkehr und kann deshalb keine Minderung durchführen. (AG Köln, Az. 223 C 26/11, aus: GE 2011, S. 1270)

siehe auch: **... Hundedreck**
siehe auch: **... Lärm**
siehe auch: **... Tabakrauch**
siehe auch: **Mietminderung und Beweislast**

... Geschäftsleerstand

siehe: **Kündigung wegen Leerstand**

... Graffiti

Graffitis an der Außenwand einer Gewerbeimmobilie rechtfertigen keine Mietminderung, solange das äußere Erscheinungsbild des Gebäudes dadurch nicht verwahrlost erscheint und die Nutzbarkeit der Mieträume nicht maßgeblich beeinträchtigt ist. Nur bei "*Luxusimmobilien*" kann eine Minderung allein wegen der Schmierereien gerechtfertigt sein. (AG Leipzig, Az. 49 C 5267/00, aus: Tsp 30.06.01, S. I 9)

Graffiti an der Außenwand und dem Hauseingang eines Wohngebäudes stellen einen Mangel dar, wenn bei Vertragsabschluss die Flächen in einem "*optisch einwandfreien Zustand*" waren und solche Verunstaltungen nicht zu „O*rtssitte*“ gehören. In diesem Fall hat der Mieter hat das Recht, vom Vermieter Beseitigung des Graffitis zu verlangen. (AG Berlin Charlottenburg, Az. 233 C 47/06, aus: GE 2007, S. 227)
Anmerkung: Ist der Vermieter – wie z. B. in Berlin nach § 9 III 3 Berliner Bauordnung – verpflichtet, „*Farbschmierereien, unzulässige Beschriftungen, Plakatierungen und ähnliches*" von der Außenfläche zu entfernen, wenn sie "*von Verkehrswegen oder allgemein zugänglichen Stätten aus wahrnehmbar sind*", so gehört Graffiti nicht zur "*Ortssitte*", wie das Amtsgericht feststellte.

Graffiti an der Außenwand des Hauses stellt kein wohnwertminderndes Merkmal dar, weil der Eingangsbereich nicht betroffen ist und somit kein schlechter Wohnzustand besteht. (AG Berlin Mitte, Az. 20 C 50/14, aus: Tsp 20.12.14, S. I 1)

Graffiti an der Außenfassade der Erdgeschosswohnung stellt kein wohnwertminderndes Merkmal dar, wenn vertraglich kein bestimmter Fassadenzustand vereinbart wurde, es sich um keine Luxusimmobilie handelt und die Wohnung des Mieters sich im 2. OG befindet, so dass ein Mangel seiner Wohnung ausscheidet. (AG Berlin Mitte, Az. 7 C 43/14, aus: GE 2015, S. 462)

Graffiti an der Außenwand (im Parterrebereich), kleine Putzschäden im Treppenhaus und Abnutzungen am Gebäude stellen kein wohnwertminderndes Merkmal dar. (LG Berlin, Az. 67 S 76/15, aus: GE 2015, S. 1599)

Großflächige Graffiti im Eingangsbereich des Mietshauses, stellen eine erhebliche Beeinträchtigung des Gesamteindrucks und der Wohnqualität dar. Der „*verunstaltete und verwahrloste Eindruck*“ rechtfertigt eine Minderung der Miete. Das gilt auch in einfache Wohnlagen mit geringem Mietniveau. (AG Berlin Tempelhof-Kreuzberg, Az. 5 C 313/07, aus: Tsp 24.05.2008, S. I 1)

Großflächige Graffiti im Treppenhaus berechtigen eine Mietminderung von 5 %. Außerdem können die Mieter die Beseitigung der Graffiti verlangen. (AG Berlin Lichtenberg, Az. 103 C 138/09)

Werden Jahre nach Einzug des Mieters Graffiti im Treppenhaus angebracht, liegt kein Mietmangel vor, der den Mieter berechtigt, vom Vermieter Beseitigung zu verlangen und solange die Miete zu mindern.

© Copyright Harald Grzegorzewski

Der Umstand, bei Übernahme der Wohnung ein frisch gestrichenes Treppenhaus vorgefunden zu haben, stellt keine „*Beschaffenheitsvereinbarung*“ dar. (LG Berlin, Az. 63 S 619/09, aus: GE 2010, S. 1541)

siehe auch: **Betriebskostenart: Graffiti**

... Hauseingang

Ist die Regenrinne am Dach so defekt, dass Regenwasser in großen Mengen direkt vor der Haustür niedergeht, kann der Mieter die Miete um 10 % mindern, bis der Mangel abgestellt ist. (KG Berlin, Az. 12 U 104/03, aus: GE 2003, S. 1611)

Eine „*schwergängige*“ Hauseingangstür ist kein Grund für eine Mietminderung. Anders verhält es sich, wenn durch den Mieter konkrete Nachteile wie „*Übernachten von Fremden im Hausflur oder ein übermäßiges Auskühlen des Treppenhauses*“ nachgewiesen wird. (LG Berlin, Az. 63 S 186/06, aus: GE 2007, S. 367)

siehe auch: **Haustür**

... Hausreinigung

Werden die Leistungen zur Hausreinigung „*schlecht*“ erbracht, ist der Mieter nicht zu einer Kürzung der in der Betriebskostenabrechnung enthaltenen Hauswartkosten berechtigt. (AG Dresden, Az. 145 C 4764/05)
Anmerkung: Das Gericht ließ stattdessen einen Verstoß gegen das Wirtschaftlichkeitsgebot zu, was bedeuten würde, dass bei gleicher „*schlechter*“ Leistung ein kostengünstigerer Hausreiniger angemessen wäre.

Werden Hausreinigung, Müllentsorgung und Gartenpflege unregelmäßig und unzureichend ausgeführt, kann der Mieter Mangelbeseitigung und bei „erheblicher Gebrauchsbeeinträchtigung“ auch Minderung der Miete verlangen. (LG Berlin II, Az. 67 S 100/24, aus ME 444 Sept. 2024, S. 28)

... Heizung und Raumtemperatur

Wird in den Mieträumen im Winter nur eine Temperatur von 16 bis 18 °C erreicht, ist eine Minderung bis zu 30 % gerechtfertigt, wenn gleichzeitig das Trinkwasser Braunverfärbungen aufweist. (AG Görlitz, Az. 1 C 1320/96)

Fällt die Heizungsanlage aus und können die Wohnung deswegen nicht genutzt werden, ist eine Minderung von mindestens 70 % gerechtfertigt. (LG Berlin, Az. 67 T 70/02, aus: MM 11/02, S. 35; LG Berlin, Az. 61 S 37/02, aus: MM 12/02, S. 44)

Fällt in der Heizperiode die Heizungsanlage vollständig aus, kann die Miete wegen erheblicher Mängel um 70 % gemindert werden. (AG Berlin Charlottenburg, Az. 216 C 7/13)
Anmerkung: Ursache für den Heizungsausfall war der Austausch einer Ölzentralheizung gegen Gas-Etagenheizungen.

Funktioniert die Ölheizung nur über einen von zwei Öfen und ist die Wohnung nur schlecht beheizt, ist eine Mietminderung von 20 % gerechtfertigt. (LG Berlin, Az. 1 C 545/06, aus: Tsp 10.11.2007, S. I 1)

Ein Mangel liegt vor und rechtfertigt eine Minderung, wenn in der Zeit von 6:00 Uhr morgens bis 23:00 Uhr nachts keine 20 °C, zur gleichen Zeit im Badezimmer keine 21 °C und von 23:00 Uhr bis 6:00 Uhr morgens in allen Räumen keine 18 °C erreicht werden. (LG Berlin, Az. 64 S 266/97; (AG Fürstenwalde, Az. 12 C 481/04, aus: GE 2005, S. 1131)
Anmerkung: Der Mangel muss dem Vermieter unverzüglich mitgeteilt und mit Fristsetzung Mangelbeseitigung verlangt werden. Um zu mindern, muss der Mieter Temperaturmessungen über einen "*nennenswerten*" Zeitraum mit einem geeichten Thermometer durchführen und das Nichterreichen der genannten Mindesttemperaturen nachweisen.

© Copyright Harald Grzegorzewski

Wird in der Wohnung nur eine Temperatur bis 18 Grad Celsius erzielt, liegt ein Mangel vor, der eine Mietminderung von 10 % rechtfertigt. Eine mietvertragliche Vereinbarung, wonach diese Temperatur ausreichend sei, ist unwirksam. (AG Berlin Charlottenburg, Az. 19 C 228/98, aus: MM 6/2000, S. 39)

Werden in der kalten Jahreszeit in der Wohnung nur 19 Grad Celsius erreicht und kann die Wärme nur zentral von der Küche aus eingestellt werden, liegt ein erheblicher Mangel vor und rechtfertigt in den Monaten Januar und Februar eine Minderung von 20 % und in den Monaten März und April eine Minderung von 10 %. (AG Köln, Az. 201 C 481/10)

Werden in der Wohnung keine mindestens 20 °C erreicht, ist eine Minderung von 10 % gerecht-fertigt. AG Potsdam, Az. 23 C 236/10)

Werden in den Mieträumen nur 19 °C erreicht, liegt ein Mangel vor, der eine Minderung von 5 % rechtfertigt. (LG Berlin, Az. 63 S 423/11)

Wird in den Gewerberäumen (hier: ein Café) im Februar keine Temperatur von mindestens 20 Grad erreicht, ist eine Mietminderung von 35 % gerechtfertigt. Das gilt auch, wenn das Café in einer "*Mall*" (Einkaufspassage) liegt und die Eingangstür ständig geöffnet ist. (KG Berlin, Az. 8 U 9211/00, aus: GE 2001, S. 730)

Werden keine 20 °C in den Gewerberäumen erreicht, kann die Miete um 35 % gemindert werden. (KG Berlin, Az. 8 U 9211/00, aus: GE 2002, S. 730)

Liegen in den Sommermonaten die Temperaturen im Gewerberaum bei 30 °C und höher, hat der Mieter kein Recht zur Mietminderung, wenn die hohen Temperaturen durch Sonneneinstrahlung entstehen und das Gebäude keine baulichen Mängel aufweist. (KG Berlin, Az. 8 U 48/11)
Anmerkung: Das Gericht wies darauf hin, dass zum Beweis extrem hoher Temperaturen ein genaues Messprotokoll gehört mit Angabe der Tage und Temperaturverhältnisse innen und außen.

Liegen die Raumtemperaturen im Schlafzimmer während der Heizperiode ständig über 18 °C, obwohl der Thermostat des Heizkörpers auf Null steht, so liegt ein Mangel vor und kann der Mieter Mangelbeseitigung verlangen. (LG Berlin Az. 67 S 357/15)
Anmerkung: Bei laufender Heizung mit Einrohrsystem gibt das Heizungswasserrohr auch bei abgestelltem Heizkörper ständig Wärme ab, um die anderen Heizkörper zu versorgen. Nur ein Umbau auf Zweirohrsystem oder Dämmung des Heizungsrohr kann hier Abhilfe schaffen. Da die Kosten die sogenannte „*Opfergrenze*“ beim Vermieter nicht überschreiten (*siehe unter*: **Opfergrenze**)

Ein kurzfristiger Heizungsausfall an einzelnen Tagen für mehrere Stunden (hier: an 6 Tagen innerhalb von 3 Monaten) ist nur ein „*geringfügiger Mangel*“ und rechtfertigt keine Mietminderung. (OLG Brandenburg, Az. 3 U 10/07)

Ist die Heizung in einem kleinen Zimmer in den Wintermonaten (hier: November bis März) defekt, kann die Miete um 8 % gemindert werden, im April nur noch um 4 % und im Mai gar nicht mehr. (AG Gießen, Az. 48 C 48/15)

Werden im Sommer keine „*den vertraglichen Zwecken*“ entsprechende Temperaturen in den Mieträumen erreicht (hier: in einer Gaststätte) und ist die Heizung ausgeschaltet, kann die Miete gemindert und bei weiterer Nichtbeheizung der Mietvertrag gekündigt werden. (OLG Düsseldorf, Az. 24 U 65/10)

Funktioniert die Heizung außerhalb der Heizperiode nicht und werden die Wohnräume „*unangenehm*“ kalt, kann die Miete um 50 % gemindert werden. (AG Villingen-Schwenningen, Az. 11 C 243/14)

Übliche Fließ- und Strömungsgeräusche der Heizung sind kein Minderungsgrund. Erst wenn die Geräusche von „*besonderer Intensität*“ sind, was der Mieter nachweisen muss, könnte eine Minderung gerechtfertigt sein. (LG Berlin, Az. 63 S 186/06, aus: GE 2007, S. 367)

© Copyright Harald Grzegorzewski

Anmerkung: Behauptet der Mieter intensive Geräuschstörung, muss er substantiiert die Lärmbelästigung vortragen. Nur zu behaupten, es sei ständiges Rauschen und nach Ventilbetätigung unregelmäßige Klopfgeräusche zu hören, reicht nicht aus.

Sind tagsüber und nachts Geräusche aus der Heizung zu hören, die bei 27-28 dB liegen, so liegt kein Mangel vor, weil keine Höchstwerte nach DIN 4109 überschritten werden; denn die in DIN 4109 genannten Grenzwerte von 25 dB betreffen nur Geräusche aus Gewerbebetrieben, nicht aus hausinternen Heizungsanlagen. (LG Berlin, Az. 67 S 601/09)

Sind während der Monate, in denen ständig geheizt wird, immer wieder Klopfgeräusche aus der Heizung in der Wohnung und besonders laut und nachts im Schlafzimmer zu hören, kann die Miete für die betroffenen Wohnräume um 25 % gemindert werden. Außerhalb der Heizmonate besteht in gleicher Höhe ein Zurückbehaltungsrecht, bis der Mangel behoben ist. (LG Osnabrück, Az. 1 S 317/17, aus: GE 2019, S. 387)
Anmerkung: Statt der üblichen „*Heizperiode*“ von Oktober bis April ließ das Gericht nur für die Monate, in denen tatsächlich ständig geheizt wurde (hier November bis März), die Minderung zu. Für die restlichen Monate wurde ein Zurückbehaltungsrecht zuerkannt.

Werden trotz behaupteter Funktionsstörungen der Heizung Zimmertemperaturen von 20 °C erreicht, liegt kein erheblicher Mangel vor, der eine Mietminderung rechtfertigt. (AG Frankfurt/Main, Az. 33 C 1402/13)

Fällt die Gas-Etagenheizung in den Wintermonaten aus, ist eine Mietminderung von 85 % gerechtfertigt. (AG Nürnberg, Az. 16 C 127/16)

Fallen Heizung und Warmwasser vollständig aus, kann die Miete für Oktober um 20 %, für November um 30 %, für Dezember, Januar und Februar um 50 % und für März um 30 % gemindert werden. (AG Berlin Mitte, Az. 20 C 318/21, aus: ME 428 November 2022, S. 28)

siehe auch: **... Elektrik**
siehe auch: **Heizungstechnik**
siehe auch: **Kündigung wegen Raumtemperatur**
siehe auch: **Raumtemperatur in Mieträumen**

... Helligkeit

Kein Mietmangel und damit kein Minderungsrecht liegen vor, wenn der Lichtschein einer Leuchtreklame in die Wohnung fällt. In Großstädten müsse mit solchen Lichteinfällen in Wohnungen gerechnet werden. (LG Berlin, Az. 64 S 353/03, aus: MM 8/04, S. 10)

In kleinen Orten mit dichten Wohnsiedlungen kann Dauerlicht vom Nachbargrundstück unzumutbar sein (hier: eine 40 Watt starke Außenlampe). Weil ein "*erhebliches Gefühl der Lästigkeit*" besteht, kann Beseitigung der Lampe verlangt werden. (LG Wiesbaden, Az. 10 S 46/01, aus: Tsp 27.11.2004, S. I 1)

... Hochwasser

Kann die Wohnung wegen Hochwasser nicht genutzt werden, braucht keine Miete gezahlt zu werden. (LG Leipzig, Az. 1 S 1314/03, aus: NZM 2003, S. 510)

Kann der Keller wegen Hochwasser im Dezember und Januar nicht genutzt werden, braucht der Mieter über das ganze Jahr für den Keller keine Miete zahlen. (LG Kassel, Az. 1 S 128/96, aus: NJW-RR 1996, S. 1355)

... Hundedreck und Katzendreck

Erhebliche Geruchsbelästigung durch ständigen Hundekot im Treppenhaus stellt einen Mietmangel dar und erlaubt eine Mietminderung von 20 %. (AG Münster, Az. 8 C 749/94)

© Copyright Harald Grzegorzewski

Hält der Vermieter in seiner bewohnten Parterrewohnung mit Garten über 30 Katzen und dringt starker Geruch von Kot und Urin in die darüber liegende Wohnung und kann nur bei geschlossenen Fenstern geschlafen werden, ist eine Mietminderung bis zu 15 % gerechtfertigt. (AG Brühl, Az. 28 C 402/05)

siehe auch: **Kündigung wegen Tierhaltung**
siehe auch: **... Treppenhaus**

… Instandsetzung

Lässt der Vermieter Instandsetzungs- oder Modernisierungsarbeiten in der Wohnung durchführen, kann der Mieter die Miete mindern. Ob die Modernisierung geduldet werden muss, ist unerheblich. Wird dem Mieter für die Dauer der Arbeiten eine Ersatzwohnung angeboten, muss er davon keinen Gebrauch machen und behält sein Minderungsrecht. (LG Berlin, Az. 65 S 194/17, aus: WuM 2018, S. 359)

siehe auch: **Instandsetzung und Ersatzwohnung**
siehe auch: **Modernisierung und Aufwandsentschädigung**

... Jalousien

siehe: **… Rollladen**
siehe: **Rollladen**

... Kabelanschluss

siehe: **... Antennenanschluss**

... Kakerlaken

siehe: **... Ungeziefer**

... Katzendreck

siehe: **... Hundedreck und Katzendreck**

... Keller

Steht der vertraglich vereinbarte Keller nicht zur Verfügung, kann die Miete um 5 % gekürzt werden. (LG Berlin, Az. 64 S 21/98, aus: GE 1998, S. 1151)

Werden die Kellerfenster durch Vorbauten am Haus verdunkelt, wodurch kaum Tageslicht eindringt, kann die Miete nicht gemindert werden, weil der Keller nicht für Wohnzwecke vermietet wurde. Das gilt auch, wenn der Mieter den Keller zu einem „*Hobbyraum*“ umgestaltet hat. (AG Tecklenburg, Az. 13 C 171/20)

siehe auch: **… Fahrradkeller**
siehe auch: **… Kellerbeleuchtung**

... Konkurrenz

siehe: **Konkurrenzschutz**

... Lärm

Wegen Lärm kann über einen längeren Zeitraum die Miete gemindert werden, wenn in regelmäßigen Abständen die Mängelanzeige wiederholt und vom Vermieter Abhilfe verlangt wird. (AG Berlin Pankow-Weißensee, Az. 100 C 163/07, aus: GE 2007, S. 1491)

© Copyright Harald Grzegorzewski

Fall: Nach gerichtlich für einen abgeschlossenen Zeitraum zugestandener Minderung wurde die Miete erneut über einen Zeitraum von 17 Monaten gemindert, ohne dem Vermieter erneut den Grund als Mangel anzuzeigen und von ihm Abhilfe zu verlangen.
Anmerkung: Offen ließ das Gericht, ob die Mängelanzeige monatlich, zweimonatlich oder in noch größeren Zeiträumen vorzunehmen ist.

Finden im Haus erhebliche Bauarbeiten statt, die eine Nutzung der Mietsache (hier: Gewerberäume) wegen ständiger Klopf- und Hammergeräusche stört, ist eine Minderung von 20 % der Nettokaltmiete angemessen. (KG Berlin, Az. 8 U 5397/97)

Wird nahe der Mietwohnung eine ehemalige Eisenbahnstrecke unter üblichem Baustellenlärm ausgebaut, kann eine Mietminderung gerechtfertigt sein. (LG Köln, Az. 10 S 295/99, aus: WuM 2/01, S. 78)

Tritt zur Lärmbelästigung noch Staubbelästigung hinzu, sind zur Minderung wegen Lärmbelästigung weitere 5 % Minderung angemessen. (AG Berlin Schöneberg, Az. 12 C 374/96, aus: GE 1996, S. 1499)

Die Miete kann auch dann wegen Baulärm gemindert werden, wenn der Vermieter den Lärm nicht zu vertreten hat. (AG Berlin Mitte, Az. 9 C260/07, aus: GE 2008, S. 1262)

Eine Mietminderung kann bei Gewerbemietverträgen, anders als bei Wohnungsmietverträgen, sachlich begrenzt ausgeschlossen werden, z. B. wenn der Vermieter die Beeinträchtigung nicht zu vertreten hat oder nicht abwehren kann oder nicht gegen den Verursacher Schadenersatzansprüche geltend machen kann. Die Klausel: "*Eine Minderung der Miete ist ausgeschlossen, wenn durch Umstände, die der Vermieter nicht zu vertreten hat (z.B. Verkehrsumleitung, Straßensperrungen, Bauarbeiten in der Nachbarschaft usw.), die gewerbliche Nutzung der Räume beeinträchtigt wird*", ist keine unangemessene Benachteiligung des Gewerbemieters nach § 307 BGB und deshalb wirksam. (BGH, Az. XII ZR 62/06)

Lärmbelästigungen, die von Bauarbeiten auf dem Nachbargrundstück ausgehen, rechtfertigen eine Minderung von 15 %. Finden die Bauarbeiten auch nachts statt, sind bis zu 30 % gerechtfertigt. (AG Berlin Mitte, Az. 7 C 147/06, aus: MM 6/07, S. 31)

Wird im dicht bebauten Innenstadtbereich ein Nachbargebäude abgerissen und kommt es dadurch zu Baulärm- und Staubbelästigungen, so liegt eine Beeinträchtigung der Gebrauchstauglichkeit der Mietsache vor und ist eine Mietminderung von 10 % der Bruttowarmmiete gerechtfertigt. (KG Berlin, Az. 22 U 100/07, aus: GE 2009, S. 719)

Finden auf dem Nachbargrundstück Abriss- und Bauarbeiten statt und war bei Vertragsabschluss mit solchen Arbeiten nicht zu rechnen, weil dort ein genutzter Flachbau stand, kann die Miete gemindert werden. Unerheblich ist, ob der Vermieter den Baulärm zu vertreten bzw. selbst veranlasst hat. (LG Berlin, Az. 67 S 476/13)
Fall: Bei Mietbeginn befand sich auf dem Nachbargrundstück ein Flachbau, der später abgerissen und durch ein mehrstöckiges Gebäude ersetzt wurde.

Finden auf dem Nachbargrundstück Bauarbeiten statt und waren bei Vertragsabschluss trotz sichtbar vorhandener Baulücke Art und Umfang möglicher Baumaßnahmen nicht vorhersehbar, insbesondere die Beeinträchtigungen durch Lärm und Staub, kann die Miete gemindert werden. (LG Hamburg, Az. 334 S 20/14)

Finden auf dem Nachbargrundstück umfangreiche Bauarbeiten statt und war bei Bezug der Wohnung das Grundstück mit Bäumen bewachsen und somit als Bauland nicht sofort erkennbar, ist für die Dauer der Bauarbeiten wegen Lärm- und Staubimmissionen eine Mietminderung von 20 & angemessen. (LG Berlin, Az. 67 O 76/16)
Anmerkung: Erst 13 Jahre nach Bezug der Wohnung fanden die Bauarbeiten statt. Von der gezahlten vollen Miete forderte die Mieterin am Ende der Bauarbeiten rückwirkend den Minderungsbetrag.

© Copyright Harald Grzegorzewski

Baulärm von einer Großbaustelle rechtfertigt für die Dauer Arbeiten eine Mietminderung von 15 %. Nicht erforderlich sind Lärmmessungen und Lärmprotokoll; denn wo ein Gebäudekomplex mit 200 Wohnungen, Geschäften, Büros und einem Hotel errichtet wird, kann von einer ständigen erheblichen Geräuschemission ausgegangen werden. Der Umstand, dass Baulärm nicht täglich den gleichen Pegel aufweist, entbindet nicht von der Zulässigkeit einer pauschalen Mietminderung. (LG München I, Az. 31 S 20691/14)
Anmerkung: Laut Urteil hätte kein Recht zur Minderung bestanden, wenn der Vermieter keine eigenen Abwehr- oder Schadenersatzansprüche gegen den Verursacher geltend machen könnte und den Lärm wie der Mieter erdulden müsste. Weil der Vermieter hierfür aber keinen Beweis führte, blieben Mangel und Minderungsrecht bestehen (*siehe hierzu*: **Mietminderung und Schadenersatzanspruch des Vermieters**)

Lärm von einer gegenüberliegenden Großbaustelle rechtfertigt eine Mietminderung von 15 % der Bruttomiete. (AG Berlin Schöneberg, Az. 2 C 166/17, aus: ME April 2019, S. 27)

Lärm von einer angrenzenden Großbaustelle rechtfertigt eine pauschale Mietminderung von 30 %, wenn bei Mietvertragsschluss keine Baulücken in der Nachbarschaft zu erkennen waren, die auf spätere Bautätigkeiten hätten schließen lassen. (AG Nürnberg, Az. 28 C 6191/18, aus: WuM 2019, S. 434).

Lärm von der benachbarten Großbaustelle rechtfertigen eine Mietminderung von 15 %. Eine höhere Minderung scheidet aus, weil der Baulärm nur tagsüber vorliegt. Unerheblich ist, ob dem Vermieter gegenüber dem Eigentümer des Nachbargrundstücks, der die Baumaßnahmen veranlasst hat, irgendwelche Ansprüche zustehen. (LG Berlin, Az. 64 S 190/18, aus: GE 2019, S. 1309)

Baulärm vom Nachbargrundstück, wo eine Tiefgarage abgerissen und ein Wohnhaus errichtet wurde und die Arbeiten über 2 Jahre andauerten, rechtfertigt eine Mietminderung von 20 %, die rückwirkend eingefordert werden kann. Das gilt auch, wenn der Lärm von einem Dritten ausgeht der Vermieter gegenüber dem Dritten keinen Abwehr- bzw. Entschädigungsanspruch hat. (LG Berlin, Az. 67 S 309/18, aus: GE 2019, S. 319)

Wer eine Wohnung im Bereich einer vorhandenen Stadtbahntrasse mietet, kann nicht wegen erhöhter Lärmbelästigung die Miete mindern, wenn später die Gleisanlagen neben der Bahntrasse zu einer ICE-Trasse ausgebaut werden. (LG Berlin, Az. 63 S 398/07, aus: GE 2009, S. 53)

Wer eine Wohnung nahe einer Autobahn mietet, kann nicht später wegen Verkehrslärm die Miete mindern. (LG Berlin, Az. 65 S 201/12)

Wer eine Wohnung nahe einer stillgelegten Stadtbahntrasse mietet, kann nicht die Miete mindern, wenn später wieder die Bahntrasse in Betrieb genommen wird. (AG Berlin Schöneberg, Az. 15 C 142/10, aus: GE 2011, S. 141)

Wegen Sanierungsarbeiten an einer Brücke, die Lärm und Staub erzeugen, kann die Miete nicht gemindert werden, weil Sanierungsarbeiten zum „*allgemeinen Lebensrisiko*“ gehören. (AG Fürth, Az. 310 C 1727/06)

Wird Wohn- oder Gewerberaum in einem Gebiet gemietet, wo zahlreiche Altbauten stehen, deren Erscheinungsbild auf bevorstehenden Reparatur- und Sanierungsbedarf schließen lässt, kann bei späterer Durchführung dieser Arbeiten die Miete nicht wegen Baulärm gemindert werden. (KG Berlin, Az. 8 U 74/01)

Ist dem alten Nachbargebäude bei Vertragsabschluss nicht anzusehen, dass es später komplett entkernt und vollständig neu ausgebaut wird, kann die Miete wegen Baulärm und Schmutzimmission gemindert werden, sofern die Arbeiten das „*übliche Maß*“ an Lärm und Schmutz „*deutlich*“ übersteigen. (LG Berlin, Az. 67 S 251/13, aus: GE 2013, S. 1515)

Befindet sich bei Vertragsabschluss auf dem Nachbargrundstück ein Gebäude in erkennbar baufälligem Zustand, kann später bei Beginn der Bauarbeiten die Miete nicht gemindert werden. (AG Berlin

© Copyright Harald Grzegorzewski

Lichtenberg, Az. 3 C 466/05, aus: GE 2006, S. 261; AG Berlin Lichtenberg, Az. 9 C 143/11, aus: GE 2012, S. 68)

Befindet sich bei Vertragsabschluss auf dem Nachbargrundstück eine Baulücke, muss in absehbarer Zeit – gerade im innerstädtischen Bereich – mit anschließender Bebauung gerechnet werden, so dass eine Minderung wegen Baulärm nicht gerechtfertigt ist. (LG Berlin, Az. 63 S 397/08, aus: GE 2009, S. 847; LG Berlin, Az. 63 S 59/11, aus: GE 2012, S. 64). Das gilt auch, wenn die Baulücke teilweise als Parkplatz genutzt wird. (AG Berlin Charlottenburg, Az. 202 C 180/13, aus: GE 2014, S. 127)

Befindet sich neben dem Mietshaus ein verwahrlostes Grundstück mit Ruinen, muss der neue Mieter mit späteren Bauarbeiten auf dem Nachbargrundstück rechnen und kann deshalb die Miete nicht mindern. LG Gießen, Az. 1 S 210/10)

Befindet sich bei Vertragsabschluss auf dem Nachbargrundstück erkennbar ältere Bausubstanz (her: eine alte Kirche), so dass mit Bauarbeiten gerechnet werden muss, kann nicht später bei Durchführung der Arbeiten die Miete wegen Lärm gemindert werden. (OLG Braunschweig, Az. 1 U 68/10)

Ist bei Vertragsabschluss erkennbar, dass auf dem Nachbargelände sanierungsbedürftige Gebäude stehen und Bauarbeiten zu erwarten sind, kann später bei Durchführung der Bauarbeiten keine Mietminderung wegen Lärm beansprucht werden. (LG Berlin, Az. 62 S 73/06, aus: GE 2006, S. 1295; LG Berlin, Az. 65 S 321/11)

Ist bei Vertragsabschluss erkennbar, dass auf dem Nachbargrundstück demnächst Bauarbeiten beginnen werden, kann später nicht wegen Baulärm die Miete gemindert werden. (LG Berlin, Az. 63 S 177/15)

Lässt der Vermieter auf dem Nachbargrundstück ein Wohnhaus errichten, können die Mieter seines daneben liebenden Wohnhauses die Miete wegen Baulärm mindern. (LG Berlin, Az. 65 S 99/19, aus: GE 2020, S. 263)

Wer in Altbaugebiete zieht, muss immer mit Reparaturarbeiten an Nachbarhäusern rechnen und kann nicht bei Durchführung der Arbeiten die Miete mindern. Das gilt aber nicht, wenn ein Nachbargebäude komplett entkernt wird und bei Vertragsabschluss dieser Umfang an Arbeiten nicht erkennbar war. Dann ist eine Minderung von 10 % gerechtfertigt. (LG Berlin, Az. 62 S 82/06, aus: GE 2007, S. 1188)

Ist bei Vertragsabschluss erkennbar, dass auf dem unbebauten „*verwilderten*“ Nachbargrundstück es früher oder später zu Bauarbeiten kommen wird, kann bei Beginn der Bauarbeiten die Miete wegen Baulärm nicht gemindert werden. (LG Berlin, Az. 63 S 155/07, aus: GE 2008, S. 268)

Ist bei Vertragsabschluss nicht erkennbar, dass auf dem gegenüberliegendem Grundstück Bauarbeiten stattfinden werden, kann nicht wegen Baulärm und Schmutzimmissionen die Miete gemindert werden, wenn auch der Vermieter die Störungen ohne Abwehr- und Entschädigungsmöglichkeiten hinnehmen muss. Nur wenn im Mietvertrag eine Beschaffenheitsvereinbarung hinsichtlich Ausschluss von Baulärm und Schmutzimmissionen getroffen wurde, wäre eine Mietminderung zulässig. (BGH, Az. VIII ZR 258/19)
Anmerkung: Stillschweigend (konkludent), so der BGH, könne eine Beschaffenheitsvereinbarung nicht zustande kommen.

Finden auf dem Nachbargrundstück umfassende Bauarbeiten statt, kann die Miete nicht gemindert und Rückzahlung verlangt werden, wenn keine Beschaffenheitsvereinbarung getroffen wurde, wonach die Wohnung keinen Lärm- und Staubimmissionen ausgesetzt sein soll. Dem Vermieter kann nicht einseitig das Risiko einer Nutzungsänderung auf dem Nachbargrundstück zugewiesen werden. (AG Berlin Charlottenburg, Az. 205 C 248/21, aus: GE 2023, S. 48)
Anmerkung: Ausdrücklich bestätigt sieht sich das Amtsgericht durch Urteile des BGH (Az. VIII ZR 31/18 und Az. VIII ZR 258/19)

Befindet sich bei Vertragsabschluss neben dem Wohnhaus eine unbebautes Grundstück, das später mit Wohnungen, Gewerbeeinheiten und Stadthäusern bebaut wird, kann die Miete wegen des Baulärms bis

© Copyright Harald Grzegorzewski

zum Abschluss der Arbeiten gemindert und Rückzahlung von 15 % der gezahlten Miete verlangt werden. (LG Berlin, Az. 67 S 230/19, aus: GE 2020, S. 200)
Anmerkung: Weiterhin entscheiden die verschiedenen Kammern beim Landgericht Berlin, sehr zum Leidwesen von Mietern und Vermietern, gegensätzlich über die Berechtigung einer Minderung.

Keine Minderung wegen Baulärm aus der Nachbarschaft, wenn 1. keine „*erhebliche Beeinträchtigung*“ in der Nutzung der Wohnung stattfindet, wenn 2. mietvertraglich keine Vereinbarung über Umwelteinflüsse und Lärmimmissionen getroffen wurde, und wenn 3. der Vermieter die Störungen nicht unterbinden bzw. gegen den Nachbarn Ausgleichsansprüche geltend machen kann. (LG Berlin, Az. 64 S 319/21, aus: GE 2024, S. 286)
Anmerkung: Wegen unterschiedlicher Rechtsprechung, gerade hinsichtlich Punkt 3, bei den Kammern des LG Berlin und den Senaten beim BGH wird die Revision abzuwarten sein (Az. VIII ZR 30/24).

Eine Mietminderung wegen Lärm- und Staubbelastung von einer Baustelle in der Nachbarschaft ist auch dann zulässig, wenn der Vermieter keine Abwehr- oder Entschädigungsansprüche gegen den Nachbarn geltend machen kann. (LG Berlin, Az. 67 S 178/23, aus: GE 2024, S. 284)
Anmerkung: Das LG bezieht sich auf ein Urteil des XII. Senats des BGH, wonach das Minderungsrecht vertraglich ausgeschlossen werden könne (*siehe oben*: BGH, Az. XII ZR 62/06,

Ist bei Vertragsabschluss eine Komplettsanierung des Nachbargebäudes nicht vorhersehbar, kann die Miete für die Dauer der Bauarbeiten um 25 % gemindert werden. Unerheblich ist, wenn in kurzen Zeitphasen keine besonderen Störungen von der Baustelle ausgehen. (LG Berlin, Az. 67 S 251/13)
Anmerkung: Das alte Nachbargebäude wurde über 6 Monate grundsaniert, dabei entkernt, die Fassade geöffnet, das Haus aufgestockt, ein Aufzug angebaut.

Ist dem Vermieter ein Großbauvorhaben auf dem benachbarten Grundstück bekannt, bleibt aber bei Mietvertragsabschluss unerwähnt, und kommt es später zur Großbaustelle (217 Wohnungen und 164 Tiefgaragen) und dadurch zu Lärm- und Schmutzimmissionen, kann die Miete um 15 % gemindert werden. Ein detailliertes Lärmprotokoll ist wegen der unstreitig vorliegenden Beeinträchtigung nicht erforderlich. Und unerheblich ist, ob dem Vermieter gegenüber dem Lärmverursacher ein Unterlassungs- oder Ausgleichsanspruch (z. B. in Höhe der Mietminderung) zusteht. (LG Berlin, Az. 18 S 211/16, aus: GE 2017, S. 1550)

Wer in die Nähe eines schon betriebenen Flughafens zieht, kann nicht die Miete wegen zugenommener Verkehrsentwicklung mindern. (LG Berlin, Az. 67 S 275/12)

Ist bei Vertragsabschluss durch lokale Pressemeldungen bekannt geworden und durch den Vermieter den Mietinteressenten mitgeteilt worden, dass auf dem Nachbargrundstück alte Gebäude abgerissen werden, kann der Mieter deswegen nicht später die Miete mindern. (AG Eckernförde, Az. 6 C 670/09)

Wird eine Wohnung nahe einem Fußballstadion bezogen, muss mit entsprechendem Lärm an Spieltagen gerechnet werden. Weder eine Minderung beim Mieter noch ein Schadenersatz beim Eigentümer dieser Wohnung ist gerechtfertigt. (LG Aachen, Az. 9 O 533/05, aus: Tsp 28.06.2008, S. I 1)

Wegen Sanierungsarbeiten am Nachbargebäude kann die Miete nicht gemindert werden, wenn der Vermieter den Lärm baubedingt dulden muss, der Lärm ortsübliche Pegel nicht überschreitet und aus Sicherheits- und Denkmalschutzgründen das Nachbargebäude saniert werden muss. (AG Dresden, Az.: 144 C 2816/16)

Wer eine Wohnung neben einer Grundschule mietet, muss damit rechnen, dass später für die Kinder ein „*Bolzplatz*“ errichtet wird, der auch außerhalb der Nutzungszeiten und auch von Jugendlichen genutzt wird. Ausgehender Lärm rechtfertigt keine Mietminderung, weil der Vermieter nichts gegen den Lärm unternehmen und deshalb nicht für den Lärm einzustehen hat. (BGH, Az. VIII ZR 197/14)
Anmerkung: Der BGH verglich den Lärm vom Bolzplatz mit nicht beeinflussbaren „*Umweltmängeln*“, auf die ein Vermieter keinen Einfluss hat.

© Copyright Harald Grzegorzewski

Wird eine Wohnung neben einer Baulücke angemietet und auf dem Nachbargrundstück später ein Neubau errichtet, kann der Mieter keine Mietminderung geltend machen, wenn auch der Vermieter diese Störungen abwehr- und entschädigungslos hinnehmen muss. (BGH, Az. VIII ZR 31/18)

Eine Mietminderung (hier 20 %) wegen Lärm, Schmutz und Erschütterungen vom Nachbargrundstück, wo ein Haus abgerissen und ein Neubau errichtet wird, ist auch dann gerechtfertigt, wenn der Vermieter gegen den Nachbarn keine Entschädigungsansprüche geltend machen kann. (KG Berlin, Az. 8 U 1006/20, aus: GE 2020, S. 1429)
Anmerkung: Ausdrücklich grenzt sich das Kammergericht von gegenteiligen Urteilen des BGH (VIII ZR 197/14 und VIII ZR 31/18) ab.

Ein Gewerbemieter kann wegen Umsatzeinbußen infolge stattfindender Straßenbauarbeiten seine Miete nicht mindern. (OLG Düsseldorf, Az. 24 U 26/96)

Lärmbelästigung durch veränderte Verkehrsführung (eine ruhige Sackgasse wurde zur Durchgangsstraße) erlaubt eine Minderung von 13,5 %. (AG Erfurt, Az. 222 C 1033/99, aus: WuM 2000, S. 592)

Lärm von der nahe gelegenen Autobahnbaustelle rechtfertigt eine Minderung von bis zu 15 % der Gesamtmiete. (AG Suhl, Az. 1 C 306/01, aus: WuM 2005, S. 656)

Wird nahe der Wohnung (hier in 50 m Entfernung) ein neuer Bahnhof in Betrieb genommen, kann eine Mietminderung bis zu 15 % gerechtfertigt sein. (AG Berlin Spandau, Az. 3 b C 114/01, aus: MM 10/03, S. 38)

Wird nahe der Wohnung (hier in 70 m Entfernung) durch eine neue Verkehrsregelung die Straße zur viel befahrenen Zubringerstraße, kann die Miete um 7,5 % gemindert werden. (AG Berlin Köpenick, Az. 4 C 116/10, aus: Tsp 02.10.2010, S. I 1)

Wird nahe der innerstädtischen Wohnung der Autobahnanschluss ausgebaut und steigt dadurch der Verkehrslärm, können die Mieter eine Minderung von 7,5 % vornehmen, wenn die Fenster zur Straßenseite nicht ausreichend isoliert sind. (AG Berlin Köpenick, Az. 4 C 116/10)

Werden Straßenbauarbeiten durchgeführt, kann die Miete nicht gemindert werden, weil der Vermieter keinen Einfluss auf die öffentlich durchgeführten Arbeiten und dadurch verursachte Lärmimmissionen hat. (LG Berlin, Az. 65 S 90/17, aus: GE 2017, S. 1022)

Wird nahe der Wohnung der Flughafen ausgebaut und eine weitere Landebahn in Betrieb genommen, kann der Mieter nicht die Miete mindern, wenn bei Vertragsabschluss die Ausbaupläne öffentlich bekannt waren. (AG Frankfurt am Main, Az. 33 C 1839/12)

Wird in direkter Nachbarschaft der Mietsache ein Gebäude abgerissen, um einen Neubau zu errichten, und führen Lärm. Schmutz und Erschütterungen zu erhebliche Nutzungsbeeinträchtigungen der Mietsache (sichtbar durch Risse in Wänden und Decken), ist eine Mietminderung um 20 % gerechtfertigt. Unerheblich ist, ob der Vermieter diese Störungen zu vertreten hat bzw. Abwehr- und Entschädigungsansprüche gegen den Bauherren geltend machen kann. (KG Berlin, Az. 8 U 1006/20)

Wer wissentlich in ein Gebiet mit Diskotheken und Industrieanlagen zieht, kann nicht später wegen Lärm die Miete mindern. (LG Berlin, Az. 67 S 19/09, aus: GE 2009, S. 1017)

Wird im 2. Hinterhaus Jahre nach Vertragsabschluss ein Hotelbetrieb eröffnet (60 Zimmer, Apartments und Ferienwohnungen), kann der Mieter, dessen Wohnung zum 1. Hinterhof hinausgeht, die Miete um 20 % mindern. (LG Berlin, Az. 67 S 162/16, aus: GE 2016, S. 214)

Wird ein Schulgebäude als Flüchtlingsheim genutzt, kann in den Sommermonaten (Mai bis September) die Miete um 8 % gemindert werden, wenn vom Flüchtlingsheim und der genutzten Freifläche Lärm ausgeht. (AG Berlin Wedding, Az. 9 C 46/16)

© Copyright Harald Grzegorzewski

Andauernder Hundelärm aus der Nachbarwohnung berechtigt zur Mietminderung. Ein „*Bell-Protokoll*“, wann genau der Hund gebellt hat, ist nicht notwendig. (BGH, Az. VIII ZR 268/11)

Lärm durch einen Hundespielplatz im Wohngebiet ist von den Anwohnern hinzunehmen, wenn er sich im Rahmen der geltenden Immissionsrichtwerte hält. Eine Schließung des Hundespielplatzes kann nicht beansprucht werden. (VG Berlin, Az. 24 K 148/19)
Anmerkung: Ob parallel eine Mietminderung berechtigt wäre, blieb unbeachtlich, weil es nur um die beantragte Schlie0ung des Hundespielplatzes ging.

Ist der Kinderlärm (hier: lautes Trampeln, Laufen und Schreien) so groß, dass nach 22:00 Uhr trotz Ohropax und Schlaftabletten keine Nachtruhe möglich ist, kann nicht nur die Miete gemindert werden, sondern von Vermieter auch eine Kündigung verlangt werden. Hier wurde der Vermieter vom Gericht zur fristlosen, hilfsweise ordentlichen Kündigung verurteilt. (LG Berlin, Urteil von 11.01.1999, aus: WuM 1999, S. 329)

Kinderlärm aus der Nachbarwohnung, insbesondere von Kleinkindern, rechtfertigt keine Mietminderung. Selbst die Zusicherung durch den Wohnungsmakler, die Wohnanlage sei "*kinderfrei*", spielt keine Rolle, da eine solche Zusicherung sittenwidrig ist. (AG München, Az. 412 C 23697/99)

Gelegentliches kurzfristiges Geschrei eines Kleinkindes beim Verlassen der Wohnung am frühen Morgen (hier: gegen 7:00 Uhr) ist sozial gerechtfertigt und kein Grund für eine Minderung. (LG München I, Az. 31 S 20796/04)

Kinderlärm aus der oberen Wohnung von fast täglich mehr als vier Stunden (auch an Sonn- und Feiertagen), der in der ganzen Wohnung darunter zu hören ist, muss nicht „*in jeder Form, Dauer und Intensität*“ (hier: Schreien, Brüllen, heftiges Stampfen, Springen, Poltern, lautes Hin- und Herrennen der Kleinkinder) hingenommen werden. Stattdessen ist auf das „*Ruhebedürfnis der Nachbarn*“ Rücksicht zu nehmen. (BGH, Az. VIII ZR 226/16)
Anmerkung: Der BGH führte aus, dass zu Beweiszwecken kein detailliertes Lärmprotokoll vorgelegt werden müsse. Es genüge, Art und Dauer, Frequenz und Tageszeiten zu beschreiben. Der BGH hat das Urteil aufgehoben und zur Neubeurteilung an die Vorinstanz zurückverwiesen.

Bei wiederkehrendem Kinderlärm und deswegen beanspruchter Mietminderung sind zur Beweisführung wenigstens Angaben hinsichtlich Art und Dauer und Stärke des Lärms und zu welchen Tageszeiten „*ungefähr*“ die Beeinträchtigungen auftraten, vorzutragen. Ohne diese Angaben ist eine Minderung nicht gerechtfertigt. (LG Berlin, Az. 67 S 178/17, aus: GE 2017, S. 1407)

Kinderlärm im Garten rechtfertigt keine Mietminderung. Auch dann nicht, wenn Kinder aus der Nachbarschaft zu Besuch sind und mitspielen. (AG Kerpen, Az. 20 C 443/01)

Kinderlärm vom Nachbargrundstück im Wohngebiet ist kein Minderungsgrund. Und ein Spielturm von 3,50 m Höhe, der Einblick in den eigenen Garten ermöglicht, muss nicht wegen fehlender Baugenehmigung abgebaut werden. (VG Neustadt, Az. 4 K 25/08, aus: Tsp 28.06.2008, S. I 1)

Wird auf der Wiese des Mietshauses von Jugendlichen lautstark Fußball gespielt, ist eine Minderung von 5 % gerechtfertigt. Das gilt nicht, wenn der Vermieter Schilder aufstellt, die das Fußballspielen auf der Wiese verbieten. (AG Frankfurt/Main, Az. 33 C 1726/04-13)
Anmerkung: Ausdrücklich verwies das Gericht darauf, dass nur der Lärm von den Jugendlichen auf der „*Fußballwiese*“ und nicht der Lärm vom angrenzenden Kinderspielplatz gemeint ist.

Geräusche aus der Nachbarwohnung infolge mangelhaften Schallschutzes zur Nachbarwohnung rechtfertigt eine Minderung von 10 % der Bruttokaltmiete. (LG Berlin, Az. 64 S 77/05, aus: GE 2005, S. 1489)
Anmerkung: Die Wohnzimmerwand zur Nachbarwohnung war derart hellhörig, dass alles mitgehört werden konnte und somit eine die Privatsphäre verletzende Situation entstand. Gutachtlich wurde die zulässige Luftschalldämmung gemäß DIN 4109 von 48 dB R'w um 4 dB R'w überschritten, was einer erheblichen Geräuschbelästigung gleichkommt.

© Copyright Harald Grzegorzewski

Können im Wohnzimmer deutlich Urinstrahlgeräuche („*Stehpinkler*“) aus der darüber liegenden Nachbarwohnung gehört werden, ist eine Minderung von 10 % gerechtfertigt. (LG Berlin, Az. 67 S 335/08, aus: GE 2009, S. 779)

Können im Wohnzimmer deutlich Uriniergeräusche aus der darunter liegenden Nachbarwohnung gehört werden, nachdem diese umfangreich saniert wurde, ist eine Minderung von 10 % gerechtfertigt und kann vom Vermieter Mangelbeseitigung verlangt werde. (AG Berlin Charlottenburg, Az. 215 C 226/19, aus: ME 430 Februar 2023, S. 27)

Dringen in der Zentralheizung sehr laute Knackgeräusche auf, ist eine Minderung von 10 % angemessen. (LG Hannover, aus: Wohnungsmängel und Mietminderung, Hrsg. BMV 1996)

Sind im benachbarten Zimmer Geräusche aus dem eigenen Badezimmer zu hören (z. B. Wasserlaufen), ist das kein Mangel, der zur Minderung berechtigt und beseitigt werden muss. (AG Berlin Spandau, Az. 3 C 576/13, aus: GE 2014, S. 1659)

Werden nach 22:00 Uhr sowie an Samstagen, Sonntagen und Feiertagen Flaschen in die Glascontainer geworfen, kann die Miete um 10 % gemindert werden. (LG Berlin, aus: Wohnungsmängel und Mietminderung, Hrsg. BMV 1996)

Lärmbelästigungen, die von einer Diskothek im Erdgeschoss des Mietshauses ausgehen, können im Einzelfall die Minderung der Nettokaltmiete um 30 % rechtfertigen. (AG Berlin Schöneberg, Az. 17 C 562/97, aus: MM 3/99, S. 35)

Wer bei Vertragsabschluss von der benachbarten Rock-Diskothek Kenntnis hat, kann nicht später wegen des nächtlichen Lärms einen Mietmangel geltend machen und die Miete mindern. Allerdings dürfen Grenzwerte nach dem Landes-Immissionsschutzgesetz Berlin nicht überschritten werden. (AG Berlin Spandau, Az. 4 C 207/08, aus: GE 2009, S. 54
Fall: Die Mieter hatten eine Wohnung knapp 50 m von der Diskothek entfernt bezogen und wohnten schon vorher in dieser Straße, so dass ihnen die Diskothek hinlänglich bekannt war.

Ein in der Nacht über 10 dB liegender Gaststättenlärm erlaubt dem darüber wohnenden Mieter eine Minderung bis zu 50 %. (AG Berlin Schöneberg, Az. 2 C 6/94, aus: GE 1996, S. 1499)
Fall: Dem Mieter wurde schriftlich das Vorhandensein des Lokals mit Nachtbetrieb bei Vertragsschluss bekannt gegeben. Fünf Jahre darauf wechselte der Lokalinhaber, der Lärm betrug laut Messungen des Umweltamtes nachts über 10 dB. Amtlich verordnete Schallisolierungen brachten keine Linderung.

Hält der Gaststättenlärm bis 1:00 Uhr morgens an, ist eine Mietminderung von 37 % angemessen. (AG Rheine, aus: Wohnungsmängel und Mietminderung, Hrsg. BMV 1996). Ein anderes Gericht erlaubt eine Minderung von 50 %. (AG Berlin Schöneberg, aus: MM 1995, S. 28)

Beträchtlicher Lärm aus dem Lokal zwischen 22:00 Uhr abends und 3:00 Uhr früh erlaubt eine Minderung von 40 % der Nettokaltmiete. Das gilt auch, wenn der Mieter bei Vertragsabschluss auf das Lokal aufmerksam gemacht wurde; denn Kenntnis vom Lokal zu erhalten bedeutet nicht gleich Kenntnis von der Lärmbelästigung zu nehmen. (LG Berlin, Az. 67 S 342/01, aus: MM 1+2/03, S. 46)

Nächtlicher Lärm vom Restaurantschiff oder einer Veranstaltungshalle durch Besucher auf dem Heimweg rechtfertigen keine Mietminderung, weil derartiger Lärm „*ortsüblich*“ in einer Großstadt ist und die Mieter bei Anmietung der Wohnung von diesen Einrichtungen Kenntnis hatten. (AG Berlin Köpenick, Az. 12 C 44/06)

Wird nahe der Wohnung eine Skater-Anlage gebaut, von der bis 22:00 Uhr Lärm ausgeht, ist eine Minderung von 5 % gerechtfertigt. (AG Emmerich, Az. 9 C 72/00)

Hämmert nachts ab 22:00 Uhr der Obermieter auf seiner PC-Tastatur oder Schreibmaschinentastatur dermaßen herum, dass es in der unteren Wohnung zu hören ist und schlafstörend wirkt, ist eine Minderung von 10 % angemessen. (AG Potsdam, Az. 26 C 82/01, aus: NZM 2002, S. 68)

© Copyright Harald Grzegorzewski

Anmerkung: Im Gerichtsverfahren ging es um ein Wohngebäude mit Luxuswohnungen und einen Quadratmeterpreis beim Geschädigten von netto 730,12 €.

Wird von einigen Mietern im Mehrfamilienhaus die Wohnungstür gelegentlich lautstark zugeschlagen, stellt das noch keinen vertragswidrigen Gebrauch dar und muss sowohl vom Vermieter als auch von den Mitmietern des Hauses hingenommen werden. Eine Mietminderung durch Mitmieter ist deswegen unzulässig. (LG Berlin, Az. 64 S 63/99, aus: ZMR 2000, S. 532)

Normales Laufen in der Wohnung mit Straßenschuhen ist normale Nutzung der Mietsache und rechtfertigt beim darunter wohnenden Mieter keine Mietminderung. (OLG Düsseldorf, Az. 9 U 218/96)

Das Schlagen einer Pendeluhr (Regulator, Standuhr) zur halben und zur vollen Stunde stellt keine Lärmbelästigung für die Nachbarn dar und rechtfertigt weder eine Mietminderung durch die Nachbarn noch eine Abmahnung durch den Vermieter. (AG Berlin Spandau, Az. 8 C 13/03)

Sind Laufgeräusche aus der Wohnung über der eigenen Wohnung zu hören (hier: weil der Mieter den Teppichboden des Vormieters gegen Laminat austauschte, kann vom Vermieter kein Trittschallschutz verlangt und bei Nichthandeln die Miete gemindert werden. Auch können die Mieter nicht die geringen Laufgeräusche des Teppichbodens zum Maßstab nehmen, weil zum üblichen Standard im Altbau Dielenfußboden gehört, dessen Schallgeräusche noch lauter seien als bei darauf verlegtem Laminat. (LG Berlin, Az. 67 S 486/01, aus: GE 2003, S. 1612)
Anmerkung: Der Vermieter ist nur zu solchen Schutzmaßnahmen verpflichtet, die zum Zeitpunkt, als das Gebäude erstellt wurde, galten. Spätere Schallschutznormen müssen nicht umgesetzt werden.

Sind Trittschallgeräusche zu hören, kann die Miete nicht gemindert werden, wenn die zum Zeitpunkt der Gebäudeerrichtung geltenden DIN-Vorschriften eingehalten wurden. (BGH, Az. VIII ZR 85/09, aus: GE 2010, S. 1110)

Bei Geräuschen aus der oberen Wohnung (Toilettenspülung, Waschmaschine ,Fernseher) kann der untere Mieter keine Mietminderung vornehmen mit der Begründung, der Schallschutz sei unzureichend. Wenn im Mietvertrag keine besondere Regelung hinsichtlich Schallschutz enthalten ist, sind übliche Wohngeräusche hinzunehmen. Ein Schallschutz nach DIN kann nicht verlangt werden, wenn zur Bauzeit des Hauses keine verbindlichen Schallschutznormen existierten. (LG Frankfurt/Main, Az. 2-11 S 285/09, aus: GE 2011, S. 1023)

Verrichtet der Mieter nachts Büroarbeiten in der Wohnung und dringen Tastaturgeräusche in die darunter gelegene Wohnung, ist eine Minderung von 10 % gerechtfertigt. Erst recht, wenn es sich um Luxuswohnungen handelt. (AG Potsdam, Az. 26 C 82/01, aus: NZM 2002, S. 68)

Werden in der Nachbarwohnung in den Mittagsstunden und nach 20:00 Uhr Schlagzeug und Elektrogitarre mit Verstärker gespielt, ist eine Mietminderung von 5 % gerechtfertigt. (LG Berlin, Az. 65 S 59/10, aus: GE 2011, S. 752)
Anmerkung: Der Minderungssatz von 5 % fiel nur deswegen so „*niedrig*“ aus, weil nicht ständig, sondern nur „*zeitweise*“ und „kurzzeitig“ und mit unterschiedlicher Intensität mit den Instrumenten gespielt wurde.

Ist nachts aus der Nachbarwohnung ständig Lärm zu hören (Poltern und Herumtrampeln, Musik und Türen zuschlagen, Geschreie und lautes Schließen der Rollos), kann die Miete um 10 % gemindert werden. (AG Bergheim, Az. 23 C 147/12)

Ist regelmäßig aus der Nachbarwohnung Lärm zu hören (lautes schreien, poltern und trampeln, Türen knallen und lautes Fernsehen), und das nicht nur tagsüber, sondern manchmal schon morgens vor 6:00 Uhr, häufig abends nach 22.00 Uhr und auch nach Mitternacht, so kann die Miete um 10 % gemindert und vom Vermieter Unterbindung der Ruhestörung verlangt werden. (LG Berlin, Az. 63 S 236/14, aus: GE 2015, S. 656)
Anmerkung: In einem Mehrfamilienhaus sind derartige Geräusche „*sozialadäquat*“ und „*als Lebensäußerung*“ anderer Mieter hinzunehmen, wenn sie gelegentlich auftreten. Verstetigen sich diese Geräusche allerdings, nachgewiesen durch Lärmprotokoll und Zeugen, liegt eine erhebliche Beeinträchtigung in der Nutzung der eigenen Wohnung vor.

© Copyright Harald Grzegorzewski

Übersteigt das Quietschen der Hoftür die zulässigen Lärmpegel, ist eine Minderung von 15 % gerechtfertigt. (AG Köln, Az. 214 C 437/00, aus: WuM 2002, S. 695)

Fallen Haustür und Garagentür derart lärmend ins Schloss, dass ein Lärmpegel bei der Garagentür von 29 und 52 dB(A) und bei der Haustür von bis zu 45,9 dB(A) gemessen werden, ist eine Mietminderung von 20 % gerechtfertigt. (AG Mainz, Az. 81 C 230/01, aus: WuM 2003, S. 87)

Wurde das Tor der Tiefgarage repariert und ist seitdem in der darüber liegenden Wohnung ein lautes Quietschen beim Öffnen und Schließen des Tores zu hören und durch Gutachten bestätigt, kann der Mieter die Miete um 30 % mindern, wenn der Vermieter nichts gegen das Quietschen trotz Aufforderung unternimmt. (LG Hamburg, Az. 333 S 65/08, aus: Tsp 05.06.2010, S. I 1)

Hat sich zwischen Dachaußen- und Dachinnenverkleidung ein Marder eingenistet, dessen Laufgeräusche und Fauchen regelmäßig nachts den Mietern den Schlaf raubt, kann die Miete (hier: die Bruttokaltmiete) um 23,55 % gemindert werden. (AG Hamburg Barmbek, Az. 815 C 238/02, aus: ZMR 2003, S. 583)

Vogelgezwitscher in einer ländlichen Wohngegend ist kein Minderungsgrund wegen Lärm. (AG Grünfelden, Az. 7 C 27/12)

Sind aus dem Heizungskeller die Geräusche des Brenners und der Lüftung ganztägig in der Parterrewohnung zu hören und dringen aus der darüber liegenden Wohnung Badezimmergeräusche so deutlich nach unten, dass sogar unterschieden werden kann, welches "*Geschäft*" im WC erledigt wird, so liegt ein Mangel vor, der eine Minderung rechtfertigt. (AG Neuruppin, Az. 42 c 263/04, aus: WuM 2005, S. 253)
Anmerkung: Das Gericht bestätigte eine Minderung von 84,01 € bei einer Gesamtmiete von 396,49 €, mithin eine Minderung von 21 %.

Sind eindeutig erkennbar regelmäßig Klopfgeräusche zu hören, ist eine Minderung gerechtfertigt. Das gilt auch, wenn der Mieter nicht über Herkunft und Stärke der Geräusche Protokoll geführt und dem Vermieter das Protokoll vorgelegt hat. Vielmehr ist der Vermieter verpflichtet, bei eindeutig erkennbaren Geräuschen die Herkunft zu klären und die Störung abzustellen. (LG Münster, Az. 8 S 97/05, aus: Tsp 10.03.2007, S. I 1)

Dringt aus einer über der Wohnung liegenden Tanzschule Lärm bis in die späten Abendstunden, ist eine Mietminderung bis 20 % angemessen. (AG Köln, Az. 208 C 545/86)

Dringen aus dem Jazz-Keller im Haus in der Zeit zwischen 22:00 und 6:00 Uhr Musikgeräusche in die darüber liegenden Wohnungen, die laut Gutachten dauerhaft den Grenzwert nach TA-Lärm von 29 dB nicht überschreiten, hin und wieder aber Pegelspitzen von 34,2 dB erreichen, so liegt eine Störung der Nachtruhe und damit ein Mangel vor, der eine Minderung von 5 % rechtfertigt. (LG Berlin, Az. 67 S 238/02, aus: GE 2005, S. 869)

Wird in den Mittagsstunden und abends nach 20:00 Uhr mit Schlagzeug und Elektrogitarre musiziert, kann die Miete um 5 % gemindert werden. (LG Berlin, Az. 65 S 59/10, aus: GE 2011, S. 752)

Musizieren der Nachbarskinder ist kein Lärm und kann nicht gerichtlich untersagt werden. (AG München, Az. 171 C 14312/16)
Anmerkung: Vorliegend ging es um Eigentümer zweier Nachbarhäuser, von denen einer Verbot des Musikunterrichts des Nachbarn verlangte. Insofern war ein Anspruch auf Mietminderung nicht gerichtlich zu klären.

Ist dem Mieter (Professor an einer Musikhochschule) vertraglich Klavierspielen in der Wohnung zugesichert worden und wird der Mieter durch Lärm aus Nachbarwohnungen in seinen Musikübungen gestört, kann er die Miete um maximal 20 % mindern, wenn der nachbarschaftliche Lärm nicht aus „*üblicher Wohnungsnutzung*“ resultiert, sondern nachweislich von Nachbarn verursacht wird, um den Musikus vom Klavierspielen abzuhalten. (LG Saarbrücken, Az. 10 S 203/14)

© Copyright Harald Grzegorzewski

Keine Minderung wegen Lärmbelästigung durch eine Lüftungsanlage des Restaurants im Wohnhaus, wenn die Richtwerte der Schutzvorschriften der TA-Lärm eingehalten werden und Geräusche nur in einem Zimmer (hier: dem Schlafzimmer) die Geräusche zu hören sind. (LG Berlin, Az. 63 S 223/15)

Werden Wohnungen an Touristen vermietet und nehmen dadurch Lärm und Schmutz im Haus erheblich zu, kann von den Mietern die Miete gemindert werden. (BGH, Az. VIII ZR 155/11)
Anmerkung: Über die Höhe der Minderung sagte der BGH nichts aus, weil es in der Revision um die Frage ging, ob die Mieter nur die Beeinträchtigung vortragen oder durch ein detailliertes Protokoll auch untermauern müssen, was der BGH verneinte.

Dringt aus der Nachbarwohnung, die ständig an Touristen vermietet wird, nächtlicher Partylärm, kann die Miete gemindert werden, wenn der Vermieter nichts gegen die Vermietung an Touristen unternimmt. (LG Berlin, Az. 67 S 203/16)

Geht beim Gewerbemieter der Umsatz infolge Fassadenarbeiten wegen erheblicher Licht-, Lärm- und Schmutzbeeinträchtigungen zurück, ist eine Mietminderung von 15 % gerechtfertigt. (LG Frankfurt/Main, Az. 2-11 S 60/16)

siehe auch: **... Geruchs- und Lärmbelästigung**
siehe auch: **Kündigung wegen Lärm**
siehe auch: **Kündigung wegen Unzumutbarkeit**
siehe auch: **Lärm … durch Baden + Duschen**
siehe auch: **Lärm … durch Kinder**
siehe auch: **Lärm … durch Rockkonzerte**
siehe auch: **Lärm … durch Rundfunk**
siehe auch: **Lärm … durch Straßenverkehr**
siehe auch: **Lärm … durch Tiere**
siehe auch: **Mängel an der Mietsache und Vertragsabschluss**
siehe auch: **Mietminderung und Schadenersatzanspruch des Vermieters**
siehe auch: **Mietminderung und Verwirkung**
siehe auch: **Mietminderung wegen ... Spielplatz**
siehe auch: **Müllcontainer und Lärm**
siehe auch: **Schadenersatz und Minderung**
siehe auch: **Verwirkung verschiedener Ansprüche**

... Leerstand

Der Mieter kann keine Mietminderung verlangen, nur weil Nachbarwohnungen leerstehen. (AG Halle, Az. 96 C 5306/03)

Der Mieter hat keinen Anspruch auf Mietminderung, wenn die über ihm gelegene Wohnung leer steht und er deswegen höhere Heizkosten in der Winterzeit hat; denn höhere Heizkosten beeinträchtigen nicht die Gebrauchsfähigkeit der Wohnung. Überdies muss jeder Mieter in einem Mehrfamilienhaus damit rechnen, dass Wohnungen unvermietet und somit unbeheizt sind. (AG Frankfurt/Oder, Az. 25 C 1002/04, aus: MM 8/05, S. 6)

siehe auch: **Kündigung wegen Leerstand**

... Leitungswasser

siehe: **Trinkwasser**

... Leuchtreklame

siehe: **... Helligkeit**

... Madonna im Treppenhaus

© Copyright Harald Grzegorzewski

Eine religiöse Statue im Treppenhaus (hier: eine Madonna) rechtfertigt keine Mietminderung andersgläubiger Mieter. (AG Münster, Az. 3 C 2122/03)

siehe auch: **Treppenhaus**

... Mäuse, Ratten, Ungeziefer

Hat der Mieter monatelang Kakerlaken in der Wohnung, kann er die Miete um 10 % mindern. (AG Bonn, Az. 6 C 277/84)

Kugelkäferplage und Schimmel im Kinderzimmer berechtigen zu einer Mietminderung von 50 %. (AG Trier, Az. 8 C 53/08)

Kakerlaken in einem Bekleidungsgeschäft sind eine erhebliche Beeinträchtigung und Rufschädigung des Betriebes und rechtfertigen eine Mietminderung von mind. 30 %. Eine Kündigung wegen Zahlungsverzug ist unwirksam. (OLG Karlsruhe, Az. 9 U 112/19)

Spinnen in einer Parterrewohnung rechtfertigen keine Mietminderung. (AG Köln, Az. 215 C 355/92)

Ein Paar Ameisen in der Wohnung rechtfertigen noch keine Mietminderung. (AG Köln, Az. 213 C 548/97, aus: ZMR 1999, S. 262)

Sind bis zu 10 Motten in jedem Zimmer der Wohnung und wöchentlich 20 bis 30 Flecken toter Motten von den Wänden zu entfernen, ist eine Minderung von 25 % gerechtfertigt. Das gilt auch, wenn die Herkunft der Motten nicht geklärt werden kann. (AG Bremen, Az. 25 C 118/01, aus: WuM 2002, S. 215)

Silberfische in großer Anzahl in der Wohnung rechtfertigen eine Mietminderung von 20 %. (AG Lahnstein, Az. 2 C 675/87, aus: WuM 1988, S. 55)

Silberfische in der Wohnung (hier: 20 bis 25 Tiere) rechtfertigen eine Mietminderung von 15 %. (AG Berlin Tiergarten, Az. 7 C 118/89, aus: MM 1990, S. 233)

Silberfische nur in Feuchträumen stellen nicht immer einen berechtigten Grund für eine Mietminderung dar; denn das zeitweise Auftreten von Insekten ist nicht immer zu verhindern. Erst recht liegt kein Mangel vor, wenn die Belastung durch Silberfische das übliche Maß nicht übersteigt. (LG Lüneburg, Az. 4 S 394/97, aus: WuM 9/98, S. 570)

Ständig Mäuse in der Wohnung rechtfertigt eine Mietminderung von 20 %. (AG Frankfurt/Main, Az. 33 C 3260/11-93)

Ratten an den Mülltonnen rechtfertigen eine Mietminderung von 2 %. (LG Berlin, Az. 64 S 356/98, aus: GE 2000, S. 345)

Sind ständig Ratten auf dem Hof und deswegen schon Rattenfallen aufgestellt worden, kann die Miete um 10 % gemindert werden. (AG Aachen, Az. 5 C/00, aus: WuM 2000, S. 379)

Ratten in der Wohnung rechtfertigen eine Mietminderung von 80 % und erlauben dem Mieter die fristlose Kündigung. (AG Dülmen, Az. 3 C 128/12)
Anmerkung: Die Minderung war nicht wegen der Ratten, sondern wegen der Schädlingsbekämpfung in der Wohnung zulässig, weil überall Köder auslagen und Küche und 2 Zimmer verschlossen waren.

Eine Ratte auf der Terrasse rechtfertigt keine Mietminderung wegen „*Rattenbefall*“. Nur bei einem „*akuten und nachhaltigen*“ Rattenbefall des Mietobjektes komme eine Mietminderung in Betracht. (AG Dresden, Az. 144 C 2816/16)

Bei Rattenbefall muss der Grundstückseigentümer auf eigene Kosten die Bekämpfung durch eine Fachkraft veranlassen; unerheblich sind Ursache und Verantwortung für die Rattenplage; weigert sich

© Copyright Harald Grzegorzewski

der Eigentümer, kann das zuständige Gesundheitsamt die Bekämpfung selbst veranlassen lassen und die Kosten vom Eigentümer ersetzt verlangen. (VG Berlin, Az. VG 14 L 1235/22)
Anmerkung: Gemäß § 2 SchädlingsbekämpfungsV Berlin hat Eigentümer einen Rattenbefall dem Gesundheitsamt „*unverzüglich*“ zu melden und eine Fachkraft mit der Bekämpfung zu beauftragen.

siehe auch: **Schadenersatz und Rattenbefall**
siehe auch: **... Tauben und Fledermäuse**
siehe auch: **Mängel an der Mietsache und Selbstvornahme**
siehe auch: **Schadenersatz und Rattenbefall**

... Mobilfunkantenne

siehe: **Mobilfunkantenne**

... Modernisierung

siehe: **… Fenster**
siehe: **… Instandsetzung**
siehe auch: **Instandsetzung und Ersatzwohnung**
siehe auch: **Modernisierung und Aufwandsentschädigung**

... Mord

Fand in der Nachbarwohnung ein Mord mit anschließender Brandstiftung statt, so ist die Wohnqualität erheblich gestört und eine Mietminderung von 15 % gerechtfertigt. Die Dauer der Minderung hängt von der Dauer des Brandgeruchs im Haus und dem Umfang der empfundenen Ängstlichkeit des Nachbarn ab, wobei Letzteres sich in die Länge zieht, wenn der Nachbar im Strafprozess als Zeuge gehört und immer wieder an die beängstigenden Ereignisse erinnert wird. (AG Berlin Tiergarten, Az. 3b C 404/04, aus: GE 2005, S. 191)

... Motten

siehe: **... Mäuse, Ratten, Ungeziefer**

... Mülltonnen

Sind die Mülltonnen ständig überfüllt und kann der Mieter seinen Müll nicht mehr einfüllen, darf er die Miete um 5 % kürzen. (AG Potsdam, Az. 26 C 406/94, aus: WuM 1996, S. 760)

Verzichtet der Vermieter auf die kostenlosen Mülltonnen der Gemeinde (hier für Glas und Papier) und lässt nur kostenpflichtige Mülltonnen aufstellen, deren Kosten als Betriebskosten auf die Mieter umgelegt werden können, verstößt er gegen das Wirtschaftlichkeitsgebot und braucht der Mieter nicht die gesamten Betriebskosten für die Müllentsorgung tragen. (AG Köln, Az. 205 C 112/11)
Anmerkung: Die Höhe des Abzugs berechnete das Gericht auf Grundlage des Betriebskostenspiegels 2009 des Deutschen Mieterbundes.

Werden die Mülltonnen, die immer dicht am Haus standen, nunmehr über 165 m bis 253 m weit entfernt aufgestellt (Länge je nachdem, welchen Weg der Mieter wählt), kann die Miete wegen des unzumutbar langen Weges (bei der kürzeren Entfernung muss eine öffentliche Straße überquert werden) um 2,5 % gemindert werden. (AG Berlin Köpenick, Az. 6 C 258/12)
Anmerkung: Zur „*vertraglichen Gebrauchsgewährleistung*“ gehört ein für Mieter „*zumutbarer*“ Platz für die Aufstellung der Mülltonnen. (AG Wuppertal, Az. 30 C 64/79

Wird der Hof umgestaltet und der Mülltonnenplatz nicht mehr am Geländeaußenrand, sondern zentral für alle Mieter bequem erreichbar eingerichtet und liegt nur noch ca. 10 m entfernt vor dem Fenster der Parterrewohnung, liegt kein Mietmangel vor und kann die Miete deswegen nicht gemindert werden. (AG Brandenburg, Az. 31 C 156/16)

© Copyright Harald Grzegorzewski

Wird der Müllplatz wegen Bauarbeiten verlegt und ist nunmehr 157 m vom bisherigen Stellplatz entfernt, kann die Miete nicht gemindert werden. (AG Berlin Lichtenberg, Az. 6 C 350/21)

… nackt sonnen

Legt sich ein Mitbewohner (hier: der Vermieter) regelmäßig nackt zum Sonnen in den Hof eines gemischt vermieteten Gebäudes, liegt kein Grund für eine Mietminderung vor – auch nicht kumulativ, wenn Gerümpel im Erdgeschossbereich des Hofes liegt, Kinderwagen im Treppenhaus stehen und Küchengerüche wahrgenommen werden können. (OLG Frankfurt/Main, Az. 2 U 43/22)

... Neubau

Wird auf dem Nachbargrundstück ein Neubau errichtet und werden dadurch der Ausblick aus der Wohnung und die Lichtverhältnisse im Wohnzimmer erheblich beeinträchtigt, indem nur noch spät nachmittags Sonnenlicht in das Wohnzimmer fällt und vom gegenüberliegenden Balkon (ca. 5 m nur entfernt) auch in das Wohnzimmer eingesehen werden kann, so kann die Miete wegen berechtigter Mängel gemindert werden. Folgende Berechnung wurde zugrunde gelegt: Die Beeinträchtigung durch fehlenden Ausblick, fehlendem Sonnenlicht und direktem Gegenüber wird mit 40 % angesetzt, das betroffene Wohnzimmer macht seinerseits 40 % der gesamten Wohnung aus. Ergebnis: Die Miete kann um 16 % gemindert werden. (AG Berlin Köpenick, Az. 7 C 524/99, aus: MM 10/2000, S. 36)

Wird auf dem Nachbargrundstück der eigenen Mietwohnung, wo bei Vertragsabschluss nur ein kleines Haus stand, später ein Neubau errichtet, teilweise nur wenige Meter von den eigenen Fenstern entfernt, von wo aus in die eigene Wohnung (Bad, Schlaf- und Wohnzimmer) eingesehen und alltägliche Lebensgewohnheiten beobachtet werden können, ist eine Mietminderung von 10 % gerechtfertigt. (LG Berlin, Az. 67 S 344/00, aus: MM 2001, S. 246)

... Parkettboden

siehe: **… Fußboden**

... Parkplatz

Hat der Vermieter in unmittelbarer Nähe der Wohn- und Schlafzimmer und der Terrasse einer im Parterre liegenden Mietwohnung einen Parkplatz errichtet, ist der Mietgebrauch durch Abgase und Lärm gemindert und eine Mietminderung von 5 % gerechtfertigt. (AG Berlin Spandau, Az. 6 C 526/99, aus: MM 5/2000, S. 38)

Wird auf dem Parkplatz der Wohnanlage mit überhöhter Geschwindigkeit gefahren, liegt kein erheblicher Mangel vor, der eine Mietminderung rechtfertigen würde. (LG Berlin, At. 67 S 344/00, aus: MM 6/01, S. 38)

... Prostitution

Wird im Haus Prostitution ausgeübt und werden durch Kunden die Mieter belästigt, kann die Miete um 25 % gemindert werden. (AG Regensburg, aus: Wohnungsmängel und Mietminderung, Hrsg. BMV 1996)

Prostitution in der Nachbarwohnung mit ständigem Kundenbesuch ab 10:00 Uhr morgens bis spät in die Nacht hinein, rechtfertigt eine Minderung der Miete um 20 %. (AG Wiesbaden, Az. 92 C 3285/97, aus: WuM 1998, S. 315)

Ein Bordell im Haus erlaubt die Miete um 10 % zu mindern. (LG Berlin, Az. 64 S 334/03, aus: WuM 2004, S. 233)

Auch wenn vom Bordell im Wohnhaus keine „*bordelltypischen*“ Störungen ausgehen, ist eine Minderung von 10 % gerechtfertigt. (AG Berlin Neukölln, Az. 5 C 141/06, aus: GE 2008, S. 606)

© Copyright Harald Grzegorzewski

Anmerkung 1: Mieter hatten wegen des Bordells die Miete gemindert und der Vermieter diese Mieter auf Zahlung der vollen Miete verklagt. Das Amtsgericht gab den Mietern recht.
Anmerkung 2: In der Berufungsverhandlung wurde das Urteil vom Landgericht bestätigt. Allerdings ging das Landgericht von vorliegenden Störungen aus wie ständig offenstehende Haustür, Begegnungen der Mieter mit Freiern, erhöhte Gefährdung, weil jeder Zugang zum Haus habe, so dass eine Minderung gerechtfertigt ist. (LG Berlin, Az. 65 S 131/07, aus: GE 2008, S. 671)

Befindet sich in der Großstadt kein "*Sperrbezirk*", stellt die bloße Existenz eines Bordells oder bordellähnlichen Betriebs in einem Mietshaus noch keinen Mangel dar, der eine Mietminderung rechtfertigt. Erst, wenn von dem Betrieb Belästigungen für die Mieter ausgehen, kann die Miete gemindert werden. Konkret: Gestöhne beim Geschlechtsverkehr oder Folterungen, Schlägereien vor dem Lokal, Flucht einer unbekleideten Frau im Treppenhaus, herumliegende Kondome im Flur, nur mit Unterwäsche bekleidete Gäste auf der Straße, erlauben die Miete um 20 % zu kürzen. Kommt es überdies zu lauten Unterhaltungen, Gläserklirren und lautem Türzuschlagen, kann die Miete um 25 % gemindert werden. (LG Berlin, Az. 61 S 518/98, aus: NJW-RR 2000, S. 601). Ein anderes Gericht erlaubte eine Minderung zwischen 55 % in der Winterzeit und 70 % in der Sommerzeit. (AG Berlin Charlottenburg, aus: WuM 1999, S. 71)

Das bloße Vorhandensein eines Bordells im Mietshaus einer Großstadt stellt keinen Mietmangel dar. Das gilt auch, wenn es zu „*gewissen Verunreinigungen*“ und „*regelmäßigem*“ Fehlklingeln kommt und nachts die Haustür unverschlossen ist. Außerdem war das Bordell bereits bei Vertragsabschluss vorhanden, so dass der Mieter mit entsprechenden Auswirkungen rechnen musste. (LG Berlin, Az. 63 S 210/07)

Ein Fensterbordell im Mietshaus mit separatem Eingang rechtfertigt keine Mietminderung, weil kein Risiko besteht, Kunden des Bordells im Treppenhaus begegnen zu können. Erst recht entfällt das Minderungsrecht, wenn das Mietshaus in unmittelbarer Nachbarschaft einer stadtbekannten "*Rotlichtszene*" liegt. (AG Hamburg, Az. 47 C 666/00, aus: WuM 2002, S. 264)

Wird in der Nachbarwohnung eine „*Massagepraxis zur sexuellen Entspannung*“ betrieben, können Mieter die Miete mindern. (OLG Hamburg, Az. 2 Wx 76/08)
Anmerkung: Ein prozentualer Minderungssatz wurde nicht festgelegt, weil es im Verfahren um den Unterlassungsantrag gegen einen Wohnungseigentümer ging, die Nutzung der Wohnung für einen Massagebetrieb einzustellen, weil dadurch die Eigentumswohnungen an Verkehrswert verlieren und Mieter die Miete mindern würden.

siehe auch: **Kündigung wegen Prostitution**

... religiöser Symbole

siehe: **... Madonna im Treppenhaus**

... Risse

siehe: **Wand**

... Rollladen

Lassen sich die Rollläden im Wohn- und Schlafzimmer nicht richtig hochziehen und absenken und quietschen dabei noch, kann die Miete um 5 % gemindert werden. (AG Warendorf, Az. 5 C 472/99, aus: WuM 2000, S. 379)

... Schallschutz

Wird dem Mieter einer Gaststätte die Gaststättenerlaubnis wegen nicht vorhandener Schallschutzmaßnahmen verweigert, darf er die Miete auf null mindern. (KG Berlin, Az. 8 U 139/01)

... Schatten

© Copyright 1999 Harald Grzegorzewski

Wachsen die Bäume derart in die Höhe, dass der Mieter seine Terrasse kaum noch nutzen kann, liegt kein Mangel vor, der eine Mietminderung rechtfertigen würde. Begründung des Gerichts: Ein Mangel liege vor, wenn die Mietsache bzw. ihre Nutzung von der Mietvereinbarung abweiche. Das gelte aber nicht für Bäume, die naturgemäß wachsen, was der Mieter bei Vertragsabschluss hätte wissen müssen. (LG Hamburg, Az. 307 S 130/98)

Geraten die Wohnräume durch jahrzehntelangen Baumwuchs auf dem Grundstück immer mehr in den Schatten, liegt kein Mangel vor, der eine Minderung rechtfertigt. Allerdings kann sich die Beschattung der Wohnräume auf die Miethöhe, vor allem auf die Spanneneinordnung laut Mietspiegel, auswirken. (LG Berlin, Az. 63 S 155/00, aus: GE 2001, S. 626)

Wird der Balkon überdacht durch Ausbau des Dachbodens, liegt kein Grund für eine Mietminderung vor, weil im Sommer der Balkon länger im Schatten liegt als zuvor. (LG Berlin, Az. 66 S 14/19, aus: GE 2019, S. 1036)

Nachstehend entgegengesetzte Urteile:

Werden die Bäume über Jahre nicht beschnitten und muss der Mieter nunmehr tagsüber Licht anmachen, was bei Mietbeginn nicht nötig war, liegt ein Mangel vor, der eine Minderung von 5 % der Bruttomiete rechtfertigt. (AG Berlin Charlottenburg, Az. 211 C 70/06, aus: GE 2006, S. 1557)
Anmerkung: Das Gericht ließ offen, ob das Urteil anders ausgefallen wäre, wenn der Vermieter hinreichend bewiesen hätte, warum ein Baumbeschneiden, wie nur behauptet, nicht zulässig gewesen sei.

Wachsen die Bäume vor den Fenstern derart in die Höhe, dass es unzumutbar dunkel wird, so liegt ein Mangel vor und kann der Mieter vom Vermieter Mangelbeseitigung verlangen. Unterlässt der Vermieter die Mangelbeseitigung, kann die Miete um 5 % gemindert werden. Der Einwand des Vermieters, die Baumschutzverordnung verbietet ein Beschneiden der Bäume, greift nicht, wenn genau diese Baumschutzverordnung für solche Fälle einen Baumbeschnitt ausnahmsweise gestattet. (AG Berlin Charlottenburg, Az. 211 C 70/06)
Anmerkung: Gemäß § 5 Abs. I Nr. 2 Baumschutzverordnung Berlin kann ein Beschnitt vor dem Haus wachsender Laubbäume beantragt werden, wenn das Wohngebäude in seiner „*Nutzung unzumutbar beeinträchtigt*“ wird.

siehe auch: **Baumschutz**

... Schimmel

siehe: **... Feuchtigkeit**
siehe: **Schimmelbildung**

… Schmutz

Wirft ein Nachbar hin und wieder mit Fäkalien gefüllte Glasbehälter und benutztes Toilettenpapier auf den Gehweg vor dem Hauseingang, kann die Miete um 5 % gemindert werden. Eine derartige ekelerregende Verschmutzung muss von den Mitmietern nicht hingenommen werden. (AG Berlin Mitte, Az. 14 C 265/14)

Entsteht neben dem Gewerberaum (einem Fachgeschäft für Silberschmuck) eine Großbaustelle und führt die Staubentwicklung zur Verschmutzung der Fensterauslagen, kann der Gewerbemieter Schadenersatz vom Vermieter für die Reinigung der Auslagen und Umsatzeinbußen verlangen, wenn nachweislich dem Vermieter vom Bauunternehmer bauliche Maßnahmen angeboten wurden, um eine Staubeinwirkung zu verhindern und der Vermieter davon keinen Gebrauch machte.
BGH Beschluss v. 24.06.15, Az. XII ZR 78/14
Anmerkung: Zur Staubvermeidung sollten die Eingänge des Einkaufszentrums mit einem Schmutztunnel mit Filteranlagen versehen werden, was ausgeschlagen wurde, wodurch dem Gewerbemieter ein Schaden in Höhe von 93.582,25 € entstand, den er von den Mietzahlungen einbehielt.

© Copyright Harald Grzegorzewski

siehe auch: **… Tauben und Fledermäuse**

... Silberfische

siehe: **... Mäuse, Ratten, Ungeziefer**

... Skateboard-Anlage

Ist in der Nähe des Wohnhauses eine Skateboard-Anlage errichtet worden, die bis 22:00 Uhr betrieben wird, Musik und Rollgeräusche teilweise auch die zulässigen Lärmwerte überschreiten, kann die Miete um 5 % gemindert werden. dass der Vermieter diese Anlage nicht errichtet hat und auch nichts gegen diese Anlage unternehmen konnte. ist unerheblich. (AG Emmerich, Az. 9 C 72/00)

... Spielplatz

Die Errichtung eines Spielplatzes stellt keinen Mangel dar, der zur Minderung berechtigt. Vertraglich zugesichert werden kann allerdings, dass kein Buddelkasten oder Spielplatz in unmittelbarer Nähe seiner Wohnung errichtet werden soll. (LG Berlin, Az. 64 S 423/03, aus: MM 12/04, S. 30)

Die Einrichtung eines Kinderspielplatzes ist für die Nachbarschaft zumutbar, weil sie notwendig sind, um Kindern zu ermöglichen, sich ungestört im Freien aufhalten und im Spiel mit anderen Kindern ihr Sozialverhalten trainieren zu können. Mit dem Spielplatz verbundener Lärm ist grundsätzlich hinzunehmen. (VG Koblenz, Az. 1 K 198/08)

Lärm vom Kinderspielplatz ist „*sozialadäquat*“ und somit kein Minderungsgrund. (LG Berlin, Az. 65 S 59/10, aus: GE 2011, S. 752)

Ein Kinderspielplatz in der Nachbarschaft muss von Anwohnern geduldet werden, wenn er „*bestimmungsgemäß genutzt*“ wird. Kommt es abends und nachts zu Lärm durch Jugendliche, liegt kein Grund vor, den Kinderspielplatz zu schließen. (VGH Hessen, Az. 9 A 125/11)
Anmerkung: Der Verwaltungsgerichtshof führte aus, dass die Anwohner sich durch polizeiliche und ordnungsrechtliche Mittel zur Wehr setzen können, falls es abends oder nachts zu Lärm durch Jugendliche komme.

Sind beim Kinderspielplatz Altersgrenzen und Öffnungszeiten vorhanden und kommt es außerhalb dieser Grenzen zu Lärm durch Jugendliche, liegt kein Grund vor, den Spielplatz zu schließen. Stattdessen sind Ordnungsamt oder Polizei einzuschalten. (VG Neustadt an der Weinstraße, Az. 4 K 194/12)

Lärm von einem Kinderspielplatz der Ganztagsschule ist von den Anwohnern zu akzeptieren. (OVG Rheinland-Pfalz, Az. 8 A 10042/12)
Anmerkung: Das Gericht führte aus, dass Kinderlärm in Grenzwerten zu messen, nach dem Bundesimmissionsgesetz unzulässig sei.

Zum Lärm eines Spielplatzes gehören auch die Geräusche der Spielgeräte, sofern die Gerätschaften den aktuellen technischen Anforderungen entsprechen. (OVG Rheinland-Pfalz, Az. 8 A 10301/12, aus: GE 2013, S. 891)

Lärm durch eine Tischtennisplatte auf dem Kinderspielplatz ist hinzunehmen. Eine Entfernung der Tischtennisplatte kann nicht verlangt werden. (VG Trier, Az. 9 K 1721/23, aus: GE 2023, S. 782)

siehe auch: **... Lärm**

... Stromversorgung

siehe: **... Energieversorgung**

© Copyright Harald Grzegorzewski

... Tabakrauch

Dringt aus der unteren Wohnung Zigarettenrauch durch Wände und Decken in die obere Wohnung (durch ein Gutachten bestätigt), weil der untere Mieter „*exzessiv*“ raucht, kann der obere Mieter vom Vermieter Mangelbeseitigung durch Abdichten verlangen, und bis dahin die Bruttomiete um 10 % mindern. (AG Berlin Charlottenburg, Az. 211 C 3/07, aus: GE 2008, S. 1061)
Anmerkung: Das Gericht führte aus, dass kein Mangel vorliegt, wenn der Rauch oder Geruch durch geöffnete Fenster oder Türen in die Wohnung gelangt.

Kommt vom Nachbarbalkon Tabakrauch in die Wohnung, liegt ein Mangel vor, weil der Mieter nicht mehr zu jeder Zeit seine Wohnung lüften kann. Wegen dieser Gebrauchsstörung ist eine Minderung von 5 % gerechtfertigt. (LG Hamburg, Az. 311 S 92/10, aus: GE 2012, S. 1498)
Anmerkung: Bis zu 20 Zigaretten täglich hielt das Gericht für zumutbar. Erst eine darüber hinaus gehende Menge ist eine nachbarschaftliche Belastung und ein Minderungsgrund.

Dringt durch die Decke und Lüftungsschächte Zigarettenrauch in die obere Wohnung, kann der Mieter die Miete um 5 % mindern, weil ein dauerhaftes Lüften während der Wintermonate nicht zumutbar ist. AG Lübeck, Az. 27 C 15497/13)

Wird auf dem Nachbarbalkon exzessiv geraucht und dringt der Geruch in die eigene Wohnung, kann die Miete um 10 % gemindert und vom Vermieter Beseitigung dieses Mangels verlangt werden. LG Berlin, Az. 67 S 307/12)

Dringt bei geöffnetem Fenster oder geöffneter Balkontür Tabakrauch aus der unteren Wohnung in die eigene, darüber liegende Wohnung, kann die Miete um 10 % gemindert werden. (LG Berlin, Az. 67 S 307/12, aus: GE 2013, S. 810)

Dringt Tabakrauch aus der unteren Eigentumswohnung in die darüber liegende Eigentumswohnung, kann der Eigentümer der oberen Wohnung vom Eigentümer der unteren Wohnung verlangen, dass zu bestimmten Tageszeiten Fenster und Türen geschlossen bleiben und nicht auf dem Balkon geraucht wird. (AG München, Az. 485 C 28018/13)
Anmerkung: Antragsgemäß beschloss das Gericht folgende Zeiten: 05:00 bis 08:00 Uhr, 11:00 bis 14:00 Uhr, 18:00 bis 21:00 Uhr und 24:00 bis 03:00 Uhr. Da Eigentumswohnungen auch vermietet werden, ist das Urteil nicht mietrechtlich unerheblich, weil es Minderungsansprüche des oben wohnenden Mieters gegen seinen Vermieter und Schadenersatzansprüche des oberen Eigentümers gegen den unteren Eigentümer begründen würde.

Dringt bei geöffnetem Fenster oder geöffneter Balkontür Zigarettenrauch aus der unteren Wohnung in die eigene, darüber liegende Wohnung, kann der Mieter vom Vermieter Beseitigung der Belästigung verlangen und die Miete um 20 % mindern. (AG Bremen, Az. 17 C 332/22)

Nachstehend entgegengesetzte Urteile zum Tabakrauch:

Ziehen Tabakgeruch und Zigarettenqualm aus der unteren Wohnung von außen zur oberen Wohnung, was dem Mieter das Lüften erschwert und die Nutzung des Balkons stört und zeitweise unmöglich macht, liegt kein Grund vor, deswegen die Miete zu mindern. (AG Wenningsen, Az. 9 C 156/01)

Kommt von außen Tabakrauch des Nachbarn durch die geöffneten Fenster in die Wohnung, liegt kein Mangel vor und kann die Miete nicht gemindert werden. Ebenso wenig kann der Vermieter gedrängt werden, vom rauchenden Nachbarn Unterlassung zu verlangen. Rauchen gehört zum vertragsgemäßen Gebrauch einer Wohnung. (LG Berlin, Az. 63 S 470/08, aus: GE 2009, S. 781)

Dringt vom Balkon der unteren Wohnung Zigarettenrauch zum Balkon der oberen Wohnung, können dessen Mieter kein Rauchverbot für bestimmte Zeiten verlangen, um „*ungestört*“ ihren Balkon nutzen zu können. (LG Potsdam, Az. 1 S 31/13)

© Copyright Harald Grzegorzewski

Dringt vom unteren Nachbarn Zigarettenrauch auf den eigenen Balkon, liegt bei einem täglichen Konsum von bis zu 12 Zigaretten keine übermäßige Belästigung und kein Grund für ein gerichtliches Rauchverbot vor. (LG Potsdam, Az. 1 S 31/14)
Anmerkung: Die oberen Nachbarn fühlten sich belästigt, führten ein Rauchprotokoll und klagten auf Erlass eines Rauchverbots zu bestimmten täglichen Zeiten. Die Instanzgerichte wiesen die Klage mit Hinweis auf das Grundrecht auf freie Lebensführung ab. Der Bundesgerichtshof annullierte das Urteil und verwies zur neuen Beurteilung zurück an das Landgericht mit der Begründung, starkes Rauchen auf dem Balkon könne wie Lärm eine Besitzstörung anderer Mieter darstellen, weshalb die Stärke der Beeinträchtigung zu prüfen und gegebenenfalls Zeiträume für Rauchen und Nichtrauchen festzulegen seien (Az. V ZR 110/14)

Dringt nachts aus der unteren Wohnung Zigarettenrauch durch die geöffneten Fenster ins Schlafzimmer der oberen Wohnung, ist nicht nur eine Mietminderung von 3 % gerechtfertigt, sondern kann vom Vermieter auch verlangt werden, diese nächtliche Geruchsbelästigung durch Einwirken auf die rauchenden Mieter zu beseitigen, z. B. indem nicht im Schlafzimmer, sondern auf dem Balkon geraucht werde. (LG Berlin, Az. 65 S 362/16, aus: GE 2017, S. 1470)

Hat der Vermieter Kenntnis vom exzessiven Rauchen des Mieters und verlängert seinen Mietvertrag, kann nicht später das Mietverhältnis fristlos gekündigt werden, weil sich Mitbewohner durch das Rauchen belästigt fühlen. (LG Düsseldorf, Az. 21 T 65/13)

siehe auch: **... Geruchs- und Lärmbelästigung**

... Tauben und Fledermäuse

Fliegen dem Mieter durch ein geöffnetes Fenster (hier ein Kippfenster) Tauben in die Wohnung und anschließend auf demselben Weg wieder hinaus, rechtfertigt das keine Mietminderung. Im Gegenteil, wer in einer Großstadt in einen Altbau zieht, muss damit rechnen, dass sich dort Tauben aufhalten oder niederlassen. (LG Berlin, Az. 63 S 6/00, aus: GE 2001, S. 346). Auch Taubendreck auf dem Balkon ist kein Minderungsgrund. (AG Berlin Neukölln, in: GE 1999, S. 1499)

Verschmutzen Tauben den Hauseingang und die Fensterbänke und unterlässt der Vermieter dagegen vorzugehen, liegt ein erheblicher Mangel vor, der eine Minderung von 10 % rechtfertigt. (AG Altenburg, Az. 5 C 857/04)

Taubendreck auf dem Balkon ist kein Minderungsgrund, wenn das Gebäude über 50 Jahre alt ist. In Gebäuden dieses Alters muss mit „*gewissen*“ Mängeln gerechnet werden. (AG München, Az. 461 C 19454/09, aus: Tsp 03.07.2010, S. I 1)

Vogelkot unterhalb von Schwalbennestern an der Hauswand ist in ländlichen Gegenden eine ortsübliche Erscheinung und kein Grund für eine Mietminderung. (AG Eisleben, Az. 21 C 118/06)

Vogelkot auf Balkonen und Terrassen ist naturbedingt unvermeidbar und damit kein Minderungsgrund. In diesem Zusammenhang kann Mietern auch das Füttern von Vögeln und Aufstellen von Wasserschalen nicht untersagt werden. (LG Berlin, Az. 65 S 540/09)

Efeu an der Fassade mit darin nistenden Vögeln und damit einhergehender Vogellärm, Schmutz und auftretendes „*Ungeziefer*“ ist kein Minderungsgrund. (AG Köpenick, Az. 12 C 384/12, aus: GE 2013, S. 751)

Bewirkt ein Futterhäuschen für Vögel auf dem Balkon, dass Futterreste und Kot auf der Markise des darunter liegenden Balkons landen, kann der Vermieter Unterlassung verlangen. (AG Frankfurt/Main, Az. 33 C 3812/21, aus: GE 2022, S. 908)

Herabfallender Kot aus einem Fledermausquartier im Dach ist kein Mietmangel. Eine Beseitigung des Fledermausquartiers kann nicht verlangt werden. Zum einen sind sie ein natürliches Tiervorkommen und zum anderen stehen sie unter besonderem Artenschutz. und kein Minderungsgrund. (AG Starnberg, Az. 4 C 768/21)

© Copyright Harald Grzegorzewski

Taubenkot auf dem Balkon ist kein Grund für eine Mietminderung. Weder muss der Vermieter den Besuch von Tauben verhindern noch die Verschmutzung beseitigen. (AG Hanau, Az. 94 C 21/22)

siehe auch: **... Mäuse, Ratten, Ungeziefer**
siehe auch: **Naturschutz**

... Telefonanschluss

Ein fehlender Telefonanschluss in der Wohnung erlaubt eine Minderung um 5 %. (LG Berlin, Az. 64 S 53/98, aus: GE 1998, S. 1275)
Anmerkung: Ein Telefonanschluss ist üblicher Standard. Duldung einer Festnetzverlegung in die Wohnung kann verlangt werden. Für Aktivierung des Anschlusses ist hingegen der Mieter verantwortlich.

Bei einer defekten Telefonleitung in die Wohnung ist eine Minderung von 10 % gerechtfertigt. Ob der Mieter ein Mobiltelefon besitzt, ist unerheblich. Allerdings kann der Mieter nicht vom Vermieter die Instandsetzung der Leitung verlangen. Hierfür muss der Mieter das Telekommunikationsunternehmen in Anspruch nehmen. (LG Essen, Az. 10 S 43/16)

Bei fehlender Möglichkeit einen DSL-Anschluss in die Wohnung legen zu lassen, ist eine Mietminderung von 5 % gerechtfertigt. (AG Berlin Wedding, Az. 15a C 99/16, aus: GE 2018, S. 199)
Anmerkung: Die Möglichkeit fehlte, weil dem Mieter bzw. dem beauftragten Techniker kein Zugang zum Hauskeller gewährt wurde. Vom Gericht wurde der Vermieter zur Zugangsgewährung verurteilt.

... Terrasse

Kann die mitvermietete Terrasse nicht genutzt werden, darf die Miete um 10 bis 20 % gemindert werden. (LG Berlin, Az. 62 S 321/95, aus: GE 1997, S. 555)

Ist infolge von Bauarbeiten die mitvermietete Terrasse nicht nutzbar, kann die Miete um 5 % gemindert werden. (AG Potsdam, Az. 26 C 406/94, aus: WuM 1996, S. 760)

... Treppenhaus

Sind die Wände im Treppenhaus bemalt und verschmiert, Tapeten aufgeschlitzt, Elektroleitungen nur provisorisch befestigt, kann die Miete um 10 % gemindert werden. (AG Köln, Az. 207 C 14/97, aus: WuM 1997, S. 470)

Ist das Treppenhaus renovierungsbedürftig, kann die Miete (hier: Nettokaltmiete) um 5 % gemindert werden. (AG Hamburg, Az. 314b C 554/94, aus: WuM 1996, S. 535)

Wird das Treppenhaus instand gesetzt (Ausbesserung der Dielen, Austausch des Linoleums, Verputzen der Wände) kann die Miete für die Dauer der Arbeiten um 5 % gemindert werden. (LG Berlin, Az. 65 S 12/14, aus: GE 2014, S. 1203)

siehe auch: **... Hundedreck**
siehe auch: **Treppenhaus**

... Trockenraum

Sind vertraglich die Nutzung eines Wasch- und Trockenraums sowie die Gartennutzung vereinbart und wird dem Mieter die Nutzung nicht gewährt, ist eine Minderung von 20 % angemessen. (LG Köln, Az. 12 S 426/92, aus: WuM 93, S. 670)

Wird dem Mieter die Nutzung eines vorhandenen Trockenraums entzogen, ist eine Mietminderung von 3 bis 5 % zulässig. (LG Saarbrücken, Az. 13 BS 13/96, aus: WuM 96, S. 468)

© Copyright Harald Grzegorzewski

Können vertraglich zugesichert die Waschküche, der Trockenboden oder der Garten zum Waschen und Wäschetrocknen nicht mehr genutzt werden, ist eine Mietminderung von 17,6 % angemessen. (AG Köln, Az. 218 C 138/00, aus: WuM 2001, S. 467)

... Tür

Wird in der Wohnzimmertür ein Riss entdeckt, kann die Miete um 2 % gemindert werden. (LG Berlin, Az. 64 S 108/01, aus: GE 2001, S. 1606)

Hat die Wohnung anstelle einer richtigen Wohnungstür nur eine Zimmertür, ist eine Minderung von 5 % gerechtfertigt. (AG Villingen-Schwenningen, Az. 11 C 243/14)

... Wand

Wird in der Wand ein Riss entdeckt, kann die Miete um 2 % gemindert werden. (LG Berlin, Az. 64 S 53/98, aus: GE 1998, S. 1275)

Ist die Schlafzimmerwand infolge einer Reparatur im angrenzenden Bad beschädigt (herausbröckelnder Putz auf einer Fläche von zwei DIN A4-Seiten), kann die Miete um 5 % gemindert werden. (AG Stuttgart, Az. 32 C 1562/29)

... Wasser

Ist das Leitungswasser nitrathaltig, ist eine Mietminderung von 10 % zulässig. (AG Osnabrück, Az. 14 C 33/87, aus: WuM 1989, S. 12)

Liegen die im Leitungswasser enthaltenen Nitratwerte über den Grenzwerten der TrinkwasserV, kann die Miete um 30 % gemindert werden. (AG Brühl, Az. 2b C 831/89)

Ist das Trinkwasser stark eisenhaltig und deswegen braun verfärbt, kann die Miete um 10 % gemindert werden. (LG Braunschweig, Az. 6 S 132/87)

Ist das Trinkwasser verfärbt, kann die Miete um 7 % gemindert werden. (LG Münster, Az. 8 S 97/05)

Braunes Warmwasser bedeutet einen sehr hohen Eisengehalt, ist ein Mangel der Mietsache und rechtfertigt eine Mietminderung von 10 %. (LG Berlin, Az. 64 S 77/05)

Rostiges Trinkwasser rechtfertigt eine Mietminderung von 10 %. (AG Köln, Az. 211 C 3195/79)

Rostiges Leitungswasser rechtfertigt eine Minderung von 20 %. (AG Görlitz, Az. 3 C 1347/96)

Rostiges Warmwasser rechtfertigt eine Minderung von 10 % der Bruttokaltmiete. (LG Berlin, Az. 64 S 77/05, aus: GE 2005, S. 1489)

Braunes Wasser und defekter Kaltwasserhahn, wodurch nach sehr kurzer Zeit nur heißes Wasser floss, rechtfertigt eine Mietminderung von 10 % . (AG Münster, Az. 7 C 4009/15)

Wurden die Trinkwasserrohre mit Epoxidharz saniert, was gesundheitsschädlich und krebsfördernd ist, kann die Miete um 20 % gemindert werden. (AG Köln, Az. 201 C 546/10)

Bleihaltiges Trinkwasser ist ein Mietmangel und rechtfertigt eine Mietminderung von 5 %, wenn der Mieter gezwungen ist, das Wasser 10 bis 15 Minuten laufen zu lassen, damit der Bleigehalt auf ein zulässiges Minimum gesunken ist. (AG Hamburg St. Georg, Az. 910 C 117/10)

Liegt die Bleigehalt im Trinkwasser über dem Vierfachen des zulässigen Grenzwertes, ist eine Minderung von 10 % gerechtfertigt. Wurden die Wasserrohre erneuert und besteht der Bleigehalt nur noch in der Gästetoilette, bleibt eine Minderung von 2 % gerechtfertigt. (LG Berlin, Az. 66 S 30/21)

© Copyright Harald Grzegorzewski

Muss das Wasser „*kurze Zeit*“ laufen, damit ein zu hoher Bleigehalt unter den Grenzwert absinkt, liegt kein Mangel vor, der eine Minderung rechtfertigen würde. (LG Berlin, Az. 63 S 54/00)

Enthält das Leitungswasser Legionellen, kann die Miete um 25 % gemindert werden. (AG Dresden, Az. 148 C 5353/13)
Anmerkung: Der zulässige Wert beträgt 100 KbE auf 100 ml. Wird der Wert überschritten, müssen gemäß Trinkwasserverordnung technische Maßnahmen für die Reduzierung durchgeführt werden.

Wird durch Trinkwasseruntersuchung eine Belastung des Leitungswassers mit Legionellen festgestellt, kann wegen latenter Gesundheitsgefahr die Miete um 10 % gemindert werden. Unerheblich ist, ob der Mieter die Wohnung ständig nutzt. (LG Berlin, Az. 67 S 17/21)

Werden im Leitungswasser des Wohnhauses Legionellen festgestellt, kann der Mieter die Miete nicht mindern, wenn in seiner Wohnung kein Legionellenbefall vorliegt und der in der Hausleitung gemessene Wert die Grenze von 100 kbE nicht überschreitet. Erst bei einer tatsächlichen Gesundheitsgefährdung kann der Mieter seine Miete mindern. (AG München, Az. 452 C 2212/14)

Wird im Trinkwasser der Wohnung ein Legionellenbefall (Risikoklasse 4 - 6) festgestellt und außerhalb der Wohnung bis Risikoklasse 7, kann die Miete bis zu 10 % gemindert werden, bis dieser Mangel bzw. diese Gesundheitsgefahr beseitigt ist. Unerheblich ist, wieviel Trinkwasser von den Mietern entnommen wird; unerheblich auch, ob ein Gesundheitsschaden eingetreten ist. (LG Berlin, Az. 67 S 17/21, aus: GE 2021, S. 1194)

Wird im Trinkwasser der Wohnung über Jahre bei mehreren Messungen ständig Legionellenbefall oberhalb des technischen Messwertes der Trinkwasserverordnung festgestellt und der Vermieter regelmäßig darüber informiert und rät der Vermieter den Mietern daraufhin bestimmte Gebrauchsgewohnheiten beim Warmwasser zu ändern, ist wegen befürchteter Gefahr für die Gesundheit eine Mietminderung von 10 % gerechtfertigt. Wäre eine tatsächliche Gesundheitsgefährdung oder Erkrankung eingetreten, „*könnte*“, so das Gericht, eine Minderung von 25 % angemessen sein. (AG Berlin Wedding, Az. 13 C 335/21, aus: GE 2022, S. 413)
Anmerkung: Der Mieter hatte nicht Miete zurückbehalten, sondern 25 % zurückgefordert, aber nur 10 % zugestanden bekommen.

Ein Legionellenbefall unterhalb des gesetzlichen Grenzwertes in der Nachbarwohnung rechtfertigt keine Mietminderung, weil kein Mietmangel vorliegt. (AG Langen, Az. 55 C 72/23)
Anmerkung: Zwar wurde ein Legionellenbefall von über 100 KbE gemessen, aber erst bei einem Wert über 1.000 KbE liege eine gesundheitsgefährdende Legionellenkonzentration vor.

Ein Legionellenbefall unter 3.000 KbE im Wohnhaus ist keine Gesundheitsgefahr und rechtfertigt keine Mietminderung. Nur wenn der Mieter eine konkrete Gesundheitsgefährdung nachweist, was erst ab einem Wert von 10.000 KbE/100ml der Fall sei. (AG Dresden, Az. 143 C 2593/22, aus: GE2024, S. 505)
Anmerkung: Das Gericht ging vom Arbeitsblatt W 551 vom Deutschen Verein des Gas- und Wasserfaches aus, wonach erst ab 10.000 KbE/100ml Wasser von einer „*möglichen Gesundheitsgefahr*“ ausgegangen werden könne.

Ein „*Biofilm*“ in Trinkwasserleitungen rechtfertigt keine Mietminderung. (LG Münster, Az. 8 S 185/09, aus: GE 2010, S. 846)

Fällt die Wasserversorgung aus, ist eine Minderung von 20 % gerechtfertigt. (LG Berlin, Az. 67 T 70/02, aus: MM 11/02, S. 35)

Ist der Wasserdruck zu gering, so dass die Toilette mit einem Eimer voll Wasser nachgespült werden muss und die Befüllung der Badewanne 45 Minuten dauert, kann die Miete um 20 % gemindert werden. (LG Berlin, Az. 63 S 98/05, aus: MM 2005, S. 299)

© Copyright Harald Grzegorzewski

Ist der Druck der Wasserspülung so gering, dass nur 3 Blatt Klopapier hinuntergespült werden, kann die Miete um 5 % gemindert werden. (AG Warendorf, Az. 5 C 472/99, aus: WuM 2000, S. 379)

Ist der Wasserdruck so niedrig, dass in einem Altbau 45 Minuten vergehen, bis eine Badewanne gefüllt ist, liegt ein Mangel vor, der eine Minderung von 20 % der Bruttowarmmiete rechtfertigt. (LG Berlin, Az. 63 S 98/05, aus: MM 2005, S. 299)
Anmerkung: Leider ließ das Gericht die Größe der Badewanne unerwähnt und damit offen, wo die Grenze für die Litermenge pro Minute liegt, die nicht unterschritten werden darf. Es ist angeraten, für die Feststellung eines Mangels mit Hilfe der DIN 1988 die Durchflussmenge pro Minute pro Liter für die tatsächliche Füllmenge der Badewanne zu berechnen.

Ist der Wasserdruck so niedrig, dass im 4. und 5. Obergeschoss keine 2 bar mehr erreicht werden, darf die Miete bis zur Mangelbehebung um bis 8 % gemindert werden. (LG Berlin, Az. 65 S 322/09, aus: GE 2010, S. 547)

Ist der Wasserdruck in der Küche so niedrig, dass eine Wasserentnahme für die Zubereitung von Essen, Befüllung der Kaffeemaschine, Geschirrspülen im Waschbecken usw. nicht möglich ist, kann die Miete um 5 % gemindert werden. (AG Moers, Az. 561 C 220/17, aus: WuM 2019, S. 407)

Keine Minderung ist zulässig, wenn trotz korrektem Wasserdruck mit einem Eimer „*nachgespült*“ werden muss, weil der Spüler zu wenig Wasser durchlässt und der Spüler vom Mieter eingebaut wurde. (LG Berlin, Az. 63 S 194/06, aus: GE 2007, S. 655)

Der Wasserdruck ist mangelfrei, wenn die Badewanne mit 22 l pro Minute und das Waschbecken im Bad sowie das Spülbecken in der Küche mit 12 l pro Minute befüllt werden kann. Ist der Wasserdruck niedriger und fließt dementsprechend weniger Wasser in der Minute, liegt ein Mangel vor, der eine Minderung rechtfertigt. (AG Berlin Charlottenburg, Az. 206 C 317/07)
Anmerkung: Weil der Rechtsstreit in dieser Frage nicht weiter verfolgt wurde, ließ das Gericht offen, um wie viel Prozent eine Minderung der Miete zulässig gewesen wäre.

Fällt infolge eingefrorener Leitungen die Wasserversorgung aus, kann die Miete um 10 % gemindert werden. (LG Berlin, aus: GE 1996, S. 471)

Wird infolge von Modernisierungsarbeiten die Wasserversorgung der Wohnung unterbrochen, ist eine Minderung von 20 % gerechtfertigt. (LG Berlin, Az. 67 T 70/02, aus: MM 11/02, S. 35)

Veranlasst der Vermieter über den städtischen Wasserbetrieb die Einstellung der Wasserversorgung zur Mietwohnung, kann die Miete um 50 % gemindert werden, weil das Bad gar nicht und die Küche nur eingeschränkt genutzt werden können. (LG Frankfurt/Oder, Az. 15 S 112/17, aus: WuM 2019, S. 35)

siehe auch: **... Elektrik**

... Wassertemperatur

Wird in einer Wohnung mit fließendem Warmwasser nach 10 Sekunden, in denen nicht mehr als 5 Liter Wasser gelaufen sind, nicht eine Wassertemperatur von 45 Grad Celsius erreicht, liegt ein Mangel vor. Dauert es über 5 Minuten, bis wenigstens 40 Grad erreicht sind, kann wegen des unzumutbaren Wasserverbrauchs die Miete um 10 % gemindert werden. (AG Berlin Schöneberg, Az. 102 C 55/94)

Müssen erst 10 Liter Kaltwasser vorlaufen, bevor das Wasser eine Temperatur von 40 Grad erreicht, liegt ein Mangel vor, der eine Minderung von 10 % rechtfertigt. (AG Berlin Köpenick, Az. 12 C 214/00, aus: MM 3/01, S. 46)

Nachdem 70 Liter Wasser flossen, erreichte das Warmwasser erst eine Temperatur von 37 Grad. Eine Mietminderung von 5 % ist gerechtfertigt. (LG Berlin, Az. 64 S 108/01, aus: GE 2001, S. 1606)

© Copyright Harald Grzegorzewski

Wird in einer Neubauwohnung erst nach 30 Sekunden eine Warmwassertemperatur von 32,5 °C und nach 65 Sekunden eine Temperatur von 55,5 °C erreicht, kann die Miete um 5 % gemindert werden. (AG Berlin, Az. 7 C 82/17, aus: GE 2018, S. 1064)

Fällt das Warmwasser ganz aus und müsste kalt geduscht werden, sind 15 % Mietminderung angemessen. (AG München, aus: NJW-RR 1991, S. 845)

Sinkt die Wassertemperatur beim Duschen um 13 Grad Celsius, wenn in der Nachbarwohnung ebenfalls geduscht wird, ist eine Mietminderung von 13 % zulässig. (AG Berlin Charlottenburg, Az. 204 C 349/02, aus: MM 6/03, S. 10)

Braucht die Kombi-Therme der Gas-Etagenheizung rund 42 Minuten, um eine Badewanne mit Warmwasser zu befüllen und werden nur knapp 37 °C (statt mindestens 41 °C) erreicht, liegt ein Mangel vor und kann der Mieter einen Austausch gegen eine größer dimensionierte Therme verlangen. (AG München, Az. 463 C 4744/11)
Anmerkung: Im vorliegenden Fall ging es nicht um eine Mietminderung, sondern um den Anspruch auf Einbau einer anderen Gas-Therme, dem das Gericht nach Einholen eines Gutachtens zustimmte.

Gibt es im Sommer kein Warmwasser, weil die Heizöltanks leer sind, hat der Vermieter durch geeignete Maßnahmen die Warmwasserversorgung wieder herstellen. Bleibt der Vermieter untätig, kann der Mieter eine einstweilige Verfügung gegen den Vermieter beantragen zur Wiederherstellung der Warmwasserversorgung. (LG Fulda, Az. 5 T 200/17, aus: GE 2018, S. 935)

Gibt es im Januar und Februar kein Warmwasser, ist eine Minderung um 30 % gerechtfertigt. (AG Berlin Charlottenburg, Az. 237 C 103/22, aus: ME 429 Januar 2023, S. 29)

... Wasserzähler

siehe: **Betriebskostenart: Wasserzähler**

... Wildschweine

Kommen Wildschweine auf das Grundstück bis zur Terrasse der Parterrewohnung, kann der Mieter einerseits wegen dieser „*konkreten Gefahr*“ die Miete bis zu 20 % mindern und zusätzlich vom Vermieter einen Zaun an der Grundstücksgrenze verlangen. (LG Berlin, Az. 67 S 65/14, aus: GE 2016, S. 259)

Mietpreisbremse

Zur Feststellung, ob im Rahmen der Mietpreisbremse die zulässige Miete (ortsübliche Miete plus 10 %) bei Neuvermietung eingehalten wurde, kann der aktuelle Mietspiegel herangezogen werden. (AG Berlin Lichtenberg, Az. 2 C 202/16, aus: GE 2016, S. 1449)

Die Mietpreisbremse von 10 % über der Vergleichsmiete gilt auch bei umfassender Modernisierung des gesamten Hauses. Die Höhe der ortsüblichen Vergleichsmiete kann mit dem qualifizierten Mietspiegel 2015 festgestellt werden, dessen Qualifiziertheit sich allein schon daraus ergibt, dass er im Amtsblatt Berlin so bezeichnet wurde. (AG Panke/Wuhletal, Az. 14 C 20/16, aus: GE 2016, S. 463)

Die Mietpreisbremse von 10 % über der ortsüblichen Vergleichsmiete ist bei einer Anschlussvermietung die Obergrenze. Lag die Vormiete bereits weit über der Vergleichsmiete plus 10 %, kann bis zu dieser Vormiete eine neue Miete vereinbart werden. Das gilt auch, wenn die Wohnung zwischenzeitlich über mehrere Jahre als Gewerberaum vermietet war und wieder zu Wohnzwecken vermietet wird. (LG Berlin, Az. 67 S 174/18, aus: GE 2018, S. 1460)

Liegt die Vormiete weit über der aktuellen Vergleichsmiete zuzüglich 10 % und wird der Mietvertrag auf Höhe der Vormiete vereinbart, und erfährt der Mieter später, dass versehentlich eine zu hohe Vormiete mitgeteilt und vertraglich vereinbart wurde, kann der Mieter die Differenz zwischen der vereinbaren Vertragsmiete und geringeren korrekten Vormiete zurückverlangen. (LG Berlin 67 S 215/21)

© Copyright Harald Grzegorzewski

Anmerkung: Das sogenannte Vormiet-Privileg, wonach gemäß § 556e Abs. 1 BGB die höhere Vormiete vereinbart werden kann, geht nicht durch die Falschauskunft verloren.

Hat der Vermieter die geltende Mietenbegrenzungsverordnung nicht eingehalten, wonach bei einer Neuvermietung die verlangte Nettokaltmiete maximal 10% über der ortsüblichen Vergleichsmiete liegen darf, kann der Mieter Rückzahlung des über die 10 % hinausgehende Betrages verlangen und schuldet der Mieter zukünftig nur die zulässig Miete. (AG Berlin Lichtenberg, Az. 2 C 202/16)
Anmerkung: Statt einer zulässigen (mietpreisbegrenzten) Quadratmietermiete von 7,16 € wurde eine Quadratmetermiete von 7,60 € vereinbart, mithin 32,47 € monatlich zu viel, weshalb insgesamt 227 € zu erstatten sind und zukünftig eine um 32,47 € geminderte Miete zu leisten ist.

Hat der Mieter einen Mietvertrag unterzeichnet, in dem eine gegen die Mietpreisbremse verstoßende Miete vereinbart wurde und zahlt nur die ortsübliche Vergleichsmiete zuzüglich 10 % Aufschlag wegen der Neuvermietung, kann der Vermieter den Mietvertrag nicht wegen arglistiger Täuschung anfechten und das Mietverhältnis kündigen. (AG München, Az. 422 C 6013/16)
Anmerkung: Vereinbart wurde eine Miete von 1.300 €, gezahlt hat der Mieter nur 1.001 € (910 € laut Mietspiegel plus 91 € als zulässigen 10-Prozentaufschlag). Der Vermieter sah sich arglistig getäuscht und kündigte. Das Gericht sah keine arglistige Täuschung und wies Kündigung und Räumungsantrag zurück, weil der Mieter nicht verpflichtet war, den Vermieter bei Vertragsabschluss auf die zu hohe Miete hinzuweisen.

Hat der Vermieter die Mietpreisbremse nicht eingehalten und pro Quadratmeter 9,50 € statt zulässigen 6,60 € verlangt, muss er dem Mieter den überhöhten Mietanteil zurückzahlen und darf nur die zulässige Nettokaltmiete von 6,60 €/m² verlangen. Die Höhe der ortsüblichen Vergleichsmiete kann nach dem Berliner Mietspiegel 2015 ermittelt werden. (LG Berlin, Az. 65 S 424/16, aus: GE 2017, S. 596)
Anmerkung: Der Vormieter hatte netto 5,49 €/m² gezahlt, mit dem neuen Mieter wurden 9,50 €/m² vereinbart. Laut Mietspiegel 2015 sind mit Zu- und Abschlägen (6,00 €/m² plus 10 % Aufschlag =) 6,60 € zulässig.

Der Vermieter muss dem Mieter keine Auskunft darüber erteilen, wie hoch die Miete des Vormieters gewesen ist, wenn die Wohnung in einem Gebiet liegt, wo die Mietpreisbremse nicht gilt. (AG München, Az. 414 C 26570/16)
Anmerkung: Bei dem „*Gebiet*“ handelt es sich um München, wo die Mietpreisbremse in Kraft gesetzt und von Verwaltungsgerichten und dem Verfassungsgericht Bayern für rechtswirksam erklärt wurde – für das Amtsgericht dennoch nicht hinreichend begründet und deswegen nicht anwendbar. Bleibt abzuwarten, wie weitere vier anhängige Verfahren abgeschlossen werden.

Hat der Vermieter vor Vertragsabschluss eine falsche (zu hohe) Vormiete mitgeteilt, kann der Mieter Rückzahlung zu viel gezahlter Miete verlangen. Dass der Vermieter eine zu hohe Vormiete mitteilte, weil er von einer bereits überhöhten Vor-Vormiete ausging, ist unerheblich. Maßgeblich ist nur die rechtlich zulässige Vormiete zum Zeitpunkt des Vertragsabschlusses. (AG Berlin Mitte, Az. 21 C 269/21, aus: GE 2022, S. 957)

Der Mieter kann Auskunft über die Vormiete und bauliche Maßnahmen in der Wohnung und im Gebäude der letzten 3 Jahre verlangen, damit die vereinbarte Miete im Rahmen der Mietpreisbremse überprüft werden kann; denn bei Neuvermietung darf gemäß § 556d Abs. 1 BGB nur eine Miete von maximal 10 % über der ortsüblichen Vergleichsmiete verlangt werden. Wurde eine falsche Vormiete angegeben, kann der Vermieter sich nicht auf diese Vormiete zur Begründung seiner Mietvereinbarung berufen und der Mieter Korrektur und Rückzahlung zu viel gezahlter Miete verlangen. (AG Berlin Mitte, Az. 21 C 269/21)
Anmerkung: Das AG führte aus, dass unter „*Vormiete*“ nicht zu verstehen sei, was vorher tatsächlich gezahlt wurde, sondern nur, was „*geschuldet*“ wurde, also „*rechtlich zulässig gewesen*“ war; denn eine unzulässig überhöhte Vormiete sei nicht geschuldet worden, weshalb Ihre Mitteilung fehlerhaft und ein vermieterseitiges Berufen darauf unzulässig sei.

Wurde im vertraglich eine die Mietpreisbremse überschreitende Miete vereinbart ohne den Mieter über Gründe wie bestandsgeschützt höhere Vormiete oder durchgeführte Modernisierungsmaßnahmen vor Vertragsabschluss unaufgefordert zu informieren, so ist die Vertragsmiete unwirksam und auf die

© Copyright Harald Grzegorzewski

zulässige Miete nach § 556d BGB herabzusetzen und überzahlte Miete zu erstatten. (LG Berlin, Az. 64 S 309/22, aus: GE 2023, S. 1006)
Anmerkung: Im Urteil wurde ein vertragliches Abtretungsverbot von Ansprüchen des Mieters an Dritte als unangemessene Benachteiligung nach § 307 BGB eingestuft und für unwirksam erklärt (siehe hierzu: LG Berlin, Az. 65 S 241/20).

Rügt der neue Mieter einen Verstoß gegen die Mietpreisbremse und beruft sich der Vermieter auf die vom Vormieter gezahlte und damit bestandsgeschützte höhere Vormiete, ist diese Berufung dennoch unzulässig, wenn die Vormiete bereits gegen die Mietpreisbremse verstieß und somit vom Mieter nicht geschuldet war, weil der Vermieter entgegen § 556g Abs. 1a BGB dem Vormieter keine Auskunft über die Vormiete unaufgefordert erteilte. (LG Berlin, Az. 64 S 189/22, aus: GE 2023, S. 698)
Anmerkung: Revision wurde eingelegt (BGH, Az. VIII ZR 125/23)

Die Mietpreisbremse gilt nicht nach umfassender Modernisierung der gesamten Wohnung. Umfassend ist die Modernisierung, wenn die Modernisierungskosten pro Quadratmeter um über ein Drittel über den durch Schätzung ermittelten Neubaukosten pro Quadratmeter für eine gleichartige Wohnung liegen. (AG Berlin Neukölln, Az. 18 C 188/18)
Fall: Auf die Wohnung entfielen Modernisierungskosten von 585,18 € pro m²; Neubaukosten lägen für eine gleichartige Wohnung bei 1.544 € pro m²; folglich die Modernisierungskosten über ein Drittel der Neubaukosten, weshalb die Mietpreisbremse nicht verletzt wurde und keine Senkung der Nettokaltmiete und Rückzahlung vermeintlich zu viel gezahlter Mieten verlangt werden kann.

Die Mietpreisbremse gilt nicht nach umfassender Modernisierung der gesamten Wohnung. Allerdings müssen dann auch qualitativ feststellbare Modernisierungsmaßnahmen im Sanitärbereich, bei der Heizung, den Fenstern, dem Fußboden, der gesamten Elektroinstallation, energetischen Einsparungen stattgefunden haben. Wurden hingegen hauptsächlich Instandsetzungsmaßnahmen durchgeführt (weil die Wohnung über 40 Jahre ohne Renovierungen und Reparaturen bewohnt wurde) und fanden kaum Wohnwertverbesserungen statt, so liegt keine umfassende Modernisierung vor und bleibt der Vermieter an die Mietpreisbremse gebunden. Die Höhe der gesamten Kosten (108.759 €) ist hierbei unerheblich, weil bei Modernisierungen nicht das quantitative, sondern das qualitative Kriterium ausschlaggebend ist. (LG Berlin, Az. 65 S 25/18, aus: GE 2020, S. 290)

Die Mietpreisbremse gilt nicht nach umfassender Modernisierung wie Beseitigung der Ofenheizung und Anschluss an die Zentralheizung, Grundrissänderung der Wohnung zwecks Einbau eines Badzimmers, Neuverlegung der elektrischen Leitungen unter Putz (Beseitigung alter Überputzleitungen), Einbau moderner Isolierglasfenster und einer Einbauküche – und Gesamtkosten, die rund ein Drittel der Kosten einer vergleichbaren Neubauwohnung entsprechen. (AG Berlin Kreuzberg, Az. 10 C 46/21, aus: GE 2022, S. 583)

Die Mietpreisbremse gilt nur bei Mietbeginn in Gebieten mit angespanntem Wohnungsmarkt gemäß § 556d BGB. Sie gilt nicht bei Mieterhöhungen während eines laufenden Mietverhältnisses. Auch nicht, wenn dadurch eine Miete vereinbart wird, die über eine geltende Mietpreisbremse hinausgeht, weil Maßstab für die Zulässigkeit eine Vergleichsmiete gemäß geltendem Mietspiegel ist. Haben die Mieter der Mieterhöhung zugestimmt, gilt eine neue Gesamtmiete als vereinbart. (BGH, Az. VIII ZR 300/21)

Keine umfassende Modernisierung hinsichtlich Umgehung der Mietpreisbremse liegt vor, wenn eine fast 30 Jahre alte Gastherme ausgewechselt wird, eine vom Vormieter hinterlassene Zwischendecke entfernt wird und die alten Elektroleitungen erneuert werden. (LG Berlin, Az. 65 S 65/22, aus: GE 2023, S. 801)

Um die zulässige Höhe der Miete im Rahmen der Mietpreisbremse überprüfen und gegebenenfalls Rückforderungsansprüche geltend machen zu können, hat der neue Mieter gegenüber dem Vermieter gemäß § 556g Absatz 3 BGB einen Auskunftsanspruch hinsichtlich der Miethöhe des Vormieters der Wohnung. Mietvertrag und Mieterhöhungsbegehren aus dem vorherigen Mietverhältnis dürfen hinsichtlich personenbezogener Daten geschwärzt werden. (LG Berlin, Az. 65 S 55/19, aus: GE 2019, S. 1181)

Der Auskunftsanspruch des neuen Mieters über Höhe der Vormieten verjährt innerhalb der regelmäßigen Verjährungsfrist von 3 Jahren. Die Frist beginnt aber nicht mit Abschluss des

© Copyright Harald Grzegorzewski

Mietvertrages und Entstehung des Anspruchs, sondern erst mit der Geltendmachung des Anspruchs gegenüber dem Vermieter. (BGH, Az. VIII ZR 375/21; BGH, Az. VIII ZR 8/22; BGH, Az. VIII ZR 125/22)
Anmerkung: Damit wird die Rechtsauffassung einiger Instanzgerichte zurückgewiesen, wonach der Auskunftsanspruch gemäß § 556g Abs. 3 BGB als Hilfsanspruch für den Rückzahlungsanspruch gemäß § 556g Abs. 1 Satz 1 BGB nicht vor Ablauf der Verjährungsfrist für die Rückzahlung verjähren könne. Wörtlich: „*sind Auskunfts- und Rückzahlungsanspruch des Mieters … nicht in einer Weise miteinander verknüpft, dass die Durchsetzung des Rückzahlungsanspruchs ohne die Möglichkeit einer vorherigen oder zeitgleichen Geltendmachung des Auskunftsanspruchs gefährdet, erschwert oder sogar unmöglich wäre*. (BGH, Az. VIII ZR 125/22)

Bei einer Staffelmietvereinbarung „*entsteht mit jeder neuen Staffelstufe ein (selbständiger) Anspruch des Mieters auf Auskunftserteilung*“ über die Zulässigkeit der Miethöhe der jeweiligen Staffelstufe; der Anspruch umfasst die Höhe der Vormieten, vereinbarte Mietererhöhungen und Modernisierungserhöhungen der jeweils letzten drei Jahre gemäß § 556g Abs. 1 Nr. 2 BGB. (BGH, Az. VIII ZR 60/22)

Zur Feststellung der ortsüblichen Vergleichsmiete im Rahmen der Mietpreisbremse kann das Gericht den Berliner Mietspiegel 2015 als einfachen Mietspiegel zur Grundlage nehmen und muss kein Sachverständigengutachten einholen. (LG Berlin, Az. 65 S 113/22)
Anmerkung: Ob es sich um einen qualifizierten Mietspiegel handelt, blieb offen, weil seine Anwendung als einfacher Mietspiegel genügte.

Wird eine Wohnung in einem Gebiet mit geltender Mietpreisbremse vermietet, ist die Miete auf die ortsübliche Vergleichsmiete plus 10 % begrenzt. Eine höhere Miete kann nur verlangt werden, wenn die Wohnung vollständig saniert wurde oder der Vormieter eine höhere Miete zahlte und bei der Anschlussvermietung die gleiche Miete vereinbart wird. War die Wohnung hingegen über Jahre als Gewerberaum vermietet worden, sind weder Gewerberaummieter noch sein vorheriger Wohnungsmieter „*Vormieter*“ und kann folglich weder die Gewerberaummiete noch die davor gezahlte Wohnungsmiete als Vormiete angesetzt werden, so dass es bei der Begrenzung auf die ortsübliche Vergleichsmiete plus maximal 10 % bleibt. (BGH, Az. VIII ZR 374/18)

Wird eine Wohnung in einem Gebiet mit geltender Mietpreisbremse vermietet (hier: Frankfurt/Main), ist die Miete auf die ortsübliche Vergleichsmiete plus 10 % begrenzt. Wird stattdessen eine wesentlich höhere Miete vereinbart, kann auf Anzeige des Mieters beim Amt für Wohnungswesen eine Überprüfung der zulässigen Miete durchgeführt werden und bei Feststellung einer Mietpreisüberhöhung und Verstoß gegen die Mietpreisbremse gemäß § 5 WiStrG ein Bußgeld festgesetzt werden. (OLG Frankfurt/Main, Az. 3 Ss OWi 1115/22; Vorinstanz: AG Frankfurt/Main, Az. 941 OWi 862 Js 17536/22)
Anmerkung: Vereinbart wurde eine Nettokaltmiete von monatlich 550 €, zulässig wäre eine ortsübliche Vergleichsmiete mit Aufschlag von netto 379 € monatlich. Verhängt wurde vom Amtsgericht eine Geldbuße von 3.000 €, die vom OLG bestätigt wurde.

Die Mietpreisbegrenzung gilt gemäß § 556f Satz 2 BGB nicht für Wohnungen, die „*nach umfassender Modernisierung*“ neu vermietet werden. Aber: Was ist umfassend? Nicht die Wiederherstellung „*eines ehemals bestehenden Zustands*“ durch Reparaturmaßnahmen. Umfassend ist eine Modernisiserung nur, wenn eine „*Gleichstellung mit Neubauten gerechtfertigt*“ ist. Konkret: 1. Wenn die Kosten der Baumaßnahmen bzw. Investitionen mindestens ein Drittel einer vergleichbaren Neubauwohnung ausmachen. Von diesen Kosten sind alle Bruttoausgaben für Instandsetzung abzuziehen. 2. Wenn ein vergleichbarer Neubaustandard entsteht, indem „*in mehreren wesentlichen Bereichen (insbesondere Sanitär, Heizung, Fenster, Fußboden, Elektroinstallation bzw. den energetischen Eigenschaften*)“ eine wesentliche Verbesserungen durch die Modernisierung eingetreten sind. Fehlt es hieran, fällt die Wohnung weiterhin unter die Mietpreisbremse. (LG Berlin, Az. 65 S 107/19, aus: MM 12/2019, S. 30)
Anmerkung: Gemäß Mietpreisbremse § 556d Absatz 1 BGB darf die Miete bei Neuvermietung nur bis 10 % über der ortsüblichen Vergleichsmiete liegen.

Die Mietpreisbegrenzung gemäß § 556f Satz 2 BGB gilt nicht, wenn so umfassende Modernisierungen in der Wohnung durchgeführt wurden, dass sie eine Gleichstellung mit einer Neubauwohnung erlauben. Das ist der Fall, wenn die Baukosten mindestens ein Drittel vergleichbarer Neubaukosten betragen. Allerdings sind Kosten für Instandhaltung/Instandsetzung von den Modernisierungskosten abzuziehen. (BGH, Az. VIII ZR 369/18)

© Copyright Harald Grzegorzewski

Anmerkung: Abzuziehen sind zeitanteilig auch Kosten für Bauteile oder Einrichtungen der Wohnung, die aufgrund ihrer Lebensdauer soweit abgenutzt sind, dass eine „*modernisierende Instandsetzung*“ gleich durch miterfolgt (*siehe*: BGH, Az. VIII ZR 81/19 unter **Modernisierung und Mieterhöhung**)

Umfassend ist eine Modernisierung, wenn sie vom Bauaufwand einem Neubau gleicht, wobei neben der Höhe der Investitionen gleichfalls die „*qualitativen Auswirkungen auf die Gesamtwohnung*“ zu berücksichtigen sind. Werden nur Fußböden erneuert, Küche und Bad verlegt und Wasser- und Elektroanschlüsse erneuert, liegt keine „*umfassende*“ Modernisierung vor, die eine Befreiung bei der neuen Miete gemäß § 556f BGB rechtfertigt würde. (BGH, Az. VIII ZR 73/19)
Anmerkung: Laut BGH hätten zusätzlich „*an wesentlichen Bereichen*“ der Wohnung (Heizungsanlage, Fenster) sowie im energetischen Bereich Maßnahmen stattfinden müssen, um eine „*Gleichstellung mit einem Neubau*“ zu erreichen.

Auf die Ausnahme von der Mietpreisbremse bei einer Mieterhöhung kann der Vermieter sich nur berufen, wenn er bei umfassenden Modernisierungsmaßnahmen im Einzelnen darlegen kann, was tatsächlich Modernisierung und nicht nur Instandsetzung gewesen ist (z. B. bei der Erneuerung der Fliesen und Sanitärobjekte in Bad und Küche und dem Einbau neuer Kunststofffenster). Außerdem ist ungenügend, nur den Gesamtbetrag von 18.466,53 € zu nennen, der bei den im Haus durchgeführten Maßnahmen auf die streitgegenständliche Wohnung entfiel, weil daraus nicht abgeleitet werden kann, ob die Höhe dieser Kosten mindestens ein Drittel des für eine vergleichbare Neubauwohnung erforderlichen Aufwands (ohne Grundstücksanteil) ausmachen. (AG Berlin Kreuzberg, Az. 15 C 178/19, aus: ME 427 Oktober 2022, S. 29)

Die Mietpreisbegrenzung gilt nicht nach einer umfassenden Modernisierung der Wohnung. Umfassend ist die Modernisiserung, wenn die Kosten mindestens ein Drittel vergleichbarer Neubaukosten betragen und aus den Modernisierungskosten die Instandsetzungskosten abgezogen wurden für Bauteile und Einrichtungen der Wohnung, die zwar noch nicht mangelhaft sind, aber aufgrund ihres Alters schon erheblich abgenutzt sind. Ausgangspunkt zur Prüfung und Berechnung ist der Zustand vor der Modernisierung, was der Vermieter darzulegen hat. (LG Berlin, Az. 63 S 199/21, aus: GE 2022, S. 903)

Ist die Wohnung umfassend modernisiert worden (mit Dämmung der Fassade) und beruft sich der Vermieter auf die Ausnahme nach § 556f BGB, dass „*die erste Vermietung nach umfassender Modernisierung*“ stattfinde und deshalb eine Miete oberhalb der Mietpreisbremse (ortsübliche Miete zzgl. 10 %) vereinbart werden durfte, muss er nicht zur Begründung den Zustand der Wohnung vor der Modernisierung im einzelnen detailliert darlegen, um eine genaue Abgrenzung zwischen Instandhaltung und Modernisierung zu ermöglichen. Es genügt, dem Mieter alle Rechnungen vorzulegen. Und es obliegt dem Mieter, daraus tatsächliche Modernisierung und abzugrenzende (fiktive) Instandhaltung zu entnehmen bzw. dem Gericht, diesbezügliche Schätzungen vorzunehmen. Erreicht der finanzielle Bauaufwand mindestens ein Drittel des finanziellen Bauaufwands für vergleichbare Neubauten (ohne Grundstücksanteil) und erlauben alle Maßnahmen eine Gleichstellung mit einem Neubau, so liegt eine umfassende Modernisierung und Ausnahme von der Mietpreisbremse vor. (LG Berlin, Az. 64 S 210/21, aus: GE 2024, S. 288)

Die Mietpreisbremse gilt nur bei Mietbeginn in Gebieten mit angespanntem Wohnungsmarkt gemäß § 556d BGB. Sie gilt nicht bei Mieterhöhungen während eines laufenden Mietverhältnisses. (BGH, Az. VIII ZR 300/21, aus: ME 431 April 2023, S. 27)

Vereinbaren Vermieter und bisheriger Mieter und zukünftiger Mieter in einem gemeinsamen Vertrag, dass der neue Mieter in das bestehende Mietverhältnis eintritt und gleichzeitig die Monatsmiete erhöht wird, liegt keine Neuvermietung vor, die der Mietpreisbremse unterliegt, sondern nur ein Mieterwechsel unter Fortsetzung des bisherigen Vertrages. (AG Berlin Neukölln, Az. 17 C 30/22, aus: GE 2022, S. 745)

Die Mietpreisbremse gilt nicht allein für den Vermieter, sondern auch für den Mieter, wenn er Teile der Wohnung untervermieten will. In Kenntnis des Verstoßes gegen die Mietpreisbremse kann der Vermieter die Erlaubnis zur Untervermietung verweigern. (LG Berlin, Az. 65 S 221/21)

Ein Verstoß gegen die geltende Mietpreisbremse kann dadurch stattfinden und den Vermieter zur Erstattung zu viel gezahlter Miete verpflichten, wenn neben dem Wohnungsmietvertrag separat ein

© Copyright Harald Grzegorzewski

Kellermietvertrag abgeschlossen wird und Wohnungsmiete und Kellermiete zusammen zulässigen Betrag gemäß Mietpreisbremse überschreiten. (AG Berlin Kreuzberg, Az. 3 C 119/21, aus: WuM 2022, S. 617)
Anmerkung: Ob beide Verträge als einheitliche Vereinbarung oder als zwei separate Verträge gelten, ist die inhaltliche Unterschiedlichkeit beider Verträge, wie das LG Berlin und der BGH hervorhoben.

Eine Umgehung der Mietpreisbremse liegt vor, wenn neben dem Wohnungsmietvertrag ein zusätzlicher Kellermietvertrag mit gleicher Laufzeit abgeschlossen wird, beide Verträge nur gemeinsam gekündigt werden können und beide Mieten zusammen die Begrenzung aus der Berliner Mietenbegrenzungsverordnung überschreiten. (LG Berlin, Az. 64 S 230/22)

Keine Umgehung der Mietpreisbremse durch Abschluss eines Wohnungsmietvertrages und zusätzlich eines Kellermietvertrages liegt vor, wenn die „*Kellernutzungsvereinbarung*“ hinsichtlich Vertragslaufzeit, Kündigungsmöglichkeit und Mietzinsgestaltung „*erheblich*“ vom Wohnungsmietvertrag abweicht. (BGH, Az. VIII ZR 94/21)
Anmerkung: Für den Wohnungsmietvertrag galt ein Verzicht auf ordentliche Kündigung für 2 Jahre, für den Kellermietvertrag für 10 Jahre; danach galt für den Keller eine Kündigungsfrist für beide Parteien von 4 Wochen zum Monatsende, für den Wohnungsmietvertrag die gesetzliche Fristenregelung aus § 573c BGB (3 Monate für den Mieter und 3, 6 oder 9 Monate für den Vermieter); für den Keller galt eine Mieterhöhung jährlich um 2,5 %, für den Wohnungsmietvertrag eine Indexmiete.

Kein Verstoß gegen die Mietpreisbremse liegt vor, wenn in Höhe der letzten Miete des Vormieters neu vermietet wird. Zum Beweis genügt die Vorlage der Originalmietverträge mit dem Vormieter. Ob diese Miete auch gezahlt wurde, muss nicht nachgewiesen werden. Und ob diese Miete die Mietpreisbremse bereits überstieg, ist unerheblich. (AG Berlin Schöneberg, Az. 9 C 177/21, aus: GE 2023, S. 149)

Auskunft über die Vormiete gemäß § 556g Abs. 1a BGB im Rahmen der Mietpreisbremse kann als Gesamtmiete oder als Quadratmiete bei Kenntnis der Mietfläche erteilt werden. (LG Berlin, Az. 67 S 228/22, aus: GE 2023, S. 496)

Bei Neuvermietung gilt gemäß § 556d Abs. 1 BGB eine Begrenzung der Miethöhe auf die ortsübliche Vergleichsmiete plus 10 %. Diese Begrenzung gilt nicht, wenn die Vormiete höher gewesen ist. Dann kann die Vormiete gemäß § 556e Abs. 1 BGB vereinbart werden. War allerdings diese Vormiete wegen schon geltender Mietpreisbremse unzulässig überhöht, ist sie auf die zulässige Höhe zu reduzieren, die sich aus der vorherigen Vor-Vormiete ergibt und die herangezogen werden kann, weil zu dieser Zeit noch keine Mietpreisbremse galt. (BGH, Az. VIII ZR 229/22)

Vormiete im Rahmen der Mietpreisbremse ist die tatsächlich zuletzt gezahlte Miete des Vormieters und nicht eine nach Beendigung des Vormietverhältnisses geschuldete höhere Staffelmiete. Vereinbarte zukünftige Staffelmieten sind unerheblich und nicht zu berücksichtigen. (LG Berlin, Az. 67 S 15/22)

Wenn der Vermieter dem neuen Mieter vor Vertragsabschluss die mit dem Vormieter vereinbarte Miethöhe mitteilt, muss der Vermieter nicht vorab geprüft haben, ob die Vormiete nicht gemäß Mietpreisbegrenzungsverordnung unzulässig überhöht und demnach nur eine geringere Miete zulässig war. Diese Überprüfung kann der neue Mieter nach Mitteilung der Vormiete vornehmen und bei Feststellung einer unwirksamen hohen Vormiete und dementsprechend unzulässig hohen eigenen Miete entsprechende Rückzahlungsansprüche geltend machen. (BGH, Az. VIII ZR 75/23)

Wenn die Mietenbegrenzungsverordnung nicht mehr rechtsgültig ist, entweder durch spätere Feststellung ihrer Verfassungswidrigkeit oder Auslaufen ihrer zeitlichen Begrenzung auf 5 Jahre, bleiben aufgrund der Mietpreisbegrenzung herabgesetzte Vertragsmieten auch weiterhin herabgesetzt. (LG Berlin, Az. 67 S 79/23, aus: GE 2023, S. 899)
Anmerkung: Orientiert hat sich das Gericht am Grundsatz aus dem Strafrecht, wonach an der Strafbarkeit einer Tat und dementsprechender Verurteilung rückwirkend keine Änderung eintritt, wenn der zugrunde liegende Strafrechtsparagraph außer Kraft treten oder abgemildert werden sollte (siehe § 2 Absatz 4 StGB).

© Copyright Harald Grzegorzewski

Die Mietpreisbremse gilt nicht für preisgebundenen Wohnraum, weil hier gemäß § 8 Abs. 1 WoBindG die zulässige Miete bei Neuvermietungen bereits auf die Kostenmiete begrenzt ist. (AG Berlin Kreuzberg, Az. 14 C 142/23, aus: GE 2023, S. 1013; LG Berlin II, Az. 66 S 213/23, aus: GE 2024, S. 503)

Die Mietpreisbremse gilt auch bei einer Staffelmietvereinbarung. (LG Berlin II, Az. 67 S 27/24, aus: GE 2024, S. 503)

Beruft sich der Vermieter bei einer Vertragsmiete oberhalb der Mietpreisbremse, muss er hinreichende Angaben zum Zustand der Wohnung vor der umfassenden Modernisierung machen, um eine Ausnahme von der Mietpreisbremse belegen zu können; denn ohne genaue Angaben zum vorherigen Zustand kann der Instandsetzungsanteil nicht berechnet und von dem gesamten Bauaufwand abgezogen werden, um den Umfang der tatsächlichen Modernisierung zu erfassen; unterbleiben die Angaben zum vorherigen Zustand, ist eine Ausnahme von der Mietpreisbremse nicht zulässig. (LG Berlin II, Az. 65 S 198/23, aus: MM 10/2024, S. 30)

Der Mieter kann auch nach Vertragsabschluss vom Vermieter Auskunft über die Vormiete verlangen. Auf Wunsch sind Mietvertrag und Mieterhöhungen aus dem vorhergegangenen Mietverhältnis vorzulegen. Personenangaben zum Vormieter dürfen geschwärzt sein. (LG Berlin, Az. 65 S 55/19, aus: WuM 2019, S. 586)

Verlangt der Mieter Auskunft über die Vormiete, ist der Vermieter verpflichtet, über Beginn- und Enddatum des Vormietverhältnisses und sämtliche Mieterhöhungen in der Vormietzeit zu informieren. Originalbelege müssen nicht vorgelegt werden. Eine eidesstattliche Versicherung des Vermieters über die Korrektheit der im Informationsschreiben enthaltenen Daten kann nicht verlangt werden. (LG Berlin, Az. 67 S 177/23, aus: GE 2024, S. 239)

Behauptet der Mieter einen Verstoß gegen die Mietpreisbremse und fordert eine Mietabsenkung und Erstattung überzahlter Miete, kann sich der Vermieter nicht auf die hohe Vormiete berufen, wenn er gegenüber den Vormietern seine Informationspflichten über eine umfassende Modernisierung verletzt hatte und die Vormieter ihre hohe Miete gar nicht geschuldet haben. (AG Berlin Mitte, Az. 25 C 174/23, aus: ME 445 November 2024, S. 28)

Für die Bemessung der zulässigen Miethöhe ist nur die rechtlich geschuldete Vormiete maßgebend. Verstieß die Miete des Vormieters in ihrer Höhe gegen die Mietpreisbremse, ist sie auf die zulässige Höhe als Bemessungsgrundlage für die aktuelle Miete abzumindern. Wie lange das Vormietverhältnis dauerte (hier knapp sieben Monate) ist unerheblich. (BGH, Az. VIII ZR 135/23)
Anmerkung: Zu unterscheiden ist, ob die überhöhte Vormiete schon bei Vertragsabschluss mit dem Vormieter zustande kam und damit gegen die Mietpreisbremse verstoßen hätte und unzulässig wäre, oder die überhöhte Vormiete erst durch Mieterhöhungen während des laufenden Mietverhältnisses die Grenze der Mietpreisbremse überschritten hätte, damit aber zulässig wäre, weil während des laufenden Mietverhältnisses die Grenzen der Mietpreisbremse nicht gelten, sondern die Grenzen eines geltenden Mietspiegels (*siehe*: BGH, VIII ZR 300/21).

Rügt der Mieter eine gegen die Mietpreisbremse verstoßende zu hohe Miete, kann sich der Vermieter nicht auf die Vormiete berufen, wenn auch sie bereits gegen die Mietpreisbremse verstoßen hat, und kann der Mieter Rückzahlung überzahlter Miete verlangen. (LG Berlin II, Az. 66 S 33/24)
Anmerkung: Das LG hob hervor, dass unter Vormiete nur die für den Beginn des Mietverhältnisses vereinbarte und während des „*laufenden*“ Mietverhältnisses gezahlte Miete zu verstehen ist.

Wird bei Neuabschluss eines Mietvertrages eine Vormiete zum Vergleich herangezogen, um den Regeln der Mietpreisbremse nach § 556e Abs. 1 BGB zu entsprechen, kann eine nach Abschluss des Vor-Mietvertrages durch Mieterhöhungen gestiegene Gesamtmiete herangezogen werden auch dann, wenn sie die Begrenzung nach § 556d Abs. 1 BGB übersteigt, aber die Grenze nach § 556e Abs. 1 BGB einhält. (LG Berlin II, Az. 64 S 50/24)
Anmerkung: Ausdrücklich bezieht sich das LG auf das Urteil des BGH vom September 2022 (Az. VIII ZR 300/21)

© Copyright Harald Grzegorzewski

Wurde bei Vertragsabschluss eine Staffelmiete vereinbart und liegt die Miete oberhalb der zulässigen Mietpreisgrenze, haben die Mieter Anspruch auf Absenkung und Rückerstattung überzahlter Miete, wobei für die Überprüfung jede einzelnen Staffelmiete der jeweils geltende Mietspiegel und die jeweils geltende Mietpreisbegrenzungsverordnung heranzuziehen sind. (AG Berlin Neukölln, Az. 65 S 91/23)

siehe auch: **Zeitmietvertrag**

Mietpreisbremse und Verfassungsmäßigkeit

Die Verfassungsbeschwerde gegen die „*Berliner Mietenbegrenzungs-Verordnung*“ ist unzulässig, wird nicht zur Entscheidung angenommen. Die einstweilige Außervollzugsetzung der Verordnung wird abgelehnt. (BVerfG, Az. 1 BvR 1360/15)
Anmerkung: Damit gilt ab 1. Juni 2015 eine zunächst auf 5 Jahre begrenzte Mietpreisbremse, wonach bei Neuvermietung von Wohnungen die Nettokaltmiete nicht mehr als 10 % über der ortsüblichen Vergleichsmiete liegen darf.

Die Berliner Mietenbegrenzungsverordnung 2015 ist zulässig. Die notwendige Veröffentlichung der Begründung ist wirksam erfolgt. (BGH, Az. VIII ZR 123/21; BGH, Az. VIII ZR 96/23, aus: GE 2024, S. 547)
Anmerkung: Damit stellt sich der BGH gegen die Rechtsauffassung einiger Amtsgerichte in Berlin, die eine nicht ordnungsgemäße Veröffentlichung unterstellen z. B. AG Berlin Neukölln, Az. 9 C 368/19; AG Berlin Neukölln, Az. 9 C 489/20; AG Berlin Mitte, Az. 5 C84/22)

Die für einige Gemeinden in Bayern festgelegte Mietpreisbremse, bei Neuvermietung maximal 10 % über der ortsüblichen Vergleichsmiete, ist verfassungsgemäß. (VerfGH Bayern, Az. Vf 3 VII 16

Die in Hamburg erlassene Mietpreisbremse ist wirksam und mit der Drucksache Nr. 2015/01119 hinreichend begründet. (AG Hamburg St. Georg, Az. 913 C 2/17)

Ob die Rechtsverordnung zur Berliner Mietpreisbremse rechtswirksam ist und von Vermietern beachtet werden muss bei Neuvermietungen, kann nicht vom Verwaltungsgericht überprüft werden. Zuständig bleiben die Zivilgerichte, die nach Klage eines Mieters wegen Nichtbeachtung der Mietpreisbremse bei einer Neuvermietung zu entscheiden haben. (VG Berlin, Az. 4 K 103/16)

Die Mietenbegrenzungsverordnung in Hessen vom 27.11.2015 ist unwirksam, weil sie gemäß § § 556d Abs. 2 Satz 5 bis 7 BGB nicht ordnungsgemäß begründet wurde. Eine nachträglich veröffentlichte Begründung heilt diesen Mangel nicht, weil die Begründung eine „*Wirksamkeitsvoraussetzung*“ ist. Von Mietern aufgrund der Mietenbegrenzung zu viel gezahlte Mieten können somit nicht zurückgefordert werden. (BGH, Az. VIII ZR 130/18)
Anmerkung 1: Im Juli 2019 trat eine neue und korrekt begründete Mietenbegrenzungsverordnung in Hessen in Kraft. Auch in anderen Bundesländern, wo die Begründung fehlte, sind zwischenzeitlich neue Verordnungen mit korrekter Begründung erlassen worden.
Anmerkung 2: Hatten Mieter im Vertrauen auf die Rechtswirksamkeit der Mietpreisbremse zu viel gezahlte Miete vom Vermieter gerichtlich geltend gemacht und den Prozess verloren, kann das Land Hessen nicht in Amtshaftung genommen und Schadenersatz für die Verfahrenskosten verlangt werden, wie der BGH am 28.01.2021 verkündete (Az. III ZR 25/20).

Die Mietpreisbremse der Berliner Mietenbegrenzungsverordnung ist verfassungskonform und bei Überprüfung der Mietvereinbarung anzuwenden, wenn der Mieter behauptet, der Vermieter habe gegen die Mietpreisbremse verstoßen. Wurde eine zu hohe Miete vereinbart, ist der Vermieter zur anteiligen Rückzahlung verpflichtet. (LG Berlin, Az. 64 S 199/17, aus: GE 2018, S. 1396)
Anmerkung: Das gegenteilige Urteil des AG Pankow-Weißensee wurde verworfen (Az. 102 C 182/17).

Behauptet der Mieter einen Verstoß gegen die geltende Mietpreisbremse und verlangt Rückzahlung der überhöhten Mietbeträge, muss er konkret darlegen, wie hoch die (niedrigere) Vergleichsmiete gemäß aktuellem Mietspiegel maximal liegen darf und welche Beträge zurückgefordert werden. Allein zu behaupten, es liege ein Verstoß vor, genügt nicht. (LG Berlin, Az. 67 S 149/17)

© Copyright Harald Grzegorzewski

Die Mietpreisbremse, wie sie in Berlin seit 2015 gilt, ist verfassungskonform. (BVerfG, Az. 1 BvL 1/18, Az. 1 BvL 4/18 und Az. 1 BvR 1595/18)

Die Mietpreisbremse der Berliner Mietpreisbegrenzungsverordnung ist verfassungskonform. (LG Berlin, Az. 66 S 168/18, aus ME Okt. 2019, S. 28)

Die Mietpreisbremsenverordnungen nach dem Mietrechtsnovellierungsgesetz hinsichtlich Regulierung der Wohnungsmieten bei Mietbeginn im nicht preisgebundenen Wohnraum sind nicht verfassungswidrig. (BVerfG, Az. 1 BvL 1/18, Az. 1 BvR 1595/18, Az. 1 BvL 4/18)
Anmerkung: Urteile verschiedener Instanzgerichte, in denen die Mietpreisbremse verfassungsrechtlich in Frage gestellt oder abgelehnt wurde, sind damit verworfen (u. a. AG Hamburg Altona, Az. 316 C 380/16; LG Berlin, Az. 67 S 149/17; LG München, Az. 14 S 10058/17; LG Frankfurt/Main, Az. 2-11 S 183/17; AG Potsdam, Az. 23 C 93/17).

Die Mietenbegrenzungsverordnung Berlin ist mit ihrer Begründung korrekt amtlich bekannt gegeben, öffentlich zugänglich und kann somit zur Überprüfung der zulässigen Nettokaltmiete angewendet werden. (LG Berlin, Az. 65 S 107/19, aus: GE 2019, S. 1576)

Die Berliner Mietenbegrenzungsverordnung ist verfassungskonform, gemäß den Anforderungen des Bundesverfassungsgerichts korrekt begründet worden und deswegen rechtswirksam. (LG Berlin, Az. 66 S 143/19, aus: GE 2020, S. 544)

Die Mietenbegrenzungsverordnung in Berlin genügt den in § 556d Absatz 2 BGB ausdrücklich gestellten Begründungsanforderungen und ist deshalb rechtswirksam. (BGH, Az. VIII ZR 45/19, aus: GE 2020, S. 787)
Anmerkung: Die Veröffentlichung auf der Internetseite des Berliner Abgeordnetenhauses gilt als amtliche und der Öffentlichkeit leicht zugängliche Bekanntmachung.

Die Mietenbegrenzungsverordnung in Berlin ist formell rechtswirksam. (LG Berlin, Az. 67 S 309/20, aus: GE 2021, S. 438)

Die Mietenbegrenzungsverordnung Berlin 2015 wurde ordnungsgemäß begründet und ist deshalb formell rechtswirksam. (LG Berlin, Az. 63 S 166/22)

Die Mietenbegrenzungsverordnung Berlin ist rechtswirksam, weil sie ordnungsgemäß begründet und die Begründung öffentlich zugänglich gemacht wurde. Die zwischenzeitlich erfolgte Umstellung der EDV beim Abgeordnetenhaus Berlin ändert nichts an dem Veröffentlichungsdatum 28. Mai 2015. (BGH, Az. VIII ZR 60/22, aus: GE 2023, S. 845)

Die Mietenbegrenzungsverordnung Berlin 2015 wurde rechtzeitig vor ihrem Inkrafttreten veröffentlicht. Dem steht nicht entgegen, dass nicht über eine Internet-Suchmaschine wie Google sie gefunden werden konnte, wohl aber über die Internetseite des Berliner Abgeordnetenhauses. (LG Berlin, Az. 64 S 230/22)
Anmerkung: Im Nebensatz lehnt das Landgericht die Argumentation des Amtsgerichts Berlin Neukölln ab.

Die Zweite Berliner Mietenbegrenzungsverordnung 2020 ist zulässig. Die notwendige Veröffentlichung der Begründung ist wirksam erfolgt. (BGH, Az. VIII ZR 16/23, aus: GE 2025, S. 133)

siehe auch: **Kappungsgrenze**
siehe auch: **Mietpreisbremse**

MietpreisCheck

Der „*MietpreisCheck*“ von ImmobilienScout24 ist nicht vergleichbar mit einem Mietspiegel und kann deshalb auch nicht zur Begründung einer Mieterhöhung herangezogen werden. (AG München, Az. 472 C 23258/17)

Mietpreisüberhöhung

© Copyright Harald Grzegorzewski

siehe: **Mietpreisbremse**
siehe: **Mietspiegel und Mietpreisüberhöhung**
siehe: **Mietwucher**

Mietrückstände

Behauptet der Vermieter Mietrückstände beim Mieter und muss der Mieter sich Duplikate von Kontoauszügen erstellen lassen, um nachzuweisen, dass keine Mietrückstände bestehen, kann er vom Vermieter die Gebühren erstattet verlangen, die er an die Bank für die Kontoauszüge zahlen musste. (AG Pasewalk, Az. 101 C 85/14)

siehe auch: **Kündigung, fristlos**
siehe auch: **Kündigung wegen Zahlungsverzug**

Mietschuldenfreiheitsbescheinigung

Der Mieter kann vom Vermieter keine Mietschuldenfreiheitsbescheinigung verlangen, sondern nur eine Quittung über die pünktlich geleisteten Zahlungen. (AG Berlin Schöneberg, Az. 16b C 55/06, aus: GE 2006, S. 975)
Anmerkung: Das Gericht verwies zur Begründung auf den geringen Aussagewert einer solchen Bescheinigung, weil nicht klar sei, für welchen Zeitraum bescheinigt werden müsse, ob Rückstände aus Betriebskostenabrechnungen und ob ausstehende Gerichts- und Prozesskosten mit aufzunehmen seien.

Eine Mietschuldenfreiheitsbescheinigung kann nicht vom Vermieter verlangt werden. (AG Berlin Tiergarten, Az. 6 C 427/07, aus: GE 2008, S. 203)

Der Mieter hat keinen Anspruch bei Beendigung des Mietverhältnisses auf Ausstellung einer Mietschuldenfreiheitsbescheinigung. Weder ist es „*Verkehrssitte*“ noch eine „*Nebenpflicht*“ des Vermieters. Ein Anspruch besteht nur, wenn darüber im Mietvertrag eine Vereinbarung getroffen wurde. Lediglich eine Quittung über die Summe der gezahlten Mieten (Nettokaltmieten zuzüglich Betriebskostenvorauszahlungen) kann der Mieter hingegen verlangen. (BGH, Az. VIII ZR 238/08)
Anmerkung: Im Urteil ließ der BGH offen, ob eine Mietschuldenfreiheitsbescheinigung generell ein Verzicht auf Mietrückstände darstellt, ließ aber die Möglichkeit einer solchen Auslegung durch Instanzgerichte zu, weshalb es für den Vermieter ein großes „*Risiko*“ wäre, zu einer solchen Erklärung verpflichtet zu sein.

Eine Mietschuldenfreiheitsbescheinigung nur über gezahlte Nettokaltmieten und Weglassen einer Aussage über die Betriebskostenvorauszahlungen, weil sich Mieter und Vermieter über die Höhe der Betriebskostenvorauszahlung uneinig sind, kann nicht verlangt werden. (LG Berlin, Az. 63 S 475/07, aus: GE 2008, S. 1562)
Anmerkung: Für das Landgericht macht eine auf die Nettokaltmiete beschränkte Mietschuldenfreiheitsbescheinigung keinen Sinn, weil „*auf das Fehlen von Zahlungsrückständen*“ insgesamt hingewiesen werden soll. Werden Betriebskosten nicht berücksichtigt, geht der Aussagewert verloren

Eine Mietschuldenfreiheitsbescheinigung stellt einen Verzicht auf Mietrückstände aus Mietminderungen dar. Dass der Minderung, die schon zwei Jahre zurückliegt, widersprochen wurde, ist unerheblich. Mit Erhalt der Bescheinigung durften die Mieter annehmen, der damalige Widerspruch werde nicht mehr aufrechterhalten. (LG Berlin, Az. 18 S 65/14)

Nachstehend entgegengesetzte Urteile:

Bescheinigt der Vermieter dem Mieter in einer Erklärung, seine Zahlungspflichten regelmäßig erfüllt zu haben, stellt das keinen Verzicht des Vermieters auf Forderungen aus dem laufenden Mietverhältnis dar. Weiterhin kann der Vermieter seine Zahlungsforderungen geltend machen. (LG Berlin, Az. 63 S 188/10, aus: GE 2011, S. 56)

© Copyright Harald Grzegorzewski

Eine Mietschuldenfreiheitsbescheinigung stellt keinen Verzicht auf noch bestehende Mietrückstände dar, weil es nur eine einseitige Erklärung ist und kein Vertrag gemäß § 397 BGB zwischen Vermieter und Mieter über den Erlass bestehender Schulden. (AG Berlin Spandau, Az. 15 C 8/11, aus: GE 2011, S. 1563)

siehe auch: **Kündigung wegen Betrug**
siehe auch: **Kündigung wegen Falschangaben**

Mietschulden und Eheleute

siehe: **Auszug des Ehepartners oder Lebensgefährten**
siehe: **Kündigung und Eheleute bzw. Lebensgefährte**
siehe: **Lebenspartner**
siehe: **Mietvertrag und Unterschrift**
siehe: **Räumungsklage**

Mietspiegel und Ausstattungsmerkmale

siehe: **Mietspiegel und Wohnwertmerkmale**

Mietspiegel und Heizung

Außenwandheizkörper oder ähnliche Gasöfen sind keine Zentralheizung gemäß Miethöhegesetz und erlauben keine entsprechende Mieterhöhung. (AG Berlin-Mitte, Az. 24 C 1625/95, aus: MM 10/1996)

Eine Sammelheizung gemäß Einstufung nach dem Mietspiegel bedeutet nicht, dass jeder Raum einer Wohnung auch mit einem Heizkörper ausgerüstet sein muss. In Kammer und Küche können sie durchaus fehlen. Auch hat der Mieter gemäß Einstufung keinen Anspruch auf nachträglichen Einbau eines Heizkörpers in der Küche. (LG Berlin, Az. 63 S 259/96, aus: GE 1997, S. 429)

Eine Gas-Außenwandheizung stellt keine Sammelheizung im Sinne des Mietspiegels dar. (AG Berlin Mitte, Az. 18 C 214/01, aus: MM 5/02, S. 37)

Eine Nachtspeicherheizung gilt als Sammelheizung im Sinne des Mietspiegels (2017). Das gilt auch, wenn Flur und Bad nicht mit einer Nachtspeicherheizung ausgestattet sind, weil Flur und Bad keine Wohnräume sind. (LG Berlin, Az. 66 S 16/19, aus: GE 2020, S. 264)

Ein Fernwärmeanschluss der Wohnung stellt keine „*eigene Heizungsanlage*“ dar und somit auch kein wohnwerterhöhendes Merkmal der Wohnung. (LG Berlin, Az. 65 S 472/10, aus: GE 2011, S. 1084)

Sammelheizungen sind Zentralheizungen, die von einem Ort aus sämtliche Wohnungen beheizen sowie Gas-Etagenheizungen und Wohnungsheizungen, die mit Elektrizität oder Öl betrieben werden. Nicht dazu gehören Forster-Etagenheizungen, weil sie eher als Einzelofenheizungen anzusehen sind. (AG Berlin Lichtenberg, Az. 8 C 322/02, aus: MM 9/03, S. 39)

Auch Nachspeicherheizungen sind (gemäß Hamburger Mietspiegel 2005) als Sammelheizungen einzustufen, wenn der überwiegende Teil der Wohnung auf diese Weise beheizt wird. Fehlt in einigen Räumen ein eigener Heizkörper (hier: im Bad und in einem Zimmer), muss die Nettokaltmiete um einen entsprechenden Abschlag gekürzt werden. (AG Hamburg St. Georg, Az. 916 C 185/06, aus: GE 2006, S. 1239)
Anmerkung: Bad und Zimmer machen 26 % der gesamten Wohnfläche aus, der Zimmer mit 12,35 m² ist mit einem beheizten Zimmer mit Flügeltüren verbunden.

Ist die Heizung in der Wohnung im Ein-Rohrsystem gebaut, so dass die Heizkörper nacheinander erwärmt werden, liegt das wohnwertmindernde Merkmal „*ungünstiger Wirkungsgrad*“ der Heizung in der Merkmalgruppe 4 vor. (AG Berlin Wedding, Az. 18 C 430/06, aus: MM 9/07, S. 31)

© Copyright Harald Grzegorzewski

Hat der Vermieter auf eigene Kosten die vom Mieter eingebaute Gas-Etagenheizung erneuern und dabei eine neue Therme einbauen lassen, kann die Wohnung mit dem Merkmal „*Sammelheizung*“ eingestuft werden. (LG Berlin, Az. 62 S 256/03, aus: GE 2004, S. 180; AG Berlin, Tempelhof-Kreuzberg, Az. 7 C 53/07)
Anmerkung: In einem Hinweisbeschluss hat das LG Berlin das Urteil vom Amtsgericht bestätigt (Az. 62 S 23/08)

Hat der Vermieter die vom Mieter eingebaute Gas-Etagenheizung auf eigene Kosten erneuern und eine neue Therme einbauen lassen, kann zwar das Ausstattungsmerkmal „*Sammelheizung*“ verwendet werden, muss aber der Erhöhungsbetrag zugunsten beider Mietparteien aufgeteilt werden. (LG Berlin, Az. 65 S 65/11, aus: GE 2011, S. 1557)
Anmerkung: Unklar ist die Berechnung. Mittelwert ohne SH beträgt 3,11 €, Mittelwert mit SH beträgt 5,18 €, Differenz beträgt 2,07 €; wird die Differenz halbiert und das Ergebnis von 1,04 € dem unteren Mittelwert zugezählt, käme ein Erhöhungsbetrag von 4,15 € heraus. Wie das Gericht auf 4,32 € kommt, ist nicht nachvollziehbar.

Hat der Mieter vertraglich die Verpflichtung übernommen, für die Kosten der Instandhaltung und Wartung der Gas-Etagenheizung aufzukommen, darf die Wohnung im Mietspiegel nicht mit dem Ausstattungsmerkmal "*Sammelheizung*" eingruppiert werden. (LG Berlin, Az. 67 S 273/04, aus: MM 5/05, S. 30)
siehe auch unter: **Mietermodernisierung: speziell Heizung**

Wird die Wohnung mit einer Gas-Etagenheizung vermietet, ist der Vermieter bei defekter Gastherme zur Reparatur verpflichtet. Stattdessen den Anschluss der Wohnung an die Zentralheizungsanlage im Haus anzubieten, entbindet nicht von der Pflicht zur Instandhaltung der mietvertraglichen Sollbeschaffenheit der Wohnung. Weigert sich der Vermieter hinsichtlich Reparatur, kann der Mieter die Reparatur selbst in Auftrag geben (hier: Austausch der Heiztherme) und muss der Vermieter die Kosten erstatten. (BGH, Az. VIII ZR 194/21)

Eine vom Mieter eingebaute Gas-Etagenheizung bleibt bei Ermittlung der ortsüblichen Vergleichsmiete und Spanneneinordnung gemäß Mietspiegel auf Dauer unberücksichtigt. (AG Hamburg, Az. 49 C 119/21)

Mietspiegel und Kleinreparaturen

Eine Klausel im Mietvertrag, die dem Mieter die Kostenübernahme für Kleinreparaturen aufbürdet, hat keinen Einfluss auf Mieterhöhungen nach dem Mietspiegel. Ein Abschlag vom Wert der Vergleichsmiete muss nicht vorgenommen werden. (LG Berlin, Az. 63 S 221/08, aus: GE 2009, S. 654)

Mietspiegel und Mieterhöhung

siehe: **Mieterhöhung und Mietspiegel**

Mietspiegel und Mietermodernisierung

Eine Wohnung ist "*ohne Bad*" einzustufen, wenn das Bad auf Kosten und Veranlassung des Mieters eingebaut wurde. (LG Hamburg, Az. 57 S 37/89, aus: WuM 1990, S. 441; AG Naumburg, Az. 3 C 506/96)

Eine Wohnung ist im Mietspiegel "*ohne Sammelheizung*" einzustufen, wenn der Mieter die Gas-Etagenheizung selbst eingebaut hat. Unerheblich ist hierbei eine vertragliche Vereinbarung, wonach die Heizung Eigentum des Vermieters wird und der Mieter das Recht erhält, von Nachmietern anteilig entschädigt zu werden, wenn das Mietverhältnis vor Ablauf von 10 Jahren endet. (AG Berlin Charlottenburg, Az. 224 C 122/05 und LG Berlin, Az. 64 S 459/05, aus: GE 2006, S. 1235)

Eine Wohnung ist auch dann „*ohne Sammelheizung*“ einzustufen, wenn ein Teil der Heizung vom Mieter und ein anderer Teil vom Vermieter stammt. Und eine „*Interpolation*“ zwischen zwei Rasterfeldern ist im Berliner Mietspiegel nicht vorgesehen. (LG Berlin, Az. 63 S 60/08, aus: GE 2010, S. 273)

© Copyright Harald Grzegorzewski

Anmerkung: Die Rechtsauffassung in dieser Frage ist nicht einheitlich, wie die beiden nachfolgenden Urteile anderer Kammern des Landgerichts zeigen.

Hat der Mieter die Gas-Etagenheizung auf eigene Kosten bzw. mit öffentlichen Fördermitteln einbauen lassen, gilt die Wohnung weiterhin als ofenbeheizt und darf im Mietspiegel nicht in die Spalte mit dem Ausstattungsmerkmal „*Sammelheizung*“ eingestuft werden. (LG Berlin, Az. 67 S 198/10, aus: GE 2011, S. 818)

Einbauten des Mieters, die den Wohnwert erhöhen, dürfen bei der Ermittlung der ortsüblichen Vergleichsmiete und Spanneneinordnung nicht berücksichtigt werden. (BGH, Az. VIII ZR 315/09, aus: GE 2010, S. 1109)
Fall: Der Mieter baute 1976 auf eigene Kosten mit Genehmigung des Vermieters Bad und Gas-Etagenheizung ein. Im Jahr 2004 bot der Vermieter dem Mieter gegen Entschädigung die Übernahme der Einbauten und Instandhaltung an, was der Mieter ablehnte. Im Jahr 2008 stufte der Vermieter die Wohnung mit Bad und Sammelheizung ein, was Amtsgericht und Landgericht billigten, weil die Einbauten 1976 mietvertraglich vereinbart wurden und deshalb dem „*Vermieter zuzurechnen*“ seien. Der BGH wies diese Rechtsauffassung zurück.

Einbauten des Mieters bleiben bei der Ermittlung des Mietspiegelfeldes, der Wohnwertmerkmale und der ortsüblichen Vergleichsmiete dauerhaft ohne Berücksichtigung. (LG Berlin, Az. 63 S 301/10, aus: GE 2011, S. 888; LG Berlin, Az. 67 S 567/10, aus: GE 2011, S. 1022)

Genehmigte Einbauten des Mieters (hier: Spüle und Herd) dürfen bei der Mieterhöhung gemäß Mietspiegel und Spanneneinordnung nicht berücksichtigt werden. (AG Berlin Köpenick, Az. 2 C 13/14, aus: GE 2015, S. 96)

Hat der Mieter Modernisierungen durchgeführt, die deswegen nicht als wohnwerterhöhenden Merkmale bei einer Mieterhöhung berücksichtigt werden dürfen, muss der Mieter das auch beweisen können. (AG Berlin Schöneberg, Az. 19 C 381/11)

siehe auch: **Abwohnen von Einbauten**
siehe auch: **Mietermodernisierung: allgemein**
siehe auch: **Mietermodernisierung: speziell Heizung**
siehe auch: **Mietspiegel und Spanneneinordnung**
siehe auch: **Mietspiegel und Wohnwertmerkmale**
siehe auch: **Modernisierung und Mieterhöhung**

Mietspiegel und Mietpreisüberhöhung

Ist die Miete für Wohnraum bei Vertragsschluss oder später durch Mieterhöhung korrekt festgelegt worden und liegt nicht 20 % oder mehr über dem entsprechenden Mietzins laut Mietspiegel, was gegen § 5 WiStG verstoßen würde, so braucht der Vermieter später den Mietzins nicht deshalb zu senken, weil im neuen Mietspiegel der entsprechende ortsübliche Mietzins gesunken ist und plötzlich die vereinbarte Miete mit 20 % oder mehr den im Mietspiegel enthaltenen ortsüblichen Mietzins übersteigt. Darüber hinaus braucht der Vermieter auch nicht den übersteigenden Betrag an den Mieter zurückzahlen. (LG Berlin, Az. 61 S 110/97, aus GE 1999, S. 449; LG Berlin, Az. 65 S 110/99, aus: MM 11/00, S. 10)

Das Absinken der Vergleichsmiete gemäß Mietspiegel unter eine zuvor vereinbarte Miethöhe macht die vereinbarte Miete nicht unzulässig. (LG Berlin, Az. 65 S 110/99, aus: MM 11/00, S. 36)

Die Festlegung der Miethöhe durch Vertragsschluss oder Mieterhöhung bleibt wirksam, wenn nachträglich die ortsübliche Vergleichsmiete unter die vereinbarte Miethöhe sinkt. (LG Berlin, Az. 65 S 83/99, aus: MM 4/00, S. 37)

Wird für eine 2-Zimmerwohnung (53 m³ Wohnfläche) eine Miete von 810 € vereinbart, obgleich nach geltendem Mietspiegel in der Gemeinde mit Wohnungsknappheit (hier: Frankfurt/Main) nur eine Miete von 570 € zulässig gewesen wäre, liegt eine unzulässige Mietpreisüberhöhung gemäß § 5 WiStG vor

© Copyright Harald Grzegorzewski

und kann ein Bußgeld von 1.000 € verhängt und Abführung des ordnungswidrig erzielten Mehrerlöses in Höhe von 8.759,40 € angeordnet werden. (AG Frankfurt/Main, Az. 940 OWi 862 Js 44556/21)

siehe auch: **Mieterhöhung und Mietspiegel**
siehe auch: **Mieterhöhung und Zustimmung durch den Mieter**
siehe auch: **Mieterhöhung und Gutachten**
siehe auch: **Mietspiegel und Wohnwertmerkmale**
siehe auch: **Mietspiegel und Spanneneinordnung**

Mietspiegel und Mietwucher

siehe: **Mietspiegel und Mietpreisüberhöhung**
siehe: **Mietwucher**

Mietspiegel und Parterrewohnung

siehe: **Mietspiegel und Wohnwertmerkmale**

Mietspiegel und Spanneneinordnung

Auch wenn die Orientierungshilfe für die Spanneneinordnung nicht Bestandteil des qualifizierten Berliner Mietspiegels 2003 ist, kann sie zur Spanneneinordnung herangezogen werden, um die ortsübliche Vergleichsmiete zu ermitteln. Hierbei sind alle fünf Merkmalgruppen zu prüfen und bei Vorliegen von wohnwerterhöhenden und wohnwertmindernden Merkmalen die Merkmale gegeneinander aufzurechnen. (LG Berlin, Az. 63 S 367/02; LG Berlin, Az. 65 S 17/03)

Bei der Mieterhöhung im Rahmen der ortsüblichen Vergleichsmiete darf nicht einfach bis zum Höchstwert erhöht werden, sondern ist vom Mittelwert auszugehen, weil bei diesem Mietzins die in Betracht kommenden Wohnwertmerkmale als durchschnittlich anzusehen sind. (LG Dortmund, Az. 17 S 59/05, aus: WuM 2005, S. 723)

Bei der Spanneneinordnung darf nicht „*generell*“ der Höchstwert angesetzt werden, sondern ist vom Mittelwert auszugehen und kann unter Berücksichtigung wohnwerterhöhender und wohnwertmindernder Merkmale vom Mittelwert abgewichen werden. (BGH, Az. VIII ZR 227/10, aus: GE 2011, S. 883)

Bei der Ermittlung der ortsüblichen Vergleichsmiete mit Hilfe des qualifizierten Berliner Mietspiegels sind die wohnwerterhöhenden und wohnwertmindernden Merkmale des Mietspiegels zur korrekten Einordnung heranzuziehen. Werden dabei zwei wohnwertmindernde und zwei wohnwerterhöhende Merkmale und wohnwertneutrales Merkmal festgestellt, ist die ortsübliche Vergleichsmiete beim Mittelwert festzusetzen. (AG Berlin Schöneberg, Az. 8 C 101/04, aus: GE 2005, S. 311)
Anmerkung: Das Gericht stellt den Unterwert, den Mittelwert und den Höchstwert durch formale Einordnung fest, prüfte die fünf Merkmalgruppen und rechnete abschließend die Ergebnisse pro Gruppe gegeneinander auf.

Enthält der qualifizierte Mietspiegel Ober- und Unterspannen (hier: Dortmunder Mietspiegel 2002), ist zur Ermittlung der Vergleichsmiete die Wohnung innerhalb der Spannen mit Hilfe der fünf gesetzlichen Wohnwertmerkmale konkret einzuordnen. (AG Dortmund, Az. 125 C 12622/04, aus: WuM 2005, S. 254)

Für die Feststellung der ortsüblichen Vergleichsmiete können die Mietzinsspannen des qualifizierten Mietspiegels als Orientierungshilfe herangezogen werden unter Einbeziehung der wohnwertmindernden und wohnwerterhöhenden Merkmale. Auf dieser Grundlage ist eine Schätzung der Miete gemäß § 287 ZPO zulässig und ein Sachverständigengutachten nach § 286 ZPO nicht notwendig. (BGH, Az. VIII ZR 110/04, aus: GE 2005, S. 663)
Anmerkung: Hiermit ist höchstrichterlich bestätigt, dass zur Ermittlung der ortsüblichen Vergleichsmiete die Wohnwertmerkmale im qualifizierten Mietspiegel heranzuziehen sind und eine Festlegung am Höchstwert mit den wohnwerterhöhenden Merkmalen unter Abzug der wohnwertmindernden Merkmale zu begründen ist.

© Copyright Harald Grzegorzewski

Auch wenn die Spannenmerkmale kein Teil des qualifizierten Mietspiegels sind, sondern nur eine Einschätzungshilfe, können sie vom Gericht zur konkreten Feststellung der Vergleichsmiete herangezogen werden. Und sollte eine Partei in die Berufung gehen, braucht das Berufungsgericht keine neue Spanneneinordnung vornehmen, wenn keine konkreten Anhaltspunkte vorliegen für eine falsche oder unvollständige Spanneneinordnung und Feststellung der Vergleichsmiete. (LG Berlin, Az. 65 S 406/04, aus: GE 2005, S. 869)

siehe auch: **Abwohnen von Einbauten**
siehe auch: **Küchenausstattung**
siehe auch: **Mieterhöhung und Gutachten**
siehe auch: **Mieterhöhung und Mietspiegel**
siehe auch: **Mieterhöhung und Vergleichswohnungen**
siehe auch: **Mietermodernisierung: allgemein**
siehe auch: **Mietermodernisierung: speziell Heizung**
siehe auch: **Mietspiegel und Mietermodernisierung**
siehe auch: **Mietspiegel und Wohnwertmerkmale**
siehe auch: **Modernisierungsmaßnahme: Isolierglasfenster**

Mietspiegel und Wohnwertmerkmale

Hinweis: Wohnwerterhöhende und wohnwertmindernde Merkmale sind nicht in jedem Mietspiegel gleich, sondern werden den veränderten Wohnbedingungen angepasst, z. B. sind Merkmale wie *„Gegensprechanlage“, „Kein Mieterkeller“, „Rückkanalfähiger Breitbandkabelanschluss“* entfallen. Was aber nicht bedeutet, dass ihr Fehlen im Einzelfall vom Gericht nicht als wohnwertmindernd ausgelegt werden kann.

Bei Bewertung der Wohnwertmerkmale zählt der tatsächliche Zustand der Wohnung und nicht, wie er nach einer Modernisierung wäre, die nur wegen Ablehnung durch den Mieter nicht durchgeführt werden konnte. (LG Berlin, Az. 66 S 144/22, aus: GE 2022, S 1269)

Bei der Bewertung der Wohnwertmerkmale ist der Zustand der Wohnung bei Mietbeginn maßgebend und vom aktuellen Mietspiegel auszugehen. (LG Berlin II, Az. 67 S 57/24, aus: GE 2024, S. 1013)

… zur Merkmalgruppe Bad/WC:

Kann das Bad aufgrund seiner Größe nur mit einem Heizstrahler erwärmt werden, ist ein Sonderzuschlag für das Merkmal "*modernes Bad*" nicht zulässig. (LG Berlin, Az. 62 S 157/00, aus: GE 2001, S. 770)

Kann das Bad nur über die Küche erreicht werden, ist die Wohnung dennoch „*mit Bad*“ einzustufen; denn nicht die Größe und der Zugang, sondern das Vorhandensein ist entscheidend. (LG Berlin, Az. 63 S 71/06, aus: GE 2007, S. 597)

Kann das Bad nur über den Lichtschalter entlüftet werden, ist das Merkmal „*modern*“ nicht zulässig. (AG Berlin Mitte, Az. 9 C 324/17)

Fehlt die Badezimmertür, weil sie vermieterseits wegen Bauarbeiten vorübergehend ausgehängt wurde, bleibt das Bad ein Bad und hat keine Auswirkung auf die ortsübliche Vergleichsmiete. (LG Berlin Lichtenberg, Az. 2 C 529/09, aus: GE 2010, S. 699)

Ein Bad gemäß Berliner Mietspiegel liegt auch dann vor, wenn eine Dusche mit Durchlauferhitzer oder Warmwasserspeicher in der ehemaligen Abstellkammer der Küche eingebaut und mit eigener Tür versehen wurde. Unerheblich ist, ob ein Handwaschbecken vorhanden ist oder das Bad so groß ist, dass man sich darin abtrocknen kann. (AG Berlin Mitte, Az. 9 C 17/08, aus: GE 2009, S. 911)
Anmerkung: Allerdings stellt das fehlende Handwaschbecken ein wohnwertminderndes Merkmal dar.

Eine mobile Duschkabine in der unbeheizten Speisekammer mit Handpumpe ist kein Bad im Sinne des Mietspiegels. (AG Berlin Wedding, Az. 18 C 367/10, aus: GE 2011, S. 413

© Copyright Harald Grzegorzewski

Ein Bad mit nur kleinem Fenster oberhalb einer Abstellkammer ist kein wohnwertminderndes Merkmal „*Bad mit WC ohne Fenster*“, wenn das Fenster zum Lüften geöffnet werden kann. Die Öffnungstechnik ist dabei unerheblich. (AG Berlin Wedding, Az. 22b C 224/09, aus: GE 2010, S. 1349; LG Berlin, Az. 64 S 194/19, aus: GE 2020, S. 1319)

Sind im Bad die Rohre unverkleidet über Putz bzw. über den Fliesen verlegt, kann trotz Boden- und Wandfliesen und eingebauter Badewanne nicht von einem "*modernen Bad*" gesprochen und ein wohnwerterhöhendes Merkmal angenommen werden. (AG Berlin Mitte, Az. 7 C 315/05, aus: GE 2006, S. 1485)

Die Einstufung „*modernes Bad*“ setzt kein wandhängendes WC mit wandinternem Spülkasten voraus. Sind Boden, Wände und die Badewanne gefliest, liegt das Sondermerkmal „*modernes Bad*“ vor. (LG Berlin, Az. 62 S 313/07, aus: GE 2008, S. 266)
Anmerkung: Dem Gericht reichte eine Wandverfliesung bis zur Türhöhe aus, wobei die tatsächliche Höhe unerheblich blieb und eine durchschnittliche Türhöhe von 2 m angesetzt wurde.

Ein in den 90er Jahren modernisiertes Bad kann 15 Jahre später nicht mehr als „*modernisiert*“ und bei der Mieterhöhung als wohnwerterhöhendes Merkmal angesehen werden, wenn seitdem das Bad unverändert geblieben ist. (AG Berlin Charlottenburg, Az. 213 C 106/14)

Die Möglichkeit, in der Badewanne sich abbrausen zu können, erfüllt nicht das Merkmal einer separaten Dusche. (AG Berlin Köpenick, Az. 3 C 267/14)

Ein Bad mit WC und Duschkabine und Wandfliesen bis 180 cm Höhe ist als „*modernes Bad*“ einzustufen auch dann, wenn es kein wandhängendes WC und die Duschkabine nicht geschlossen ist. (AG Berlin Mitte, Az. 5 C 559/09 und AG Berlin Tiergarten, Az. 4 C 347/10, aus: GE 2011, S. 208)

Hat das Bad ein Fläche unter 4 m², liegt ein wohnwertminderndes Merkmal vor. (AG Berlin Charlottenburg, Az. 233 C 467/15, aus: GE 2016, S. 331)

Zum Sondermerkmal „*modernes Bad*“ gehört eine Verfliesung aller Wände bis in Türhöhe und nicht nur die Verfliesung im Spritzwasserbereich. (AG Berlin Lichtenberg, Az. 10 C 88/07, aus: MM 11/07, S. 31)

Zum Sondermerkmal „*modernes Bad*“ gehört eine Verfliesung des Bodens, der Wände mindestens bis in Türhöhe, eine eingebaute und verflieste Badewanne bzw. Dusche, deren Qualität modernem Standard entspricht. Die Größe des Badezimmers, sein Schnitt und die Lage des Fensters sind hingegen unerheblich. (AG Berlin Köpenick, Az. 10 C 177/07; AG Berlin Pankow-Weißensee, Az. 8 C 327/07, aus: GE 2008, S. 675)

Sind die Badezimmerwände im Nutzbereich bis 1,46 cm hoch gefliest, liegt eine überwiegende Verfliesung und damit kein wohnwertminderndes Merkmal vor. (LG Berlin, Az. 65 S 182/09, aus: GE 2010, S. 271)

Sind im Badezimmer nur zwei der vier Wände verfliest, liegt kein wohnwerterhöhendes Merkmal „*überwiegend gefliest*“ vor. (AG Berlin Tempelhof-Kreuzberg, Az. 20 C 303/13)

Es ist nicht wohnwertmindernd, wenn im Bad bei einer Höhe von 2,20 m eine Fliesenhöhe von 1,37 m erreicht wird und das Handwaschbecken eine Größe von 49 cm x 35 cm aufweist. (LG Berlin, Az. 65 S 80/07, aus: GE 2008, S. 542)

Fliesen im Bad auf dem Fußboden und an den Wänden und eine eingebaute Badewanne stellen allein kein wohnwerterhöhendes Merkmal dar, weil eine derartige Ausstattung inzwischen allgemein üblicher Standard ist. (AG Berlin Mitte, Az. 7 C 315/05, aus: Tsp 02.02.2008, S. I 1)
Anmerkung: Das Gericht führte aus, dass Fliesen „*vielleicht vor zwei Jahrzehnten noch den Wohnwert erhöht*“ hätten, aber nicht mehr heutzutage.

© Copyright Harald Grzegorzewski

Verfügt das Waschbecken im Bad über keinen gefliesten Spritzschutz an der Wand, liegt ein negatives Wohnwertmerkmal vor. (AG Tempelhof-Kreuzberg, Az. 4 C 130/19, aus: ME Sept. 2021, S. 27)

Einfache Fliesen, unverkleidete Rohre, freihängender Spülkasten, fehlender Strukturheizkörper und frei stehende Badewanne (bei gleichzeitig fehlender separater Dusche) sind wohnwertmindernde Merkmale. (AG Berlin Charlottenburg, Az. 213 C 106/14, aus: GE 2014, S. 1622)

Laminat und Entlüftung durch einen automatischen Absaugventilator im Badezimmer sind keine wohnwerterhöhenden Merkmale. (AG Berlin Charlottenburg, Az. 212 C 56/12, aus: GE 2012, S. 1264)

Überstrichene Fliesen gelten als Anstrich und stellen kein wohnwerterhöhendes Merkmal dar. (LG Berlin, Az. 63 S 144/07, aus: GE 2008, S. 124)

Eine frei stehende Badewanne mit „*Schürze*“ (eingehängte Längst- und Querteile zur Verdeckung) ist keine Einbaubadewanne und somit kein wohnwerterhöhendes Merkmal. (LG Berlin, Az. 65 S 156/07, aus: GE 2007, S. 1191)
Anmerkung: Weil diese Art von Badewanne nicht im Mietspiegel erwähnt ist, liegt auch kein wohnwertminderndes Merkmal vor.

Eine frei stehende Badewanne ohne Verblendung („*Schürze*“) ist ein wohnwertminderndes Merkmal. (AG Berlin Schöneberg, Az. 10a C 116/07, aus: GE 2008, S. 1565)

Eine an der Wand befestigte und mit Silikon abgedichtete Badewanne mit „*Schürze*“ ist kein wohnwertminderndes Merkmal. (AG Berlin Mitte, Az. 16 C 130/13)

Für eine auf Füßen stehende Badewanne ohne Verblendung, die an zwei Zimmerwänden steht und mit Silikonfugen verbunden ist, liegt das wohnwertminderndes Merkmal „*freistehende Wanne*“ nicht vor. (AG Berlin Tempelhof-Kreuzberg, Az. 4 C 130/19, aus: ME Sept. 2021, S. 27)

Eine frei stehende Badewanne ohne Verblendung ist ein wohnwertminderndes Merkmal. (AG Berlin Schöneberg, Az. 10 a C 116/07, aus: GE 2008, S. 1565)

Eine frei stehende Badewanne ist kein wohnwerterhöhendes Merkmal, auch nicht, wenn es sich um eine hochwertige Designer-Badewanne handelt. (AG Berlin Schöneberg, Az. 107 C 277/12, aus: WuM 10/2013)

Hat die Duschkabine im Bad keine festen Trennwände zum übrigen Bad (z. B. wasserdichte Schiebetüren), sondern nur einen Vorhang, wodurch Wasser herausspritzt, so liegt das Ausstattungsmerkmal "*modernes Bad*" nicht vor. (LG Berlin, Az. 65 S 250/06, aus: MM 4/07, S. 31)

Ein Duschkopf in ca. 1,5 m Höhe über dem Badewannenboden stellt das wohnwertmindernde Merkmal „*Keine Duschmöglichkeit*“ dar. (AG Berlin Tempelhof-Kreuzberg, Az. 7 C 252/18, aus ME Mai 2019, S. 27)

Eine Badewanne mit Handbrause ist keine Dusche und stellt das wohnwertmindernde Merkmal „*keine Duschmöglichkeit*“ dar. (AG Berlin Lichtenberg, Az. 3 C 151/19, aus: ME Febr. 2021, S. 28)

Ein Handwaschbecken im Bad mit den Innenmaßen 48 cm x 26 cm ist nicht "*klein*" und somit kein wohnwertminderndes Merkmal. (AG Berlin Lichtenberg, Az. 11 C 105/06, aus: GE 2006, S. 1411)
Anmerkung: Das Gericht führte an, dass eine Innenbreite ab 40 cm gemäß Verkehrsanschauung als normales Handwaschbecken angesehen werden könne, ließ aber offen, ab welchen Maßen ein Waschbecken "*klein*" ist und somit einen wohnwertmindernden Abzug rechtfertigen würde.

Ein Handwaschbecken von 27 cm Tiefe und mit trapezförmiger Breite von 25 – 40 cm ist klein und somit ein wohnwertminderndes Merkmal. (LG Berlin, Az. 63 S 71/06, aus: GE 2007, S. 597)

© Copyright Harald Grzegorzewski

Hat das separate WC nur ein kleines Handwaschbecken ohne Warmwasser, das Bad aber ein großes Waschbecken mit Warmwasser, liegt kein wohnwertminderndes Merkmal vor. (LG Berlin, Az. 63 S 256/09, aus: GE 2010, S. 981)

Ein zweites WC in der Wohnung ist nur dann ein wohnwerterhöhendes Merkmal, wenn der Raum auch ein Handwaschbecken enthält. (AG Berlin Schöneberg, Az. 109 C 199/12, aus: MM 4/2025, S. 30)

Hat die Wohnung kein Bad und wegen fehlender Sammelheizung nur ein nicht beheizbares WC, liegt ein wohnwertminderndes Merkmal vor. (LG Berlin, Az. 67 S 313/20, aus: ME April 2021, S. 27)

Wird ein modernes Bad vergrößert durch Hinzunahme einer vorher separaten Abstellkammer, liegt kein wohnwerterhöhendes Merkmal vor, wenn nicht gleichzeitig Maßnahmen stattfinden, die den Nutzungswert erhöhen wie z. B. erstmaliger Einbau eines Waschbeckens oder Einbau einer Dusche neben der Badewanne. Allein die Vergrößerung der Grundfläche stellt keine Wohnwertverbesserung dar. (LG Berlin, Az. 63 S 56/15)

Hat der Mieter die Gas-Etagenheizung anstelle der Ofenheizung einbauen lassen, kann er zusätzlich die wohnwertmindernden Merkmale der Merkmalgruppe 1: „*Bad oder WC nicht beheizbar, Holz-/Kohleheizung oder Elektroheizstrahler*“ und „*Keine ausreichende Warmwasserversorgung*“ geltend machen. (AG Berlin Tempelhof-Kreuzberg, Az. 14 C 418/17)

Sind Bad und WC jeweils in eigenen Räumen und fehlen im WC-Raum Waschbecken, Heizung und eine Entlüftung, liegt ein wohnwertminderndes Merkmal vor. (AG Berlin Tempelhof-Kreuzberg, Az. 5 C 457/19, aus: ME Dez. 2020, S. 30)

Sind Bad und WC in getrennten Räumen und fehlt im WC-Raum ein Waschbecken und eine Lüftungsmöglichkeit, liegt ein negatives Wohnwertmerkmal vor. Dass der Vermieter eine Modernisierung (Zusammenlegung von Bad und WC) gegen den Widerstand des Mieters nicht durchführen konnte, steht dem nicht entgegen. (LG Berlin, Az. 66 S 144/22, aus: GE 2022, S. 1269)

… zur Merkmalgruppe Küche:

Fehlender Herd und fehlende Spüle in der Küche sind wohnwertmindernde Merkmale. (AG Berlin Mitte, Az. 7 C 315/05, aus: GE 2006, S. 1485; LG Berlin, Az. 65 S 80/07, aus: GE 2008, S. 542; AG Berlin Köpenick, Az. 7 C 220/08, aus: GE 2008, S. 1629)
Anmerkung: Das gilt auch, wenn der Mieter auf eigene Kosten Herd und Spüle angeschafft hat, wie das Amtsgericht Berlin Köpenick ausführte. Entscheidend ist, ob die Wohnung vertraglich mit oder ohne Herd und Spüle vermietet wurde.

Fehlende Spüle in der Küche ist ein wohnwertminderndes Merkmal. (AG Berlin Charlottenburg, Az. 233 C 467/15, aus: GE 2016, S. 331)

Eine nicht anschließbare Waschmaschine ist ein wohnwertminderndes Merkmal. (LG Berlin, Az. 63 S 256/09, aus: GE 2010, S. 981)

Ist in der Küche nur ein Anschluss für einen Geschirrspüler bzw. eine Waschmaschine vorhanden, liegt das wohnwertmindernde Merkmal „*Waschmaschine nicht … anschließbar* vor. (AG Berlin Schöneberg, Az. 107 C 305/18, aus: ME Mai 2019, S. 27)

Ein wohnwertminderndes Merkmal liegt vor, wenn an die vorhandenen Wasserleitungen in der Wohnung nur dann eine Waschmaschine angeschlossen werden kann, wenn „*ein Anschluss und Abfluss (und ggf. ein Stromanschluss*)“ erst vom Mieter „*hergestellt*“ werden muss. (LG Berlin, Az. 63 S 83/22)

Kann weder in der Küche noch im Bad eine Waschmaschine angeschlossen werden, liegt ein wohnwert-minderndes Merkmal vor. (AG Berlin Tempelhof-Kreuzberg, Az. 5 C 433/19, aus: ME Dez. 2020, S. 30)

© Copyright Harald Grzegorzewski

Ist in der Küche nur ein Anschluss für einen Geschirrspüler bzw. eine Waschmaschine vorhanden, liegt das wohnwertmindernde Merkmal „*Waschmaschine nicht … anschließbar* vor. (AG Berlin Schöneberg, Az. 107 C 305/18, aus: ME Mai 2019, S. 27)

Kann in der Küche eine Waschmaschine aufgestellt und angeschlossen werden, liegt kein negatives Merkmal „*Waschmaschine weder in Küche noch Bad stellbar*“ vor. Das gilt auch, wenn das Gerät in der von der Küche zugänglichen Abstellkammer aufgestellt werden kann. Das wohnwerterhöhende Merkmal „*Abstellraum innerhalb der Wohnung*“ wird dadurch nicht beeinträchtigt. (LG Berlin, Az. 64 S 194/19, aus: GE 2020, S. 1319)

Fehlen in der Küche an den Wasserleitungen für Zu- und Ablauf die Kupplungen für den Anschluss einer Waschmaschine oder eines Geschirrspülers, liegt kein wohnwertminderndes Merkmal vor, wenn Stellplatz in der Küche vorhanden und die Anschlüsse mit geringem Bauaufwand installiert werden können. (LG Berlin, Az. 64 S 253/18, aus: GE 2019, S. 1312)

Behauptet der Mieter, die Wohnung habe bei Übernahme keine Spüle gehabt und hält der Vermieter entgegen, über keine Unterlagen zu verfügen, die das Fehlen einer Spüle belegen, entbindet das ihn nicht von seiner Beweislast und stellt ein unzulässiges Bestreiten mit Nichtwissen gemäß § 138 IV ZPO dar. (LG Berlin, Az. 66 S 153/18)

Gibt es in der Küche keinen Anschluss für einen Geschirrspüler (oder eine Waschmaschine) und hat der Mieter einen Anschluss auf eigene Kosten installieren lassen, liegt das wohnwertmindernde Merkmal „Geschirrspüler in der Küche nicht stellbar oder anschließbar“ vor. (LG Berlin, Az. 65 S281/20)

Gibt es in der Wohnung nur einen Anschluss für Geschirrspüler oder Waschmaschine, liegt das wohnwertmindernde Merkmal „*Geschirrspüler in der Küche nicht stellbar oder anschließbar*“ vor, weil gemäß „*Lebensrealität*“ primär von einer Nutzung für eine Waschmaschine auszugehen ist. (AG Berlin Neukölln, Az. 18 C 164/22, aus: ME 28 Januar 2023, S. 429)
Anmerkung: Im Berliner Mietspiegel 2021 werden als negatives Merkmal ein fehlender Waschmaschinenanschluss in der Merkmalgruppe Wohnung und ein fehlender Geschirrspüleranschluss in der Merkmalgruppe Küche aufgeführt und getrennt bewertet.

Ersetzt der Mieter den vorhandenen Herd des Vermieters durch einen eigenen besseren Herd, gilt die Wohnung weiterhin als „*mit*“ Herd ausgestattet und kann kein wohnwertminderndes Merkmal „*ohne Kochmöglichkeit*“ angesetzt werden. (LG Berlin, Az. 63 S 400/07, aus: GE 2008, S. 1258)

Eine mitvermietete reparaturbedürftige Einbauküche bleibt ein wohnwerterhöhendes Merkmal auch dann, wenn der Mieter auf die Reparatur verzichtet hat und auf eigene Kosten eine neue Einbauküche einbauen ließ. (LG Berlin, Az. 63 S 285/06, aus: GE 2007, S. 784)

Eine mitvermietete verrostete Küchenspüle stellt kein wohnwertminderndes Merkmal dar, weil sie gegen eine neue Spüle ausgewechselt werden kann. (AG Berlin Tempelhof-Kreuzberg, Az. 18 C 326/09, aus: GE 2010, S. 1423)
Anmerkung: Das Urteil entspricht herrschender Rechtsmeinung, wonach behebbare Mängel keinen Einfluss bei der Einstufung auf die ortsübliche Vergleichsmiete haben.

Die Einbauküche des Mieters zählt für Ermittlung der ortsüblichen Vergleichsmiete nicht mit. Das gilt auch, wenn die Wohnung mit einer gebrauchten Einbauküche gemietet wurde, der Mieter mit Genehmigung des Vermieters eine moderne Kücheneinrichtung auf eigene Kosten einbauen ließ und der Vermieter die ausgebaute alte Einbauküche anschließend verkauft hat. (BGH, Az. VIII ZR 52/18, aus: GE 2018, S. 1525)

Hat der Mieter vom Vormieter die Einbauküche mit Spüle und Herd gegen Abstandszahlung übernommen, liegen zwei wohnwertmindernde Merkmale vor. (AG Berlin Kreuzberg, Az. 8 C 35/20, aus: ME Okt. 2020, S. 28)

© Copyright Harald Grzegorzewski

Vorhandene Unterschränke mit einem Oberteil erfüllen nicht das wohnwerterhöhende Merkmal „*Einbauküche mit Ober- und Unterschränken sowie Herd und Spüle*“ vorhanden. (AG Berlin Tempelhof-Kreuzberg, Az. 24 C 95/19)

Hat der Mieter mit Genehmigung des Vermieters die mitvermietete Einbauküche entfernt und auf eigene Kosten eine eigene Küche mit Herd und Spüle einbauen lassen, für deren Instandhaltung vereinbarungsgemäß der Mieter zuständig ist, gelten die wohnwertmindernden Merkmale „*Keine Kochmöglichkeit oder Gas-/Elektroherd ohne Backofen*“ und „*Keine Spüle*“. (AG Berlin Neukölln, Az. 10 C 105/20, aus: ME 422 Februar 2022, S. 27)

Ein zweiter Herd in der Küche stellt keine Heizung dar. Und fehlt die Heizung, liegt ein wohnwertminderndes Merkmal vor. Das gilt auch und zusätzlich, wenn die Wohnung ohnehin schon wegen fehlender Sammelheizung im Mietspiegel einzuordnen ist. (LG Berlin, Az. 67 S 418/06, aus: MM 7+8/07, S. 11)

Ein Gasherd mit 4 Flammen ist kein wohnwertsteigerndes Ausstattungsmerkmal. Einfachfenster in Bad und Küche sind wohnwertmindernde Merkmale. (KG Berlin, Az. 8 U 54/03 und Az. 12 U 211/03, aus: MM 12/04, S. 29)

Eine Dunstabzugshaube ist ein wohnwerterhöhendes Merkmal auch dann, wenn die Abluft nichts ins Freie oder in den Wrasen (kücheneigener Schornsteinzugang) geleitet wird, sondern im Umluftverfahren über einen Fettfilter gereinigt in die Küche zurückgeführt wird. (LG Berlin, Az. 65 S 94/14)
Ist in der Küche nur der Bereich hinter dem Herd gefliest, nicht aber die Bereiche hinter der Spüle und hinter der Arbeitsplatte, liegt kein wohnwerterhöhendes Merkmal vor. (LG Berlin, Az. 67 S 481/06)

Das Sondermerkmal "*moderne Küche*" setzt Wand- und Bodenfliesen voraus. (LG Berlin, Az. 65 S 17/03, aus: MM 9/03, S. 33)

Das Merkmal „*Wandfliesen im Arbeitsbereich*“ umfasst den gesamten Arbeitsbereich in der Küche einschließlich Herd und Spüle, um wohnwerterhöhend zu wirken. (AG Berlin Schöneberg, Az. 15 C 388/07, aus: GE 2008, S. 545)

Fliesen auf dem Küchenboden und an der Wand im Arbeitsbereich sind wohnwerterhöhend auch dann, wenn die Fliesen nicht neuwertig bzw. nicht erst in jüngster Zeit angebracht wurden. Entscheidend ist nicht das Alter, sondern der ordentliche und gebrauchsfähige Zustand. (LG Berlin, Az. 65 S 80/07, aus: GE 2008, S. 542; AG Berlin Schöneberg, Az. 104a C 544/07, aus: GE 2008, S. 607)
Anmerkung: Beim Küchenboden ging es um fast 70 Jahre alte Fliesen, die trotz hohem Alter in gutem Zustand waren. Weiter unten spricht ein Urteil des AG Berlin Mitte (Az. 7 C 315/05) zu alten Wandfliesen im Badezimmer wegen ihres hohen Alters ein wohnwerterhöhende Merkmal ab.

Fliesen im schlichten Weiß ohne Akzente oder Verzierungen, z. B. durch farbige Bordüren oder Mosaike können nicht als „*hochwertig*“ eingestuft werden. Hochwertig sind hingegen Naturstein, Marmor, Schiefer oder Granit. (AG Berlin Schöneberg, Az. 103 C 238/13, aus: GE 2014, S. 1591)

Fliesen ohne Verzierungen, ohne Bordüre oder Mosaikmuster oder andere Akzente können nicht als hochwertig und wohnwerterhöhend eingestuft werden. Hochwertig hingegen sind Natursteine, Marmor, Schiefer oder Granit. (LG Berlin, Az. 65 S 127/18, aus: GE 2018, S. 1463)

Ein Terrazzoboden in der Küche ist kein wohnwerterhöhendes Merkmal, wenn der über 80 Jahre alte Boden vom Vermieter nicht regelmäßig gepflegt wurde und Risse aufweist, aufgrund dessen der Mieter einen PVC-Boden darüber gelegt hat. (LG Berlin, Az. 65 S 472/10, aus: Tsp 29.10.2011, S. I 1)

… zur Merkmalgruppe Wohnung:

Kann die Küche nur betreten werden, wenn ein Zimmer durchquert wird, liegt ein wohnwertminderndes Merkmal der Merkmalgruppe 3 „*Schlechter Schnitt*“ vor. (AG Berlin Wedding, Az. 16 C 192/18, aus: ME Febr. 2019, S. 30)

© Copyright Harald Grzegorzewski

Kann ein Zimmer nur über ein Durchgangszimmer, liegt ein wohnwertminderndes Merkmal „*schlechter Schnitt*“ vor. (AG Berlin Lichtenberg, Az. 3 C 151/19, aus: ME Febr. 2021, S. 28)

Geht bei einer 2-Zimmerwohnung ein Zimmer von der Küche ab, liegt das wohnwertmindernde Merkmal „*schlechter Schnitt*“ vor. (LG Berlin, Az. 67 S 346/12, aus: GE 2013, S. 269)

Eine Nische in der Wohnung ist ein zusätzlicher Abstellraum und somit wohnwerterhöhend. Der Umstand, dass die Nische sehr klein ist (0,52 m x 0,73 m), nicht separat liegt und keinen Sichtschutz zu den anderen Räumen hat, ist unerheblich. (AG Berlin Schöneberg, Az. 17 C188/17, aus: GE 2018, S. 719)
Anmerkung: Im Mietspiegel 2015 sah die Merkmalgruppe 3 noch „*Abstellraum mit Sichtschutz innerhalb der Wohnung*“ vor, ab Mietspiegel 2017 wurde „*mit Sichtschutz*“ weggelassen – und eine Mindestgröße war ohnehin keine Bedingung.

Eine Speisekammer gilt als „*Abstellraum innerhalb der Wohnung*“. Die Fläche von unter einem Quadratmeter ist unerheblich. (LG Berlin, Az. 63 S 269/04)

Eine Speisekammer in der Küche ist wie ein „*Abstellraum*“ anzusehen und gilt als wohnwerterhöhendes Merkmal. Wo sich der Raum in der Wohnung befindet und wie groß er ist, ist unerheblich. (LG Berlin, Az. 67 S 310/07, aus: GE 2008, S. 334; LG Berlin, Az. 63 S 160/07, aus: GE 2008, S. 1259)

Als „*Abstellraum*“ gilt auch die Speisekammer. Eine Mindestgröße ist nicht erforderlich (hier: unter 1 m² Fläche mit schräger Decke). (AG Berlin Tempelhof-Kreuzberg, Az. 15 C 230/12)

Ein Hängeboden in der Wohnung ist, anders als ein separater Abstellraum, kein wohnwerterhöhendes Merkmal. (AG Berlin Mitte, Az. 5 C 526/05, aus: MM 1+2/07, S. 6)

Die mitvermietete Speisekammer ist als „*Abstellraum*“ in der Wohnung ein wohnwerterhöhendes Merkmal auch dann, wenn der Mieter bei eigener Badmodernisierung die Speisekammer mitverbaut hat. (LG Berlin, Az. 63 S 42/08, aus: GE 2008, S. 1627)

Eine Speisekammer ist ein „*Abstellraum*“ und wohnwerterhöhend. (LG Berlin, Az. 63 S 256/09; LG Berlin, Az. 65 S 252/17)

Der Abstellraum mit Sichtschutz in der Wohnung ist ein wohnwerterhöhendes Merkmal auch dann, wenn der Mieter bei Mietbeginn mit Genehmigung des Vermieters die Kammer entfernt hat. (AG Berlin Mitte, Az. 116 C 48/14, aus: GE 2015, S. 192)

Ist die Wohnung mit einer Abstellkammer vermietet und die Kammer vom Mieter später beseitigt worden, liegt trotzdem das wohnwerterhöhende Merkmal „*Einbauschrank oder Abstellraum mit Sichtschutz innerhalb der Wohnung*“ vor. (AG Berlin Charlottenburg, Az. 210 C 42/15, aus: GE 2015, S. 1035)

Ein „*Abstellraum*“ ohne Tür ist nicht wohnwerterhöhend. (AG Berlin Schöneberg, Az. 10a C 116/07, aus: GE 2008, S. 1565)

Ein halbes Zimmer, das laut Mietvertrag als Zimmer vermietet wurde, ist kein „*Abstellraum*“. (LG Berlin, Az. 67 S 441/08, aus: GE 2010, S. 622)

Ein Durchgangszimmer, auch bei einer 5-Zimmerwohnung, ist ein wohnwertminderndes Merkmal „*Schlechter Schnitt*“. (AG Berlin Kreuzberg, Az. 3 C 10/23

Sind die Be- und Entwässerungsleitungen in Bad und Küche über Putz verlegt, so liegt ein wohnwertminderndes Merkmal (*siehe*: Gruppe 3 der Orientierungshilfe für die Spanneneinordnung) vor. (LG Berlin, Az. 65 S 75/06, aus: GE 2006, S. 917; AG Berlin Tiergarten, Az. 4 C 397/06, aus: GE 2007, S. 296; LG Berlin, Az. 63 S 184/09, aus: GE 2010, S. 767))

Über Putz verlegte Be- und Entwässerungsleitungen sind ein wohnwertminderndes Merkmal. (AG Berlin Charlottenburg, Az. 233 C 467/15, aus: GE 2016, S. 331)

© Copyright Harald Grzegorzewski

Über Putz verlaufende Heizungsrohre sind für die Wohnwertmerkmale unbeachtlich. (AG Berlin Lichtenberg, Az. 4 C 205/06, aus: GE 2007, S. 300)

Über Putz verlaufende Be- und Entwässerungsrohre beziehen sich nur auf die Feuchträume der Wohnung (Bad und Küche) und nicht auch auf die Heizungsrohre in der ganzen Wohnung. (LG Berlin, Az. 63 S 509/08)

Verlaufen die Elektrokabel in Kabelkanälen oder Verschalungen und sind somit nicht sichtbar, sind sie wie „*unter Putz*“ verlegt anzusehen. (AG Berlin Lichtenberg, Az. 7 C 457/07, aus: GE 2008, S. 1261)

Sind nur im Badezimmer die Elektrokabel über Putz verlegt, liegt kein wohnwertminderndes Merkmal vor. (AG Berlin Tiergarten, Az. 9 C 190/07, aus: GE 2008, S. 1631)

Ist im Bad keine Steckdose vorhanden, liegt das wohnwertmindernde Merkmal „*unzureichende Elektroinstallation“* aus der Merkmalgruppe 3 vor. (AG Berlin Neukölln, Az. 9 C 34/06, aus: MM 9/07, S. 30; LG Berlin, Az. 67 S 481/06, aus: GE 2007, S. 1255; AG Berlin Schöneberg, Az. 15 C 388/07, aus: GE 2008, S. 545; LG Berlin, Az. 65 S 472/10, aus: GE 2011, S. 1084; LG Berlin, Az. 63 S 139/11, aus: GE 2012, S. 130)

Hat jedes Zimmer nur eine Steckdose, liegt das wohnwertmindernde Merkmal „*unzureichende Elektroinstallation“* aus der Merkmalgruppe 3 vor. (AG Berlin Wedding, Az. 18 C 430/06, aus: MM 9/07, S. 31)

Hat das Bad keine und das Wohnzimmer nur eine Steckdose, liegt ein wohnwertminderndes Merkmal vor. (AG Berlin Schöneberg, Az. 15 C 388/07, aus: GE 2008, S. 545)

Ein Bad ohne Steckdose mit nur einem Anschluss für eine Wandlampe stellt ein wohnwertminderndes Merkmal dar. (AG Berlin Schöneberg, Az. 10a C 116/07, aus: GE 2008, S. 1565)

Erlaubt die Elektrik in der Wohnung nicht den heute üblichen Anschluss von diversen Haushalts-, Kosmetik- und Unterhaltungsgeräten, die zum alltäglichen Lebensstandard gehören, liegt ein wohnwertminderndes Merkmal vor. (AG Berlin Schöneberg, Az. 104a C 544/07, aus: GE 2008, S. 607)

Kann an den Stromkreis neben einem Großgerät kein weiteres Gerät betrieben werden, liegt ein wohnwertminderndes Merkmal vor. (LG Berlin, Az. 63 S 184/09, aus: GE 2010, S. 767)

Können in der Wohnung keine zwei Elektrogeräte gleichzeitig verwendet werden (hier: Waschmaschine und Elektroboiler), liegt ein wohnwertminderndes Merkmal vor. (LG Berlin, Az. 63 S 256/09, aus: GE 2010, S. 981)

Verfügt die Wohnung über getrennte Stromkreise für Herd, Durchlauferhitzer und restliche Elektrik, kann der Mieter keine weiteren Stromkreis verlangen, wenn sich der Herd nicht mit allen 4 Kochplatten und dem Backofen auf maximaler Stufe gleichzeitig betreiben lässt. Das ist keine „*unter den Mindeststandards liegende unzumutbare Ausstattung*“. (LG Berlin, Az. 63 S 362/11)
Anmerkung: Das Versorgungsproblem mit der Elektrik war erst entstanden, nachdem sich der Mieter selbst den 4-Plattenherd angeschafft hatte.

Ein Balkon mit einer Tiefe von nur 85 cm ist "*nicht nutzbar*" im Sinne der Spanneneinordnung des Mietspiegels und stellt somit kein wohnwerterhöhendes Merkmal dar. (AG Berlin Köpenick, Az. 7 C 77/05, aus: MM 9/05, S. 31)

Ein Balkon mit einer Breite von 140 cm ist kein „*großer, geräumiger Balkon*“ der Merkmalgruppe 3 und damit kein wohnwerterhöhendes Merkmal. (AG Berlin Neukölln, Az. 9 C 34/06, aus: MM 9/07, S. 30)

Ein Balkon mit einer Breite von 300 cm und einer Tiefe von 170 cm ist ein wohnwerterhöhendes Merkmal. (AG Berlin Mitte, Az. 5 C 152/07, aus: GE 2008, S. 1263)

© Copyright Harald Grzegorzewski

Ein Balkon mit 600 cm Breite und 117 cm Tiefe ist „*geräumig*“ und somit wohnwerterhöhend. (AG Berlin Hohenschönhausen, Az. 4 C 100/08, aus: GE 2008, S. 1628)

Ein Balkon mit 4 m² Fläche ist groß genug, um als wohnwerterhöhendes Merkmal zu gelten. Die Größe der Wohnung ist hierbei unerheblich. (LG Berlin, Az. 67 S 411/08, aus: GE 2010, S. 204)

Ein Balkon mit 5,5 m² Fläche ist ein wohnwerterhöhendes Merkmal. (LG Berlin, Az. 63 S 184/09, aus: GE 2010, S. 767)

Ein Balkon mit über 4 m² Fläche ist ein wohnwerterhöhend Merkmal. (LG Berlin, Az. 63 S 256/09, aus: GE 2010, S. 981)

Ein fehlender Balkon ist nicht gleichzusetzen mit einem unbenutzbaren Balkon. (AG Berlin Wedding, Az. 19 C 246/08, aus: GE 2009, S. 521)
Anmerkung: Für das Gericht liegt der Unterschied darin, dass für den fehlenden Balkon der Mieter keine Miete zahle, wohl aber für den vorhandenen Balkon, der wegen seiner geringen Maße nicht wie allgemein üblich genutzt werden könne.

Ein fehlender Balkon ist kein wohnwertminderndes Merkmal, wenn aus denkmalrechtlichen Gründen kein Balkon angebaut werden darf. (LG Berlin, Az. 65 S 175/15, aus: GE 2015, S. 1292)

Ein fehlender Balkon ist ein wohnwertminderndes Merkmal auch dann, wenn in einem Milieuschutzgebiet keine Balkone mit mehr als 4 m² angebaut werden dürfen. (AG Berlin Neukölln, Az. 5 C 202/20, aus: ME Mai 2021, S. 29)

Kann der Vermieter nicht nachweisen, dass aus denkmalrechtlichen Gründen kein Balkon, auch nicht an der Rückseite des Gebäudes, angebaut werden darf, liegt ein wohnwertminderndes Merkmal vor. (LG Berlin, Az. 63 S 273/15, aus: GE 2016, S. 591)

Hat die Wohnung keinen Balkon, liegt kein wohnwertminderndes Merkmal vor. (LG Berlin, Az. 67 S 9/08, aus: GE 2008, S. 1257; LG Berlin, Az. 63 S 189/08, aus: GE 2009, S. 383; LG Berlin, Az. 63 S 355/08, aus: GE 2009, S. 1046; LG Berlin, Az. 65 S 182/09, aus: GE 2010, S. 271)
Anmerkung: Mit diesen Urteilen haben sich alle Kammern des LG Berlins auf die Rechtsposition geeinigt, dass ein fehlender Balkon nicht gleichzusetzen ist mit einem unbenutzbaren Balkon; denn ein nicht vorhandener Balkon schlägt sich in einer geringeren Miete und ein vorhandener Balkon in einer höheren Miete nieder mit der Folge, dass bei eingeschränkter oder ausgeschlossener Nutzbarkeit des Balkons eine Wohnwertminderung vorliege.

Ein nicht vorhandener Balkon ist gleichzusetzen mit einem „*nicht nutzbaren Balkon*“ und somit kein wohnwertminderndes Merkmal. (LG Berlin, Az. 63 S 43/14, aus: GE 2015, S. 191)

Ein Balkon zur Straße mit hoher Lärmbelästigung ist kein „*nutzbarer Balkon*“ und deswegen kein wohnwerterhöhendes Merkmal. (AG Berlin Schöneberg, Az. 107 C 434/12)

Stuck an der Decke „in der überwiegenden Anzahl der Wohnräume“ (Mittelrosette und umlaufendes Band) ist wohnwerterhöhend als „*Aufwendige Decken- und/oder Wandverkleidung… in gutem Zustand*“. Ein an einer Decke sich durchziehender Riss stellt den guten Zustand insgesamt nicht in Frage. (LG Berlin, Az. 67 S 317/16)

Kaum erkennbarer Stuck an den Zimmerdecken ist nicht wohnwerterhöhend. Deckenspots in der ganzen Wohnung können eine „*aufwendige Deckenverkleidung*“ sein. Das gilt aber nicht, wenn die Spots nur im Flur und Badezimmer angebracht sind. Die Dielenböden sind nur wohnwerterhöhend, wenn sie neu abgezogen und versiegelt und insgesamt in sehr gutem Zustand sind. (AG Berlin Wedding, Az. 7 C 69/18)

Sind die Dielenböden zwar abgezogen und versiegelt, aber abgenutzt, beschädigt und mit breiten Ritzen, liegt kein wohnwerterhöhendes Merkmal vor. (AG Berlin Wedding, Az. 16 C 192/18, aus: ME Febr. 2019, S. 30)

© Copyright Harald Grzegorzewski

Ein Parkettfußboden ist nur dann ein Ausstattungsmerkmal gemäß Mietspiegel, wenn die meisten Räume der Wohnung einen Parkettfußboden haben. (AG Berlin Schöneberg, Az. 7 C 759/96, aus: GE 1997, S. 621)

Parkettfußboden in nur zwei von fünf Zimmern ist kein wohnwerterhöhendes Merkmal. (LG Berlin, Az. 63 S 139/11, aus: GE 2012, S. 130)

Ein abgenutzter und jahrelang nicht instand gehaltener Parkettfußboden oder Dielenfußboden ist kein "*hochwertiger Bodenbelag*" im Sinne des Mietspiegels. (AG Berlin Charlottenburg, Az. 5a C 50/99, aus: MM 12/99, S. 39)

Ein abgezogener und versiegelter Dielenfußboden ist ein wohnwerterhöhendes Merkmal. (LG Berlin, Az. 65 S 187/16, aus: GE 2017, S. 53)

Abgezogene Dielen erfüllen nicht das Merkmal „Hochwertiges Parkett, Natur-/Kunststein, Fliesen oder gleichwertiger Bodenbelag“, weil sie nicht den im Mietspiegel genannten Bodenbelägen gleichgesetzt werden können. (LG Berlin, Az. 67 S 218/17)

Ein Dielenfußboden ist kein „*hochwertiger Belag*“ und deswegen kein wohnwerterhöhendes Merkmal. (LG Berlin, Az. 65 S 214/18, aus: GE 2019, S. 535)

Fischgrät-Echtholzparkett der Baualtersklasse „*bis 1918*“ ist unabhängig von seinem aktuellen Zustand ein wohnwerterhöhendes Merkmal. (AG Berlin Charlottenburg, Az. 211 C 236/16, aus: GE 2018, S. 396)

Laminat von durchschnittlicher Qualität in den Zimmern ist ein wohnwerterhöhendes Merkmal. Laminat in der Küche dagegen nicht. (LG Berlin, Az. 65 S 335/05, aus: GE 2006, S. 849)
Anmerkung: Im Berliner Mietspiegel von 2007 wird unter hochwertigem Bodenbelag u. a. auch „*Parkett/Laminatboden*“ aufgezählt.

Laminat von durchschnittlicher Qualität in Wohnräumen ist kein wohnwerterhöhendes Merkmal. (AG Berlin Mitte, Az. 20 C 180/06, aus: MM 1+2/07, S. 39)

Laminat ist nur dann ein wohnwerterhöhendes Merkmal im Sinne des Mietspiegels 2011, wenn es sich um einen sehr hochwertigen Belag handelt, der qualitativ mit Parkett gleichgestellt werden kann. (AG Berlin Charlottenburg, Az. 231 C 494/11, aus: GE 2012, S. 837)

Laminat ist kein wohnwerterhöhendes Sondermerkmal und steht dem Parkett nicht gleich, weil es nicht aus Holz, sondern aus Kunststoff gefertigt wird. (AG Berlin Köpenick, Az. 17 C 3/13, aus: GE 2013, S. 948)
Anmerkung: Im Berliner Mietspiegel 2011, der hier Anwendung fand, wird Laminat nicht mehr unter hochwertigem Bodenbelag genannt.

Normaler Laminatboden ist kein hochwertiger Bodenbelag und kein wohnwerterhöhendes Merkmal. (AG Berlin Wedding, Az. 4 C 324/23, aus: ME 442 Juni 2024, S. 27)

Linoleum ist kein hochwertiger Bodenbelag wie Parkett oder Naturstein und somit kein wohnwert-erhöhendes Merkmal. (AG Berlin Lichtenberg, Az. 20 C 56/14)

Stuck an den Zimmerdecken ist wohnwerterhöhend, wenn zum Zeitpunkt der Mieterhöhung der Stuck in gutem Zustand ist. Sein Zustand bei Mietbeginn ist unerheblich, wenn kein vertragswidriger Gebrauch der Mietsache die Verschlechterung herbeigeführt hat, was der Vermieter beweisen muss. (AG Berlin Neukölln, Az. 18 C 323/23, aus: ME 445 November 2024, S. 27)

Ein Kaltwasserzähler in der Wohnung stellt ein wohnwerterhöhendes Merkmal dar. Unerheblich ist hierbei, dass der Wasserzähler geleast (gemietet) und nicht Eigentum des Vermieters ist, und dass die Leasingkosten über die Betriebskosten auf die Mieter umgelegt werden. (LG Berlin, Az. 62 S 162/06, aus: GE 2007, S. 55; LG Berlin, Az. 67 S 400/06, aus: GE 2007, S. 652; AG Berlin Köpenick, Az. 12 C

© Copyright Harald Grzegorzewski

86/07, aus: GE 2007, S. 1056; LG Berlin, Az. 62 S 313/07, aus: GE 2008, S. 266; LG Berlin, Az. 63 S 160/07, aus: GE 2008, S. 1259)

Auch ein geleaster Kaltwasserzähler stellt ein wohnwerterhöhendes Merkmal dar. Allerdings kann der Wohnwertzuschlag vom Gericht durch Schätzung gekürzt werden (hier: von 15 Cent/m² auf 5 Cent/m²), wenn die Wohnwerterhöhung durch den Wasserzähler tatsächlich geringer ausfällt. (AG Berlin Köpenick, Az. 7 C 362/07, aus: GE 2007, S. 725)
Anmerkung: Für die Schätzung und Wertkorrektur verglich das Amtsgericht die Höhe der durchschnittlichen Wasserkosten (hier: ca. 350 €/Jahr) mit der gesamten Mieterhöhung infolge des Wasserzählers (hier: ca. 100 €/Jahr).

Wurde eine Bruttokaltmiete vereinbart, stellt der Kaltwasserzähler kein wohnwerterhöhendes Merkmal dar, weil verbrauchsunabhängig Wasser in der Bruttomiete enthalten ist. (LG Berlin, Az. 63 S 71/06, aus: GE 2007, S. 597)

Ein rückkanalfähiger Breitbandkabelanschluss ist nur dann ein wohnwerterhöhendes Merkmal, wenn der Mieter nicht zusätzlich noch einen kostenpflichtigen Nutzungsvertrag mit einer Kabelgesellschaft abschließen muss. (AG Berlin Tempelhof-Kreuzberg, Az. 5 C 406/11, aus: GE 2012, S. 491; LG Berlin, Az. 63 S 273/15, aus: GE 2016, S. 591)

Ein rückkanalfähiger Breitbandkabelanschluss ist kein wohnwerterhöhendes Merkmal, wenn der Mieter zusätzlich noch einen Vertrag mit einem Dritten abschließen muss, um den Anschluss nutzen zu können. (LG Berlin, Az. 65 S 476/14, aus: GE 2015, S. 1034; LG Berlin, Az. 18 S 63/14, aus: GE 2015, S. 1294)
Anmerkung: In früheren Urteilen genügte das bloße Vorhandensein des Anschlusses, um wohnwerterhöhend zu wirken (*siehe*: AG Berlin Tiergarten, Az. 9 C 190/07; AG Berlin Schöneberg, Az. 16b C 185/08; LG Berlin, Az. 63 S 347/10). Grund für diese Urteile waren ältere Mietspiegel (z. B. Berliner Mietspiegel 2007 und 2009), die unter „*Merkmalgruppe 3 Wohnung*“ den „*Rückkanalfähigen Breitbandkabelanschluss*“ als wohnwerterhöhendes Merkmal anführten unabhängig davon, ob der Mieter zur Nutzung einen zusätzlichen Vertrag mit einem Dritten, z. B. Kabel-Deutschland, abschließen musste. Erst mit Berliner Mietspiegel 2013 und 2015 wurde das wohnwerterhöhende Merkmal „*Rückkanalfähiger Breitbandkabelanschluss*“ von der Bedingung abhängig gemacht, dass eine *„Nutzung ohne zusätzliche vertragliche Bindung des Mieters mit Dritten*“ möglich ist.

Ein rückkanalfähiger Breitbandkabelanschluss ist ein wohnwerterhöhendes Merkmal, wenn der Mieter keinen zusätzlichen Vertrag mit einem Dritten abschließen muss, um den Anschluss fernsehen zu können. (AG Berlin Charlottenburg, Az. 213 C 497/12; AG Berlin Tempelhof-Kreuzberg, Az. 7 C 52/16, aus: GE 2016, S. 1156;)

Ein „*fehlender Breitbandkabelanschluss*“ ist kein wohnwertminderndes Merkmal, wenn der technische Anschluss vorhanden ist und die TV-Grundprogramme empfangen werden können. Ob der Mieter zur weiteren (rückkanalfähigen) Nutzung einen Vertrag mit der Kabelgesellschaft abschließen muss, ist hierbei unerheblich. (AG Berlin Charlottenburg, Az. 213 C 106/14; AG Berlin Tempelhof-Kreuzberg, Az. 25 C 188/14)

Holzkastendoppelfenster sind nicht mit Isolierglasfenstern gleichzustellen und kein wohnwerterhöhendes Merkmal. Das gilt auch bei gleichem Wärmekoeffizienten. (AG Berlin Mitte, Az. 7 C 315/05, aus: GE 2006, S. 1485)

Holzverbundfenster mit doppelten Glasscheiben können nicht Einfachfenstern gleichgestellt und deswegen als wohnwertmindernd eingestuft werden, weil sie gegenüber Einfachfenstern einen wesentlich höheren Wärme- und Schallschutz bieten. (AG Berlin Tiergarten, Az. 4 C 397/06, aus: GE 2007, S. 296)

Doppelkastenfenster sind keine Einfachverglasung und deshalb kein wohnwertminderndes Merkmal. (AG Berlin Schöneberg, Az. 7 C 38/16)

… zur Merkmalgruppe Gebäude:

© Copyright Harald Grzegorzewski

Wohnwerterhöhende Merkmale müssen einen Bezug zur Wohnung aufweisen und der Wohnung einen Nutzungsvorteil bringen, um Berücksichtigung zu finden. Ohne diese Bezogenheit können die Merkmale nicht berücksichtigt werden. (AG Berlin Schöneberg, Az. 16b C 185/08, aus: GE 2009, S. 117)
Fall: Die Wohnung kann nur über einen separaten Nebeneingang betreten werden, so dass der exklusive Haupteingang mit seinem Aufzug nicht als wohnwerterhöhend angesetzt werden können.

Liegt die Wohnung im Erdgeschoss, ist ein Abzug von 0,19 € pro Quadratmeter vorzunehmen, um die „*typischen Nachteile der Erdgeschosslage*“ auszugleichen. (LG Berlin, Az. 63 S 355/08, aus: GE 2009, S. 1046)
Anmerkung 1: Im vorliegenden Fall befand sich die Unterkante des Fensters in 172 cm Höhe, was vom Gericht noch als Tiefparterre im Gegensatz zum Hochparterre eingestuft wurde.
Anmerkung 2: Seit dem Berliner Mietspiegel 2011 gibt es keinen Abzug für Parterrewohnungen mehr, so dass gerichtsoffen ist, ob zukünftig ein Abzug wegen „*typischer Nachteile*“ im Tiefparterre auch ohne Mietspiegelmerkmal zulässig sein wird.

Eine Wohnungslage im Hochparterre ist nicht mit der Lage im Erdgeschoss gleichzusetzen und somit kein wohnwertminderndes Merkmal. (LG Berlin, Az.63 S 285/06, aus: GE 2007, S. 784; AG Berlin Schöneberg, Az. 15 C 388/07, aus: GE 2008, S. 545; AG Berlin Lichtenberg, Az. 7 C 457/07, aus: GE 2008, S. 1261)

Eine Wohnung liegt nicht im Erdgeschoss, sondern im Hochparterre, wenn die Unterkante der Wohnungsfenster ungefähr auf Höhe der Oberkante der Hauseingangstür liegt. (LG Berlin, Az. 63 S 184/09, aus: GE 2010, S. 767)

Hochparterre liegt vor, wenn zwischen Gehweg und der Unterkante des Fensters der Parterrewohnung ein Abstand von 194 cm besteht. (AG Berlin Tempelhof-Kreuzberg, Az. 18 C 230/08, aus: GE 2008, S. 1564)
Anmerkung: Offen ließ das Gericht die Angabe einer genauen Mindesthöhe, nahm als Kriterium aber den Umstand, dass Hochparterre im Vergleich zum Erdgeschoss einen Einblick in die Wohnung vom Gehweg aus unmöglich mache.

Liegt die Wohnung im Hochparterre und hat 3 Fenster zur Straße mit Rollläden und 4 Fenster zum Hof ohne Rollläden, liegt kein wohnwerterhöhendes Merkmal vor. (AG Berlin Tempelhof-Kreuzberg, Az. 5 C 457/19, aus: ME 2020, S. 30)

Wird die Wohnung ohne dazugehörigen Keller vermietet, liegt ein wohnwertminderndes Merkmal vor. (AG Berlin Tempelhof-Kreuzberg, Az. 21 C 117/17, aus: ME 2018, S. 27)
*Anmerkung*1: Dazugehörig ist ein Keller, wenn alle Keller durchnummeriert sind und der Wohnung ein Keller mit bestimmter Nummer zugeordnet ist.

Wird dem Mieter erst nach Zugang der Mieterhöhung ein Keller angeboten, kann der Keller nicht rückwirkend als wohnwerterhöhendes Merkmal berücksichtigt werden. (AG Berlin Neukölln, Az. 5 C 202/20, aus: ME Mai 2021, S. 29)

Abnutzungsstellen am Treppengeländer, den Handläufen, Türgriffen und Bodenfliesen sind kein wohnwertminderndes Merkmal, wenn diese Bereiche intensiver täglicher Benutzung unterliegen. (AG Berlin Mitte, Az. 116 C 48/14, aus: GE 2015, S. 193)

Die Lage im Erdgeschoss ist neben den fünf Wohnwertmerkmalen des Mietspiegels zu berücksichtigen, weil diese Wohnungen „*eher schattig*“, „*meist lauter*“, „*von Passanten einsehbar*“, „*überwiegend fußkalt*“ und „*einer erhöhten Einbruchsgefahr*“ ausgesetzt sind, was bei Wohnungen in den höheren Stockwerken nicht der Fall ist, weshalb bei Wohnungen im 5. OG oder Dachgeschoss, auch ohne Aufzug, derzeit am Markt „*die höchste Quadratmetermieten*“ erzielt werden. (AG Berlin Charlottenburg, Az. 203 C 527/14, aus: GE 2015, S. 515)
Anmerkung: In welcher Höhe die Erdgeschosslage ein wohnwertminderndes Merkmal darstellt, ließ das Gericht ungeklärt, weil im vorliegenden Fall es um die Vergleichbarkeit verschiedener Wohnungen ging, wo die Stockwerklage unberücksichtigt blieb..

© Copyright Harald Grzegorzewski

Rollläden in der Erdgeschosswohnung sind nur dann wohnwerterhöhend, wenn alle Fenster zur Straße und zum Hof mit Rollläden ausgestattet sind; denn es geht nicht allein um Sichtschutz, sondern um Einbruchschutz. (AG Berlin Tempelhof-Kreuzberg, Az. 3 C 28/10)

Soll das wohnwerterhöhende Merkmal „*villenartiges Mehrfamilienhaus*“ zutreffen, muss das Gebäude allein stehen und den äußeren Eindruck einer Villa vermitteln. (AG Berlin Wedding, Az. 18 C 430/06, aus: MM 2007, S. 263)

Kommen Wohnräume durch jahrzehntelangen Baumwuchs auf dem Grundstück immer mehr in den Schatten, liegt je nach Grad der Beschattung ein wohnwertminderndes Merkmal im Rahmen der Spanneneinordnung des Mietspiegels vor. (LG Berlin, Az. 63 S 155/00, aus: GE 2001, S. 626)

Liegt die Wohnung im Seitenflügel mit einem umbauten Hof von nur 14,60 m x 11,70 m Größe, liegt das wohnwertminderndes Merkmal „*Lage im Seitenflügel bei verdichteter Bebauung*“ vor. ((AG Berlin Tempelhof-Kreuzberg, Az. 5 C 433/19, aus: ME Dez. 2020, S. 30)

Stehen die Mülltonnen auf einer abgesonderten und durch spezielles Pflaster gestalteten Fläche, liegt ein wohnwerterhöhendes Merkmal vor. Unerheblich ist, ob die Mülltonnen sichtbar oder verdeckt sind. (LG Berlin, Az. 65 S 156/07, aus: GE 2007, S. 1191)

Ist die Müllstandsfläche im Innenhof mit Pergola bewachsen und nur für die Mieter erreichbar aufgrund verschlossener Haustüren, und können somit hausfremde Personen die Mülltonnen nicht mitbenutzen, liegt das wohnwerterhöhende Merkmal „*gestaltete und abschließbare Müllstandsfläche*“ vor. (LG Berlin, Az. 65 S 80/07, aus: GE 2008, S. 542)

Stehen die Mülltonnen in einem abschließbaren „*Gitterkäfig*“, der teilweise von Ganzjahrespflanzen bewachsen ist, handelt es sich um das wohnwerterhöhende Merkmal abgeschlossene Müllstandsfläche. (AG Berlin Tempelhof-Kreuzberg, Az. 18 C 326/09, aus: GE 2010, S. 1423)

Stehen die Mülltonnen in einem abgeschlossenen Bereich und sind von einer Hecke in gleicher Höhe umgeben, liegt ein wohnwerterhöhendes Merkmal vor. (AG Berlin Lichtenberg, Az. 6 C 442/09, aus: GE 2010, S. 851)

Stehen die Mülltonnen in der abschließbaren Tordurchfahrt, liegt kein wohnwerterhöhendes Merkmal vor. (LG Berlin, Az. 63 S 96/12, aus: GE 2012, S. 1562)

Ist nicht die Müllstandsfläche gesondert abschließbar, sondern nur der gesamte Innenhof, auf dem die Mülltonnen stehen, liegt kein wohnwerterhöhendes Merkmal vor. (AG Berlin Wedding, Az. 19 C 246/08, aus: GE 2009, S. 521)

Nur weil einige Mülltonnen hin und wieder „*überquellen*“ und sich der Deckel nicht schließen lässt, und weil der Vorgarten nur „*eine gärtnerische Gestaltung von mittlerer Art und Güte*“ aufweist ohne „*völlig ungepflegt*“ zu wirken, liegt noch kein wohnwertminderndes Merkmal vor. (AG Berlin Schöneberg, Az. 104a C 544/07, aus: GE 2008, S. 607)

Können Fahrräder auf dem Innenhof des Miethauses abgestellt werden, liegt kein wohnwertminderndes Merkmal „*keine Fahrradabstellmöglichkeit*“ vor. Überdachung oder separate Abschließmöglichkeit sind nicht erforderlich, wenn das Wohnhaus über geschlossene Haustüren verfügt. Sind hierbei nur 6 „*Kreuzberger Bügel*“, an denen 12 (max. 15) Fahrräder angeschlossen werden können bei insgesamt 30 Mietparteien im Haus, liegt kein wohnwerterhöhendes Merkmal vor. (LG Berlin, Az. 67 S 375/16, aus: GE 2017, S. 595)

Können Fahrräder auf dem Grundstück vor oder hinter dem Wohnhaus abgestellt werden, liegt kein wohnwertminderndes Merkmal „*Keine Fahrradabstellmöglichkeit auf dem Grundstück*“ vor. (AG Berlin Pankow, Az. 101 C 161/23, aus: GE 2025, S. 543)

© Copyright Harald Grzegorzewski

An die Hofwand geschraubte Einschubständer für Vorderräder sind kein wohnwerterhöhendes Merkmal, weil nicht der ganze Fahrradrahmen angeschlossen werden kann. (AG Berlin Schöneberg, Az. 14 C 139/17)

Fahrradabstellplätze außerhalb des Wohngebäudes sind nur dann wohnwerterhöhend, wenn das ganze Fahrrad diebstahlsicher untergestellt werden kann. Lässt sich nur das Vorderrad an Bodenbügeln befestigen, liegt kein wohnwerterhöhendes Merkmal vor. Das gilt auch, wenn im Haus ein abschließbarer Raum für nur 5 Fahrräder vorhanden ist, obwohl nach Anzahl der Wohnungen mit weit mehr Fahrrädern zu rechnen ist. (LG Berlin, Az. 67 S 150/18, aus: GE 2018, S. 1458)
Anmerkung: Vorliegend befand sich der Fahrradständer außerhalb des Hauses. Insofern bleibt offen, ob gleiches gilt, wenn der Fahrradständer sich auf dem Hof eines umzäunten und durch geschlossene Haustüren gesichertem Gebäudes befindet.

Fahrradabstellplätze auf dem Hof sind wohnwerterhöhend, wenn für 242 Wohnungen 115 Abstellplätze mit Anschließmöglichkeit vorhanden sind. (AG Berlin Schöneberg, Az. 5 C 53/18, aus: GE 2019, S. 132)

Können Fahrräder auf dem Hof an bodenverankerten Metallbügeln befestigt werden (hier 10 Stück), liegt kein wohnwerterhöhendes Merkmal vor. (LG Berlin, Az. 66 S 35/18, aus: GE 2018, S. 1059)

Einstellbügel für Vorderräder von Fahrrädern sind bei der Spanneneinordnung gemäß Berliner Mietspiegel 2017 kein wohnwerterhöhendes Merkmal, weil sie keinen hinreichenden Diebstahlschutz bieten. (LG Berlin, Az. 67 S 152/18)

Fahrradständer auf dem Hof mit zehn ca. 30 cm hohen Metallbügeln sind kein wohnwerterhöhendes Merkmal. (LG Berlin, Az. 66 S 153/18)

Fahrradständer auf dem Hof, in die nur das Vorderrad eingeschoben und angeschlossen werden kann, sind kein wohnwerterhöhendes Merkmal. Unerheblich ist die Anzahl der Fahrradständer. (AG Berlin Tempelhof-Kreuzberg, Az. 5 C 457/19, aus: ME Dez. 2020, S.. 30)

Bügelhalter für Vorderräder, an denen Fahrräder angeschlossen werden können, sind gemäß Berliner Mietspiegel 2019 kein wohnwerterhöhendes Merkmal. Dieses Merkmal bei der Spanneneinordnung liege nur vor, wenn das Gebäude über einen abschließbaren Fahrradabstellraum verfügt oder auf dem Grundstück Stellplätze mit Anschließmöglichkeit für das ganze Fahrrad (z. B. große Anlehnbügel) vorhanden sind, die einen Diebstahlschutz gewähren. (AG Berlin Mitte, Az. 25 C 5019/19, aus: WuM 2020, S. 353)

Bügelhalter, an denen nur das Vorderrad angeschlossen werden kann, sind gemäß Berliner Mietspiegel 2021 kein wohnwerterhöhendes Merkmal. (AG Berlin Wedding, Az. 7 C 573/21, aus: ME 427 Oktober 2022, S. 29)

Nur 10 „*Kreuzberger Fahrradbügel*“ bei einem Haus mit 28 Mietparteien ist kein wohnwerterhöhendes Merkmal. (LG Berlin, Az. 67 S 313/20)
Anmerkung: Hinsichtlich Ausgestaltung von Fahrradstellplätzen siehe „*Ausführungsvorschriften zu § 49 Abs. 1 und 2 der Bauordnung für Berlin (BauO Bln) über … Abstellplätze für Fahrräder (AV Stellplätze*)“.

Bügelhalter, wo nur das Vorderrad eingeschoben werden kann, sind kein wohnwerterhöhendes Merkmal „*abschließbarer, leicht zugänglicher Fahrradabstellraum innerhalb des Gebäudes oder Fahrrad-abstellplätze mit Anschlussmöglichkeit außerhalb des Gebäudes auf dem Grundstück*“. (AG Berlin Wedding, Az. 4 C 324/23, aus: ME 442 Juni 2024, S. 27)

Ein Fahrradkeller ist wohnwerterhöhend, wenn er für alle Mieter Platz zum Abstellen ihrer Fahrräder bietet. Ist er hingegen ständig überbelegt und kann ein Mieter sein Fahrrad nicht abstellen, fehlt es an dem wohnwerterhöhendem Merkmal. (AG Berlin Tempelhof-Kreuzberg, Az. 13 C 552/11)

Ein Fahrradkeller mit einer Fläche von nur 4,0 x 2,3 m für 20 Mietparteien ist nicht wohnwerterhöhend. (AG Berlin Mitte, Az. 9 C 324/17, aus: MM 6/2019, S. 29)

© Copyright Harald Grzegorzewski

Ist der Fahrradkeller nur über eine Treppe zu erreichen und kann somit von älteren Mietern und Kindern nicht genutzt werden, weil sie ihr Fahrrad tragen müssten, liegt kein wohnwertminderndes Merkmal „*Keine Fahrradabstellmöglichkeit*“ vor. (LG Berlin, Az. 63 S 335/15)
Anmerkung: Ob diese Position neutral oder wohnwerterhöhend zu bewerten ist, blieb ungeklärt, weil es nur um eine wohnwertmindernde Bewertung ging.

Ist der Fahrradkeller nur über eine Treppe von ca. 1 m Breite zu erreichen und muss das Fahrrad hoch- und hinuntergetragen werden, liegt kein wohnwerterhöhendes Merkmal „*leicht zugänglicher Fahrradabstellraum*“ vor und ist diese Position neutral zu bewerten. (AG Berlin Mitte, Az. 10 C 5076/19, aus: GE 2020, S. 1440)

Ist der Fahrradkeller nur über eine Treppe von 17 Stufen zu erreichen, liegt kein wohnwerterhöhendes Merkmal vor, weil „*von einem leichten Zugang zum Zwecke des Fahrradtransportes keine Rede mehr sein kann*.“ (LG Berlin, Az. 64 S 74/17)

Können Fahrräder nur in Vorderradeinschüben befestigt werden, liegt kein wohnwerterhöhendes Merkmal „*abschließbarer, leicht zugänglicher Fahrradabstellraum oder Fahrradabstellplätze mit Anschlussmöglichkeit außerhalb des Gebäudes auf dem Grundstück*“ vor (AG Berlin Wedding, Az. 13 C 324/23, aus: ME 445 November 2024, S. 27)
Anmerkung: Dem Urteil war nicht zu entnehmen, ob sich die Vorderradbügel auf dem Grundstück oder in einem Fahrradkeller befinden.

Eine "*Gästewohnung*" für die Mieter ist ein wohnwerterhöhendes Ausstattungsmerkmal der Gruppe 4 Gebäude. Das gilt auch, wenn die "*Gästewohnung*" nicht im demselben Haus, sondern 136 m entfernt in einem anderen Haus liegt. (AG Berlin Charlottenburg, Az. 234 C 73/06, aus: MM 10/06, S. 30)

Die Gästewohnung ist auch dann ein wohnwerterhöhendes Merkmal, wenn sie ca. 250 m entfernt liegt. (AG Berlin Tempelhof-Kreuzberg, Az. 3 C 374/09, aus: GE 2010, S. 625)

Liegt die Gästewohnung bis zu 500 m entfernt, bleibt das wohnwerterhöhende Merkmal bestehen. (AG Berlin Tempelhof-Kreuzberg, Az. 4 C 194/11, aus: GE 2011, S. 1564)

Eine Waschküche im Keller ist trotz fehlender Lüftungsmöglichkeit wohnwerterhöhend. (AG Berlin Schöneberg, Az. 104a C 544/07, aus: GE 2008, S. 607)

Eine ca. 200 m entfernt liegende Waschküche für alle Mieter ist wegen fehlender Nähe zur Wohnung kein wohnwerterhöhendes Merkmal. (LG Berlin, Az. 63 S 184/09, aus: GE 2010, S. 767)

Eine Waschküche für alle Mieter ist nicht wohnwerterhöhend, wenn sie „*mehrere 100 m*“ entfernt liegt. (LG Berlin, Az. 63 S 335/12, aus: GE 2012, S. 812)

Das wohnwerterhöhende Sondermerkmal „*Aufzug im Haus*“ gilt auch für Parterrewohnungen. (AG Berlin Charlottenburg, Az. 213 C 160/15 i. V. m. LG Berlin, Az. 18 S 73/16, aus: GE 2016, S. 1217)

Kann die Wohnung nicht vom Aufzug direkt erreicht werden, liegt kein wohnwerterhöhendes Merkmal vor. (AG Berlin Schöneberg, Az. 16b C 185/08, aus: GE 2009, S. 117)

Das wohnwerterhöhende Merkmal „*Personenaufzug bei weniger als fünf Obergeschossen*“ liegt auch vor, wenn der Aufzug nach dem Erdgeschoss erstmals auf dem Podest zwischen erster und zweiter Etage hält. (BGH, Az. VIII ZR 24/21)

Eine neue Fassade und erneuertes Dach sind ein wohnwerterhöhendes Merkmal und erlauben eine Mieterhöhung um 20 % des Differenzbetrages zwischen Mittelwert und Oberwert der entsprechenden Mietspiegelspanne. (AG Berlin Köpenick, Az. 6 C 14/16)

Treppenhaus und Eingangsbereich sind in einem wohnwertmindernden schlechten Zustand, wenn der Eingangsbereich „*unsauber, verbraucht und schmutzbeschichtet*“ wirkt, Bodenfliesen beschädigt und im

© Copyright Harald Grzegorzewski

Putz Abplatzungen, Ausbesserungen Risse erkennbar sind. Angebrachte Rauchwarnmelder im Treppenhaus gelten nicht als wohnwerterhöhend. (AG Berlin Wedding, Az. 7 C 69/18)

Wenige Putzabplatzungen im Treppenhaus eines vierstöckigen Gebäudes sind nicht wohnwertmindernd. (AG Berlin Charlottenburg, Az. 239 C 158/07, aus: GE 2009, S. 203)

Mehrmalige Wassereintritte und Pfützen im Keller und Ausblühungen an den Kellerwänden und spürbar hohe Luftfeuchtigkeit sind ein wohnwertminderndes Merkmal. (LG Berlin, Az. 63 S 400/07, aus: GE 2008, S. 1258)

Steigt Grundwasser im Keller auf, liegt kein wohnwertminderndes Merkmal vor, wenn zur Zeit der Gebäudeerrichtung keine Abdichtungen vorgesehen waren und keine weitere schlechte Instandhaltung vorliegt. (AG Berlin Charlottenburg, Az. 211 C 567/12, aus: GE 2014, S. 325)

Marmor an den Wänden, Läufer auf den Treppen und Kronleuchter stellen ein „*repräsentatives Treppenhaus*“ dar und sind wohnwerterhöhend. (LG Berlin, Az. 63 S 160/07, aus: GE 2008, S. 1259)

Spiegel, Marmor, exklusive Beleuchtung und Bleiverglasung im Eingangsbereich des Hauses sind wohnwerterhöhend. (AG Berlin Mitte, Az. 116 C 48/14, aus: GE 2015, S. 193)

Stuck an der Decke mit einem Leuchter im Eingangsbereich sind kein wohnwerterhöhender „*Repräsentativer… hochwertig sanierter Eingangsbereich*…“. (AG Berlin Tempelhof-Kreuzberg, Az. 3 C 213/17)

Macht das Gesamtbild des Treppenhauses den Eindruck, es müsste aufgrund des schlechten Zustands renoviert werden, liegt das negative Merkmal „*Treppenhaus/Eingangsbereich überwiegend in schlechtem Zustand*“ vor. (AG Berlin Wedding, Az. 7 C 69/18)

Typische Gebrauchsspuren und Verschmutzungen und einzelne Putzabplatzungen an den Wänden des Treppenhauses sind kein Zeichen für ein überwiegend schlechten Zustands des Treppenhauses und Eingangsbereichs und somit kein wohnwertminderndes Merkmal (AG Berlin Kreuzberg, Az. 3 C 10/23

Ein Energieverbrauchskennwert von exakt 120 kWh/m²a ist noch nicht wohnwerterhöhend. (AG Berlin Tempelhof-Kreuzberg, Az. 21 C 117/17, aus: MM 2019, S. 29)

Ausbesserung von Putzschäden und Streichen der Fassade sind kein „*überdurchschnittlicher Instand-haltungszustand*“ und nicht wohnwerterhöhend. LG Berlin, Az. 63 S 139/11, aus: GE 2012, S. 130)

Wärmedämmung der Giebelwand ist kein wohnwerterhöhendes Merkmal für Wohnungen, die nicht an der Giebelwand angrenzen. (LG Berlin, Az. 65 S 281/20, aus: GE 2021, S. 1363)

Beim Energieverbrauchskennwert kann nicht dem Energiebedarf eine Pauschale von 20 kWh/(m²a) hinzugerechnet werden, wenn die Warmwasseraufbereitung dezentral stattfindet und dieser Umstand bereits im Energieausweis berücksichtigt wird. (LG Berlin, Az. 64 S 194/19)

Wurden die Wohnung vor 1994 an das Fernwärmenetz angeschlossen, liegt keine „*moderne Heizung*“ als wohnwerterhöhendes Merkmal vor. (LG Berlin, Az. 63 S 646/09, aus: GE 2010, S. 1541)

Wurde 2004 die Übergabestation für Fernwärme aus dem Jahr 1974 erneuert, liegt kein Einbau einer „*modernen Heizungsanlage*“ vor. (LG Berlin II, Az. 64 S 143/24, aus: MM 4/2025 S. 29)

Regenwasserabfluss an der Fassade herab bis in den Keller, auch bei normalem Niederschlag, dadurch Feuchtigkeit in der Fassade und im Keller, sind ein „*schlechter Instandhaltungszustand*“ und somit ein wohnwertminderndes Merkmal. (LG Berlin, Az. 67 S 77/22, aus: GE 2023, S. 960)

… zur Merkmalgruppe Wohnumfeld:

© Copyright Harald Grzegorzewski

Im Zusammenhang mit der "*Wohnlage*" im Mietspiegel spielt Straßenlärm nur dann eine Rolle, wenn er in der Wohnung zu hören ist und die Wohnqualität beeinträchtigt. Was an Lärm auf der Straße wahrgenommen wird beim Verlassen des Hauses, ist unerheblich. (AG Berlin Tiergarten, Az. 5 C 79/01, aus: MM 11/01, S. 35)

Liegt die Wohnung an einer stark befahrenen Straße, infolgedessen das wohnwertmindernde Merkmal "*Lage der Wohnung an einer Straße mit hoher Verkehrslärmbelästigung*" vorliegt, so ist auch der Balkon als "*kein nutzbarer Balkon*" und somit wohnwertmindernd einzuschätzen. (LG Berlin, Az. 67 S 247/05, aus: MM 10/05, S. 31)

Liegt die Wohnung im Seitenflügel mit Fenstern zum Hof und ist ca. 10 bis 20 m von der Straße entfernt, so liegt kein wohnwertminderndes Merkmal „*Verkehrsbelästigung*“ vor. Unerheblich ist, dass die Adresse im Straßenverzeichnis als lärmbelastete Straße ausgewiesen ist. (AG Berlin Tiergarten, Az. 3 C 70/10, aus: GE 2011, S. 341)

Liegt die Wohnung zum Innenhof, ist weder das negative Merkmal „ *einer hoher Verkehrslärmbelastung*“ noch das positive Merkmal „*Besonders ruhige Lage*“ gegeben. (AG Berlin Mitte, Az. 122 C 182/16, aus: MM 6/2019, S. 30)

Liegt die Wohnung im Seitenflügel und ist zur Straße durch Vorderhaus abgeschirmt, kann ein wohnwerterhöhendes Merkmal angenommen werden. (AG Berlin Mitte, Az. 8 C 56/16)

Gehen alle Fenster der Wohnung zum Hof hinaus, liegt keine „*Besonders lärmbelästigte Lage*“, trotzdem im Straßenverzeichnis eine Verkehrsbelastung angegeben ist. (AG Berlin Charlottenburg, Az. 211 C 236/16)

Liegt die Wohnung zum Innenhof, liegt kein wohnwerterhöhendes Merkmal „*Besonders ruhige Lage*“ vor. Az. 107 C 305/18, aus: ME Mai 2019, S. 27)

Eine Anwohnerstraße ohne Durchgangsverkehr gilt als „*ruhig*“. (LG Berlin, Az. 63 S 355/08, aus: GE 2009, S. 1046)

Eine Beschränkung der Geschwindigkeit auf 30 km/h indiziert keine „*Besonders ruhige Lage*“, weil Verkehrslärm weiterhin möglich ist. (AG Berlin Köpenick, Az. 14 C 138/16)

Eine enge Straße mit Kopfsteinpflaster und vorwiegend Anliegerverkehr ist keine „*Besonders ruhige Lage*“, wenn weiterhin Durchgangsverkehr möglich ist und stattfindet. (AG Berlin Charlottenburg, Az. 231 C 46/17)

Das negative Merkmal „*Besondere lärmbelastete Lage*“ liegt auch dann vor, wenn der Lärm zwar in der Wohnung nicht wahrnehmbar ist, wohl aber im Hof und vor dem Haus zu hören ist. (AG Berlin Charlottenburg, Az. 210 C 286/17, aus: MM 6/2019, S. 30)

Auch wenn seit Mietspiegel 2017 nur noch das eine lärmbezogenes Negativmerkmal „*Besonders lärmbelastete Lage*“ in der Merkmalgruppe 5 Wohnumfeld aufgeführt wird, gibt es „*keinen Anhaltspunkt“, keine „Auswirkungen auf die Wohnung*“ anzunehmen. Weiterhin ist mitentscheidend, ob der störende Lärm auch in der Wohnung wahrnehmbar ist. (LG Berlin, Az. LG Berlin, Az. 63 S 83/22)
Anmerkung: In einem etwas älteren Urteil wurde bei 53 dB(A) noch keine Lärmbelastung angenommen, wenn der Grenzwert bei 55 dB(A) liegt (LG Berlin, Az. 65 S 169/18).

Das Wohnhaus an der Kreuzung und einer Straße mit Kopfsteinpflaster ohne Verkehrsberuhigung indiziert keine besonders ruhige Wohnlage. (AG Berlin Neukölln, Az. 8 C 381/19, aus: ME Febr. 2021, S. 30)

Befindet sich das Gebäude in einer von der Polizei ausgewiesenen kriminalitätsbelasteten Gegend, liegt eine „*Lage in stark vernachlässigter Umgebung*“ vor. (AG Berlin Tempelhof-Kreuzberg, Az. 14 C 418/17, aus: MM 6/2019, S. 30)

© Copyright Harald Grzegorzewski

Befindet sich das Gebäude in unmittelbarer Nähe zu einer vielbefahrenen Straße (hier der Seestraße im Wedding), ist das Merkmal „Merkmal „*besonders ruhige Lage*“ nicht gegeben. (AG Berlin Wedding, Az. 4 C 324/23, aus: ME 442 Juni 2024, S. 27)

Befindet sich das Gebäude in unmittelbarer Nähe zu einer Straße mit hoher Verkehrslärmbelastung, liegt keine wohnwerterhöhendes Merkmal „*besonders ruhige Lage*“ vor. (AG Berlin Wedding, Az. 13 C 324/23, aus: ME 445 November 2024, S. 27)

Liegt das Wohngebäude gemäß der Berliner Lärmkarte in einer Gegend mit geringer Lärmbelastung, liegt kein wohnwerterhöhendes Merkmal „*besonders ruhige Lage*“ vor, wenn es in der Straße Durchgangsverkehr gibt und es sich nicht um einen verkehrsberuhigten Bereich handelt. (AG Berlin Neukölln, Az. 2 C 324/23, aus ME 446 Dezember 2024, S. 28)

Die Höchstgeschwindigkeit von 30 km/h reicht als Begründung für eine besonders ruhige Wohnlage und wohnwerterhöhendes Merkmal im Rahmen des Mietspiegels nicht aus, weil flächendeckend in Berlin sehr viele Wohnstraßen verkehrsberuhigt wurden. Eine besonders ruhige Wohnlage muss darüber hinausgehend begründet werden. (LG Berlin, Az. 63 S 464/01, aus: MM 1+2/03, S. 10)

Lärmbelästigungen von Wochenmärkten und Gaststätten sind üblich bei Wohnungen in zentraler Innenstadtlage und stellen deshalb kein wohnwertminderndes Merkmal dar. (LG Berlin, Az. 63 S 276/11)

Sind Spielplatz und Erholungsflächen grundlegend neu und modern gestaltet worden, liegt ein wohnwerterhöhendes Merkmal vor. (AG Hamburg-Altona, Az. 318C C 120/03, aus: WuM 2005, S. 778)

Ein allen Mietern des Wohnhauses zur Verfügung stehender Vorgarten ist kein wohnwerterhöhendes Merkmal. Steht der Garten hingegen nur einem Mieter zur alleinigen Nutzung zur Verfügung, liegt für die Wohnung dieses Mieters ein wohnwerterhöhendes Merkmal vor. (LG Berlin, Az. 67 S 363/12, aus: GE 2013, S. 271)

Wird neben dem Wohnungsmietvertrag auch ein Gartenmietvertrag abgeschlossen und eine Gartenmiete vereinbart und kann der Garten direkt von der Wohnung aus betreten werden, liegt das wohnwerterhöhende Merkmal „*Garten zur alleinigen Nutzung/Mietergarten ohne Entgelt oder zur Wohnung gehörender Garten mit direktem Zugang*“ vor; denn „*ohne Entgelt*“ bedeutet nicht, dass ohne vereinbarte Gartenmiete die Nutzung unentgeltlich sei, sondern bedeutet, dass statt gesonderter Miete alles zusammen mit der Wohnungsmiete gezahlt wird. (LG Berlin, Az. 63 S 371/14, aus: GE 2015, S. 858)

Ein Garten zur alleinigen Nutzung des Mieters liegt vor und ist ein wohnwerterhöhendes Merkmal, wenn der Garten von der Allgemeinheit nicht mitgenutzt werden kann, durch Umzäunung eingegrenzt ist und der Mieter einen separaten Zugang hat. (LG Berlin, Az. 63 S 52/20, aus: GE 2021, S. 59)

Ein „*Aufwendig gestaltetes Wohnumfeld auf dem Grundstück*“ liegt nicht vor, wenn der Garten nur nach mittlerer Art und Güte mit gepflastertem Weg zum Hauseingang „*ohne ambitionierte Pflege*“ gestaltet ist. (AG Berlin Schöneberg, Az. 104a C 544/07, aus: GE 2008, S. 607)

Eine Rasenfläche mit wenigen Pflanzen und Bäumen auf dem Grundstück, das die Mieter zum Spielen und Erholen nutzen dürfen, ist kein „*aufwendig gestaltetes Wohnumfeld*“ und kein „*Mietergarten ohne Entgelt*“ und stellt deshalb kein wohnwerterhöhendes Merkmal dar. (AG Berlin Pankow, Az. 102 C 41/22, aus: ME 427 Oktober 2022, S. 28)

Nur weil Bäume, Sträucher und Grünflächen vorhanden sind, liegt noch kein aufwendig gestaltetes Wohnumfeld vor. (AG Berlin Köpenick, Az. 5 C 126/23, aus: GE 2024, S. 507))

Ein Innenhof mit Liegewiese, Kinderspielplatz mit Sandkasten, Schaukeln, Wippen, Ruhebänke mit berankter Pergola, Natursteinterrasse, Blumenrabatte, asphaltierte Wege und alter Baumbestand, liegt ein wohnwerterhöhendes Merkmal vor. (AG Berlin Schöneberg, Az. 102 C 29/12)

© Copyright Harald Grzegorzewski

Innenhof nur mit Spiel- bzw. Liegeweise und altem Baumbestand sind kein wohnwerterhöhendes Merkmal. (AG Berlin Schöneberg, Az. 15 C 552/11)

Ein kleiner Innenhof mit einheitlichem Pflaster, kleinem Sandkasten, Sitzfläche für Mieter, gleichartiger Bepflanzung ist trotz Fahrradabstellplätzen und Müllstandsfläche ein „*aufwendig gestaltetes Wohnumfeld*“ und somit ein wohnwerterhöhendes Merkmal. (AG Berlin Mitte, Az. 27 C 137/22)

Eine kleine Grünfläche, ein Baum und ein Strauch sind kein „aufwendig gestaltetes Wohnumfeld auf dem Grundstück“. (AG Berlin Neukölln, Az. 2 C 324/23, aus: ME 446 Dezember 2024, S. 28)

Ein „*Aufwändig gestaltetes Wohnumfeld auf dem Grundstück*“ liegt vor, wenn der Hof nicht nur der bloßen Durchquerung dient, sondern durch eingefasste Beete, eigenständige Aufenthaltsbereiche und besondere Einrichtungen wie Brunnen, Rondelle, Laubengänge usw. gestaltet ist. (LG Berlin, Az. 66 S 108/22)

Ein „*Aufwändig gestaltetes Wohnumfeld auf dem Grundstück*“ liegt nicht vor, wenn keine über das übliche Maß hinausgehende gärtnerische und/oder architektonische Gestaltung vorhanden ist. (AG Berlin Schöneberg, Az. 105 C 226/23, aus: GE 507)
Anmerkung: Der Hinweis des Vermieters auf die große Rasenfläche mit gepflasterten Wegen, mit Rosen, Lavendel und anderen Blumen bepflanzte Beete, auf Sträucher, Bäume und Hecken an den Grundstücksgrenzen, auf ein Gartenhäuschen mit Stühlen, Tisch und Grill und Beleuchtung und die Pflege durch eine Gartenbaufirma mit Kosten in Höhe rund 3.170 €, wurde nicht als Indiz für das aufwändig gestaltete Umfeld gewertet.

Vom Vermieter angebotene 11 überdachte Parkplätze im Innenhof für 28 Wohnungen erfüllen nicht das wohnwerterhöhende Merkmal „*vom Vermieter zur Verfügung gestelltes Pkw-Parkplatzangebot*“. (AG Berlin Charlottenburg, Az. 226 C 14/19, aus: GE 2019, S. 970)

Vom Vermieter zur Verfügung gestellte kostenpflichtige Parkplätze sind wohnwerterhöhend. Das gilt allerdings nur, wenn zum Zeitpunkt der Mieterhöhungserklärung der Mieter entweder einen Parkplatz angemietet hat oder vom Vermieter einen Parkplatz angeboten bekam und ausgeschlagen hat. (LG Berlin, Az. 67 S 150/18, aus: MM 6/2019, S. 30)

Vom Vermieter kostenpflichtige Parkplätze sind wohnwerterhöhend. (LG Berlin, Az. 64 S 92/18)

Vom Vermieter gestellte und „*ausreichend dimensionierte*“ Pkw-Parkplätze sind wohnwerterhöhend. Das gilt auch, wenn sie kostenpflichtig sind. Ob der Mieter davon Gebrauch macht, ist unerheblich. (LG Berlin II, Az. 67 S 80/24, aus: MM 12/2024, S. 30)

Vom Vermieter angebotene Parkplätze sind ein Positivmerkmal (im Berliner Mietspiegel 2021). Das gilt auch, wenn die Stellplätze kostenpflichtig sind oder vom Mieter nicht genutzt werden. (LG Berlin II, Az. 67 S 80/24, aus: WuM 2025, S. 93)

Ein entgegengesetztes Urteil:

Kostenpflichtige Parkplätze, die von den Mietern mit separatem Vertrag angemietet werden können, sind kein wohnwerterhöhendes Merkmal. (LG Berlin, Az. 66 S 153/18, aus: GE 2019, S. 458)

Das Vorhandensein von Apotheken, Praxen für Allgemeinmedizin, Bushaltestellen und Supermärkten in der Nachbarschaft sind kein wohnwerterhöhendes Merkmal. (AG Berlin Lichtenberg, Az. 7 C 5099/24, aus: GE 2025, S. 241)

„*Guter öffentlicher Nahverkehr*“ und „*gute Nahversorgung*“ sind keine wohnwerterhöhende Merkmale. (AG Berlin Lichtenberg, Az. 7 C 5099/24; AG Berlin Mitte, Az. 117 C 266/24; AG Berlin Mitte, Az. 151 C 282/24; AG Berlin Charlottenburg, Az. 203 C 239/24, alles aus: MM 5/2025, S. 30)

„*Gute Versorgungs- bzw. ÖPNV-Lage*“ sind kein wohnwerterhöhendes Merkmal. (AG Berlin Pankow, Az. 101 C 5061/24; AG Berlin Schöneberg, Az. 11 C 5194/24)

© Copyright Harald Grzegorzewski

… zur Citylage:

bevorzugte Citylage: Düsseldorfer Straße, 230 m vom Kurfürsten Damm entfernt (AG Berlin Charlottenburg, Az. 234 C 27/21)

Gebiet um Bahnhof Zoologischer Garten, Bahnhof Friedrichstraße, Savignyplatz und Alexanderplatz (AG Berlin Mitte, Az. 15 C 267/14)

Goethestraße in Charlottenburg (AG Berlin Charlottenburg, Az. 211 C 567/12)

Greifenzhagener Straße in Prenzlauer Berg (AG Berlin Mitte, Az. 15 C 362/11)

Joachim-Friedrich-Straße in 10711 (AG Berlin Charlottenburg, Az. 210 C 286/17)

Kurfürstendamm zwischen Oliver Platz und Adenauerplatz, (AG Berlin Charlottenburg, Az. 211 C 236/16)

Ludwigkirchplatz (LG Berlin, Az. 64 S 199/17)

Schillerstraße in Charlottenburg, (AG Berlin Charlottenburg, Az. 231 C 156/12)

Spandauer Vorstadt in Berlin Mitte (LG Berlin, Az. 67 S 50/19)

Nürnberger Straße (LG Berlin, Az. 18 S 281/13)

Viktoria-Luise-Platz (AG Berlin Schöneberg, Az. 16b C 185/08 und Az. 6 C 592/08)

keine Citylage: Arndtstraße in Kreuzberg (AG Berlin Tempelhof-Kreuzberg, Az. 11 C 61/20

Colbestraße in Friedrichshain (AG Berlin Kreuzberg, Az. 8 C 35/20)

Dieffenbachstraße in Kreuzberg (AG Berlin Tempelhof, Az. 6 C 227/15)

Frankfurter Allee (AG Berlin Tempelhof-Kreuzberg, Az. 14 C 317/17)

Friedelstraße in Neukölln (AG Berlin Neukölln, Az. 5 C 311/13)

Friedrichstraße im Kreuzberger Teil (LG Berlin, Az. 65 S 252/16)

Fürbringerstraße in Kreuzberg (AG Berlin Tempelhof-Kreuzberg, Az. 3 C 213/17)

Gebiet ca. 2,5 km vom Kurfürstendamm entfernt (LG Berlin, Az. 18 S 12/15)

Gebiet zwischen Chaussee-, Tor-, Berg- und Invalidenstraße (LG Berlin, Az. 63 S 557/12)

Gebiet zwischen Kottbusser Tor und Schönleinstraße (AG Berlin Tempelhof-Kreuzberg, Az. 14 C 418/17)

Gebiete in Neukölln (AG Berlin Neukölln, Az. 5 C 311/13)

Greafestraße in Kreuzberg (AG Berlin Tempelhof-Kreuzberg, Az. 7 C 252/18)

Guineastraße Wedding (AG Berlin Wedding, Az. 16 C 192/18)

© Copyright Harald Grzegorzewski

Johanniterstraße in Kreuzberg (AG Berlin Tempelhof-Kreuzberg, Az. 14 C 506/18)

Kopenhagener Straße in Prenzlauer Berg (AG Berlin Mitte, Az. 8 C 226/11)

Lehniner Platz, Markgraf-Albrecht-Straße (AG Berlin Charlottenburg, Az. 233 C 389/17)

Leipziger Straße (LG Berlin, Az. 63 S 239/11, (AG Berlin Charlottenburg, Az. 233 C 389/17)

Marinesteig in Nikolassee (LG Berlin, Az. 63 S 335/12)

Metzer Straße in 10405 (AG Berlin Mitte, Az. 9 C 324/17)

Nebenstraße vom Savignyplatz (AG Berlin Charlottenburg, Az. 210 C 394/03)

Planufer in Kreuzberg (AG Berlin Tempelhof-Kreuzberg, Az. 13 C 119/19)

Prenzlauer Berg als Ortsteil von Pankow (LG Berlin, Az. 67 S 120/15)

Richardplatz und Karl-Marx-Straße in Neukölln (AG Berlin Neukölln, Az. 20 C 162/11)

Schlossstraße in Steglitz (LG Berlin, Az. 63 S 261/12)

Seitenstraßen des Kurfürstendamms ab Adenauerplatz und Brandenburgische Straße (LG Berlin, Az. 64 S 12/18)

Stuttgarter Platz (LG Berlin, Az. 67 S 629/12)

Tempelhofer Ufer in Kreuzberg (AG Tempelhof-Kreuzberg, Az. 20 C 303/13)

Wetzlarer Straße in Wilmersdorf (LG Berlin II, Az. 64 S 143/24)

Wilmersdorfer Straße 66 (AG Berlin Charlottenburg, Az. 226 C 157/17)

Wörther Straße in Prenzlauer Berg (AG Berlin Mitte, Az. 17 C 380/11)

© Copyright Harald Grzegorzewski

siehe auch: **Abwohnen von Einbauten**
siehe auch: **Küchenausstattung**
siehe auch: **Mieterhöhung und Gutachten**
siehe auch: **Mieterhöhung und Mietspiegel**
siehe auch: **Mieterhöhung und Vergleichswohnungen**
siehe auch: **Mietermodernisierung: allgemein**
siehe auch: **Mietermodernisierung: speziell Heizung**
siehe auch: **Mietspiegel und Heizung**
siehe auch: **Mietspiegel und Mietermodernisierung**
siehe auch: **Mietspiegel und Spanneneinordnung**
siehe auch: **Modernisierungsmaßnahme: Isolierglasfenster**

Mietstruktur

Wurde bei Vertragsabschluss eine Bruttokaltmiete vereinbart, kann der Vermieter nur mit Zustimmung des Mieters die Mietzahlung auf Nettokaltmiete plus Betriebskostenvorauszahlung umstellen. (AG Berlin Charlottenburg, Az. 23a C 234/99, aus: MM 4/00, S. 39; AG Berlin Tempelhof-Kreuzberg, Az. 6 C 523/00, aus: MM 7+8/02, S. 10)

Wurde zwischen den Parteien eine Bruttokaltmiete vereinbart, dann ist eine Mieterhöhung im Rahmen der ortsüblichen Vergleichsmiete unwirksam, wenn mit der Mieterhöhung gleichzeitig eine Umstellung der Mietstruktur von Bruttokaltmiete auf Nettokaltmiete zuzüglich Betriebskostenvorauszahlung verbunden wird. (AG Berlin Schöneberg, Az. 19 C 379/99)

Der Vermieter kann vom Mieter keine Zustimmung zur Umstellung von Bruttokaltmiete auf Nettokaltmiete zuzüglich Betriebskostenvorauszahlung verlangen und bei Verweigerung der Zustimmung das Mietverhältnis kündigen. (AG Berlin Tiergarten, Az. 3 C 411/99)

Eine formularvertragliche Vereinbarung, wonach der Vermieter das Recht hat, zwischen Bruttokaltmiete und Nettokaltmiete mit Betriebskostenvorschuss wechseln zu können, ist eine unangemessene Benachteiligung des Mieters und deshalb unwirksam. (AG Berlin Tempelhof-Kreuzberg, Az. 6 C 523/00, aus: MM 6/02, S. 38)

Der Vermieter kann nicht einseitig die Mietstruktur von Bruttokaltmiete auf Nettokaltmiete mit Betriebskostenvorauszahlung umstellen, auch nicht mit Hilfe des § 556 a BGB; denn dort ist nur die Umstellung von flächenbezogener Abrechnung auf verbrauchsabhängige Abrechnung gemeint und nicht die Umstellung von Bruttokaltmiete auf Nettokaltmiete. (AG Berlin Spandau, Az. 2a C 792/03)

Wurde vertraglich eine Betriebskostenpauschale gemäß § 556 Abs. 2 vereinbart, womit alle Betriebskosten pauschal beglichen sind und der Vermieter das Risiko der Kostendeckung trägt und nichts nachfordern bzw. nichts zurückzuzahlen braucht, so kann der Vermieter nicht ohne Zustimmung des Mieters auf Nettokaltmiete mit Betriebskostenvorauszahlung umstellen. Wird diese Umstellung im Treppenhaus vorgenommen und unterzeichnet, so finden gemäß § 312 BGB (alte Fassung) die Vorschriften über Haustürgeschäfte Anwendung, wonach dem Mieter ein Widerrufsrecht zusteht. Das gilt aber nur, wenn der Vermieter gewerblich, d. h. als Unternehmer im Sinne § 14 BGB die Vereinbarung vornimmt. (AG Löbau, Az. 4 C 641/03, aus: WuM 2004, S. 610)

Wenn der Vermieter dem Mieter die Umstellung von Teilinklusivmiete auf Nettokaltmiete mit Betriebskostenvorauszahlung vorschlägt, dürfen im Vorschlag und dazugehörigen Erläuterungen keine täuschenden Aussagen über Miethöhe und umlegbare Betriebskosten getroffen werden. War das der Fall, kann der Mieter seine Zustimmung wegen arglistiger Täuschung nachträglich anfechten. (AG München, Az. 453 C 36238/02, aus: NZM 2004, S. 421)
Fall: Ein Vermieter hatte dem Mieter die Vorteile der Umstellung erläutert und geschrieben, dass "*eine Aufteilung von Miete und Betriebskosten und eine zeitgemäße Abrechnung für alle Beteiligten von Vorteil ist. Ihre Gesamtmiete verändert sich dadurch selbstverständlich nicht*". Für das Gericht eine arglistige Täuschung zu dem Zweck, die Zustimmung des Mieters zu erhalten; weder sei die Umstellung für den Mieter von Vorteil noch würde die Gesamtmiete unverändert bleiben. Letzteres vor allem deshalb, weil nunmehr alle Betriebskosten umgelegt werden dürften, was vorher wegen fehlerhafter mietvertraglicher Vereinbarung nicht der Fall war.

Hat der Mieter nur allgemein einer vom Vermieter vorgeschlagenen Umstellung von Bruttokaltmiete auf Nettokaltmiete mit Betriebskostenvorauszahlung zugestimmt, ohne dass im Vorschlag eine konkrete Nettokaltmiete und eine bestimmte Betriebskostenvorauszahlung der Zustimmung zugrunde gelegt wurden, so sind spätere Mieterhöhungsverlangen des Vermieters unwirksam, wenn sie von einer Nettokaltmiete ausgehen. (LG Berlin, Az. 65 S 177/99, aus: GE 2000, S. 1622)
Anmerkung: Soll die Bruttokaltmiete auf Nettokaltmiete zuzüglich Betriebskostenvorauszahlung umgestellt werden, muss die Bruttokaltmiete genau aufgeteilt werden in Nettokaltmiete und Betriebskostenvorauszahlung.

Hat der Vermieter dem Mieter eine Umstellung von Bruttokaltmiete auf Nettokaltmiete zuzüglich Betriebskostenvorauszahlung vorgeschlagen und der Mieter auf dieses Schreiben nicht reagiert, und hat anschließend in den Folgejahren der Vermieter Betriebskostenabrechnungen erstellt und der Mieter darin geforderte Nachzahlungen vorbehaltlos gezahlt, so ist konkludent eine einverständliche Änderung der Mietstruktur eingetreten. (AG Berlin Schöneberg, Az. 7 C 469/05, aus: GE 2007, S. 1321)

Der Umstand, dass der Wohnungsmieter jahrelang Nachzahlungen aus einer Betriebskostenabrechnung geleistet hat, kann nicht als stillschweigende Zustimmung zur Umstellung der Mietstruktur von

© Copyright 1999 Harald Grzegorzewski

Bruttokaltmiete auf Nettokaltmiete plus Betriebskostenvorauszahlung ausgelegt werden. (BGH, Az. VIII ZR 279/06, aus: GE 2008, S. 47)

Die Zustimmung des Mieters zur Erhöhung der Bruttokaltmiete kann nicht gleichzeitig als Zustimmung zur Änderung der Mietstruktur von Bruttokaltmiete auf Nettokaltmiete ausgelegt werden, nur weil für die Erhöhung eine Aufschlüsselung der Bruttokaltmiete in Nettokaltmiete und Betriebskosten vorgenommen wurde. (LG Berlin, Az. 63 S 290/07, aus: GE 2009, S. 783)

Wurde die Bruttokaltmiete mit einem Formular für die Nettokaltmiete erhöht und hat der Mieter der Mieterhöhung zugestimmt und mehrmals auch die erhöhte Miete gezahlt, kann daraus keine Zustimmung zur Umstellung der Mietstruktur von Bruttokaltmiete auf Nettokaltmiete abgeleitet werden. (LG Berlin, Az. 65 S 199/08, aus: GE 2010, S. 694)

Hat der Mieter trotz vereinbarter Bruttokaltmiete über Jahre Betriebskostenabrechnungen erhalten und Nachzahlungen geleistet und einer Mieterhöhung auf Grundlage einer errechneten Nettokaltmiete zugestimmt, liegt darin eine stillschweigende Vereinbarung zur Umstellung der Mietstruktur von Bruttokaltmiete auf Nettokaltmiete plus Betriebskostenvorauszahlungen. (LG Berlin, Az. 63 S 469/10, aus: GE 2011, S. 1372)

Neben einer Grundmiete und der üblichen Betriebskostenvorauszahlung kann ein fester Zuschlag für Schönheitsreparaturen vereinbart werden. Der Mieter wird dadurch nicht benachteiligt, weil es keinen Unterschied macht, ob der Mieter eine Summe aus Grundmiete plus Zuschlag oder eine um den Zuschlag erhöhte Grundmiete zu zahlen hat. Für spätere Mieterhöhungen im Rahmen der ortsüblichen Vergleichsmiete gilt die Summe aus Grundmiete plus Zuschlag als Ausgangsmiete. (BGH, Az. VIII ZR 31/17)
Anmerkung: Statt einer Nettokaltmiete, in der alle vermieterseitigen Kalkulationspositionen enthalten sind, wird aufgeschlüsselt eine Grundmiete plus der Kalkulationsposition Schönheitsreparaturen vereinbart und die Summe als Nettokaltmiete behandelt.

siehe auch: **Betriebskostenabrechnung und Betriebskostenarten**
siehe auch: **Mieterhöhung und Bruttokaltmiete**
siehe auch: **Mieterhöhung und Bruttowarmmiete**

Mietteilung

Die vertragliche Aufspaltung der Miete in einen Teil, den das Jobcenter gemäß § 22 SGB II übernimmt, und einen Teil, den der Mieter zusätzlich zahlt, ist zwar nicht gesetzwidrig gemäß § 134 BGB noch sittenwidrig gemäß § 138 BGB, dennoch aber unwirksam nach § 826 BGB wegen „*sittenwidriger vorsätzlicher Schädigung*“ des Mieters mit dem Ergebnis, dass der Vermieter weder den zusätzlichen Mietanteil verlangen noch wegen dessen Nichtzahlung kündigen kann. Der Vermieter hätte wissen müssen, dass der zusätzliche Mietteil nur aus den knappen Geldmitteln stammen kann, die dem Mieter vom Jobcenter für die allgemeine Lebensführung überlassen werden. Ihre vorsätzliche Unterschreitung durch weitere Mietzahlung ist unwirksam. (LG Berlin, Az. 62 S 254/06, aus: GE 2007, S. 1053)
Anmerkung: Wegen der grundsätzlichen Bedeutung wurde Revision zugelassen.

siehe auch: **Jobcenter und Mietwohnung**
siehe auch: **Mietzahlung**
siehe auch: **Obdachlosigkeit und Mietübernahme**
siehe auch: **Sozialamt**

Mietübernahme durch das Sozialamt

siehe: **Jobcenter und Mietwohnung**
siehe: **Kündigung wegen Zahlungsverzug**
siehe: **Obdachlosigkeit und Mietübernahme**
siehe: **Sozialamt**

Mietumstellung

© Copyright Harald Grzegorzewski

siehe: **Mietstruktur**

Mietvertrag und Anfechtung

siehe: **Kündigung wegen Falschangaben**

Mietvertrag und individuelle Vereinbarungen

Wird ein Wohnungsmietvertrag um eine Vereinbarung zwischen Mieter und Vermieter ergänzt und taucht diese angeblich Ergänzung in drei Mietverträgen mit anderen Mietern ebenfalls auf, handelt es sich nicht um eine individuelle Vereinbarung, sondern um eine Formularklausel, die unter die Vorschriften über allgemeine Geschäftsbedingungen fällt. (LG Berlin, Az. 63 S 420/99, aus: GE 2000, S. 890)
Anmerkung: Das Urteil bezieht sich auf das alte AGB-Gesetz, das mit der Mietrechtsreform 2002 mit Veränderungen ins BGB aufgenommen wurde.

Vertragsbedingungen, die für eine Mehrzahl von Verträgen vorformuliert wurden, fallen unter die Vorschriften über „*Allgemeine Geschäftsbedingungen*“, wenn ihre dreimalige Verwendung beabsichtigt ist. (BGH, Az. VII ZR 388/00)

Die Prüfung, ob in formularmäßigen Mietverträgen unwirksame Vertragsklauseln enthalten sind, gilt auch für alte Mietverträge aus der Zeit vor der Mietrechtsreform 2001 und der Schuldrechtsreform 2002. (AG Berlin Neukölln, Az. 15 C 95/10, aus: GE 2010, S. 1061)
Anmerkung: Hier ging es um die Renovierungsklausel in einem Mietvertrag von 1939.

Werden bei Vertragsabschluss erst der Mietvertrag unterzeichnet, der eine Nettokaltmiete von 573,29 ausweist, und anschließend ein Nachtrag zu diesem Mietvertrag unterzeichnet, der eine erhöhte Nettokaltmiete von 716,93 € ausweist, gilt die Miete aus dem Nachtrag als vereinbart. Liegt diese Nachtragsmiete oberhalb der geltenden Mietpreisgrenze, so liegt ein unzulässiger Verstoß gegen die gesetzliche Mietpreisbegrenzung vor und macht die Nachtragsmiete unwirksam. (LG Berlin, Az. 66 S 45/18)
Anmerkung: Offen ließ das Gericht, ob nun die geringere Miete aus dem Mietvertrag gilt oder eine der Mietpreisbegrenzung entsprechende Miete anzusetzen ist.

siehe auch: **Kündigungsverzicht**
siehe auch: **Mieterhöhung und Zustimmung durch den Mieter**
siehe auch: **Mietstruktur**
siehe auch: **Mietvertrag und rechtliche Bindung**
siehe auch: **Unternehmereigenschaft**
siehe auch: **Unwirksame Klauseln in Formularmietverträgen**

Mietvertrag und nicht gestrichene Klauseln

Sind in einem Formularmietvertrag zu einem bestimmten Sachverhalt mehrere Textstellen, die alternativ gelten und wahlweise ausgefüllt oder gestrichen werden können, so gilt, falls nur eine der Textstellen ausgefüllt bzw. der in ihr enthaltene Leerraum ergänzt wurde und die anderen Klauseln unausgefüllt im Originalzustand stehen blieben, die ausgefüllte Klausel bzw. der eingefügte Textteil. (OLG Hamm, Az. 33 U 89/97)
Fall: In einem Formularmietvertrag wurde hinsichtlich Laufzeit im Formulartext durch den Vermieter eine Befristung mit Datum eingetragen. Die nachfolgende Textstelle für eine unbefristete Mietdauer blieb unberücksichtigt, in ihr enthaltener Leerraum für Eintragungen blieb leer. Der Mieter meinte, dieser Widerspruch gehe zu seinen Gunsten und begründe ein unbefristetes Mietverhältnis. Dem widersprach das Gericht mit der Begründung, entscheidend sei, was die Parteien bei Vertragsabschluss wollten. Weil der Leerraum in einer Klausel ausgefüllt wurde und der Leerraum in den anderen Klauseln frei blieb, gilt nur die Klausel mit den Einfügungen.

Mietvertrag und rechtliche Bindung

© Copyright Harald Grzegorzewski

Vereinbart der Vermieter in Gegenwart des Mieters mit einem Dritten einen Mietvertrag über die Wohnung des Mieters, so stellt die Vereinbarung ein schlüssiges Angebot auf einen Mietaufhebungsvertrag dar, dem der Mieter zustimmen kann. (AG Nordhorn, Az. 1643-8 3 C 1497/96, aus: WuM 1997, S. 36)

Wird der Vermieter bei Abschluss des Mietvertrages durch eine Verwaltung vertreten, haftet der Vermieter für die Fehler der Verwaltung wie für eigene Fehler. (LG Berlin, Az. 65 S 29/01)
Fall: Ein Mitarbeiter der Hausverwaltung hatte angeblich vom Mieter die Barkaution in Empfang genommen und quittiert, aber nicht weitergeleitet bzw. nicht verbucht. Das Geld war verschwunden und der Mitarbeiter ließ sich nicht feststellen. Obwohl die Unterschriften auf der Quittung und dem Mietvertrag nicht identisch waren, durfte der Mieter aufgrund des Rechtsscheins annehmen, der "*Geldempfänger*" sei Mitarbeiter der Hausverwaltung und für den Geldempfang bevollmächtigt.

siehe auch: **Annahmefrist**
siehe auch: **Mieterhöhung und Zustimmung durch den Mieter**
siehe auch: **Mietstruktur**
siehe auch: **Mietvertrag und rechtliche Bindung**
siehe auch: **Unternehmereigenschaft**

Mietvertrag und unterschiedliche Laufzeiten

siehe: **Schriftform beim Mietvertrag**
siehe: **Zeitmietvertrag**

Mietvertrag und Unterschrift

Allein der Umstand, dass beide Ehepartner im Kopf des Mietvertrages als Mieter stehen, aber nur der Ehemann den Mietvertrag unterzeichnet hat, macht die Ehefrau noch nicht zum Mietmieter. (LG Osnabrück, Az. 1 S 1099/00, aus: WuM 9/01, S. 438)

Mietet ein Ehepaar eine Wohnung, unterzeichnet aber nur der Ehemann den Mietvertrag, so ist der Vertrag auch mit der Ehefrau wirksam abgeschlossen, wenn im Laufe von 10 Jahren die Ehefrau zahlreiche rechtserhebliche Erklärungen gegenüber der Hausverwaltung abgab, Schriftverkehr im eigenen Namen führte, nach der Trennung die Miete selbst zahlte und die Wohnung jahrelang allein nutzte. (BGH, Az. VIII ZR 255/04)

Wer im Kopf des Mietvertrages steht und den Vertrag unterzeichnet hat, ist Mieter. Daran ändert auch ein hinzugefügter Firmenstempel nichts, der auf einen anderen Mieter hindeuten soll, für den der Unterzeichnete geschäftsführend tätig ist. (KG Berlin, Az. 8 U 33/01, aus: GE 2002, S. 857)
Fall: Der Geschäftsführer einer KG schloss im Namen seiner Firma einen Mietvertrag, wurde im Vertragskopf namentlich eingetragen ohne Bezugnahme zur vertretenen Firma, und hat den Mietvertrag eigenhändig unterzeichnet und den Firmenstempel hinzugefügt. Das Gericht entschied, nicht die Firma, sondern die genannte und unterzeichnete Privatperson ist Mieter.

Die Unterschriften von Mieter und Vermieter müssen nicht auf demselben Exemplar enthalten sein. Es genügt, wenn jede Partei auf dem Exemplar des anderen unterzeichnet. Allerdings muss es sich um identische Vertragsexemplare handeln. (BGH, Az. XII ZR 179/98, Urteil vom 18.10.2000)

Ein Mietvertrag gilt auch als unterzeichnet und wirksam abgeschlossen, wenn erst Mieter unterschrieben, dann die Exemplare dem Vermieter übergeben und sofort anschließend der Vermieter unterschrieben hat. Der Umstand, versehentlich dem Mieter kein Exemplar zurückgegeben zu haben, ist für die Wirksamkeit unerheblich. (LG Lüneburg, Az. 6 S 1/02, aus: ZMR 2002, S. 433)

Wird der Mietvertrag mit einem Minderjährigen geschlossen und von den Eltern des Minderjährigen ebenfalls unterzeichnet, bedeutet die Unterschrift der Eltern nur Zustimmung zum Mietvertrag, nicht aber Schuldbeitritt oder Bürgschaft. Kurzum: Die Eltern müssen nicht für Mietausfälle des minderjährigen Kindes aufkommen. (LG Berlin, Az. 62 S 119/02, aus: GE 2003, S. 259)

© Copyright Harald Grzegorzewski

Haben mehrere Mieter gemeinsam den Mietvertrag unterzeichnet, so können sie rechtlich auch nur gemeinsam handeln, gemeinsam Willenserklärungen abgeben und gemeinsam kündigen. Soll jeder allein befugt sein, müssen sie sich gegenseitig bevollmächtigen. Umgekehrt muss der Vermieter Willenserklärungen, Mieterhöhungen, Betriebskostenabrechnungen usw. an alle Mieter richten. Ist sie nur an einen Mieter gerichtet, ist sie unwirksam. (LG Berlin, Az. 63 S 342/05, aus: GE 2006, S. 1235)

Wurde in den Mietvertrag der Vater der Mieterin zu finanziellen Sicherungszwecken mit aufgenommen, obwohl er nicht in der Wohnung wohnt, muss dennoch bei einer Kündigung der Mietsache die Kündigung gegenüber allen Mietern ausgesprochen werden. (AG Ludwigsburg, Az. 1 C 843/22, aus: WuM 2023, S. 156)

Eine Unterschrift muss, obwohl sie aus Buchstaben in üblicher Schriftform besteht, nicht lesbar sein, muss aber auf die Person des Unterzeichnenden schließen lassen. Erforderlich ist deshalb,
- dass aus dem Schriftzug auf die Identität des Unterzeichnenden geschlossen werden kann,
- dass im Schriftzug charakteristische Merkmale enthalten sind, die eine Nachahmung erschweren,
- dass der Schriftzug sich als Wiedergabe des Namens darstellt,
- dass der Schriftzug die Absicht erkennen lässt, als Unterschrift geleistet worden zu sein,
- dass der Unterzeichnende immer mit diesem Schriftzug unterschreibt.

(BGH, Az. VIII ZB 105/04, aus: GE 2006, S. 187)

Schriftzeichen, die nur einen Buchstaben deutlich machen, oder eine Buchstabenfolge, die „*erkennbar als bewusste und gewollte Namensabkürzung*“ erscheint, sind keine Unterschrift. Derart gezeichnete Dokumente haben keine Beweiskraft gemäß § 416 ZPO. (BGH, Az. IV ZR 122/05, aus: GE 2007, S. 586)
Anmerkung: Als Unterschrift wurden auf Quittungen Abkürzungen wie „*H.Bl*“ und „*H. Bla*“ verwendet.

siehe auch: **Bürgschaft**
siehe auch: **GbR als Mieter**
siehe auch: **GbR als Vermieter**
siehe auch: **Schriftform beim Mietvertrag**

Mietvertrag und Wohnungszustand

siehe: **Mängel an der Mietsache und Vertragsabschluss**

Mietvorvertrag

Aus einem Mietvorvertrag kann kein Anspruch auf Mietzahlung geltend gemacht werden, wenn nicht gleichzeitig Klage auf Abschluss des eigentlichen Mietvertrages erhoben wird; denn der Vorvertrag betrifft den Anspruch auf den Hauptvertrag, noch nicht den Anspruch auf die Wohnung. Wird hingegen auf Abschluss des Hauptvertrages geklagt, kann auch auf die Erfüllung der Leistungspflicht aus dem Hauptvertrag, die Mietzahlung, geklagt werden. (OLG Düsseldorf, Az. I-24 U 178/08, aus: GE 2009, S. 1554)
Anmerkung: Den Abschluss des Hauptvertrages hat der Vermieter nicht verlangt, weil die Wohnung inzwischen anderweitig vermietet wurde.

siehe: **Schadenersatz und Umbauarbeiten**

Mietwucher

Bei Wohnungsmieten liegt Mietwucher dann vor, wenn der Vermieter einen Mangel an Wohnungen ausnutzt und die ortsübliche Vergleichsmiete um 20 % überschreitet; bei Gewerbemieten liegt Wucher erst dann vor, wenn die marktübliche Gewerbemiete um 100 % überschritten wird. (KG Berlin, Az. 12 U 5939/99, aus: GE 2001, S. 766)

Um Sittenwidrigkeit bei gewerblichen Miet- und Pachtverträgen festzustellen, ist die Miete (bzw. Pacht) mit angemessenen orts- bzw. marktüblichen Miet- oder Pachtzinsen zu vergleichen. Liegt das

© Copyright Harald Grzegorzewski

festgestellte Missverhältnis (die Überteuerung) bei rund 92 %, so liegen Sittenwidrigkeit und Wucher gemäß § 138 BGB vor. Allerdings reicht das rechnerische Missverhältnis allein nicht aus; es müssen weitere sittenwidrige Umstände hinzutreten, die auf eine "*verwerfliche Gesinnung*" des Vermieters bzw. Verpächters schließen lassen. Anders als bei Raten- und Kreditverträgen, wo das reine rechnerische Missverhältnis schon auf "*verwerfliche Gesinnung*" schließen lässt, muss hier der Vermieter bzw. Verpächter den Marktwert seines Objektes gekannt, mithin das Missverhältnis gewusst und dennoch ignoriert haben. Ohne "*tatrichterliche Würdigung*" dieses subjektiven Elements kann auf Sittenwidrigkeit nicht geschlossen werden. (BGH, Az. XII ZR 352/00, aus: GE 2004, S. 1453f.)

Hat der Vermieter unter Ausnutzung eines geringen örtlichen Angebots an vergleichbaren Wohnungen eine Miete vereinbart, die die ortsübliche Vergleichsmiete um mehr als 20 % übersteigt und erfüllt er damit die Voraussetzungen des § 5 WiStG, so bleibt die Teilnichtigkeit der Miethöhe auch dann bestehen, wenn nach Vertragsabschluss das geringe Angebot an vergleichbaren Wohnungen nicht mehr besteht, weil inzwischen ein großes Angebot entstanden ist. Entscheidend für die Beurteilung des Mietwuchers ist der Zustand bei Vertragsabschluss. (OLG Hamburg, Az. 4 Re-Miet U 131/98, aus: GE 1999, S. 441)

Liegt die vereinbarte Wohnungsmiete 20 % über der ortsüblichen Vergleichsmiete und beansprucht der Mieter eine Senkung der Miete wegen Mietwucher, muss der Mieter konkret nachweisen, dass keine billigere als die gemietete Wohnung zu erhalten war, dieser Wohnungsmangel bei Vertragsabschluss immer noch bestand, der Vermieter diesen Wohnungsmangel für die überhöhte Miete bewusst ausnutzte und der Mieter notgedrungen auf diese Wohnung zu dieser Miete angewiesen war. Stattdessen nur allgemein auf den Wohnungsmangel hinzuweisen, reicht nicht aus. (BGH, Az. VIII ZR 190/03)
Anmerkung: Die 1993 vereinbarte Miete lag 20 % über der ortsüblichen Vergleichsmiete. Unter Hinweis auf die unbestrittene Wohnungsknappheit und § 5 WiStG, wonach Ausnutzen der Wohnungsknappheit zur Nichtigkeit der Vereinbarung führe, verlangte der Mieter eine rückwirkende Mietsenkung. Dem Gericht reichte der bloße Hinweis auf die Wohnungsknappheit bzw. Hinweis auf ein Zweck-entfremdungsverbot nicht aus, weil der Mieter sich vermutlich bewusst für eine Wohngegend mit knappem Wohnungsangebot entschieden habe.

Wird dem Vermieter vorgeworfen, er habe unter Ausnutzung einer Wohnungsknappheit eine überhöhte Miete verlangt und durchgesetzt und somit gegen § 5 WiStG verstoßen, so gilt zur Überprüfung das Wohnungsangebot der ganzen Gemeinde und nicht etwa nur eines Stadtteiles. Kann der Mieter in anderen Stadteilen derselben Gemeinde vergleichbare Wohnungen mieten, liegt kein Ausnutzen einer Wohnungsknappheit vor. (BGH, Az. VIII ZR 44/04, aus: GE 2005, S. 790)
Anmerkung: Hier ging es um eine Wohnungsmiete im Stadtteil Hamburg-Eppendorf. Entgegen den Vorinstanzen geht der BGH davon aus, dass zur Feststellung einer Wohnungsknappheit die Wohnungssituation von ganz Hamburg maßgeblich ist und nicht nur die des einen Stadtteils.

Liegt bei Gewerbemietverträgen die Miete 100 % über der ortsüblichen oder einer vergleichbaren Gewerbemiete und kann dem Vermieter eine „*verwerfliche Gesinnung*“ unterstellt werden, weil er bei Vertragsabschluss die Unerfahrenheit des Mieter ausnutzte, so ist der vereinbarte Mietzins sittenwidrig. (BGH, Az. XII ZR 134/06)

Ist eine Miete derart überhöht, dass der Tatbestand des Mietwuchers vorliegt, kann der Mieter Senkung der Miete auf die Höhe der ortsüblichen Vergleichsmiete und Rückzahlung des oberhalb der Vergleichsmiete liegenden Betrages verlangen. (AG Köln, Az. 205 C 252/95, aus: Tsp 20.05.2000, S. 121; OLG Frankfurt/Main, Az. 20 RE-Miet 1/98, aus: WuM 2000, S. 537)

Wird die ortsübliche Vergleichsmiete um 50 % überschritten, liegt gemäß § 5 WiStG Mietwucher vor und ist die vereinbarte Miete gemäß § 138 II BGB sittenwidrig. Ob örtlich ein Mangel an Wohnraum besteht, ist unerheblich. Der Mieter kann Erstattung der überzahlten Mieten und Mietsicherheiten verlangen. (LG Hamburg, Az. 316 S 81/15, aus: GE 2016, S. 917)

siehe auch: **Mietspiegel und Mietpreisüberhöhung**

Mietzahlung und Rechtzeitigkeit

© Copyright Harald Grzegorzewski

Die Mietzahlung ist rechtzeitig geleistet, wenn die Miete am letzten Tag der Frist abgeschickt bzw. überwiesen wird (die Bank den Überweisungsauftrag erhält). Nicht entscheidend ist der Zeitpunkt, wann der Betrag auf dem Konto des Vermieters eingeht bzw. gutgeschrieben wird. (OLG Köln, Az. 7 U 51/89; LG Frankfurt/Main, Az. 2/1 S 78/93, aus: NJW-RR 1994, S. 305; OLG Naumburg, Az. 8 U 4/98, aus: WuM 1999, S. 160).

Für die Rechtzeitigkeit der Bezahlung kommt es im Allgemeinen auf den Überweisungsauftrag an, nicht auf die Gutschrift beim Empfänger. (OLG Nürnberg, Az. 13 U 1118/00)

Die Bezahlung durch Einwurf in den Briefkasten ist keine Erfüllung der Zahlungsschuld, wenn der Geldbetrag vom Empfänger nicht vorgefunden wird. (AG Köln, Az. 137 C 146/05)
Anmerkung: Das Gericht führte aus, dass ein Briefkasten für Geldzahlungen nicht geeignet und somit der Einwurf keine rechtswirksame Übermittlung des Geldes darstellt.

Ist der Mieter mit einigen Mieten im Rückstand und zahlt eine Monatsmiete ohne Hinweis für welchen Monat, kann der Vermieter die Zahlung mit der jeweils ältesten Mietforderung verrechnen und muss nicht den jüngsten Mietrückstand damit ausgleichen. (AG Rheine, Az. 10 C 169/03, aus: Tsp 02.02.2008, S. I 1)
Anmerkung: Gemäß § 366 Abs. 2 BGB kann der Gläubiger bei mehreren gleichartigen Forderungen die eingegangene Zahlung für die älteste Forderung verwenden, sofern der Schuldner keinen Verwendungszweck bestimmt hat. Insofern kann der Vermieter die älteste Mietforderung zuerst ausgleichen, um nicht den Mietanspruch durch Eintritt der dreijährigen Verjährung zu verlieren.

Leistet das Jobcenter nach erfolgter fristloser Kündigung eine Zahlung für den Mieter ohne Bestimmung, wofür genau die Zahlung erfolgt, kann der Vermieter entscheiden, ob er die Zahlung für fällige Betriebskosten- und Heizkostennachforderungen oder für rückständige Mieten verwendet. Eine später vom Jobcenter vorgenommene Leistungsbestimmung für die Zahlung ist unwirksam und ändert nichts an der Verwendung durch den Vermieter. (AG Berlin Neukölln, Az. 19 C 413/07, aus: GE 2008, S. 271)
Anmerkung: Die Festlegung durch den Gläubiger (hier: Vermieter) gemäß § 366 Abs. 2 BGB, womit die Zahlung verrechnet wird, entscheidet darüber, ob die fristlose Kündigung durch Ausgleich der Mietzahlung gemäß § 569 Abs. 3 Nr. 2 BGB unwirksam wird oder bestehen bleibt, weil andere Forderungen (hier: Betriebs- und Heizkostennachforderungen) ausgeglichen wurden; denn für das OLG stellen Betriebskosten im Sinne des § 556 BGB keine Mieten gemäß § 543 Abs. 2 Satz 1 Nr. 3 dar.

Rechtzeitigkeit der Mietzahlung setzt nicht Gutschrift auf Konto des Vermieters voraus; rechtzeitig ist die Mietzahlung, wenn der Zahlungsauftrag für die Überweisung bis zum dritten Werktag des Monats erteilt und das Konto ausreichend gedeckt ist. Der Mieter schuldet nicht die Gutschrift auf dem Empfängerkonto und haftet nicht, wenn die Bank die Überweisung „fehlleitet“, weil die Bank nicht sein Erfüllungsgehilfe ist. (LG Berlin, Az. 65 S 189/20)

Rechtzeitig ist die Mietzahlung, wenn sie bis zum 3. Werktag für den Zeitabschnitt (Monat) entrichtet wird, d. h. die Überweisung an den Vermieter veranlasst wird. Nicht entscheidend ist der Tag der Gutschrift auf dem Vermieterkonto. Eine Vereinbarung im Formularmietvertrag, wonach es „*nicht auf die Absendung, sondern auf den Eingang der Geldes*“ ankommt, ist unwirksam, weil sie den Mieter gemäß § 307 Abs. 1 Nr. 1 BGB „*unangemessen*“ benachteiligt, indem ihm „*das Risiko von Verzögerungen, die von Zahlungsdienstleistern zu verantworten sind*“ auferlegt wird. (BGH, Az. VIII ZR 222/15, aus: WuM 2017, S. 31)
Anmerkung: Anders als im Geschäftsverkehr unter Unternehmern gilt beim Zahlungsverkehr unter Privatpersonen bzw. von Verbrauchern nicht die Zahlungsverzugsrichtlinie der EU 2011/7 und ist auch nicht das EuGH-Urteil C-306/06 anwendbar, wonach Verspätung vorliege, wenn nicht am Fälligkeitstag die Gutschrift erfolgt sei. Damit stellt sich der BGH gegen die Rechtsauffassung unterer Instanzgerichte (z. B. LG Wuppertal, Az. 9 S 149/08; LG Freiburg, Az. 9 S 109/14; LG Lüneburg, Az. 6 S 10/14, LG Berlin, Az. 9 S 109/14, OLG Karlsruhe, Az. 7 U 177/13), wonach bei Zahlungen von Privatpersonen nicht der Tag der Überweisung (qualifizierte Schickschuld), sondern der Tag der Empfängergutschrift (qualifizierte Bringschuld) die Pünktlichkeit ausmache.

siehe auch: **Falsche Miete**
siehe auch: **Kündigung wegen Zahlungsverzug**

© Copyright Harald Grzegorzewski

siehe auch: **Mietteilung**
siehe auch: **Sozialamt**

Mietzahlung ab Fertigstellung

Wird im Mietvertrag vereinbart, dass die Mietzahlungspflicht des Mieters erst ab Fertigstellung von diversen Sanierungsarbeiten beginnt, die der Vermieter in der Wohnung durchführen lässt, so ist unter "*Fertigstellung*" nicht die Abnahmefähigkeit im werkvertraglichen Sinne des § 640 BGB zu verstehen; denn nach werkvertraglichen Vorschriften ist auch dann abzunehmen und das Werk zu bezahlen, wenn noch geringfügige Mängel vorliegen, die anschließend nachgebessert werden. Auf das Mietrecht übertragen würde das bedeuten, eine unfertige Mietsache zu übernehmen, gleichzeitig Mangelbeseitigung zu verlangen und die Miete zu mindern. Eine solche Vertragsfolge wäre unzumutbar, weshalb der Mieter nicht zur Mietzahlung verpflichtet ist, solange nicht alle Arbeiten fertiggestellt und keine Mängel mehr vorliegen, die eine Mietminderung rechtfertigen würden. (KG Berlin, Az. 8 U 109/04)
Mindeststandard

siehe: **Elektrizität**

Mithaftung

Der Eintritt eines Gesellschafters in den Betrieb eines Einzelkaufmanns und die Fortführung des Geschäfts durch die entstandene Personengesellschaft führt nicht dazu, dass die Gesellschaft Vertragspartei des Gewerbemietvertrages wird, der Jahre vorher mit dem Einzelkaufmann abgeschlossen wurde. Die Vorschriften der §§ 25 und 28 des HGB über die Mithaftung eintretender Gesellschafter bei Firmenfortführung bewirken bei Mietverträgen keinen Vertragsübergang. Der Eintritt der Gesellschaft in das Mietverhältnis findet nur mit Zustimmung des Vermieters statt. (BGH, Az. XII ZR 43/99)

Wer in eine bestehende GbR eintritt, haftet analog § 130 HGB persönlich und unbeschränkt für alle bestehenden Verbindlichkeiten mit, sofern er sie bei seinem Eintritt kannte oder hätte mit "*nur geringer Aufmerksamkeit*" erkennen können. (BGH, Az. II ZR 283/03, aus: GE 2006, S. 319)

siehe auch: **Bürgschaft**
siehe auch: **GbR als Mieter**
siehe auch: **GbR als Vermieter**
siehe auch: **Mietvertrag und Unterschrift**
siehe auch: **Nachhaftung des Gesellschafters**

Mithören am Telefon

siehe: **Mündliche Vereinbarungen**
siehe: **Kündigung wegen Geruchsbelästigung**

Mitmieter

siehe: **Auszug des Ehepartners oder Lebensgefährten**
siehe: **Betriebskostenabrechnung**
siehe: **GbR als Mieter**
siehe: **Kündigung und Eheleute bzw. Lebensgefährte**
siehe: **Lebenspartner**
siehe: **Mietvertrag und Unterschrift**

Mobilfunkantenne

Die Installation einer Mobilfunkantenne auf dem Dach stellt eine Nutzungsänderung des Gebäudes dar und bedarf der Genehmigung durch die zuständige Behörde. Das gilt auch für Anlagen unter 10 m Höhe. (OVG Münster, Az. 10 B 78/02)

© Copyright Harald Grzegorzewski

Installation und Betrieb einer Mobilfunkantenne rechtfertigen keine Mietminderung, solange die gesetzlich zulässigen Grenzwerte der Bundesimmissionsverordnung eingehalten werden. (AG Berlin Tiergarten, Az. 6 C 417/01, aus: MM 6/02, S. 38; LG Freiburg, Az. 3 S 19/01, aus: GE 2005, S. 547)

Allein der Umstand, dass eine Mobilfunkantenne auf dem Dach installiert ist und der Mieter deshalb Angst vor Gesundheitsgefahren hat, rechtfertigt keine Mietminderung. (AG Gießen, Az. 48-M C 903/00, aus: ZMR 2001, S. 806)

Der Mieter hat gegenüber dem Vermieter keinen Anspruch auf Unterlassung von Einrichtung und Betrieb einer Mobilfunkanlage auf dem Dach, wenn die gesetzlichen Grenzwerte der 26. Bundes-Immissionsschutzverordnung eingehalten werden. Subjektive Befürchtungen der Mieter über ein mögliches Restrisiko sind unerheblich. (BGH, Az. VIII ZR 74/05, aus: GE 2006, S. 777)

Eine Mobilfunkanlage auf einem Nachbargrundstück ist grundsätzlich hinzunehmen, solange die in der Bundes-Immissionsschutzverordnung festgelegten Grenzwerte eingehalten werden; denn nach gegebenem Forschungsstand sind die darin enthaltenen Grenzwerte ausreichend zum Schutz vor gesundheitlichen Schäden. (BGH V ZR 217/03 und V ZR 218/03).

Modernisierung

siehe: **Modernisierung und Ankündigung**

Modernisierungsmaßnahme: Aufzug (Fahrstuhl)

Wird ein Aufzug eingebaut, können die Kosten als Modernisierung mit 11 % auf die Mieter umgelegt werden. Der im Erdgeschoss wohnende Mieter kann in die Umlage miteinbezogen werden. Allerdings kann sein Anteil geringer ausfallen als der Anteil des im Dachgeschoss wohnenden Mieters, weil für den Dachgeschossmieter der Aufzug eine wesentlich größere Erleichterung darstellt. (LG Berlin, Az. 62 S 352/93)

Bei der Umlage der Modernisierungskosten für einen Aufzug auf die Mieter ist der Vermieter nicht zu einer differenzierten Umlage nach Etagen verpflichtet. (LG Berlin, Az. 65 S 33/97)

Wird bei der Umlage differenziert, können auf die Mieter im 1. OG bis zu 12 % und auf die Mieter im 5. OG bis zu 26,5 % umgelegt werden. (LG Hamburg, Az. 311 S 82/93)

Der Anbau eines Aufzugs ist für Mieter einer Wohnung im Hochparterre keine Wohnwertverbesserung und rechtfertigt keine Modernisierungsumlage auf diese Mieter, wenn der Gebrauchsvorteil lediglich darin besteht, mit dem Aufzug die oberen Etagen des Hauses aufsuchen zu können. Ein Gebrauchsvorteil liegt nur dann vor, „*wenn sie aufgrund des Einbaus eines Fahrstuhls besser, schneller oder barrierefrei*“ ihre Wohnung erreichen können, was bei einer Wohnung im Hochparterre, wo immer noch Treppenstufen zurückgelegt werden müssen, nicht der Fall ist. (LG Berlin, Az. 67 S 81/17, aus: GE 2018, S. 584)

Eine Modernisierung und Wertverbesserung liegt auch vor, wenn der Aufzug nicht auf derselben Etage wie die Wohnungen seine Eingänge hat, sondern jeweils zwischen den Etagen. (LG Berlin, Az. 67 S 27/04, aus: MM 11/04, S. 30)

Der Einbau eines Aufzugs ist eine Modernisierung, erhöht den Gebrauchswert jeder Wohnung und ist auch von dem Mieter zu dulden, dessen Flur aus baulichen Gründen um 1,60 m verkürzt werden muss. (LG Berlin, Az. 63 S 362/14, aus: GE 2015, S. 916)
Anmerkung: Für das Urteil war mit ausschlaggebend, dass die ganze Wohnung 134 m² groß ist, die üblichen Wohnräume von der Flächenreduzierung nicht betroffen sind und eine „*gewisse Kompensation*“ durch den Zugewinn eines neuen Abstellraums von ca. 4 m² stattfindet.

Der Einbau eines Aufzugs ist auch dann eine Modernisierung, wenn er jeweils zwischen Geschossen hält. (AG Berlin Mitte, Az. 17 C 158/16)

© Copyright Harald Grzegorzewski

Der Anbau eines Aufzugs ist für den Mieter im Erdgeschoss keine Modernisierung, wenn der Gebrauchsvorteil sich lediglich darauf beschränken würde, die Wohnungen in den oberen Etagen zu Besuchszwecken leichter erreichen zu können. (LG Berlin, Az. 64 S 73/17, aus WuM 2018, Seiten 212)

Der Anbau eines Aufzugs an einem fünfstöckigem Wohnhaus ist keine Luxusmodernisierung, sondern eine allgemeine Wohnwertverbesserung und deswegen vom Mieter, dessen Wohnung im 3. OG liegt, zu dulden. (AG Brandenburg, Az. 31 C 298/17, aus: GE 2018, S. 1286)
Anmerkung: Das Gericht führte aus, dass für Mieter im Erdgeschoss eine Wohnwertverbesserung nur dann vorliege, wenn der Aufzug auch in den Keller bzw. in die Tiefgarage führen würde.

Der Anbau eines Aufzugs, der im Erdgeschoss und dann erst wieder zwischen der 1. und 2. Etage hält, ist für die Mieter der 1. Etage keine Gebrauchswerterhöhung, weil weiterhin vom oberen Zwischenpodest 11 Treppenstufen hinab zur eigenen Wohnung benutzt werden müssen. Ein erleichtertes und barrierefreies Erreichen der Wohnung liegt nicht vor. Dass zu Besuchszwecken die noch höher gelegenen Wohnungen einfacher erreichbar sind, ist unerheblich. (LG Berlin, Az. 64 S 132/22, aus: GE 2024, S146).

Der Anbau eines Aufzugs an ein denkmalgeschütztes 5-geschossiges Wohnhaus auf der Hofseite kann behördlich untersagt werden. Zulässig wäre hingegen ein Einbau im Innenbereich des Hauses, weil nach außen nicht sichtbar. (VG Berlin, Az. 13 K 247/19)

siehe auch: **Betriebskostenart: Aufzug**
siehe auch: **Mietminderung wegen … Aufzug**
siehe auch: **Modernisierung und Mieterhöhung**

Modernisierungsmaßnahme: Bad, Badewanne und Fliesen

Der Mieter muss im Zuge der Modernisierung des Badezimmers die Entfernung der Speisekammer nicht dulden. Ebenso wenig den Austausch alter Steingutfliesen im Bad. (AG Berlin Mitte, Az. 4 C 263/99, aus: MM 7+8/00)

Soll in einer Zwei-Zimmerwohnung das Bad durch Modernisierung derart vergrößert werden, dass die Speisekammer und ein kleines Zimmer wegfällt, so braucht der Mieter die Modernisierung nicht dulden. (LG Berlin, Az. 65 S 147/03, aus: MM 1+2/04, S. 44)

Die erstmalige Verlegung von Fliesen im Badzimmer stellt eine Modernisierung dar. (AG Gelsenkirchen, Az. 3 b C 600/98, aus: NZM 1999, S. 801)

Wird im Rahmen der Modernisierung die alte Badewanne große durch eine kleinere Badewanne ersetzt, hat der Mieter keinen Anspruch auf Wiedereinbau einer großen Badewanne. (AG Berlin Schöneberg, Az. 16 C 541/99, aus: GE 2000, S. 1033)

Der Einbau einer Dusche an Stelle der vorhandenen Badewanne ist keine Modernisierung gemäß § 555b BGB. Weder wird dadurch der Gebrauchswert der Wohnung „*nachhaltig*“ erhöht noch eine dauerhafte Wohnwertverbesserung herbeigeführt. Das wäre nur gegeben, wenn zur Badewanne eine Dusche hinzukommen würde. (LG Berlin, Az. 65 S 107/19, aus: MM 12/2019, S. 30)

Sind in der Wohnung Dusche und WC räumlich getrennt und sollen durch Umbauarbeiten zu einem Badezimmer zusammengelegt werden, müssen die Arbeiten vom Mieter geduldet werden und stellen eine Modernisierung, mithin auch Wertverbesserung der Wohnung dar. (LG Berlin, Az. 63 S 77/05, aus: GE 2006, S. 190)

Sollen im Rahmen der Badmodernisierung auf dem Terrazzoboden Fliesen verlegt werden, muss der Mieter diese Arbeiten nicht dulden, weil durch sie keine Gebrauchswertverbesserung des Badezimmers eintritt. Ist hingegen der Terrazzoboden verbraucht oder beschädigt, kann er mit Bodenfliesen instand gesetzt werden. (LG Berlin, Az. 63 S 250/06, aus: MM 10/07, S. 12)

© Copyright Harald Grzegorzewski

Werden im Bad ein Handtuchheizkörper, ein größeres Waschbecken, ein wandhängendes WC mit Spül-Stopp und eine Einhebel-Mischbatterie eingebaut, handelt es sich um eine Modernisierung, die vom Mieter zu dulden ist. (LG Berlin, Az. 65 S 321/10, aus: GE 2011, S. 548)

Wird das Badezimmer durch Zusammenlegung mit der separaten Toilette vergrößert, stellt das keine Wohnwertverbesserung dar und können die Kosten nicht als Modernisierung auf die Miete anteilig umgelegt werden. (LG Hamburg, Az. 333 S 45/16)

Soll das Badezimmer vergrößert werden, um neben der Badewanne eine Dusche einbauen zu können und wird dadurch der Flur verkleinert, fällt der Zugang zu Zimmer 1 weg und muss im Zimmer 2 ein neuer Flur mit Zugang zu Zimmer 1 gebaut werden, was den gesamten Grundriss der Wohnung ändert, so liegt keine duldungspflichtige Modernisierung vor. Stattdessen ist dem Vermieter zumutbar, mit der Modernisierung bis zum Ende des Mietverhältnisses zu warten, um dem Mieter ungestörten Mietbesitz zu gewährleisten. (LG Berlin, Az. 64 S 145/17, aus: GE 2018, S. 1061)
Anmerkung: Das Gericht hob hervor, dass bei Anmietung einer Wohnung der Grundriss bzw. Zuschnitt der Räume mitentscheidend ist, um eigene Möbel dementsprechend aufstellen zu können, und nicht hingenommen werden müsse, später die Möbel nicht mehr hinstellen zu können.

Der Austausch vorhandener Fliesen durch größere Fliesen ist keine Modernisierung, weil dadurch weder der Gebrauchswert der Wohnung „*nachhaltig*“ erhöht noch eine dauerhafte Wohnwertverbesserung durch „*bauliche Veränderungen*“ herbeigeführt wird. Beides war mit der früheren Verfliesung des Badezimmers bereits geschehen. (LG Berlin, Az. 65 S 107/19, aus: MM 12/2019, S. 30)

siehe auch: **Badewanne**
siehe auch: **Modernisierungsmaßnahme: Balkon**
siehe auch: **Modernisierungsmaßnahme: Wohnungsgröße**

Modernisierungsmaßnahme: Balkon

Der Anbau eines Balkons stellt eine Modernisierung und Gebrauchswerterhöhung der Mietsache dar, weshalb die Kosten anteilig gemäß § 559 BGB auf den Mieter umgelegt werden dürfen. (LG Wiesbaden, Az. 2 S 50/02, aus: WuM 2003, S. 564)

Der Anbau eines Balkons ist eine Modernisierung. Lärm aus dem Innenhof und Einsehbarkeit in den Balkon durch andere Mieter steht der Wohnwertverbesserung nicht entgegen. (LG Berlin, Az. 65 S 108/16, aus: GE 2016, S. 1574)

Der Anbau eines Balkons mit „*Schiebeverglasung*“ stellt eine Modernisierung dar und muss vom Mieter trotz erheblicher Mieterhöhung geduldet werden, wenn über zwei Drittel vergleichbarer Wohnungen derselben Baualtersklasse über einen Balkon verfügen und somit ein Balkon üblichen Standard darstellt. (LG Berlin, Az. 67 S 446/08, aus: GE 2010, S. 908)

Wird der abbruchreife Balkon durch einen neuen Balkon ersetzt, der 83 % mehr Fläche aufweist, liegt dennoch keine Modernisierung vor. (AG Düsseldorf, Az. 291 C 148/06, aus: ZMR 2008, S. 250)

Der Anbau eines zweiten Balkons stellt keine Modernisierung dar und muss vom Mieter nicht geduldet werden, wenn der vorhandene Balkon in seiner Größe die übliche Nutzung durch zwei erwachsene Personen ermöglicht und durch den zweiten Balkon das angrenzende Zimmer an Fläche verliert. (LG Berlin, Az. 63 S 77/05, aus: GE 2006, S. 190)

Gegen den Willen des Mieters darf keine deutliche Veränderung des Wohnungsstandards durchgeführt werden, wenn es für den Mieter erheblich höhere Mietkosten zur Folge hat. (AG Wiesbaden, Az. 93 C 4042/01, aus: Tsp 05.02.2005, S. I 1)
Fall: Erst wurde an das Haus ein Balkon angebaut, dann sollte die Wand der Wohnung durchbrochen werden, um eine Balkontür einzubauen. Die Miete sollte um ca. 100 € monatlich steigen, was fast ein Drittel der alten Miete ausgemacht hätte. gestiegen, weshalb der Mieter den Wanddurchbruch ablehnte.

© Copyright Harald Grzegorzewski

Der Anbau eines Balkons vor einem Wintergarten stellt keine Modernisierung dar, wenn die Nutzbarkeit des Wintergartens beeinträchtigt wird. (LG Berlin, Az. 67 S 39/06, aus: GE 2007, S. 721)

Auch, wenn die Wohnung bereits über einen verglasten „*Austritt*“ mit Glastür zum Zimmer verfügt, stellt der Anbau eines Balkons zur Hofseite eine Modernisierung dar. (LG Berlin, Az. 67 S 16/07, aus: GE 2008, S. 201)
Anmerkung: Der verglaste Austritt von 1,40 m² Fläche wurde nicht als Balkon angesehen, weshalb der geplante Balkon vom 3,00 m² Nutzfläche als Erstbalkon eingestuft wurde.

Der Anbau eines Balkons bei einer Parterrewohnung stellt auch dann eine zu duldende Modernisierung dar, wenn die Mieter den Garten nutzen dürfen und über den Balkon einen direkten Zugang zum Garten erhalten. (LG Berlin, Az. 63 S 574/12, aus: GE 2014, S. 1007)

Der Anbau eines zweiten Balkons stellt keine Modernisierung dar und muss nicht geduldet werden, wenn seine Lage „*wenig attraktiv*“ ist, weil er neben einem Abluftrohr eines Restaurants und mit Blick auf den nahen Müllplatz liegen, zu einer Verschattung der Wohnung und Wegfall von Stellmöglichkeiten des betroffenen Raumes (hier der Küche) führen würde. (LG Berlin, Az. 65 S 193/15)

Der Anbau eines Wintergartens mit Vorsatzbalkon ist keine Modernisierung nach § 555b Nr. 4 BGB, sondern eine Umgestaltung unter Veränderung des Grundrisses, was der Mieter nicht dulden muss. Auch stellt es keine Schaffung neuen Wohnraums gemäß § 555b Nr. 7 BGB dar, weil nur vorhandener Wohnraum vergrößert wird. (AG Göttingen, Az. 26 C 93/21)

siehe auch: **Balkonboden**
siehe auch: **Modernisierungsmaßnahme: Terrasse**
siehe auch: **Modernisierungsmaßnahme: Wintergarten**

Modernisierungsmaßnahme: Dachboden

Lässt der Vermieter den Dachboden zu Wohnungen ausbauen, kann der darunter wohnende Mieter verlangen, dass Lärmschutzmaßnahmen (hier: hinsichtlich Trittschalldämmung) getroffen werden, die den DIN-Normen entsprechen, die zum Zeitpunkt der Umbaumaßnahmen Gültigkeit haben. (BGH, Az. VIII ZR 355/03, aus: GE 2004, S. 1274)

Wurden beim Dachbodenausbau die Schallschutzvorschriften eingehalten und ist trotzdem Trittschall in der darunter liegenden Wohnung zu hören, so liegt kein Mangel vor, wenn der gutachtlich gemessene Trittschall unter dem Normwert der DIN 4109 liegt. (AG Berlin Charlottenburg, Az. 211 C 476/02, aus: GE 2005, S. 1199)

Wird der Dachboden ausgebaut, muss eine Trittschalldämmung vorgenommen und den baulichen Anforderungen entsprechen, die zum Zeitpunkt des Ausbaus gelten. (LG Berlin, Az. 55 S 36/16)

siehe auch: **Mietminderung wegen ... Lärm**

Modernisierungsmaßnahme: Durchlauferhitzer

Der Austausch eines funktionierenden Gas-Durchlauferhitzers durch einen elektrisch betriebenen Durchlauferhitzer ist weder eine Instandhaltungs- noch eine Modernisierungsmaßnahme und braucht vom Mieter nicht geduldet zu werden. Das gilt auch, wenn im Rahmen einer Komplettsanierung das gesamte Haus von Gas auf elektrischen Strom umgestellt werden soll. (LG Berlin, Az. 61 T 3/00, aus: MM 4/2000, S. 35)

Der Austausch des vorhandenen Elektro-Durchlauferhitzers gegen einen anderen Elektro-Durchlauferhitzer, jetzt mit stufenloser Temperaturregelung, ist keine Modernisierung gemäß § 555b BGB, weil dadurch weder der Gebrauchswert der Wohnung „*nachhaltig*“ erhöht noch eine dauerhafte Wohnwertverbesserung durch „*bauliche Veränderungen*“ herbeigeführt wird. (LG Berlin, Az. 65 S 107/19, aus: MM 12/2019, S. 30)

© Copyright Harald Grzegorzewski

Modernisierungsmaßnahme: Elektroanschluss + Steigeleitung

Der Einbau einer neuen Elektroinstallation in der Wohnung ist eine Wohnwertverbesserung. (KG, Az. 20 U 1306/83, GE 1984, 757)

Verstärkte Elektroanschlüsse und Steigleitungen sind „*grundsätzlich*“ eine Modernisierung, sofern eine verbesserte Nutzung der Elektrogeräte möglich ist. (AG Berlin Pankow-Weißensee, Az. 6 C 79/11, aus: GE 2012, S. 1498)

Eine Verstärkung der elektrischen Steigeleitung (hier auf 14,5 kW) ist eine Modernisierung, weil der Mieter mehr Elektrogeräte anschließen kann und dem aktuellen Sicherheitsstandard entsprochen wird und damit der Gebrauchswert der Wohnung steigt. (LG Berlin, Az. 67 S 318/15, aus: GE 2020, S. 1560)

Eine Verstärkung der Steigeleitungen, um gleichzeitig mehrere stromverbrauchsintensive Geräte benutzen zu können, ist nur dann eine Modernisierung, wenn nicht vorher schon der gleichzeitige Betrieb mehrerer Elektrogroßgeräte möglich war. Die Installation weiterer Steckdosen ist nur dann als Modernisierung anzusehen, wenn nicht schon ausreichend genug Steckdosen vorhanden sind. (LG Berlin, 63 S 94/20, aus: GE 2022, S. 361)

Ist eine Verstärkung der Steigeleitung notwendig, weil der Dachboden mit Wohnungen ausgebaut wird, liegt keine für die Modernisierung vor. Dennoch haben die Mieter die Arbeiten zu dulden im Rahmen Schaffung neuen Wohnraums. (LG Berlin, Az. 65 S 224/98, aus: ZMR 1999, S. 554)

Wurde eine Mietwohnung im Altbau nicht als "*saniert*" oder "*modernisiert*" vermietet, müssen die vorhandenen Elektroleitungen nicht dem technisch neuesten Stand entsprechen. Ein Anspruch auf Modernisierung der Elektroanlage nach heutigem Standard liegt nicht vor. Allerdings muss auch im Altbau "*unabhängig vom Alter oder einer Modernisierung*" ein "*Mindeststandard*, *der ein zeitgemäßes Wohnen*" ermöglicht, gewährleistet sein, wozu u. a. die Anschlussmöglichkeit für eine Waschmaschine sowie eine Steckdose im Badezimmer gehören. (BGH, Az. VIII ZR 281/03, aus: GE 2004, S. 1091)

Die Erneuerung elektrischer Steigleitungen im Haus, um einen gefahrlosen und störungsfreien Betrieb mit allgemein üblichen Elektrogeräten zu ermöglichen, ist keine Modernisierung. (LG Bremen, Az. 2 S 258/20, aus: GE 2024, S. 852)

siehe auch: **Mietminderung wegen ... Elektrik**
siehe auch: **Stromzähler**

Modernisierungsmaßnahme: Elektroherd statt Gasherd

Wird ein Gasherd durch einen Elektroherd ausgetauscht und deswegen die Steigeleitung verstärkt ohne Erhöhung der Anschlusswerte, stellt diese Maßnahme keine Modernisierung dar, die auf den Mieter umgelegt werden kann. (AG Hoyerswerda, Az. 1 C 0778/96)

Wird ein dreiflammiger Gasherdes gegen einen elektrischen Vierplattenherd mit komfortabler Backröhre ausgetauscht, stellt der Austausch eine Wertverbesserung dar. (LG Berlin, Az. 64 S 35/97)

Der Austausch eines Gasherds durch einen Induktionsherd ist eine Modernisierungsmaßnahme, die der Mieter dulden muss. Allerdings hat der Mieter einen Anspruch auf Kostenersatz für die Beschaffung von induktionsfähigen Töpfen und Pfannen in Höhe von pauschal 500 €. Ein Abzug neu für alt kommt nicht in Betracht, weil Töpfe und Pfannen „*praktisch*“ keinem Verschleiß unterliegen. (AG Berlin-Schöneberg, Az. 103 C 196/16, aus: WuM 2016, S. 739)

siehe auch: **Austausch: Elektroherd statt Gasherd**

Modernisierungsmaßnahme: Energieeinsparung

siehe: **Isolierglasfenster**
siehe: **Modernisierungsmaßnahme: Gas-Etagenheizung oder Zentralheizung**

© Copyright Harald Grzegorzewski

siehe: **Modernisierungsmaßnahme: Wärmedämmung**
siehe: **Wärmecontracting**

Modernisierungsmaßnahme: Fenster

siehe: **Modernisierungsmaßnahme: Isolierglasfenster**

Modernisierungsmaßnahme: Fernwärmeanschluss

Ist die Gas-Etagenheizung über 18 Jahre alt, wurde schon mehrfach repariert und ist mit weiteren Reparaturkosten zu rechnen, kann im Zuge einer „*vorbeugenden Instandhaltungsmaßnahme*“ die Heizungsanlage an das vorhandene Fernwärmenetz angeschlossen werden. Der Mieter muss diese Instandhaltungsmaßnahme dulden. (LG Berlin, Az. 63 S 376/14, aus: GE 2015, S. 1101)

Soll die vorhandene Gas-Etagenheizung mit Warmwasserversorgung auf eine Fernwärmeversorgung der *Vattenfall Europe Wärme AG* umgestellt werden, hat der Mieter diese Modernisierungsmaßnahme zu dulden wegen nachhaltiger Einsparung an nicht erneuerbarer Primärenergie. Das gilt auch, wenn die Heizung vom Mieter mit Genehmigung des Vermieters selbst eingebaut wurde. Kein Verweigerungsgrund ist der Umstand, dass in der Wohnung erhebliche bauliche Veränderungen stattfinden und die Mieter vorübergehend (ca. 4 Wochen) auf Kosten der Vermieters in eine Ersatzwohnung umziehen müssen. (LG Berlin, Az. 65 S 55/22, aus: GE 2023, S. 855)

siehe auch: **Fernwärme**
siehe auch: **Heizkostenabrechnung**
siehe auch: **Mietermodernisierung: speziell Heizung**
siehe auch: **Modernisierungsmaßnahme: Gas-Etagenheizung oder Zentralheizung**
siehe auch: **Wärmecontracting**

Modernisierungsmaßnahme: Feuerwehrzufahrt

Eine neu geschaffene Feuerwehrzufahrt stellt eine Modernisierung dar, weil sie die Sicherheit der Bewohner erheblich erhöht hinsichtlich Brandbekämpfung und schneller Transportmöglichkeit ins Krankenhaus. (AG Hamburg-Altona, Az. 318C C 120/03, aus: WuM 2005, S. 778)

Modernisierungsmaßnahme: Gas-Etagenheizung oder Zentralheizung

Der Einbau einer Gas-Etagenheizung an Stelle einer Gas-Außenwandheizung stellt eine Wohnwertverbesserung gemäß § 541 I BGB (heute: § 555b BGB) dar, weil er zur Einsparung von Heizenergie führt. (AG Berlin Lichtenberg, Az. 3 C 350/95, aus: MM 12/96, S. 454)

Der Einbau einer Gas-Etagenheizung als Ersatz für eine Nachtstromspeicherheizung ist eine Modernisierung wegen stattfindender Energieeinsparung. (AG Bergisch-Gladbach, Az. 23 C 254/93, aus: WuM 9/97, S. 498)

Der Einbau einer Zentralheizung als Ersatz für die Nachtspeicheröfen ist eine Modernisierung und vom Mieter zu dulden. (LG Berlin, Az. 63 S 171/09, aus: GE 2010, S. 1622; AG Frankfurt-Main, Az. 33 C 4250/09-26, aus: GE 2010, S. 1749))
Anmerkung: Ausschlaggebend ist nicht die Gebrauchswerterhöhung der Wohnung, sondern die Einsparung von Primärenergie hinsichtlich umweltpolitischen Schutzes natürlicher Ressourcen.

Der Einbau einer Gas-Etagenheizung als Ersatz für eine Ofenheizung stellt eine Modernisierung dar und muss vom Mieter geduldet werden, wenn neben dem Umfang der Einbaukosten und Höhe der voraussichtlichen Mieterhöhung auch Angaben über die Höhe der zusätzlichen Heizkosten (hier: Ausgaben für zusätzlichen Gasverbrauch) gemacht werden. (AG Berlin Tempelhof-Kreuzberg, Az. 16 C 183/01).

Der Einbau einer Zentralheizung im Haus als Ersatz für die Ofenheizungen ist eine Modernisierung, in deren Folge die Kosten auf die Mieter umgelegt werden können. Das gilt auch, wenn später der Betrieb

© Copyright Harald Grzegorzewski

der Heizungsanlage auf einen Dritten (Wärmecontracting) umgestellt wird. Allerdings können die hierdurch anfallenden Zusatzkosten nicht auf die Mieter umgelegt werden; denn der Vermieter hat nicht das Recht, während eines laufenden Mietverhältnisses einseitig auf Wärmecontracting umzustellen. Wenn er das macht, kann er nicht von den Mietern die Bezahlung der gesamten Wärmelieferungskosten verlangen. Weiterhin dürfen nur die Heizungskosten gemäß § 7 Abs. 2 HeizKostenV abgerechnet werden. (BGH, Az. VIII ZR 84/04, aus: WuM 2005, S. 456)

Der Anschluss einer mit Gas-Etagenheizung ausgestatteten Wohnung an das Fernwärmenetz ist zwar keine „*Wohnwertverbesserung*“ für den Mieter, stellt aber eine duldungspflichtige Modernisierung dar, weil es zur Primärenergieeinsparung beiträgt. Die Frage der Wirtschaftlichkeit für den Mieter spielt hierbei keine Rolle. (LG Berlin, Az. 67 S 153/04, aus: GE 2005, S. 1193)

Ist mietvertraglich keine konkrete Art der Beheizung vereinbart, kann der Vermieter die ölbetriebene Zentralheizung auf Fernwärme ohne Zustimmung des Mieters umstellen. (BGH, Az. VIII ZR 202/06)
Anmerkung: Ob eine vom Vermieter genehmigte Mietermodernisierung (Umstellung von Ofenheizung auf Gas-Etagenheizung) mit vereinbartem Zustimmungsvorbehalt des Mieters hinsichtlich weiteren Modernisierungen durch den Vermieter eine vereinbarte konkrete Art der Beheizung darstellt, ist im Prozess kein Thema gewesen.

Der Anschluss einer mit Gas-Außenwandheizung bzw. Gas-Etagenheizung an das Fernwärmenetz muss vom Mieter als Modernisierungsmaßnahme geduldet werden. Können die vorhandenen Heizkörper und Rohrleitungen weiterverwendet werden, sind in der Modernisierungsankündigung keine Angaben über Heizkörper und Leitungen notwendig. (LG Berlin, Az. 67 S 180/10, aus: GE 2010, S. 1273)
Anmerkung 1: Der Mieter hatte die Wohnung mit Gas-Außenwandheizung gemietet und mit Genehmigung des Vermieters auf eigene Kosten 1992 eine Gas-Etagenheizung eingebaut. Nach über 17 Jahren soll die Heizung an das Fernwärmenetz angeschlossen und die Heizkörper und Rohrleitungen in der Wohnung beibehalten werden. Für das Landgericht eine duldungspflichtige Modernisierungsmaßnahme, weil einerseits die alte Heizung vom Mieter schon „*abgewohnt*“ sei und andererseits die neue Heizung eine Maßnahme zur Einsparung von Energie darstelle.
Anmerkung 2: Ungeklärt blieb die Frage auf Zulässigkeit einer Mieterhöhung, weil der Vermieter keine Mieterhöhung wegen Modernisierung angekündigt hat.

Der Mieter muss den Anschluss einer mit Gas-Etagenheizung ausgestatteten Wohnung an das Fernwärmenetz als Modernisierungsmaßnahme dulden, wenn es allgemein eine Maßnahme zur Energieeinsparung darstellt. Unerheblich ist, ob auch beim Mieter dadurch eine Einsparung seines Energieverbrauches eintritt. Allerdings muss der Mieter gemäß § 554 BGB diese Maßnahme nicht dulden, wenn sie für ihn zu einer unangemessenen Härte durch Anhebung seiner Miete oder Betriebskosten führt. (BGH, Az. VIII ZR 275/07, aus: GE 2008, S. 1485)
Anmerkung: Da der Vermieter bereits im Berufungsverfahren auf eine modernisierungsbedingte Mieterhöhung verzichtet hatte, ließ der BGH offen, ob bei vorhandener Gas-Etagenheizung durch zulässige Umstellung auf Fernwärme auch ein Modernisierungszuschlag erhoben werden könne.

Der Mieter muss im Rahmen einer energetischen Modernisierung den Abbau der Gas-Etagenheizung und Anschluss der Wohnung an das Zentralheizungssystem mit Warmwasserversorgung dulden, wenn dadurch eine Energieeinsparung erreicht wird. Es genügt, wenn im Ankündigungsschreiben Art und Umfang der Modernisierung, voraussichtlicher Beginn und voraussichtliche Dauer der Arbeiten, die zu erwartende Energieeinsparung für alle Wohnungen mit Angabe der Gesamtfläche, die voraussichtliche Mieterhöhung infolge der Modernisierung und die Höhe der geschätzten Heizkostenvorauszahlungen mitgeteilt werden, damit der Mieter in der Lage ist, mittels aller Informationen die Auswirkungen der Modernisierung „*in groben Zügen*“, gegebenenfalls mit „*sachverständiger Hilfe*“, sachlich und rechnerisch abschätzen zu können. Eine detaillierte Angaben für die einzelne Wohnung ist nicht erforderlich. Der angekündigte Austausch des Gasherds gegen einen Elektroherd ist als „*notwendige Begleitmaßnahme*" hinzunehmen, damit gleich alle Gasleitungen entfernt werden können. (BGH, Az. VIII ZR 55/19, aus: GE 2020, S. 921)
Anmerkung: Durch Angabe der gesamten Wohnfläche und Fläche der einzelnen Wohnung sowie des gesamten alten und des gesamten neuen Energieverbrauchs, war es möglich, die Einsparung pro m²

© Copyright Harald Grzegorzewski

und für die einzelne Wohnung ausrechnen zu können. Für den BGH eine „ausreichende“ Darstellung, um Duldung der Modernisierung verlangen zu können.

Die Umstellung vom Einrohrsystem auf Putz auf Zweirohrsystem im Fußboden der Heizung muss nicht geduldet werden, wenn zum Zeitpunkt der Ankündigung die Planungen für andere Wohnungen im Haus noch nicht abgeschlossen sind und somit der vorgegebene Zeitplan gar nicht eingehalten werden kann und die Modernisierungsankündigung deshalb wie eine „*Vorratsmaßnahme*“ erscheint; auch allein auf die Wohnung bezogen kann keine Duldung verlangt werden, weil die Baumaßnahmen über 4 Wochen zu erheblichen Beeinträchtigungen in der ganzen Wohnung führen würden, was in keinen vertretbaren Verhältnis zu einer möglichen Gebrauchswerterhöhung stehen würde. (LG Berlin, Az. 18 S 171/16)

Die Umstellung von Einrohrheizung auf eine Zweirohrheizung führt nicht generell zu einer nachhaltigen Energieeinsparung im Sinne des § 555b Nr. 1, 2 BGB. Der höhere Bedienungskomfort (nicht alle Heizkörper müssen beheizt werden) und keine Sichtbarkeit der Rohre durch Verlegung im Fußboden kompensiere nicht die Nachteile für den Mieter, die Wohnung mehrere Wochen nicht nutzen zu können. Deshalb brauche der Mieter diese Modernisiserung nicht dulden und könne der Vermieter bis zum Ende der Mietzeit abwarten. (LG Berlin, Az. 64 S 215/19, aus MM 5/2021, S. 28)

Die Umstellung vom Einrohrsystem der Heizung auf das Zweirohrsystem im Haus stellt eine energetische Modernisierung dar, weil nicht mehr alle Heizkörper betrieben werden müssen, wenn eigentlich nur ein Heizkörper beheizt werden soll. Allerdings kann der Modernisierungsvorteil verlorengehen und eine nicht duldungspflichtige Härte darstellen, wenn die neuen Heizungsrohre im Fußboden verlegt werden sollen und deswegen sämtliche Räume über mehrere Wochen nicht mehr nutzbar wären. (LG Berlin, Az. 64 S 215/19, aus: GE 2021, S. 1265)
Anmerkung: Zur Ablehnung einer Duldungspflicht trug bei, dass in leerstehenden Wohnungen die Einrohrsysteme nicht ausgetauscht wurden und sogar bei einem Einbau von Fußbodenheizung und damit verbundener Nichtnutzbarkeit der Wohnung keine Duldung verlangt werden und der Vermieter bis zum Ende des Mietverhältnisses warten könne (*siehe*: LG Berlin, Az. 64 S 145/17)

Wird ein 28 Jahre alter Heizkessel gegen einen neuen modernen Heizkessel ausgetauscht, ist das keine „*energetische*“ Modernisierung, wenn der alte Heizkessel im Winter öfter ausfiel und repariert werden musste. Der Austausch ist somit eine notwendige Instandsetzung, dessen Kosten nicht auf die Mieter als Modernisierung umgelegt werden können. (LG Berlin, Az. 64 S 73/17, aus: WuM 2018, S. 212)

Der Mieter muss den Austausch der Kohleöfen gegen eine Gas-Etagenheizung als Modernisierung dulden. (LG Berlin, Az. 65 S 144/15)

Der Mieter muss die Beseitigung der Gas-Etagenheizung und den Anschluss an eine Zentralheizung als kombinierte Heiz- und Warmwasseranlage nicht dulden, wenn durch Gutachten festgestellt wurde, dass bei üblichem Nutzungsverhalten in der Wohnung keine Endenergie nachhaltig eingespart werde. (LG Berlin, Az. 67 S 318/15, aus: MM 8/2020, S. 29)

Hat der Mieter auf Grundlage einer Modernisierungsvereinbarung mit dem Vermieter eine Gas-Etagenheizung eingebaut und der Vermieter für die nächsten 10 Jahre auf Einbau einer eigenen Heizung verzichtet, kann der Vermieter nach Ablauf der Frist nicht einfach die Gasversorgung unterbrechen, um den Anschluss an die Zentralheizung zu erzwingen. Der Mieter muss die Modernisierung nicht dulden, wenn 1. die Ankündigung fehlerhaft war (keine Mitteilung über Umfang, Beginn und voraussichtliche Dauer der Arbeiten, keine Angabe über voraussichtliche Heizungskosten und zu erwartende Energieeinsparung) und 2. der Zentralheizungsanschluss nicht als duldungspflichtige „*energetische Modernisierung*“ mitgeteilt wurde. (LG Berlin, Az. 67 S 305/20)

Der Mieter muss die Beseitigung der Gas-Etagenheizung und Anschluss an die Zentralheizung mit Warmwasser nicht dulden, wenn in der Modernisierungsankündigung zur energetischen Verbesserung der vorhandenen Heizung nicht mitgeteilt wird, ob und welche Rohrleitungen und Heizkörper der vorhandenen Gas-Etagenheizung vorhanden bleiben oder ausgewechselt werden und bei Auswechselung keine Information über genaue Lage und Art der Heizkörper erfolgt. (AG Berlin Kreuzberg, Az. 7 C 39/22, aus: ME 428 November 2022, S. 27)

© Copyright Harald Grzegorzewski

Ein gesetzlich vorgeschriebener Austausch der Heizungsanlage ist keine Modernisierung, sondern gemäß § 10 EnEV eine Instandhaltung. (LG Bonn, Az. 6 S 78/20)
Anmerkung: Der Mieter muss den Austausch dulden, der Vermieter kann keine Modernisierungsumlage verlangen.

Lässt der Vermieter die defekte Heizung in der Wohnung ausbauen, kann der Mieter ohne besondere Vereinbarung nicht den Einbau einer Gas-Etagenheizung verlangen. Dem vertraglich zur Beheizbarkeit der Wohnung verpflichtete Vermieter steht die Wahl der Heizungsart frei. (LG Stralsund, Az. 8 T 94/23)

Lässt der Vermieter eine fast 30 Jahre alte Gas-Etagenheizung gegen eine neue Gas-Etagenheizung austauschen, liegt keine Modernisierung vor, weil die Lebensdauer der alten Heizung fast vollständig abgelaufen ist. (LG Berlin, Az. 65 S 65/22)

Lässt der Vermieter die alten Gas-Etagenheizungen in den Wohnungen des Hauses durch eine Gaszentralheizung mit Warmwasserversorgung ersetzen, kann wegen energetischer Modernisierung nach Abschluss der Arbeiten eine Mieterhöhung vorgenommen werden, wenn eine „durch die erfolgte bauliche Veränderung hervorgerufene messbare und dauerhafte Energieeinsparung zu erwarten ist“. Zur Feststellung kann auf „anerkannte Pauschalwerte“ zurückgegriffen werden und muss nicht erst über Jahre ein Vergleich der tatsächlichen Werte vor und nach der Modernisierung abgewartet werden. (BGH, Az. VIII ZR 283/23, aus: GE 2025, S. 537)

siehe auch: **Abwohnen von Einbauten**
siehe auch: **Heizkostenabrechnung**
siehe auch: **Mietermodernisierung: allgemein**
siehe auch: **Mietermodernisierung: speziell Heizung**
siehe auch: **Modernisierung und Ankündigung**
siehe auch: **Wärmecontracting**

Modernisierungsmaßnahme: Gegensprechanlage + Klingelanlage

Der Austausch einer vorhandenen Gegensprechanlage durch eine Videogegensprechanlage (Sprechstelle mit Bildschirm) ist eine duldungspflichtige Modernisierungsmaßnahme. (LG Berlin, Az. 67 S 318/15, aus: GE 2020, S. 1560)

Der Austausch einer Gegensprechanlage gegen eine Videogegensprechanlage ist eine nachhaltige Gebrauchswerterhöhung im Sinne von § 555b Nr. 4 BGB, da hierdurch die Sicherheit erhöht werde und deshalb vom Mieter zu dulden. Das Alter der phonetischen Gegensprechanlage ist unerheblich. (LG *Berlin, Az. 64 S 215/19, aus:* MM 5/2021, S. 28)

Der Austausch einer funktionstüchtigen analogen Klingelanlage gegen eine digitale Klingelanlage, die nur per Telefon, Smartphone oder Laptop bedient werden kann, ist keine duldungspflichtige Modernisierung. Hat der Vermieter eigenmächtig den Austausch vorgenommen, kann der Mieter Wiederherstellung der alten Klingelanlage verlangen. (AG Berlin Charlottenburg, Az. 202 C 105/22)
Anmerkung: Vom Mieter könne nicht Anschaffung und ständige Betriebsbereitschaft eines dieser Geräte verlangt werden, nur um weiterhin über eine funktionierende Klingelanlage zu verfügen.

siehe auch: **Modernisierung und Ankündigung**

Modernisierungsmaßnahme: Hauseingang

Wird die Hauseingangstür überdacht, stellt das eine Modernisierung dar. (LG Berlin, Az. 64 S 170/02, aus: GE 2003, S. 123)

Modernisierungsmaßnahme: Induktionsherd

siehe: **Modernisierungsmaßnahme: Elektroherd statt Gasherd**

Modernisierungsmaßnahme: Instandhaltung

© Copyright Harald Grzegorzewski

siehe: **Instandhaltung**
siehe: **Modernisierung und Mieterhöhung**

Modernisierungsmaßnahme: Isolierglasfenster

Der Einbau von Isolierglasfenstern in Küche und Bad stellt keine Wohnwertverbesserung dar. (LG Berlin, Az. 64 S 147/96, aus: GE 1997, S. 491)

Der Ersatz von alten Isolierglasfenstern (hier: 30 Jahre alt) durch neue Isolierglasfenster stellt nur dann eine Wohnwertverbesserung gemäß § 559 BGB dar, wenn im Mieterhöhungsverlangen nach § 559 b Abs. 1 BGB der Zustand der alten Fenster und die Beschaffenheit der neuen Fenster so detailliert beschrieben werden, dass der Mieter einen Vergleich durchführen und den "*Energiespareffekt*" auf Grundlage z. B. einer angegebenen Wärmeberechnung nachvollziehen kann. Fehlen diese genauen Angaben, ist die Mieterhöhung unwirksam. Wurden durch die Modernisierung fällige Instandsetzungsarbeiten vermieden (hier: die Reparatur einer Terrassentür), müssen diese eingesparten Reparaturkosten als "*fiktive*" Instandsetzungskosten von den Gesamtkosten abgezogen werden, bevor der umlagefähige Modernisierungszuschlag ausgerechnet wird. Werden gleichzeitig auch Fenster und Haustüren im Treppenhaus gegen Isolierglasfenster und -türen ausgetauscht, müssen diese Kosten ebenfalls von den Gesamtkosten abgezogen werden, weil sie keine Modernisierung gemäß § 559 BGB darstellen. (BGH, Az. VIII ZR 47/05)

Um die Miete nach Austausch der Holzdoppelkastenfenster gegen Isolierglasfenster erhöhen zu können, genügt es, wenn der Vermieter gegenüber dem Mieter die durch Isolierglasfenster eintretende Energieeinsparung beschreibt, indem der erzielbare Wärmedämmwert und die erreichbare Schallschutzklasse angegeben werden. Eine Wärmebedarfsmessung ist nicht erforderlich. Will der Mieter die angegebenen Werte überprüfen, muss er sich auf eigene Kosten sachkundig machen. (BGH, Az. VIII ZR 156/03)

Der Austausch von Doppelkastenfenster gegen Isolierglasfenster stellt nicht „*automatisch*“ eine Verbesserung des Wärmeschutzes dar. Um Austausch und Modernisierungszuschlag durchzusetzen, muss der Vermieter bei Ankündigung der Umbaumaßnahme den Nachweis einer Wärmedämmung erbringen. Ohne diesen Nachweis ist ein Modernisierungszuschlag unwirksam. (LG Berlin, Az. 67 S 90/07, aus: Tsp 07.02.2009, S. I 1)
Anmerkung: Die Frage, ob ohne diesen vorab erbrachten Wärmedämmungsnachweis die Umbaumaßnahme vom Mieter geduldet werden muss, ließ das Gericht ungeklärt, weil es im Prozess nur um die Mieterhöhung infolge Modernisierung ging.

Der Austausch von Doppelkastenfenstern gegen Isolierglasfenster muss hinsichtlich Material und Einbau technisch dem neuesten Standard entsprechen, um als Modernisierungsmaßnahme zu gelten und eine Mieterhöhung zu rechtfertigen. Hat sich gutachtlich nachweisbar die Wohnsituation nicht verbessert, liegt ein Sachmangel vor und kann der Mieter Beseitigung des Sachmangels beanspruchen. (AG Berlin Köpenick, Az. 5 C 117/05, aus: GE 2007, S. 1556; LG Berlin, Az. 67 S 64/07, aus: GE 2008, S. 931)
Fall: Nach dem Einbau der Isolierglasfenster war der Straßenlärm mehr als vorher in der Wohnung zu hören und ergab ein Gutachten, dass die Lärmimmission infolge mangelnder Schallisolierung über den Grenzen der DIN 4109 liegt.
Anmerkung: Unberücksichtigt blieb im Verfahren, ob neben dem Mangelbeseitigungsanspruch auch ein Anspruch besteht, den Modernisierungszuschlag zurückbehalten zu dürfen bis der Mangel beseitigt ist.

Der Austausch vorhandener Holzkastendoppelfenster und Einfachfenster durch Isolierglasfenster (2-fach mit Wärmeschutzglas 4/16/4 UW 1,1 W/m²k) stellt eine duldungspflichtige energetische Modernisierung dar. (LG Berlin, Az. 67 S 318/15, aus: GE 2020, S. 1560)

Der Einbau von Isolierglasfenstern in ein „*historisches Gebäude*“ kann grundsätzlich denkmalrechtlich nicht genehmigt werden. Nur wenn die Bausubstanz derart mangelhaft ist, dass eine Erhaltung nicht möglich ist, darf ein „*Austausch gegen in Material, Gestaltung und Funktion gleiche Ersatzfenster*“ erfolgen. (VG Berlin, Az. 16 A 15/06, aus: GE 2008, S. 277)

© Copyright Harald Grzegorzewski

Anmerkung: Ein Rückbau wurde vom Gericht nicht angeordnet, wohl aber darauf hingewiesen, dass bei einer erneuten Instandsetzung der Fenster von der Behörde die Rekonstruktion des denkmalgemäßen Zustands verlangt werden kann.

Wurden in einem denkmalgeschütztem Gebäude nachträglich nicht dem Originalbild entsprechende Holzfenster eingebaut, können später diese Holzfenster gegen Kunststofffenster ausgewechselt werden, weil diese Holzfenster nicht unter den Denkmalschutz des Gebäudes fallen. Bedingung ist, dass durch die Kunststofffenster keine weitere Beeinträchtigung des Erscheinungsbildes eintritt. (BVerwG, Az. 7 B 28/08)

Der Einbau großflächiger bodentiefer Fenster anstelle vorhandener Fenster in einer Parterrewohnung, die ab Hüfthöhe beginnen, ist nicht zwingend eine Modernisierung; denn dem Vorteil eines größeren Lichteinfalls steht der Nachteil entgegen, dass sich auch der Blickeinfall von draußen vergrößert, was gerade bei einer Raumnutzung als Schlafzimmer mehr als unerträglich ist und deshalb vom Mieter nicht geduldet werden muss. (LG Berlin, Az. 64 S 145/17, aus: GE 2018, S. 1061)

Wird ein Isolierglasfenster in der Speisekammer eingebaut und lässt sich anders als das Einfachfenster nur teilweise öffnen, liegt keine Modernisiserung vor, die eine Mieterhöhung rechtfertigt. Und sind beim Isolierglasfenster in der Küche noch Ritzen zur Außenwand unverputzt, gilt diese Modernisierung als nicht abgeschlossen, weshalb die deswegen angekündigte Mieterhöhung noch nicht zulässig ist. (AG Berlin Charlottenburg, Az. 202 C 374/17, aus: GE 2018, S. 1284)

Der Austausch defekter Holzfenster durch moderne Kunststofffenster ist keine Modernisierung, sondern eine „*modernisierende Instandsetzung*“, weil nicht Verbesserung der Technik bzw. Energieeinsparung der Anlass sind, sondern der Austausch nicht mehr reparierbarer Holzfenster. (LG Frankfurt/Main, Az. 2-13 S 78/19)

siehe auch: **Instandhaltung und Isolierglasfenster statt Holzkastendoppelfenster**
siehe auch: **Modernisierung und Ankündigung**
siehe auch: **Schimmelbildung**

Modernisierungsmaßnahme: Kabelanschluss

Seit Einführung des digitalen Fernsehens, wodurch über eine vorhandene Gemeinschaftsantenne und einen vom Mieter anzuschaffenden Decoder (Set-Top-Box) bis zu 25 Fernsehsender empfangen werden können (im Gegensatz zu 5 deutschsprachigen Sendern früher), stellt die einfache Umstellung auf Kabelfernsehen nicht ohne Weiteres eine Wertverbesserung der Wohnung und damit eine umlagefähige Modernisierung dar. (AG Berlin Neukölln, Az. 13 C 132/03, aus: MM 4/04, S. 38; LG Berlin, Az. 63 S 49/04, aus: GE 2004, S. 964)

Wird der Fernsehempfang durch Kabelanschluss oder Gemeinschafts-Satellitenantenne ermöglicht, stellt diese Maßnahme eine Modernisierung der Wohnung dar und erlaubt eine entsprechende Anhebung der Miete. Davon kann sich kein Mieter anschließend wieder befreien und Mietsenkung in Höhe des Modernisierungszuschlages verlangen, indem er sich eine Set-Top-Box zulegt und über eine Zimmerantenne seine Fernsehprogramme empfängt. Die Modernisierung betrifft jede Wohnung unabhängig davon, ob der Mieter diese Modernisierung nutzt. (AG Berlin Lichtenberg, Az. 5 C 4/03, aus: GE 2004, S. 629)

Modernisierungsmaßnahme: Terrasse

Für eine Parterrewohnung im Hinterhaus ist die Errichtung einer Terrasse mit bodentiefer Terrassentür, von wo aus die Müllstandsfläche im Blickfeld liegt, von vorbei gehenden Mietern und Hausbesuchern in die Wohnung eingesehen werden und durch darüber neu angebaute Balkone eine weitere Verdunkelung ausgehen kann, keine zu duldende Modernisierung. (AG Berlin Charlottenburg, Az. 216 C 98/16)

Wird der Balkon abgebaut und durch eine Terrasse ersetzt, weil es modernem Standard entspreche, liegt dennoch keine Modernisierung vor. (LG Lübeck, Az. 14 S 161/16, aus: WuM 2018, S. 511)

© Copyright Harald Grzegorzewski

siehe auch: **Modernisierungsmaßnahme: Balkon**
siehe auch: **Modernisierungsmaßnahme: Wintergarten**

Modernisierungsmaßnahme: Treppe zum Garten

Der Bau einer Verbindungstreppe von Erdgeschosswohnungen in den stellt eine Modernisierung dar. (AG Hannover, Az. 484 C 9807/07, aus: ZMR 2008, S. 250)
Anmerkung: Obgleich es sich hier eine Eigentumswohnung ging, dürfte auch bei Mietwohnungen die Verbindungstreppe eine Modernisierung darstellen.

Modernisierungsmaßnahme: Wärmedämmung

Wird an einen Teil des Hauses Wärmedämmung der Außenwände angebracht, können die Kosten als Modernisierung auf die Mieter, deren Wohnungen direkten Nutzen von der Wärmedämmung haben, umgelegt werden. Es ist nicht unbillig und für den Vermieter nicht verpflichtend, die Kosten auf alle Wohnungen, also auch auf die "*Innenwohnungen*", umzulegen. (KG Berlin, Az. 8 U 204/05, aus: GE 2006, S. 714)
Anmerkung: Wärmedämmmaßnahmen, die für die Wohnungen keine Energieeinsparung bewirken, gelten nicht als Modernisierung im Sinne des § 559 BGB.

Wird eine Wärmedämmung der Außenfassaden angekündigt, muss keine Wärmebedarfsrechnung vorgelegt werden. Stattdessen Angaben über die alten und neuen Wärmedurchgangskoeffizienten (k- bzw. u-Wert) erforderlich. War die Fassade instandsetzungsbedürftig, können nicht die gesamten Kosten als Modernisierung angesetzt werden. Von den Gesamtkosten sind die eingesparten Instandsetzungskosten abzuziehen. (KG Berlin, Az. 8 U 204/05, aus: GE 2006, S. 714)

Fand eine Wärmedämmung der Fassade statt, können nicht die gesamten Kosten als Modernisierung auf die Mieter umgelegt werden, wenn die Fassade instandsetzungsbedürftig war und die Kosten der Instandsetzung durch die Modernisierung eingespart wurden. Von den Gesamtkosten sind die fiktiv eingesparten Instandsetzungskosten abzuziehen. (LG Berlin, Az. 63 S 252/12, aus: GE 2013, S. 419)

Wird eine Wärmedämmung nur für die Fassade angekündigt und unter Einhaltung aller öffentlich-rechtlichen und technischen Vorschriften fünf Monate später angebracht, kann der Mieter nicht per einstweiligen Verfügung die Arbeiten stoppen mit der Begründung, er werde in seinem Besitz gestört. (AG Schöneberg, Az. 16 C 341/15)
Anmerkung: Anders hätte der Fall gelegen, wäre die Maßnahme nicht rechtzeitig vorher angekündigt worden, wie ein Urteil des Landgerichts Berlin zeigt, wo einer einstweiligen Verfügung entsprochen wurde, weil die schriftliche Ankündigung der Arbeiten fehlte (Az. 65 T 162/13)

Wird eine Wärmedämmung im Dachgeschoss durchgeführt und betrifft direkt nur die im obersten Geschoss liegende Wohnung, können die Kosten als Modernisierung auch auf die darunter liegenden Wohnungen umgelegt werden, wenn die Wärmedämmung im gesamten Gebäude zu einer Energieeinsparung führt. (LG Münster, Az. 8 S 131/09)

Wird eine Wärmedämmung des Dachbodens und der Fassadenflächen durchgeführt und sollen die Mieten um die Modernisierungskosten angehoben werden, müssen die alten und neuen Wärmedurchgangskoeffizienten angegeben werden, um die Energieeinsparung ausreichend zu begründen. Nur pauschal eine Energieeinsparung zu behaupten, genügt nicht. (AG Berlin Wedding, Az. 6a C 281/13

Werden Putz der Fassade, Fenster und Türen, Dach und Dachschrägen erneuert, ohne durch die Energieeinsparverordnung verpflichtet zu sein, können die Kosten nicht auf die Mieter umgelegt werden. (VG Berlin, Az. 16 K 31/10)

Unterlässt der Vermieter die Wärmedämmung im Dachgeschoss über der obersten Wohnung, hat der Mieter dieser Wohnung keinen Schadenersatzanspruch wegen höherer Betriebs- und Heizkosten. (LG Berlin, Az. 63 S 181/10, aus: GE 2011)

© Copyright Harald Grzegorzewski

Wird an den Brandmauern eine Wärmedämmung angebracht und ist eine nicht an diesen Wänden liegende Wohnung nicht an das Fernwärmenetz angeschlossen, sondern hat seine eigene Gas-Etagenheizung, kann für diese Wohnung kein Modernisierungszuschlag für Energieeinsparung verlangt werden. (LG Berlin, Az. 65 S 56/12, aus: GE 2014, S. 874)

Werden für die Hoffassade und die Brandwand ein Vollwärmeschutz, für den Dachboden eine Dämmung und für Kohleöfen Abriss und Anschluss der Wohnungen an ein Fernwärmenetz angekündigt, muss keine Angabe zur Energieeinsparung und Größe der einzelnen Heizkörper vorgenommen werden. Der Hinweis auf die Energieeinsparung genügt formal, um eine Duldung der Modernisierung zu verlangen. (AG Berlin Tempelhof-Kreuzberg, Az. 14 C 286/13, aus: GE 2014, S. 1205)
Anmerkung: Der Umstand, dass der Altbau eine Außenwandstärke von über 40 cm und dadurch genügend Isolierung aufweise, blieb hinsichtlich der pauschal unterstellten Energieeinsparung unberücksichtigt.

Eine Wärmedämmung ist auch dann als Modernisierung zu dulden, wenn das Dämmmaterial aus feuergefährlichem Polystyrol besteht. (AG Berlin Mitte, Az. 17 C 158/16)

Eine Wärmedämmung des Dachbodens steht der Wärmedämmung des Daches gleich, weshalb die Mieter der obersten Etage die Zustimmung zur Modernisierung nicht verweigern dürfen. Ob über dem Treppenhaus die Dämmung fehlt, ist unerheblich. (AG Coesfeld, Az. 11 C 134/16, aus: WuM 2018, S. 37)

Die Kosten einer Wärmedämmung der Fassade können nicht auf eine Dachgeschosswohnung umgelegt werden, wenn diese Wohnung oberhalb der wärmegedämmten Fassade liegt und mit Ofen beheizt wird und somit nicht von der Wärmedämmung profitiert. Das wäre nur der Fall bei Anschluss an die Zentralheizung, weil eine Senkung der Heizkosten dann auch diese Wohnung betreffen würde. (LG Berlin, Az. 63 S 277/18, aus: GE 2019, S. 1579)

siehe auch: **Instandhaltung: Isolierglasfenster statt Holzkastendoppelfenster**
siehe auch: **Modernisierungsmaßnahme: Isolierglasfenster**

Modernisierungsmaßnahme: Wasserzähler

Der Einbau von Wasserzählern stellt eine Modernisierung dar und rechtfertigt die gesetzlich zulässige Mieterhöhung. (AG Hamburg-Blankenese, Az. 518 C 99/02, aus: ZMR 2003, S. 270)

siehe auch: **Wasserzähler**

Modernisierungsmaßnahme: Wintergarten

Der Umbau eines Balkons zum Wintergarten stellt keine Modernisierung dar und muss vom Mieter nicht geduldet werden. (LG Berlin, Az. 64 S 507/96, aus: GE 1997, S. 1031)

siehe auch: **Modernisierungsmaßnahme: Terrasse**
siehe auch: **Modernisierungsmaßnahme: Wintergarten**

Modernisierungsmaßnahme: Wohnungsgröße

Sollen im Rahmen einer Modernisierung des Badezimmers zwei kleine Räume in der Wohnung verschwinden, um dem Badezimmer mehr Fläche zu verschaffen, so braucht der Mieter diese Baumaßnahme nicht zu dulden; denn die Vergrößerung des Badezimmers und der damit verbundene Zugewinn eines Fensters stellt keine duldungspflichtige Wohnwertverbesserung dar, wenn dadurch zwei separate Räume der Wohnung wegfallen. (LG Berlin, Az. 65 S 147/03, aus: Tsp 25.06.2005, S. I 1)

Vergrößerung der Wohnung ist keine Modernisierung. Soll in der Wohnung ein Zimmer vergrößert und ein weiteres Zimmer hinzukommen, muss der Mieter diese Baumaßnahmen nicht dulden. Weder erhöhe sie den Gebrauchswert der Wohnung noch schaffen sie neuen Wohnraum im Sinne weiterer Wohnungen. (AG Berlin Charlottenburg, Az. 232 C 177/17 und LG Berlin, Az. 64 S 37/18)

© Copyright Harald Grzegorzewski

Anmerkung 1: Amtsgericht und Landgericht hoben hervor, dass „*neuer Wohnraum*“ im Sinne § 555b Nr. 7 BGB nicht für eine Wohnungsvergrößerung, sondern nur für weitere neue Wohnungen gelte, z. B. wenn ein Dachboden ausgebaut werde oder ein Neubau an das Vorderhaus angebaut werde.
Anmerkung 2: In einem ähnlichen Fall hatte der BGH betont, dass umfassende Baumaßnahmen, die eine Wohnung „*grundlegend*“ ändern, indem weitere Räume hinzukommen und den Grundriss der Wohnung ändern, keine Modernisierung darstellen und vom Mieter nicht geduldet werden müssen (siehe unter: Az. VIII ZR 28/17)

Modernisierungsmaßnahme: Wohnungstür

Wird die alte DDR-typische Wohnungstür aus Presspappe durch eine Massivholztür mit Türspion und Sicherheitsüberschlag im Schließzylinder ersetzt, handelt es sich um eine Modernisierung gemäß § 3 MHG (§§ 559 - 559 b BGB neue Fassung), die eine entsprechende Mieterhöhung rechtfertigt. (AG Berlin Hohenschönhausen, Az. 7 C 66/00, aus: GE 2000, S. 1035)

Modernisierungsmaßnahme: Zentralheizung statt Gas-Etagenheizung

siehe: **Abwohnen von Einbauten**
siehe: **Modernisierungsmaßnahme: Gas-Etagenheizung oder Zentralheizung**
siehe: **Modernisierung und Ankündigung**

Modernisierungsverzicht

siehe: **Abwohnen von Einbauten**
siehe: **Mietermodernisierung: allgemein**
siehe: **Mietermodernisierung: speziell Heizung**
siehe: **Modernisierungsmaßnahme: Gas-Etagenheizung oder Zentralheizung**
siehe: **Modernisierung und Ankündigung**

Modernisierung und Ankündigung

Eine Modernisierung muss grundsätzlich angekündigt werden. Eine formularmäßige Vereinbarung im Mietvertrag, wonach der Mieter mit jeder zukünftigen Modernisierung einverstanden sei, ist unwirksam. (LG Leipzig, Az. 8 O 3429/08, aus: GE 2010, S. 847)

Der Vermieter hat die Modernisierung ausreichend angekündigt, wenn die Baumaßnahmen detailliert beschrieben werden, die Verteilung der Heizkörper und Strangführung in der Wohnung dargelegt wird, die voraussichtlichen Kosten und deren Umlage aufgeschlüsselt werden, die voraussichtliche Mieterhöhung und der Heizwärmebedarf berechnet wird. (LG Berlin, Az. 64 S 35/97, aus: GE 1997, S. 616)

Sind Bauarbeiten im Haus geplant, müssen die Mieter drei Monate vor Beginn der Arbeiten schriftlich über Umfang und Dauer der Baumaßnahmen informiert werden. Stellen die Baumaßnahmen eine umlagefähige Modernisierung dar, muss zusätzlich über den Umfang der vermutlichen Mieterhöhung informiert werden. (LG Berlin, Az. 63 T 71/04)

Soll eine Gas-Etagenheizung eingebaut werden, müssen im Ankündigungsschreiben Anzahl und Größe der Heizkörper, ihr Anbringungsorte in jedem Raum, Größe und Anbringungsort der Therme in der Küche und der Verlauf der Kupferleitungen detailliert genannt werden, damit der Mieter sich ein konkretes Bild vom Umfang der Modernisierungsarbeiten in der Wohnung machen kann, "*was wo wie installiert*" werden soll. Fehlen diese Angaben, ist der Mieter nicht zur Duldung der Modernisierung verpflichtet. (AG Berlin Mitte, Az. 22 C 24/06, aus: GE 2006, S. 1296)
Anmerkung: Das Gericht wies darauf hin, dass die Ankündigung einer Modernisierung nicht "*heilbar*" ist. Demnach bleibt einem Vermieter nur, die Modernisierung mit allen Details und einer verständlichen Skizze und unter Einhaltung der Dreimonatsfrist erneut anzukündigen.

© Copyright Harald Grzegorzewski

Soll die Heizungsanlage modernisiert werden, muss in der Ankündigung der Verlauf der Heizungsrohre dargelegt werden. Typ und Stärke der Heizkörper brauchen nicht benannt werden. (LG Berlin, Az. 67 S 422/09)
Anmerkung: Hintergrund der Entscheidung ist der Umstand, dem Mieter Gelegenheit zu geben, über Umstellen der Möbel oder Neumöblierung frühzeitig informiert zu sein.

In der Klage auf Duldung des Einbaus einer Gas-Etagenheizung muss der genaue Verlauf der Rohrleitungen in der Wohnung angegeben werden. Fehlen diese Angaben, ist der Klageantrag zu unbestimmt. (KG Berlin, Az. 8 W 48/04, aus: GE 2004, S. 1231)
Anmerkung: Nur der Hinweis, die Kupferrohre der Ringleitung würden entlang der Scheuerleisten über Putz verlaufen, reichte dem Gericht nicht aus.

Der Mieter muss nicht den Anschluss an eine Gas-Zentralheizung dulden, wenn er bereits über eine Gas-Etagenheizung verfügt. Das gilt auch, wenn die Gas-Etagenheizung mit Zustimmung des Vermieters eingebaut wurde. (LG Berlin, Az. 67 S 84/02, aus: MM 5/02, S. 45)

Der Mieter muss beim Anschluss seiner Gas-Etagenheizung an eine Gas-Zentralheizung den Austausch der Heizkörper nicht dulden, wenn Plattenheizkörper bereits vorhanden sind und mit der Zentralheizung genutzt werden können; denn ein Mieter muss keine Arbeiten dulden, die der Herstellung von Einrichtungen dienen, die bereits vorhanden sind. (AG Berlin Pankow-Weißensee, Az. 7 C 52/14)

Auch, wenn die Wohnung über eine Gas-Etagenheizung verfügt, muss der Mieter den Anschluss der Wohnung an ein Fernwärmenetz mit Kraft-Wärme-Koppelung als Modernisierung dulden wegen allgemeiner und objektiver Einsparung von Primärenergie. Ob auch für die einzelne Wohnung weniger Energie verbraucht wird, ist unerheblich. (LG Berlin, Az. 63 S 250/06, aus: GE 2007, S. 849)
Anmerkung: Hintergrund ist die Norm der DIN V 4701-10:2001-02, wonach der Primärenergiefaktor bei Kraft-Wärme-Koppelung bei 0,7 liegt, bei einer Gas-Etagenheizung hingegen bei 1,1.

Hat der Vermieter sich gegenüber dem Mieter in einer Modernisierungsvereinbarung verpflichtet, nach Einbau der genehmigten Gas-Etagenheizung keine weiteren Modernisierungsmaßnahmen ohne Zustimmung des Mieters durchzuführen mit Ausnahme von energiesparenden Maßnahmen, so muss später der Mieter den Einbau einer Zentralheizung dulden, wenn sie nachweislich Energie einspart und Abgase reduziert. (LG Berlin, Az. 67 S 285/05, aus: GE 2007, S. 294)

Der Austausch alter gegen neue Fenster zur Energieeinsparung muss für den Mieter nachvollziehbar die Energieeinsparung durch Angabe beider U-Werte im Ankündigungsschreiben der Modernisierung darlegen. Fehlen diese Daten, ist die Ankündigung formal unwirksam und muss der Mieter den Fensteraustausch nicht dulden. (AG München, Az. 424 C 19779/09, aus: Tsp 29.05.2010, S. I 1)
Anmerkung: Der U-Wert bei Fenstern gibt an, wie viel Wärme von innen nach außen fließt und damit verloren geht. Umso niedriger der U-Wert, desto geringer ist der Wärmeverlust bzw. desto besser ist die Wärmedämmung.

Bleibt bei der Ankündigung des Zentralheizungseinbaus der Verlauf der Rohrleitungen und der Verbleib der Speisekammer ungeklärt, braucht der Mieter die Modernisierung nicht zu dulden. (AG Berlin Neukölln, Az. 18 C 402/03, aus: GE 2004, S. 1458)
Anmerkung: Unklar und aus beigefügten Skizzen war nicht ersichtlich, wo die Steigestränge und Rohrleitungen verlaufen, wo Wanddurchbrüche stattfinden und ob die Speisekammer von Heizungsrohren durchzogen wird und damit den in Berliner Wohnungen üblichen Charakter als Kühlraum verliert.

Ein Mieter, dessen Wohnung nicht an die Zentralheizung angeschlossen wird, muss trotzdem die Verlegung der Heizungs- und Wasserrohre durch seine Wohnung zur darüber liegenden Wohnung dulden. (LG Berlin, Az. 63 S 86/11)

Der Ankündigung einer Modernisierung muss keine zentimetergenaue Grundrisszeichnung beigefügt sein, wenn im Zuge der Baumaßnahmen eine Wand versetzt wird (hier: Beseitigung der Speisekammer, um das Badezimmer zu vergrößern). Es genügt die Mitteilung der Maße im Text und in der Skizze, um dem Mieter die Gelegenheit zu geben, mit Hilfe eines Zollstocks die Veränderungen nachvollziehen und

© Copyright 1999 Harald Grzegorzewski

prüfen zu können, ob die Modernisierung für ihn eine Verschlechterung seiner Wohnverhältnisse darstellt. Abweichungen von 10 cm sind hierbei unerheblich. (LG Berlin, Az. 67 S 19/05, aus: GE 2005, S. 919)

Die Ankündigung der Modernisierung muss nicht detailliert alle Maßnahmen und Auswirkungen der Modernisierung enthalten. Es genügt, wenn die Maßnahmen beschrieben werden und dem Mieter Kenntnis darüber verschafft wird, welche baulichen Veränderungen in der Wohnung stattfinden und um welchen Betrag die Miete ab welchem Datum angehoben wird. (BGH, Az. VIII ZR 242/10)

Die Ankündigung der Modernisierung muss einen detaillierten Ablaufplan der vorgesehenen Arbeiten enthalten. Bei Instandsetzungsarbeiten ist das nicht notwendig. (LG Berlin, Az. 65 T 73/18)

Bei der Modernisierungsankündigung muss die Höhe der zu erwartenden Heizkosten nicht angegeben werden, weil die tatsächliche Höhe vom individuellen Heizverhalten des Mieters abhängt, was der Vermieter nicht einschätzen kann. (AG Berlin Tempelhof-Kreuzberg, Az. 2 C 350/00, aus: MM 5/02, S. 39)

Der Mieter muss Modernisierungsarbeiten dulden und kann sie nicht als unzumutbare Härte ablehnen, wenn mit diesen Maßnahmen nur der ortsübliche Wohnungsstandard hergestellt wird. (AG Berlin Mitte, Az. 20 C 11/04, aus: GE 2004, S. 1234)

Eine Modernisierung ist für den Mieter zumutbar, wenn infolge der Modernisierungsmaßnahme die Miete einschließlich Betriebskosten 29 % des Einkommens des Mieters ausmacht. (LG Berlin, Az. 62 S 197/96, aus: GE 1996, S. 1555)

Eine Modernisierung muss vom Mieter nicht geduldet werden, wenn ihre anschließende Mieterhöhung bewirkt, dass der Mieter zukünftig über 33 % seines Einkommens für die Wohnung aufwenden muss. (LG Berlin, Az. 65 S 285/09, aus: GE 2010, S. 912)

Der Mieter muss die Modernisierung nicht dulden, wenn sie für ihn eine „*unzumutbare Härte*“ darstellt, indem ihm nach der errechneten Mieterhöhung nur noch rund 60 % seines Nettoeinkommens für das tägliche Leben verbleiben. (AG Hamburg, Az. 40b C 42/09, aus: GE 2010, S. 415)
Fall: Ein zweiter Balkon sollte angebaut werden, wodurch die Monatsmiete um ca. 50 € auf insgesamt 518,36 steigen würde. Bei einem Nettoeinkommen von rund 1.307 € würden dem Mieter nur 788 € zum Leben verbleiben. Für das Gericht zu wenig, weshalb die Modernisierung nicht geduldet werden muss.

Soll nach Ankündigung und Abschluss der Modernisierung die neue Bruttokaltmiete 34,6 % des Nettoeinkommens der Mieter betragen, kann der Mieter gemäß § 559 Abs. 4 BGB einen Härteeinwand gegen die Erhöhung geltend machen. Ob der Vermieter sich dabei am Mietspiegel orientierte oder nicht, ist unerheblich. (LG Berlin, Az. 66 S 250/19)

Geht dem Mieter eine Modernisierungsankündigung zu und erhebt er binnen eines Monats nach Zugang des Schreibens einen Härteeinwand aus finanziellen Gründen, genügt die Mitteilung, dass die zukünftige Bruttowarmmiete 30 % des Haushaltseinkommens übersteigen werde. Belege müssen nicht beigefügt werden. (LG Berlin, Az. 66 S 153/20, aus ME Juni 2021, S. 27)

Beim Härteeinwand gegenüber einer Mieterhöhung aus energetischer Modernisierung kommt nicht schematisch das Verhältnis von Miete und Nettoeinkommen in Betracht, sondern ist auch die Höhe des verbleibenden Nettoeinkommens zu berücksichtigen. Beträgt es bei dem alleinstehenden Mieter mehr als die Hälfte des durchschnittlichen Nettoeinkommens in Deutschland, liege kein Härtegrund vor, weil es genug für den allgemeinen Lebensbedarf sei. (LG Berlin, Az. 67 S 279/21, aus: GE 2022, S. 152)
Anmerkung: Unklar war, ob die Miete auf 562,51 € oder 792,51 € ansteigen werde; letzteres würde beim Nettoeinkommen von 2.131,85 € rund 37 % betragen.

Beim Härteeinwand aus finanziellen Gründen sind auch Umstände zu berücksichtigen, die erst „*in naher Zukunft*“ nach der Mieterhöhung eintreten, aber die Einkommenssituation maßgeblich beeinträchtigen werden; denn § 559 BGB enthält keine ausdrückliche Regelung, welcher Stichtag für die Ermittlung des dem Mieter zur Verfügung stehenden Einkommens anzusetzen ist. (LG Berlin, Az. 64 S 103/19)

© Copyright Harald Grzegorzewski

Anmerkung: Ankündigung der Mieterhöhung wegen Modernisierung am 25.10.2017, fällig wurde die höhere Miete ab 01.07.2018, Beginn einer vorzeitigen Pensionierung wegen 50-prozentiger Schwerbehinderung am 01.03.2019.

Geht dem Mieter die Modernisierungsmieterhöhung zu und droht wegen der höheren Miete ein Kostensenkungsverfahren durch das Jobcenter mit dem Risiko, die Wohnung zu verlieren, kann deswegen vom Mieter ein Härteeinwand erhoben werden. (LG Berlin, Az. 64 S 111/20)

Eine unzumutbare Härte liegt auch vor, wenn im Altbau Isolierglasfenster eingebaut werden sollen und dadurch die Gefahr erheblicher Feuchtigkeitsbildung entsteht. (LG Hamburg, Az. 334 S 35/94)

Hat der Mieter der angekündigten Modernisierung widersprochen und beginnt der Vermieter trotzdem mit den Arbeiten, kann der Mieter über eine einstweilige Verfügung auf Unterlassung die Beendigung der Arbeiten herbeiführen, um die Wohnung weiterhin ungestört nutzen zu können. (LG Berlin, Az. 67 S 105/14)
Anmerkung: Um die Modernisierung durchführen zu können, hätte der Vermieter vorher den Mieter erfolgreich auf Duldung verklagen müssen. Ohne Urteil liegt verbotene Eigenmacht vor und braucht der Mieter Lärm-, Geruchs- und Staubimmissionen und sonstige Gebrauchsstörungen nicht hinnehmen.

Hat der Mieter der Modernisierung widersprochen und erhebt der Vermieter Klage auf Duldung der Modernisierungsmaßnahmen, ist die Klage wegen unbegründeter Ankündigung und „*unzureichenden Angaben*“ abzuweisen, wenn keine genauen Bestimmungen und für den Mieter nachvollziehbaren Angaben zur Ausführung der einzelnen Modernisierungsarbeiten gemacht wurden. (AG Berlin Charlottenburg, Az. 237 C 517/16)
Anmerkung: Trotz scheinbar detaillierter Beschreibung der Modernisierung hielt das Gericht die Angaben für unbestimmt: Hinsichtlich neuer Heizung, wo das neue Zweirohrsystem anstelle des alten Einrohrsystems in Wand und Boden verlaufen soll und wie tief die Heizkörper sein sollen (z. B. müssen Heizkörper und Rohre für Brennwerttechnik mit geringeren Heiztemperaturen auskommen und haben deshalb andere Maße, um dieselbe Wärme abgeben zu können); hinsichtlich Wasser- und Elektroleitungen, wo in den Wänden und im Fußboden die neuen Leitungen verlaufen sollen; hinsichtlich Bad, wo das neue wandhängige WC anstelle des alten Stand-WC angebracht und wo der zusätzlich Handtuchtrockner eingebaut werden soll und wie groß das neue Handwaschbecken sein soll; hinsichtlich Holzkastendoppelfenster, welche Fenster Isolierglasfenster ausgetauscht werden und welche der Fenster 2-fach- bzw. 3-fach-Verglasung haben sollen; hinsichtlich neuer Wohnungstür, warum eine Massivholztür mit Metallbeschlag und 3 Schlössern gegen eine nicht näher bestimmte neue Tür ausgetauscht werden soll und aus welchem Material und mit welcher Verriegelung die neue Tür bestehen soll; hinsichtlich neuer Gegensprechanlage mit Video, wie lange und wo die Aufnahmen gespeichert und der Datenschutz gewährleistet werden sollen.

Hat der Mieter den angekündigten Modernisierungs- und Instandsetzungsarbeiten widersprochen und lässt der Vermieter trotzdem Monate später ein Gerüst aufstellen, um mit den Arbeiten beginnen zu können, kann der Mieter durch Erlass einer einstweiligen Verfügung die Arbeiten stoppen, weil sie eine erhebliche Beeinträchtigung durch Lärm, Geruch und Staub und eigenmächtige Besitzstörung an der Wohnung darstellen. (AG Berlin Charlottenburg, Az. 204 C 1004/14)
Anmerkung: Die Berufung gegen dieses Urteil wurde vom Landgericht einstimmig als unbegründet zurückgewiesen (Az. 18 S 259/14)

Wird ein Gerüst aufgestellt, um Balkone anzubauen, liegt eine erhebliche Besitzstörung vor und kann ein Mieter mit einstweiliger Verfügung vom Vermieter Unterlassung der Besitzstörung an der gemieteten Wohnung verlangen. Nicht verlangt werden kann (im vorliegenden Fall) der Rückbau schon befestigter Balkonteile und Abbau des Gerüsts, weil der Mieter frühzeitig von Gerüstaufstellung und Baubeginn wusste, weil auch Rechte anderer Mieter berührt werden, weil die Kosten unangemessen hoch sind und im Zweifel doppelt anfallen, falls im Hauptsacheverfahren (anschließendem Klageverfahren) anders entschieden wird, und weil infolge Ruhen der Arbeiten keine weitere Besitzstörung vorliegt. (LG Berlin, Az. 65 T 224/14, aus: GE 2015, S. 595)

Beginnen angekündigte Modernisierungs- und Instandsetzungsarbeiten und beantragt ein Mieter erst sechs Monate später eine einstweilige Verfügung, um die Arbeiten aus verschiedenen Gründen zu

© Copyright Harald Grzegorzewski

stoppen, liegt wegen des langen Wartens keine Dringlichkeit und somit kein Grund für eine einstweilige Verfügung vor. (LG Berlin, Az. 63 S 239/14)

Wird ein Gerüst aufgestellt und mit einer Plane verhängt, kann der Mieter eine Mietminderung wegen Verschattung der Wohnung und eingeschränkter Nutzbarkeit geltend machen. Eine einstweilige Verfügung, um die Bauarbeiten zu stoppen, ist nicht zulässig. Nur wenn der Besitz des Mieters an seiner Wohnung, dem Keller und anderen zur Mietsache gehörenden Räumlichkeiten beeinträchtigt ist, kann mittels einstweiliger Verfügung sofortiger Besitzschutz beantragt werden. (LG Berlin, Az. 63 S 203/14)

Das Gebot der Wirtschaftlichkeit ist für die Frage der Duldungspflicht unerheblich, solange die Modernisierungsmaßnahme eine Wohnwertverbesserung darstellt. (LG Berlin, Az. 67 S 27/04)

Wurde die geplante Modernisierung dem Mieter nicht gemäß § 554 Abs. 3 BGB drei Monate vor Beginn der Arbeiten mitgeteilt, sondern in einem kürzeren Zeitraum davor, darf die Miete dennoch nach § 559 Abs. 1 BGB erhöht werden. Die Erhöhung tritt dann nicht „*mit Beginn des dritten Monats*“ nach Zugang des Erhöhungsschreibens in Kraft, sondern erst weitere sechs Monate später. (BGH, Az. VIII ZR 6/07, aus: GE 2007, S. 1479)

Der Ankündigung durch den Vermieter braucht keine Berechnung der voraussichtlichen Mieterhöhung beigefügt sein, wenn der Vermieter mitteilt, dass durch die Modernisierung keine Mieterhöhung erfolgen wird. (OLG Bayern, Az. RE-Miet 1/00, aus: WuM 1/01, S. 16)

Unterschreibt der Wohnungsmieter die Modernisierungsankündigung, in der die spätere Mieterhöhung nur mit „*circa*“ angegeben ist, liegt keine Vereinbarung vor und kann nicht nach Abschluss der Arbeiten genau dieser Betrag als Mieterhöhung verlangt werden. Stattdessen hat der Vermieter gemäß § 559b BGB eine detaillierte Mieterhöhungserklärung abzugeben. (AG Görlitz, Az. 5 C 439/14, aus: WuM 2016, S. 302)

Eine Modernisierungsankündigung braucht weder eine Erläuterung zur Heizkostenersparnis noch eine Berechnung zum Instandsetzungsabzug und der tatsächlichen Mieterhöhung enthalten. Es genügt die Angabe einer ungefähren Mieterhöhung, weil die Ankündigung keine Vorwegnahme der späteren Mieterhöhungserklärung darstellt. (LG Berlin, Az. 63 S 273/04, aus: GE 2005, S. 1491)

Bei der Ankündigung mehrerer Modernisierungsmaßnahmen genügt es nicht, den Gesamtbetrag der Mieterhöhung anzugeben. Stattdessen muss für jede einzelne Maßnahme die geplante Mieterhöhung ausgewiesen werden. Nur so kann der Mieter entscheiden, welche Maßnahme er dulden und welche Maßnahme wegen unzumutbarer Härte nicht geduldet werden muss und sein Sonderkündigungsrecht gemäß § 555e BGB begründet. (LG Berlin, Az. 63 S 267/12, aus: GE 2013, S. 747)

Die Modernisierung der Heizungsanlage (hier: Austausch der Ofenheizung gegen Gaszentralheizung) muss hinsichtlich Energieeinsparung genau begründet sein. (LG Berlin, Az. 65 S 209/12)
Anmerkung: Gemäß des im Mai 2013 in Kraft getretenen neuen Paragraphen § 555c Abs. 3 BGB genügt es, „*insbesondere hinsichtlich der energetischen Qualität von Bauteilen auf allgemein anerkannte Pauschalwerte Bezug nehmen*.“

Soll die Wohnung an das Fernwärmenetz angeschlossen werden und zu diesem Zweck die Gas-Etagenheizung entfernt werden, muss die Modernisierungsankündigung detailliere Angaben zu den Umbaumaßnahmen und zu den anfallenden Heizungskosten enthalten, damit der Mieter die Folgen hinsichtlich Mietgebrauch und Miethöhe beurteilen kann. Fehlen diese Angaben, muss der Mieter die Modernisierung nicht dulden. (LG Berlin, Az. 65 S 56/12, aus: GE 2014, S. 874)

Der Mieter muss aus Härtegründen die Modernisierung nicht dulden, wenn das ganze Haus saniert wird und er deswegen rund 14 Monate lang auszuziehen soll. (LG Berlin, Az. 63 S 446/12, aus: GE 2014, S. 55)
Anmerkung: Gemäß § § 555d BGB entfällt die Duldungspflicht, wenn die Modernisierungsmaßnahme eine Härte für den Mieter bedeuten würde.

© Copyright Harald Grzegorzewski

Der Mieter muss eine Modernisierung in Verbindung mit Instandsetzungsarbeiten aus Härtegründen nicht dulden, wenn ein monatelanger Auszug wegen der umfangreichen Arbeiten notwendig wird. (LG Berlin, Az. 65 S 301/15)
Anmerkung: Geplant war eine Bauzeit von 12 Monaten mit umfangreichen Arbeiten im Treppenhaus, an der Fassade und in der Wohnung: Umbau von Bad und Küche, Austausch der Fenster, der Fußböden, Neuverlegung der Elektroleitungen und Anbau weiterer Balkone. Eine Ersatzwohnung wurde nicht angeboten, eine Unterstützung bei der Suche nicht zugesagt, Anfragen nach Kostenübernahme blieben unbeantwortet.

Der Mieter muss eine umfassende Modernisierung nicht dulden, wenn sie für ihn eine so große finanzielle und gesundheitliche Härte darstellt, dass ein „*lebensbedrohliches Ausmaß*“ für ihn nicht ausgeschlossen werden kann. (LG Berlin, Az. 67 S 66/14)

Der Mieter muss eine energetische Modernisierung nicht dulden, wenn sie unwirtschaftlich ist. Gemäß § 25 I EnEV kann nicht nur der Vermieter Befreiung von einer gesetzlich vorgesehenen Energieeinsparmaßnahme fordern, wenn diese unwirtschaftlich ist, sondern aus gleichem Grund auch der Mieter vom Vermieter. (AG Berlin Pankow-Weißensee, Az. 7 C 52/14)
Anmerkung: Im vorliegenden Fall sollte die Miete um 249,29 € monatlich steigen wegen einer neuen Außenwanddämmung, während die Energieeinsparung monatlich nur 68,78 € betragen würde. Für das Gericht unwirtschaftlich, weshalb der Mieter die Maßnahme nicht dulden muss.

Eine Modernisierung, um Energie einzusparen, muss in der Ankündigung gegenüber dem Mieter konkrete, nachvollziehbare Angaben zur energetischen Beschaffenheit der Wohnung und zu erwarteten Energieeinsparungen enthalten. Fehlen diese Angaben, ist der Mieter nicht zu Duldung verpflichtet. (AG Berlin Charlottenburg , Az. 237 C 199/15)
Anmerkung: Angekündigt wurde der Einbau eines „*Wärmedämmverbundsystems*“ und Austausch der Fenster und Balkontüren ohne konkrete Angaben, durch welche Maßnahmen es zu welcher Energieeinsparung und welcher Kostensenkung kommen werde. Dem Schreiben nur Tabellen aus einem Energiegutachten beizufügen genügt nicht.

Lehnt der Mieter die angekündigte Modernisierung ab, kann sie nicht per einstweiliger Verfügung durchgesetzt werden, sondern muss der ordentliche Klageweg zur Durchsetzung eingehalten werden. (LG Berlin, Az. 65 T 220/14)

Hat der Mieter einer Modernisierungsmaßnahme zugestimmt und haben die Arbeiten begonnen, hat der Mieter kein Recht, die Handwerker nicht in seine Wohnung zu lassen. Der Vermieter kann den Zutritt per einstweiliger Verfügung durchsetzen. (AG Berlin Neukölln, Az. 8 C 241/16)
Anmerkung: Die für eine einstweilige Verfügung notwendige Eilbedürftigkeit war dadurch gegeben, dass von der fehlenden Wasserversorgung im Mietshaus zahlreiche Wohnungen betroffen waren und der Klageweg zulange gedauert hätte.

Eine individuelle Vereinbarung zwischen Mieter und Vermieter, worin der Vermieter auf Modernisierungsmaßnahmen verzichtet, ist nur wirksam, wenn in der Vereinbarung auch ein konkreter Zeitraum genannt ist. In der Formulierung „*Der Vermieter verpflichtet sich, für die Dauer von _/_Jahren weitere Modernisierungsmaßnahmen in der Wohnung des Mieters nur mit Zustimmung des Mieters auszuführen*“, genügt dem nicht, wenn der Freiraum „_/_“ nicht mit einer Zahl in Jahren oder mit der Angabe „*für die gesamte Dauer des Mietverhältnisses*“ ausgefüllt wurde. (LG Berlin, Az. 67 S 19/16, aus: GE 2016, S. 1030)
Fall: Fast 20 Jahre nach dieser Vereinbarung mit offen gelassenem Freiraum wollte der Vermieter Modernisierungs- und Instandsetzungsmaßnahmen durchführen, was der Mieter ablehnte. Für das Gericht eine unzulässige Ablehnung wegen der fehlenden konkreten Angabe der Verzichtsdauer in Jahren.
Anmerkung: Andere Verzichtsvereinbarungen, „*für die Dauer des Mietverhältnisses/….Jahre weitere Modernisierungsmaßnahmen… nur mit Zustimmung des Mieters*“ durchzuführen, worin „*/….Jahre*“ durchgestrichen und vorangestellte Formulierung „*für die Dauer des Mietverhältnisses*“ nicht durchgestrichen ist, dürften demnach eine rechtswirksame Verzichtsvereinbarung darstellen.

© Copyright Harald Grzegorzewski

Soll die Mietsache (hier: ein Reihenhaus) durch umfassende Baumaßnahmen „*grundlegend*“ verändert werden, geht das über übliche Modernisierungsmaßnahmen gemäß §§ 555a und 555d BGB hinaus, stellt keine Modernisierung der Mietsache dar und muss vom Mieter nicht geduldet werden. (BGH, Az. VIII ZR 28/17, aus: GE 2018, S. 49)
Anmerkung: Geplant waren neben Wärmedämmung an Fassade, Dach und Boden auch Austausch der Fenster und Türen, neue Elektroleitungen unter Putz, neue Wasserleitungen und Anschlüsse für Spül- und Waschmaschine, anderer Zuschnitt der Wohnräume, neue Gas-Etagenheizung, Fliesenboden, neue Treppe im Haus, Anbau eines Wintergartens usw., wodurch die Nettokaltmiete von 463,62 € auf 2.149,99 € steigen würde.

Wurden Arbeiten im Haus (neue Fenster, Wärmeschutz, Aufzug) nicht als Modernisierung, sondern als Sanierung und Instandsetzung angekündigt und durchgeführt, können nach Abschluss der Arbeiten die Kosten nicht als Modernisierungszuschlag auf die Mieter umgelegt werden. (LG Berlin, Az. 66 S 283/17, aus: GE 2018, S. 512)
Anmerkung: Ist eine Modernisierung nicht gemäß § 555c BGB ordnungsgemäß angekündigt worden, tritt die Mieterhöhung nicht erst 3 Monate nach ihrer Erklärung in Kraft, sondern 6 weitere Monate später. Das Landgericht ließ diese Regelung aus § 559b II Satz 2 Nr. 1 BGB nicht gelten, weil überhaupt keine Ankündigung erfolgte, mithin auch keine fehlerhafte. Eine anders lautende Entscheidung des BGH vom 2. März 2011 (Az. VIII ZR 164/10) sei durch das Mietrechtsänderungsgesetz von 2013 überholt und nicht zu berücksichtigen.

Soll eine Wohnung im Haus im 3. OG an eine Zentralheizung angeschlossen werden, müssen Mieter der darunter liegenden Wohnung dulden, dass Heizungsrohre durch ihre Wohnung hindurch nach oben geführt werden. Die Befürchtung, ihre Wohnung werde ebenfalls an die Zentralheizung angeschlossen, ist kein Grund, die ordnungsgemäß angekündigten Bauarbeiten und Zutritt zu ihrer Wohnung zu verweigern. (LG Berlin, Az. 63 S 86/11)

Hat der Mieter der Modernisierung widersprochen, der Vermieter auf Duldung geklagt und beide vor Gericht einen Vergleich geschlossen, wonach der Mieter die Modernisierung duldet und der Vermieter Ersatzwohnraum für die Dauer der Arbeiten zur Verfügung stellt, kann das Mietverhältnis bei erneuter Verweigerung der Modernisierung und nach fruchtloser Abmahnung gekündigt werden. Kein Kündigungsrecht besteht, wenn der Vermieter seinerseits den Vergleich verletzt, indem er keinen angemessenen Ersatzwohnraum zur Verfügung stellt. (LG München I, Az. 14 S 4128/15)

Eine fehlerhafte Modernisierungsankündigung kann nicht nachgebessert werden. Stattdessen kann nur eine neue Ankündigung vorgenommen werden. (LG Berlin, Az. 66 S 267/17)
Anmerkung: Demzufolge ist die Mieterhöhung wegen Modernisierung nicht 3 Monate nach Abschluss der Arbeiten, sondern gemäß § 559b Absatz 1 Nr. 1 BGB erst 9 Monate danach wirksam wird (*siehe*: BGH, Az. VIII ZR 6/07)

Soll in die Wohnung eine Fußbodenheizung anstelle der Heizung mit Heizkörpern eingebaut werden, entspricht es ordnungsgemäßer Ankündigung, wenn für beide Heizungsanlagen die Wärmedurchgangskoeffizienten mitgeteilt werden, um den Energieverbrauch vergleichen und die behauptete Energieeinsparung von bis zu 25 % überprüfen zu können. Müssten die Mieter wegen dieser Baumaßnahmen die Wohnung komplett für ca. 3 Monate räumen, liegt gemäß § 555d II BGB eine Härte vor, so dass die Modernisierungsmaßnahme nicht geduldet werden muss und es für den Vermieter zumutbar ist, die Baumaßnahmen erst nach Mietvertragsende durchzuführen. (LG Berlin, Az. 64 S 145/17, aus: GE 2018, S. 1061)
Anmerkung: Das Gericht hob hervor, dass einem Mieter ein ungestörter Mietbesitz zustehe und deshalb seine Duldungspflicht erst zu prüfen sei, wenn zuvor geprüft wurde, ob dem Vermieter ein Verzicht auf die Baumaßnahmen nicht zugemutet werden könne bis zum Ablauf des Mietverhältnisses.

Wird eine energetische Modernisierung der Fenster und Heizung angekündigt, müssen Angaben zur energetischen Beschaffenheit der Isolierglasfenster und der Gas-Brennwertheizung enthalten sein, damit der Mieter wenigstens „*überschlägig beurteilen kann, ob die geplante Änderung eine nachhaltige Einsparung von Energie bewirkt*“. Hierfür genügen allgemein anerkannte Pauschalwerte. Auch müssen Angaben zur Höhe den zukünftigen Betriebs- und Heizkosten gemacht werden. Fehlen diese Angaben,

© Copyright Harald Grzegorzewski

ist die Modernisierungsankündigung formell unwirksam und braucht vom Mieter nicht geduldet werden. AG Berlin Neukölln, Az. 6 C 420/17, aus: ME Dez. 2018, S. 27)

Bagatellmodernisierungen müssen nicht mindestens drei Monate vor Baubeginn mit genauer Bezeichnung, Reihenfolge und Dauer der Arbeiten angekündigt werden. Auch entfallen Härteeinwand und Sonderkündigungsrecht des Mieters. Was nicht entfällt, die Aufschlüsselung der Kosten nach Gewerken, wenn später eine Mieterhöhung infolge der Modernisierung erfolgen soll. (AG Berlin Spandau, Az. 4 C 158/18, aus: MM 2019, S. 20)
Anmerkung: Unter Bagatellmodernisierungen fallen Anbringen von Briefkästen und Rauchwarnmeldern auch Installation von Gegensprechanlagen, weil die Arbeit in der Wohnung nicht länger als eine Stunde dauern würde. Die Höhe der Modernisierungsumlage ist unerheblich.

Wurden Dämmungsarbeiten an Fassade und oberster Geschossdecke durchgeführt, die Balkone vergrößert und ein stillgelegter Fahrstuhl wieder in Betrieb genommen und deshalb über die Modernisierungsumlage die Nettokaltmiete um über 40 % erhöht, kann der Mieter trotz großer Wohnung einen Härteeinwand geltend machen, um die Mieterhöhung nicht zahlen zu müssen. Unerheblich ist die Größe der Wohnung (hier: 86 m² für eine Person), wenn der Mieter seit über 55 Jahren erst mit den Eltern und dann allein in der Wohnung lebt. Ein Leben „*über seine Verhältnisse*“ kann ihm deshalb nicht vorgehalten und Umzug in eine kleinere Wohnung abverlangt werden. (BGH, Az. VIII ZR 21/19, aus: GE 2019, S. 1278)

Ist eine Fassadendämmung durchgeführt worden und sollen die Kosten der Modernisierung auf die Mieter umgelegt werden, muss in der Mieterhöhungserklärung eine „*plausible Darlegung eines Energieeinspareffekts der durchgeführten Maßnahme*“ bzw. „*deren gegenständliche Beschreibung oder die Angabe der alten und neuen Wärmedurchgangskoeffizienten*“ enthalten sein. Zusätzlich müssen „*klarstellende Angaben*“ über Grund und Höhe eingesparter fälliger Instandsetzungskosten enthalten sein. (AG Berlin Neukölln, Az. 13 C 42/19)
Anmerkung: Die Mieter hatten die geforderten Erhöhungsbeträge nur unter Vorbehalt gezahlt und erfolgreich die Rückzahlung eingeklagt.

Eine zeitliche Begrenzung „*im Sinne einer Höchstfrist*“ zwischen Modernisierungsankündigung und voraussichtlichem Beginn der Arbeiten gibt es nicht. Wurde im Dezember 2018 eine umfassende Modernisierung angekündigt, deren Arbeiten erst im Dezember 2019 beginnen werden, kann trotzdem nach Fertigstellung der Arbeiten die Modernisierungsumlage von 11 % der Modernisierungskosten anstelle der seit 1. Januar 2020 geltenden 8 % durchgeführt werden. (BGH, Az. VIII ZR 305/19)
Anmerkung: Die Fristen für den Mieter von seinem Sonderkündigungsrecht Gebrauch zu machen, Duldungseinwände zu erheben oder Härtegründe geltend zu machen, bleiben von der langen Zeitspanne zwischen Ankündigung und Arbeitsbeginn unberührt und beginnen ab Zugang der Modernisierungsankündigung zu laufen.

Wurde im September 2018 eine Modernisierung angekündigt, die erst im Februar 2020 erfolgen soll, ist das Sonderkündigungsrecht des Mieters ebenso „*untergraben*“ worden wie sein zeitlich befristetes Recht zur Geltendmachung von Härtegründen, weshalb vom Mieter keine Duldung dieser Maßnahmen verlangt werden kann. (LG Berlin, Az. 67 S 108/20, aus: GE 2020, S. 1181)

Wurde eine Modernisierungsmaßnahme im August 2018 angekündigt und im Mai 2019 ein Baubeginn für September 2020 mitgeteilt, kann vom Mieter keine Duldung mehr verlangt werden und ist eine neue Modernisierungsankündigung notwendig. 16 Monate zwischen Ankündigung und geplantem Baubeginn sind eine „*extreme Verzögerung*“, wenn es sich um ein „*überschaubares Vorhaben*“ (hier: Balkonanbau) handelt. (LG Berlin, Az. 67 S 95/21)
Anmerkung: Laut Landgericht könne hier das BGH-Urteil wonach es keine „*Höchstfrist*“ zwischen Ankündigung und geplantem Baubeginn gebe, hier nicht entgegengehalten werden, weil im dortigen Fall „*ein großes, zahlreiche Wohnungen betreffendes, über Jahre andauerndes und eine Vielzahl von Maßnahmen umfassendes Modernisierungsvorhaben streitgegenständlich war*“ (siehe unter: Az. VIII ZR 305/19).

Wurde eine umfassende Modernisierung und Sanierung der Dachgeschosswohnung angekündigt und den Mietern eine Parterrewohnung zum vorübergehenden Wohnen für die Dauer der Arbeiten

© Copyright Harald Grzegorzewski

angeboten und erweist sich die Parterrewohnung als unbewohnbar, weshalb die Mieter ihre Dachgeschosswohnung nicht räumen und dem Vermieter keine Schlüssel übergeben, und lässt der Vermieter trotzdem in Abwesenheit der Mieter die Dachgeschosswohnung öffnen und abreißen, um die Arbeiten durchzuführen, liegt verbotene Eigenmacht vor und können die Mieter mit einstweiliger Verfügung die „*Wiederherstellung der Bewohnbarkeit*“ ihrer Wohnung verlangen. (AG Köln, Az. 222 C 84/20)

Wurde eine umfassende Modernisierung angekündigt und erklärt sich der Mieter bereit, für die Dauer der Arbeiten in eine vom Vermieter gestellte Ersatzwohnung zu ziehen und kündigt der Vermieter kurz darauf das Mietverhältnis, tauscht Haus- und Wohnungstürschlösser aus und vermietet die Wohnung an einen Dritten, wodurch der Vermieter nur noch „*mittelbarer Besitzer*“ ist, kann der ehemalige Mieter keine Besitzverschaffung des „*mittelbaren Besitzes*“ verlangen, um danach Herausgabe der Mietsache von dem Dritten zu verlangen. Überdies hat der Dritte im guten Glauben den Mietvertrag abgeschlossen, weil er nichts von der widerrechtlichen Inbesitznahme der Wohnung im Zuge verbotener Eigenmacht durch den Vermieter wusste. Vom Vermieter kann somit schlussendlich keine direkte Besitzverschaffung der ehemaligen Wohnung verlangt werden. (LG Mannheim, Az. 4 S 47/20, aus: GE 2021, S. 440)
Anmerkung: Wenn umfangreiche Modernisierungsarbeiten in der Wohnung geduldet werden müssen, sollten Mieter immer prüfen, ob ein vorübergehender Umzug in eine Ersatzwohnung ratsam ist.

Ist der Mieter zur Duldung von Modernisierungs- und Instandsetzungsarbeiten verpflichtet, bedeutet das nicht, auf Verlangen des Vermieters das Mietobjekt (hier eine Reihenhaus) in der Bauphase zu räumen; stattdessen ist der Vermieter gemäß § 241 II BGB verpflichtet, bei Planung und Durchführung der Baumaßnahmen auf den Mieter, insbesondere auf seine gesundheitlichen Belange und sein Lebensalter (hier im 85. Lebensjahr) Rücksicht zu nehmen. (LG Berlin II, Az. 65 S 139/24)

siehe auch: **Abwohnen von Einbauten**
siehe auch: **Bauliche Veränderungen im Haus**
siehe auch: **Eigenbedarf und Härteeinwand**
siehe auch: **Kündigung wegen Modernisierung**
siehe auch: **Mietermodernisierung: allgemein**
siehe auch: **Mietermodernisierung: speziell Heizung**
siehe auch: **Mietminderung wegen … Fassade**
siehe auch: **Modernisierungsmaßnahme: Balkon**
siehe auch: **Modernisierungsmaßnahme: Gas-Etagenheizung oder Zentralheizung**
siehe auch: **Modernisierung und Härteeinwand**
siehe auch: **Modernisierung und Mieterhöhung**
siehe auch: **Räumungsklage und Härtegründe**

Modernisierung und Architektenhonorar

Muss für Planung und Durchführung ein Architekt eingeschaltet werden, darf das Honorar den Modernisierungskosten zugeschlagen und auf die Mieter umgelegt werden. (LG Berlin, Az. 64 S 265/00, aus: GE 2001, S. 59)

Modernisierung und Aufwandsentschädigung

Hat der Mieter Einbauten vorgenommen, die der Modernisierung im Wege stehen, muss der Vermieter die Einbauten auf eigene Kosten entfernen und nach der Modernisierung wieder anbringen. (LG Berlin, Az. 67 S 158/97, aus: WuM 1996, S. 143)
Fall: Um die Heizkörper instandzusetzen, mussten vom Mieter angebrachte Verkleidungen entfernt werden, wofür der Vermieter zu sorgen hatte.

Musste der Mieter für die Modernisierung seine Einbauküche entfernen lassen, kann er vom Vermieter die Kosten für Demontage und Wiederaufbau ersetzt verlangen. (AG Berlin Lichtenberg, Az. 5 C 291/01, aus: MM 2002, s. 142)

Müssen wegen Sanierungsarbeiten in der Wohnung Möbel des Mieters abgebaut werden, muss der Vermieter den Abbau und Wiederaufbau auf eigene Kosten übernehmen. (LG Berlin, Az. 65 S 62/08)

© Copyright Harald Grzegorzewski

Muss wegen Modernisierungsarbeiten in der Wohnung Inventar des Mieters ausgelagert werden, hat der Vermieter die Auslagerung durchzuführen, dem Mieter den Ort der vorübergehenden Einlagerung mitzuteilen und nach Abschluss der Arbeiten den Rücktransport zu übernehmen. Die Kosten hat der Vermieter zu tragen. Hat der Mieter die Modernisierung zu dulden, ist er dennoch nicht zur Mitwirkung und Herstellung der „*Baufreiheit*“ verpflichtet. (LG Berlin, Az. 63 S 373/13, aus: GE 2014, S. 902)

Muss wegen Sanierungsarbeiten eine mitvermietete Markise entfernt werden, die bei Vertragsabschluss vorhanden war, muss der Vermieter nach Abschluss der Arbeiten die Markise wieder anbringen. (AG Nürnberg, Az. 29 C 4898/15)

Hat der Mieter durch die Modernisierungsarbeiten des Vermieters Aufwendungen, müssen ihm diese Aufwendungen ersetzt werden. Anstelle einer genauen Entschädigungsabrechnung können Mieter und Vermieter pauschal einen Aufwandsersatz schriftlich vereinbaren (hier: den Erlass einer ganzen Monatsmiete). Liegen am Ende der Modernisierung die Aufwendungen des Mieters höher als die vereinbarte Pauschale, hat der Mieter kein Recht auf weitere Entschädigung. (LG Berlin, Az. 63 S 204/00, aus: MM 1+2/02, S. 10)

Neben der Mietminderung im Rahmen eingeschränkter Nutzung der Mietsache nach § 536 BGB kann der Mieter zusätzlich Aufwandsentschädigung nach § 554 Abs. 4 BGB für die anschließende Reinigung der Mietsache, notwendige Neutapezierung und Streichen der Wände verlangen. Der Aufwendungsersatzanspruch umfasst die Materialkosten und einen angemessenen Stundenlohn für die vom Mieter erbrachten Leistungen. Als angemessen gilt ein Stundensatz von 10 €. (AG Berlin Hohenschönhausen, Az. 11 C 519/03, aus: MM 8/04, S. 37)

Muss die Wohnung nach der Modernisierung gereinigt werden, kann der Mieter vom Vermieter Ersatz der Kosten verlangen. (AG Hamburg, Az. 40 C 230/06, aus WuM 2007, S. 445)
Anmerkung: Gemäß § 555d Absatz 6 BGB i. V. m. § 555a Absatz 3 BGB sind Aufwendungen des Mieters vom Vermieter zu ersetzen.

Nach erfolgter Modernisierung muss der Vermieter die vorherige vertragsgemäße Ausstattung der Mietwohnung wiederherstellen. Der Mieter kann verlangen, dass nach dem Anbau eines Balkons und dem Austausch des Fensters gegen eine Balkontür ein entfernter Fensterrollladen wieder vor der Balkontür angebracht wird. (AG München, Az. 473 C 22571/18)

Ist durch die Modernisierung die ursprüngliche Gebrauchstauglichkeit der Wohnung beeinträchtigt, kann der Mieter nur dann eine Minderung geltend machen, wenn technisch die Verschlechterung vermeidbar gewesen wäre und der Vermieter es unterlassen hat, eine Technik zu veranlassen, die zu keiner Verschlechterung geführt hätte. Die Beweislast hinsichtlich Gebrauchsbeeinträchtigung und Vermeidbarkeit trägt der Mieter. (LG Berlin, Az. 67 S 101/19, aus: GE 2019, S. 1241)
Anmerkung: Im Zuge der Modernisierung wurden neue Fenster eingebaut, die den Lichteinfall in die Wohnung verringerten und den Blick nach draußen verkleinerten.

Ein entgegengesetztes Urteile:

Wird durch die Modernisierung (neue Fenster in der eigenen und größerer Balkon der darüber liegenden Wohnung) die ursprüngliche Gebrauchstauglichkeit der Wohnung dahingehend eingeschränkt, dass sich der Lichteinfall in die Wohnung verringert, ist eine Minderung von 5 % gerechtfertigt. (AG Berlin Schöneberg, Az. 13 C 129/20, aus: MM 8/2021, S. 30)
Anmerkung: Ausdrücklich stellt sich das Amtsgericht gegen die Position des Landgerichts, wonach die technische Vermeidbarkeit erheblich sei, denn es mache „*keinen Unterschied, ob die Einschränkung der Tauglichkeit vermeidbar ist oder nicht*.“

siehe auch: **Entschädigung bei Mietermodernisierung**
siehe auch: **Mietminderung wegen … Instandsetzung**
siehe auch: **Mietminderung wegen … Schatten**

Modernisierung und Duldung

© Copyright Harald Grzegorzewski

siehe: **Modernisierung und Ankündigung**

Modernisierung und Härteeinwand (Härtegründe)

Eine Modernisierung muss der Mieter nicht dulden, wenn sie für ihn eine Härte bedeuten würde. Das gilt auch bei möglicher Energieeinsparung durch die Modernisierung. (LG Berlin, Az. 63 S 133/14)

Ein Mieter muss die Mieterhöhung und Anhebung der Betriebskostenvorauszahlung wegen einer Modernisierung nicht hinnehmen, wenn die Erhöhung insgesamt eine soziale Härte für ihn darstellt. Bei einem Nettoeinkommen von 846,65 € und einer Miete von 204,58 € verblieben nur 642,07 € für den allgemeinen Lebensunterhalts, weniger als das steuerrechtliche Existenzminimum von 721 € (§ 32a I Nr. 1 EStG); nach der Erhöhung wären nur 462,41 € verblieben, eine nicht zu rechtfertigende Härte. (LG Berlin, Az. 67 S 78/16)
Anmerkung: Die Modernisierung fand ohne Vorankündigung statt, so dass der Mieter keine Einwände aus Härtegründen erheben konnte. Gebaut wurde ein Außenaufzug mit Halt auf den Zwischenetagen, so dass dem Gericht wegen fehlender Barrierefreiheit der „*Komfortzuwachs bzw. eine Modernisierung*“ für „*niedergeschossige Mie*ter“ fraglich erschien.

Erst wenn die Mieterhöhung nach der Modernisierung dem Mieter zugegangen ist, kann geprüft werden, ob eine unzumutbare Härte vorliegt. Kosten für Maßnahmen des Vermieters zur Umsetzung gesetzlicher Pflichten, auch wenn sie gleichzeitig eine Modernisierung darstellen (z. B. Dämmung des Dachbodens), bleiben bei der Prüfung unberücksichtigt. Ebenso fiktive Kosten, die für Erhaltungsmaßnahmen erforderlich gewesen wären und durch die Modernisierung real nicht angefallen sind. Bei der Berechnung, ob eine Härte vorliegt, sind die Bruttomiete und das Nettoeinkommen des Mieters zu berücksichtigen, nicht aber angesammeltes Kapitalvermögen für eine angemessene Alterssicherung (hier: 63.000 € Aktienvermögen). Weil nach der Mieterhöhung es dem Mieter nicht möglich gewesen wäre, „im Wesentlichen an seinem bisherigen Lebenszuschnitt festzuhalten“, war trotz Duldungspflicht der energetischen Modernisierung die Mieterhöhung unzulässig. (LG Berlin, Az. 65 S 105/18, aus: WuM 2019, S. 205)
Anmerkung: Hinsichtlich nicht zu berücksichtigendem Vermögen bezog sich das Landgericht auf das geschützte „*Altersvorsorgevermögen*“ gemäß § 90 II Nr. 2 SGB XII in Verbindung mit § 851c II ZPO, das den „*Aufbau einer angemessenen Alterssicherung*“ bis zu 256.000 € absichert. Ob das auch für Sparvermögen aus abgelaufenen öffentlich geförderten Kapitallebensversicherungen gilt, ließ das Gericht unbeachtet, dürfte aber vom Grundgedanken der Altersvorsorgesicherung bei zu erwartender relativ geringer Altersrente wohl ebenso gelten.
Berechnung: Das monatliche Nettoeinkommen betrug 1.202,66 €, nach Abzug der alten Bruttomiete wären 796 € verblieben, nach Abzug der neuen Bruttomiete wären es nur noch 626,46 € gewesen, d. h. vorher betrug der Mietanteil 33,81 %, nachher hätte er 47,91 % betragen.

Keine Mieterhöhung nach erfolgter Modernisierung bei finanzieller Härte für den Mieter. Ob die Wohnung des Transferleistungen beziehenden Mieters zu groß ist (ca. 86 m²), kann nicht gegen den Härteeinwand geltend gemacht werden. (BGH, Az. VIII ZR 21/19)

Eine Mieterhöhung wegen Modernisierung kann vom Mieter wegen finanzieller Härte abgelehnt werden. Ausschlaggebend ist die finanzielle Einkommenslage zum Zeitpunkt des Zugangs der Mieterhöhung. Spätere Veränderungen der Einkommenslage sind bei Prüfung der Härtegründe unerheblich. Und hat der Vermieter wegen des Einwands der Mieter auf die Modernisierungsmieterhöhung verzichtet, kann er nicht später wegen derselben Modernisierung erneut eine Mieterhöhung (egal, ob in alter oder neuer Höhe) verlangen. (LG Berlin, Az. 66 S 124/21, aus: ME 421 Dezember 2021, S. 28)

siehe auch: **Mietermodernisierung: speziell Heizung**
siehe auch: **Modernisierung und Ankündigung**
siehe auch: **Räumungsklage und Härtegründe**

Modernisierung und Instandhaltung

siehe: **Modernisierung und Mieterhöhung**

© Copyright Harald Grzegorzewski

Modernisierung und Mieterhöhung

Die Mieterhöhung wegen Modernisierung kann gleichmäßig nach Wohnfläche durchgeführt werden und muss einen unterschiedlichen „*Gebrauchsnutzen*“ der betroffenen Wohnungen nicht berücksichtigen. (LG Münster, Az. 8 S 131/09, aus: WuM 2010, S. 93)
Fall: Ein Haus mit drei übereinander liegenden Wohnungen erhielt im Dachgeschoss eine Wärmedämmung, die vornehmlich der obersten Wohnung und erst nachrangig auch den unteren Wohnungen Heizkostenvorteile bringt. Dennoch konnten die Kosten der Modernisierung auf alle drei Wohnungen gleichmäßig mit 11 % der Gesamtkosten verteilt werden.

Wird die Dachgeschossdecke gedämmt, ist es „*unbillig*“, die Modernisierungskosten nur auf die Wohnungen im obersten Geschoss umzulegen. Stattdessen ist zulässig, die Kosten gemäß § 559 Abs. 1 BGB auf alle Wohnungen im Haus nach Fläche anteilig zu verteilen. (LG Berlin, Az. 63 S108/13, aus: GE 2013, S. 1654)
Anmerkung: Einleuchtend ist diese Rechtsposition nicht, weil in einem Haus mit Gas-Etagenheizungen in jeder Wohnung nicht jede Wohnung gleichermaßen von den Einsparungen dieser Wärmedämmung betroffen ist, schon gar nicht Parterrewohnungen mit ungedämmter Kellergeschossdecke.

Findet eine Mieterhöhung bis zur ortsüblichen Vergleichsmiete statt, kann die nächste Mieterhöhung gemäß § 558 Abs. 1 Satz 2 BGB „*frühestens ein Jahr nach der letzten Mieterhöhung*“ geltend gemacht werden. Das gilt gemäß § 558 Abs. 1 Satz 3 BGB nicht für Mieterhöhungen im Rahmen von Modernisierungen. Hierbei ist unerheblich, ob die Erhöhung der Jahresnettokaltmiete nach erfolgter Modernisierung gemäß § 559 Abs. 1 BGB um 11 % der Gesamtkosten erfolgt oder sich Mieter und Vermieter einvernehmlich einigen, die monatliche Miete um einen Modernisierungszuschlag anzuheben. (BGH, Az. VII ZR 285/06, aus: GE 2007, S. 1181)

Um die umlagefähigen Modernisierungskosten feststellen zu können, müssen von den Gesamtkosten der Rechnung die eingesparten Instandhaltungskosten ("*fiktive Instandhaltungskosten*") abgezogen werden. Die Positionen müssen detailliert angeben und für den Mieter nachrechenbar sein. Nur einen Gesamtbetrag anzugeben ohne Erläuterung, wie hoch die abgezogenen fiktiven Instandhaltungskosten waren, macht das Mieterhöhungsbegehren unwirksam. (LG Berlin, Az. 64 S 170/02, aus: GE 2003, S. 123)

Um die Modernisierungskosten umlegen zu können, müssen bei gleichzeitig durchgeführter Instandsetzung die „*fiktiven*“ Instandsetzungskosten konkret berechnet und von den Gesamtkosten abgezogen werden. Unterbleiben Berechnung und Abzug, ist die Mieterhöhung wegen Modernisierung unwirksam. (AG Berlin Schöneberg, Az. 6 C 134/10, aus: GE 2010, S. 1277)
Anmerkung: Im Zuge der Dämmung der Fassade, der Kellerdecke und obersten Geschossdecke wurden alte Außenlampen ausgewechselt und die Flachdachabdeckung erneuert, was keine Modernisierung darstellt; von den Gesamtkosten hätten diese Instandsetzungskosten für den Mieter nachvollziehbar in Abzug gebracht werden müssen, um den Mieterhöhungsbetrag berechnen zu können.

Die umlagefähigen Modernisierungskosten dürfen keine „*unnötigen, unzweckmäßigen und überhöhten Aufwendungen*“ enthalten. (BGH, Az. VIII ZR 41/08, aus: GE 2009, S. 253)
Fall: Für den Einbau von Wasserzählern wurden Teile der Kücheneinbauten entfernt und später wieder eingebaut, was gutachtlich überflüssig war, so dass diese Kosten nicht auf den Mieter umgelegt werden dürfen. Dem Urteil nach ist auch bei Modernisierungen das Wirtschaftlichkeitsgebot zu berücksichtigen.

Wird die Modernisierung von Unternehmen durchgeführt, die mit dem Vermieter in Personalunion verbunden sind, und werden von diesen Unternehmen Kosten pauschal in Rechnung gestellt, die „*deutlich*“ von den Kosten abweichen, die durch einen Sachverständigen ermittelt wurden und aufgrund ihrer Pauschalangabe nicht überprüfbar sind, liegt ein Verstoß gegen das Wirtschaftlichkeitsgebot und zusätzlich sittenwidriges Verhalten vor, wodurch die Erhöhungserklärung unwirksam wird und die Modernisierungskosten nicht auf den Mieter umgelegt werden können. (LG Berlin, Az. 67 S 342/18, aus: GE 2019, S. 1243)

© Copyright Harald Grzegorzewski

Zu den umlagefähigen Modernisierungskosten gehören auch die Kosten für die Wiederinstandsetzung bzw. Renovierung der durch die Modernisierungsarbeiten beschädigten Tapeten. Hat der Mieter in Eigenleistung die erforderliche Renovierung durchgeführt und die Aufwendungen vom Vermieter ersetzt bekommen, können diese Aufwendungen den Modernisierungskosten zugezählt werden. (BGH, Az. VIII ZR 173/10, aus: GE 2011, S. 681)
Anmerkung: Im vorliegenden Fall musste nach dem Einbau von Wasserzählern die erst vor Kurzem renovierte Küche erneut tapeziert werden.

Wird an den Außenwänden des Hauses Wärmedämmung angebracht, können diese Kosten als Modernisierung auf die Mieter umgelegt werden. Bestand schon vorher Instandsetzungsbedarf an der Fassade, so müssen diese "*fiktiven*" Instandsetzungskosten von den Gesamtkosten abgezogen werden, weil nur die tatsächlichen Modernisierungskosten umlagefähig sind. (KG Berlin, Az. 8 U 204/05, aus: GE 2006, S. 714)

Bestehen die baulichen Maßnahmen aus Instandsetzung und aus Modernisierung, muss in der anschließenden Mieterhöhung für den Mieter nachvollziehbar dargelegt werden, welche Kosten für welche Instandsetzungsarbeiten angefallen wären, wenn keine Modernisierung stattgefunden hätte. Diese „*fiktiven Instandsetzungskosten*“ müssen erläutert und von den Gesamtkosten abgezogen werden. Unterbleiben Erläuterung und Abzug, ist die Mieterhöhung unwirksam. (AG Berlin Charlottenburg, Az. 224 C 295/06, aus: GE 2007, S. 989; AG Berlin Schöneberg, Az. 15 C 120/10, aus: GE 2011, S. 1489)

Wurden durch die Modernisierung notwendige Instandsetzungsarbeiten eingespart, müssen sie aus den Gesamtkosten herausgerechnet werden. Für den Mieter muss aus der Mieterhöhung nachvollziehbar hervorgehen, welche Instandsetzungskosten in welcher Höhe eingespart wurden. Umfassende „*Vergleichsrechnungen*“ müssen hierfür nicht vorgelegt werden. Es genügt die Angabe einer plausiblen Quote. Nicht ausreichend ist der Hinweis in der Mieterhöhung, die für die Erhöhung genannten Kosten seien schon vorab um die Instandsetzungskosten bereinigt worden. (BGH, Az. VIII ZR 88/13, aus: GE 2015, S. 245)

Werden marode Fenster nicht instand gesetzt, sondern zur Energieeinsparung gegen moderne Fenster ausgetauscht und wird anschließend die Miete um jährlich 11 % der Modernisierungskosten erhöht, ist die Mieterhöhung unwirksam, wenn keine Erläuterung erfolgt, worin die Modernisierung konkret besteht (z. B Energieeinsparung, Wohnwertsteigerung usw.) und wenn keine Vergleichszahlen der alten und neuen Wärmedurchgangskoeffizienten vorgelegt werden. (AG Berlin Köpenick, Az. 2 C 208/14, aus: GE 2015, S. 795)
Anmerkung: Gemäß aktueller Rechtsprechung des BGH müssen von den Modernisierungskosten die eingesparten Instandhaltungskosten abgezogen werden; egal, ob tatsächlich Reparaturbedarf angezeigt und fällig wurde oder nicht (siehe weiter unten: BGH, Az. VIII ZR 81/19)

Wurde die Miete auf die ortsübliche Vergleichsmiete erhöht, darf gemäß § 558 Abs. 1 BGB innerhalb der nächsten 12 Monate nach dieser Mieterhöhung keine neue Mieterhöhung vorgenommen werden. Das gilt nicht für Mieterhöhungen infolge von Modernisierungsmaßnahmen. Sie können auch innerhalb dieser 12 Monate durchgeführt und gemäß § 559 BGB auf die Miete anteilig umgelegt werden. (BGH, Az. VIII ZR 285/06)

Wurden im Haus Modernisierungsmaßnahmen durchgeführt, deren Kosten auf die Mieter umgelegt werden dürfen, und will der Vermieter vorher die Mieten gemäß Mietspiegel auf Basis des nicht modernisieren Zustands erhöhen, um anschließend die neuen Mieten um die Modernisierungsumlage erneut zu erhöhen, muss im Rahmen des Transparenzgebotes mit der ersten Mieterhöhung (nach Mietspiegel) auf die folgende Mieterhöhung wegen Modernisierung hingewiesen werden. Unterbleibt der Hinweis an den Mieter, ist die spätere Erhöhung wegen Modernisierung unwirksam. (LG Hamburg, Az. 311 S 123/13)

Wurden in früheren Schreiben zur Modernisierung alle notwendigen Erläuterungen zu den baulichen Maßnahmen und Heizkosteneinsparungen vorgenommen, müssen diese Erläuterungen in der Mieterhöhungserklärung nicht wiederholt werden. Der Verweis auf die früheren Schreiben reicht aus. (BGH VIII ZR 156/03, aus: MM 6+7/04, S. 10)

© Copyright 1999 Harald Grzegorzewski

Hat der Vermieter unter Hinweis auf die erfolgte Modernisierung die Miete erhöht und mit drei Vergleichswohnungen gleicher moderner Ausstattung begründet, kann er nicht später wegen dieser Modernisierung gemäß § 559 BGB die Miete erhöhen. (LG Berlin, Az. 67 S130/15, Az. 67 S 130/15, aus: GE 2015, S. 1033)
Anmerkung: Wird nach der Modernisierung die Miete gemäß § 558 BGB erhöht und mit neuem Mietspiegelfeld oder Vergleichswohnungen begründet, kann nicht wegen derselben Modernisierung die Miete noch einmal gemäß § 559 BGB erhöht werden, indem 11 % der Modernisierungskosten auf die Jahresmiete aufgeschlagen werden.

Wurde wegen Modernisierung die Miete erhöht, darf der Mieter Einsicht in die Rechnungen nehmen. Zusendung von Kopien kann er nicht verlangen. (LG Berlin, Az. 67 S 85/06, aus: MM 05/07, S. 31)

Der Mieterhöhung wegen Modernisierung müssen keine Belege beigefügt sein. Auch keine Kopien. Dafür muss der Vermieter dem Mieter auf Verlangen Einsicht in die Originalrechnungen gewähren. (LG Berlin, Az. 67 S 85/06, aus: GE 2007, S. 985)

Die Mieterhöhung wegen Modernisierung kann durchgeführt werden, wenn die Arbeiten abgeschlossen sind und die Rechnungen darüber vorliegen. Unerheblich ist, ob der Vermieter die Rechnungen auch schon bezahlt hat. (LG Berlin, Az. 63 S 433/10, aus: GE 2011, S. 951; BGH, Az. VIII ZR 294/11, aus: GE 2012, S. 682)

Hat der Vermieter die Modernisierung nicht ordnungsgemäß und fristgemäß 3 Monate vor Baubeginn angekündigt, wie es § 554 Abs. 3 BGB (heute: § 555c BGB) vorschreibt, kann die Miete erst nach Ablauf der verlängerten Frist von 6 Monaten *(siehe*: § 559b Abs. 2 BGB) erhöht werden. (BGH, Az. VIII ZR 6/07)

Wurde die Modernisierung nicht ordnungsgemäß angekündigt, kann die Miete erst nach Ablauf der verlängerten Frist von 6 Monaten erhöht werden. (LG Berlin, Az. 63 S 530/09, aus: GE 2010, S. 1121)

Überschreitet die Mieterhöhung die in der Modernisierungsankündigung mitgeteilte Mieterhöhung um über 10 Prozent, wird die Erhöhung erst 6 Monate später wirksam. (BGH, Az. VIII ZR 76/15)

Die Miete kann wegen Modernisierung gemäß § 559 Abs. 1 BGB auch dann erhöht werden, wenn die Modernisierung nicht nach § 554 III BGB ordnungsgemäß angekündigt wurde; denn mit der Ankündigung soll der Mieter die Möglichkeit erhalten, sich auf die Baumaßnahmen einstellen oder sein Sonderkündigungsrecht ausüben zu können. Zweck ist nicht die Einschränkung des Rechts auf Mieterhöhung nach Durchführung der Baumaßnahmen. (BGH, Az. VIII ZR 164/10, aus: GE 2011, S. 541)

Während einer laufenden Modernisierung kann auf Grundlage der nicht modernisierten Wohnung eine Erhöhung der Miete bis zur ortsüblichen Vergleichsmiete erfolgen. Sind die Modernisierungsarbeiten abgeschlossen, kann eine weitere Erhöhung um den Modernisierungszuschlag erfolgen. (LG Berlin, Az. 65 S 459/16)

Die Höhe der Drittmittel, ihre Zweckbindung und ihr Auszahlungsdatum müssen bei der Berechnung im Mieterhöhungsschreiben exakt dargelegt werden. Unterbleibt diese Darlegung, ist die Mieterhöhung formell unwirksam. (BGH, Az. VIII ZR 234/03, aus: GE 2004, S. 883; Az. VIII ZR 235/03, aus: GE 2004, S. 1170)

Im Mieterhöhungsverlangen muss angegeben werden, „*ob und welche öffentlichen Fördergelder*“ verwendet wurden. Fehlen diese Angaben, ist das Mieterhöhungsverlangen unwirksam. (LG Berlin, Az. 63 S 349/07, aus: GE 2008, S. 991)

Hat der Vermieter für die Modernisierung öffentliche Fördermittel erhalten, muss er sie als Kürzungsbetrag bei der Mieterhöhung berücksichtigen, indem sie auf die ortsübliche Vergleichsmiete angerechnet werden. Der hierdurch entstehende Betrag stellt (als verminderte Vergleichsmiete) die Obergrenze für

© Copyright Harald Grzegorzewski

die Mieterhöhung dar. Allerdings gilt die Anrechnungspflicht nicht unbegrenzt. (BGH, Az. VIII ZR 282/03, aus: WuM 2004, S. 484)
Anmerkung: Der BGH ließ offen, nach wie viel Jahren die Anrechnungspflicht wegfällt. Im vorliegenden Fall waren 18 Jahre seit Gewährung des letzten Förderbetrages vergangen, was dem Gericht ausreichte zur Feststellung, keine Kürzungsbeträge mehr in Abzug bringen zu müssen. In anderen Urteilen zu gleichen Fällen wurden 12 Jahre ab Fertigstellung der Baumaßnahmen bzw. 15 Jahre seit der letzten Förderung für ausreichend befunden. (BGH, Az. VIII ZR 116/03, aus: GE 2004, S. 687; BGH, Az. VIII 283/03)

Die Anrechnung der Drittmittel ist auch dann gerechtfertigt und zulässig, wenn Wirtschaftlichkeitsberechnungen höhere Aufwendungen ergeben. 10 bis 12 Jahre muss der Vermieter die Fördermittel bei Mieterhöhungen in Abzug bringen. Sein verfassungsmäßiges Recht auf Eigentum ist dadurch in keiner Weise verletzt. (VerfGH Berlin, Az. 10ß8/03, aus: GE 2004, S. 680)

Bei öffentlichen Fördermitteln, die im sozialen Wohnungsbau Anwendung fanden, handelt es sich nicht um Drittmittel nach § 559 a BGB, so dass sie nicht von dem Mieterhöhungsbetrag gemäß § 558 Abs. 5 BGB abzuziehen sind, nachdem die Preisbindung weggefallen ist und eine Erhöhung auf die Vergleichsmiete vorgenommen wird. (LG Berlin, Az. 63 S 285/06, aus: GE 2007, S. 784)

Findet eine Modernisierung statt, obwohl die beantragten und bewilligten öffentlichen Fördermittel widerrufen wurden, so ist die Wohnung als "*öffentlich gefördert*" einzustufen, wenn Mieter und Vermieter im Mietvertrag die Wohnung als "*öffentlich geförderte* (*Sozialwohnung*)" beschrieben und damit den Umfang von Mieterhöhungen eingeschränkt haben; denn durch den Wegfall öffentlicher Fördermittel entfällt nicht der vertragliche vereinbarte Ausschluss von Mieterhöhungen. (BGH, Az. VIII ZR 115/03)

Hat sich der Vermieter vertraglich verpflichtet, 20 Jahre lang seit Abschluss der Modernisierungsarbeiten die Kürzungsbeträge in Abzug zu bringen, muss er sich auch an diese Vereinbarung halten. (BGH, Az. VIII ZR 116/03, aus: GE 2004, S. 687)

Eine Modernisierung durch Dachbodendämmung erlaubt keine Mieterhöhung, wenn gleichzeitig der gegen Zugluft verschlossene Dachboden mit einer von außen belüfteten Kaltdachkonstruktion versehen wird, wodurch die Energieeinsparung wieder aufgehoben wird und der Mieter dadurch keine Energieeinsparung hat. (AG Berlin Charlottenburg, Az. 202 C 374/17)

Eine Mieterhöhung wegen Modernisierung ist während der Laufzeit einer Staffelmietvereinbarung und nach Ablauf der Staffelmietzeit (quasi rückwirkend) nicht zulässig. (LG Berlin, Az. 65 S 225/17)
Anmerkung: Das Gericht betonte, dass ein Vermieter bereits bei Abschluss der Staffelmietvereinbarung zukünftige Modernisierungsmaßnahmen einplanen könne.

Bei einer Mieterhöhung infolge einer Modernisierung kann der Mieter Einsicht in die Originalrechnungen verlangen bzw. bei Verweigerung einklagen. (AG Berlin Schöneberg, Az. 6 C 28/19, aus: ME Juli 2019, S. 27)

Eine Mieterhöhung wegen Modernisierung ist unwirksam, wenn die gesamten Kosten nicht nach einzelnen Gewerke aufgeschlüsselt und eingesparte Instandsetzungskosten nicht angegeben werden, sondern nur eine Gesamtsumme genannt wird. (AG Berlin Tempelhof-Kreuzberg, Az. 3 C 89/17)

Lässt der Vermieter das Dach mit Wohnungen ausbauen, die Fassade sanieren und einen Aufzug einbauen und vereinbart mit der Baufirma einen Pauschalpreis, genügt es nicht, bei der Mieterhöhung wegen Modernisierung (Einbau des Aufzugs) diesen Pauschalpreis anzugeben und dem Mieter die Möglichkeit zu geben, sich selbst beim Vermieter aus den Unterlagen die Höhe der Kosten für den Aufzug auszurechnen. Ein derartige Mieterhöhung ist unwirksam. (LG Berlin, Az. 66 S 15/20, aus: ME Dez. 2020, S. 28)

Finden Modernisierungs- und Instandsetzungsarbeiten an der Heizungsanlage statt, müssen bei der nachfolgenden Mieterhöhung die abgezogenen Kosten für Instandsetzung nachvollziehbar erläutert werden. Nur die Gesamthöhe der Baukosten und einen Abzugsbetrag für Instandsetzung zu nennen, genügt nicht. Erst recht nicht, wenn die Höhe der Baukosten dem Betrag im vorausgegangenen

© Copyright Harald Grzegorzewski

Ankündigungsschreiben gleicht, aber später herauskommt, dass drei Wohneinheiten entgegen ursprünglicher Planung nicht an die Heizungsanlage angeschlossen wurden. Mithin ist die Modernisierungsumlage unwirksam. (AG Köpenick, Az. 6 C 88/19, aus: ME Juli 2020, S. 29)

Bei einer Mieterhöhung nach Modernisierung können nur objektiv notwendige Investitionen umgelegt werden, nicht unnötige, unzweckmäßige und überhöhte Kosten. Der Vermieter trägt die Darlegungslast über Art und Höhe der einzelnen Kosten. Nicht ausreichend ist eine Rechnung mit Pauschalpreis für Lieferung und Montage der Heizungsanlage ohne Spezifikationen der einzelnen handwerklichen Leistungen. (LG Berlin, Az. 66 S 285/19, aus: ME Juli 2020, S. 30)

Keine Mieterhöhung wegen Modernisierung durch Vergrößerung des Balkons, wenn umgerechnet keine merkliche Vergrößerung der Wohnung und damit keine Gebrauchswerterhöhung der Wohnung eintritt. (LG Hamburg, Az. 334 S 5/19)
Fall: Bei Ansatz der Balkonfläche mit ¼ Wohnfläche hat sich durch die Balkonvergrößerung die Nutzfläche der Wohnung nur um 60 Quadratzentimeter vergrößert.

Keine Mieterhöhung wegen Modernisierung, wenn aus den Gesamtkosten die Instandhaltungskosten nicht herausgerechnet wurden. Unerheblich ist, ob eine Instandhaltung tatsächlich fällig gewesen und Reparaturbedarf angezeigt worden ist; denn bei über 60 Jahre alten Haus- und Wohnungstüren, Treppenhausfenstern und Briefkästen ist ihre „*durchschnittliche Lebensdauer*“ verstrichen und wären (fiktiv) Instandsetzung bzw. Erneuerung fällig. Auch, wenn die „*zu erwartende Gesamtlebensdauer*“ noch nicht verstrichen ist, sind „*zeitanteilig*“ die vom Vermieter fiktiv eingesparten Instandhaltungskosten abzuziehen. (BGH, Az. VIII ZR 81/19)

Keine Mieterhöhung wegen Modernisierung, wenn die Arbeiten nicht abgeschlossen sind. Das gilt auch, wenn nur „*geringfügige*“ Schlussarbeiten noch zu erledigen sind. (AG Berlin Tempelhof-Kreuzberg, Az. 19 C 10/18, aus: MM 9/2020, S. 29)

Keine Mieterhöhung wegen Modernisierung, wenn die Angaben in der Mieterhöhung erheblich von den Angaben in der Modernisierungsankündigung abweichen und die Abweichungen nicht erläutert wurden. infolgedessen der Mieter die Berechtigung der Mieterhöhung nicht ausreichend nachprüfen und nachvollziehen kann. (LG Berlin, Az. 65 S 250/19, aus: GE 2021, S. 186)

Wird die Miete nach einer Modernisierung erst auf die ortsübliche Vergleichsmiete angehoben unter Bezugnahme auf den Mietspiegel und dem Rasterfeld für Wohnungen, das der Modernisierung entspricht, und anschließend diese neue Miete um den Modernisierungszuschlag erhöht, liegt keine unzulässige „*Doppelerhöhung*“ vor. Allerdings ist der Erhöhungsbetrag wegen Modernisierung um den vorherigen Erhöhungsbetrag infolge höherer Vergleichsmiete zu kürzen. Beide Erhöhungen zusammen dürfen den Betrag, den der Vermieter allein bei einer auf § 559 BGB gestützten Modernisierungs-mieterhöhung verlangen könnte, nicht übersteigen. (BGH, Az. VIII ZR 367/18)
Anmerkung: Damit hat der BGH festgelegt, dass es keine Reihenfolge mehr bei der Mieterhöhung nach einer Modernisierung gibt. Hat aber zur Bedingung gemacht, dass bei obiger Reihenfolge beide Erhöhungen in der Summe nicht den Modernisierungszuschlagsbetrag überschreiten dürfen.

Hat der Mieter einer Modernisierungsmieterhöhung wegen finanzieller Härte widersprochen und der Vermieter den Widerspruch akzeptiert und Verzicht auf die Mieterhöhung erklärt, kann er nicht später wegen Veränderungen der Zahlungsfähigkeit des Mieters die Mieterhöhung wegen derselben Modernisiserung wiederholen. Dass der Erhöhungsbetrag niedriger und die Eigentümer inzwischen gewechselt haben, ist unerheblich. (AG Berlin Tempelhof-Kreuzberg, Az. 8 C 167/20)

Werden mehrere Modernisierungsmaßnahmen in einem Schreiben angekündigt, aber nur einige davon durchgeführt, kann für die abgeschlossenen Modernisierungsmaßnahmen die Miete entsprechend erhöht werden. Es ist nicht notwendig, erst sämtliche angekündigten Maßnahmen abgeschlossen zu haben, wenn es sich um trennbare Maßnahmen handelt. Für die mitangekündigten und erst später durchgeführten Maßnahmen ist nach deren Abschluss auch eine entsprechende Mieterhöhung zulässig. (BGH, Az. VIII ZR 5/20)
Anmerkung: Bei den trennbaren Maßnahmen handelte es sich um neue wärme-, schall- und brandschutzverbesserte Wohnungstüren.

© Copyright Harald Grzegorzewski

Der Vermieter muss in der Modernisierungsmieterhöhung keine Aufteilung der Modernisierungskosten nach den einzelnen Gewerken vornehmen bzw. „*in konkrete Arbeitsschritte*“ untergliedern, wenn die einzelnen Modernisierungsmaßnahmen in einer Anlage aufgelistet, die Gesamtkosten und abgezogenen Instandhaltungskosten ausgewiesen, der umlagefähige Modernisierungsanteil und die jeweilige Mieterhöhung für den Mieter berechnet und plausibel nachvollziehbar ist. (BGH, Az. VIII ZR 337/21, Az. VIII ZR 339/21; Az. VIII ZR 361/21; Az. VIII ZR 344/21; Az. VIII ZR 29/22)

Der Vermieter muss in der Modernisierungsmieterhöhung die Gesamtkosten und den abzuziehenden Instandsetzungsanteil als Quote oder als Betrag angeben. Bei Maßnahmen zur Energieeinsparung durch Einbau einer Gasbrennwertzentralheizung genügt die Bezeichnung der Baumaßnahme, die Angabe der alten und neuen Wärmedurchgangskoeffizienten oder eine Angabe der prognostizierten Energieeinsparung. Eine Aufschlüsselung der Kosten nach einzelnen Gewerken ist nicht erforderlich. (BGH, Az. VIII ZR 59/21, aus: GE 2023, S. 137)

Keine Modernisierungsumlage, wenn gesetzlich ein Austausch der Heizungsanlage erfolgen muss. Der Austausch stellt gemäß § 10 EnEV eine Instandhaltung dar. (LG Bonn, Az. 6 S 78/20)

Eine Mieterhöhung wegen Modernisierung ist formell unwirksam, wenn die Arbeiten nicht abgeschlossen sind. Unzulässig ist auch, „*vorläufige Mieterhöhungen oder Mieterhöhungen in Etappen wegen ein und derselben Modernisierungsmaßnahme*“, quasi nach jeder einzelnen Teilmaßnahme, vorzunehmen. Grundsätzlich ist nur eine Mieterhöhung und nur nach Abschluss der gesamten Arbeiten zulässig. Und ist die Mieterhöhung formell unwirksam, kann sie nicht durch eine nachfolgende Erklärung geheilt werden. (LG Berlin, Az. 64 S 116/22, aus: ME 433 Juni 2023, S. 27)

Wurden in der Modernisierungsankündigung Art und Umfang der geplanten Maßnahmen und die voraussichtlichen Kosten sowie die Mieterhöhung für den einzelnen Mieter detailliert angegeben, genügt es bei der späteren Mieterhöhung auf die vorherige Modernisierungsankündigung zu verweisen, wenn der Vermieter erklärte, dass keine geringeren Kosten entstanden seien Hegt der Mieter Zweifel, könne er unter Mithilfe einer sachkundigen Person die Abrechnung prüfen und Belegeinsicht nehmen. (BGH, Az. Az. VIII ZR 106/21)

Wird nach Austausch der Heizungsanlage die Miete um einen Modernisierungszuschlag erhöht mit der Begründung, die energetische Modernisierung spare Endenergie ein, muss der Vermieter die nachhaltige Energieeinsparung nachweisen. Die Angabe einer fiktiv errechneten Einsparung oder eine pauschale Behauptung zur Einsparung genügt nicht. Die Nachhaltigkeit bemisst sich auf den messbaren Verbrauch in einem Zeitraum von 5 Jahren vor und nach der Maßnahme. (LG Bremen, Az. 2 S 31/21)

Keine Mieterhöhung wegen Modernisierung, wenn die Begründung in einer nicht lesbaren Schriftgröße mitgeteilt wird. Eine Schriftgröße von 4 - 5 mm macht wegen fehlender Lesbarkeit die Mieterhöhung formal unwirksam. (LG Darmstadt, Az. 8 S 7/23, aus: GE 2025, S. 291)
Anmerkung: In einem ähnlichen Fall urteilte das LG Düsseldorf, dass eine Kreditwerbung auf der eigenen Homepage zu unterlassen ist, wenn entscheidende Informationen zum beworbenen Kredit in einer „*wesentlich kleineren Schriftgröße*“ angegeben werden und damit für den Kunden nicht in "*klarer, eindeutiger und auffallender Weise*" dargestellt werden, wie es die Preisangabeverordnung verlangt (LG Düsseldorf, Az. 12 O 222/17).

siehe auch: **Mietermodernisierung: speziell Heizung**
siehe auch: **Modernisierungsmaßnahme: Gas-Etagenheizung oder Zentralheizung**
siehe auch: **Modernisierung und Ankündigung**
siehe auch: **Modernisierung und Milieuschutz**

Modernisierung und Mieterhöhung durch neuen Eigentümer

siehe: **Eigentümerwechsel**

Modernisierung und Mietminderung

© Copyright Harald Grzegorzewski

siehe: **Modernisierung und Aufwandsentschädigung**

Modernisierung und Milieuschutz

Wird in einem amtlich ausgewiesenen Milieuschutzgebiet (hier: in Berlin Prenzlauer Berg) eine Wohnung modernisiert und damit ein allgemein üblicher Ausstattungsstandard hergestellt, darf die Miete anschließend gemäß § 559 Abs. 1 BGB um 11 % der Modernisierungskosten angehoben werden. Die vorher einzuholende behördliche Genehmigung darf die Modernisierung nicht an die Bedingung knüpfen, die Miete für mehrere Jahre nicht zu erhöhen. (OVG Berlin-Brandenburg, Az. 2 B 3/02, aus: GE 2004, S. 1100)

Der Mieter muss eine Modernisierung nicht dulden, wenn die Wohnung im Milieuschutzgebiet liegt und der Vermieter keine baurechtliche Genehmigung für die Modernisierungsarbeiten besitzt. (AG Berlin Tempelhof, Az. 24 C 224/16)
Anmerkung: Gemäß § 172 BauGB kann die Gemeinde „*Milieuschutzgebiete*“ festlegen, in denen wegen ihrer „*städtebaulichen Gestalt*“ oder „*Zusammensetzung der Wohnbevölkerung*“ Änderungen der baulichen Anlagen einer amtlichen Genehmigung bedürfen.

Die Vergrößerung der Wohnungen und der Balkone in Milieuschutzgebieten kann von der Baubehörde verweigert werden, wenn infolge möglicher Mietsteigerungen eine Verdrängung der ansässigen Wohnbevölkerung eintreten könnte. (OVG Berlin-Brandenburg, Az. 10 B 19/19, aus: GE 2024, S. 247)

Der Antrag auf hofseitigem Anbau eines Aufzugs (hier bei einem 13 m hohen Gebäude) kann abgelehnt werden, wenn der Aufzug nicht in allen Etagen halten und damit barrierefreie Nutzung ermögliche würde, wenn der Fahrkorb keine Fläche von 1,10 m x 2,10 m aufweisen und damit keinen Transport einer Krankentrage ermöglichen würde, und wenn die Fahrkorbtüren keine Durchgangsbreite von mindestens 90 cm haben würden, um breitere Rollstühlen passieren lassen zu können (die Kabinenfläche war mit 60 x 70 cm geplant). (VGH Hessen, Az. 3 A 247/21)
Anmerkung: Jedes Bundesland hat seine eigene Bauordnung, die nicht alle gleich sind und – siehe unteres Urteil – unterschiedlich gewichtet werden.

Ein entgegengesetztes Urteil:

Der Antrag auf Anbau eines Aufzugs für ein sechsgeschossiges Wohnhaus auf der Hofseite mit 3 Haltepunkten zum Treppenhaus kann auch in einem Milieuschutzgebiet von der Baubehörde nicht untersagt werden, wenn gemäß § 172 Abs. 4 Satz 1 BauGB Bln „*die Änderung der Herstellung eines zeitgemäßen Ausstattungszustands einer durchschnittlichen Wohnung unter Berücksichtigung der bauordnungsrechtlichen Mindestanforderungen*“ dient. Überdies werde die Anlage für den Fahrstuhl nicht „*ungewöhnlich kostenaufwendig*“ sein und zu keiner „*Verdrängung der vorhandenen Wohnbevölkerung*“ führen. Der Umstand, dass einige Haltepunkte zwischen den Etagen liegen und die Fahrstuhlgröße (1,5 m²) keinen waagerechten Transport einer Trage zulässt, ist kein Versagungsgrund. (OVG Berlin-Brandenburg, Az. 2 N 158/23, aus: GE 2024, S. 555)

Modernisierung und Zumutbarkeit

siehe: **Modernisierung und Ankündigung**

Möbelübernahme

siehe: **Abstand vom Vormieter**
siehe: **Auszug des Mieters und Hausrat**

Möbliertvermietung

siehe: **Mieterhöhung und Gutachten**

Müllbeseitigung

© Copyright Harald Grzegorzewski

Der Hauseigentümer muss auch dann eine Biotonne aufstellen lassen und bezahlen, wenn er selbst den Biomüll kompostiert und die Biotonne nicht benutzt. Begründung: Weil es jederzeit sein könne, dass der Hauseigentümer die Kompostierung aufgibt und die Biotonne wieder zur Entsorgung benutzt, müsse die Gemeinde ständig eine Biotonne vorhalten. Und dafür könne sie die Kosten ersetzt verlangen. (BVerwG, Az. 11 C 7/00, aus: Tsp 27.08.2005, S. I 1)

Werden durch die Gemeinde gemäß Kreislaufwirtschafts- und Abfallbeseitigungsgesetz Müll- und Biotonnen aufgestellt, muss der Hauseigentümer dafür die Gebühren entrichten. Unwichtig ist, ob von ihm die Tonnen genutzt werden oder nicht. (OVG Koblenz, Az. 7 K 543/04)

siehe auch: **Betriebskostenart: Müllbeseitigung**
siehe auch: **Betriebskostenart: Sperrmüll**
siehe auch: **Haftung für Müll**
siehe auch: **Haftung für Müllbeseitigung durch den Mieter**

Müllmanagement

siehe: **Betriebskostenart: Müllbeseitigung**

Müllschlucker

Der Vermieter ist berechtigt, die Müllschluckanlage im Haus stilllegen zu lassen und stattdessen Container oder Tonnen zur getrennten Hausmüllsammlung aufstellen zu lassen. (AG Berlin Lichtenberg, Az. 2 C 117/00, aus: GE 2000, S. 815)

Ist der Müllschlucker nicht ausdrücklich im Mietvertrag erwähnt, so gehört er nicht zur Mietsache und kann vom Vermieter stillgelegt werden, um stattdessen Mülltonnen aufstellen zu lassen, wodurch nicht nur die Betriebskosten sinken, sondern auch eine umweltschonende Abfalltrennung möglich wird. (AG Berlin Köpenick, Az. 7 C 403/05, aus: GE 2006, S. 917)

Hat sich der Vermieter die Änderung von Gemeinschaftseinrichtungen im Formularmietvertrag vorbehalten, so ist er berechtigt, eine defekte und nicht mehr den gesetzlichen Anforderungen einer getrennten Müllentsorgung entsprechende Müllschluckeranlage stilllegen und stattdessen Mülltonnen aufstellen zu lassen. Den Mietern ist diese Änderung auch dann zumutbar, wenn sie zukünftig ein 35 m entferntes Müllhaus aufsuchen müssen. (LG Berlin, Az. 67 S 365/05, aus: GE 2006, S. 1483)

Der Vermieter ist berechtigt, die bei Mietvertragsabschluss vorhandene Müllschluckeranlage stilllegen zu lassen, wenn die speziellen Müllbehälter für die Müllschluckeranlage nicht mehr vom Entsorgungsbetrieb verwendet werden und im Mietvertrag das Recht zur Änderung „*im Interesse einer ordnungsgemäßen Bewirtschaftung des Hauses*“ vereinbart wurde. (AG Berlin Wedding, Az. 16 C 513/10, aus: GE 2011, S. 760)

siehe auch: **Betriebskostenart: Müllbeseitigung**
siehe auch: **Müllbeseitigung**

Mülltrennung

siehe: **Betriebskostenart: Müllbeseitigung**
siehe: **Kündigung wegen falscher Mülltrennung**

Mündliche Vereinbarungen

Wer mündliche Vereinbarungen am Telefon trifft und das Telefon laut stellt, damit anwesende Personen das Gespräch heimlich mithören und den Gesprächsinhalt als Zeugen bestätigen können, kann sich auf diese Personen als Zeugen nicht berufen, weil das Grundrecht des Abgehörten auf freie Entfaltung der Persönlichkeit (Artikel 2 GG) verfassungsrechtlich verletzt wurde. Wäre der Gesprächspartner über das Abhören informiert worden und hätte seine Zustimmung erteilt, würden die Mithörer als Zeugen auftreten und ihre Aussage als Beweismittel gelten dürfen. (BVerfG, Az. 1 BvR 1611/96 und 1 BvR 805/98)

© Copyright Harald Grzegorzewski

Hat eine dritte Person zufällig und ohne Wissen des Angerufenen dessen Gespräch mitgehört, kann der Angerufene diese Person später als Zeuge des Gesprächsinhaltes benennen und darf im Prozess diese Aussage verwertet werden. (BAG, Az. 6 AZR 189/08)
Anmerkung: Prozessual gilt allgemein für heimliches Mithören ein Beweisverwertungsverbot. Das gilt nicht, wenn der Mithörer rein zufällig das Gespräch anhörte und der Gesprächsführende, dessen Worte mitgehört wurden, aktiv nichts unternommen hat, um das Zuhören zu ermöglichen.

siehe auch: **Kündigung wegen Geruchsbelästigung**
siehe auch: **Schriftform beim Mietvertrag**
siehe auch: **Schriftformklausel**

Musterfeststellungsklage

siehe: **Modernisierung und Ankündigung**

Mustervereinbarung

siehe: **Mietermodernisierung: speziell Heizung**

Nachbarrecht

siehe: **Baumschutz**
siehe: **Grundstücksgrenze**
siehe: **Haftung für umstürzende Bäume**

Nachbarn

siehe: **Baumschutz**
siehe: **Grillen im Freien**

Nachforderung der Betriebskostenvorauszahlung

Der Vermieter kann vereinbarte und nicht geleistete Betriebskostenvorauszahlungen auch nach Ablauf des Abrechnungszeitraums verlangen, solange die anschließende zwölfmonatige Abrechnungsfrist nicht abgelaufen ist. (LG Berlin, Az. 63 S 173/05, aus: GE 2005, S. 1553)
Anmerkung: Damit gibt das Landgericht seine bisherige Meinung auf, dass aus dem zurückliegenden Jahr fehlende Betriebskostenvorauszahlungen nicht mehr nachverlangt werden könnten und stattdessen über die Betriebskostenabrechnung nachgefordert werden müssten (LG Berlin; Az. 63 S 39/05, aus: GE 2005, S. 1250).

Der Vermieter kann Betriebskostenvorschüsse nur bis zum Ablauf des Jahres, wofür die Vorschüsse geleistet werden, verlangen. Danach bleibt ihm nur die Möglichkeit, mit der Betriebskostenabrechnung die nicht geleisteten Vorschüsse im Rahmen der Betriebskostennachzahlung zu verlangen. (AG Berlin Köpenick, Az. 8 C 100/05, aus: GE 2006, S. 195)

siehe auch: **Betriebskostenvorauszahlung**

Nachforderung und Verjährung

siehe: **Betriebskostenabrechnung und Nachforderung**

Nachhaftung des Erstmieters

Ist der Mieter eines Zeitmietvertrages wegen Zahlungsverzug fristlos gekündigt worden und ausgezogen und zahlt der eingezogene Nachmieter die Miete nicht, kann der Vermieter den Mietausfall vom Erstmieter als Schadenersatz geltend machen; denn wäre der Erstmieter nicht in Zahlungsverzug gekommen und gekündigt worden, wäre das nachfolgende Problem mit dem Nachmieter auch nicht

© Copyright Harald Grzegorzewski

eingetreten und hätte dem Vermieter auch keinen Mietausfall gebracht. Der Erstmieter haftet für den Mietausfall des Nachmieters bis zum Ablauf der ursprünglich vereinbarten Vertragslaufzeit. Allerdings muss der Vermieter im Rahmen seiner Schadensminderungspflicht sorgfältig den Nachmieter ausgesucht haben und darf nicht einfach mit irgendeinem Nachmieter den Vertrag abgeschlossen haben in Erwartung der Nachhaftung des Erstmieters. Es träfe ihn dann ein Mitverschulden gemäß § 254 BGB. (OLG Düsseldorf, Urteil vom 18.01.2001, Az. 10 U 152/99)

Nachhaftung des Gesellschafters

siehe: **GbR als Mieter**

Nachlassverbindlichkeiten

siehe: **Erbschaft der Wohnung**

Nachmieter

Wenn der Vermieter gegenüber einem Mieter, der ausziehen möchte, die Bereitschaft äußert, einen vom Mieter vorgeschlagenen Nachmieter in Betracht zu ziehen, hat er damit noch keine Bindungswirkung einer mietvertraglich vereinbarten Ersatzmieterklausel herbeigeführt. (OLG Hamburg, Az. 4 U 97/96, aus: WuM 4/97, S. 214)

Zieht der Mieter nach erfolgter rechtswirksamer Kündigung vorzeitig aus der Wohnung aus und versucht der Vermieter über Inserate usw. einen neuen Mieter zu finden, kann er vom ausgezogenen Mieter die Kosten der Mietersuche ersetzt verlangen; denn eine schnelle Neuvermietung liegt objektiv im Interesse des Altmieters, weil er bei erfolgreicher Neuvermietung vor Ablauf seiner Mietzeit entsprechend viele Mietzahlungen einspart. (LG Berlin, Az. 64 S 269/00)

Einen Nachmieter "*stellen*" bedeutet nicht, ihn nur namentlich zu nennen. Der Nachmieter muss sich auch als Interessent beim Vermieter melden und sich um einen Mietvertrag bemühen. (AG Berlin Schöneberg, Az. 104 C 99/02, aus: MM 4/04, S. 39)

Wurde keine Vereinbarung im Mietvertrag getroffen, dass der Vermieter einen vom Mieter gestellten Nachmieter übernehmen müsse, kann der Vermieter allein entscheiden, wer neuer Mieter wird. Unerheblich ist hierbei, ob der neue Mieter bereit ist, vom Vormieter Einrichtungsgegenstände zu kaufen. Wird der vom Mieter vorgeschlagene Nachmieter abgelehnt und ist der vom Vermieter akzeptierte Mieter nicht bereit, die Einrichtungsgegenstände des Vormieters zu kaufen, schuldet der Vermieter dem Mieter keinen Schadenersatz für den entgangenen Kaufpreis. (AG München, Az. 412 C 3825/08)
Fall: Der vom Mieter gestellte Nachmieter wollte die Einrichtungsgegenstände kaufen, der vom Vermieter ausgesuchte Mieter hingegen nicht, weshalb die Vormieter vom Vermieter Schadenersatz in Höhe des entgangenen Kaufpreises forderten – was das Gericht ablehnte.

Hat der Vermieter zugesagt, den Mieter vor Ablauf des gekündigten Mietverhältnisses aus dem Vertrag zu entlassen, wenn mit einem neuen Mieter Vertrag geschlossen wird, so liegt keine verbindliche Nachmietervereinbarung vor, die den Vermieter zur Übernahme des Mietinteressenten verpflichtet und ihn schadenersatzpflichtig macht, wenn er den Mietinteressenten ablehnt. (AG München, Az. 412 C 3825/08)
Fall: Der Mieter hatte einen Mietinteressenten vorgeschlagen und mit ihm Übernahme der Einrichtung in Höhe von 10.000 € vereinbart, der Vermieter hatte den Interessenten abgelehnt und selbst einen neuen Mieter gesucht. Der geforderte Schadenersatz für die entgangenen 10.000 € wurde vom Gericht abgelehnt.

Haben die Mieter mit dem Vermieter vereinbart, vor Ablauf der Kündigungsfrist aus dem Mietverhältnis entlassen zu werden, wenn sie einen geeigneten Nachmieter stellen, so verhält sich der Vermieter treuwidrig, wenn er keinen Nachmieter anhört bzw. die Vertragsgespräche mit Nachmietern unnötig hinauszögert. Ziehen die Mieter nach Stellung der Nachmieter vorzeitig aus, hat der Vermieter keinen Anspruch auf Mietzahlung bis zum Ablauf der Kündigungsfrist. (OLG Koblenz, Az. 5 U 197/03)

© Copyright Harald Grzegorzewski

Anmerkung: Der unter Arthrose leidende 72-jähriger Mieter wollte vorzeitig aus dem Mietvertrag entlassen werden, um mit seiner Ehefrau nach Mallorca zu ziehen, und hatte eine Nachmieterregelung vereinbart. Ein geeignetes Ehepaar als Nachmieter wurde gestellt. Weil der Vermieter nicht rechtzeitig reagierte, zog der Mieter aus und brauchte die fehlenden Mieten bis zum Ablauf der Kündigungsfrist nicht nachzahlen.

Die Beweislast, dass der Vermieter einen Nachmieter entgegen Treu und Glauben oder entgegen mit dem Mieter getroffenen Vereinbarungen abgelehnt hat, trägt grundsätzlich der Mieter. Hat der Vermieter allerdings mit dem Nachmieter direkt verhandelt, trägt er die Beweislast darzulegen, warum er den Nachmieter abgelehnt hat; denn aufgrund seiner Verhandlungen mit dem Nachmieter ist er besser über den Nachmieter informiert als der Mieter, der den Nachmieter nur als Interessenten benannte. (BGH, Az. VIII ZR 244/02)

Der Vermieter muss nur den als Nachmieter akzeptieren, der eine vergleichbare wirtschaftliche Sicherheit bietet wie der bisherige Mieter. (OLG Düsseldorf, aus: WuM 1995, S. 391). Hierbei gilt nicht als Maßstab die wirtschaftliche Situation des Mieters zum Zeitpunkt des Vertragsendes, sondern seine Solvenz zum Zeitpunkt des Vertragsabschlusses. (LG Bremen, Az. 2 S 405/00, aus: ZMR 2001, S. 545)

Ist der Mieter berechtigt einen Nachmieter zu stellen, darf der Vermieter den Nachmieter nicht deshalb ablehnen, weil der Nachmieter 3 Graupapageien in der Wohnung halten möchte. (AG Berlin Tempelhof-Kreuzberg, Az. 4 C 245/00. aus: GE 2001, S. 557)

Möchte der Nachmieter zu den gleichen Vertragsbedingungen die Wohnung übernehmen, aber mit Kind einziehen, ist das kein Ablehnungsgrund; erstens, weil dem Vormieter auch nicht die Aufnahme eines Kindes hätte verboten werden können; zweitens, weil abstrakte Befürchtungen über möglichen Lärm und mögliche Beschwerden anderer Mieter oder persönliche Antipathien gegenüber Kindern unberücksichtigt bleiben müssen. (BGH, Az. VIII ZR 244/02)

Der Vermieter muss nur den als Nachmieter akzeptieren, der eine vergleichbare wirtschaftliche Sicherheit bietet wie der bisherige Mieter. Hat der Nachmieter eine eidesstattliche Versicherung abgegeben, ist das ein berechtigter Ablehnungsgrund. (LG Bremen, Az. 2 S 405/00, aus: ZMR 2001, S. 545)

Möchte der Mieter vor Ablauf der im Zeitmietvertrag vereinbarten Frist aus dem Mietvertrag entlassen werden und ist der Vermieter dazu bereit unter der Bedingung, dass der Mieter einen geeigneten Nachmieter stellt, muss der Mieter auch einen Nachmieter stellen, der den vom Vermieter genannten Anforderungen entspricht. Unterbleibt die Nachmieterstellung, bleibt der Mieter bis zum Fristablauf (hier 4 Jahre) an den Vertrag gebunden. (BGH, Az. VIII ZR 247/14)
Anmerkung: Die Anforderungen, Angaben über die Familienverhältnisse, eine Selbstauskunft, eine Verdienstbescheinigung, eine Personalausweiskopie und eine Bonitätsauskunft, hielt das Gericht für zulässig.

Ist der Mieter wegen schwerer Erkrankung, berufsbedingtem Ortswechsel oder unverschuldeter Arbeitslosigkeit berechtigt, einen zumutbaren und solventen Nachmieter zu stellen, so entbindet das nicht von der Verpflichtung zu notwendigen Schönheitsreparaturen, wenn sich die Wohnung in einem nicht weitervermietbaren Zustand befindet. Das gilt auch, wenn der Nachmieter mit dem Zustand der Wohnung einverstanden ist. Lehnt der Mieter die Renovierung ab, braucht der Vermieter ihn nicht vorzeitig aus dem Mietverhältnis entlassen. (LG Berlin, Az. 63 S 175/04, aus: GE 2004, S. 1529)

siehe auch: **Haftung für übernommene Einbauten**
siehe auch: **Kosten der Mietersuche**
siehe auch: **Lebenspartner**
siehe auch: **Nachhaftung des Erstmieters**
siehe auch: **Kündigung wegen Arbeitslosigkeit, Pflegefall, schwerer Krankheit**

Nachtrag zum Mietvertrag

siehe: **Schriftform beim Mietvertrag**

© Copyright Harald Grzegorzewski

Namensschild

siehe: **Treppenhaus**

Naturkatastrophen

siehe: **Hochwasser**

Naturschutz

Lässt der Vermieter Nester von geschützten Wildtieren an der Fassade entfernen, kann von der zuständigen Naturschutzbehörde angeordnet werden, für entsprechenden Ersatz durch Anbringen künstlicher Nisthilfen zu sorgen. Begründung: Die Entfernung der Nistplätze stellt gemäß § 42 Abs. 1 Bundesnaturschutzgesetz einen widerrechtlichen Eingriff in Natur und Landschaft dar, wonach u. a. verboten ist, wild lebenden Tieren der besonders geschützten Arten die Nist-, Brut-, Wohn- und Zufluchtstätten zu beschädigen oder zu zerstören. (OVG Lüneburg, Az. 8 ME 65/04).
Fall: An einem Einkaufszentrum wurden die Nester von Mehlschwalben entfernt. Auf Antrag erließ die Niedersächsische Naturschutzbehörde eine Verfügung, wonach der Eigentümer verpflichtet wurde, entsprechenden Ersatz in Form 10 künstlicher Doppelnisthilfen anbringen zu lassen.
Anmerkung: Hintergrund des Tierschutzes ist der Artenschutz gemäß der Flora-Fauna-Habbit-Richtlinie der EU und den Anlagen IV, V und VI, worin zu schützende Pflanzen, Tiere und Erhaltung ihrer Lebensräume aufgelistet sind.

Haben an der Fassade des Hauses Fledermäuse oder Haussperlinge (Spatzen) ihre Nistplätze gebaut und werden die Nistplätze im Zuge einer Fassadensanierung entfernt, muss der Vermieter nach der Sanierung für entsprechenden Ersatz sorgen, z. B. in Form angebrachter Nistkästen, weil Fledermäuse und Haussperlinge zu den geschützten Tierarten gehören. (VG Berlin, Az. 1 A 21/02, aus: GE 2004, S. 1597f.)
Anmerkung: Eine Verfassungsbeschwerde über dieses Urteil durch den Vermieter blieb ohne Erfolg. Das Verfassungsgericht bestätigte, dass nach Abschluss der Sanierungsarbeiten für Ersatznistkästen und Ersatzquartiere zu sorgen ist und diese naturschutzrechtliche Verpflichtung nicht das Eigentumsrecht verletzt. (VerfGH Berlin, Az. 32/06, aus: GE 2006, S. 838)

Werden Schwalbennester von der Hausfassade entfernt, verstößt das gegen das Naturschutzgesetz und bewirkt, dass der Vermieter künstliche Nester anbringen muss, damit die Schwalben nach ihrer Rückkehr aus dem Süden wieder entsprechende Niststätten vorfinden. (VG Düsseldorf, Az. 25 K 64/09)
Fall: Der Vermieter ließ rund 70 Nester von Mehlschwalben von der Hausfassade entfernen und musste, weil rechtswidrig, 30 künstliche Nester anbringen lassen.

Auch in einer kleinen Wohnung müssen Tiere artgerecht gehalten werden. Lässt sich wegen der Wohnungsgröße kein Terrarium aufstellen, ist die Tierhaltung zu unterlassen. VG Gelsenkirchen, Az. 16 L 1319/11 und Az. 16 K 4995/11)
Anmerkung: Im vorliegenden Fall hatte der Mieter eine Wasserschildkröte, die in der Wohnung nicht artgerecht untergebracht war. Das Gericht bestimmte die Terrariumgröße nach der Größe der Schildkröte mit 5-facher Panzerlänge, 3-facher Panzerbreite und 2-facher Panzerbreite für die Wassertiefe.

In einer Mietwohnung 9 Papageien zu halten, stellt für die anderen Mieter nicht nur eine erhebliche Lärmbelästigung dar, sondern verstößt gegen geltendes Baurecht, weil für die Papageien ein ganzer Raum vorgehalten werden müsste, was in einem reinen Wohngebiet nicht vorgesehen ist und von der zuständigen Verwaltung untersagt werden kann. (OLG Nordrhein-Westfalen, Az. 2 B 1196/13)

Anwohner dürfen unter Naturschutz stehende Saatkrähen nicht aus ihrer Brutkolonie durch lautstarke Lärmmaßnahmen vertreiben. Auch Verschmutzungen sind hinzunehmen. (VG Stade, Az. 1 A 2638/13)

siehe auch: **Mietminderung wegen ... Tauben und Fledermäuse**
siehe auch: **Tierhaltung und Genehmigung**

© Copyright Harald Grzegorzewski

Neubau

Werden im Krieg zerstörte Wohnungen eines Altbaus nach 1956 wieder aufgebaut und dabei moderne Standards eingehalten, liegt kein Neubau im Sinne des § 16 Zweites Wohnungsbaugesetz vor, weil nicht das alte Gebäude abgerissen und durch einen Neubau ersetzt wurde, sondern nur im vorhandenen Altbau die zerstörten Wohnungen instand gesetzt wurden. (LG Berlin, Az. 2 S 56/04, aus: GE 2005, S. 307)

Wird ein 1985 errichteter Plattenbau umfangreich saniert, ausgebaut und werden die Wohnungen mit anderer Grundrissen versehen, die modernen Wohnbedürfnissen entsprechen, so handelt es sich um keinen Neubau, der eine andere Einstufung im Mietspiegel erlaubt. (AG Berlin Lichtenberg, Az. 20 C 56/14)

siehe auch: **Mieterhöhung und Mietspiegel**

Nichtzahlung der Kaution

siehe: **Kündigung wegen fehlender Kaution**

Niederschlagswasser

siehe: **Betriebskostenart: Niederschlagswasser**
siehe: **Wasserschaden**

Nisthilfen

siehe: **Naturschutz**

Nikotin

siehe: **Mietminderung wegen … Tabakrauch**
siehe: **Schönheitsreparaturen und Tabakrauch**

Nistplätze

siehe: **Naturschutz**

Notar und Haftung

Notare haften bei der Beurkundung von Verträgen auch, wenn sie den Vertrag selbst nicht erstellt haben. Sie müssen beide Parteien intensiv über die Folgen des Vertrages informieren, insbesondere die Nachteile, die einer Partei erwachsen können. Geschieht das nicht, haftet der Notar; die Vertragspartei trifft hier kein Mitverschulden. (OLG Frankfurt/Main, Az. 26 U 77/03, aus: Tsp 27.11.04, S. I 1)

siehe auch: **Architekt und Haftung**
siehe auch: **Gutachter und Haftung**
siehe auch: **Rechtsanwalt**
siehe auch: **Verwalter und Haftung**

Notstromaggregat

Keine fristlose Kündigung wegen zeitweisem Betrieb eines Notstromaggregats auf dem Balkon, wenn nicht vorher abgemahnt wurde. Unwirksam ist auch die gleichzeitig erklärte ordentliche Kündigung wegen schwerer Vertragspflichtverletzung, weil keine konkreten Auswirkungen auf andere Mieter nachgewiesen wurden. (AG Berlin Wedding, Az. 7 C 92/22)

Nutzungsausfallentschädigung bzw. Nutzungsentschädigung

© Copyright Harald Grzegorzewski

siehe: **Rückgabe der Mietsache und Schadenersatz wegen mangelhafter Rückgabe**
siehe: **Rückgabe der Mietsache und Schadenersatz wegen verspäteter Rückgabe**

Oberflächenentwässerung

siehe: **Betriebskostenart: Niederschlagswasser**
siehe: **Grundstücksgrenze**
siehe: **Wasserschaden**

Obdachlosigkeit und Mietübernahme

siehe: **Mietteilung**
siehe: **Mietzahlung**
siehe: **Räumungsfrist**
siehe: **Schönheitsreparaturen und Kostenübernahme**

Obsternte durch Mieter

siehe: **Gartennutzung durch den Mieter**
siehe: **Grundstücksgrenze**

Öffentliche Fördermittel

siehe: **Entschädigung bei Mietermodernisierung**
siehe: **Mietermodernisierung: speziell Heizung**
siehe: **Modernisierung und Mieterhöhung**

Offener Kamin

Um die Nachbarn vor Geruch- und Rauchbelästigung zu schützen, darf ein offener Kamin nur an maximal 8 Tagen im Monat mit jeweils bis zu 5 Stunden betrieben werden. (KG Berlin, Az. 21 U 131/08, aus: GE 2013, S. 682)

Öl-Unfall

siehe: **Haftung für verschmutztes Erdreich**

Opfergrenze

Der Vermieter ist nicht zur Instandhaltung verpflichtet, wenn der Reparaturaufwand in keinem wirtschaftlich vertretbaren Verhältnis zum Nutzen für den Mieter steht, also eine "*Opfergrenze*" überschritten wird. Das gilt aber nur, wenn den Vermieter nicht Verschulden an der Mangelentstehung trifft. (OLG Hamburg, aus: WuM 2001, S. 522)

Der Vermieter ist nicht zur Instandhaltung verpflichtet, wenn die Sanierungskosten in einem groben Missverhältnis zum Nutzen der Sanierung oder zum Wert des Gebäudes stehen. (BGH, Az. VIII ZR 131/09)
Anmerkung: Mit Nutzen der Reparatur war die Nachhaltigkeit gemeint, die nicht gegeben sei, wenn keine Ursachenbeseitigung stattfinde und damit weiterer Reparaturbedarf entstehen würde. Mit Wert des Gebäudes war sein geschätzter Verkehrswert von rund 28.000 € gemeint, der in keinem Verhältnis zu den Reparaturkosten stehe, die zwischen mindestens 47.546 € (ohne Ursachenbeseitigung) und rund 95.000 € (im „*ungünstigsten Fall*“ 170.000 €) liegen, wenn eine Beseitigung der bislang unbekannten Ursachen der Schädigung stattfinde.

Der Vermieter kann den eigentlich berechtigten Mangelbeseitigungsanspruch des Mieters gemäß § 275 II BGB verweigern, wenn der Erfolg der Mangelbeseitigung in einem „*krassen Missverhältnis*“ zum Mangelbeseitigungsaufwand steht. (BGH, Az. VIII ZR 135/13)

© Copyright Harald Grzegorzewski

Fall: Der Vermieter ließ ein zweites Gebäude bauen, von dem eine Außenwand unmittelbar an der Giebelwand des ersten Gebäudes angrenzt, wo sich Bad- und Küchenfenster des Mieters befinden. Der Mieter verlangte Mangelbeseitigung (die Wiederstellung des Mindestabstands von 3 Metern). Da die Kosten einen „*namhaften sechsstelligen Betrag*“ ausmachen würden und somit ein „*krasses Missverhältnis.. zwischen dem Mangelbeseitigungsaufwand und dem Mangelbeseitigungserfolg*“ besteht und überdies nur die „*Funktionsräume*“ Bad und Küche betroffen sind und nicht die Wohnräume, kann die Mangelbeseitigung wirksam verweigert werden.

Verändert der Vermieter in Abwesenheit des Mieters den Grundriss und die Ausstattung der Wohnung, liegt ein erheblicher Mangel vor und kann der Mieter den Rückbau verlangen. Dem Verlangen steht keine Opfergrenze entgegen, wenn die geschätzten Rückbaukosten ca. 30.000 € und die Nettokaltmiete nur 200 € betragen. (LG Berlin, Az. 67 S 131/19, aus: GE 2019, S. 1242)
Anmerkungen: Grundriss und Ausstattung der Wohnung bei Vertragsabschluss gelten als konkludent vereinbart und bedürfen keiner konkreten Ausformulierung im Mietvertrag.

siehe auch: **Austausch: Elektroherd statt Gasherd**
siehe auch: **Modernisierungsmaßnahme: Elektroherd statt Gasherd**

Orientierungsmerkmale

siehe: **Mietspiegel und Wohnwertmerkmale**

Parabolantenne und Aufstellungsart

Ist kein Anschluss an das Breitbandkabelnetz vorhanden und wünscht der Mieter Befestigung einer Parabolantenne, kann der Vermieter vom Mieter Unterlagen über die beabsichtigte Montage der Parabolantenne verlangen. Werden die Unterlagen nicht vorgelegt, hat der Mieter auch keinen Anspruch auf die Parabolantenne. (AG Berlin Schöneberg, Az. 109 C 545/99, aus: GE 2000, S. 543)

Wird aus dem Fenster eine Teleskopstange geschoben, woran die Parabolantenne befestigt ist, so dass kein Eingriff in die Bausubstanz des Hauses durch feste Installation stattfindet, braucht der Mieter nicht die Zustimmung des Vermieters einholen. (LG Berlin, Az. 63 S 487/04, aus: MM 9/05, S. 31)

Das Aufstellen einer Parabolantenne auf dem Balkon auf gleiche Weise wie das Aufstellen von Tischen, Liegestühlen oder Sonnenschirmen kann der Vermieter nicht untersagen. Erst recht nicht, wenn die Parabolantenne um nicht mehr als die Hälfte über das Balkongeländer hinausragt. Entscheidend ist, dass keine Befestigung an der Bausubstanz vorliegt. (AG Fulda, Urteil vom 16.12.1998, aus: WuM 1999/543; AG Siegen, Urteil vom 22.06.1999, aus: WuM 1999/54; AG Köln, Urteil vom 04.04.1997, aus: WuM 1999/484; LG Hamburg, Az. 316 S 17/99, aus: Tsp 20.05.2000, S. I 21; AG Herne-Wanne, Az. 3 C 193/00, aus: WuM 6/01, S. 277)

Wird die Parabolantenne nicht an der Hauswand befestigt, sondern nur auf den Balkonboden bzw. Terrassenboden gestellt, liegt ein normaler vertragsmäßiger Gebrauch der Mietsache vor, der keiner Genehmigung des Vermieters bedarf. Erst wenn Eingriffe in die Gebäudesubstanz stattfinden, muss vom Vermieter die Genehmigung eingeholt werden. (LG Berlin, Az. 63 S 66/03, aus: MM 12/03, S. 10; AG Lörrach, Az. 3 C 72/04, aus: WuM 2004, S. 658)

Wird eine Parabolantenne auf den Balkonboden gestellt wie Balkonmöbel, liegt keine Beeinträchtigung der Bausubstanz vor, so dass die Genehmigung der Vermieters unerheblich ist und eine Beseitigung der Antenne nicht verlangt werden kann. (BGH, Az. VIII ZB 31/05, aus: GE 2006, S. 902)
Anmerkung: Die Parabolantenne war in einen mit Beton ausgegossenen Eimer befestigt, mithin mobil wie die Möbel auf dem Balkon und von außen nicht mehr sichtbar als diese Möbel auch, so dass auch der optische Gesamteindruck des Hauses nicht beeinträchtigt wurde.

Eine mietvertragliche Vereinbarung, wonach das Aufstellen einer Parabolantenne „*immer und ausnahmslos“* unzulässig ist, stellt für den Mieter eine „*unangemessene Benachteiligung*“ dar; denn mit dieser Klausel wird ausgeschlossen, dass ein Mieter eine eigene Antenne benötigen kann, wenn über Breitbandkabel kein Sender in seiner Heimatsprache empfangen werden kann. Ohne eine solche

© Copyright Harald Grzegorzewski

mietvertragliche Vereinbarung kann das Anbringen einer Parabolantenne untersagt werden, wenn über Kabelanschluss mit Zusatzdecoder Programme des Herkunftslandes empfangen werden kann. Wiederum kann eine Parabolantenne trotz möglichem Programmempfang nicht untersagt werden, wenn die Antenne mobil aufgestellt wird und von außen nicht sichtbar ist. (BGH, Az. VIII ZR 207/04, aus: GE 2007, S. 982)
Anmerkung: Entscheidend für den BGH ist der Umstand, dass die Parabolantenne nicht von der Straße sichtbar ist und somit das äußere Erscheinungsbild des Gebäudes beeinträchtigt, wie schon in früheren Urteilen des BGH zum Ausdruck kam.

Wird eine Parabolantenne auf dem Balkon wie ein Sonnenschirm aufgestellt und wird „*durch die Größe und die Lage der Antenne... das Erscheinungsbild des Gebäudes... ästhetisch beeinträchtigt*“, muss der Vermieter die Antenne nicht dulden und kann ihre Entfernung verlangen, sofern über den vorhandenen Breitbandkabelanschluss der Mieter heimatsprachliche Sender empfangen kann. (BGH, Az. VIII ZR 260/06, aus: GE 2007, S. 1690)

Wird die Parabolantenne auf dem Balkon aufgestellt wie Mobiliar, nicht am Haus befestigt und ist kaum optisch wahrnehmbar, kann keine Beseitigung verlangt werden. (LG Cottbus, Az. 5 S 59/13)
Anmerkung: Wäre im Mietvertrag die Aufstellung untersagt gewesen, hätte trotz Aufstellart und geringer optischer Beeinträchtigung ihre Beseitigung verlangt werden können.

Kann die Parabolantenne auf dem Dach des Wohngebäudes installiert werden ohne das äußere Erscheinungsbild des Hauses zu beeinträchtigen, kann die Befestigung der Parabolantenne an der Fensterbank der Wohnung untersagt werden. (AG Bonn, Az. 4 C 129/08)

Besteht die Möglichkeit, die Parabolantenne auf dem Dach zu montieren, so kann die Befestigung der Antenne an der Fensterbank der Wohnung untersagt werden, um das äußere Erscheinungsbild des Hauses nicht zu beeinträchtigen. (AG Bonn, Az. 4 C 129/08, aus: Tsp 22.08.2009, S. I 1)

Ist eine kleine die Parabolantenne an der Innenseite des Balkons (im 5. OG) so befestigt, dass sie vom Gehweg kaum wahrgenommen werden kann und sind gegenüberliegende Häuser 60 bis 100 m entfernt mit Bäumen dazwischen, liegt keine Beeinträchtigung des äußeren Erscheinungsbildes vor und kann eine Entfernung der Parabolantenne nicht verlangt werden. (AG München, Az. 412 C 11331/15)
Anmerkung: Der Umstand, über Breitbandkabel und Internet ausländische Sender in der arabischen Heimatsprache empfangen zu können, spielte hierbei keine Rolle.

siehe auch: **Balkongegenstände**
siehe auch: **Parabolantenne und Genehmigung**
siehe auch: **Parabolantenne und Sicherheitsleistung**

Parabolantenne und Genehmigung

Die Genehmigung einer Parabolantenne trotz vorhandenem Kabelanschluss kann nicht verweigert werden, wenn der ausländische Mieter über Kabel keinen heimatsprachlichen Sender empfangen kann. Allerdings kann der Vermieter den Aufstellungsort bestimmen und vom Mieter verlangen, dass eine Sicherheit geleistet wird in Höhe der geschätzten Rückbaukosten. (BGH, Az. VIII ZR 67/08, aus: GE 2009, S. 1550
Anmerkung: Im vorliegenden Fall ging es um einen türkischen Mieter kurdischer Herkunft, der über Kabel zwar mehrere Programme in türkischer Sprache, aber kein Programm in kurdischer Sprache empfangen konnte.

Kann über den Kabelanschluss und ein zusätzliches digitales Kabelprogramm kein Heimatsender des ausländischen Mieters empfangen werden, hat der Mieter ein Recht auf Anbringung eines Parabolantenne. Die mietvertragliche Klausel über ein pauschales Verbot von Satellitenantennen ist unwirksam. (AG Regensburg, Az. 8 C 1715/11)
Anmerkung: Der Mieter hatte die Parabolantenne im rückwärtigen Gartenbereich aufgestellt, wo sie nur in einem bestimmten Winkel zu sehen war und nach Ansicht des Gerichts nicht störender erschien als eine Wäschespinne oder ein Sonnenschirm.

© Copyright Harald Grzegorzewski

Die Genehmigung einer Parabolantenne kann nicht pauschal über die Hausordnung verweigert werden, wenn über Kabelanschluss zwar Sender in türkischer Sprache empfangen werden können, aber kein Sender für Anhänger des alevitischen Glaubens darunter ist. (LG Berlin, Az. 63 S 95/10, aus: Tsp 26.12.2010)

Kann der Mieter über die Gemeinschaftsantenne 21 Fernsehsender empfangen, hat er keinen Anspruch auf eine Parabolantenne. (LG Berlin, Az. 63 S 119/01, aus: GE 2002, S. 533)

Wohnungseigentümer dürfen nicht ohne Zustimmung der anderen Wohnungseigentümer eine Parabolantenne an der Außenwand anbringen, wenn die Wohnanlage an das Breitbandkabelnetz angeschlossen ist. (OLG Bayern, Az. 2 Z BR 92/00)

Ist ein deutscher Staatsbürger an das Kabelfernsehen angeschlossen, kann er aus beruflichen oder künstlerischen Gründen keine Parabolantenne beanspruchen, um sich über ausländische Anbieter zu informieren. Das verfassungsrechtliche Informationsrecht ist hierdurch nicht eingeschränkt. (VerfGH Berlin, Beschluss vom 29.08.2001, VerfGH 39/01)
Anmerkung: Für das Verfassungsgericht war mitentscheidend, dass die berufliche und künstlerische Tätigkeit nicht Gegenstand des Mietvertrages war und somit auf eine Ausnahmesituation nicht abgestellt werden konnte.

Auch nach Art. 49 EG-Vertrag kann ein deutscher Wohnungsmieter nicht die Duldung einer Parabolantenne vom Vermieter verlangen, wenn die Wohnung über einen Kabelanschluss verfügt. (LG Berlin, Az. 67 S 377/03, aus: MM 8/04, S. 36)

Lebt ein deutscher Wohnungsmieter mit seinem ausländischen Lebenspartner zusammen, hat er für ihn einen Anspruch auf Satellitenempfang, um auf diesem Weg Rundfunksender seines Heimatlandes empfangen zu können. Dass keine formal eingetragene Lebenspartnerschaft begründet wurde, ist hierbei unerheblich. Unerheblich ist auch der Umstand, dass über den vorhandenen Breitbandkabelanschluss bereits ein ausländischer Sender empfangen werden kann und mittels einer Set-Top-Box und Pay-TV weitere sechs ausländische Sender hinzukämen, weil über Satellit 65 Sender empfangen werden können. Auch spielt das Argument eventueller Schäden am Fensterrahmen (wo die Befestigung erfolgt) keine Rolle, wenn der Mieter sich verpflichtet, für die Schadenbeseitigung aufzukommen. (LG München I, Az. 31 S 1039/04, aus: WuM 2004, S. 659)

Kann der Mieter über den vorhandenen Kabelanschluss drei heimatsprachliche Sender empfangen und mit einem Decoder weitere Programme empfangen, hat er keinen Anspruch, eine Parabolantenne an der Fassade anbringen zu dürfen. (BGH, Az. VIII ZR 63/04, aus: Tsp 30.06.2007, S. I 1)

Kann über den vorhandenen Kabelanschluss ein Heimatsender empfangen werden und können über den zusätzlich installierten Decoder weitere fünf Heimatsender empfangen werden, steht dem Mieter kein Anspruch auf Anbringen einer Parabolantenne zu. (BGH, Az. VIII ZR 100/04)

Sind über das Breitbandkabelnetz und vom Mieter zusätzlich angeschlossenem Decoder mehrere Programme in der Heimatsprache des Mieters zu empfangen, hat der Mieter keinen Anspruch auf Einrichtung einer Parabolantenne auf dem Balkon. Unerheblich ist hierbei, dass der Zusatzempfang mittels Decoder dem Mieter monatliche Kosten von zur zeit 8 € bereitet. Sein Grundrecht der Informationsfreiheit bleibt gewahrt. (BVerfG, Az. 1 BvR 1953/00, aus: GE 2005, S. 422)

Der Vermieter braucht die Anbringung einer Parabolantenne nicht dulden, wenn der ausländische Mieter über das bereits installierte Kabelfernsehen fünf Heimatsender empfangen kann. Das gilt auch, wenn der Mieter zu diesem Zweck sich einen zusätzlichen Decoder anschaffen muss, der den Empfang über den Kabelanschluss erst möglich macht. (BGH, Az. VIII ZR 118/04, aus: WuM 2005, S. 512)

Können mit dem vorhandenen Kabelanschluss ähnliche Sender in gleicher Heimatsprache empfangen werden wie mit einer Parabolantenne, so ist die verfassungsrechtliche Informationsfreiheit gewährleistet und braucht der Vermieter das Aufstellen oder Anbringen einer Satellitenschüssel nicht zu dulden. Das gilt auch, wenn der ausländische Mieter die Kabelprogramme nur mit zusätzlichen Kabelgebühren empfangen kann. (LG München I, Az. 1 T 17467/04, aus: Tsp 11.02.2006, S. I 1)

© Copyright Harald Grzegorzewski

Anmerkung: Gegen "*geringes*" Entgelt, das für den Mieter zumutbar ist, können über den Kabelanschluss bis zu neun türkische Sender empfangen werden.

Kann der ausländische Mieter über den vorhandenen Kabelanschluss mit Hilfe eines Decoders bereits sechs heimatsprachliche Sender empfangen, braucht der Vermieter die mobile Aufstellung einer Parabolantenne auf dem Balkon nicht dulden, wenn der Mieter überdies nicht nachweisen kann, einen weiteren heimatsprachlichen Sender über Satellit empfangen zu können. (LG Berlin, Az. 65 S 123/07, aus: GE 2008, S. 198)
Anmerkung: Das LG führte ergänzend zu den obigen BGH-Urteilen aus, dass „*entscheidungserheblich*" neben Substanzverletzung und ästhetischer Beeinträchtigung des Gebäudes auch die Frage ist, ob mit der Parabolantenne und der örtlichen Lage des Balkons überhaupt ein Satellitenempfang möglich und damit für den Mieter einen Vorteil darstellt.

Kann der Mieter (hier: spanischer Herkunft) über das vorhandene Breitbandkabel und zusätzlichem Decoder mehrere heimatsprachliche Sender empfangen, muss eine Parabolantenne nicht genehmigt werden. Unerheblich ist, dass dem Mieter wegen des Decoders zusätzliche Kosten entstehen. (BGH, Az. VIII ZR 63/04, aus: GE 2007, S. 903)

Hat der ausländische Mieter über den vorhandenen Kabelanschluss ausreichend Zugang zu heimatsprachlichen Sendern, entfällt sein Anspruch auf Genehmigung zur Aufstellung einer Parabolantenne. Unerheblich ist hierbei, dass über den Satellitenempfang mehr Programme empfangen werden können. (BGH, Az. VIII ZR 5/05, aus: GE 2006, S. 112)

Der ausländische Mieter hat keinen Anspruch auf Empfang mehrerer Sender in seiner Heimatsprache. Kann über den Breitbandkabelanschluss ein Sender empfangen werden, kann die Beseitigung der vorher genehmigten Parabolantenne verlangt werden. (BGH, Az. VIII ZR 268/12, aus: GE 2013, S. 999)

Der ausländische Mieter verliert den Anspruch auf eine Parabolantenne, wenn er die deutsche Staatsangehörigkeit angenommen hat. (AG Berlin Schöneberg, Az. 109 C 545/99, aus: GE 2000, S. 543)

Besitzen die gebürtigen ausländischen Mieter die deutsche Staatsangehörigkeit, haben sie keinen Anspruch auf Anbringung einer Parabolantenne, um Sender in ihrer Muttersprache empfangen zu können. Durch die deutsche Staatsangehörigkeit sind sie wie Deutsche und nicht wie Ausländer anzusehen, so dass es dem Grundrecht auf Informationsfreiheit entspricht, wenn ein Breitbandkabelanschluss in der Wohnung vorhanden ist. (AG Berlin Wedding, Az. 9 C 187/05, aus: GE 2005, S. 1495)

Ist der Mieter ausländischer Herkunft (hier: aus Jordanien), hat aber die deutsche Staatsangehörigkeit, so entfällt sein möglicher Anspruch auf Anbringung einer Parabolantenne auf dem Balkon eines denkmalgeschützten Hauses, wenn die Wohnung an das Kabelfernsehen angeschlossen ist und mit einem zusätzlich angeschafften Gerät (z. B. einem Digital-Receiver mit freigeschalteter Smartcard) heimatsprachliche Sender empfangen werden können. (AB Berlin Tempelhof-Kreuzberg, Az. 15 C 255/05, aus: GE 2006, S. 581)

Kann der Mieter polnischer Herkunft mit deutschem Pass über Breitbandkabelanschluss zwei TV-Programme in polnischer Sprache empfangen, steht ihm ein Anspruch auf Parabolantenne nicht zu. (LG Krefeld, Az. 2 S 52/05, aus: Tsp 10.03.2007, S. I 1)

Kann der Mieter über das Internet heimatsprachliche Fernsehsender empfangen, entfällt sein Anspruch auf Anbringung einer Parabolantenne. (AG Berlin Wedding, Az. 16 C 457/09; AG Berlin Wedding, Az. 22a C 308/09, aus: GE 2010, S. 1429; AG Augsburg, Az. 25 C 623/11, aus: GE 2011, S. 1561)
Anmerkung: Das Amtsgericht Augsburg verwies auf den zulässigen Anspruch des Vermieters, keine optische Beeinträchtigung des Hauses durch eine weithin sichtbare Parabolantenne hinnehmen zu müssen.

Kann der ausländische Mieter über das Internet 19 Sender seines Heimatlandes empfangen, kann die Genehmigung zur Aufstellung einer Parabolantenne widerrufen werden. (LG Berlin, Az. 67 S 507/11)

© Copyright Harald Grzegorzewski

Kann der Mieter über den Internetanschluss fernsehen, kann der Vermieter den Abbau einer bereits installierten Parabolantenne verlangen. Das gilt auch für ausländische Mieter, wenn sie über das Internet heimatsprachliche Fernsehprogramme empfangen können. (AG Frankfurt/Main, Az. 33 C 2232/14-76)

Können mit einem Zusatzgerät mehrere türkische Sender über das Breitbandkabel und zusätzlich und über das Internet ein alevitisch-sprachiger Sender empfangen werden, kann die Aufstellung einer Parabolantenne verweigert werden. Ein schlechter Internetempfang steht dem nicht entgegen, weil grundgesetzlich das Informationsinteresse geschützt ist und nicht ein „*angenehmer Fernsehempfang*". (AG Frankfurt/Main, Az. 33 C 613/11; AG Frankfurt/Main, Az. 33 C 4805/11)

Die Aufstellung einer Parabolantenne kann nicht verweigert werden, wenn über den vorhandenen Kabelanschluss kein Heimatsender empfangen werden kann. Das gilt auch, wenn ein Heimatsender zwar im Internet sendet, aber nur mit unzureichender Qualität (kleines Bild mit Unschärfen) empfangen werden kann. (LG Berlin, Az. 65 S 38/11, aus: GE 2011, S. 1556)

Eine Parabolantenne braucht nicht genehmigt werden, wenn über das Internet TV-Sender empfangen werden können. Dem steht der Einwand des Mieters, mit dem Internet „*nicht umgehen*" zu können, nicht entgegen, weil auch mit anderer Technik „umgegangen" werden muss. (AG Frankfurt/Main, Az. 33 C 614/11; AG Frankfurt/Main, Az. 384 C 167/11

Eine Parabolantenne auf der Loggia braucht nicht geduldet werden, wenn der ausländische Mieter (aus Indien) heimatsprachliche Sender über das Internet empfangen kann. (AG Frankfurt/Main, Az. 33 C 1957/11)

Eine Parabolantenne muss nicht geduldet werden, wenn der Fernsehsender (hier: in kurdischer Sprache) auch über das Internet empfangen werden kann. Bestreitet der Mieter diese Möglichkeit, muss er detailliert darlegen, um welche Sender es sich handelt, damit der Vermieter die Empfangsmöglichkeit über das Internet prüfen kann. (AG Berlin Mitte, Az. 20 C 272/11, aus: GE 2012, S. 1567)

Der ausländische Mieter hat keinen Anspruch auf eine bestimmte Anzahl von heimatsprachlichen Fernsehsendern. Die vom Mieter aufgestellte Parabolantenne muss nicht geduldet werden, weil über das Internet mehrere TV-Sender empfangen können. Das gilt auch, wenn die Internetnutzung kostenpflichtig ist, weil Informationsfreiheit nicht Kostenlosigkeit bedeutet. (BGH, Az. VIII ZR 268/12)

Eine eigenmächtig angebrachte Parabolantenne muss nicht geduldet werden, wenn über den vorhandenen Breitbandkabelanschluss durch monatliche Zuzahlung zahlreiche heimatsprachliche Sender empfangen werden können. (LG Frankfurt/Main, Az. 13 S 75/12, aus: GE 2013, S. 1527)
Anmerkung: Mit 6,95 € monatlich könnten 12 Heimatprogramme empfangen werden, mit dem Premium-paket für 22,50 € noch mehr Sender. Unerheblich ist, dass nicht alle ausländischen religiösen Sender sich darunter befinden.

Hat der Vermieter dem Mieter eine Parabolantenne genehmigt, kann die Genehmigung später widerrufen werden, wenn alle Wohnungen an eine Gemeinschaftssatellitenantenne angeschlossen werden, über die auch der Mieter heimatsprachliche Sender empfangen kann. (LG Krefeld, Az. 2 S 68/09)

Der Mieter hat keinen Anspruch auf eine Parabolantenne, um Fernsehprogramme in HD-Qualität empfangen zu können. Es genügt, wenn über Breitbandkabelnetz TV-Sender empfangen werden können. Die Qualität in HD ist unerheblich. (BGH, Az. VIII ZR 275/09, aus: GE 2010, S. 1681)

Der ausländische Mieter muss die selbst installierte Parabolantenne wieder entfernen, wenn erstens, das Gesamtbild des Hauses durch die Antenne beeinträchtigt wird, und zweitens, die gewünschten TV-Programme auch über eine Set-Top-Box empfangen werden können. (AG München, Az. 473 C 12205/12)

Wird die vom Mieter ohne Genehmigung angebrachte Parabolantenne über 3 Jahre geduldet, kann vom Mieter keine Beseitigung verlangt werden. Stattdessen kann aber Duldung der Beseitigung auf Kosten des Vermieters verlangt werden, weil der Anbau einen rechtswidrigen Eingriff in das Eigentumsrecht des Vermieters darstellt. (LG München, Az. 15 S 4624/13)

© Copyright Harald Grzegorzewski

siehe auch: **Betriebskostenart: Breitbandkabelanschluss**
siehe auch: **Modernisierungsmaßnahme: Kabelanschluss**
siehe auch: **Parabolantenne und Aufstellungsart**
siehe auch: **Parabolantenne und Sicherheitsleistung**

Parabolantenne und Sicherheitsleistung

Ist der Vermieter verpflichtet, auf Verlangen des Mieters eine Parabolantenne anbringen zu lassen, so kann er neben fachgerechter Ausführung auch Zahlung einer Kaution in Höhe der voraussichtlichen Kosten einer Wiederentfernung der Parabolantenne verlangen. (OLG Karlsruhe, Az. 3 Re-Miet 2/93, aus: WuM 1993 und GE 1993, S. 1151)

Erklärt sich der ausländische Mieter bereit, die Parabolantenne auf eigene Kosten aufzustellen, eine Haftpflichtversicherung für Schäden aus der Anlage abzuschließen und beim Auszug auf eigene Kosten wieder entfernen zu lassen, zahlt dem Vermieter aber keine Kaution in Höhe der voraussichtlichen Kosten für die Entfernung, so braucht der Vermieter die Anbringung der Parabolantenne nicht zu gestatten. (LG Dortmund, Urteil vom 11.01.2000, aus: NZM 2000, S. 544)
Anmerkung: Ob die Anbringung überhaupt genehmigt werden muss, hängt von weiteren Bedingungen ab, zu denen Gerichtsurteile unter dem Thema "*Parabolantenne und Genehmigung*" aufgelistet sind.

Wenn der Vermieter die Anbringung einer Parabolantenne genehmigt, kann er die Genehmigung von der Zahlung einer Sicherheitsleistung in Höhe der voraussichtlichen Beseitigungskosten abhängig machen. Wie hoch die Sicherheitsleistung zu sein hat, muss nicht der Vermieter beziffern, sondern der Mieter ermitteln durch Einholung eines Kostenvoranschlags einer Fachfirma und den Betrag dem Vermieter als Sicherheit anbieten. (AG Berlin Spandau, Az. 9a C 130/06, aus: GE 2006, S. 1619)

siehe auch: **Parabolantenne und Aufstellungsart**
siehe auch: **Parabolantenne und Genehmigung**
siehe auch: **Parabolantenne und Sicherheitsleistung**

Parkettfußboden

siehe: **Mietspiegel und Wohnwertmerkmale**

Parkplatz bzw. Stellplatz

Auf dem vermieteten Parkplatz darf der Mieter nur fahrbereite Fahrzeuge abstellen, keine abgemeldeten Fahrzeuge. Es sei denn, mit dem Mieter ist extra eine entsprechende Vereinbarung getroffen worden. (AG Detmold, Az. 7 C 344/99, aus: WuM 2002, S. 51)

Der Vermieter darf das vom Mieter abgemeldete und länger als ein Jahr auf der Gemeinschaftsfläche abgestellte Kraftfahrzeug verschrotten lassen. Allerdings muss der Mieter wenigstens dreimal abgemahnt und zur Entfernung aufgefordert werden. (LG Berlin, Az. 67 S 451/00, aus: GE 2001, S. 737)

Der Vermieter darf ein auf Mieterparkplatz abgestelltes und abgemeldetes Kraftfahrzeug entfernen und verschrotten lassen. Dem Mieter als Halter steht kein Schadenersatzanspruch gegen den Vermieter zu. Stattdessen kann der Vermieter vom Mieter Ersatz der Abschleppkosten verlangen. (AG Berlin Pankow/Weißensee, Az. 8 C 116/06)
Anmerkung: Weil das abgemeldete Fahrzeug kein Kennzeichen hatte, konnte der Halter nicht ermittelt werden. Nachdem sich aufgrund der angebrachten Nachricht niemand meldete, wurde das Fahrzeug entfernt und verschrottet; denn bei dem Restwert von ca. 139 € war eine kostenpflichtige Einlagerung des Fahrzeugs für den Vermieter unzumutbar.

Können die Mieter ihre PKW auf dem Hof parken, wobei der Hof nicht über bestimmte und sichtbar abgegrenzte Stellplätze verfügt, so liegt nur eine geduldete Nutzungsberechtigung vor, die vom Vermieter jederzeit aus wichtigen Gründen widerrufen kann, z. B. um das Gelände in eine Gartenanlage

© Copyright Harald Grzegorzewski

umzugestalten, die von allen Mietern des Hauses genutzt werden kann. (LG Berlin, Az. 67 S 57/04, aus: MM 12/04, S. 30)

Der Vermieter darf auf dem Grundstück abgestellte, abgemeldete Kraftfahrzeuge entfernen und entsorgen lassen, wenn sich der Halter nicht feststellen und zur Beseitigung auffordern lässt; denn die Parkplatznutzung betrifft Halten und Parken zugelassener Fahrzeuge, aber kein „*längerfristiges*“ Abstellen abgemeldeter Fahrzeuge. Kann der Halter später festgestellt werden, stehen dem Vermieter Ersatz des Abschlepp- und Entsorgungskosten zu. (AG Berlin Pankow-Weißensee, Az. 8 C 116/06, aus: GE 2007, S. 453)
Anmerkung:. Weder am noch im Fahrzeug konnten Hinweise auf den Halter gefunden werden. Zettel, die nachweislich am Fahrzeug befestigt wurden, dass der Halter sich melden möge, blieben ohne Wirkung. Für das Gericht genügte dieser Ermittlungsaufwand. Weiterer Aufwand zur Halterfeststellung (z. B. über Motor- oder Fahrgestellnummer) wurde nicht für notwendig erachtet.

Ist laut Mietvertrag die kostenlose Benutzung des zum Grundstück gehörenden Parkplatzes gestattet und wird Jahre später der Parkplatz mit Schranke versehen und die einzelnen Stellplätze an die Mieter vermietet und im Stellplatzmietvertrag keinerlei Bezug auf den Wohnungsmietvertrag vorhanden, kann nicht von zwei miteinander verbundenen Verträgen ausgegangen werden und der Stellplatzvertrag separat gekündigt werden. (BGH, Az. VIII ZR94/20)

siehe auch: **Mieterhöhung und Garage bzw. Stellplatz**
siehe auch: **Parkplatz bzw. Stellplatz**

Parterrewohnung

siehe: **Mietspiegel und Wohnwertmerkmale**

Personenmonate

siehe: **Betriebskostenabrechnung und Umlageschlüssel**

Pfandrecht

siehe: **Vermieterpfandrecht**
siehe: **Wohngeld**

Platzverweis

siehe: **Polizeilich angeordneter Platzverweis**

Politische Meinungsäußerung

siehe: **Aushänge im Fenster und am Balkon**

Polizeieinsatz im Haus

siehe: **Kündigung wegen Unzumutbarkeit**
siehe: **Schadenersatz und Polizeieinsatz**

Polizeilich angeordneter Platzverweis

Wird der Ehemann im Rahmen des Gewaltschutzgesetzes polizeilich der Wohnung verwiesen und vorübergehend in einer öffentlichen Unterkunft eingewiesen, hat der Vermieter trotzdem das Recht von ihm Mietzahlung zu verlangen, wenn die Ehefrau mit der Mietzahlung in Verzug gerät. (AG Ludwigsburg, Az. 10 C 1517/04, aus: WuM 2004, S. 608)

siehe auch: **Auszug des Ehepartners oder Lebensgefährten**

© Copyright Harald Grzegorzewski

Postempfang, Postzugang

siehe: **Schriftverkehr**

Preisanpassungsklausel

siehe: **Betriebskostenart: Beleuchtung**

Prostitution

Vermietet der Eigentümer seine Wohnung an jemanden, der dort gewerblich der Prostitution nachgeht, können die anderen Teileigentümer der Wohnanlage von diesem Eigentümer verlangen, dass er von seinem Mieter Unterlassung verlangt und gegebenenfalls Kündigung und Räumung begehrt, wenn die Prostitution zu Belästigungen der Mieter und anderen Eigentümer führt und eine Wertminderung der Objekte zu befürchten ist. (OLG Bayern, Az. 2 ZBR 137/04, aus: GE 2005, S. 59)

Prostitution in einer Wohneigentumsanlage muss nicht geduldet werden, weil es die Vermietbarkeit und Verkäuflichkeit der anderen Eigentumswohnungen erheblich verschlechtert. (OLG Zweibrücken, Az. 3 W 257/07)
Anmerkung: Da die Verschlechterung der Vermietbarkeit und Verkaufbarkeit auf einer Verschlechterung der Wohnqualität beruht, darf auch in Anlagen mit Mietwohnungen eine Verschlechterung anzunehmen sein mit der Folge, dass der Vermieter eine Unterlassung der Prostitution verlangen und bei Fortführung des Gewerbes fristlos kündigen kann.

Wird in einer Wohnanlage mit 60 Wohnungen gewerblich in acht Wohnungen Prostitution ausgeübt, kann die zuständige kommunale Behörde die Prostitution untersagen, wenn für die gewerbliche Nutzung von Wohnraum keine baurechtliche Genehmigung vorliegt. (VG Neustadt, Az. 3 L 1448/08)

siehe auch: **Kündigung wegen Prostitution**
siehe auch: **Mietminderung wegen ... Prostitution**

Prozesskosten

Zieht der Kläger seine Klage zurück, muss er grundsätzlich die Kosten des Rechtsstreits tragen. Dennoch können gemäß § 269 Abs. 3 ZPO dem ursprünglich Beklagten die Kosten auferlegt werden, wenn er durch sein Verhalten die Klageerhebung "*herausgefordert*" hat. Das gilt auch, wenn eine Forderung im gerichtlichen Mahnverfahren nach §§ 688ff. ZPO eingetrieben werden soll. Hier muss das Prozessgericht prüfen, ob der Antragsteller oder der Antragsgegner die Kosten zu tragen hat, wenn der Antragsteller das Mahnverfahren zurückzieht, weil der Antragsgegner inzwischen die Forderung beglichen hat. (BGH, Az. III ZB 43/04, aus: GE 2005, S. 546)

Hat der Vermieter wegen Zahlungsverzug des Mieters dem Mieter fristlos gekündigt und anschließend Klage auf Zahlung der weiter angewachsenen Mietrückstände und Räumung der Mietsache eingereicht und zieht die Klage zurück, weil der Mieter einen Tag vor Eingang der Klage die Rückstände vollständig ausgeglichen hat, so kann er vom Mieter Ersatz der Gerichtskosten verlangen und deswegen vor Gericht beantragen, die Kosten gemäß § 269 Abs. 3 ZPO dem beklagten Mieter aufzuerlegen. (AG Berlin Schöneberg, Az. 6 C 28/06, aus: GE 2006, S. 583)

Haben die Vertragsparteien vereinbart, bei Vertragsstreitigkeiten über Mängel ein Schiedsgutachten einzuholen, so können die Kosten bei einem späteren Rechtsstreit vor Gericht nicht als Prozesskosten erstattet verlangt werden. (BGH, Az. VII ZB 76/05, aus: GE 2006, S. 710)

siehe auch: **Streitwert**

Prozessvollmacht

siehe: **Kündigung und Vollmacht**
siehe: **Mieterhöhung und Hausverwaltung**

© Copyright Harald Grzegorzewski

siehe: **Räumungsklage**
siehe: **Vollmachtklausel**

Prozess wegen rückständiger Mieten

siehe: **Urkundenprozess**

Putzschäden

Fällt der Putz an der Außenfassade großflächig ab und drohen der Wohnung nachweislich dadurch Feuchtigkeitsschäden und unzureichende Wärmedämmung, kann der Mieter vom Vermieter die Instandsetzung der Fassade verlangen. Die Beweislast über drohende Schäden obliegt dem Mieter. (LG Berlin, Az. 67 S 270/07, aus: GE 2009, S. 782)

siehe auch: **Mietminderung ... wegen Feuchtigkeit**

PVC-Fußbodenbelag

Ist mit der Wohnung ein schon stark abgenutzter bzw. beschädigter PVC-Fußbodenbelag mitvermietet worden, kann der Vermieter keinen Schadenersatz verlangen, wenn eine Nutzungsdauer von 20 Jahren überschritten wurde. (AG Kassel, Az. 451 C 721/95)

Qualifizierter Mietspiegel

siehe: **Mieterhöhung und Mietspiegel**

Qualifizierte Schriftformklausel

siehe: **Schriftformklausel**

Quotenhaftung, Quotenklausel, Quotenregel, Quotenabgeltungsklausel

siehe: **Schönheitsreparaturen und Quotenhaftung**

Räumung der Mietsache

siehe: **Räumungsklage**
siehe: **Räumungsfrist**

Räumung ohne Gerichtsurteil

siehe: **Auszug des Mieters und Hausrat**

Räumungsfrist

Dem Trägerverein, der ein Gebäude zur Nutzung als so genanntes Frauenhaus angemietet hat, kann nach Beendigung des Mietvertrages grundsätzlich vom Gericht eine Räumungsfrist unter Berücksichtigung der Interessen der Hausbewohner bewilligt werden. (LG Lübeck, Az. 6 S 24/92, aus: WuM 11/96, S. 717)

Trotz Verurteilung zur Räumung und Rückgabe der Mietsache kann dem Mieter eine dreimonatige Räumungsfrist gewährt werden, um ihm die Suche nach angemessenem Ersatzwohnraum zu ermöglichen. (LG Hamburg, Az. 316 T 3/98)

Das gilt auch bei Gewerberäumen, wenn sie zu Wohnzwecken genutzt wurden. (OLG Köln, Az. W 102/96).

© Copyright Harald Grzegorzewski

Erweist sich eine Räumungsfrist als zu kurz, kann der Mieter bei Gericht eine längere Frist beantragen, die bis zu einem Jahr betragen kann. (LG Heidelberg, Urteil in: WuM 1995, S. 661, aus: Tsp 26.08.2000)

Eine Räumungsfrist von mindestens 6 Wochen ist zu gewähren, um drohende Obdachlosigkeit zu vermeiden. (LG Berlin, Az. 64 T 90/00, aus: GE 2001, S. 141)

Wird im Urteil eine Räumungsfrist festgesetzt (hier: Räumung innerhalb von zwei Monaten), muss das Ende der Frist konkret benannt werden. (LG Berlin, Az. 65 T 17/06, aus: GE 2006, S. 653)

Die Räumungsfrist beginnt nicht erst mit Eintritt der Rechtskraft des Räumungsurteils, sondern mit Urteilszustellung an den Mieter. (LG Berlin, Az. 67 T 105/07, aus: GE 2007, S. 1637)
Anmerkung: Das Amtsgericht wollte die Frist erst mit Rechtskraft des Urteils laufen lassen, was das Landgericht verwarf, weil es eine unangemessene Benachteiligung des Vermieters bedeutet hätte, dahingehend, weder Nutzungsentschädigung in Höhe der Miete erwarten noch Neuvermietung durchführen zu können.

Zahlt der zur Räumung verurteilte Mieter auch nach dem Räumungsurteil keine Nutzungsentschädigung, hat er auch keinen Anspruch auf Erlass einer Räumungsfrist. Unerheblich ist hierbei der Einwand des Mieters, dass mit ihm auch „*zahlreiche Familienangehörige*“ die Wohnung verlassen müssen. (LG Berlin, Az. 65 T 65/07, aus: GE 2007, S. 1253)

Die Gewährung einer Räumungsfrist zur Vermeidung von Obdachlosigkeit braucht nicht davon abhängig gemacht werden, dass zukünftig mit pünktlicher Zahlung der Nutzungsentschädigung in Höhe der Miete gerechnet werden kann. (LG Berlin, Az. 67 T 38/20, aus: GE 2020, S. 738)

Hat der Vermieter den Mieter wegen Mietrückständen gekündigt und einen Räumungstitel erwirkt, und hat wegen drohender Obdachlosigkeit die Einweisungsbehörde den Verbleib des bisherigen Mieters in der Mietwohnung verfügt, so muss die Einweisungsbehörde die Miete übernehmen und nach Ablauf der Einweisungsfrist die Wohnung für den Vermieter freimachen. Für Schäden an der Mietsache muss die Einweisungsbehörde nur aufkommen, wenn "*die Schäden... unmittelbare Folgen der Einweisungsmaßnahme der Behörde*" sind. (BGH, Az. III ZR 148/05, aus: GE 2006, S. 374)

Droht dem gekündigten und zur Zwangsräumung verurteiltem Mieter Obdachlosigkeit, kann die zuständige Behörde die Wohnung beschlagnahmen und dem Mieter zuweisen, um die Obdachlosigkeit zu vermeiden. Die Dauer der Wohnungsbeschlagnahme darf 6 Monate nicht überschreiten. Für eine längere Dauer muss die Behörde nachweisen, dass anderer Wohnraum in der Gemeinde für die Unterbringung des Mieters nicht vorhanden ist. (VG Oldenburg, Az. 7 A 3069/12)

Trägt der Mieter im Gerichtsverfahren vor, ihm drohe durch die Zwangsräumung Obdachlosigkeit und er benötige deswegen eine Räumungsfrist, muss er detailliert darlegen, um welche Wohnungen er sich in welcher Form beworben hat, aus welchen Gründen die Bewerbungen scheiterten, welcher Makler beauftragt wurde. Eine Liste mit Rufnummern, Adressen, Randbemerkungen und eine Visitenkarte eines Maklers reichen hierfür nicht aus. Fehlen die detaillierten Angaben, kann eine Räumungsfrist verweigert werden. (LG Berlin, Az. 65 T 285/14, aus: GE 2015, s. 256)

Wurde der Mieter zur Räumung der Mietwohnung verurteilt und ihm eine Frist bis zum 31.03.2020 gewährt, kann die Frist wegen der „*Beschränkungen des öffentlichen Lebens*“ infolge der Corona-Pandemie und damit zusammenhängender Erschwernis, eine Ersatzwohnung zu finden, verlängert werden – hier antragsgemäß bis zum 30.06.2020. (LG Berlin, Az. 67 S 16/20)
Anmerkung 1: Das Landgericht verwies darauf, dass es in Berlin ohnehin schwer sei, Ersatzwohnraum zu beschaffen, und zur Zeit aufgrund der aktuellen Situation „*überwiegend unwahrscheinlich, wenn nicht sogar ausgeschlossen*“ sei. Weil der Mieter eine Verlängerung bis zum 30. Juni beantragte, wurde auch nur bis zu diesem Zeitpunkt verlängert.
Anmerkung 2: Die gesetzliche Regelung, Kündigungen wegen Nichtzahlung der Miete für April/Mai/Juni infolge der Covid-19-Pandemie zu untersagen und Mietschulden aus diesen 3 Monaten bis zum 30.06.2022 zu stunden, ist zulässig. Eine Verfassungsbeschwerde gegen diese Regelung wurde vom Bundesverfassungsgericht abgewiesen (BVerfG, Az. 1 BvR 714/20).

© Copyright Harald Grzegorzewski

Ist der Mieter zur Räumung der Wohnung verurteilt worden, kann auf seinen Antrag hin die Räumungsfrist verlängert werden, weil unter den gegenwärtigen massiven Einschränkungen des sozialen und öffentlichen Lebens infolge der Corona-Pandemie eine Beschaffung von Ersatzwohnraum in der ohnehin angespannten Wohnungssituation in Berlin kaum möglich ist. (LG Berlin, Az. 65 S 205/19, aus: GE 2020, S. 606)

Die Räumungsfrist kann antragsgemäß verlängert werden, wenn der Mieter aufgrund eigener gesundheitlicher Beeinträchtigungen und der pandemiebedingten Einschränkungen trotz „*intensiver Bemühungen*“ keine geeignete Ersatzwohnung gefunden hat. (LG Berlin, Az. 67 T 57/20, aus: GE 2020, S. 930)

Wird der Mieter zur Räumung der Wohnung verurteilt, kann das Gericht gleichzeitig von sich aus eine Räumungsfrist von 3 Monaten gewähren wegen der pandemiebedingten Schwierigkeit eine Wohnung zu finden. (AG Düsseldorf, Az. 43 C 263/18)

Ist dem Mieter gerichtlich eine Räumungsfrist gewährt worden und verstrichen und beantragt der Vermieter nunmehr Zwangsräumung, kann die Räumungsvollstreckung auf Antrag des Mieters eingestellt werden, wenn nachweislich Ersatzwohnraum beschafft wurde, aber erst in knapp 3 Monaten bezogen werden kann. (LG Stuttgart, Az. 19 T 294/20, aus: GE 2021, S. 1063)

Ist im Rahmen einer Eigenbedarfskündigung der Mieter zur Räumung verurteilt worden, kann das Gericht eine Räumungsfrist bis zu zwei Jahren festlegen, wenn im Ort (hier: Berlin) eine angespannte Wohnungslage vorliegt und zumutbarer Ersatzwohnraum nicht so einfach zu finden ist. Der Fortsetzung des Mietverhältnisses steht nicht entgegen, dass die Mieter nicht sofort nach Erhalt der Kündigung mit der Wohnungssuche begonnen haben, weil sie auf den Erfolg ihres Widerspruches vertrauen durften. (LG Berlin, Az. 64 S 160/19, aus: GE 2020, S. 737)
Anmerkung: Während nach der ZPO eine Räumungsfrist von bis zu einem Jahr eingeräumt werden kann, um Obdachlosigkeit zu vermeiden, kann gemäß § 574 Abs. 2 BGB eine längere Räumungsfrist eingeräumt werden, wenn kein angemessener Wohnraum innerhalb eines Jahres zu finden ist.

Ist dem Mieter gerichtlich eine Räumungsfrist von 5 Monaten gewährt worden und randaliert und bedroht er kurz darauf massiv seinen Nachbarn, will die Wohnungstür einschlagen und hört auch nach Eintreffen der Polizei nicht auf mit Randalieren und Beleidigungen, kann auf Antrag des Vermieters die Räumungsfrist erheblich verkürzt werden. (AG Berlin Kreuzberg, Az. 18 C 56/22, aus: GE 2022, S. 1313)

Ein Antrag auf Verlängerung der gerichtlich gewährten Räumungsfrist darf nicht zurückgewiesen werden mit der Begründung, der Mieter habe sich mit 40 behaupteten Bewerbungen auf dem angespannten Berliner Wohnungsmarkt nicht rechtzeitig und intensiv genug um Ersatzwohnraum gekümmert. Es müssen schon vor der Zurückweisung Feststellungen dazu getroffen werden, ob und wann „*bei gesteigerten Anmietbemühungen*“ eine Ersatzwohnung hätte gefunden werden können. (LG Berlin, Az. 67 T 79/23)
Anmerkung: Ein gleichlautendes Urteil erging schon einmal in gleicher Angelegenheit mit dem Hinweis, dass es zweifelhaft ist, „*bei prekären persönlichen und wirtschaftlichen Verhältnissen des Mieters*“ in einer Gemeinde wie Berlin ohne ausreichende Versorgung mit Mietwohnungen und seit Jahren geltender Mietpreisbegrenzung überhaupt eine angemessene Ersatzwohnung finden zu können (*siehe*: LG Berlin, Az. 67 T 40/18).

Um eine Verlängerung der Räumungsfrist zu erreichen, muss der Mieter seine vergeblichen Bemühungen hinreichend darlegen und beweisen. Nur Bewerbungsschreiben vorzulegen, genügt nicht und darf dem Gericht nicht genügen, um nach allgemeiner Einschätzung, dass der Wohnungsmarkt „*gerichtsbekannt angespannt*“ sei, einer Fristverlängerung zuzustimmen. (LG Berlin, Az. 67 T 108/23)

siehe auch: **Obdachlosigkeit und Mietübernahme**

Räumungsklage

© Copyright Harald Grzegorzewski

Zieht in die Wohnung des Mieters seine Lebensgefährtin ein und soll später die Wohnung geräumt werden, muss sowohl gegen den Hauptmieter als auch gegen den Mitbewohner ein Räumungstitel erwirkt werden. Das gilt auch, wenn weder der Hauptmieter noch der Mitbewohner den Vermieter nicht um Erlaubnis gefragt haben. (OLG Düsseldorf, Az. 3 W 192/98)
Anmerkung: Der Mitbewohner war ohne Wissen des Vermieters in die Wohnung eingezogen. Später wurde das dem Vermieter bekannt und ist von ihm unbeanstandet geblieben.

Wird Räumung der Mietsache (hier: Gewerberäume) beantragt, muss gegen den Hauptmieter und gegen seinen Untermieter die Klage eingereicht werden, sofern dem Vermieter bekannt ist, dass die Gewerberäume von einem Untermieter (hier: einer GmbH) mitbenutzt werden. Liegt kein Räumungstitel gegen den Untermieter vor, kann auch nur der Hauptmieter herausgeräumt werden. (BGH, Az. IX ZB 116/03)

Wird Räumung der Wohnung beantragt, muss Klage gegen alle Besitzer der Wohnung eingereicht werden. Ist hingegen im Räumungsurteil nur eine Person namentlich benannt, kann die Zwangsvollstreckung auch nur gegen diese Person betrieben werden, nicht aber gegen andere Personen, sofern sie berechtigte Mitbesitzer der Wohnung sind. (BGH, Az. IXa ZB 29/04, aus: GE 2004, S. 1094)
Anmerkung: Als Mitbesitzer gilt bei Eheleuten auch der nicht im Mietvertrag aufgeführte Ehegatte.

Soll die Wohnung geräumt werden, muss sowohl gegen den Mieter als auch gegen den nach Vertragsschluss eingezogenen Lebensgefährten die Räumung beantragt werden, sofern der Lebensgefährte Mitbesitzer an der Wohnung geworden ist. Mitbesitz leitet sich „*durch eine von einem entsprechenden Willen getragene Handlung des zuvor alleinbesitzenden Mieters nach außen erkennbar*“ ab, u. a. durch Heirat des Partners oder durch Bekanntgabe des Einzugs des Lebensgefährten gegenüber dem Vermieter oder durch Meldung beim zuständigen Landeseinwohneramt. Gegen minderjährige Kinder, die mit ihren Eltern zusammenleben, braucht kein Räumungstitel beantragt werden, weil sie „*grundsätzlich keinen Mitbesitz*“ an der Wohnung haben. Das ändert sich auch nicht, wenn die Kinder inzwischen volljährig geworden sind. (BGH, Az. I ZB 56/07, aus: GE 2008, S. 727)
Anmerkung: Da der Gerichtsvollzieher bei der Räumung die „*tatsächlichen Besitzverhältnisse*“ zu prüfen hat, ist ratsam, vor Klageerhebung namentlich genau festzustellen, wer in der Wohnung lebt und dort gemeldet ist.

Soll die Wohnung geräumt werden und hält sich neben dem Hauptmieter noch ein Untermieter in der Wohnung auf, der ohne Wissen des Vermieters heimlich eingezogen und nach außen nicht sichtbar als Mitbesitzer der Wohnung erkennbar ist, braucht gegen den Untermieter kein Räumungstitel vorliegen und kann er mit dem Räumungstitel gegen den Hauptmieter mitgeräumt werden. (LG Frankfurt/Main, Az. 2-11 T 21/12)

Wurden gegen den Hauptmieter und seinen Untermieter Räumungsurteile erlangt und stellt der Hauptmieter ständig neue Untermieter, so vereitelt er die Zwangsvollstreckung. Zugunsten des Vermieters dürfen unter diesen Umständen Billigkeitsgesichtspunkte herangezogen werden, um die Zwangsräumung dennoch durchführen zu können. (LG Hamburg, Az. 316 T 24/07)

Verlangt der Vermieter per einstweiliger Verfügung vom Untermieter Herausgabe der Mieträume, beschränkt sich das Verlangen nur auf die Räume des Untermieters und nicht auf die gesamte Wohnung, wenn andere Räume vom Hauptmieter vertraglich separat an andere Untermieter vergeben wurden. (LG Berlin, Az. 67 T 149/15)

Wurde wegen rückständiger Mieten fristlos gekündigt und Räumungsklage eingereicht, trägt der Mieter auch dann die Kosten der Räumungsklage, wenn er nach Klageerhebung und noch vor Klagezustellung die rückständigen Mieten bezahlt; denn mit der nachträglichen Zahlung wurde zwar die fristlose Kündigung unwirksam, nicht aber der finanzielle Schaden des Vermieters, der zur fristlosen Kündigung berechtigt war. (LG Darmstadt, Az. 7 T 5/11)

Reicht der Vermieter Räumungsklage gegen den gekündigten Mieter ein, obwohl dem Mieter noch einige Tage Zeit hat für die Wohnungsrückgabe verbleiben, und wird die Wohnung am letzten Tag fristgerecht zurückgegeben, kann der Vermieter keine Erstattung der Gerichtskosten vom Mieter verlangen. (OLG Dresden, Az. 5 W 1310/14)

© Copyright Harald Grzegorzewski

Schweigt der Mieter nach ordentlicher Kündigung seines gewerblichen Mietvertrages und reagiert auf mehrere Aufforderungen mit anwaltlichen Schreiben, die fristgemäße Räumung und Rückgabe der Mieträume zu bestätigen, liegt kein Grund für eine Klage auf zukünftige Räumung vor und können Anwalts- und Gerichtskosten nicht zurückverlangt werden. (BGH, Az. XII ZB 537/22)

siehe auch: **Prozesskosten**
siehe auch: **Kündigung und Schonfrist**
siehe auch: **Rückgabe der Mietsache und Schadenersatz wegen verspäteter Rückgabe**
siehe auch: **Streitwert**
siehe auch: **Untermieter und Kündigung durch Mieter**
siehe auch: **Untermieter und Kündigung durch Vermieter**
siehe auch: **Vermieterpfandrecht**
siehe auch: **Zwangsvollstreckung**

Räumungsklage und Härtegründe

Der Mieter kann der ordentlichen Kündigung widersprechen, wenn sie für ihn eine soziale Härte bedeutet. Das ist der Fall, wenn er schwer krank und deshalb ein Umzug unzumutbar ist. (LG Essen, Az. 15 S 448/98, aus: WuM 2000, S. 357; LG Gera, Az. 1 S 536/97, aus: WuM 2000, S. 35) Das gilt erst recht, wenn die Krankheit zunimmt. (AG Bergheim, Az. 27 C 134/94, aus: WuM 1996, S. 415)

Berechtigte Härtegründe rechtfertigen nur eine befristete Fortsetzung des Mietverhältnisses. (AG Bonn, Az. 6 C 359/95, aus: WuM 1997, S. 559; LG München I, Az. 14 S 21806/95, aus: WuM 1998, S. 691)

Hat das Gericht das Mietverhältnis durch Gestaltungsurteil aus Härtegründen auf bestimmte Zeit fortgesetzt, so ist das Vertragsverhältnis mit Ablauf der bestimmten Zeit beendet. Zieht der Mieter trotzdem nicht aus, muss der Vermieter, ohne dass es (mangels still- schweigender Vertragsverlängerung) einer erneuten Kündigung bedurft hätte, erneut auf Räumung klagen. (LG Braunschweig, Az. 6 S 211/96, aus: WuM 4/98, S. 220)

Die Kündigung eines 81-jährigen Menschen (hier: wegen Eigenbedarf) stellt allein wegen des hohen Alters eine besondere Härte dar, die keine Zwangsräumung rechtfertigt. (AG Berlin Schöneberg, Az. 15 C 602/03)

Hat der Mieter in der Wohnung unter erheblichem Kostenaufwand eine Modernisierung durchgeführt, stellt die ordentliche Kündigung kurz danach eine unangemessene Härte dar und rechtfertigt einen Widerspruch. Wie viele Jahre dieser Härtegrund gilt, hängt von der Höhe der Aufwendungen und der Dauer des "*Abwohnens*" ab. (LG Kiel, Az. 1 S 146/90, aus. WuM 1992, S. 690)

Ein längerer Schulweg für das Kind des Mieters ist kein Härtegrund. (LG Hamburg, Az. 311 S 225/97, aus: WuM 1998, S. 570)

Hohes Lebensalter der Mieter (hier: 74 und 79 Jahre alt) und lange Wohndauer (hier über 40 Jahre) stellen allein noch keine Härtegründe dar, wenn die Mieter keine besondere persönliche Bindung an die Wohnung geltend machen und Bereitschaft zum Auszug erklären für den Fall, eine Ersatzwohnung in näherer Umgebung zu finden. (OLG Köln, Az. 16 U 72/02)
Anmerkung: Für das OLG waren Lebensalter und Wohndauer nur im vorliegenden Fall, nicht aber grundsätzlich unerheblich. Gibt es einen Zusammenhang zwischen Lebensalter und gesundheitlicher Einschränkung und psychischer Belastung und einen Zusammenhang zwischen Wohndauer und gewohnter Umgebung und sozialer Verwurzelung, kann ein Umzug bzw. eine Zwangsräumung durchaus unzumutbar sein.

Der Untermieter erhält Räumungsschutz, wenn unmittelbare Lebensgefahr wegen der psychischen und körperlichen Belastung im Zusammenhang mit der Räumung bei vorhandener hochgradig eingeschränkten Herzinsuffizienz besteht. (LG Berlin, Az. 51 T 167/16)

© Copyright Harald Grzegorzewski

Kein Härtegrund ist der Hinweis des Mieters (Räumungsschuldners), dass er noch keine Ersatzwohnung gefunden habe und die Kinder beim Umzug ins Obdachlosenheim in ein kriminelles Umfeld geraten würden. (AG Berlin Charlottenburg, Az. 32 M 8044/07, aus: GE 2007, S. 1055)

Wird wegen Rückständen mehrerer Monatsmieten fristlos und hilfsweise ordentlich gekündigt und innerhalb der Schonfrist der Mietrückstand ausgeglichen, wird die fristlose Kündigung unwirksam, bleibt die ordentliche Kündigung wirksam und kann gegen die ordentliche Kündigung kein Widerspruch aus Härtegründen geltend gemacht werden; denn gemäß § 574 Absatz 1 BGB entfallen Härteeinwände dann, wenn die ordentliche Kündigung aus Gründen erfolgt, die eine fristlose Kündigung rechtfertigen würden. (BGH, Az. VIII ZR 323/18)

Beantragt der Räumungsschuldner eine Verlängerung der Räumungsfrist beim Gericht, muss er genau darlegen, um welche Wohnungen er sich mündlich oder schriftlich beworben hat und aus welchen Gründen ein Mietvertrag nicht zustande kam. Eine einfache Liste mit Adressen, Telefonnummern, Randbemerkungen und Streichungen von Adressen genügt nicht. (LG Berlin, Az. 65 T 285/14, aus: GE 2015, S. 256)

Weist der wegen Eigenbedarf gekündigte Mieter aus Härtegründen die Kündigung zurück und wird die Räumungsklage abgewiesen, kann der Vermieter später erneut kündigen. Bietet der Vermieter gleichzeitig dem Mieter eine vergleichbare ebenso kostengünstige Wohnung in demselben Haus nur eine Etage höher an und lehnt der Mieter ohne weitere Begründung die zumutbare Ersatzwohnung ab, kann er sich bei erneuter Härtefallprüfung nicht mehr auf fehlenden Ersatzwohnraum beziehen. (LG Berlin, Az. 64 S 91/18, aus: GE 2020, S. 607)
Anmerkung 1: Eine unzulässige „*Wiederholungskündigung*“ liege nicht vor, weil im ersten Prozess der Vermieter seine „*Ernsthaftigkeit... des Eigennutzungswunsches*“ nicht hinreichend bewiesen habe, während im erneuten Prozess der Mieter nicht Härtegründe vorweisen konnte, weil ihm eine gleichartige Ersatzwohnung mit gleicher Bruttokaltmiete angeboten wurde.
Anmerkung 2: Weil keine Revision zugelassen wurde, ist beim BGH eine Nichtzulassungsbeschwerde eingereicht worden, weshalb das Urteil noch nicht rechtskräftig ist.

siehe auch: **Eigenbedarf und Härteeinwand**
siehe auch: **Räumungsklage**
siehe auch: **Zwangsräumung**

Räumungsschutz

siehe: **Räumungsfrist**
siehe: **Räumungsklage und Härtegründe**

Rankepflanzen

siehe: **Balkon**
siehe: **Balkonpflanzen**
siehe: **Fassadenbewuchs**

Ratten

siehe: **Mietminderung wegen ... Mäusen, Ratten, Ungeziefer**
siehe: **Schadenersatz und Rattenbefall**

Rauchen im Treppenhaus

siehe: **Treppenhaus**
siehe: **Mietminderung ... Geruchs- und Lärmbelästigung**

Rauchwarnmelder

© Copyright Harald Grzegorzewski

Der Einbau von Rauchwarnmeldern stellt eine Modernisierung dar und erlaubt die Miete gemäß § 559 BGB zu erhöhen. (AG Lübeck, Az. 21 C 1668/07; AG Landshut, Az. 3 C 1511/19)

Der Einbau von Rauchwarnmeldern in Schlafzimmer, Kinderzimmer und Flur stellt eine Modernisierung dar, wofür ein Modernisierungszuschlag erhoben werden kann. Die Kosten der Wartung können als Betriebskosten auf die Mieter umgelegt werden, wenn eine entsprechende Vereinbarung im Mietvertrag vorliegt. (AG Hamburg Wandsbek, Az. 716c C 89/08)

Die Ausstattung der Wohnung mit Rauchwarnmeldern ist eine Modernisierung und von den Mietern zu dulden. Das gilt auch, wenn vom Mieter schon einige Rauchwarnmelder vorher auf eigene Kosten angebracht wurden. Als „*Bagatellmaßnahme*“ entfällt die sonst übliche Modernisierungsankündigung von 3 Monaten vor Baubeginn. (AG Halle/Saale, Az. 99 C 2552/13; LG Halle/Saale, Az. 3 S 11/14)

Werden vorhandene Rauchwarnmelder, die bisher gemietet waren, durch eigene neue und gleichwertige Geräte ohne technische Verbesserung ersetzt, liegt keine Modernisierung vor. Unerheblich ist, ob durch Installation der gemieteten Geräte eine Betriebskostenerhöhung stattgefunden hat. (BGH, Az. VIII ZR 213/21)

Der Mieter muss den Einbau von Rauchwarnmeldern dulden, weil durch diese bauliche Veränderung der Gebrauchswert der Wohnung nachhaltig erhöht wird. Das gilt auch, wenn der Mieter vorher schon auf eigene Kosten Rauchwarnmelder angebracht hat; denn die Einheitlichkeit aller Rauchwarnmelder, verbunden mit einheitlicher regelmäßiger Wartung, gewährt ein hohes Maß an Sicherheit im gesamten Haus. (BGH, Az. VIII ZR 216/14 und VIII ZR 290/14)
Anmerkung: Die Duldungspflicht ergibt sich auch aus gesetzlichen Änderungen im Baurecht, wonach alle „*Aufenthaltsräume*“ in Wohnungen mit Rauchwarnmeldern ausgestattet sein müssen, z. B. in Berlin bis zum 31.12.2020 gemäß § 48 IV BauO. Die Pflicht zur Wartung obliegt den Mietern, kann aber vom Vermieter übernommen werden (§ 48 IV Satz 4 BauO).

Den Einbau von Rauchwarnmeldern muss keine Fachfirma durchführen, sondern kann auch vom Vermieter selbst vorgenommen, um Kosten zu vermeiden. Der Mieter muss dem Vermieter deshalb den Zutritt zur Wohnung erlauben. (AG München, Az. 432 C 6439/18)
Anmerkung: Ob umgekehrt auch der Mieter den Einbau durchführen und vom Vermieter keine Fachfirma verlangt werden darf, blieb offen, wäre aber unter dem Kriterium der Wirtschaftlichkeit anzunehmen.

Der Mieter muss die Überprüfung der Rauchwarnmelder dulden. Wird die Überprüfung ständig verweigert, kann wegen schwerwiegender Gefährdung des Wohnhauses das Mietverhältnis nach fruchtloser Abmahnung gekündigt werden. (LG Konstanz, Az. A 11 S 83/17)
Fall: Der Mieter hatte nicht nur den Zutritt zur Wohnung verweigert, sondern beim ersten Termin dem Mitarbeiter der beauftragten Firma körperlich verletzt und beim zweiten Termin dem anderen Mitarbeiter den Zutritt zur Wohnung verweigert. Seine psychische Erkrankung war für das Gericht unbeachtlich.

Hat der Mieter auf eigene Kosten in den Wohnräumen Rauchwarnmelder angebracht, die den gesetzlichen Vorgaben entsprechen, muss er später eine Ausstattung mit Rauchwarnmeldern durch den Vermieter nicht dulden. Weder liegt eine Modernisierung noch eine Verbesserung des Sicherheitsstandards vor. (AG Berlin Charlottenburg, Az. 210 C 272/18)
Anmerkung: Die gesetzlichen Vorgaben regelt in Berlin § 48 der Berliner Bauordnung, die technischen Vorgaben sind in der DIN 14676 geregelt.

Hat der Mieter auf eigene Kosten Rauchwarnmelder in den Wohnräumen angebracht, kann er vom Vermieter Kostenersatz verlangen, weil der Vermieter selbst zum Einbau verpflichtet gewesen war und durch die Leistung des Mieters „*bereichert*“ wurde. (AG Coesfeld, Az. 4 C 171/19, aus: WuM 2019, S. 736)

Ist der Mieter durch Gerichtsurteil zur Duldung des Einbaus von Rauchwarnmeldern verurteilt worden und verweigert dennoch den Einbau der Rauchwarnmelder und reagiert auch nicht auf ein Anforderungsschreiben des Vermieters (mit Kündigungsandrohung), kann das Mietverhältnis bei erneuter Verweigerung ordentlich gekündigt werden. (AG München, Az. 432 C 21079/18)

© Copyright Harald Grzegorzewski

siehe auch: **Betriebskostenart: Rauchwarnmelder**
siehe auch: **Kündigung wegen Modernisierung**
siehe auch: **Kündigung wegen Rauchwarnmelder**

Rauchmelder

siehe unter: **Rauchwarnmelder**

Raumtemperatur in Mieträumen

Eine mietvertragliche Klausel, die eine Beheizung der Wohnung auf die Heizperiode vom 1. Oktober bis 30. April begrenzt, ist unwirksam. Auch außerhalb der Heizperiode muss eine Mindesttemperatur von 20 °C sichergestellt sein. (BGH, Az. VIII ZR 38/90)

In der Heizperiode vom 1. Oktober bis 30. April müssen in der Wohnung in der Zeit von 6:00 Uhr morgens bis 23:00 Uhr nachts mindestens 20 °C, zur gleichen Zeit im Badezimmer mindestens 21° und von 23:00 Uhr bis 6:00 Uhr morgens in allen Räumen mindestens 18 °C erreicht werden. (LG Berlin, Az. 64 S 266/97; LG Berlin, GE 1998, S. 905; AG Berlin Charlottenburg, Az. 19 C 228/98, aus: MM 6/2000, S. 39)

Orientierungshilfe ist die DIN 4701, wonach in Wohn- und Schlafzimmer und Küche eine Temperatur von 20 °C, im Bad von 22 °C angesehen wird, gemessen in jedem Raum in der Raummitte in 1 m Höhe. Eine mietvertragliche Vereinbarung, wonach die Raumtemperatur zwischen 7:00 und 22:00 Uhr bei durchschnittlich nur 18 °C liegen braucht, ist unwirksam. Wird tatsächlich keine höhere Temperatur erzielt, liegt ein Mangel vor, der eine Mietminderung von 10 % rechtfertigt. (AG Berlin Charlottenburg, Az. 19 C 228/98, aus: MM 6/00, S. 39)

In der Heizperiode kann zwischen 6:00 und 22:00 Uhr eine Temperatur von 22 °C in Bad und Toilette und 20 °C in allen übrigen Räumen erwartet werden. Wird die Temperatur unterschritten, liegt ein Mangel vor, der vom Vermieter zu beseitigen ist. (AG Berlin Köpenick, Az. 5 C 64/09, aus: GE 2010, S. 1424)

Ein Wohnungsmieter hat Anspruch auf die Möglichkeit, unabhängig von anderen Mietern die Heizung einschalten und die Temperatur regeln zu können. Ist das nicht möglich, weil sich die Therme einer Gas-Etagenheizung für zwei Wohnungen in der Nachbarwohnung befindet, kann der Mieter vom Vermieter den Einbau einer eigenen steuerbaren Gastherme verlangen. (AG Dortmund, Az. 413 C 10946/13)

In den Wintermonaten muss auch nachts eine Raumtemperatur von mindestens 18 °C erreicht werden. Schaltet sich die Heizung komplett ab und wird läuft nur die Frostschutzfunktion bis + 5 °C, so liegt ein erheblicher Mangel vor. (LG Wuppertal, Az. 16 S 46/10, aus: Tsp 28.12.2013, S. I 1)

Hat sich der Gewerbemieter eine Heizung einbauen lassen, die nicht mehr als 15 °C erreicht, so liegt ein erheblicher Mangel vor und ist der Installationsbetrieb zur Nachbesserung oder zum Austausch verpflichtet, damit die in der Arbeitsstättenverordnung angegebene Mindesttemperatur für Arbeitsräume erreicht wird. (KG Berlin, Az. 7 U 54/13)
Anmerkung: Im § 3 Abs. 1 und Anhang zu § 3 Nr. 3.5 ArbeitsstättenV i. V. m. ASR A3.5 zur ArbeitsstättenV ist unter 4.2 Nr. 2 geregelt, dass die Raumtemperatur je nach Schwere der Arbeit bei sitzender Tätigkeit zwischen 19 °C und 20 °C und bei stehender Tätigkeit zwischen 17 °C und 19 °C zu liegen hat.

In der Heizperiode müssen in den Nachtstunden zwischen 23:00 und 6:00 Uhr mindestens 18 °C Raumtemperatur erreicht werden. Darunter liegende Temperaturen stellen einen Mangel dar, den vom Vermieter beseitigen muss. (AG Köln, Az. 205 C 36/16)

siehe auch: **Kündigung wegen Raumtemperatur**
siehe auch: **Mietminderung wegen … Heizung und Raumtemperatur**

Rauschgift

© Copyright 1999 Harald Grzegorzewski

siehe: **Kündigung wegen Drogen**

Rechtsanwalt

Hat der beauftrage Rechtsanwalt beim unzuständigen Amtsgericht Räumungsklage erhoben und ist durch die eingetretene Verzögerung beim Vermieter ein Vermögensschaden eingetreten, kann der Vermieter vom Rechtsanwalt Ersatz des Schadens verlangen. (OLG Düsseldorf, Az. I-10 U 50/04, aus: GE 2005, S. 362)
Fall: Weil der Streitwert 5.000 € überstieg, hätte nicht beim Amtsgericht, sondern beim Landgericht Räumungsklage erhoben werden müssen. Der durch die Verzögerung eingetretene Mietausfallschaden von 5½ Mieten konnte vom Rechtsanwalt ersetzt verlangt werden.

Beauftragt der Vermieter für die Abgabe von Erklärungen einen Rechtsanwalt, obwohl er die Erklärungen auch allein rechtswirksam abgeben kann (hier: eine fristlose Kündigung), so liegt kein Verzugsschaden gemäß § 286 BGB vor, der vom Mieter zu ersetzen ist. Vielmehr obliegt dem Vermieter eine Schadensminderungspflicht nach § 254 BGB mit dem Ergebnis, die Kosten für den Rechtsanwalt nicht ersetzt verlangen zu können. (AG Berlin Neukölln, Az. 14 C 110/03, aus. GE 2004, S. 1397)

Beauftragt ein gewerblicher Großvermieter einen Rechtsanwalt, einem Mieter wegen Zahlungsverzug fristlos zu kündigen, kann der Vermieter die Anwaltskosten nicht ersetzt verlangen, wenn er bei einfacher Sachlage die Kündigung selbst verfassen konnte. (BGH, Az. VIII ZR 271/09, aus: GE 2010, S. 1741)
Anmerkung: Einfach ist die Sachlage, wenn der Mieter mit zwei Monatsmieten in Verzug ist und gemäß § 543 Abs. 2 Nr. 3 fristlos gekündigt werden kann.

Beauftragt ein ausländischer Großvermieter einen Rechtsanwalt, dem Mieter wegen Mietrückständen zu kündigen, können die Kosten für den Anwalt nicht vom Mieter zurückverlangt werden; denn ein großes Unternehmen muss über genügend eigenes Personal verfügen, um mietrechtliche Schreiben ausfertigen zu lassen. (BGH, Az. VIII ZR 277/11)
Anmerkung: Bei dem „*großen*“ Unternehmen handelte es sich um eine niederländische Versicherung mit einem Wohnkomplex von 142 Wohnungen.

Beauftragt der gewerbliche Großvermieter einen Rechtsanwalt, den Mieter wegen offener Forderungen abzumahnen, können die Anwaltsgebühren nicht vom Mieter ersetzt verlangt werden. Als Großvermieter hätte er die Mahnung auch selbst verfassen können. (AG Dortmund, Az. 425 C 6720/14)
Anmerkung: Der Vermieter hatte erst selbst ein Forderungsmanagement betrieben, später für diese Aufgaben ein Inkassounternehmen gegründet und wegen gerichtlich festgestellter Erstattungsunfähigkeit der Inkassogebühren schließlich einen Rechtsanwalt beauftragt, die offenen Forderungen einzutreiben.

Wird dem Mieterhöhungsbegehren nicht zugestimmt und der Mieter anschließend mit anwaltlichem Mahnschreiben zur Zustimmung aufgefordert und später Klage auf Zustimmung erhoben, können die Anwaltskosten nicht erstattet verlangt werden, weil das anwaltliche Schreiben überflüssig war durch den Hinweis im Erhöhungsbegehren, dass bei Nichtzustimmung Klage erhoben werde. (AG Berlin Schöneberg, Az. 16 C 50/17, aus: GE 2017, S. 837)

Bestätigt der Vermieter auf Wunsch des Mieters dessen Kündigung und verweist nebenbei auf die mietvertragliche Regelung über die Schönheitsreparaturen, muss der Vermieter die Anwaltskosten des Mieters ersetzen, wenn der Mieter die Bestätigung mit diesem Hinweis als Verpflichtung zu Schönheitsreparaturen versteht und zur Prüfung und Zurückweisung der Schönheitsreparaturpflicht einen Rechtsanwalt einschaltet. (KG Berlin, Az. 8 U 190/08, aus: GE 2009, S. 1044)
Anmerkung: Da eine Kündigung ihre Rechtswirksamkeit mit Zugang beim Empfänger erlangt, ist eine Bestätigung überflüssig. Wird sie dennoch vorgenommen, sollte nur der Eingang des Kündigungsschreibens bestätigt werden und kein Hinweis auf Schönheitsreparaturen erfolgen.

Kündigt ein Bevollmächtigter (hier: ein Rechtsanwalt) im Namen des Vermieters einem Mieter und fügt dem Kündigungsschreiben nicht die Vollmachtsurkunde im Original bei, so liegt eine Verletzung des Mietvertrages vor und ist der Mieter berechtigt, einen Rechtsanwalt für die Zurückweisung der

© Copyright Harald Grzegorzewski

Kündigung wegen fehlender Urkunde einzuschalten und vom Vermieter Ersatz der Rechtsanwaltskosten zu verlangen. (AG Berlin Tiergarten, Az. 7 C 41/09, aus: GE 2010, S. 624)

Lässt der Mieter einen Rechtsanwalt den Mietvertrag hinsichtlich unwirksamer Renovierungsklauseln überprüfen, muss der Vermieter dem Mieter die Anwaltskosten ersetzen, wenn sich herausstellt, dass die Klauseln tatsächlich unwirksam sind. (KG Berlin, Az. 8 U 190/08)
Anmerkung: Der Kostenersatz wurde fällig, weil nach Mietende der Mieter zur Renovierung aufgefordert wurde, obwohl der Vermieter die Unwirksamkeit der Renovierungsklausel hätte kennen müssen. Der Mieter war deshalb berechtigt, die Formulierungen im Mietvertrag anwaltlich überprüfen zu lassen und, weil sich die Unwirksamkeit bestätigte, die Kosten ersetzen zu lassen.

Droht der Vermieter in einer „*letzten Abmahnung*“ mit fristloser Kündigung wegen Mietrückständen, obwohl keine Mietrückstände in der behaupteten Höhe bestehen, kann der Mieter die Kosten für den eingeschalteten Rechtsanwalt ersetzt verlangen. (AG Berlin Schöneberg, Az. 12 C 1/12, aus: GE 2013, S. 816)
Anmerkung: Die behaupteten Mietrückstände betrugen fast das Vierfache der Rückstände, die sich aus über einjährigen Mietminderung ergaben und deren Berechtigung vom Vermieter sogar anerkannt wurde.

Der Mieter kann seine Rückforderungen aus der Mietpreisbremse an ein registriertes Inkassodienstleistungsunternehmen abtreten, um sie außergerichtlich oder bei Erfolglosigkeit über einen Rechtsanwalt des Unternehmens gerichtlich eintreiben zu lassen und dafür (unter Freihaltung von sämtlichen Kosten) ein Erfolgshonorar von 33⅓ % der jährlichen Mietersparnis vereinbaren. (BGH, Az. VIII ZR 129/19 und Az. VIII ZR 130/19)

siehe auch: **Architekt und Haftung**
siehe auch: **Forderungsabtretung**
siehe auch: **Gutachter und Haftung**
siehe auch: **Notar und Haftung**
siehe auch: **Verwalter und Haftung**

Rechtsfähigkeit einer GbR

siehe: **GbR als Mieter**
siehe: **GbR als Vermieter**

Rechtzeitigkeit der Mietzahlung

siehe: **Mietzahlung**

Renovierung

siehe: **Schönheitsreparaturen und ...** (*hier folgen weitere Suchbegriffe*)

Renovierung und Rückforderung

siehe: **Schönheitsreparaturen und Schadenersatz**

Rollatoren im Treppenhaus

siehe: **Treppenhaus**

Rollladen

Ist der Rollladen defekt und muss repariert werden, trägt der Vermieter die Beweislast für den Vorwurf, dass der Mieter durch unsachgemäßen Gebrauch den Schaden herbeigeführt habe. Ist der Rollladen über 20 alt, ist als Ursache Verschleiß der Mechanik infolge hohen Alters anzunehmen. (AG Stuttgart, Az. 32 C 2844/19, aus: GE 2021, S. 888)

© Copyright Harald Grzegorzewski

siehe auch: **Mietminderung wegen … Rollladen**

Rollstuhlrampe

siehe: **Barrierefreiheit**

Rostlauben

siehe: **Parkplatz bzw. Stellplatz**

Rückgabe der Mietsache

siehe: **Rückgabe der Mietsache und Abnahmeprotokoll**
siehe: **Rückgabe der Mietsache und Schadenersatz wegen mangelhafter Rückgabe**
siehe: **Rückgabe der Mietsache und Schadenersatz wegen verspäteter Rückgabe**
siehe: **Rückgabe der Mietsache und Schlüsselrückgabe**

Rückgabe der Mietsache und Abnahmeprotokoll

Wenn der Vermieter bei Wohnungsübergabe Schäden im Abnahmeprotokoll festgehalten und das Abnahmeprotokoll unterzeichnet hat, kann er auch nur Beseitigung der darin festgehaltenen Schäden verlangen. (AG Trier, Az. 7 C 79/01, aus: WuM 2001, S. 549)

Sind im Abnahmeprotokoll bei Wohnungsübergabe an den Mieter keine Schäden vermerkt und behauptet der Mieter bei Rückgabe der Wohnung, bestimmte Schäden seien schon bei Übergabe vorhanden gewesen, muss er Beweis führen. Anderenfalls ist der Mieter zum Schadenersatz verpflichtet. (OLG Düsseldorf, Az. 10 U 64/02)

Hat der Mieter zu Mietbeginn ein Übergabeprotokoll unterschrieben, muss er beweisen, dass später vom Vermieter reklamierte Mängel, die nicht im Protokoll verzeichnet sind, schon bei Übergabe der Mietsache vorhanden waren. (OLG Düsseldorf, Az. 10 U 64/02, aus: GE 2003, S. 1080)
Fall: Im Waschbecken war ein Haarriss, der angeblich schon beim Einzug in die Wohnung vorhanden war. Im Übergabeprotokoll war das Waschbecken nicht mit diesem Mangel beschrieben.
Anmerkung: Da die Abwälzung von Schönheitsreparaturen auf den Mieter bei einer unrenoviert übernommenen Wohnung unwirksam ist (*siehe*: **Schönheitsreparaturen und nicht renovierte Wohnung**), sollte der Zustand der Wohnung ausführlich dokumentiert werden.

Fällt der erste Tag des Mietbeginns auf einen Sonntag, muss dem Mieter die Wohnung am Sonntag übergeben werden. Wird die Wohnung erst am Montag übergeben, kann der Mieter den Vertrag fristlos kündigen und Schadenersatz für die Einlagerung der Möbel geltend machen. (LG Berlin, Az. 65 S 219/10)

Nur was an Mängeln im Abnahmeprotokoll vermerkt ist, muss der Mieter beseitigen. Werden nach erfolgter Abnahme noch offene Mängel entdeckt (hier: eine fehlende Deckenlampe), gilt dieser Mangel als akzeptiert und muss vom Mieter nicht beseitigt werden. Einem Abnahmeprotokoll stehen wechselseitig ausgetauschte Bestätigungsschreiben gleich, in denen das Ergebnis einer gemeinsamen "*Besichtigung*" der Mietsache festgehalten wird. (OLG Düsseldorf, Az. I 10 U 184/02, aus: GE 2004, S. 813)

Der Mieter kann nur für solche Schäden haftbar gemacht werden, die im Abnahmeprotokoll aufgeführt sind. (LG Potsdam, Az. 11 S 127/08, aus: GE 2008, S. 519)

Werden bei der Abnahme Mängel nicht benannt und wird keine Beseitigung dieser Mängel verlangt und wird die Abnahme nicht unter Vorbehalt dieser zu beseitigender Mängel durchgeführt, kann der Vermieter später keine Mängelbeseitigung mehr verlangen. Stillschweigen bei vorhandenen und vor allem sichtbaren Mängeln gilt als Abnahme. (KG Berlin, Az. 8 U 371/01, aus: GE 2003, S. 524)

© Copyright Harald Grzegorzewski

Wird bei Abnahme der Mietsache kein Mangel im Übergabeprotokoll festgehalten, können anschließend keine Schönheitsreparatur, kein Schadenersatz wegen mangelhafter Renovierung, keine ausgebliebene Kleinreparatur und keine Kostenbeteiligung gemäß vereinbarter Quotenklausel verlangt werden. (AG Lörrach, Az. 4 C 382/03, aus: WuM 2003, S. 438)

Werden im Abnahmeprotokoll keine Mängel vermerkt, sondern wird stattdessen der ordnungsgemäße Zustand der Wohnung vermerkt, können später keine Schadenersatzansprüche geltend gemacht werden. (AG Potsdam, Az. 26 C 315/09, aus: GE 2010, S. 627)
Anmerkung: Vorliegend handelte es sich um offene Mängel wie verunreinigter Teppichboden, defekte Fensterscheibe und defekte Tür, die im Protokoll aufgelistet und deren Beseitigung hätte verlangt werden können. Anders bei verdeckten Mängeln, weshalb Abnahme unter Vorbehalt ihrer Entdeckung und nachträglichen Beseitigung ratsam ist.

Werden nach Abnahme der Wohnung und beiderseitigen Unterzeichnung des Abnahmeprotokolls nachträglich Schäden festgestellt, kann der Vermieter keinen Schadenersatz fordern und mit der Kaution aufrechnen. (AG Leonberg, Az. 7 C 676/12)

Hat der Mieter vor seinem Auszug die Wohnung trotz rechtswirksamer Vereinbarung schlecht renoviert, muss mit Nachfristsetzung die Nachbesserung der Schlechtrenovierung verlangt werden. Notwendig ist hierfür, die Renovierungsmängel genau zu benennen und dem Mieter detailliert mitzuteilen, welche Nachbesserungen genau von ihm verlangt werden. Ohne eine solche Beschreibung und Mitteilung ist das Nachbesserungsbegehren unwirksam. (KG Berlin, Az. 12 U 275/01, aus: GE 2003, S. 952)

Das Abnahmeprotokoll stellt ein Schuldanerkenntnis dar und verpflichtet den Mieter, die darin aufgelisteten Mängel zu beseitigen. Das gilt auch, wenn die anerkannte Renovierungsverpflichtung über das im Mietvertrag vereinbarte Maß hinausgeht. Für nicht aufgelistete Mängel, die bei der Abnahme erkennbar waren oder hätten erkannt werden können, kann der Mieter nicht in Anspruch genommen werden. Auch nicht für verdeckte Mängel; denn dem Vermieter obliegt eine Untersuchungspflicht, der er gegebenenfalls mit einem Sachverständigen nachkommen kann. (AG Brandenburg, Az. 32 C 137/04, aus: GE 2005, S. 1555)

Bittet der Mieter am Ende des Mietverhältnisses um Fristverlängerung zur Ausführung vom Vermieter eingeforderter oder im Mietvertrag vereinbarter Schönheitsreparaturen, so gilt seine Bitte als Schuldanerkenntnis und verpflichtet den Mieter zur Ausführung der Schönheitsreparaturen. Das gilt auch, wenn sich später herausstellt, dass die Vereinbarung über die Schönheitsreparaturen im Mietvertrag ungültig ist. (KG Berlin, Az. 8 U 99/05)

Ein Übergabeprotokoll stellt eine individuelle Vereinbarung dar, unterliegt nicht der Inhaltskontrolle nach § 307 BGB und wird gemäß § 139 BGB auch nicht von den unwirksamen Renovierungsklauseln des Formularmietvertrages erfasst. Wurde im unterzeichneten Übergabeprotokoll eine Endrenovierung festgelegt, gilt sie als individuell vereinbart und ist der Mieter zur Renovierung verpflichtet. (BGH, Az. VIII ZR 71/08, aus: GE 2009, S. 321)
Anmerkung: Das Übergabeprotokoll wurde kurz nach Mietbeginn zusätzlich zum Mietvertrag von Mieter und Vermieter unterzeichnet und legte die Verpflichtung fest, die renoviert übernommene Wohnung bei Auszug wieder renoviert zu übergeben.

Wird im Abnahmeprotokoll ausdrücklich Bezug auf den Mietvertrag übernommene Renovierungsverpflichtung genommen, stellt das Abnahmeprotokoll keine Individualvereinbarung, sondern nur eine Zustandsbeschreibung der Wohnung dar. Ist die mietvertragliche Renovierungsklausel unwirksam, gilt das auch für die im Abnahmeprotokoll übernommene Endrenovierung. (LG Berlin, Az. 63 S 290/09
Fall: Nach Kündigung des Mietvertrages wurde ein Besichtigungsprotokoll angefertigt und hat der Mieter durch Ankreuzen einer bestimmten Klausel die Verpflichtung zur Renovierung erklärt. Später wurde in einem gleichlautenden Protokoll handschriftlich der unrenovierte Zustand der Wohnung beschrieben und vom Mieter unterzeichnet. In beiden Einzelprotokollen wird ausdrücklich auf die *„mietvertraglichen Bestimmungen“* Bezug genommen. Für das Gericht der Grund, in den Protokollen keine eigenständige individuelle Vereinbarung zu sehen.

© Copyright Harald Grzegorzewski

Ist die Renovierungsklausel im Mietvertrag unwirksam und unterzeichnet der Mieter bei Rückgabe der Wohnung ein Übergabeprotokoll, worin er eine Beteiligung an den Renovierungskosten zusagt, so kann diese Zusage nicht als nachträgliche Verpflichtung zur Durchführung von Schönheitsreparaturen ausgelegt werden. (LG Berlin, Az. 63 S 347/12)

Hat der Mieter das Abnahmeprotokoll unterzeichnet, muss er im Streitfall dem Vermieter beweisen, dass die darin aufgelisteten Arbeiten ordnungsgemäß ausgeführt wurden. (LG Berlin, Az. 64 S 119/05, aus: GE 2006, S. 1037)

Behauptet der Mieter, Schäden an der Mietsache seien schon bei Übernahme der Wohnung vorhanden gewesen, muss er seine Behauptung beweisen, um nicht für die Schadenbeseitigung aufkommen zu müssen, wenn gekündigt und die Wohnung dem Vermieter zurückgegeben wird. (AG Saarbrücken, Az. 120 C 12/16)

Fehlt bei Abnahme der Wohnung ein Elektroherd, der laut Übergabeprotokoll mitvermietet wurde, kann der Vermieter keinen Kostenersatz für die Neuanschaffung eines Elektroherdes verlangen, wenn der fehlende Herd schon bei Übergabe der Wohnung 10 Jahre alt war, der Mieter weitere 14 Jahre den Herd in Benutzung hatte und somit der Herd insgesamt rund 24 Jahre alt war, so dass sein „*Restwert*“ bei null lag. (LG Berlin, Az. 65 S 152/05, aus: Tsp 06.09.2008, S. I 19)

Keine Abnahme liegt vor, wenn der Mieter fristlos kündigt, auszieht und dem Vermieter einfach die Schlüssel in den Briefkasten wirft. (BGH, Az. VIII ZR 8/11)
Anmerkung: Der BGH hob hervor, dass eine Rücknahme der Wohnung in einem vereinbarten Übergabetermin zu erfolgen habe und nicht durch Klingeln an Haustür des Vermieters und überraschendem Angebot der Wohnungsschlüssel. Ein Vermieter sei nicht verpflichtet, die Mietsache jederzeit “*auf Zuruf*” zurückzunehmen. Im vorliegenden Fall wurden Monate später im Beisein von Mieter und Vermieter Abnahme und Übergabe der Mietsache durchgeführt, infolgedessen ab diesem Zeitpunkt die sechsmonatige Verjährungsfrist zu laufen begann.

Hat der Mieter bei Rückgabe der Wohnung ein Abnahmeprotokoll unterzeichnet, in dem der mangelfreie Zustand der Wohnung dokumentiert wird, kann er nicht nachträglich Ansprüche auf Minderung wegen behaupteter bis zum Mietende bestandener Mängel geltend machen; denn das Rückgabeprotokoll ist für Mieter und Vermieter gleichermaßen bindend. (AG Hanau, Az. 32 C 37/24)

siehe auch: **Beschädigung der Mietsache**
siehe auch: **Mängel an der Mietsache und Vertragsabschluss**
siehe auch: **Rückgabe der Mietsache und Schadenersatz wegen mangelhafter Rückgabe**
siehe auch: **Rückgabe der Mietsache und Schadenersatz wegen verspäteter Rückgabe**
siehe auch: **Schlüsselverlust**
siehe auch: **Schönheitsreparaturen und nicht renovierte Wohnung**

Rückgabe der Mietsache und Schadenersatz wegen mangelhafter Rückgabe

Keinen Schadenersatzanspruch hat der Vermieter, wenn bei einer älteren Badewanne kleinere Emaille-Absplitterungen vorliegen (LG Köln, Az. 6 S 55/96) oder der Mieter eine ältere Badewanne übernommen hat, die schon vorher von zahlreichen Vormietern benutzt wurde. (LG Köln, Az. 11 S 47/83, aus: Tsp 20.10.2001, S. I 17)

Der Vermieter hat gegenüber dem Mieter einen Schadenersatzanspruch, wenn der Mieter die Badewanne nicht korrekt reinigte und die Badewanne deswegen an der Oberfläche stark aufgeraut ist. (LG Düsseldorf, Az. 24 S 289/94)

Sind trotz Rückgabe der Mietsache einzelne Räume (z. B. Keller oder Küche) noch voller Gerümpel, so kann der Vermieter Nutzungsentschädigung verlangen, wenn die Kosten der Entrümpelung das Dreifache der Miete betragen. (LG Berlin, Az. 62 S 500/00, aus: GE 2001, S. 926)

© Copyright Harald Grzegorzewski

Nutzungsentschädigung kann allgemein in Höhe der vereinbarten Miete verlangt werden. War bei Neuvermietung die ortsübliche höhere Vergleichsmiete geplant, kann diese als Nutzungsentschädigung verlangt werden. (LG Berlin, Az. 67 S 413/01, aus: MM 12/02, S. 45)

Ist der Mieter ausgezogen und macht der Vermieter einen Schadenersatzanspruch wegen nicht durchgeführter Schönheitsreparaturen geltend, so gehören zu den Kosten der Schönheitsreparaturen auch die Kosten für ein vor dem Prozess eingeholten Gutachten eines öffentlich vereidigten Sachverständigen. (LG Berlin, Az. 62 S 290/00, aus: GE 2001, S. 347)

Keine Nutzungsentschädigung steht dem Vermieter zu, wenn der Mieter nach dem Ende des Mietverhältnisses auf Verlangen und mit Wissen des Vermieters noch Schönheitsreparaturen ausführt und zu diesem Zweck die Schlüssel behält. Und Schadenersatz für diese Zeitspanne steht dem Vermieter nur zu, wenn nachweislich ein Mietinteressent die Wohnung wegen eben dieser Mängel nicht genommen hat. (KG Berlin, Az. 8 RE-Miet 2/01; OLG Düsseldorf, Az. 10 U 64/02)

Hat der Mieter sich geweigert, die im Protokoll aufgeführten Schönheitsreparaturen auszuführen und der Vermieter daraufhin den Zustand der Wohnung von einem Gutachter feststellen lassen, können auch die Gutachterkosten als Teil des Schadenersatzanspruches gegenüber dem Mieter geltend gemacht werden. (LG Berlin, Az. 64 S 387/00, aus: GE 2001, S. 697). Das gilt nicht, wenn im Protokoll umfangreich und ausführlich der Zustand der Wohnung und die erforderlichen Schönheitsreparaturen aufgeführt sind und somit ein Gutachten überflüssig ist. (LG Berlin, Az. 64 S 426/00, aus: GE 2001, S. 697)

Hat der ausgezogene Mieter Einbauten und Gegenstände in der Wohnung zurückgelassen, infolgedessen eine Neuvermietung unmöglich ist, so hat der Vermieter Anspruch auf Nutzungsentschädigung. (LG Frankfurt/Oder, Az. 6a S 118/01, aus: MM 9/02, S. 47)

Schadenersatz für den Mietausfallschaden kann nur verlangt werden, wenn die unrenovierte Wohnung tatsächlich nicht vermietbar war. Die Beweislast trägt der Vermieter durch Nennung der Mietinteressenten, die wegen des unrenovierten Zustands die Mietsache ablehnten. (LG Karlsruhe, Az. 9 S 119/99; LG Siegen, Az. 1 S 17/99, aus: WuM 2000, S. 18; LG Frankfurt/Main, Az. 2/11 S 71/00, aus: ZMR 2000, S. 763; LG Landau/Pfalz, Az. 1 S 3/02, aus: ZMR 2002, S. 429)

Hat der ausgezogene Mieter neben zurückgelassenen Gegenständen und Einrichtungen auch nicht die vereinbarten Schönheitsreparaturen durchgeführt, kann der Vermieter nur dann Nutzungsentschädigung als Mietausfallschaden geltend machen, wenn er konkret nachweisen kann, dass eine Weitervermietung allein an dieser Vertragsverletzung scheiterte bzw. erfolglos blieb. (LG Berlin, Az. 62 S 500/00, aus: Tsp 3.11.2001, S. I 17)

Wurde die Mietsache vom Mieter nach Vertragsende nicht ordnungsgemäß zurückgegeben, die Wohnung anschließend vom Vermieter gewaltsam geöffnet und in Besitz genommen, so steht dem Vermieter keine Nutzungsentschädigung zu, weil die Mietsache ihm nicht mehr vorenthalten ist. Werden allerdings Einbauten und Gegenstände in einem Maße vorgefunden, die eine Weitervermietung unmöglich machen, steht wieder Schadenersatz zu. (LG Frankfurt/Oder, Az. 6 a S 118/01, aus: MM 9/02, S. 47)

Hat der ausgezogene Mieter die Schönheitsreparaturen nicht ausgeführt, kann der Vermieter Schadenersatz in Höhe der Renovierungskosten verlangen. Zusätzlich Schadenersatz für den Mietausfall kann der Vermieter nur verlangen, wenn ein Mietinteressent bereit gewesen wäre, einen Vertrag über die Wohnung in renoviertem Zustand abzuschließen. (KG Berlin, Az. 8 U 165/03)

Nicht geräumte Mieträume stellen keine korrekte Rückgabe der Mietsache an den Vermieter dar und begründen eine Nutzungsentschädigung bis zum Zeitpunkt der vollständigen Räumung, weil die Mietsache solange dem Vermieter als vorenthalten gilt. Keine Nutzungsentschädigung kann hingegen verlangt werden, wenn in den zurückgegebenen Mieträumen nur Gegenstände verblieben sind, die keine wesentliche Beeinträchtigung der Mietsache darstellen und vom Vermieter problemlos entsorgt werden können, weil der Mieter an diesen Gegenständen kein Interesse hat. (OLG Düsseldorf, Az. I-24 U 49/03)

© Copyright Harald Grzegorzewski

Bleibt in der zurückgegebenen Wohnung eine Einbauküche zurück, ist sie nicht geräumt und kann der Vermieter Schadenersatz in Höhe der Miete verlangen, bis die Küche ausgebaut worden ist. (AG Hamburg Blankenese, Az. 518 C 311/04)
Anmerkung: Erst nach zwei Monaten wurde die Küche von den Mietern ausgebaut, weshalb das Gericht dem Vermieter Schadenersatz in Höhe von zwei Monatsmieten zugestand.

Ist eine „*besenreine Rückgabe*“ der Wohnung am Ende des Mietverhältnisses vereinbart, so beschränkt sich die Reinigung auf die Beseitigung „*grober Verschmutzungen*“. (BGH, Az. VIII ZR 124/05)
Anmerkung: Nicht verwechseln mit vereinbarter „*Grundreinigung*“, was wie eine „*Endrenovierung*“ eine unwirksame Formularklausel darstellt. (AG Sonneberg, Az. 4 C 73/23)

Hat der Mieter die Wände in "*unüblichen*" Farben und Mustern gestrichen (Wände in Gelb mit braunem Muster, in Blau und Rot, und Zimmertüren unregelmäßig matt oder glänzend), ist er zur Beseitigung dieser "*Verschlimmverbesserung*" verpflichtet. Unerheblich ist hierbei, ob die Renovierungsfristen verstrichen sind; denn der Mieter hat neben den mietvertraglichen Pflichten auch allgemeine Nebenpflichten, wozu u. a. gehört, bei seiner Gestaltung der Mietsache nicht den normalen Geschmack in der Weise zu überschreiten, dass eine anschließende Neuvermietung unmöglich wird. Weil der Mieter, wegen Zahlungsverzug gekündigt, die Arbeiten unterließ, kann der Vermieter gleich einen Schadenersatzanspruch gemäß § 280 Abs. 1 BGB in Höhe der kalkulierten Renovierungskosten geltend machen. (KG Berlin, Az. 8 U 211/04)

Keine Nutzungsentschädigung steht dem Vermieter zu, wenn er sich nach Beendigung des Mietverhältnisses und Zurücklassen nur unbedeutender Gegenstände, die einer Besitznahme nicht entgegenstehen, monatelang danach nicht um Herausgabe sämtlicher Schlüssel vom ehemaligen Mieter bemüht. Der hier zum Ausdruck kommende mangelnde Besitzwillen schließt einen Anspruch auf Nutzungsentschädigung aus. (OLG Düsseldorf, Az. I-10 U 3/04, aus: GE 2004, S. 884)

Werden bei Rückgabe der Mietsache (hier Gewerberäume) „*diverse Einbauen*“ und „*Gegenstände in erheblichem Umfang*“ in den Räumen zurückgelassen und kann deswegen nicht neu vermietet werden, kann der Vermieter Schadenersatz in Höhe des Mietausfalls geltend machen. Den Nachweis, dass eine Anschlussvermietung an der unvollständigen Räumung scheiterte, hat der Vermieter zu führen. (OLG Düsseldorf, Az. I-10 U 21/04, aus: GE 2005, S. 299)
Anmerkung: Die Gegenstände und Einbauten hat der Mieter auch dann aus der Mietsache zu entfernen, wenn sie nicht von ihm, sondern einem Untermieter eingebracht wurden.

Hat der Vermieter an allen Sachen in der Wohnung sein Vermieterpfandrecht geltend gemacht, kann er vom Mieter nicht Räumung der Mietsache und Nutzungsentschädigung gemäß § 546 a Abs. 1 BGB verlangen, wenn die Sachen weiterhin in den Mieträumen verbleiben. Das gilt auch, wenn der Vermieter die Schlösser auswechseln ließ (hier: Decodierung des elektronischen Schlosses), so dass der Mieter die Mietsache nicht mehr betreten und infolgedessen auch nicht mehr herausgeben kann. (KG Berlin, Az. 8 U 144/04, aus: WuM 2005, S. 348)

Wird die Wohnung nach Beendigung des Mietverhältnisses verunreinigt übergeben (u. a. eine alte Pizza im Backofen), kann der Vermieter ohne Mahnung mit Fristsetzung zur Mangelbeseitigung sofort selbst die Verunreinigung beseitigen lassen, wenn aus dem Verhalten des Mieters zu schließen ist, dass er die Reinigung ernsthaft und konkludent verweigert hat. Ein Indiz dafür ist die vollständige Rückgabe der Schlüssel. Die Kosten der Reinigung können als Schadenersatz geltend gemacht werden. Weitere Ersatzansprüche scheiden aus. (LG Berlin, Az. 62 S 119/04, aus: GE 2004, S. 1096)
Anmerkung: Das Landgericht ließ offen, welche weiteren Ersatzansprüche ausscheiden, insbesondere, ob für den Mietausfall keinen Ersatz geleistet werden müsse und warum nicht.

Der Mieter ist nicht verpflichtet, bei Rückgabe der Mietsache die „*Sternchentapete*“ im Kinderzimmer zu entfernen und eine Tapete mit neutralem Anstrich anzubringen. Ein in rot gestrichenes Schlafzimmer hingegen muss in „*neutralen*“ Farben neu gemalert werden. (LG Frankfurt/Main, Az. 2-11 S 125/06)

Der Mieter ist nicht verpflichtet, eine Tapete mit Blumenmuster, die „*unaufdringlich und vom Muster zurückhaltend gestaltet ist*“, bei Rückgabe der Mietsache zu entfernen und durch Raufasertapete mit weißem Anstrich zu ersetzen. (LG Berlin, Az. 65 S 224/06, aus: Tsp 27.09.2008, S. I 1)

© Copyright 1999 Harald Grzegorzewski

Hat der Mieter die Türen und Heizungsrohre violett und türkis gestrichen, kann bei Auszug ein neutraler Anstrich in hellem Farbton verlangt werden. Weigert sich der Mieter, macht er sich in Höhe der Malerkosten schadenersatzpflichtig. (AG Landshut, Az. 3 C 1594/07)

Lässt der Mieter Einbauten und Gerümpel in der Wohnung zurück, deren Beseitigung erheblichen Kosten verursacht, kann der Vermieter Ersatz dieser Kosten verlangen. Das gilt auch dann, wenn der Mieter die Einbauten vom Vormieter übernommen hat und mietvertraglich die Einbauten nicht als Teil der Mietsache mitvermietet wurden. (OLG Düsseldorf, Az. I-24 U 7/08)

Wurde die Wohnung verunreinigt zurückgegeben (hier: starker Schmutz in Bad und Küche), kann der Vermieter die Wohnung reinigen und sich die Kosten vom Mieter ersetzen lassen bzw. von der Mietkaution einbehalten. (AG Hamburg Wandsbeck, Az. 714 C 177/06, aus: Tsp 27.12.2008, S. I 1)
Anmerkung: „*Besenrein*“ verlangt kein Abwaschen der Fenster und Türen und Putzen der Scheiben, wohl aber Entfernung von Schmutz, klebrigen Speiseresten usw.

Weigert sich der Mieter nach Ablauf der Mietzeit die Wohnung zu renovieren und lässt der Vermieter im Rahmen des selbstständigen Beweisverfahrens ein Sachverständigengutachten zur Feststellung der erforderlichen Renovierungsarbeiten einholen, kann er für diesen Zeitraum Schadenersatz für den Nutzungsausfall in Miethöhe verlangen. (AG Berlin Charlottenburg, Az. 220 C 330/06, aus: GE 2007, S. 1495)
Anmerkung 1: Unberücksichtigt blieb die Überlegung, ob der Vermieter für seinen Schadenersatzanspruch hätte nachweisen müssen, dass Mietinteressenten diese Wohnung wegen dieser Mängel tatsächlich ablehnten. In anderen Gerichtsurteilen (*siehe hier vorgenannte Urteile*) war diese Überlegung von entscheidender Bedeutung.
Anmerkung 2: Eine vermutlich erfolgreiche Berufung kam nicht zustande, weil vom beklagten Mieter die Berufung beim falschen Gericht eingereicht wurde und die Berufungsfrist nach Feststellung der Nichtzuständigkeit bereits abgelaufen war. Hintergrund: Weil einer der beiden Vermieter seinen Wohnsitz nicht in Deutschland hat, hätte die Berufung nicht beim Landgericht Berlin, sondern beim Kammergericht Berlin eingereicht werden müssen.

Hat der Mieter die Wände in kräftigen Farbtönen gestrichen und dort, wo ein Schrank stand, überhaupt nicht gestrichen, ist der Mieter zum Schadenersatz verpflichtet, wenn der Vermieter die Wände in hellen Tönen streichen lassen muss. (LG Essen, Az. 10 S 344/10)

Hat der ausgezogene Mieter alle eigenen Gegenstände mitgenommen, aber Einbauten nicht entfernt, kann der Vermieter keinen Schadenersatz wegen entgangener Mieteinnahmen verlangen, weil ihm die Mieträume nicht vorenthalten wurden und damit die Mieträume grundsätzlich weitervermietbar waren. (OLG Brandenburg, Az. 6 U 11/12)
Anmerkung: Kostenersatz für die nachträgliche Entfernung der Einbauten sind hiervon nicht betroffen.

Hat der Mieter nach dem Auszug Gerümpel und eine schwere Waschmaschine zurückgelassen, kann der Vermieter für die Nichtvermietbarkeit der Wohnung Mietausfall geltend machen. Der Vermieter ist nicht verpflichtet, selbst die Sachen zu entsorgen. (LG Gießen, Az. 1 S 208/12)

Keine Entschädigung für Abnutzung bzw. Austausch des Laminatbodens kann der Vermieter verlangen, wenn nur qualitativ einfaches Laminat in den Mieträumen verlegt wurde, das eine wesentlich kürzere Lebensdauer hat als Laminat hochwertiger Qualität. Nach 14 Jahren Mietzeit sind Kratzer im Laminat hinzunehmen als übliche Abnutzung und kann vom Mieter kein Schadenersatz für die Erneuerung verlangt werden. (LG Wiesbaden, Az. 3 S 31/19)

Keine Entschädigung für die Entfernung angebrachter Styropor- und Holzverkleidungen an den Decken kann der Vermieter von den Mietern verlangen, wenn die Einbauten nicht durch die Mieter, sondern durch einen der vorherigen Vermieter stattfanden. Die Beweispflicht, dass es Einbauten der Mieter seien, obliegt dem Vermieter. (AG Herne, Az. 5 C 145/19)
Anmerkung: Nach 55 Jahren Mietzeit und mehreren Vermieterwechseln wurde die Mietsache beim Auszug mit Styropor- und Holzverkleidungen an den Decken hinterlassen., die der Vermieter entfernen

© Copyright Harald Grzegorzewski

ließ. Weil er keinen Beweis erbrachte, wonach die Mieter den Einbau durchführten, konnte er keinen Kostenersatz für die Entfernung der Einbauten verlangen.

Hat der Mieter die Wände in bläulich-grüner Farbe mit Glitzereffekt gestrichen und weigert sich bei Rückgabe der Wohnung die Wände in dezenten Farben zu überstreichen, kann der Vermieter eine Malerfirma mit der Arbeit beauftragen und die Kosten als Schadenersatz erstattet verlangen. (AG Paderborn, Az. 57 C 44/20)

Wird die Mietsache mit erheblichen Mängeln zurückgegeben, kann der Vermieter Schadenersatz statt Leistung gemäß § 280 Abs. 1 und § 281 Abs. 1 BGB nur verlangen, wenn dem Mieter zuvor eine angemessene Frist zur Beseitigung der eindeutig bezeichneten Mängel bestimmt wurde und der Mieter die Frist ohne Erfüllung seiner Mangelbeseitigungspflicht verstreichen lässt. Die Höhe des Schadens kann durch Kostenvoranschläge ermittelt werden. (BGH, Az. VIII ZR 364/20)

Der Mieter ist nicht verpflichtet, ihm vom Vermieter zum Gebrauch überlassene Gegenstände bei Rückgabe der Mietsache aus der Wohnung zu entfernen. Die Beweislast, was wem gehöre, obliegt dem Vermieter. Auch ist keine „*Grundreinigung*“ der Wohnung durchzuführen, weil eine solche Vereinbarung einer starren Endrenovierungsklausel gleichkommt und deswegen unwirksam ist. (AG Sonneberg, Az. 4 C 73/23, aus: GE 2024, S. 1150)

siehe auch: **Beschädigung der Mietsache**
siehe auch: **Auszug des Mieters und Hausrat**
siehe auch: **Rückgabe der Mietsache und Schadenersatz wegen verspäteter Rückgabe**
siehe auch: **Schönheitsreparaturen und Durchführung - Farben der Türen und Wände**

Rückgabe der Mietsache und Schadenersatz wegen verspäteter Rückgabe

Dem Vermieter steht ein Schadenersatzanspruch zu, wenn der Mieter nach Beendigung des Mietverhältnisses die Mietsache nicht an den Vermieter zurückgibt. Der Anspruch bedarf keiner vorherigen rechtsgestaltenden Willenserklärung, sondern entsteht allein mit der fälligen Nichtrückgabe. Die Höhe des Schadenersatzes als Nutzungsentschädigung liegt mindestens in Höhe der ehemaligen vereinbarten Miete. Liegt der ortsübliche Mietpreis höher als der alte Mietzins, darf die höhere Miete als Nutzungsentschädigung verlangt werden. (BGH, Az. XII ZR 215/97, aus: WuM 12/99, S. 689)

Wird die Wohnung dem Vermieter erst 15 Tage nach dem Kündigungstermin zurückgegeben, so steht dem Vermieter gemäß § 546 a Abs. 1 BGB für diese Zeitspanne der Vorenthaltung eine Nutzungsentschädigung in entsprechender Höhe der Vertragsmiete oder der ortsüblichen Miete zu, nicht aber die volle Miete für den ganzen Monat. Für die Zeitspanne nach der Übergabe kann der Vermieter weiteren Schadenersatz gemäß § 546 a Abs. 2 BGB nur dann verlangen, wenn durch die Vorenthaltung die Wohnung nachweislich nicht sofort weitervermietet werden konnte. (BGH, Az. VIII ZR 57/05, aus: WuM 2005, S. 771)

Werden die Mieträume nach Beendigung des Mietverhältnisses nicht zurückgegeben, hat der Vermieter einen Schadenersatzanspruch in Höhe der ortsüblichen Miete. (OLG Düsseldorf, Az. 10 U 26/10)

Werden die Mieträume nach Mietvertragsende nicht herausgegeben, hat der Vermieter einen Anspruch auf Nutzungsentschädigung in Höhe der Nettokaltmiete plus Betriebskostenvorauszahlung. (OLG Brandenburg, Az. 6 U 7/14)

Werden die Mieträume trotz Verurteilung zur Räumung vom Mieter erst später herausgegeben, kann der Vermieter für diese Zeitspanne die Differenz zwischen der alten und einer höheren am Wohnungsmarkt möglichen Miete als Schadenersatz verlangen. (AG Aachen, Az. 107 C 263/13)

Hat der Mieter die Wohnung zum Vertragsende nicht herausgegeben und erst später dem Vermieter die Rückgabe angeboten und nunmehr der Vermieter die Rücknahme abgelehnt, um noch eventuelle Ansprüche aus dem Mietverhältnis zu prüfen, kann der Vermieter keine Nutzungsentschädigung für den Zeitraum der verweigerten Rücknahme verlangen. (LG Berlin, Az. 65 S 86/14)

© Copyright 1999 Harald Grzegorzewski

Der Vermieter kann Nutzungsentschädigung in Höhe der Mieter vom Mieter (hier einem Gewerbemieter) verlangen, wenn der Mieter trotz fristloser Kündigung wegen Zahlungsverzug nicht die Mieträume herausgibt. Ein geltend gemachtes Vermieterpfandrecht an den Sachen in den Mieträumen steht dem Nutzungsentschädigungsanspruch nicht entgegen. (KG Berlin, Az. 8 U 234/14)
Anmerkung: Wegen des Pfandrechts dürfen ohne Genehmigung des Vermieters keine pfändbaren Sachen aus den Mieträumen entfernt werden, so dass auch kann nur Herausgabe der Mieträume, nicht aber deren vollständige Räumung verlangt werden kann.

Der Vermieter kann bei verspäteter Rückgabe der Mietsache Nutzungsentschädigung in Höhe der Miete verlangen, die zum Zeitpunkt der fälligen Rückgabe bei Neuvermietung für vergleichbare Objekte ortsüblich verlangt werden. Die Höhe ist nicht begrenzt auf die Miete, die der gekündigte Mieter zahlte. (BGH, Az. VIII ZR 17/16)

Der Vermieter kann bei Nichtrückgabe der Mietsache Nutzungsentschädigung in Höhe der ortsüblichen Marktmiete verlangen. Die Höhe kann gerichtlich auf Grundlage des Mietspiegels unter Berücksichtigung einer geltenden Mietpreisbremse geschätzt werden: Mietspiegelwert plus 10 % zulässigem Aufschlag. (LG Berlin, Az. 18 S 381/16, aus: GE 2018, S. 459)

Hat der Mieter trotz pünktlichem Auszug aus der Wohnung versäumt, dem Vermieter die Schlüssel zu überlassen und sie stattdessen erst 7 Tage später dem Hauswart übergeben, so steht dem Vermieter nur für diesen Zeitraum Nutzungsentschädigung zu und nicht für den ganzen angefangenen Monat. (KG Berlin, Az. 20 U 246/01, aus: GE 2003, S. 253)

Behält der Mieter einen oder mehrere Schlüssel der bereits zurückgegebenen Wohnung, liegt keine vollständige Besitzübertragung vor und kann der Vermieter Nutzungsentschädigung in Höhe der ortsüblichen Miete verlangen. Unerheblich ist, ob der ehemalige Mieter überhaupt noch Zugang zur Wohnung haben wollte. (KG Berlin, Az. 8 W 407/01)
Anmerkung: Hat der Mieter Schlüssel verloren und kann sie deshalb nicht dem Vermieter zurückgeben, muss er dass dem Vermieter unverzüglich anzeigen mit der ausdrücklichen Hinweis, kein Besitzinteresse an der Wohnung mehr zu haben.

Der Anspruch auf Nutzungsentschädigung wegen nicht vollständiger Schlüsselrückgabe verjährt sechs Monate nach Erhalt des Schlüsselsatzes, mit dem der Vermieter Zugang zur Mietsache und damit die „*Sachherrschaft*“ über die Mietsache erhält. (OLG Düsseldorf, Az. I-24 U 6/08, aus: GE 2009, S. 1252)

Hat der Mieter die Schlüssel beim Auszug dem Hauswart überlassen, beginnt die sechsmonatige Verjährungsfrist nach § 548 Abs. 1 BGB nicht zu laufen, wenn der Hauswart nicht ausdrücklich als Vertreter des Vermieters oder der Hausverwaltung bevollmächtigt ist, Abnahme und Rückgabe der Wohnung durchzuführen. Der Umstand, wonach der Hauswart Schlüssel entgegennehmen könne, lasse nicht auf eine Bevollmächtigung und damit Abnahme der Mietsache schließen. (BGH, Az. VIII ZR 402/12, aus: GE 2013, S. 1647)

Wurden sämtliche Schlüssel für das Mietobjekt in Hausbriefkasten des Vermieters eingeworfen und vom einbehalten, beginnt die 6-monatige Verjährungsfrist, in der Ersatzansprüche wegen Veränderung oder Verschlechterung der Mietsache geltend gemacht werden können, trotz noch nicht beendetem Mietverhältnis zu laufen. (OLG Hamm, Az. 30 U 195/22)

Hat der Pächter der Gewerberäume nach fristloser Kündigung sämtliche Schlüssel an den Verpächter herausgegeben, kann er nicht später Schlüsselrückgabe verlangen, um wieder Besitzer der Gewerberäume zu werden. Mit der freiwilligen Schlüsselübergabe hat der Pächter der Besitzaufgabe zugestimmt. (OLG Frankfurt/Main, Az. 2 W 20/20)
Anmerkung: Auch wenn ein Pachtvertrag vorlag, darf hinsichtlich Mietrecht analog angenommen werden, dass durch freiwillige Schlüsselrückgabe willentlich eine Besitzaufgabe stattgefunden hat.

Hat der Mieter noch zwei Schlüssel bei Rückgabe der Wohnung einbehalten, liegt „*ausnahmsweise*“ keine Vorenthaltung der Mietsache vor und kann keine Nutzungsentschädigung verlangt werden; denn im gemeinsamen Abnahmeprotokoll waren die fehlenden Schlüssel aufgeführt worden. Überdies hatte der Vermieter die Wohnung zurückgenommen und anschließend über achtmal die Wohnung betreten,

© Copyright Harald Grzegorzewski

um Schäden zu beseitigen. Insofern hatte der Vermieter die „*Sachherrschaft*“ über die Mietsache erlangt und auch ausgeübt.. (OLG Düsseldorf, Az. I-10 U 72/12)

Hat der Mieter nach erfolgter fristloser Kündigung der Kündigung widersprochen und einen Schlüssel an den Hauswart herausgegeben, um einen Wasserschaden beheben zu lassen, kann darin kein eindeutiger Wille zur Besitzaufgabe der Wohnung erkannt und Nutzungsentschädigung wegen nicht erfolgter Rückgabe der Mietsache verlangt werden. (KG Berlin, Az. 8 U 192/10)

Hat der Mieter das Wohnverhältnis gekündigt, zieht aber nicht aus und zahlt weiterhin die vollständige Miete, kann der Vermieter nach erfolgter Zwangsräumung di Differenz zwischen gezahlter Miete und höherer Marktmiete als Nutzungsentschädigung verlangen für den Zeitraum ab Fälligkeit der Rückgabe der gekündigten Wohnung und Datum der Zwangsräumung. Die Höhe der Marktmiete kann vom Gericht durch Schätzung (Mietspiegelwert plus 10 % Zuschlag) ermittelt werden. (AG Brandenburg, Az. 31 C 51/20)
Anmerkung: Die Mieter hatten ordentlich gekündigt und später ihre Kündigung „*zurückgezogen*“, was gemäß § 130 BGB gar nicht möglich ist, weshalb die Kündigung wirksam blieb und der Vermieter Herausgabe der Wohnung verlangen und bei Weigerung Räumungsklage erheben konnte.

Keine Nutzungsentschädigung kann verlangt werden, wenn der Mieter bereit ist, die Wohnung fristgemäß an den Vermieter herauszugeben und der Vermieter die Rücknahme ablehnt, weil er vom Mieter noch die Ausführung von Schönheitsreparaturen verlangt; denn damit "*gibt der Vermieter zu erkennen, dass das Belassen der Mieträume im Besitz des Mieters nicht seinem Willen widerspricht*". Und Mietausfallschaden kann nur verlangt werden, wenn vom Vermieter dargelegt wird, an welchen Mietinteressenten in welcher Miethöhe bei rechtzeitiger Rückgabe hätte vermietet werden können. (OLG Düsseldorf, Az. I-10 U 80/05, aus: GE 2006, S. 327)

Keine Nutzungsentschädigung kann verlangt werden, wenn der Vermieter vom Vermieterpfandrecht an den Sachen des Mieters in der Wohnung Gebrauch macht und die Wohnung deswegen nicht weitervermietet werden kann. OLG Düsseldorf, Az. I-10 U 30/06, aus: GE 2007, S. 514)

Keine Nutzungsentschädigung kann verlangt werden, wenn der Vermieter nach fristloser Kündigung und Beendigung des Mietverhältnisses in verbotener Eigenmacht die Wohnungsschlösser auswechseln lässt und sich somit selbst in Besitz der Wohnung setzt. (KG Berlin, Az. 8 U 135/09, aus: GE 2009, S. 1493)

Keine Nutzungsentschädigung kann verlangt werden, wenn der Vermieter nach Ablauf der Mietzeit dem Mieter eine verlängerte Räumungsfrist einräumt, damit in dieser Zeit Renovierungsarbeiten durchgeführt werden können. (OLG Celle, Az. 2 U 49/11)

Bietet der Vermieter den Mietern einen Übergabetermin an, der nach dem Ende der Mietzeit liegt und lassen die Mieter diesen Termin verstreichen, kann für diesen Zeitraum keine Nutzungsentschädigung verlangt werden. Bieten die Mieter einen etwas späteren Übergabetermin an, kann für die Zeit zwischen dem ersten verstrichenen und diesem Übergabetermin Nutzungsentschädigung verlangt werden. Lässt nun der Vermieter diesen zweiten Termin verstreichen, gerät er in Annahmeverzug und kann ab dann keine Nutzungsentschädigung mehr geltend machen. Grund: Mit diesem zweiten Termin haben die Mieter ihren Rückgabewillen bekundet und die Mietsache nicht dem Vermieter vorenthalten, so dass der Vermieter nicht berechtigt ist, für diese Zeit eine Nutzungsentschädigung zu verlangen und von der Kaution einzubehalten. (AG Berlin Spandau, Az. 7 C 257/20, aus: GE 2021, S. 951)

Dem Vermieter steht ein Schadenersatzanspruch auch gegen den Untermieter in Höhe des gesamten Mietausfallschadens zu, wenn trotz Räumungsurteil der Untermieter in seinem Mietraumteil verbleibt. Der Verweis, er müsse nur in Höhe seiner Untermietfläche Schadenersatz leisten, ist verfehlt, weil nur die Gesamtheit der Mieträume neu vermietet werden können und nicht nur ein Teil. (OLG Hamburg, Az. 4 U 31/24, aus: GE 2024, S. 1011)

siehe auch: **Rückgabe der Mietsache und Schadenersatz wegen mangelhafter Rückgabe**
siehe auch: **Schönheitsreparaturen und Auszug des Mieters**

© Copyright Harald Grzegorzewski

Rückgabe der Mietsache und Schlüsselrückgabe

Die Pflicht zur Rückgabe der Wohnungsschlüssel bei Rückgabe der Wohnung ist nur dann erfüllt, wenn der Hauswart oder eine andere befugte Person die Entgegennahme der Schlüssel quittiert. (AG Köln, Az. 201 C 125/95, aus: WuM 1997, S. 45)

Die Mietsache wird durch Schlüsselübergabe an den Hauswart nur dann wirksam zurückgegeben, wenn der Hauswart vom Vermieter ausdrücklich zur Entgegennahme der Schlüssel bevollmächtigt wurde. (KG Berlin, Az. 8 U 1044/99, aus: GE 2001, S. 1059)

Gibt der Mieter nach Beendigung des Mietverhältnisses die Schlüssel nicht zurück, kann der Vermieter den ehemaligen Mietzins als Schadenersatz für die Zeit geltend machen, in der die Mietsache ihm vorenthalten bleibt, weil eine Neuvermietung unmöglich ist; denn Aushändigung der Schlüssel gehört zur ordnungsgemäßen Rückgabe der Mietsache. Darüber hinaus ist der Vermieter im Rahmen der Schadenminderungspflicht nicht verpflichtet, die alten Schlösser aufbrechen und durch neue Schlösser ersetzen zu lassen. (OLG Düsseldorf, Az. 24 U 163/94, aus: Tsp 26.12.1999)

Wurden die Renovierungsarbeiten des Mieters vom Vermieter abgenommen und zieht der Mieter anschließend aus, darf er die Schlüssel nicht einfach in den Briefkasten des Hauswarts werfen, weil das keiner Rückgabe der Mietsache gleichkommt. Wurde diese Art der "*Rückgabe*" nicht ausdrücklich vereinbart, gilt die Wohnung als nicht übergeben und können weitere Mietzahlungen als Nutzungsentschädigung verlangt werden. (LG Berlin, Az. 63 S 385/02, aus: Tsp 08.10.2005, S. I 1)

Einfach die Wohnungsschlüssel in den Briefkasten des Vermieters werfen, bedeutet zwar Besitzaufgabe durch den Mieter, aber keine Rückgabe der Mietsache gemäß § 546 Abs. 1 BGB; denn zur ordentlichen Rückgabe gehört die Räumung der Mietsache und ihre Besitzübertragung an den Vermieter, was gemäß § 854 Abs. 2 BGB nur durch Einigung zwischen dem bisherigen Mieter und dem Vermieter möglich ist. Der Vermieter ist in diesem Fall berechtigt, Nutzungsentschädigung zu verlangen bis zu dem Zeitpunkt, wo er die Schlüssel, die in seinen Machtbereich gelangt sind, auch entgegennimmt, um Besitz von der Mietsache zu ergreifen. (LG Berlin, Az. 64 S 362/05, aus: GE 2006, S. 1173)
Fall: Nach fristloser Kündigung des Mietvertrages hatte der Mieter die Wohnungsschlüssel Ende Oktober dem Vermieter einfach in Briefkasten geworfen. Erst im anschließenden Räumungsprozess hatte der Mieter durch seinen Prozessvertreter dem Vermieter auch das Besitzrecht eingeräumt, so dass für diesen Zeitraum Nutzungsentschädigung verlangt werden konnte.

Es ist keine ordnungsgemäße Rückgabe der Mietsache, wenn die Schlüssel dem Nachbarn übergeben werden und an die Wohnungstür ein Zettel geklebt wird mit dem Hinweis, welcher Nachbar die Schlüssel hat. (AG Berlin Wedding, Az. 15a C 231/07, aus: GE 2008, S. 551)
Fall: Der vereinbarte Rückgabetermin wurde vom Mieter nicht eingehalten, weshalb der Vermieter Räumungsklage einreichte. Nach Erhalt der Schlüssel, Besitznahme der Wohnung und Rücknahme der Klage durch den Vermieter blieb der Mieter zur Zahlung der Gerichtskosten verpflichtet.

Werden bei Rückgabe der Mietsache nicht alle Wohnungsschlüssel zurückgegeben, kann der Vermieter keine Nutzungsentschädigung wegen nicht „*ordnungsgemäßer Rückgabe*“ der Mietsache und „*Beeinträchtigung des Besitzes*“ geltend machen, wenn er mit den übergebenen Schlüsseln Zugang zur Wohnung hat und somit eine Weitervermietung durchführen kann. (OLG Düsseldorf, Az. 10 U 72/12)

Wird die Mietsache (hier: Gewerberäume) nach rechtswirksamer Kündigung vom Mieter vor Beendigung des Mietverhältnisses zurückgegeben und nimmt der Vermieter in dieser Zeit bereits Renovierungsarbeiten in der Mietsache vor, schuldet der Mieter für diese Zeitspanne keine Mietzahlung. Unerheblich ist, ob vom Mieter sich noch Sachen in den Mieträumen befinden. (KG Berlin, Az. 8 U 187/10, aus: GE 2011, S. 690)

Finden Wohnungsabnahme und Schlüsselübergabe vor Beendigung des Mietvertrages statt, bedeutet das keine vorzeitige Beendigung des Mietverhältnisses. Die Miete ist vertragsgemäß bis zum Beendigungstermin zu zahlen. (LG Wuppertal, Az. 9 S 69/15)

© Copyright Harald Grzegorzewski

Möchte der Mieter nach fristgerechter Kündigung die geräumte Mietsache (hier Gewerberäume) samt Schlüsseln ordnungsgemäß an den Vermieter zurückgeben und bietet mehrere Übergabetermine an, die der Vermieter reaktionslos verstreichen lässt, kann der Mieter den Besitz an den Mieträumen aufgeben und die Schlüssel dem Vermieter zusenden oder in den Mieträumen zurücklassen. Die Pflicht, die Besitzaufgabe dem Vermieter anzudrohen, um ihm Gelegenheit für die Besitzübernahme zu geben, kann mit dem Angebot der Übergabetermine verbunden werden. (OLG Naumburg, Az. 1 U 25/18, aus: GE 2019, S. 1506)

Schlüsselrückgabe nach Beendigung des Mietverhältnisses ist eine Holschuld des Vermieters nach Angebot des Mieters zur Schlüsselübergabe. Lässt der Vermieter den Termin (mündlich oder schriftlich mitgeteilt) verstreichen, kann der Mieter die Übergabe durch Einwurf in den Briefkasten des Vermieters bewirken. (AG Hamburg, Az. 48 C 331/21, aus: GE 2022, S. 1059)

Kündigt der Mieter (hier ein Gewerbemieter) das Mietverhältnis und wirft sämtliche Schlüssel in den Briefkasten des Vermieters, wird der Vermieter wieder unmittelbarer Besitzer der Mietsache und kann Veränderungen, Verschlechterungen und Instandsetzungsbedarf der Mietsache feststellen. Ab diesem Tag läuft die 6-monatige Verjährungsfrist nach § 548 BGB, in der Ersatzansprüche gegen den Mieter geltend gemacht werden können. Dass die Kündigungsfrist vom Mieter nicht eingehalten wurde und der Mieter noch weitere Monate lang die Mietsache nutzte, bevor die Rückgabe durch Schlüsseleinwurf stattfand, hat für Beginn und Ablauf der Verjährungsfrist keine Bedeutung. (BGH, Az. XII ZR 96/23)
Anmerkung: Gerichtlich durchgesetzt werden konnte die Zahlung rückständiger Mieten, nicht aber die Zahlung von Schadenersatz für die Mängel an der Mietsache.

siehe auch: **Auszug und Mietzahlung**
siehe auch: **Beschädigung der Mietsache**
siehe auch: **Kündigung auch des ausgezogenen Mieters**
siehe auch: **Rückgabe der Mietsache und Abnahmeprotokoll**
siehe auch: **Rückgabe der Mietsache und Schadenersatz wegen mangelhafter Rückgabe**
siehe auch: **Rückgabe der Mietsache und Schadenersatz wegen verspäteter Rückgabe**
siehe auch: **Schönheitsreparaturen und Verjährung**

Rückwirkende Erhöhung der Grundsteuer

siehe: **Betriebskostenabrechnung und Nachforderung**
siehe: **Betriebskostenart: Grundsteuer**

Sachbeschädigung

siehe: **Beschädigung der Mietsache**
siehe: **Kündigung wegen Katzenklappe**

Samstag als Werktag

siehe: **Kündigung wegen verspäteter Mietzahlung**
siehe: **Kündigung und Fristberechnung**

Satellitenantenne

siehe: **Betriebskostenart: Breitbandkabelanschluss**
siehe: **Modernisierungsmaßnahme: Kabelanschluss**
siehe: **Parabolantenne und Aufstellungsart**
siehe: **Parabolantenne und Genehmigung**

Schadenersatz und Dachrinne

siehe: **Wasserschaden**

Schadenersatz und Feuerwehreinsatz

© Copyright Harald Grzegorzewski

siehe: **Haftung für Feuerwehreinsatz**
siehe: **Wespennest**

Schadenersatz und Entrümpelung

siehe: **Entrümpelung**
siehe: **Dachboden**
siehe: **Keller**

Schadenersatz und Kündigung

Wurde dem Mieter zu Unrecht gekündigt und hat er im Glauben, die Kündigung sei gerechtfertigt, neue Mieträume angemietet und renoviert und wird ihm später die Unwirksamkeit der Kündigung bekannt, kann er vom Vermieter Schadenersatz für Renovierungskosten und höhere Miete verlangen. (LG Coburg, Az. 15 O 639/18)
Anmerkung: Den Einwand, der Mieter hätte die Unwirksamkeit der Kündigung erkennen müssen, ließ das Gericht nicht gelten. Hinsichtlich der konkreten Schadenersatzhöhe ist in der Pressemitteilung des Urteil nichts ausgeführt worden.

Schadenersatz und Mietausfall

siehe: **Kündigung wegen Zahlungsverzug**
siehe: **Rückgabe der Mietsache und Schadenersatz wegen mangelhafter Rückgabe**
siehe: **Rückgabe der Mietsache und Schadenersatz wegen verspäteter Rückgabe**

Schadenersatz und Minderung

Wurde die Miete wegen des unzumutbaren Hundegebells vom Nachbargrundstück gemindert, kann der Vermieter vom Hundehalter Schadenersatz in Höhe der Minderung verlangen. (AG Köln, Az. 130 C 275/00)

Haben Mieter wegen ständigem Lärm aus der Nachbarwohnung die Miete über Monate hinweg gemindert, kann der Vermieter Schadenersatz in Höhe der Minderungen vom Lärmverursacher verlangen. (AG Bremen, Az. 17 C 105/10)
Anmerkung: Der Mieter hatte über mehrere Monate hinweg immer wieder den Hausfrieden durch laute Musik, Klopfen an Wände und Heizungsrohre, Möbelrücken, lautes Reden und Schreien in der Nacht.

Haben Mieter wegen Bauarbeiten in unmittelbarer Nachbarschaft die Miete gemindert (hier: um 20 %), kann der Vermieter Schadenersatz vom Bauherrn verlangen. Die Höhe richtet sich nach der Höhe der Mietminderung. Vorliegend können 10 % der Mieteinbußen verlangt werden. (LG Potsdam, Az. 3 S 108/06)

Schadenersatz und Polizeieinsatz

Wurde die Wohnung des Mieters zwangsweise geöffnet, weil Nachbarn Klopfgeräusche hörten und die herbeigerufene Polizei ein defektes Elektrogerät vermutete, was einen Brand auslösen könnte, weswegen die Tür von einem Schlüsseldienst geöffnet wurde, muss der Mieter nicht die Kosten der Türöffnung bezahlen, wenn sich herausstellt, dass die Geräusche von der Heizung kamen wegen heruntergedrehter Heizungsventile. (VG Neustadt, Az. 5 K 1581/06)

Hat der Mieter durch hinreichenden Verdacht einen Polizeieinsatz verursacht, infolge dessen die Wohnungstür erheblich beschädigt wurde, kann der Vermieter vom Mieter Schadenersatz für die Reparatur der Wohnungstür verlangen. (AG Gera, Az. 1 C 54/07)
Anmerkung: Der Mieter haftet nicht für Schäden an der Mietsache, die durch Dritte verursacht werden. Hat hingegen der Mieter den Anlass für den Polizeieinsatz geliefert, liegt Verschulden des Mieters vor und muss er Schadenersatz leisten.

© Copyright Harald Grzegorzewski

Wurde im Zuge einer polizeilichen Ermittlung mit Durchsuchungsbeschluss die Wohnungstür des Mieters (als Zielperson) gewaltsam geöffnet und dabei beschädigt, steht dem Vermieter gegen die Dienstbehörde Schadenersatz in Höhe der Reparaturkosten zu. (AG Berlin Mitte, Az. 5 C 558/00, aus: MM 12/01, S. 46)

Wird im Zuge rechtmäßiger Strafverfolgungsmaßnahmen durch die Polizei die Wohnungstür des Mieters (als verdächtigte Person) aufgebrochen, hat der Vermieter einen Schadenersatzanspruch gegenüber dem Staat. (OLG Celle, Az. 16 U 276/06, aus: GE 2012, S. 1638)
Anmerkung: Weil bei dem Beschuldigten kein Rauschgift gefunden wurde, schied ein Schadenersatzanspruch gegen den Mieter wegen Verletzung des Mietvertrages aus.

Wird zum Zweck einer Durchsuchung die Wohnungstür eines Mieters als verdächtiger Person aufgebrochen und beschädigt, liegt ein „*Sonderopfer*“ des Vermieters vor und kann er Schadenersatz von der zuständigen staatlichen Dienstbehörde verlangen. (BGH, Az. III ZR 253/12)

Wird beim Polizeieinsatz in der Wohnung ein Heizkörper beschädigt und Heißwasser aus, müssen Mieter und Vermieter darüber informiert werden, um den Schaden beheben zu können. Unterbleibt die Information bzw. wird nur durch verharmlosende Äußerungen als unerheblich dargestellt und kommt es dann zu einem großen Folgeschaden, liegt eine Amtspflichtverletzung vor und muss die zuständige Landesbehörde den Schaden ersetzen. (KG Berlin, Az. 9 U 171/12, aus: GE 2014, S. 188)
Anmerkung: Infolge Schusswaffengebrauch wurde ein Heizkörper getroffen. Der Mieter dieser Wohnung wurde gar nicht informiert und der Mieter der darunter liegenden Wohnung mit dem Hinweis „*da ist etwas Wasser ausgelaufen*“ nicht auf den Schaden hingewiesen. Als aufgrund fehlenden Wasserdrucks die Heizung ausfiel und Heizungswasser nachgefüllt wurde, kam es zum massiven Wasserschaden in der darunter liegenden Wohnung in Höhe von über 12.400 €, der zu ersetzen war.

Ruft bei einem Ehestreit ein Ehepartner die Polizei und wird bei Eintreffen der Polizei trotz mehrfacher Aufforderungen die Wohnungstür nicht geöffnet und wird wegen drohender Gefährdungslage die Wohnungstür gewaltsam geöffnet, müssen die Mieter die Kosten der Instandsetzung übernehmen, weil sie durch ihr Verhalten die polizeilichen Maßnahmen veranlasst haben. (LG Köln, Az. 32 O 77/22)

siehe auch: **Einbruch und Reparaturkosten**
siehe auch: **Schlüsseldienst**

Schadenersatz und Rattenbefall

Werden im Keller Gegenstände des Mieters von Ratten angeknabbert und beschädigt, kann der Mieter vom Vermieter keinen Schadenersatz verlangen. Der Vermieter hat den Schaden nicht zu vertreten und nicht zu ersetzen, wenn er bei Kenntnisnahme von Ratten die notwendigen Schädlingsbekämpfungsmaßnahmen durchführen lässt. (AG Berlin Charlottenburg, Az. 205 C 103/08, aus: GE 2009, S. 203)
Begründung: In einer Großstadt muss immer wieder mit Ratten im Keller gerechnet werden, so dass den Mieter ein Mitverschulden trifft, wenn er wertvolle Sachen wie Fernseher, DVD-Player, Schlittschuhe und Inline-Skater im Keller aufbewahrt und sie von Ratten beschädigt werden.

siehe auch: **Mietminderung wegen ... Mäusen, Ratten, Ungeziefer**

Schadenersatz und Renovierungsklausel

siehe: **Schönheitsreparaturen und Schadenersatz**

Schadenersatz und Sturmschaden

siehe: **Haftung für umstürzende Bäume**
siehe: **Wasserschaden**

Schadenersatz und Treppenhaus

© Copyright Harald Grzegorzewski

Der Vermieter braucht keinen Schadenersatz leisten, wenn der Mieter auf einer bauordnungswidrigen Treppe stürzt, nachdem der Mieter fast zwei Jahre lang täglich mehrmals die Treppe beanstandungslos benutzte, ohne jemals Mangelbeseitigung zu verlangen. (OLG Düsseldorf, Az. 10 U 64/00, aus: WuM 9/01, S. 446)

Der Vermieter haftet, wenn eine Treppenstufe beim Betreten zusammenbricht und der Mieter zu Schaden kommt; denn im Rahmen seiner Verkehrssicherungspflicht müssen Treppenstufen regelmäßig kontrolliert werden. Eine bloße Sichtprüfung genügt nicht. (OLG Hamm, I-6 U 16/12)

Wurde das Treppenhaus nass gewischt und kommt ein Mieter oder Besucher zu Fall, braucht der Vermieter keinen Schadenersatz leisten, weil keine Verletzung der Verkehrssicherungspflicht vorliegt. Weder muss anschließend trockengewischt noch ein Warnschild aufgehängt werden. Mieter und Besucher müssen damit rechnen, dass ein Haus gereinigt und nass gewischt wird und selbst auf ihre Sicherheit achten. (LG Gießen, Az. 5 O 139/01, aus: NJW-RR 2002, S. 1388)

Wer in einem frisch gereinigtem Treppenhaus ausrutscht, weil er sich nicht am Treppengeländer festhält, obwohl durch Putzmittelgeruch und wahrnehmbarer Nässe die Rutschgefahr erkennbar ist, kann bei einem Unfall keinen Schadenersatz und kein Schmerzensgeld vom Vermieter wegen Missachtung der Verkehrssicherungspflicht verlangen. Der gestürzte Mieter hat den Sturz allein zu vertreten. (AG München, Az. 454 C 13676/11)

Im Treppenhaus muss nach der regelmäßigen Reinigung mit feuchten Stellen auf dem Fußboden gerechnet werden. Weder muss der Fußboden sofort komplett trocken gewischt noch muss ein Warnschild wegen möglicher Nässe aufgestellt werden. Weil auch andere Ursachen zu Nässe führen können, muss ein Mieter sich umsichtig und vorsichtig verhalten. Kommt er zu Fall, trifft ihn Eigenverschulden und kann vom Vermieter kein Schadenersatz verlangt werden. (OLG Düsseldorf, Az. 24 U 155/14)

siehe auch: **Kellerbeleuchtung**
siehe auch: **Schadenersatz und Treppenhaus**
siehe auch: **Schornstein**
siehe auch: **Streupflicht des Vermieters**
siehe auch: **Treppenhaus**

Schadenersatz und Wohnung

Hat der Vermieter in Erwartung der zugesagten Vertragsunterzeichnung Umbauarbeiten in der Mietsache vorgenommen und kommt es nicht zum Vertragsabschluss, infolgedessen der Vermieter den Rückbau vornehmen lässt, kann er die Rückbaukosten als Schadenersatz gegenüber dem "*Vertragspartner*" aus culpa in contrahendo geltend machen. Die Frist beträgt gemäß § 548 BGB sechs Monate. Ist der Vermieter noch im Besitz der Mietsache, beginnt die Frist mit Schluss des Tages zu laufen, an dem die Vertragsverhandlungen abgeschlossen wurden. (BGH, Az. XII ZR 48/03)

Hat der Vermieter dem Mieter bei Vertragsabschluss zugesagt, dass in Kürze ein weiterer Wohnraum frei werde und hinzugemietet werden könne, also die Wohnung insgesamt vergrößert werden könne, so hat der Mieter einen Schadenersatzanspruch gegenüber dem Vermieter, wenn die Zusage nicht eingehalten wird. Die Höhe des Schadenersatzanspruches bemisst sich an den Investitionen, die der Mieter in der Wohnung vorgenommen hat; denn ohne Zusage der bevorstehenden Wohnungsvergrößerung hätte der Mieter diese Wohnung nicht angemietet, nicht renoviert und nicht eingerichtet. (LG Essen, Az. 15 S 71/00, aus: WuM 6/01, S. 274)

siehe auch: **Beschädigung der Mietsache**
siehe auch: **Doppelvermietung**
siehe auch: **Mietermodernisierung: allgemein**
siehe auch: **Schönheitsreparaturen und Schadenersatz**
siehe auch: **Schönheitsreparaturen und Tabakrauch**
siehe auch: **Tierhaltung und Abnutzung der Wohnung**
siehe auch: **Untermieter und Genehmigung**

© Copyright Harald Grzegorzewski

Schadensminderungspflicht

siehe: **Rechtsanwalt**

Schattenmiete

siehe: **Mieterhöhung und Mietendeckel**

Schimmelbildung

Tritt Schimmel auf, muss erst der Vermieter in seinem Verantwortungsbereich liegende Schadensursachen ausräumen, bevor der Mieter seinerseits den Beweis erbringen muss, nicht durch fehlerhaftes Lüften die Schimmelbildung verursacht zu haben. (AG Siegburg, Az. 4 C 227/03, aus: WuM 2005, S. 55)

Sollte die Frage streitig sein, ob bauliche Mängel oder falsches Mieterverhalten die Feuchtigkeitsschäden verursacht haben, muss der Vermieter beweisen, dass die Ursache nicht in seinem Pflicht- und Verantwortungsbereich liegt. (BGH, Az. XII ZR 272/97, aus: Tsp 27.10.2001, S. I 17)

Wenn nicht eindeutig feststeht, dass der Mieter den Mangel (hier: Schimmelbildung) zu vertreten hat, muss der Vermieter die Mangelbeseitigung und Instandsetzung übernehmen. (LG Berlin, Az. 63 S 462/07)

Ist unklar, ob Feuchtigkeit und Schimmelbildung auf falsches Lüftungsverhalten des Mieters oder bauliche Mängel zurückzuführen sind, muss erst der Vermieter beweisen, dass bauliche Mängel ausscheiden und er somit nicht verantwortlich ist. (LG Frankfurt/Oder, Az. 19 S 22/09)
Anmerkung: Der vom Gericht bestellt Sachverständige kam zu dem Ergebnis, dass sowohl das Lüftungsverhalten des Mieters aus auch bauliche Mängel die Schimmelbildung verursachten. Weil der Vermieter hinsichtlich der Ursachenklärung notwendige Bauteilöffnungen verweigerte, unterließ er den Beweis nicht verantwortlich zu sein. Somit blieb der Mieter zur Minderung berechtigt und der Vermieter zur fristlosen Kündigung unberechtigt.

Behauptet der Mieter Schimmelbildung in der Wohnung und lässt der Vermieter eine Klimamessung vom Gutachter durchführen, hat der Mieter keinen Anspruch auf Herausgabe des Gutachtens, weil es ihm freisteht, selbst einen Gutachter zu beauftragen oder beim Gericht Durchführung eines selbständigen Beweisverfahrens zu beantragen. (AG Bad Segeberg, Az. 17 C 21/12)

Werden Isolierglasfenster eingebaut, muss der Vermieter den Mieter sachgemäß und ausführlich über die Veränderungen im Raumklima und notwendige Änderungen im Lüftungs- und Heizungsverhalten hinweisen. Unterbleibt der Hinweis, trägt der Vermieter die Verantwortung über entstehende Schimmelbildung. (LG Gießen, Az. 1 S 63/00, aus: Tsp 27.10.2001, S. I 17; LG Berlin, Az. 64 S 320/99, aus: GE 2001, S. 1133; LG München, Az. 31 S 14459/06; LG Gießen, Az. 1 S 199/13)

Der Mieter hat durch ausreichendes Lüften einer allein durch Feuchtigkeit entstehenden Schimmelbildung vorzubeugen. Mindestens zweimal morgens und einmal abends muss ausreichend gelüftet werden. (OLG Frankfurt/Main, Az. 19 U 7/99, aus: NZM 2001, S. 39)

Der Vermieter kann verlangen, dass der Mieter das Badezimmer täglich belüftet und beheizt, um ein Abtrocknen der Fliesen und Wände zu erreichen. Das Fenster ständig gekippt offen zu lassen, genügt nicht. (AG Köln, Az. 221 C 341/10)
Anmerkung: Durch gerichtlich eingeholtes Gutachten wurden keine baulichen Mängel festgestellt, so dass auf fehlerhaftes Lüftungs- und Heizungsverhalten des Mieters als Ursache für die Schimmelbildung geschlossen werden durfte.

Der Vermieter kann nicht verlangen, dass mindestens siebenmal täglich gelüftet wird, um Schimmelbildung zu vermeiden. Eine solche Forderung ist unzumutbar. Wenn sich ohne diese Lüftungsanzahl so schnell Schimmel bildet, muss der Vermieter durch andere geeignete Maßnahmen der Schimmelbildung vorbeugen. (LG Dortmund, Az. 1 S 4/07)

© Copyright Harald Grzegorzewski

Eine Klausel im Mietvertrag, die das Trocknen der Wäsche im der Wohnung untersagt, ist wegen unangemessener Benachteiligung des Mieters unwirksam. (LG Frankfurt/Main, Az. 2/13 Of474/89, aus: WuM, S. 271)

Der Vermieter kann weder vertraglich noch über die Hausordnung den Mietern untersagen, Wäsche in der Wohnung zu trocknen. Das gilt auch, wenn ein separater Trockenraum im Keller vorhanden und nutzbar ist; denn Wäschetrocknen gehört zum normalen Gebrauch einer Wohnung. (AG Düsseldorf, Az. 53 C 1736/08)

Den Mieter trifft kein Verschulden an Schimmelbildung, wenn ordnungsgemäß geheizt und regelmäßig gelüftet wird und Möbel - auch im Flur - in allgemein üblicher Art an die Wand gerückt werden. Soll eine bestimmte Lüftungstechnik eingehalten und sollen Möbel in der Wohnung an bestimmten Stellen nicht an die Wand gerückt werden, muss der Vermieter den Mieter darüber frühzeitig aufklären. (AG Berlin Tempelhof-Kreuzberg, Az. 9 C 14/08, aus: GE 2009, S. 331)

Kann das Fenster nicht vollständig geöffnet werden, weil ein Schrank davor steht, und lässt die Einrichtungs- und Verschmutzungssituation im Bad auf ausgebliebene Lüftung schließen, so hat der Mieter die Schimmelbildung zu vertreten. (LG Berlin, Az. 67 T 134/08, aus: GE 2009, S. 326)

Der Mieter ist grundsätzlich berechtigt, seine Möbel an jedem Ort der Wohnung aufzustellen. Ein Abstand zu den Wänden muss nicht eingehalten werden. Kommt es zur Schimmelbildung, weil die Schränke direkt an die Wand gestellt wurden, trifft den Mieter kein Verschulden. Vielmehr liegt ein Wohnungsmangel vor, der vom Vermieter abgestellt werden muss. (AG Osnabrück, Az. 14 C 385/04, aus: Tsp 07.01.2006, S. I 1; LG Mannheim, Az. 4 S 62/06)
Anmerkung: Tritt Schimmelbildung auf, ist der Mieter im Rahmen allgemeiner Sorgfaltspflicht verpflichtet, die Schimmelbildung dem Vermieter sofort zu melden, damit er geeignete Gegenmaßnahmen ergreifen kann.

Dem Mieter kann nicht vorgeschrieben werden, wie und wo er welche Möbel aufstellen darf. Kommt es hinter einem Schrank zur Schimmelbildung, trifft den Mieter kein Verschulden durch „*falsche Möblierung*“ und muss der Mieter nicht die Kosten der Schimmelbeseitigung ersetzen. (AG Hamburg St. Georg, Az. 915 C 515/08)

Dem Mieter kann nicht vorgeschrieben werden, die Möbel 10 cm von der Wand entfernt aufzustellen, damit keine Feuchtigkeit zwischen Möbeln und Wand entstehen kann; denn dieser Abstand würde faktisch einer unzulässigen Verkleinerung der Wohnfläche gleichkommen. (LG Münster, Az. 3 S 208/10)

Hat der Mieter im Schlafzimmer einen massiven Schrank an der Außenwand aufgestellt und kommt es später zur Schimmelbildung, muss der Vermieter den Schimmel beseitigen. (AG Berlin Spandau, Az. 4 C 380/09, aus: GE 2011, S. 209)
Anmerkung: Nach gutachtlicher Feststellung haben Wärmebrücken in der Außenwand und die ungünstig platzierte Heizung die Schimmelbildung begünstigt.

Der Mieter braucht beim Aufstellen der Möbel zur Außenwand keinen besonderen Abstand einhalten. Stehen die Möbel an den Scheuerleisten, ist „*regelmäßig*“ ein „*ausreichender*“ Abstand gewahrt. Kommt es zur Schimmelbildung an der Wand, trifft den Mieter kein Verschulden und kann der Vermieter keinen Schadenersatz verlangen. (LG Aachen, Az. 2 S 327/14)

Kommt es im Bad zur Schimmelbildung, weil ein neu eingebautes Fenster sich im Gegensatz zum alten Fenster nicht vollständig öffnen lässt wegen der darunter stehenden Waschmaschine, so trifft den Mieter kein Verschulden, wenn wegen der Enge des Badezimmers und vorhandener Wasseranschlüsse kein anderer Stellplatz für die Waschmaschine zur Verfügung steht. Der Vermieter muss auf eigene Kosten die Schimmelbildung beseitigen. (LG Hamburg, Az. 307 S 44/08)
Anmerkung: Da die Waschmaschine schon 4 Jahre vor dem Fenstereinbau im Bad stand, es zu keiner Schimmelbildung kam, weil das alte Fenster sich vollständig öffnen ließ, hätte beim Einbau des neuen Kunststofffensters baulich dieser Umstand berücksichtigt werden müssen, zumal die Waschmaschine die üblichen Standardmaße nicht überschreitet.

© Copyright Harald Grzegorzewski

Restfeuchtigkeit in Neubauwohnungen und daraus resultierende Schimmelbildung geht zu Lasten des Vermieters. Nur wenn der Mieter bei Vertragsabschuss auf mögliche Restfeuchtigkeit in den Wänden hingewiesen und ausdrücklich zu besonderem Lüftungsverhalten und zusätzlichem Heizen aufgefordert wurde, geht die Schimmelbildung zu Lasten des Mieters. (LG Wuppertal, Az. 10 S 22/02, aus: WuM 2002, S. 667)

Kommt es in einem Zimmer baubedingt zur Schimmelbildung, kann der Mieter die Miete mindern und gleichzeitig Instandsetzung verlangen. Das gilt auch für Wohnungen in Altbauten, die in Zeiten errichtet wurden, wo noch keine baurechtlichen Vorschriften zum Feuchtigkeitsschutz existierten. (AG Berlin Wedding, Az. 15a C 58/10, aus: GE 2011, S. 1488)

Kommt es im Zimmer zur Schimmelbildung, weil ein Kleiderschrank direkt an der Außenwand steht, kann der Mieter die Miete mindern und Beseitigung der Schimmelbildung verlangen, wenn der Vermieter nicht bei Vertragsabschluss auf diese Gefahr und entsprechende Vorsichtsmaßnahmen hingewiesen hat. (LG Lübeck, Az. 1 S 106/13)

Hat das Badezimmer eine Badewanne statt einer Dusche und ist das Badezimmer nur halbhoch gefliest und oberhalb der Fliesen tapeziert, muss der Mieter Schimmelbildung auf dem Tapetenbereich auf eigene Kosten fachgerecht beseitigen lassen, wenn er nicht im Sitzen, sondern im Stehen duscht und somit ständig Wasser an die Wand spritzt. Vom Vermieter kann Beseitigung der Schimmelbildung nicht verlangt werden. (LG Köln, Az. 1 S 32/15)

Hat der Mieter die Miete wegen Schimmelbildung gemindert (hier: um 17 %) und ist die Schimmelbildung durch falsches Lüftungsverhalten aufgetreten, braucht der Mieter den Minderungsbetrag nicht nachzahlen, wenn der Vermieter es versäumte, den Mieter ausführlich darüber zu informieren, wie zukünftig zu lüften und zu heizen ist. (LG Neubrandenburg, Az. 1 S 297/01, aus: WuM 2002, S. 309)

Hat der Mieter wegen Schimmelbildung die Miete gemindert und verschwindet nach einem Jahr die Schimmelbildung, obwohl durch den Vermieter nichts unternommen wurde, muss der Mieter den Minderungsbetrag nachzahlen, weil anzunehmen ist, dass der Mieter für die Schimmelbildung durch falsches Heiz- und Lüftungsverhalten verantwortlich war, später sein Heiz- und Lüftungsverhalten geändert hat, wodurch die Schimmelbildung verschwunden ist. (LG Dessau-Roßlau, Az. 1 S 199/06, aus: Tsp 18.04.2009, S. I 1)

Hat der Mieter die Wohnung mit erkennbarem Schimmelbefall gemietet, kann nicht anschließend deswegen die Miete nicht gemindert werden. Dennoch bleibt der Vermieter verpflichtet, den Schimmelbefall zu beseitigen. (AG Berlin Mitte, Az. 8 C 60/09)

Hat der Mieter die Schimmelbildung in der Wohnung zu vertreten, weil unzureichend geheizt und gelüftet wurde, steht ihm kein Minderungsrecht zu. Allerdings hat der Vermieter die Beweispflicht, dass kein baulicher Mangel, sondern ein Fehlverhalten des Mieters vorliegt. (AG Berlin Schöneberg, Az. 102 C 194/13)
Anmerkung: Im vorliegenden Fall konnte der Vermieter gutachtlich beweisen, dass die Schimmelbildung von den Mietern verursacht wurde.

Wurden neue Fenster eingebaut und kommt es Jahre später zur Schimmelbildung im Bad und im Kinderzimmer, kann der Vermieter zur Vermeidung zu hoher Luftfeuchtigkeit „*vermehrtes richtiges Lüften*“ verlangen und umgekehrt der Mieter keine Mietminderung geltend machen, wenn laut Gutachten ein zweimaliges Querlüften die Schimmelbildung vermieden hätte. (LG Landshut, Az. 15 S 339/23, aus: GE 2025, S. 191)

siehe auch: **Haftungsbeschränkung**
siehe auch: **Kündigung wegen Schimmelbildung**
siehe auch: **Mängel an der Mietsache**
siehe auch: **Mietminderung ... wegen Feuchtigkeit**
siehe auch: **Modernisierungsmaßnahme: Isolierglasfenster**

© Copyright Harald Grzegorzewski

Schlossaustausch

siehe: **Kündigung und Schlossaustausch**

Schlüsselbeschädigung

siehe: **Schlüssel für den Mieter**

Schlüsseldienst

Muss nachts der Schlüsseldienst gerufen werden, um notgedrungen eine Türöffnung durchzuführen, darf der Schlüsseldienst die Notlage nicht ausnutzen und einen überhöhten Preis für die Türöffnung verlangen. (AG Frankfurt/Main, Az. 32 C 3037/01-48, aus: WuM 2002, S. 616)
Anmerkung: Statt üblicher 132,40 € für eine nächtliche Nottüröffnung wurden vom Schlüsseldienst 481,13 € kassiert. Das Gericht stufte diesen Preis als Wucher gemäß § 138 BGB ein und verurteilte den Schlüsseldienst zur Erstattung des Differenzbetrages von 348,73 €.

Muss die Wohnungstür notgeöffnet werden, kann werktags zu den üblichen Geschäftszeiten vom Schlüsseldienst kein Preis verlangt werden, der 40 € bis 50 € zuzüglich Umsatzsteuer übersteigt. (AG Hamburg, Az. 141 C 27160/03, aus: MM 12/04, S. 13)
Fall: Die am Tage durchgeführte Türöffnung dauerte ca. 3 Minuten und sollte 180 € kosten. Da in Hamburg für diese Leistung zu dieser Tageszeit im Durchschnitt nur 50 € verlangt werden, musste der Schlüsseldienst von den erhaltenen 180 € rund 134 € zurückzahlen.

Verlangt der Schlüsseldienst für die Türöffnung und den Zylindertausch einen Preis weit über 100 % über dem marktüblichen Preis für diese Tätigkeit, so liegt Wucher vor und ist der überhöhte nicht fällig. Wird dem Kunden verschwiegen, dass die Tür kostengünstiger auch mit einem „*Öffnungsdraht*“ geöffnet werden kann, liegt Betrug vor und kann der Schlüsseldienst strafrechtlich verurteilt werden. (LG Bonn, Az. 37 M 2/06)
Anmerkung: Für Türöffnung und Austausch des Schlosskastens und Schließzylinders wurden 650 € verlangt. Weil die Drahtöffnung verschwiegen wurde (Kosten 259 € statt marktübliche 107 €), wurde der Schlüsseldienst zur anteiligen Rückzahlung und der Mitarbeiter zu einer Geldstrafe von 90 Tagessätzen verurteilt.

Verlangt der Schlüsseldienst für eine gewöhnliche Türöffnung am Tag einen Preis, der mehr als doppelt so hoch ist wie der Durchschnittspreis, so liegt eine „*vorsätzlich begangene unerlaubte Handlung*“ und damit ein sittenwidriger Werkvertrag vor, der insgesamt unwirksam ist, weshalb der Schlüsseldienst den bezahlten Preis zuzüglich Zinsen an den Kunden zurückzahlen muss. (AG Bergisch Gladbach, Az. 68 C 404/13
Anmerkung: Laut Bundesverband Metall (BVM) gilt am Tage ein Durchschnittspreis zwischen 60 € und 100 € als angemessen. Verlangte 194,82 € sind mehr als doppelt so hoch und damit Wucher.

Verschweigt der Schlüsseldienst seinen Zuschlag als 24-Stunden-Notdienst, kann er angeblich einen Kostenvoranschlag erst nach Türöffnung erstellen, und weigert er sich , ohne sofortige Vorausbezahlung den Wohnbereich wieder zu verlassen, so handelt er sittenwidrig und unredlich und muss auf Verlangen die Bezahlung erstatten. (AG Essen Steele, Az. 17 C 61/15)
Anmerkung: Die Wohnungsinhaberin hatte darauf verwiesen, dass die Öffnung auch später zur Tageszeit hätte erfolgen können. Und Preise wurden keine genannt.

Verlangt der Schlüsseldienst für die Türöffnung 603,68 €, obwohl vorher keine Vergütung konkret vereinbart wurde, braucht dieser Preis nicht gezahlt werden und sind stattdessen verkehrsübliche 111,60 € angemessen. (LG Lingen, Az. 4 C 529/16)
Anmerkung: Zur Feststellung, was üblich ist, wurde auf die Preisempfehlungen des Bundesverbandes Metall zurückgegriffen.

Wurde das Türschloss eines Mieters von einem Unbekannten verklebt, muss der Vermieter Türöffnung und Schlosserneuerung bezahlen - auch, wenn den Vermieter keine Schuld trifft. Weigert sich der

© Copyright Harald Grzegorzewski

Vermieter, kann der Mieter im Rahmen der Ersatzvornahme einen Schlüsseldienst beauftragen und die Kosten dem Vermieter in Rechnung stellen. (AG Siegburg, Az. 9 C 146/02, aus: WuM 2004, S. 233)

Lässt sich an einem Sonntag die Wohnungstür nicht mehr aufschließen, ist der Mieter berechtigt, selbst einen Schlüsseldienst zu beauftragen, um eine Notöffnung der Tür durchführen zu lassen. Die Kosten (hier: 110 €) kann er vom Vermieter ersetzt verlangen. (AG Berlin Tempelhof-Kreuzberg, Az. 17 C 150/17, aus: MM 10/19, S. 30)

Lässt sich nach 22:00 Uhr die Wohnungstür nicht aufschließen, kann der Mieter ohne vorherige Rücksprache mit dem Vermieter einen Schlüsseldienst mit der Notöffnung und Schlossaustausch beauftragen und Kostenerstattung vom Vermieter verlangen; denn ein Mieter muss grundsätzlich nicht mit der Erreichbarkeit des Vermieters nach 22:00 Uhr rechnen und woanders zu übernachten ist dem Mieter nicht zumutbar. (AG Leipzig, Az. 134 C 5827/21)

siehe auch: **Schadenersatz und Polizeieinsatz**
siehe auch: **Schlüsselverlust**
siehe auch: **Türschloss und Stangenschloss**

Schlüssel für den Mieter

Der Mieter kann soviel Schlüssel verlangen, wie er zum vertragsgemäßen Gebrauch der Wohnung benötigt. (AG Berlin Charlottenburg, aus: MM 1984, S. 81). Dazu gehört auch ein Schlüssel für den Zeitungsboten, damit er morgens das Haus betreten und die abonnierte Zeitung zustellen kann. (AG Berlin Wedding, aus: MM 1985, S. 350)

Zusätzlich zu den mietvertraglich überlassenen Haustür- und Wohnungsschlüsseln kann der Mieter vom Vermieter weitere Schlüssel verlangen, um sie einem Kindermädchen oder einer Putzhilfe zur Verfügung zu stellen. (AG Karlsruhe, Az. 12 C 319/95, aus: WuM 2/97, S. 109)

Eine Klausel im Mietvertrag, die dem Mieter verbietet seine Haus- und Wohnungsschlüssel an Dritte weiterzugeben, ist unwirksam. Und hat der Mieter seine Schlüssel weitergegeben und der Vermieter deswegen das Haustürschloss auswechseln lassen, kann er die Kosten nicht vom Mieter ersetzt verlangen. (AG Meppen, Az. 3 C 960/02, aus: WuM 2003, S. 315)

Ist dem Mieter ein Schlüssel abgebrochen (hier: im Briefkastenschloss), liegt keine Beschädigung der Mietsache vor und muss der Mieter keinen Schadenersatz für die notwendige Reparatur leisten. (AG Halle, Az. 93 C 4044/08)
Anmerkung: Das Gericht ging davon aus, dass der Mieter den Schlüssel nicht infolge „*unsachgemäßer Handhabung*“ und auch nicht durch vorsätzliches Handeln abbrach, sondern der Schaden durch „*Materialermüdung*“ eingetreten sei.

Mietvertraglich kann vereinbart werden, dass die Übergabe der Wohnung an den Mieter erst nach Zahlung der ersten Kautionsrate und Zahlung der ersten Monatsmiete stattfinden werde. Bis dahin kann der Vermieter die Wohnungsschlüssel zurückbehalten. Behält der Vermieter solange die Schlüssel zurück, hat der Mieter kein außerordentliches Kündigungsrecht. Unerheblich ist hierbei die gesetzliche Frist, wonach gemäß § 556 b Abs. 1 BGB die Mietzahlung erst spätestens am dritten Werktag zu entrichten ist. (LG Bonn, Az. 6 T 25/09)

Hat der Mieter nicht sämtliche Schlüssel zur Mietsache erhalten, ist die Mietsache nicht vollständig übergeben und schuldet der Mieter keine vollständige Mietzahlung. (OLG Düsseldorf, Az. I-24 U 62/15)
Anmerkung: Wie hoch eine Mietminderung zulässig wäre, blieb offen, weil das Mietverhältnis aus anderen Gründen kurz nach Mietbeginn fristlos beendet wurde und die Schlüsselproblematik sich dadurch erübrigt hatte.

Schlüssel für den Vermieter

Der Vermieter kann vom Mieter nicht verlangen, dass aus Sicherheitsgründen ein Paar Schlüssel bei ihm hinterlegt wird. (LG Gießen, Az. 1 S 443/99, aus: ZMR 2000, S. 385)

© Copyright Harald Grzegorzewski

Der Vermieter darf bei Mietbeginn keine Wohnungsschlüssel heimlich für sich behalten. Und betritt der Vermieter mit Hilfe der zurückbehaltenen Schlüssel und ohne Wissen und Zustimmung des Mieters die Wohnung, liegt eine schwere Pflichtverletzung vor, die den Mieter zur fristlosen Kündigung berechtigt. (OLG Celle, Az. 13 U 182/06)
Anmerkung: Alle Schlüssel sind dem Mieter zu übergeben, um ihm alleiniges Nutzungsrecht an der Mietsache zu überlassen. Durfte der Vermieter mit Zustimmung ein Paar Schlüssel für Notsituationen behalten, darf nur in Ausnahmesituationen (z. B. Rohrbruch) die Wohnung betreten werden, sofern der Mieter nicht zu erreichen ist und erhebliche Gefahr droht.

Hat der Vermieter ein Paar Wohnungsschlüssel einbehalten, kann der Mieter Herausgabe der Schlüssel verlangen und bei Weigerung auf Kosten des Vermieters neue Schließzylinder einbauen lassen. (AG Köln, Az. 217 C 483/93)

Ist der Mieter für längere Zeit abwesend, muss er dem Vermieter den Zutritt zur Wohnung ermöglichen, indem Schlüssel beim Vermieter oder bei anderen Mietern hinterlegt werden. (BGH, Az. VIII ZR 164/70)
Anmerkung: Im vorliegenden Fall hatte ein Gewerbemieter für 10 Tage seine Werkstatt geschlossen. Durch Frost in den unbeheizten Räumen kam es zu einem erheblichen Wasserschaden in den darunter liegenden Gewerberäumen. Hätten der Vermieter oder ein Mieter Schlüssel gehabt, hätten die Räume kurzfristig beheizt und somit der Wasserschaden vermieden werden können.

Macht der Mieter Urlaub, muss er auch während seiner Abwesenheit dafür sorgen, dass in der Wohnung keine Schäden entstehen, aufgetretene Schäden unverzüglich dem Vermieter gemeldet werden und den Handwerkern des Vermieters Zutritt zur Wohnung ermöglichen. (BGH, Az. VIII ZR 164/07)
Anmerkung: Es genügt nicht, dem Vermieter eine Vertrauensperson mitzuteilen, die über Wohnungsschlüssel verfügt. Überdies ist notwendig, dass die Vertrauensperson regelmäßig die Wohnung kontrolliert und Schäden dem Vermieter sofort mitteilt und Zutritt zur Wohnung ermöglicht.

Eine Mietvertragsklausel, wonach der Mieter bei "*längerer Abwesenheit*" die Wohnungsschlüssel an einem für den Vermieter "*schnell erreichbaren*" Ort zu hinterlegen habe, ist unwirksam, weil sie gegen das Transparenzgebot verstößt, das bei Verwendung von allgemeinen Vertragsbedingungen eingehalten werden muss. (AG Berlin Schöneberg, Az. 104a C 147/06, aus: GE 2006, S. 1297)
Anmerkung: Das Gericht kritisierte den unklaren Charakter dieser Klausel: ab welcher Dauer liege "*längere Abwesenheit*" vor, wie schnell müsse die "*schnell erreichbare Stelle*" erreichbar sein, unter welchen konkreten Bedingungen habe der Vermieter das Recht, die Schlüssel zu benutzen? Offen ließ das Gericht, ob bei klaren Formulierungen eine solche Klausel zulässig wäre.

Der Vermieter hat kein Recht, einfach Schlüssel einzubehalten, um Bauarbeiten in der Mietsache durchführen lassen zu können. Hat der Mieter die erste Miete vorbehaltlos gezahlt, kann daraus nicht konkludente Zustimmung zum Einbehalt von Schlüsseln beim Vermieter geschlossen werden. (OLG Düsseldorf, Az. I-24 U 62/15)
Anmerkung: Weil aus anderen Gründen das Mietverhältnis kurz nach Beginn fristlos aufgelöst wurde, hatte sich die Schlüsselproblematik erledigt.

siehe auch: **Instandhaltung und Wohnungszutritt**

Schlüsselkaution

Eine Kaution für die Schlüsselrückgabe muss nicht geleistet werden, wenn schon eine allgemeine Mietkaution in Höhe von drei Nettokaltmieten gezahlt wurde. (LG Berlin, Az. 26 O 179/92, aus: WuM 1993, S. 18)

siehe auch: **Kaution**

Schlüsselübergabe

siehe: **Rückgabe der Mietsache und Schlüsselrückgabe**
siehe: **Rückgabe der Mietsache und Schadenersatz wegen verspäteter Rückgabe**

© Copyright Harald Grzegorzewski

siehe: **Schlüssel für den Mieter**
siehe: **Schlüssel für den Vermieter**
siehe: **Schlüsselverlust**

Schlüsselverlust

Kann der Mieter beim Auszug aus der Wohnung nicht alle Schlüssel zurückgeben, muss er dem Vermieter Schadenersatz leisten. Wenn der fehlende Schlüssel auch für eine Schließanlage des Wohngebäudes gilt, muss der Mieter nur dann Schadenersatz für alle auszuwechselnden Schlösser leisten, wenn er vom Vermieter ausdrücklich auf diesen Umfang der Haftung und die damit verbundenen hohen Kosten hingewiesen wurde. (AG Bad Schwalbach Az. 3 C 563/96)

Gibt der Mieter bei Rückgabe der Mietwohnung nicht alle Wohnungsschlüssel zurück, weil ein Schlüssel verloren ging, kann der Vermieter auf Kosten des Mieters ein neues Wohnungsschloss einbauen, nicht aber die gesamte zentrale Schließanlage auswechseln lassen. (AG Münster, Az. 48 C 2430/02, aus: WuM 2003, S. 354)

Wurde der Schlüssel nicht verloren, sondern ist nur zerbrochen, was der Mieter zu beweisen hat, ist kein neues Schloss, sondern nur ein neuer Schlüssel fällig. (LG Mannheim, Az. 4 S 30/76)

Ist ein Schlüssel in einen Fluss gefallen, muss kein Kostenersatz für ein ganzes Schloss geleistet werden, weil ein Missbrauch ausgeschlossen werden kann. Es genügt, einen neuen Schlüssel nachzuliefern. (AG Münster, Az. 48 C 2430/02, aus: NZM 2003, S. 64)

Wurde der Schlüssel am Strand verloren, kann ein Missbrauch durch den Finder nicht ausgeschlossen werden, so dass ein Schlosswechsel angemessen ist und der Mieter die Kosten zu ersetzen hat. (AG Hamburg Mitte, Az. 43b C 228/07, aus: Tsp 18.10.2008)

Der Mieter muss den Schlüsselverlust unverzüglich dem Vermieter mitteilen. Und hat der Mieter den Verlust zu vertreten, muss der dem Vermieter den Ersatz des Schlosses erstatten. Haben 12 Haustüren die gleiche Schließung und müssen alle 12 Zylinder ausgewechselt werden, müssen auch hierfür die Kosten erstattet werden. (AG Berlin Hohenschönhausen, Az. 5 C 348/03, aus: GE 2004, S. 1397)
Fall: Dem Mieter wurde die Handtasche mit den Schlüsseln aus seinem verschlossenen PKW gestohlen, wo er die Handtasche auf dem Beifahrersitz liegen ließ.

Werden dem Mieter trotz Sorgfalt die Hausschlüssel gestohlen, kann der Vermieter nicht auf Kosten des Mieters neue Schlösser einbauen lassen. (AG Hamburg, Az. 47 C 178/99)
Fall: Der Mieter war Schuhe einkaufen und hatte den Rucksack vorsorglich an einem Stuhlbein festgebunden. Trotzdem wurden Portemonnaie und Schlüssel gestohlen. Der vom Mieter informierte Vermieter ließ das Haustürschloss auswechseln und verlangte vom Mieter Ersatz der Kosten. Das Gericht lehnte die Forderung ab mit der Begründung, der Mieter habe die notwendige Sorgfalt walten lassen und brauche deshalb nicht haften.

Eine Formularklausel im Mietvertrag, die den Vermieter berechtigt, die gesamte Schließanlage auf Kosten des Mieters auszuwechseln, wenn der Mieter die Schlüssel verloren hat, ist unwirksam. Ein Ersatz der Kosten kann nur dann verlangt werden, wenn der Mieter den Verlust zu vertreten hat und durch den Verlust eine Gefahr für Haus und Bewohner besteht. (LG Hamburg, Az. 316 S 55/98, aus: NZM 1999, S. 410; LG Berlin, Az. 64 S 551/99, aus: GE 2000, S. 810; LG Berlin, Az. 64 S 551/99, aus: ZMR 2000, S. 536; OLG Brandenburg, Az. 7 U 165/03)
Begründung: Eine verschuldensunabhängige Haftung des Mieters ist eine unzumutbare Benachteiligung und macht die Klausel unwirksam.

Werden bei Rückgabe der Wohnung nicht alle Schlüssel, die zur zentralen Schließanlage passen, zurück gegeben, muss der Mieter die Kosten für den Einbau eines neuen Schlosses zur Wohnung ersetzen. (AG Münster, Az. 48 C 2430/02, aus: NZM 2003, S. 641)

Gehen dem Mieter die Wohnungsschlüssel verloren, kann der Vermieter nicht Schadenersatz für den Austausch der gesamten Schließanlage verlangen, wenn die Schlüssel nicht mit Namen und Anschrift

© Copyright Harald Grzegorzewski

versehen waren, wodurch ein Missbrauch sehr unwahrscheinlich ist. (LG München, Az. 31 S 12365/19, aus: GE 2020, S. 930)

Geht ein Wohnungsschlüssel verloren, kann der Vermieter nur Schadenersatz für den Austausch der Schließanlage verlangen, wenn auch tatsächlich die Schließanlage ausgewechselt wurde. (AG Rheinbach, Az. 3 C 199/04)

Wird der Mieter überfallen und werden ihm neben Papieren und Geld auch die Haus- und Wohnungsschlüssel gestohlen, kann der Vermieter keinen Ersatz der Kosten für Schlösser und Schlüssel der neuen Schließanlage verlangen. Eine Klausel im Mietvertrag, wonach bei Schlüsselverlust die Kosten ersetzt werden müssen, ist unwirksam, weil nur bei Verschulden des Mieters ein Kostenersatz verlangt werden kann. (AG Berlin Spandau, Az. 6 C 546/12, aus: GE 2013, S. 271)

Werden dem Mieter die Schlüssel zur gesamten Wohnanlage gestohlen und hat der Mieter den Diebstahl durch grobe Fahrlässigkeit ermöglicht, müssen dem Vermieter die Kosten für den vollständigen Austausch der gesamten Schließanlage erstattet werden. (KG Berlin, Az. 8 U 151/07, aus: Tsp, 29.11.2008, S. I 1)
Fall: Der Mieter hatte die Schlüssel mit seinem Notebook und Angaben zur Wohnadresse in einer Tasche unter dem Autositz aufbewahrt und somit dem Dieb theoretisch Zugang zur gesamten Wohnanlage möglich wurde, weshalb der Vermieter die gesamte Schließanlage auswechseln ließ, was rund 10.000 € kostete.

Hat der Mieter die Schlüssel zu den Mieträumen nicht sorgfältig aufbewahrt und konnten sie deshalb gestohlen werden, liegt grobe Fahrlässigkeit vor und muss der Mieter die Kosten für den Austausch der gesamten Schließanlage tragen. (AG Frankfurt/Main, Az. 33 C 4131/09)
Fall: Ein Arzt hatte in seiner Praxis die Schlüssel offen liegenlassen, wo sie von einem Unbekannten entwendet wurden. Da die Schlüssel zur Schließanlage des gesamten Wohn- und Geschäftshauses passen und ein Missbrauch nicht auszuschließen ist, musste der Mieter für den gesamten Austausch haften.

Übergibt der Mieter bei Rückgabe der Mietsache dem Vermieter nicht alle Wohnungsschlüssel, sondern sendet sie per Post (Einschreiben mit Rückschein) und gehen die Schlüssel auf dem Postweg verloren, schuldet der Mieter Schadenersatz für die Schlüssel. (AG Brandenburg, Az. 31 C 32/14)
Anmerkung: Bei einer zentralen Schließanlage kann der Schadenersatz sich auf die Erneuerung der gesamten Schließanlage beziehen, wie andere Gerichtsurteile zeigen.

Kann der Mieter einer Eigentumswohnung bei Rückgabe der Mieträume nicht alle ihm überlassenen Schlüssel zurückgeben und nicht entkräften, dass eine missbräuchliche Verwendung des nicht auffindbaren Schlüssels durch Unbefugte zu befürchten ist, kann der Wohnungseigentümer von ihm Schadenersatz in Höhe der Kosten für die Auswechselung der Schließanlage und neuer Schlüssel verlangen. Dieser Schadenersatzanspruch scheidet allerdings aus, wenn die Wohnungseigentümergemeinschaft bzw. deren Hausverwaltung die Schließanlage tatsächlich gar nicht auswechseln ließ und vom Wohnungseigentümer keinen Kostenersatz verlangt hat. (BGH, Az. VIII ZR 205/13)

Verliert der Mieter einen Schlüssel zum Haus und lässt der Vermieter weit über ein Jahr später erst wegen des „*Sicherheitsrisikos*“ die Schließanlage auswechseln, kann er vom Mieter keinen Kostenersatz mehr verlangen, weil die Begründung nach zu langem Abwarten (von Juni 2013 bis Oktober 2014) nicht glaubwürdig erscheint. (AG Waren an der Müritz, Az. 16 C 1139/15)

siehe auch: **Schlüsseldienst**
siehe auch: **Schlüsselkaution**

Schlüsselweitergabe

siehe: **Schlüssel für den Mieter**

Schmerzensgeld

© Copyright Harald Grzegorzewski

siehe: **Treppenhaus**

Schneefanggitter

Sind Dachlawinen auf das Nachbargrundstück gestürzt und drohen neue Dachlawinen herabzustürzen, kann der Nachbar vom Hauseigentümer Beseitigung der Dachlawinen verlangen. (LG Schweinfurt, Az. 3 S 83/85)

Sind in der Ortschaft keine Schneefanggitter vorgeschrieben, muss der Hauseigentümer keine speziellen Maßnahmen ergreifen, um Dritte vor herabstürzende Schneemassen zu schützen. (LG Neuruppin, Az. 4 S 142/04)

Sind in der Ortschaft Schneefanggitter nicht ortsüblich, haftet der Vermieter nicht für die Folgen herabfallender Schneemassen. (AG Hannover, Az. 558 C 6674/10, aus: GE 2011, S. 488)
Anmerkung: Ob Schneefanggitter vorgeschrieben sind, ist Landesrecht und in den jeweiligen Bauordnungen geregelt: in Berlin und Brandenburg sind bei Dächern an Verkehrsflächen und über Eingängen sind „Vorrichtungen zum Schutz gegen das Herabfallen von Schnee und Eis“ anzubringen (*siehe* § 32 Abs. 8 Bauordnung Berlin bzw. § 28 Abs. 8 Bauordnung Brandenburg).

Hat der Vermieter auf dem Dach vorschriftsmäßig Schneefanggitter anbringen lassen, sind darüber hinausgehende Sicherungsmaßnahmen nur unter besonderen Umständen notwendig. Solche Umstände liegen bei starkem Schneefall und anschließendem Tauwetter nicht vor. Der Vermieter haftet nicht, wenn durch den herabfallenden Schnee ein unten parkendes Kraftfahrzeug beschädigt wird. (AG München, Az. 263 C 10893/07)

Sind auf dem Dach Schneefanggitter angebracht, haftet der Vermieter nicht für die Schäden durch herabfallende Eisbrocken. (KG Berlin, Az. 11 U 17/10, aus: GE 2011, S. 482)
Anmerkung: Wegen der Eiszapfen hatte die fünf Tage vorher alarmierte die Feuerwehr zunächst keine Gefahr festgestellt und ein am Vortag des Schadens beauftragter Dachdecker vergeblich versucht, die Eiszapfen abzuschlagen. Überdies war in den Medien Tage vorher ausführlich über die Gefahren von Dachlawinen hingewiesen worden. Für das Kammergericht ausreichende Gründe, den Vermieter von der Haftung freizuhalten.

Hat der Vermieter auf dem Dach Schneefanggitter anbringen lassen und fällt wegen des starken Schneefalls eine Dachlawine herab und beschädigt einen parkenden PKW, haftet der Vermieter nicht, weil er seiner Verkehrssicherungspflicht nachgekommen ist. (AG Berlin Spandau, Az. 15 C 26/11, aus: GE 2011, S. 955)

Ist in schneearmen Ortschaften kein Schneefanggitter vorgeschrieben oder ortsüblich, muss der Vermieter dennoch im Rahmen seiner Verkehrssicherungspflicht alle zumutbaren Maßnahmen ergreifen, um Schäden durch herabfallende Schneemassen zu vermeiden. Unterbleiben diese Maßnahmen, haftet der Vermieter für die Hälfte entstandener Schäden durch herabstürzende Schnee- und Eismassen. (LG Magdeburg, Az. 5 O 833/10)
Anmerkung: Weder sind in dieser Ortschaft Schneefanggitter vorgeschrieben noch wurden sie vom Vermieter vorsorglich angebracht, so dass vom Gericht unbeantwortet blieb, ob bei Vorhandensein von Schneefanggittern der Vermieter gleichermaßen haften würde.

Schnee und Eisglätte

siehe: **Schneefanggitter**
siehe: **Streupflicht des Vermieters**

Schönheitsreparaturen und Abgeltung

siehe: **Schönheitsreparaturen und Quotenhaftung**
siehe: **Schönheitsreparaturen und Schadenersatz**

Schönheitsreparaturen und Auszug des Mieters

© Copyright Harald Grzegorzewski

siehe: **Rückgabe der Mietsache und Abnahmeprotokoll**
siehe: **Rückgabe der Mietsache und Schadenersatz wegen mangelhafter Rückgabe**
siehe: **Rückgabe der Mietsache und Schadenersatz wegen verspäteter Rückgabe**
siehe: **Rückgabe der Mietsache und Schlüsselrückgabe**
siehe: **Schönheitsreparaturen und Renovierungsfristen**
siehe: **Schönheitsreparaturen und Modernisierung**

Schönheitsreparaturen und Baumängel

siehe: **Schönheitsreparaturen + Fachausführung**

Schönheitsreparaturen + Durchführung:

- **Einbaumöbel**
- **Farben der Türen und Wände**
- **Fenster**
- **Fußboden und Scheuerleisten**
- **Parkettboden**
- **Tabakrauch**
- **Tapetenwahl**
- **Teppichboden**
- **Wandvertäfelung**
- **Zimmerdecke**

© Copyright Harald Grzegorzewski

- **Einbaumöbel**

Das Streichen der Einbaumöbel gehört nicht zu den abwälzbaren Schönheitsreparaturen. Wird ihr Anstrich formularvertraglich vereinbart, wird die gesamte Renovierungsklausel unwirksam. (LG Berlin, Az. 67 S 359/15, aus: GE 2016, S. 127)

- Farben der Türen und Wände

Werden lackierte Holzeinbauten mitvermietet, kann vertraglich vereinbart werden, dass bei Rückgabe der Mietsache zum Mietende mit Klarlack lackierte Holzteile auch in diesem Zustand und farbig gestrichene Holzteile in hellen Farbtönen oder in Weiß lackiert zurückgegeben werden. (BGH, Az. VIII ZR 283/07, GE 2008, S. 1621)
Anmerkung: Der BGH führte aus, dass eine solche Vereinbarung für den Mieter keine „*unangemessene Benachteiligung*“ darstellt, weil der Mieter nach Vertragsende kein Farbinteresse an der Wohnung mehr haben werde, der Vermieter hingegen die „*Wohnung in einer neutralen farblichen Gestaltung*“ zurückerhalten wolle, um sie „*für einen möglichst großen Kreis von Mietinteressenten akzeptabel*“ anbieten zu können.

Eine Formularklausel im Mietvertrag, wonach Schönheitsreparaturen in „*neutralen, hellen, deckenden Farben und Tapeten*“ auszuführen sind, stellt eine unangemessener Benachteiligung des Mieters dar und macht die gesamte Verpflichtung zu Schönheitsreparaturen unwirksam, weil sie den Mieter während des laufenden Mietverhältnisses zu bestimmten Farben verpflichtet und somit seinen persönlichen Lebensbereich einschränkt. Angemessen ist eine Farbeinschränkung nur, wenn sie sich auf den Zustand der Mietsache zum Zeitpunkt der Rückgabe an den Vermieter bezieht, weil dem Vermieter eine Weitervermietung in allgemein als hell und neutral empfundenen Farben leichter fallen wird. (BGH, Az. VIII ZR 224/07, aus: GE 2008, S. 1045)

Eine Klausel, wonach die Schönheitsreparaturen "*neutralen, deckenden, hellen Farben und Tapeten*" vorzunehmen sei, macht die gesamte Renovierungsverpflichtung unwirksam. (LG Berlin, Az. 62 S 341/06, aus: GE 2007, S. 1125).

Wurde formularvertraglich der Mieter zu Schönheitsreparaturen „*in einheitlichem, neutralen Gesamt-Erscheinungsbild*“ während des laufenden Mietverhältnisses verpflichtet, ist die Klausel unwirksam und

können vom Mieter keine Schönheitsreparaturen verlangt werden. (AG Berlin Charlottenburg, Az. 207 C 47/10 und LG Berlin, Az. 65 S 203/10, aus: GE 2010, S. 1744)

Die Formularklausel, wonach Fenster und Türen bei der Renovierung nur „*weiß*“ gestrichen werden dürfen, ist ungültig und führt, weil Klauseln zu Schönheitsreparaturen nur einheitlich angewandt werden können, zur Unwirksamkeit der gesamten Renovierungsvereinbarung. (LG Berlin, Az. 63 S 215/08, aus: GE 2009, S. 847; BGH, Az. VIII ZR 50/09, aus: GE 2010, S. 405; LG Berlin, Az. 63 S 379/09, aus: GE 2010, S. 1059; BGH, Az. VIII ZR 47/11)

Wurde die Wohnung in „*neutralem Farbton*“ übergeben, kann mietvertraglich nicht verlangt werden, dass während der laufenden Mietzeit Renovierungen nur in gleichen neutralen Farben durchgeführt werden. Und wird zum Mietvertragsende eine Rückgabe in „*neutralem Farbton*“ verlangt, liegt eine unzulässige Endrenovierungsklausel vor und ist der Mieter zu keinen Schönheitsreparaturen verpflichtet. (BGH, Az. VIII ZR 166/08, aus: GE 2009, S. 574)

Soll die Wohnung bei Rückgabe in „*weiß*“ renoviert sein, so ist der Mieter mit der Farbeinschränkung unangemessen benachteiligt und ist die gesamte Renovierungsklausel unwirksam. (BGH, Az. VIII ZR 198/10, aus: GE 2011, S. 263)

Eine Klausel im Mietvertrag, die Wohnung bei Rückgabe zu „*Weißeln*“, ist unzulässig und macht die ganze Übernahme der Schönheitsreparaturen unwirksam. Mithin braucht der Mieter auch nicht die Bohrlöcher beseitigen. (AG München, Az. 473 C 32372/13, aus: ZMR 2014, S. 734)
Anmerkung: Der Einwand des Vermieters, „*Weißeln*“ sei umgangssprachlich keine Farbvorgabe, sondern bedeute nur „*Streichen*“, ließ das Gericht nicht gelten.

Werden für das laufende Mietverhältnis hinsichtlich Schönheitsreparaturen keine Farben festgelegt und nur für die Rückgabe Farben vorgegeben, die dem Mieter allerdings „*einen gewissen Spielraum*“ lassen, ist die Klausel wirksam. (BGH, Az. VIII ZR 205/11, aus: GE 2012, S. 687)
Anmerkung: Der BGH ließ offen, ab welcher Anzahl vorgegebener Farben die Klausel wieder unwirksam wird und welche Farbtöne der „*gewisse Spielraum*“ zulässt.

Wurden mietvertraglich (hier für Gewerberäume) keine Farbtonklausel vereinbart, kann der Mieter seine Wände auch rot streichen und ist bei Rückgabe der Mietsache nicht verpflichtet, die Wände wieder weiß zu streichen. (OLG Koblenz, Az. 3 U 1209/14)
Anmerkung: Ob eine Farbtonklausel überhaupt rechtswirksam gewesen wäre, blieb unbeachtlich, weil keine derartige Klausel vereinbart wurde.

Eine Formularklausel, wonach bei Rückgabe der Wohnung Türen, Wände und Decken in „*neutralen Farbtönen*“ zu streichen sind, stellt eine unzulässige Endrenovierungsklausel dar und macht die gesamte Verpflichtung zu Schönheitsreparaturen unwirksam. (BGH, Az. VIII ZR 166/08, aus: GE 2009, S. 574)

Hat der Mieter die Wohnung beim Einzug in neutralen Farbtönen übernommen und gibt die Wohnung beim Auszug in unterschiedlichen „*ausgefallenen*“ Farbtönen (blau, rot, gelb) zurück, so liegt eine Verschlechterung der Mietsache vor und kann der Vermieter Schadenersatz für die Wiederherstellung der Wände in hellen Farben verlangen; denn eine Wohnung in ungewöhnlichen Farbtönen ist schwer vermietbar, und ein weißer Überstrich ist bei kräftigen Farbtönen nicht so einfach durchführbar. (BGH, Az. VIII ZR 416/12, aus: GE 2014, S. 49)
Anmerkung: Damit verwirft der BGH die Rechtsauffassung unterer Instanzgerichte (z. B. AG Berlin Schöneberg, Az. 3 C 95/13), wonach eine Farbgestaltung in „*nicht normalen*“ Farben wegen der unterschiedlichen Kulturen in Deutschland, bei denen auch „*ungewöhnliche*“ Farben als „*normal*“ gelten, hinzunehmen sei.

Die Renovierungsklausel zum „*Streichen der Innentüren*“ bedeutet nicht, dass bei Rückgabe der Mietsache abgeschliffene bzw. abgebeizte Türen und Rahmen wieder zu ölen sind. Ein weiße Lackierung ist vertragsgemäß. Möchte der Vermieter, dass Türen und Rahmen nicht lackiert, sondern geölt zurückgegeben werden, muss das ausdrücklich vereinbart werden. (LG Berlin, Az. 65 S292/20, aus: GE 2022, S. 150)

© Copyright Harald Grzegorzewski

Die Renovierungsklausel, wonach neben Streichen der Wände und Decken auch „*sämtliche anderen Anstriche innerhalb der gemieteten Räume einschließlich derjenigen an Einbaumöbeln*“ vorzunehmen seien, ist gemäß § 307 BGB eine unangemessene Benachteiligung des Mieters und macht die gesamte Renovierungsklausel unwirksam. (AG Berlin Charlottenburg, Az. 224 C 84/21, aus: ME 422 Februar 2022, S. 29)

Soll die Wohnung bei Rückgabe in „*weiß*“ renoviert sein, so ist der Mieter mit der Farbeinschränkung unangemessen benachteiligt und ist die gesamte Renovierungsklausel unwirksam. (BGH, Az. VIII ZR

Kaum sichtbare Schattierungen an den Wänden machen auch bei wirksamer Renovierungsklausel keine Schönheitsreparaturen der Wände erforderlich. (LG Berlin, Az. 65 S 264/20)

Eine Klausel, nach der zu Schönheitsreparaturen „*durch die Nutzung des Mieters während der Mietzeit entstandenen Abnutzungserscheinungen und Verschmutzungen dazu ein Bedürfnis besteht*“, ist unklar und eine unangemessene Benachteiligung des Mieters und macht die gesamte Renovierungsklausel gemäß § 307 Absatz 1 BGB unwirksam. Und Schadenersatz für eine helllila gestrichene Wand kann der Vermieter nicht verlangen, weil es sich bei diesem hellen Farbton um keine Beschädigung der Mietsache handelt. (LG Halle, Az. 1 S 36/21)

siehe auch: **Rückgabe der Mietsache und Schadenersatz wegen mangelhafter Rückgabe**
siehe auch: **Schönheitsreparaturen und Fachausführung**
siehe auch: **Schönheitsreparaturen und Renovierungsfristen**

- Fenster

Der Außenanstrich der Fenster und Türen kann nicht über Schönheitsreparaturen auf den Mieter abgewälzt werden. Geht das nicht aus der Renovierungsklausel hervor, ist mit dieser Klausel die gesamte Abwälzung der Schönheitsreparaturen auf den Mieter unwirksam. (LG Berlin, Az. 67 S 559/00, aus: GE 2001, S. 1604; LG Berlin, Az. 65 S 406/03, aus: WuM 2004, S. 497

Das Streichen der Fenster von innen gehört zu den Schönheitsreparaturen. Das nachträgliche Abdichten der Fenster und Neuverkitten der Fensterverglasung gehört zu den Instandhaltungsmaßnahmen, die von Vermieter getragen werden und nicht über die Schönheitsreparaturen auf den Mieter abgewälzt werden können. (LG Bautzen, Az. 1 S 128/00, aus: WuM 2001, S. 279)

Der Außenanstrich der Fenster und Türen sowie Instandhaltungsarbeiten („*Rollladen, Licht- und Klingelanlagen, Schlösser, Wasserhähne und Wasch- und Abflussbecken instand zu halten*“) können nicht formularmäßig auf den Mieter abgewälzt werden. Mit einer solchen Klausel ist die Abwälzung der Schönheitsreparaturen insgesamt unwirksam. (LG Berlin, Az. 63 S 215/07, aus: GE 2008, S. 478)

Ist die Renovierungsklausel so allgemein und ohne Einschränkungen formuliert, dass der Mieter auch zum Außenanstrich der Fenster und Türen verpflichtet ist, wird mit dieser Klausel die gesamte Renovierungsverpflichtung unwirksam. (KG Berlin, Az. 8 U 77/07, aus: GE 2008, S. 987)

Enthält die vertragliche Verpflichtung zu Schönheitsreparaturen auch den Außenanstrich der Fenster und Türen, ist mit dieser Klausel die gesamte Abwälzung der Schönheitsreparaturen auf den Mieter unwirksam. (BGH, Az. VIII ZR 210/08, aus: GE 2009, S. 573; BGH, Az. VIII ZR 48/09, aus: GE 2010, S. 335)
Anmerkung: Der BGH hob hervor, dass eine einheitliche Klausel nicht in einen gültigen und einen ungültigen Teil zerlegt werden könne mit der Folge, dass alle ungültigen Formulierungen herausfallen und ein gültiger Rest bestehen bleibe.

Geht aus der Verpflichtung über Schönheitsreparaturen nicht eindeutig hervor, dass der Anstrich von Fenstern und Türen nur die Innenseiten betrifft, ist die gesamte Klausel über Schönheitsreparaturen unwirksam. (BGH, Az. VIII ZR 222/09, aus: GE 2010, S. 692)

Eine Vereinbarung über Schönheitsreparaturen im Mietvertrag ist unwirksam, wenn nicht hervorgeht, dass die Fenster nur von innen zu streichen sind. Vereinbart war "*Streichen der Fenster und der*

© Copyright Harald Grzegorzewski

Außentüren von innen" – bei den Türen eindeutig, bei den Fenstern nicht. (AG Hamburg, Az. 49 C 150/22)

Eine Klausel im Mietvertrag über Schönheitsreparaturen ist unwirksam, wenn sie nicht eindeutig und klar formuliert ist. Vereinbart war u. a. „*Streichen…der Innentüren sowie der Fenster und Außentüren von innen*“. Somit unklar, ob die Fenster nur von innen oder auch von außen zu streichen seien. Mit Unwirksamkeit dieser Klausel ist die gesamte Abwälzung der Schönheitsreparaturen auf den Mieter unwirksam. (AG Berlin Charlottenburg, Az. 210 C 176/23, aus: GE 2023, S. 1250)
Anmerkung: „*Die gegenständliche Beschränkung des Begriffs Schönheitsreparaturen auf die in § 28 Abs. 4 Satz 3 II. BV aufgeführten Arbeiten bildet zugleich den Maßstab der Klauselkontrolle… und markiert damit die Grenze dafür, welche Arbeiten dem Mieter in einer Klausel… auferlegt werden dürfen*“ und betont, dass zum Streichen der Fenster und Außentüren nur der Innenanstrich gehöre, „*nicht aber der Außenanstrich von Türen und Fenstern*“ (BGH, Az. VIII ZR 210/08).

Eine Klausel im Mietvertrag, wonach der Mieter Schönheitsreparaturen, „*insbesondere… das Tapezieren und Anstreichen der Wände und Decken, das Streichen der Fußböden, der Heizkörper der Versorgungsleitungen, der Innentüren sowie der Fenster, Balkontüren und Außentüren von innen, das Streichen der Innentüren sowie der Fenster, Balkontüren und Außentüren von innen*“ auszuführen habe, ist unklar, eine Benachteiligung des Mieters und deswegen insgesamt unwirksam; denn diese Formulierung lässt offen, ob der Mieter auch Fenster und Balkontüren von außen zu streichen habe. (LG Berlin, Az. 67 S 88/23, aus: GE 2024, S. 350)

Die Klausel im Mietvertrag, die den Mieter bei den Schönheitsreparaturen zum „*Streichen der Innentüren, der Fenster und Außentüren von innen*“ verpflichtet, ist nicht hinreichend deutlich, dass nur ein Streichen der Innenseiten der Fenster und nicht auch ein Streichen der Außenseiten der Fenster gemeint ist – was bei nach innen geöffneten Fenstern in jedem Wohnraum durchgeführt werden kann. (LG Hamburg, Az. 316 T 44/20, aus: MM 6/2024, S. 36)

- Fußboden und Scheuerleisten

Das Streichen der Fußböden gehört zu den Schönheitsreparaturen, nicht aber das Streichen der Sockel- und Fußleisten. (AG Berlin Wedding, Az. 11 C 696/08, aus: GE 2011, S. 697)

Scheuerleisten gehören zum Fußboden und sind im Rahmen rechtswirksam vereinbarter Schönheitsreparaturen ebenfalls zu streichen. (LG Berlin, Az. 63 S 106/15, aus: GE 2016, S. 592)

Das Streichen der Holzdielen gehört zu den Schönheitsreparaturen. Wurden die Dielen abgezogen, kann der Vermieter verlangen, dass die Dielen nicht wieder gestrichen werden. Das gilt auch, wenn die Dielen vom Mieter abgezogen wurden. (AG Berlin Neukölln, Az. 12 C 49/11)
Anmerkung: Ein Zuwiderhandeln stellt eine unzulässige Störung des Eigentums des Vermieters dar, urteilte das Gericht. Hinzugefügt werden darf das Schikaneverbot § 226 BGB, wonach niemand ein Recht ausüben darf, wenn es nur dazu dient, dem anderen einen Schaden zuzufügen.

- Parkettboden

Abziehen und Versiegeln des Parkettbodens sind keine Schönheitsreparaturen. Ihre formularvertragliche Vereinbarung macht die gesamte Abwälzung der Schönheitsreparaturen auf den Mieter unwirksam. (BGH, Az. VIII ZR 48/09, aus: GE 2010, S. 335)

Versiegeln des Fußbodens und des Parketts gehört nicht zu den Schönheitsreparaturen und macht eine sonst gültige Renovierungsklausel insgesamt unwirksam. (BGH, Az. VIII ZR 137/12, aus: GE 2013, S. 612)

Abschleifen des Parkettbodens jeweils nach 10 Jahren Nutzung fällt nicht unter Schönheitsreparaturen und macht die gesamte Renovierungsklausel im Mietvertrag (hier über Gewerberäume) unwirksam. (OLG Düsseldorf, Az. I-24 U 63/15, aus: GE 2016, S. 784)

© Copyright Harald Grzegorzewski

Abschleifen des Parkettbodens fällt nicht unter die Schönheitsreparaturen und kann nicht vom Mieter bei Auszug aus der Wohnung verlangt werden; eine entsprechende Klausel im Mietvertrag ist unwirksam. (AG Nürnberg, Az. 29 C 6568/18)

- Tabakrauch

War der Mieter starker Raucher und ist durch extremen Geruch des Teppichbodens die Wohnung nicht neu vermietbar, muss der ehemalige Mieter die Kosten für die Teppichbodenerneuerung tragen. (AG Magdeburg, Az. 17 C 3320/99)

Starkes Rauchen in der Wohnung mit zwangsläufigem Einhergehen von Nikotinablagerungen zählt zum vertragsmäßigen Gebrauch der Mietsache und verpflichtet den Mieter nicht zu besonderen Renovierungsarbeiten. Nur bei "*exzessivem*" Rauchen kann es zu einem erheblichen Renovierungsbedarf kommen, was allerdings konkret belegt werden muss. (BGH, Az. VIII ZR 124/05)
Fall: Ein Vermieter wollte vom Mieter Renovierungskosten in Höhe von 8.200 € zur Beseitigung von Nikotinablagerungen durchsetzen, was das Gericht ablehnte, weil im Sachverständigengutachten kein erheblicher Renovierungsbedarf als Folge von "*exzessivem*" Rauchen festgestellt wurde. Außerdem war die Renovierungsvereinbarung wegen „*starrer*“ Fristen unwirksam.

Nikotinvergilbte Wände, Tapeten und Türen sind normaler Verschleiß und keine Beschädigung der Mietsache und keine Verletzung des Mietvertrages. (AG Bonn, Az. 5 C 5/06)

Rauchen in der Wohnung geht über den vertragsgemäßen Gebrauch der Mietsache hinaus und verpflichtet den Mieter zum Schadenersatz wegen Verschlechterung der Mietsache, wenn die Folgen des Rauchens nicht durch Schönheitsreparaturen beseitigen werden können, sondern Instandsetzungsarbeiten erforderlich machen. (BGH, Az. VIII ZR 37/07, aus: GE 2008, S. 533)
Anmerkung: Der BGH führte aus, dass der Wegfall des Schadenersatzanspruches den Vermieter nicht „*unbillig*“ benachteilige, weil Renovierungspflichten vertraglich auf den Mieter abgewälzt werden können.

Sind durch übermäßiges Rauchen nicht nur die Tapeten vergilbt, sondern auch Fenstergriffe und Jalousiengurte, muss der Mieter den Schaden beseitigen. (AG Kandel, Az. 1 C 244/14)

Führt das starke Rauchen des Mieters zu Substanzschäden am Putz, die nicht einfach durch Überstreichen beseitigt werden können, schuldet der Mieter Schadenersatz für die Beseitigung der Putzschäden auch dann, wenn die mietvertragliche Klausel über Schönheitsreparaturen unwirksam ist. (LG Neuruppin, Az. 4 S 30/24, aus: GE 2024, S. 1198)

- Tapetenwahl

Statt mit geweißter Raufasertapete kann der Mieter seine vertragliche Renovierungspflicht auch mit anderen Techniken erfüllen: Hier mit aufgesprühter Lasur aus Kalk und Leimbindemitteln. Dass auf dieser Fläche später Tapete nur schwer halten wird, ist unerheblich. (LG Mannheim, Az. 4 S 216/01, aus: GE 2003, S. 1157)

siehe auch: **... Farben der Türen und Wände**

- Teppichboden

Ist die Wohnung mit Teppichboden vermietet und vertraglich vereinbart, dass der Mieter Schönheitsreparaturen zu tragen hat, so kann der Vermieter nicht nach 10 Jahren vom Mieter verlangen, dass er neuen Teppichboden verlegt; denn zu den Schönheitsreparaturen gehört nicht die Erneuerung des infolge normalen und vertragsgemäßen Gebrauchs verschlissenen Teppichbodens. Vielmehr ist die normale Abnutzung mit der Miete abgegolten. Die notwendige Erneuerung muss der Vermieter selbst tragen. (OLG Hamm, Az. 30 RE-Miet 3/90, aus: GE 1991, S. 517 und Tsp 20.10.2001, S. I 17)

Nach 10 Jahren ist ein normal genutzter Teppichboden abgenutzt. (AG Köln, Az. 213 C 501/97, aus: Tsp 20.10.2001 S. I 17)

© Copyright Harald Grzegorzewski

Hat der Mieter den mitvermieteten Teppichboden vertragsgemäß genutzt und dabei nur "*normal*" abgenutzt, braucht er für den dadurch eingetretenen Verschleiß keinen Schadenersatz leisten. Einen unterstellten vertragswidrigen Gebrauch und diesbezüglichen Schadenersatzanspruch muss der Vermieter belegen. (LG Görlitz, Az. 2 S 4/00, aus: WuM 2000, S. 570)

Wird die Wohnung mit Teppichboden vermietet und vertraglich vereinbart, dass "*Instandhaltung, Ausbesserung und eventuelle Erneuerung des Bouclébelags… Sache der Mieter*" ist, so muss der Mieter die Auslegware nicht erneuern, wenn er die Wohnung nach Vertragsende verlässt; denn eine solche Vereinbarung entbindet nur den Vermieter von der Pflicht, während des laufenden Mietverhältnisses den mitvermieteten Teppichboden bei Bedarf und nach vertragsgemäßem Mietergebrauch erneuern zu müssen. (AG Berlin Charlottenburg, Az. 211 C 373/04, aus: GE 2005, S. 679)

Wurde die Wohnung mit Teppichboden vermietet und wirft nach 12 Jahren der Boden durch Abnutzung Wellen auf, über die man stolpern kann, muss der Vermieter den Teppichboden austauschen. Unterbleibt der Austausch, kann der Mieter die Miete mindern. (LG Darmstadt, Az. 6 S 17/13)

Eine Klausel, wonach der Teppichboden jeweils nach 5 Jahren vom Mieter erneuert werden muss, ist unwirksam. (AG Dortmund, Az. 425 C 2787/14)

siehe auch: **Instandhaltung und Teppichboden**

- Wandvertäfelung

Abschleifen, Grundieren und Lasieren von Wand- und Deckenvertäfelungen gehört nicht zu den Schönheitsreparaturen, weil es zu weit über das übliche Streichen der Tapeten und Wände hinausgeht. (LG Marburg, Az. 5 S 58/00, aus: ZMR 2000, S. 539)

- Zimmerdecke

Die Beseitigung von Rissen in der Wohnzimmerdecke fällt nicht unter Schönheitsreparaturen. Stattdessen ist der Vermieter zur Mangelbeseitigung verpflichtet. (LG Berlin, Az. 67 S 20/17)

Schönheitsreparaturen und Erben

siehe: **Erbschaft der Wohnung**

Schönheitsreparaturen und Fachausführung

Die Vertragsklausel, dass die Schönheitsreparaturen von einer Fachfirma auf Kosten des Mieters auszuführen sind, ist unwirksam. Davon wird die Pflicht des Mieters zur Ausführung der Schönheitsreparaturen aber nicht berührt. (OLG Stuttgart, Az. 8 Re-Miet 2/92, aus: WuM 1993, S. 528)

Der Mieter hat, wenn er vertraglich dazu verpflichtet ist, die Schönheitsreparaturen auf fachhandwerklichem Niveau auszuführen. Nur Hobby-Qualität reicht nicht aus. (LG Berlin, Az. 64 S 303/99, aus: GE 2000, S. 677)

Eine Formularklausel, wonach die Schönheitsreparaturen von einem Fachbetrieb ausgeführt werden müssen, ist für den Mieter unzumutbar und damit insgesamt unwirksam, weil ihm die Möglichkeit der Selbstvornahme verweigert wird. (BGH, Az. VIII ZR 294/09, aus: GE 2010, S. 1045)

Ist der Mieter zu Schönheitsreparaturen verpflichtet, können die Arbeiten fachgerecht in mittlerer Art und Güte in Eigenleistung ausgeführt werden. Eine Fachhandwerkerqualität kann nicht gefordert werden. (LG Berlin, Az. 65 S 264/20, aus: GE 2022, S. 200)
Anmerkung: Nebenbei wies das Gericht daraufhin, dass ein Verschießen sämtlicher Dübellöcher nicht notwendig sei, wenn ihre Anzahl einem üblichen Gebrauch der Mietsache entspricht.

© Copyright Harald Grzegorzewski

Eine Vertragsklausel, wonach der Mieter bei den Schönheitsreparaturen nur mit Zustimmung des Vermieters von der „*bisherigen Ausführungsart*“ abweichen darf, ist unwirksam. Sie lässt den Mieter im Unklaren, ob er eine andere Tapete und/oder Farbe wählen darf und schränkt seine Gestaltungsfreiheit in der Mietwohnung somit „*unangemessen*“ ein. Mit Unwirksamkeit dieser Klausel wird die gesamte Abwälzung der Schönheitsreparaturen auf den Mieter unwirksam. (BGH, Az. VIII ZR 199/06)

Eine Formularklausel in Gewerbemietverträgen, die Schönheitsreparaturen auf den Mieter überträgt und inhaltlich ausführt, was darunter fällt und bestimmt, dass nicht ohne Zustimmung des Vermieters von „*der bisherigen Ausführungsart*“ abgewichen werden darf, verstößt gegen das Transparenzgebot und ist deswegen unwirksam. (OLG Brandenburg, Az. 3 U132/21, aus: GE 2023, S. 191)

Eine Vertragsklausel, wonach Schönheitsreparaturen nur „*mit ölhaltigen Farben (Alcydharzfarben) keinesfalls mit wasserlöslichen Farben (Acrylfarben*)“ durchzuführen sind, ist unwirksam wegen unangemessener Benachteiligung, weil sie dem Mieter die Möglichkeit verwehrt, sich die Wohnung nach eigenem Geschmack einzurichten. Die Unwirksamkeit der Klausel entbindet den Mieter gänzlich von der Verpflichtung zu Schönheitsreparaturen. Auch müssen die 149 Dübellöcher nicht beseitigt werden, weil sie in einer 150 m² großen Wohnung keine Beschädigung der Mietsache darstellen. (LG Berlin, Az. 63 S 216/13)

Ungleichmäßige und scheckige Lackierung mit Lackläufern, Tropfenbildung und festklebenden Schmutzpartikeln stellt keine fachgerechte Schönheitsreparatur dar. Das gilt auch für wellig verklebte Raufasertapete mit Fehlstellen und nur von oben gestrichenem Heizkörper. Der Vermieter kann vom Mieter fachgerechte Ausführung oder Schadenersatz verlangen, wenn die Arbeiten nach seinem Auszug von einer Fachfirma erledigt werden müssen. (LG Berlin, Az. 65 S 504/99, aus: GE 2000, S. 1255)

Beanstandet der Vermieter keine „*fachgerechte*“ Ausführung der Schönheitsreparaturen, muss er gegenüber dem Mieter detailliert beschreiben, welche Mängel vorliegen und welche konkreten Renovierungsarbeiten er verlangt. Pauschale Aussagen wie „*Türblätter .. und Heizkörper waren nicht gestrichen*“, reichen nicht aus. (KG Berlin, Az. 12 U 28/06, aus: GE 2007, S. 781)

Ist der Mieter zu Schönheitsreparaturen verpflichtet, kann er sie vorübergehend verweigern, wenn bauliche Mängel in der Wohnung die Schönheitsreparaturen sinnlos erscheinen lassen und keine fachgerechte Ausführung möglich ist. Betreffen die Baumängel (hier: Putzschäden und Risse in den Wänden) nur einzelne Räume, gilt das Verweigerungsrecht auch nur für diese Räume. Allerdings müssen die Mängel erheblicher Art sein. „*Einige Risse im Putz im Übergangsbereich zwischen Decken und Wänden*“ reichen nicht aus, um die Renovierung zu verweigern. (KG Berlin, Az. 8 U 154/07, aus: GE 2009, S. 448)

siehe auch: **Beschädigung der Mietsache**
siehe auch: **Schönheitsreparaturen und Außenanstrich der Fenster**
siehe auch: **Schönheitsreparaturen und einzelne Positionen:**
hier sind verschiedene Unterpunkte aufgelistet, z. B **... Farben der Türen und Wände**
siehe auch: **Schönheitsreparaturen und nicht renovierte Wohnung**
siehe auch: **Schönheitsreparaturen und Renovierungsfristen**

Schönheitsreparaturen und Fristen

siehe: **Schönheitsreparaturen und Renovierungsfristen**

Schönheitsreparaturen und Instandhaltung

Wird ein morsches Fenster durch ein neues Fenster ersetzt, muss der Vermieter auch den ursprünglichen Renovierungszustand einer Wohnung wieder herstellen (Tapezieren und Streichen). Das gilt auch, wenn laut Mietvertrag der Mieter für Schönheitsreparaturen aufzukommen hat. (AG Berlin Wedding, Az. 18 C 195/93)

Weist das WC-Becken Risse auf, muss der Vermieter auf eigene Kosten ein neues WC-Becken einbauen lassen. (AG Berlin Schöneberg, Az. 109 C 527/08)

© Copyright 1999 Harald Grzegorzewski

Anmerkung: Die Kosten hat der Mieter nur bei eigenem Verschulden zu tragen, was der Vermieter zu beweisen hat.

Ist der Vermieter zu Schönheitsreparaturen verpflichtet, weil die vertragliche Abwälzung auf den Mieter unwirksam ist, muss der Vermieter nur den Zustand wiederherstellen, der bei Vertragsabschluss vorlag. Müssen Schönheitsreparaturen durchgeführt werden, um nach Instandsetzung oder Modernisierung den mieterseitigen Wohnzustand wiederherzustellen, hat der Mieter ein „*gewisses Mitspracherecht*“ bei der Wahl der Tapeten, Farben und Fußbodenbelägen. (LG Berlin, Az. 65 S 190/12, aus: GE 2013, S. 1519)

Schönheitsreparaturen und Keller

Sind vertraglich die Schönheitsreparaturen rechtswirksam auf den Mieter abgewälzt worden, gilt das nur für Arbeiten innerhalb der Wohnung und nicht auch für den mitvermieteten Keller. (AG Homburg, Az. 7 C 206/20 (17))

Schönheitsreparaturen und Kostenübernahme

siehe: **Jobcenter und Mietwohnung**
siehe: **Mietteilung**
siehe: **Mietzahlung**
siehe: **Obdachlosigkeit und Mietübernahme**
siehe: **Sozialamt**

Schönheitsreparaturen und laufendes Mietverhältnis

Wurde vertraglich der Mieter zu Schönheitsreparaturen verpflichtet, kann der Vermieter vom Mieter während des laufenden Mietverhältnisses die Durchführung fälliger Schönheitsreparaturen verlangen. Wurde ein Fristenplan vereinbart, richtet sich die Fälligkeit nach den abgelaufenen Fristen, die allerdings erst mit Bezug der Wohnung zu laufen beginnen. Wurde kein Fristenplan vereinbart, tritt die Fälligkeit ein, wenn nach objektiver Betrachtungsweise die Wohnung als renovierungsbedürftig einzuschätzen ist. Unerheblich ist hierbei, ob infolge des unrenovierten Zustands bereits die Substanz der Wohnung gefährdet ist. Und weigert sich der Mieter zur Durchführung der Schönheitsreparaturen, kann ein Kostenvorschuss in Höhe der voraussichtlichen Kosten eingeklagt werden, um die Renovierung selbst durchzuführen. (BGH, Az. VIII ZR 192/04)
Anmerkung: Mit diesem Urteil ist klargestellt, dass es dem Mieter nicht freisteht, mit dem Zustand der unrenovierten Wohnung zu leben und erst bei Substanzgefährdung zur Renovierung verpflichtet zu sein.

Ist der Vermieter zu Schönheitsreparaturen verpflichtet, hat er die Farbwünsche des Mieters zu beachten, sofern damit keine Mehrkosten verbunden sind. LG Berlin, Az. 67 S 416/16)

siehe auch: **Schönheitsreparaturen und Renovierungsfristen**
siehe auch: **Schönheitsreparaturen und Verjährung**
siehe auch: **Beschädigung der Mietsache**

Schönheitsreparaturen und Mieterhöhung

siehe: **Mieterhöhung und unwirksamer Schönheitsreparaturenklausel**

Schönheitsreparaturen und Modernisierung

Soll die Wohnung nach Auszug des Mieters baulich verändert werden und würde sich dadurch die Renovierung des Mieters als unsinnig erweisen, so kann der Vermieter vom Mieter anstatt der Renovierung eine Erstattung der Kosten verlangen, die der Mieter durch die Renovierung einspart. (OLG Oldenburg, Az. 13 U 66/99, aus: WuM 2000, S. 301)

Sollen einige Räume der Wohnung nach Auszug des Mieters baulich verändert werden, bleibt der Mieter dennoch zu den vereinbarten Schönheitsreparaturen verpflichtet. Führt der Mieter die Schönheits-

© Copyright Harald Grzegorzewski

reparaturen nicht aus, kann der Vermieter Schadenersatz für die unterlassenen Arbeiten und für den verzögerungsbedingten Mietausfall geltend machen. (KG Berlin, Az. 8 U 154/07, aus: GE 2009, S. 448)

Hat der Mieter die vertraglich vereinbarten Schönheitsreparaturen unterlassen und nimmt der Vermieter nach Auszug des Mieters bauliche Veränderungen in der Wohnung vor, kann er gegenüber dem Mieter statt Erfüllung der (unsinnig) gewordenen Schönheitsreparaturen einen angemessenen Ausgleich in Geld verlangen. (LG Berlin, Az. 63 S 174/05, aus: GE 2006, S. 191)

Wurde die Renovierung unsachgemäß durchgeführt, sind aber Modernisierungsmaßnahmen an diesem Wohnungsteil geplant bzw. durchgeführt worden, so liegt kein messbarer Schaden vor, der zu ersetzen wäre. (LG Berlin, Az. 64 S 312/01, aus: WuM 2002, S. 214)

siehe auch: **Schönheitsreparaturen und nicht renovierte Wohnung**

Schönheitsreparaturen und nicht renovierte Wohnung

Eine Formularklausel im Mietvertrag, die Schönheitsreparaturen auf den Mieter abwälzt, ist unwirksam, wenn die Wohnung unrenoviert übernommen wurde. Sie benachteiligt den Mieter unangemessen, weil unklar ist, wie viel Abnutzung auf den Mieter entfällt und wie viel Abnutzung vom vorherigen Mieter nur übernommen wurde. Wurde dem Mieter bei Übergabe der Wohnung eine halbe Miete erlassen, stellt das keinen „*angemessenen Ausgleich*“ dar. Für den Mieter besteht keine Verpflichtung zur Ausführung von Schönheitsreparaturen. (BGH, Az. VIII ZR 185/14 und Az. VII ZR 242/13)
Anmerkung: Mit diesen Urteilen ändert der BGH seine bisherige Rechtsprechung (siehe u. a. Az. VIII ZR 378/03) und stellt sich gegen die Rechtsauffassung unterer Instanzgerichte, wonach auch bei unrenoviert übernommener Wohnung die Verpflichtung zu Schönheitsreparaturen unter Einbeziehung flexibler Fristen formularmäßig auf den Mieter abgewälzt werden könne (u. a. KG Berlin, Az. 8 U 17/04; LG Berlin, Az. 64 S 119/05).

Der Mieter ist nicht zu Schönheitsreparaturen verpflichtet, wenn die Wohnung renovierungsbedürftig übernommen wurde. Die formularvertragliche Klausel, wonach der Mieter „*Schönheitsreparaturen während der Mietdauer übernimmt*“, ist unwirksam. (LG Berlin, Az. 67 S 140/15, aus: GE 2015, S. 917)
Anmerkung: Eine Unterscheidung zwischen „*unrenoviert*“ und „*renovierungsbedürftig*“ ist unerheblich, weil beide Begriffe Gebrauchsspuren ausdrücken und Übergabe einer nicht renovierten Wohnung zum Ausdruck bringen.

Eine Formularklausel im Mietvertrag, die dem Mieter die Schönheitsreparaturen auferlegt, ist unwirksam, wenn die Wohnung unrenoviert übernommen wurde und der Vermieter dem Mieter keinen finanziellen Ausgleich für die Kosten der Schönheitsreparaturen zusichert, wenn er sie selbst ausführen lässt. Eine zwischen Vormieter und neuem Mieter getroffene Vereinbarung, wonach der neue Mieter die Renovierungsarbeiten des Vormieters übernimmt, kann der Vermieter nicht dahingehend auslegen, dass quasi eine renovierte Wohnung übernommen wurde. (BGH, Az. VIII ZR 277/16, aus: GE 2018, S. 1214))
Anmerkung: Wegen Unwirksamkeit der Klausel kann der Vermieter am Ende der Mietzeit vom Mieter keine Renovierung bzw. bei Schlechtausführung einer Endrenovierung keinen Schadenersatz verlangen, wenn eine vom Vermieter beauftragte Malerfirma die Renovierungsarbeiten ausführt.

Ein Gewerbemieter ist nicht zur Endrenovierung verpflichtet, wenn er die Gewerberäume unrenoviert übernommen hat. Eine dementsprechende Formularklausel im Mietvertrag ist unwirksam. (LG Lüneburg, Az. 5 O 353/14)

Eine Formularklausel, die dem Mieter, der Geschäftsräume anmietet, laufende Schönheitsreparaturen auferlegt, obwohl die Räume unrenoviert übernommen wurden, ist unwirksam, wenn kein finanzieller Ausgleich gewährt wird. (OLG Dresden, Az. 5 U 1613/18, aus: GE 2019, S. 597)

Eine Vertragsklausel, die den Mieter zur Renovierung der unrenoviert übernommenen Wohnung verpflichtet, ist unwirksam, wenn kein finanzieller Ausgleich für den Renovierungsaufwand vereinbart wurde, der die Beseitigung der Verbrauchsspuren des Vormieters umfasst und den Mieter finanziell so stellt, als habe er eine renovierte Wohnung übergeben bekommen. (LG Berlin, Az. 63 S 335/14)

© Copyright Harald Grzegorzewski

Behauptet der Mieter die Wohnung bei Mietbeginn unrenoviert übernommen zu haben und verweigert deswegen bei Rückgabe der Mietsache vertraglich fällige Schönheitsreparaturen, muss er beweisen, dass die Wohnung tatsächlich unrenoviert bzw. in einem renovierungsbedürftigen Zustand übernommen wurde. (LG Berlin, Az. 63 S 114/14, aus: GE 2015, S. 1163)
Anmerkung: Im vorliegenden Fall hatten Erben das Mietverhältnis übernommen und fristgemäß gekündigt und keine Schönheitsreparaturen ausgeführt, weshalb der Vermieter Schadenersatz forderte.

Behauptet der Mieter die Wohnung unrenoviert übernommen zu haben, muss er seine Behauptung beweisen. Kann der Vermieter hingegen nachweisen, dass die Wohnung ein halbes Jahr vor Einzug des Mieters fachgerecht renoviert wurde und sind im Übergabeprotokoll keine Mängel hinsichtlich Fenster und Türen und Renovierungszustand mit „*in Ordnung*“ vermerkt, gilt sie als renoviert übergeben und ist der Mieter beim Auszug zu den vereinbarten Schönheitsreparaturen verpflichtet. (LG Berlin, Az. 63 S 106/15)

Eine Vertragsklausel, die den Mieter verpflichtet, bei Vertragsbeginn Renovierungsarbeiten in der Wohnung vorzunehmen, lässt darauf schließen, dass eine unrenovierte Wohnung übergeben wurde. Die erfolgte Ausgleichszahlung von 200 DM an den Mieter ändert daran nichts, weil sie nicht angemessen war hinsichtlich des Renovierungsbedarfs. Demzufolge ist die Abwälzung der Schönheitsreparaturen auf den Mieter insgesamt unwirksam. (LG Berlin, Az. 63 S 216/14, aus: GE 2016, S. 395)

Eine Vertragsklausel, die den Mieter bei Auszug zur Renovierung verpflichtet, ist unwirksam, wenn der Mieter eine unrenovierte Wohnung übernahm und selbst renovierte. Die vom Vermieter dafür gezahlten 200 DM beim Einzug als Aufwandsentschädigung sind unerheblich, weil sie nicht als „*angemessener Ausgleich*“ angesehen werden können. (LG Berlin, Az. 63 S 216/14)

Eine Vertragsklausel, wonach der Mieter „*die Kosten der Schönheitsreparaturen trägt*“, ist unwirksam, wenn dem Mieter kein finanzieller Ausgleich gewährt wird; denn Schönheitsreparaturen können nicht uneingeschränkt auf den Mieter abgewälzt werden, weil er sonst auch für Gebrauchsspuren bzw. Renovierungsbedarf des Vormieters aufkommen müsste, was den Mieter unangemessen benachteiligen würde. (LG Berlin, Az. 67 S 7/17, aus: GE 2017, S. 416)

Hat der Mieter eine unrenovierte Wohnung übernommen und konnten Schönheitsreparaturen nicht vertraglich wirksam auf ihn abgewälzt werden, weil die Formularklausel unwirksam ist, verbleiben die Schönheitsreparaturen als Instandhaltungspflicht beim Vermieter. Fordert der Mieter später den Vermieter zur Renovierung auf, weil sich der Zustand der Wohnung „*wesentlich*“ verschlechtert hat, kann der Vermieter eine angemessene Kostenbeteiligung vom Mieter verlangen. (BGH, Az. VIII ZR 163/18 und VIII ZR 270/18)
Anmerkung 1: Wie hoch „*angemessen*“ ist, blieb offen, dürfte aber bis zu 50 % der Kosten ausmachen. Ebenso offen blieb die Klärung, wie eine „*wesentliche*“ Verschlechterung konkret aussieht nach 14 bzw. 25 Jahren Wohndauer, wie in den beiden vorliegenden Revisionsfällen.
Anmerkung 2: Zur Unwirksamkeit der Formularklausel siehe weiter oben die BGH-Urteile Az. VIII ZR 185/14 und VIII ZR 277/16)

Eine Klausel im Formularmietvertrag, die den Mieter nach Ablauf bestimmter bedarfsorientiert Fristen, dem allgemeinen Zustand der Wohnung und dem Grad der Abnutzung zu Schönheitsreparaturen verpflichtet, ist unwirksam, wenn dem Mieter die Wohnung unrenoviert oder renovierungsbedürftig übergeben wurde. Die Darlegungs- und Beweislast dafür trägt der Mieter. (BGH, Az. VIII ZB 43/23)

siehe auch: **Rückgabe der Mietsache und Abnahmeprotokoll**
siehe auch: **Schönheitsreparaturen und nicht renovierte Wohnung**
siehe auch: **Schönheitsreparaturen und Quotenhaftung**

Schönheitsreparaturen und Quotenhaftung

Eine Quotenklausel im Zusammenhang mit der Abwälzung der Schönheitsreparaturen auf den Mieter in einem Formularmietvertrag ist eine unangemessene Benachteiligung des Mieters, weil bei Vertragsabschluss nicht „*klar und verständlich*“ mitgeteilt werden kann, wie viel Kosten nach wie viel

© Copyright Harald Grzegorzewski

Monaten und Jahren Mietzeit auf den Mieter entfallen. Unerheblich ist, ob die Wohnung renoviert oder unrenoviert übernommen wurde. (BGH, Az. VIII ZR 21/13)
Anmerkung: Schon im Hinweisbeschluss vom 22. Januar 2014 (Az. VIII ZR 352/12) hat der BGH erhebliche Zweifel an der Quotenklausel wegen ihrer Unklarheit hinsichtlich der Berechnung einer finanziellen Abgeltung geäußert und auf die mögliche Unwirksamkeit einer Quotenregelung hingewiesen. Mit dem aktuellen Urteil hat der BGH endgültig die Wirksamkeit einer formularmäßig vereinbarten Quotenklausel verworfen – und ist damit von seiner bisherigen Rechtsprechung abgerückt, wonach eine Quotenregel formularvertraglich vereinbart werden konnte (u. a. Az. VIII ZR 77/03, Az. VIII ZR 215/04Az. VIII ZR 143/06; Az. VIII ZR 95/07 BGH, Az. VIII ZR 285/12).

Ist die Vereinbarung über Schönheitsreparaturen wirksam und die Quotenklausel unwirksam, bleibt die Vereinbarung über die Schönheitsreparaturen bestehen. (LG Berlin, Az. 63 S 116/07, aus: GE 2008, S. 332; BGH, Az. VIII ZR 224/07, aus: GE 2008, S. 1045)
Anmerkung: Für das Landgericht Berlin sind beide Klauseln getrennt zu betrachten, weil die Quotenhaftung nur eintritt, wenn keine Schönheitsreparaturen fällig sind, umgekehrt die Quotenhaftung unwichtig ist, wenn die Schönheitsreparaturen fällig sind. Auch für den BGH sind beide Klauseln vom Text her inhaltlich sinnvoll getrennt zu verstehen, so dass die eine unwirksame Klausel nicht die andere wirksame Klausel berührt.

Eine gültige Vereinbarung über Schönheitsreparaturen wird durch eine unwirksame Quotenklausel, die in demselben Vertrag mitvereinbart wurde, nicht unwirksam. (BGH, Az. VIII ZR 73/08, aus: GE 2009, S. 192)

Eine formularmäßige Quotenabgeltungsklausel in einem Wohnraummietvertrag ist gemäß § 307 BGB eine unangemessene Benachteiligung des Mieters und deswegen unwirksam; denn ein Mieter kann bei Vertragsabschluss nicht absehen, welche möglichen Kostenbelastungen bei Vertragsbeendigung auf ihn zukommen können. Individuell kann eine Quotenabgeltungsklausel ausgehandelt und vereinbart werden. Allerdings gehört zum „*Aushandeln*“, dass der Vermieter die „*Klausel inhaltlich ernsthaft zur Disposition stellt*“ und der Mieter „*alternativ eigene Textvorschläge*“ einbringen kann. Lediglich dem Mieter die Wahl „*zwischen mehreren vorformulierten Vertragsbedingungen*“ zu eröffnen, führt zu keiner rechtswirksamen Individualabrede. (BGH, Az. VIII ZR 79/22)

Eine formularmäßige Quotenabgeltungsklausel im Wohnungsmietvertrag ist wegen unangemessener Benachteiligung des Mieters unwirksam, weil der Mieter bei Vertragsabschluss nicht einschätzen kann, welche Kostenbelastung bei Vertragsende auf ihn zukommen. Wurde ein anderer Vertragsbestandteil (Mietlaufzeit) auf Wunsch des Mieters bei Vertragsabschluss abgeändert, wurden deswegen aus der Quotenabgeltungsklausel und anderen Formularklauseln keine gültigen Individualvereinbarungen. (LG Berlin II, Az. 67 S 186/23, aus: GE 2024, S. 451)

Auch eine individuell vereinbarte Quotenabgeltungsklausel ist unwirksam. (LG Berlin II, Az. 67 S 240/21, aus: GE 2024, S. 749(

siehe auch: **Schönheitsreparaturen und nicht renovierte Wohnung**
siehe auch: **Schönheitsreparaturen und Renovierungsfristen**

Schönheitsreparaturen und Renovierungsfristen

Sind die formularvertraglich vereinbarten Fristen zu kurz, ist die Klausel mit den Fristen insgesamt unwirksam und der Mieter zu keinen Schönheitsreparaturen verpflichtet. (LG Berlin, Az. 61 S 63/98, aus: Tsp 15.04.2000; LG Berlin Az. 65 S 11/98, aus: Tsp 07.10.2000; KG Berlin 63 S 420/99, aus: GE 2000, S. 890; LG Berlin, Az. 64 S 58/02, aus: GE 2003, S. 124; LG Berlin, Az. 64 S 278/02, aus: GE 2003, S. 458; LG Berlin, Az. 64 S 133/02, aus: MM 5/04, S. 37; AG Mannheim, Az. 21 C 279/03, aus: WuM 2004, S. 462; BGH, Az. VIII ZR 361/03, aus: GE 2004, S. 1023)

Folgende Fristen sind angemessen: für Küche, Bad und Dusche 3 Jahre, für Wohn- und Schlafraum, Diele, Flur und Toilette 5 Jahre, für Nebenräume 7 Jahre. (LG Berlin Az. 65 S 11/98, aus: Tsp 07.10.2000; LG Berlin, Az. 64 S 58/02, aus: GE 2003, S. 124; BGH VIII ZR 185/03)

© Copyright Harald Grzegorzewski

Werden mietvertraglich Renovierungsfristen derart vereinbart, dass unabhängig vom tatsächlichen Zustand und Renovierungsbedarf der Mieträume nach Fristablauf zu renovieren ist, so handelt es sich um unzulässige "*starre" Fristen mit der Folge, dass die gesamte Übertragung der Renovierungs-verpflichtung auf den Mieter unwirksam ist*. (BGH, Az. VIII ZR 361/03, aus: GE 2004, S. 1023)
Fall: In einem Mietvertrag wurde der Mieter verpflichtet, "*mindestens*" alle 2 Jahre Küche, Bad und Toilette und alle 5 Jahre "*die übrigen Räume*" zu renovieren. Damit wurde die Renovierung unabhängig vom tatsächlichen Zustand der Räume und entsprechendem Renovierungsbedarf auf jeden Fall bei Fristablauf fällig. Ein für den Mieter unangemessenes und damit unzulässiges Übermaß an Renovierungspflichten.

Sind die Fristen trotz korrekter Länge so zu verstehen, dass "*spätestens*" nach Fristablauf zu renovieren ist ohne Rücksicht auf den tatsächlichen Renovierungsbedarf, so liegt ein starrer Fristenplan und für den Mieter eine unzumutbare Benachteiligung vor mit dem Ergebnis, dass die ganze Übernahme der Schönheitsreparaturen unwirksam ist. (OLG Düsseldorf, Az. I 10 U 70/04, aus: WuM 2004, S. 603ff.)
Fall: Im Mietvertrag wurde vereinbart, dass die Schönheitsreparaturen "*ab Mietbeginn in der Regel in Küchen, Bädern und Toiletten spätestens nach drei Jahren, in Wohnräumen, Schlafräumen, Dielen, Fluren... spätestens nach fünf Jahren und in sonstigen Räumlichkeiten... spätestens nach sieben Jahren zu tätigen*" sind. Dieses "*spätestens*" machte die Fristen zur starren Vorgabe unabhängig vom tatsächlichen Zustand der Räume und deren Renovierungsbedarf.

Die Klausel im Formularmietvertrag, wonach die Schönheitsreparaturen „*regelmäßig .. alle drei Jahre und .. alle fünf Jahre*“ durchzuführen sind, sind als starrer Fristenplan zu verstehen und machen somit die ganze Renovierungsklausel unwirksam. Wäre hingegen die Formulierung „*in der Regel*“ oder „*im Allgemeinen*“ gewählt worden, läge nur eine „*Orientierungshilfe*“ vor und kein starrer Fristenplan. (KG Berlin, Az. 8 U 205/07, aus: GE 2008, S. 989)

Eine Klausel im Gewerbemietvertrag, wonach unabhängig vom tatsächlichen Zustand der Mieträume in festen Zeitabständen renoviert werden muss, ist wegen ihrer „*starren Fälligkeitsregelung*“ unwirksam. Das gilt auch für die „*ergänzende*“ Formularklausel, die den Gewerbemieter zur „*anteiligen Abgeltung von Renovierungskosten*“ verpflichtet, falls das Mietverhältnis vor Fälligkeit der Renovierung beendet wird. (OLG Düsseldorf, Az. 10 U 102/06, aus: GE 2007, S. 1119)

Auch bei formularmäßigen Gewerbemietverträgen führt ein starrer Fristenplan zur Unwirksamkeit der Klausel über die Abwälzung der Schönheitsreparaturen auf den Mieter. (BGH, Az. XII ZR 84/06, aus: GE 2008, S. 1556)

Wird mietvertraglich neben Renovierungsfristen eine Verpflichtung zur Endrenovierung bei Auszug aus der Wohnung vereinbart, so ist die gesamte Abwälzung der Schönheitsreparaturen auf den Mieter ungültig, wenn die Vereinbarung darauf hindeutet, dass ohne Rücksicht auf die seit Mietbeginn oder der letzten Renovierung verstrichenen Fristen die Wohnung vollständig zu renovieren ist. Gültig bleibt die Verpflichtung zur Endrenovierung und damit die Übernahme der Schönheitsreparaturen durch den Mieter, wenn eindeutig klargestellt ist, dass eine Endrenovierung nur fällig wird, wenn die Fristen seit der letzten Renovierung überschritten sind. (BGH, Az. VIII ZR 308/02 und Az. VIII ZR 335/02)

Wird im Gewerberaummietvertrag neben der Verpflichtung zur regelmäßigen Renovierung auch eine Verpflichtung zur Endrenovierung vereinbart, ist die gesamte Renovierungsverpflichtung unwirksam. Unerheblich ist hierbei, ob bei Mietbeginn die Geschäftsräume renoviert oder unrenoviert übergeben wurden. Unerheblich ist auch, ob diese Vereinbarung formularmäßig oder mit einer zusätzlichen Vertragsverlängerung getroffen wurde. Wie einem Wohnungsmieter darf auch einem Geschäftsmieter kein „*Übermaß an Renovierungspflichten auferlegt*“ werden. (BGH, Az. XII ZR 308/02, aus: GE 2005, S. 667)
Anmerkung 1: Mit diesem Urteil wurde von der „*allgemein geringeren Schutzbedürftigkeit*“ des Gewerbemieters Abstand genommen und „*insbesondere derjenige, der zum ersten Mal Geschäftsräume mietet*“, dem schutzbedürftigen Wohnungsmieter gleichgestellt.
Anmerkung 2: Mit diesem Urteil stellt sich der BGH gegen die Rechtsauffassung einiger Berufungsgerichte, in denen eine Endrenovierungsklausel für zulässig erachtet wurde (*siehe u. a.*: KG Berlin, Az. 12 U 282/02, aus: GE 2004, S. 754)

© Copyright Harald Grzegorzewski

Ist im Mietvertrag eine rechtswirksame Renovierungsklausel und zusätzlich in einer individuellen Vereinbarung eine Anfangsrenovierung vereinbart worden, so sind beide Vereinbarungen nicht getrennt, sondern zusammen als eine Vereinbarung zu betrachten und wird durch diesen Summierungseffekt die Renovierungsklausel unwirksam. (LG Berlin, Az. 63 S 199/12, aus: GE 2013, S. 1005)

Eine Klausel, die den Mieter formularmäßig dazu verpflichtet, unabhängig vom Zeitpunkt der letzten Renovierung bei Auszug aus der Wohnung alle vorhandenen Tapeten und Teppichböden zu entfernen, gilt als "*starrer Fristenplan*" und ist somit unwirksam. Unerheblich ist, ob nur die Beseitigung oder auch anschließende Neutapezierung vereinbart wurde. Mit Unwirksamkeit dieser Endrenovierungsverpflichtung wird die gesamte Renovierungsverpflichtung unwirksam. (BGH, Az. VIII ZR 152/05, Az. VIII ZR 109/05)

Im Gegensatz zur Formularklausel ist eine individuell vereinbarte Endrenovierung rechtswirksam. Unerlässt der Mieter die Renovierung, kann der Vermieter Schadenersatz verlangen. Das gilt auch, wenn der Vermieter Umbauarbeiten in der Wohnung nach Auszug des Mieters plant. (OLG Koblenz, Az. 10 U 832/12)

Ist die formularvertragliche Renovierungsklausel wegen starrer Fristen unwirksam, kann durch eine ergänzende individuelle Vereinbarung kein Teil der unwirksamen Klausel wieder wirksam werden. (LG Frankenthal, Az. 2 S 173/14)

Wird keine Renovierungspflicht für das laufende Mietverhältnis vereinbart, sondern allein eine Verpflichtung zur Endrenovierung bei Auszug, ist diese Klausel unwirksam. Eine solche Klausel stellt für den Mieter eine unzumutbare Benachteiligung dar, weil sie unabhängig von der letzten Renovierung und dem Zustand der Mieträume die Endrenovierung verlangt. Unerheblich ist hierbei, dass die Wohnung in einwandfrei renoviertem Zustand an den Mieter bei Einzug übergeben wurde. (BGH, Az. VIII ZR 316/06, aus: GE 2007, S. 1588)

Die mietvertragliche Abwälzung der Schönheitsreparaturen ist unwirksam, wenn im Mietvertrag neben einem unbedenklichen Fristenplan zusätzlich eine Endrenovierungsklausel steht, wodurch der Mieter verpflichtet wird, bei Auszug alle Fenster, Türen und Decken weiß zu streichen. Der hiermit eintretende Summierungseffekt macht die gesamte Übernahme der Schönheitsreparaturen unwirksam. (LG Berlin, Az. 64 S 394/05, aus: GE 2006, S. 1039)
Anmerkung: Nebenbei wurde damit auch herausgestellt, dass "*weiß*" nicht der alleinige Farbton ist.

Eine Formularklausel im Mietvertrag, wonach der Mieter bei Beendigung des Mietverhältnisses die Wohnung „*nach Weisung des Vermieters… in fachgerecht renoviertem Zustand… weiß gestrichen zu übergeben*“ hat, ist eine unzumutbare Benachteiligung des Mieters und macht die gesamte Abwälzung der Renovierung auf den Mieter unwirksam. (AG Dortmund, Az. 425 C 278/14, aus: GE 2014, S. 1371)

Eine Formularklausel im Mietvertrag, wonach der Mieter während des laufenden Mietverhältnisses Schönheitsreparaturen auszuführen habe, dabei auch alle Versorgungsleitungen und Fenster zu streichen habe, ohne bei den Fenstern zu klären, ob nur innen oder auch außen, liegt ein unzulässiges „*Übermaßgebot*“ vor und macht die gesamte Abwälzung der Schönheitsreparaturen auf den Mieter unwirksam. (AG Hamburg, Az. 49 C 150/22)

Ist der Mieter verpflichtet, „*die Schönheitsreparaturen in regelmäßigen Abständen auszuführen*“, wobei „*die Fristen für die Ausführung von Schönheitsreparaturen ... im Allgemeinen für Küchen, Bäder und Duschen drei Jahre, für Wohn- und Schlafräume, Flure, Dielen und Toiletten fünf Jahre und für sonstige Nebenräume sieben Jahre*“ betragen, liegt keine unwirksame Vereinbarung vor, weil durch die Formulierung „*im Allgemeinen*“ kein starrer Fristenplan vereinbart wurde. (BGH, Az. VIII ZR 230/03)

Ist der Mieter verpflichtet, während des Mietverhältnisses ordnungsgemäß nach Ablauf der „*üblichen Fristen*“ Schönheitsreparaturen auszuführen („*Küchen/Bäder: 3 Jahre, Wohn- und Schlafräume: 4-5 Jahre, Fenster/Türen/Heizkörper: 6 Jahre*“), so liegt ein starrer Fristenplan vor, der gemäß § 307 Abs. 1 BGB unwirksam ist. (BGH, Az. VIII ZR 152/05, aus: WuM 2006, S. 308; BGH, Az. VIII ZR 106/05)

© Copyright Harald Grzegorzewski

Anmerkung: Mit zusätzlichen Formulierungen wie „*in der Regel*“, „*regelmäßig*, „*im Allgemeinen*“ und Abhängigkeit der Fristen vom Abnutzungsgrad der Mieträume läge kein starrer Fristenplan vor, wie die nachfolgenden Urteile zeigen.

Ein starrer Fristenplan liegt vor, wenn im Vertrag die Fristen allein durch Angabe der Jahre für die Renovierungszeiträume bezeichnet sind und zusätzliche Formulierungen wie "*in der Regel*" oder "*im Allgemeinen*" fehlen und dadurch für den Mieter keine Anpassung der Renovierungszeiträume an die tatsächliche Abnutzung und den daraus resultierenden Renovierungsbedarf erkennbar ist. Daran ändern auch die anderen Hinweise nichts, wonach der Mieter zu einer "*Anfangsrenovierung nicht verpflichtet*" ist, die "*Renovierungsfristen mit Beginn des Mietverhältnisses zu laufen*" beginnen und "*die erforderlichen Schönheitsreparaturen*" nach "*Beendigung des Mietverhältnisses ... unter Berücksichtigung des vereinbarten Fristenplanes ... nach (dem) Grad der Abnutzung oder Beschädigung ... auszuführen*" sind. Entscheidend ist das Fehlen von Formulierungen wie "*in der Regel*" oder "*im Allgemeinen*", wodurch die Fristen "*flexibel*" werden und sich nach dem "*tatsächlichen Renovierungsbedarf*" richten. Und mit der unwirksamen Vertragsklausel wird die gesamte Renovierungsverpflichtung unwirksam, mithin auch eine mit den Fristen im Zusammenhang stehende Quotenklausel. (BGH, Az. VIII ZR 178/05, aus: GE 2006, S. 6399)

Neben einem Fristenplan für Schönheitsreparaturen kann eine Verpflichtung zur Endrenovierung, die spätestens zum Ende des Mietverhältnisses fällig wird, vereinbart werden, wenn diese Endrenovierung sich auf den Abnutzungszustand unter Berücksichtigung der inzwischen abgelaufenen Fristen bezieht und nur Beseitigung dieser Abnutzung oder Beschädigung verlangt. (BGH, Az. VIII ZR 185/03)
Begründung: Durch eine solche Vereinbarung wird der Mieter nicht unangemessen benachteiligt, weil keine vollständige Endrenovierung ohne Rücksicht auf die seit Mietbeginn oder der letzten Renovierung verstrichenen Fristen verlangt wird.

Keine starren Fristen liegen vor, wenn trotz der Vereinbarung "*Schönheitsreparaturen... spätestens nach Ablauf folgender Zeiträume auszuführen*" je nach "*Zustand der Wohnung*" eine Verlängerung der Renovierungsfristen vom Vermieter gewährt bzw. Verkürzung verlangt werden kann. Die Fristen erhalten dadurch nur allgemeinen Orientierungscharakter, und der Renovierungsbedarf hängt nicht ausschließlich von den Fristen, sondern vom Zustand der Räume ab. (LG Berlin, Az. 62 S 163/04, aus: GE 2005, S. 127)
Anmerkung: Das Gericht ließ erkennen, dass der Vermieter eine Verkürzung nur verlangen kann, wenn er substantiiert den Zustand der Räume beschreibt und die Erforderlichkeit der Arbeiten vorträgt.

Werden die Fristen von 3 Jahren für Bad und Küche, 5 für die Wohn- und Schlafräume und 7 Jahre für die Nebenräume in der Weise vereinbart, dass die Renovierung je nach tatsächlichem Zustand der Räume vom Vermieter "*nach billigem Ermessen*" verlängert oder verkürzt werden kann, so liegt keine starre Fristenregelung und keine unangemessene Benachteiligung des Mieters vor. Auch dann nicht, wenn das Streichen der Fenster, Türen, Versorgungsleitungen und Heizkörper schon alle 4 Jahre stattfinden soll. (BGH, Az. VIII ZR 48/04, aus: GE 2005, S. 427)

Kein starrer Fristenplan liegt vor, wenn formularmäßig vereinbart wird, "*in der Regel in Küchen, Bädern und Toiletten spätestens nach drei Jahren, in Wohnräumen, Schlafräumen, Dielen... spätestens nach fünf Jahren und in sonstigen Räumen ... spätestens nach sieben Jahren*" zu renovieren und die Fristen erst "*ab Mietbeginn*" zu laufen beginnen; denn "*in der Regel*" bedeutet, dass bei normaler Abnutzung der Räume die Renovierung in den genannten Fristen vorzunehmen sind und bei einer geringeren Abnutzung erst nach längeren Fristen eine Renovierung zu erfolgen hat. (BGH, Az. VIII ZR 351/04, aus: GE 2005, S. 1347)

Kein starrer Fristenplan liegt vor, wenn „*Schönheitsreparaturen während der Mietzeit regelmäßig nach Ablauf folgender Zeiträume seit Mietbeginn oder nach Durchführung der letzten Schönheitsreparaturen in Küchen, Bädern und Duschen, alle 3 Jahre, in Wohn- und Schlafräumen, Fluren, Dielen und Toiletten, alle 5 Jahre, in anderen Räumen alle 7 Jahre“* auszuführen sind und „*von den genannten Fristenzeiträumen abgewichen werden (kann), wenn der Zustand der Mieträume die Einhaltung dieser Frist nicht erfordert.*“ Durch die Formulierung „*regelmäßig*“ und der zulässigen Abweichung von den Fristen nach oben liegt ein „*flexibler Fristenplan*“ vor, der nicht zu beanstanden ist. (BGH, Az. VIII ZR 143/06, aus: GE 2007, S. 1622)

© Copyright Harald Grzegorzewski

Die Formulierung „*regelmäßig*“ im Zusammenhang mit Renovierungsfristen stellt keinen starren, sondern einen „*flexiblen Fristenplan*“ und damit eine wirksame Renovierungsvereinbarung dar. (BGH, Az. VIII ZR 192/11, aus: GE 2012, S. 821)
Anmerkung: Mit diesem Hinweisbeschluss und Bekräftigung seiner Rechtsprechung verwirft der BGH die Rechtsauffassung des KG Berlin, wonach „*regelmäßig*“ ein starrer Fristenplan sei (Az. 8 U 135/07)

Ist im Mietvertrag vereinbart, dass "*grundsätzlich*" nach bestimmten Fristen zu renovieren ist, so liegen keine starren Fristen vor; denn das Wort "*grundsätzlich*" bedeutet nicht zwangläufig nach Ablauf der Fristen renovieren zu müssen, sondern beinhaltet Ausnahmen, die sich z. B. auf den Zustand der Mieträume beziehen und daran den konkreten Renovierungsbedarf messen. Wurde die Wohnung unrenoviert übernommen, beginnen die Fristen erst ab Mietbeginn zu laufen. (LG Berlin, Az. 64 S 430/05, aus: GE 2006, S. 449)
Anmerkung: Für das Amtsgericht Berlin Wedding bedeutet „*grundsätzlich*“ das Vorhandensein starrer Fristen und macht die gesamte Renovierungsvereinbarung unwirksam. Ausdrücklich wird die Auffassung des LG Berlin abgelehnt mit dem Hinweis, dass ein Grundsatz „*laut Duden*“ keine Auslegung und Abweichung zulasse und „*ohne Ausnahme*“ gelte.

Hat der Vermieter die Abwälzung der Schönheitsreparaturen und Kleinreparaturen auf den Mieter in einer Klausel formuliert, so sind beide Regelungen getrennt zu prüfen und zu behandeln. Und ist die Teilregelung über die Kleinreparaturen unwirksam, wird nicht die gesamte Klausel unwirksam, sondern bleibt eine korrekte Regelung über die Schönheitsreparaturen weiterhin wirksam. (OLG Bayern, Beschluss vom 12.05.1997, aus: WuM 1997, S. 362)

Enthält der Mietvertrag eine formularmäßige Abwälzung der Schönheitsreparaturen auf den Mieter ohne starren Fristenplan, lässt die Fristen erst ab Mietbeginn laufen und verlangt die Renovierung "*in der Regel*" nach Ablauf dieser Fristen, so dass die Möglichkeit besteht, die "*tatsächlichen Renovierungs-intervalle an das objektiv Erforderliche*" anzupassen, ist gegen diese Klausel nichts einzuwenden. Ebenso unbedenklich ist eine individuelle Vereinbarung über eine teilweise Endrenovierung in demselben Vertrag durch handschriftlichen Zusatz, indem der Mieter sich verpflichtet, bei Auszug alle "*Tapeten zu entfernen*" und Decken und Wände weiß zu streichen. Werden beide Teilvereinbarungen aber nicht separat betrachtet, sondern inhaltlich zusammengefasst, so tritt ein "*Summierungseffekt*" ein, der den Mieter insgesamt unangemessen benachteiligt und die Unwirksamkeit der Verpflichtung zu Schönheitsreparaturen zur Folge hat. (BGH, Az. VIII ZR 163/05, aus: GE 2006, S. 706)

Enthält der Mietvertrag eine Formulierung, wonach „*Schönheitsreparaturen… regelmäßig auszuführen*“ sind, sofern „*das Aussehen der Wohnräume mehr als nur unerheblich durch den Gebrauch beeinträchtigt ist*“ und werden Fristen vorgeschlagen, wonach Bad und Küche alle 3 Jahre, Nebenräume alle 7 Jahre und Fenster, Türen, Heizkörper und Rohre alle 6 Jahre renoviert werden sollten, sofern auch hier „*das Aussehen mehr als nur unerheblich durch den Gebrauch beeinträchtigt ist*“, liegt keine unzumutbare Belastung des Mieters vor; weil die Renovierungspflicht abgewendet werden kann, indem der Mieter den Nachweis erbringt, dass keine Renovierung erforderlich ist. (BGH, Az. VIII ZR 242/13)

Ist formularvertraglich die Abwälzung der Schönheitsreparaturen auf den Mieter in einer Form vereinbart, gegen die nichts einzuwenden ist, weil kein starrer Fristenplan vorliegt, so wird die Abwälzung dennoch unwirksam, wenn er bei Auszug vor Fristablauf nach "*festgelegten Prozentsätzen*", die sich an den Fristen orientieren, die "*Renovierungskosten für den Abnutzungszeitraum*" dem Vermieter vorstrecken soll. (BGH, Az. VIII ZR 52/06, aus: GE 2006, S. 1542)
Anmerkung: Hier wurde vereinbart, dass der Mieter nach einer Nutzungsdauer von über zwei, aber noch unter drei Jahren für Bad und Küche 66 %, für die Wohn- und Schlafräume 40 % und für die sonstigen Nebenräume 42,85 % der Renovierungskosten dem Vermieter zu zahlen habe. Durch diese Formulierung erlangen die Fristen starren Charakter.

Wurden durch die Formulierung „*im Allgemeinen*“ sogenannte „*weiche Renovierungsfristen*“ vereinbart, so wird die wirksame Abwälzung der Schönheitsreparaturen auf den Mieter wieder unwirksam, wenn er „*nach Beendigung der Mietzeit die Wohnung renoviert... zu übergeben*“ hat. (AG Berlin Tempelhof-Kreuzberg, Az. 4 C 124/06, aus: GE 2007, S. 523)

© Copyright Harald Grzegorzewski

Ist die mietvertragliche Vereinbarung über Schönheitsreparaturen wegen starrer Fristen oder starrer Bestimmung zur Endrenovierung unwirksam, so bleibt eine nachträgliche „*individuelle Vereinbarung*“ über eine Endrenovierung im späteren Übergabeprotokoll wirksam und verpflichtet den Mieter bei Auszug (trotz starrer Fristen) die Wohnung renoviert zu übergeben. (BGH, Az. VIII ZR 71/08, aus: GE 2009, S. 321)
Anmerkung: Vereinbarungen über Schönheitsreparaturen in Mietverträgen sind unwirksam, weil sie nach § 307 BGB den Mieter unangemessen benachteiligen. Das gilt bei individuellen Vereinbarungen nicht. Allerdings werden „*individuelle Vereinbarungen*“ schnell zu „*vorformulierten Vertragsbedingungen*“ wenn sie mehrfach in gleicher Gestaltung mit gleichem Wortlaut verwendet werden. Dann gilt auch hier § 307 BGB und macht die nachträgliche zusätzliche „*Individualvereinbarung*“ unwirksam.

„*Starre Fristen*“ im Formularmietvertrag machen die gesamte Renovierungsklausel unwirksam. Übergibt der Mieter die Wohnung unrenoviert, kann kein Schadenersatz wegen unterlassener Schönheitsreparaturen geltend gemacht werden. (BGH, Az. VIII ZR 124/05; BGH, Az. VIII ZR 21/13)

Eine mietvertragliche Vereinbarung, wonach Schönheitsreparaturen bei Mietende durchzuführen sind, wenn „*ein Bedürfnis*“ danach besteht, ist wegen Unklarheit und unangemessener Benachteiligung des Mieters gemäß § 307 BGB unwirksam. (LG Halle, Az. 1 S 36/21, aus: GE 2021, S. 1005)

Vereinbarte Schönheitsreparaturen nach Ablauf fester Fristen und bei Beendigung des Mietverhältnisses unabhängig davon, wann die letzte Renovierung durchgeführt wurde, macht wegen starrer Fristen die gesamte Vereinbarung (hier in einem Gewerbemietvertrag) unwirksam. (OLG Düsseldorf, Az. I-24 U 63/15)

Ein flexibler Fristenplan im Mietvertrag stellt eine unangemessene Benachteiligung der Mieter dar und macht die gesamte Renovierungsklausel unwirksam. (LG Krefeld, Az. 2 S 26/20, aus: GE 2021, S. 1196)
Anmerkung: Damit geht das LG über die Rechtsprechung des BGH hinaus, wonach nur starre Fristenpläne zur Unwirksamkeit einer Renovierungsklausel führen würden.

siehe auch: **Kleinreparaturen**
siehe auch: **Mieterhöhung und unwirksame Schönheitsreparaturenklausel**
siehe auch: **Schönheitsreparaturen und Auszug des Mieters**
siehe auch: **Schönheitsreparaturen und einzelne Positionen:**
hier sind verschiedene Unterpunkte aufgelistet, z. B **... Farben der Türen und Wände**
siehe auch: **Schönheitsreparaturen und Mieterhöhung**
siehe auch: **Schönheitsreparaturen und nicht renovierte Wohnung**
siehe auch: **Schönheitsreparaturen und Quotenhaftung**
siehe auch: **Schönheitsreparaturen und Renovierungsfristen**
siehe auch: **Schönheitsreparaturen und Verjährung**
siehe auch: **Schönheitsreparaturen und Wohnungsmangel**

Schönheitsreparaturen und Rückforderung

siehe: **Schönheitsreparaturen und Schadenersatz**

Schönheitsreparaturen und Schadenersatz

Hat der Mieter in Unkenntnis der unwirksamen Renovierungsklausel eine vereinbarte Endrenovierung durchgeführt, kann er vom Vermieter Ersatz der Kosten verlangen, weil nicht mehr der Mieter, sondern allein der Vermieter die Vorteile aus der Renovierung nutzen kann. (LG Wuppertal, Az. 9 S 478/06)

Hat der Mieter Schönheitsreparaturen am Ende der Mietzeit in der Wohnung ausgeführt, obwohl die Vereinbarung über die Endrenovierung im Mietvertrag unwirksam ist, so haftet der Vermieter aus ungerechtfertigter Bereicherung und kann der Mieter vom Vermieter Ersatz der Renovierungskosten verlangen. (BGH, Az. VIII ZR 302/07)

Hat der Mieter in Unkenntnis der unwirksamen Renovierungsklausel die Schönheitsreparaturen in der Wohnung durchgeführt, kann er nur innerhalb von 6 Monaten ab Beendigung des Mietverhältnisses die

© Copyright Harald Grzegorzewski

Kosten ersetzt verlangen. Unerheblich für die kurze Verjährungsfrist ist die Frage, ob der Mieter seinen Anspruch auf gesetzliche Vorschriften des Mietrechts, auf mietvertragliche Vereinbarungen, auf eine Geschäftsführung ohne Auftrag oder auf ungerechtfertigte Bereicherung des Vermieters bezieht. (BGH, Az. VIII ZR 195/10, aus: GE 2011, S. 813)

Hat der Mieter trotz unwirksamer Renovierungsklausel die Schönheitsreparaturen in der Wohnung durchgeführt, kann er die Renovierungskosten vom Vermieter zurückverlangen. Die Verjährungsfrist für die Rückforderung beträgt 6 Monate ab Beendigung des Mietverhältnisses. (BGH, Az. VIII ZR 12/12, aus: GE 2012, S. 1031)
Anmerkung: Die 6-monatige Frist gilt auch, wenn der Mieter für die nicht geleistete Renovierung einen Abstand gezahlt hat und ihn vom Vermieter zurückverlangt.

Hat sich der Vermieter vertraglich zur Durchführung von Schönheitsreparaturen verpflichtet und dem Mieter nach 12 Jahren Mietzeit mitgeteilt, zukünftig die Schönheitsreparaturen auch durchführen zu wollen, und hat der Mieter dem entgegnet, die Wohnung lieber selbst zu renovieren und die Arbeiten auch „*fach- und sachgerecht*“ vorgenommen, kann der Mieter vom Vermieter Ersatz der Renovierungskosten verlangen. (BGH, Az. VIII ZR 224/13)

Hat der Mieter trotz unwirksamer Renovierungsklausel die Schönheitsreparaturen durchgeführt, kann er Schadenersatz nur für die Arbeiten verlangen, die zum Ende des Mietverhältnisses stattfanden, weil nur diese Schönheitsreparaturen vom Vermieter auch für eine Neuvermietung von Nutzen sind. (LG Berlin, Az. 63 S 318/14, aus: GE 2015, S. 918)

Hat der Mieter während des laufenden Mietverhältnisses Schönheitsreparaturen durchgeführt, obwohl die ihn verpflichtende mietvertragliche Klausel unwirksam ist, kann vom Vermieter kein Schadenersatz für die Kosten verlangt werden, weil nur der Mieter, aber nicht der Vermieter, daraus Vorteile erlangt hat. Eine ungerechtfertigte Bereicherung auf Seiten des Vermieters liegt nicht vor. (LG Berlin, Az. 63 S 318/14)
Anmerkung: Möglicherweise wäre Schadenersatz fällig gewesen, wären die Schönheitsreparaturen am Ende der Mietlaufzeit durchgeführt worden und hätte der Vermieter Vorteile bei der Weitervermietung daraus ziehen können, wie der BGH in einem Urteil ausführte (Az. VIII ZR 302/07).

siehe auch: **Schönheitsreparaturen und Verjährung**

Schönheitsreparaturen und Sozialamt

siehe: **Jobcenter und Mietwohnung**
siehe: **Schönheitsreparaturen und Kostenübernahme**

Schönheitsreparaturen und unwirksame Klausel

siehe: **Mieterhöhung und unwirksame Schönheitsreparaturenklausel**
siehe: **Schönheitsreparaturen und einzelne Positionen:**
hier sind verschiedene Unterpunkte aufgelistet, z. B **... Farben der Türen und Wände**
siehe: **Schönheitsreparaturen und nicht renovierte Wohnung**
siehe: **Schönheitsreparaturen und Renovierungsfristen**
siehe: **Schönheitsreparaturen und Quotenhaftung**

Schönheitsreparaturen und Verjährung

Haben Mieter und Vermieter vereinbart, dass der Mieter auf eigene Kosten Modernisierungen vornehmen darf und bei vorzeitigem Auszug aus der Wohnung vom Vermieter anteilig entschädigt wird, verjährt der Anspruch gemäß § 548 Abs. II BGB in 6 Monaten nach Beendigung des Mietverhältnisses. Wurde zusätzlich vereinbart, dass die Entschädigung spätestens 4 Monate nach Beendigung des Mietverhältnisses zu zahlen ist, so beginnt die sechsmonatige Verjährungsfrist erst nach Ablauf der 4 Monate zu laufen. (LG Berlin, Az. 67 S 52/00, aus: MM 3/03, S. 10)

© Copyright Harald Grzegorzewski

Lehnt der Mieter die Ausführung der vertraglich übernommenen Schönheitsreparaturen ab, so beginnt die sechsmonatige Verjährungsfrist nach § 548 Abs. 1 BGB zur Durchsetzung der Schadenersatzansprüche des Vermieters ab Rückgabe der Mietsache. (BGH, Az. VIII ZR 114/04, aus: GE 2005, S. 230)
Anmerkung: Während des noch laufenden Mietverhältnisses hat der Vermieter einen Erfüllungsanspruch auf Durchführung der Schönheitsreparaturen und kann gegebenenfalls auf Zahlung eines Vorschusses klagen.

Wird die Mietsache vor Ablauf des Mietvertrages zurückgegeben, beginnt die sechsmonatige Verjährungsfrist für Ersatzansprüche (für unterbliebene Schönheitsreparaturen, Verschlechterungen oder Veränderungen der Mietsache) ab dem Tag der Rückgabe der Mietsache. Das gilt insbesondere auch, wenn das Mietverhältnis erst später endet. (BGH, Az. VIII ZR 93/04, aus: GE 2005, S. 728; BGH, Az. VIII ZR 123/05, aus: GE 2006, S. 640)

Hat der Vermieter die Mietsache zurückerhalten, beginnt eine sechsmonatige Verjährungsfrist, in der Ersatzansprüche wegen Mängel an der Mietsache geltend gemacht werden können. „*Zurückerhalten*“ bedeutet nicht, dass der Mieter vorzeitig auszieht und dem Vermieter einfach die Schlüssel in den Briefkasten wirft. (BGH, Az. VIII ZR 8/11)
Anmerkung: Der BGH hob hervor, dass die Rücknahme der Wohnung in einem vereinbarten Übergabetermin zu erfolgen habe und nicht durch Klingeln an Haustür des Vermieters und überraschendem Angebot der Wohnungsschlüssel. Ein Vermieter ist nicht verpflichtet ist, die Mietsache jederzeit “*auf Zuruf*” zurückzunehmen. Im vorliegenden Fall wurde Monate später im Beisein von Mieter und Vermieter Abnahme und Übergabe der Mietsache durchgeführt, infolgedessen ab diesem Zeitpunkt die sechsmonatige Verjährungsfrist zu laufen begann.

Hat der Mieter Veränderungen an der Mietsache vorgenommen oder Schönheitsreparaturen unterlassen oder Beschädigungen herbeigeführt oder Gegenstände (und Unrat) zurückgelassen, hat der Vermieter sechs Monate Zeit ab Rückgabe der Mietsache, seine Ersatzansprüche gegen den Mieter durchzusetzen. Das gilt auch hinsichtlich Ansprüchen, die noch gar nicht entstanden sind, weil das Mietverhältnis vertraglich noch läuft. Entscheidend ist allein der Umstand, dass der Vermieter durch Rückgabe der Mietsache real in die Lage versetzt wird, sich ein genaues Bild von den Veränderungen, Mängeln und Verschlechterungen machen und seine Ansprüche (evtl. durch Feststellungsklage) geltend machen zu können. (OLG Düsseldorf, Az. I-10 U 46/06, aus: GE 2006, S. 1229; BGH, Az. VI ZR 259/04, aus: GE 2006, S. 1222)
Anmerkung: Als Verjährungsbeginn zählt die eindeutige Aufgabe der Mietsache durch Schlüsselrückgabe an den Vermieter, wodurch er die "*unmittelbare Sachherrschaft*" über die Mietsache gewinnt.

Die sechsmonatige Frist nach § 548 BGB zur Geltendmachung von Ersatzansprüchen wegen Veränderungen und Verschlechterungen der Mietsache ist gemäß § 203 BGB gehemmt, wenn zwischen Mieter und Vermieter über die Berechtigung der Ansprüche verhandelt wird. (AG Donaueschingen, Az. 31 C 38/04, aus: WuM 2004, S. 609)
Fall: Nach Beendigung des Mietverhältnisses und unterzeichnetem Abnahmeprotokoll entdeckte der Vermieter Mängel an der Mietsache und machte Ersatzansprüche geltend. Die Mieter baten schriftlich "*um Geduld*", weil sich ihr Anwalt im Urlaub befand. Aufgrund dieser Bitte durfte der Vermieter annehmen, über den Schadenersatzanspruch werde nach Rückkehr des Anwalts aus dem Urlaub verhandelt.

Die kurze Verjährungsfrist von 6 Monaten beginnt zu laufen, wenn der Mieter das Mietobjekt räumt und die Schlüssel in Briefkasten des Vermieters einwirft, der Vermieter die Schlüssel vorfindet und einbehält. Unerheblich ist, ob das Mietverhältnis angeblich zu einem späteren Kündigungsfristende noch weiterläuft und der Vermieter deswegen zur vorzeitigen Rücknahme der Mietsache nicht bereit ist. Entscheidend sind Besitzaufgabe durch den Mieter und Rückerhalt der Mietsache, infolgedessen der Vermieter die Mietsache hinsichtlich Veränderungen und Verschlechterungen untersuchen kann. (OLG Hamm, Az. 30 U 195/22)

Hat der Mieter im Beisein des Vermieters die Wohnung mit Schlüsseln dem Vermieter übergeben, so hat der Vermieter gemäß § 854 BGB die „*Sachherrschaft*“ und den Besitz über die Mietsache erlangt. Von diesem Zeitpunkt an läuft die sechsmonatige Verjährungsfrist, innerhalb derer der Vermieter seine

© Copyright Harald Grzegorzewski

Schadenersatzansprüche gegen den Mieter wegen unterlassener Schönheitsreparaturen oder Instandsetzungsarbeiten durchsetzen kann. Das gilt auch, wenn der Mieter einige Schlüssel zurückerhält, um die reklamierten Arbeiten selbst durchführen zu können oder nicht alle Schlüssel zurückgegeben hat. (OLG Düsseldorf, Az. I-24 U 111/06, aus: GE 2008, S. 265; OLG Düsseldorf, Az. I-24 U 7/07, aus: GE 2008, S. 867)
Anmerkung: Entscheidend ist nicht die Vollständigkeit der Schlüssel, sondern der Umstand, den Besitz an der Mietsache dem Vermieter übertragen und die Gelegenheit eingeräumt zu haben und den Zustand der Mietsache kontrollieren und prüfen zu können.

Die sechsmonatige Verjährungsfrist für Ansprüche des Vermieters gegenüber dem Mieter hinsichtlich Erfüllung der Instandsetzungsarbeiten bzw. Schadenersatz wegen Nichterfüllung der Instandsetzungsarbeiten beginnt mit Rückgabe der Mietsache zu laufen – unabhängig davon, ob ein Anspruch bereits konkret vorliegt. Wird innerhalb dieser 6 Monate Klage erhoben, ist die Verjährungsfrist gehemmt; denn Sinn der Hemmung ist, den Schuldner zu „*warnen*“, dass der Gläubiger „*durch aktives Betreiben*“ seinen „*Rechtsverfolgungswillen*“ deutlich macht und nichts unversucht lassen wird, seine vielleicht noch unvollständigen, aber grundsätzlich bestehenden Ansprüche durchzusetzen. (BGH, Az. XII ZR 12/13, aus: GE 2014, S. 313)

Schadenersatz wegen Mängeln an der Mietsache kann der Vermieter binnen 6 Monaten ab Rückgabe der Mietsache geltend machen. Unerheblich ist, ob er die neue Anschrift des Mieters kennt. Eine formularvertragliche Verlängerung der Verjährungsfrist ist unwirksam. (LG Bielefeld, Az. 22 S 100/14)

Die sechsmonatige Verjährungsfrist wird durch Zustellung eines Mahnbescheids gehemmt. Wichtig ist, dass im Mahnbescheid die Kosten für die Mangelbeseitigung „*individualisiert*“, also genau bezeichnet werden, und Ersatz der Kosten verlangt wird. Wurden die Mängel bereits in einem vorprozessualen Aufforderungsschreiben zur Mangelbeseitigung genau bezeichnet, genügt es im Mahnbescheid auf dieses Schreiben Bezug zu nehmen. (BGH, VIII ZR 46/07, aus: GE 2008, S. 404)
Anmerkung: Um den prozessualen Anforderungen zu genügen, sollten im Mahnbescheid alle Ansprüche einzeln und nach Merkmalen und Betrag getrennt aufgelistet werden, damit der Antragsgegner genau nachvollziehen kann, welcher Anspruch mit welcher Forderung auf welcher Grundlage geltend gemacht wird.

Haben Mieter und Vermieter einen gemeinsamen Begehungstermin vereinbart und wahrgenommen, beginnt die sechsmonatige Verjährungsfrist mit Ablauf dieses Termins. Zieht sich die Begehung wegen der Größe der Mietsache über mehrere Tage hin, ist der letzte Tag ausschlaggebend. Unerheblich ist für den Fristbeginn, dass Tage vorher bereits dem Hauswart Schlüssel für die Mietsache zurückgegeben wurden. (OLG München, Az. 5 U 3484/08, aus: GE 2010, S. 846)

Eine formularvertragliche Verlängerung der 6-monatigen Verjährungsfrist für Ersatzansprüche des Vermieters auf 12 Monate ist eine unangemessene Benachteiligung des Mieters und deswegen unwirksam. Stattdessen gilt die gesetzliche Frist von 6 Monaten ab Rückgabe der Mietsache gemäß § 548 Abs. 1 BGB. (BGH, Az. VIII ZR 13/17)

siehe auch: **Beschädigung der Mietsache**
siehe auch: **Kaution und Verjährung**
siehe auch: **Schönheitsreparaturen und laufendes Mietverhältnis**
siehe auch: **Schönheitsreparaturen und Renovierungsfristen**
siehe auch: **Schönheitsreparaturen und Schadenersatz**

Schönheitsreparaturen und Wohnungsmangel

Hat die Wohnung bauliche Mängel (z. B. abbröckelnden Putz, feuchte Wände usw.), so dass die Renovierung durch den Mieter nicht möglich oder nicht fachmännisch ausführbar ist, muss der Vermieter erst die baulichen Mängel beseitigen bevor die Renovierungspflicht des Mieters fällig ist. (KG Berlin, Az. 8 U 163/03, aus: GE 2004, S. 297)

siehe auch: **Abnahmeprotokoll und Schäden**
siehe auch: **Schönheitsreparaturen und laufendes Mietverhältnis**

© Copyright Harald Grzegorzewski

siehe auch: **Schönheitsreparaturen und Renovierungsfristen**
siehe auch: **Wasserschaden**

Schönheitsreparaturen und Zuschlag zur Miete

siehe: **Mietstruktur**

Schonfrist und Schonfristzahlung

siehe: **Kündigung und Schonfrist**
siehe: **Kündigung wegen Zahlungsverzug**
siehe: **Obdachlosigkeit und Mietübernahme**
siehe: **Räumungsklage**
siehe: **Sozialamt**

Schornstein

Im Rahmen seiner Verkehrssicherungspflicht muss der Vermieter die Schornsteine auf Standsicherheit regelmäßig überprüfen lassen. Hierzu genügt die Aussage des Schornsteinfegers nicht, weil er dafür weder zuständig noch sachkompetent ist. (AG Grevenbroich, Az. 11 C 115/99, aus: Tsp 13.10.2001, S. I 17)

Dringen aus dem Schornstein schädliche Immissionen, muss zum Schutz der Nachbarn der Schornstein erhöht werden. Bestandsschutz und die Reihenfolge, wann die Häuser gebaut wurden, sind hierbei unerheblich. (VG Gießen, Az. 8 E 2187)

Beim Betrieb einer modernen Gaszentralheizung muss der Schornstein nicht zwingend jedes Jahr gereinigt werden. Die in einigen Landeskehr- und Überprüfungsordnungen enthaltene jährliche Kehr- und Prüfpflicht ist unnötig und stellt eine unangemessene Benachteiligung des Vermieters dar. (OVG Rheinland-Pfalz, Az. 6 A 10105/05, aus: GE 2006, S. 333)
Anmerkung: In den Schornstein war ein senkrecht verlaufendes Edelstahlrohr eingezogen worden, dass durch Sichtkontrolle auf Verunreinigungen und Fremdkörper überprüft werden kann, weshalb die in der Verordnung enthaltene obligatorische Reinigung überflüssig und vom Schornsteinfeger nicht jährlich durchzuführen ist.

siehe auch: **Betriebskostenart: Schornsteinfeger**
siehe auch: **Grundstücksgrenze**
siehe auch: **Kellerbeleuchtung**
siehe auch: **Kohleofen**
siehe auch: **Streupflicht des Vermieters**

Schriftform bei Kündigungen

Die Kündigung bedarf der Schriftform. Ein Verzicht ist nicht möglich. Wird allerdings die Wohnung geräumt und werden alle Schlüssel dem Vermieter übergeben, so ist der Mieter nach Treu und Glauben gemäß § 242 BGB so zu stellen, als habe er mit Auszug und Schlüsselrückgabe ordentlich gekündigt. (LG Wuppertal, Az. 10 S 16/05, aus: WuM 2005, S. 585)
Anmerkung: Diese Ausnahme basiert auf dem Hintergrund, dass die Schriftform vor einer mündlichen und unüberlegten Kündigung schützen soll. Kündigt der Vermieter, hat er den Mieter mit dem Kündigungsschreiben über die Möglichkeit und Form und Frist des Widerspruchs gegen die Kündigung zu informieren. Diese Schutzfunktion wird gemäß Treu und Glauben nicht unterlaufen, wenn der Mieter die Wohnung freiwillig räumt, die Schlüssel zurückgibt und unmissverständlich zu erkennen gibt, das Mietverhältnis ordentlich bis zum Ablauf der Kündigungsfrist beenden zu wollen.

siehe auch: **Fristablauf und Vertragsfortsetzung**

Schriftform beim Mietvertrag

© Copyright Harald Grzegorzewski

Besteht der Mietvertrag aus einem Dutzend loser Blätter, verstößt das nicht gegen die Schriftform; denn gemäß § 126 BGB ist keine körperliche Verbindung der einzelnen Blätter der Urkunde notwendig, wenn sich deren Einheit aus fortlaufender Paginierung, fortlaufender Nummerierung der einzelnen Bestimmungen, einheitlicher graphischer Gestaltung, inhaltlichem Zusammenhang des Textes oder vergleichbaren Merkmalen zweifelsfrei ergibt. (BGH, Az. XII ZR 234/95, aus: NJW 1998, S. 58; BGH, Az. XII ZR 179/98)

Keine Probleme mit der Schriftform gibt es, wenn die Seiten mit der Heftmaschine zusammengefügt sind. (BGH, Az. XII ZR 55/97)

Für die Einhaltung der Schriftform eines Mietvertrages reicht auch bei einem Ursprungsvertrag die wechselseitige Bezugnahme der einzelnen Blätter (gedankliche Verknüpfung); eine körperliche Verbindung ist nicht erforderlich. (LG Berlin, Az. 62 S 595/96, aus: GE 1997, S. 1027)

Haben beide Mietparteien identische Vertragsformulare unterzeichnet, der Vermieter aber auf dem Exemplar für den Mieter neben seine Unterschrift einen handschriftlichen Vorbehalt hinzugesetzt, der auf einen Brief als festen Bestandteil des Vertrages verweist, so ist die Schriftform nicht mehr eingehalten, weil die beiden unterzeichneten Formulare nicht mehr übereinstimmen. Unerheblich ist dabei, ob der Vorbehalt wichtige oder geringfügige Änderungen betrifft. Der befristete Vertrag ist somit für unbestimmte Zeit geschlossen. (BGH, Az. XII ZR 179/98, aus: Tsp 20.10.2001, S. I 9)
Fall: Beide Parteien hatten einen auf 10 Jahre befristeten Gewerbemietvertrag geschlossen, der vom Mieter unterzeichnet und dem Vermieter zugeschickt wurde. Der Vermieter hatte ebenfalls unterschrieben, gleichzeitig dem Mieter einen Brief mit geringfügigen Vertragsänderungen zugeschickt und seiner Unterschrift unter dem Vertragsformular den Zusatz beigefügt, dass die Unterzeichnung "*nur gemäß unserem (letzten) Schreiben*" gilt. Der Mieter ist in die Gewerberäume eingezogen, hatte aber nie die Änderungen gegenüber dem Vermieter bestätigt. Somit lag kein formgerechter befristeter Mietvertrag zwischen beiden Parteien vor, sondern ein unbefristetes Mietverhältnis und der Mieter hatte das Recht, das Mietverhältnis mit dreimonatiger Kündigungsfrist vorzeitig zu kündigen.

Haben beide Parteien identische Exemplare des Mietvertrages, ist die Schriftform gewahrt, wenn die Unterschrift jeder Partei auf dem Exemplar der anderen Partei enthalten ist. Die nochmalige Gegenzeichnung jeder Partei auf dem eigenen Exemplar unter der Unterschrift der gegnerischen Partei ist nicht notwendig. Wurde nach Vertragsabschluss durch Briefwechsel der Mietvertrag erweitert (hier: Hinzunahme weiterer Mietflächen), so ist die Schriftform gewahrt, wenn 1. im Brief mit der Erweiterung beide Parteien bezeichnet sind und auf den ursprünglichen Mietvertrag Bezug genommen wird, wenn 2. der Briefinhalt erkennen lässt, dass neben der vorgenommenen Erweiterung die Bestimmungen des ursprünglichen Mietvertrages weiterhin gelten sollen und wenn 3. die eine Partei den Brief unterzeichnet und die andere Partei unter der Unterschrift die eigene Einverständniserklärung mit Unterschrift gesetzt hat. (BGH, Az. XII ZR 68/02, aus: GE 2004, S. 1163)

Weichen beide Exemplare des Mietvertrages an einer Stelle von einander ab, weil im Mieterexemplar eine Passage gestrichen ist, bleibt die Schriftform gewahrt und ist zu prüfen, ob bei gleichlautenden Mietverträgen mit anderen Mietern ebenfalls diese Passage gestrichen wurde. Ist nur auf dem einen Mieterexemplar die Streichung, gilt sie als nicht vorgenommen. (OLG Koblenz, Az. 5 U 1349/12)
Anmerkung: Die Frage, ob der Mieter nach Unterzeichnung beider identischen Exemplare die Streichung vorgenommen hat, blieb ungeklärt, weil der Vermieter genügend andere gleichlautende Verträge mit nicht gestrichener Passage vorlegen konnte.

Haben Mieter und Vermieter den schriftlichen Abschluss eines Mietvertrages vereinbart, der Vermieter beide Exemplare unterzeichnet und dem Mieter zugeschickt, aber kein vom Mieter unterzeichnetes Exemplar zurückerhalten, weil dieser (angeblich) beide Exemplare nie erhalten hat, so ist infolge des Formmangels kein Mietvertrag, sondern nur ein Nutzungsvertrag abgeschlossen worden, der ganz normal gekündigt werden kann. Auch durch den Umstand, dass der "*Mieter*" regelmäßig die vereinbarte Miete zahlte, ist kein Mietvertrag stillschweigend zustande gekommen. (LG Berlin, Az. 67 S 201/01, aus: GE 2003, S. 592)

Hat der Mietinteressent beide Vertragsformulare unterzeichnet und bekommt ein Exemplar vom Vermieter unterzeichnet zurück, in dem handschriftlich an der Stelle über die Wohnfläche ein Zusatz

© Copyright Harald Grzegorzewski

eingefügt wurde, so gilt die Abänderung als Ablehnung des ursprünglichen Vertragsangebotes und stellt gleichzeitig einen neuen Antrag durch den Vermieter dar, den der Mietinteressent annehmen oder ablehnen kann. Schweigen gilt als Ablehnung. Da der Mietinteressent die Wohnung vorher besichtigt und sein Interesse am Mietverhältnis bekundet hatte, ist gemäß § 139 2. Teilsatz BGB nicht der gesamte Mietvertrag ungültig, sondern nur die Vereinbarung über die Wohnfläche. (LG Berlin, Az. 65 S 338/05, aus: GE 2006, S. 973)

Hat der Mieter den Mietvertrag für den Vermieter unterzeichnet und der Vermieter ein gleichlautendes Exemplar für den Mieter unterzeichnet, ist gemäß § 126 II BGB die Schriftform gewahrt. (BGH, Az. XII ZR 129/16)

Soll ein zuvor beendetes Mietverhältnis zwischen den ursprünglichen Mietparteien fortgesetzt werden, reicht es aus und genügt der Schriftform, wenn beide Parteien in einem Schriftstück auf den Inhalt des vormals gültigen Mietvertrages konkret Bezug nehmen. Die Wiederholung des gesamten Textes ist überflüssig. (BGH, Az. XII ZR 75/98, aus: Tsp 3.11.2001, S. I 9)

Hat der Vermieter dem Mietinteressenten ein ausgefülltes Vertragsformular ohne Unterschrift zugeschickt, damit der Mieter das Formular unterzeichnet und an den Vermieter zurückschickt, so ist noch kein Mietvertrag zustande gekommen; denn das Vertragsformular ist kein Angebot des Vermieters, das der Mieter durch Unterschrift annimmt, sondern die Aufforderung zur Abgabe eines schriftlichen Antrags auf Abschluss eines Mietvertrages, der erst nach Unterzeichnung durch den Vermieter zustande kommt. Das gilt auch, wenn der Vermieter im Begleitschreiben zur Zahlung der Kaution und einer ersten Miete auffordert. (LG Berlin, Az. 67 T 207/05, aus: GE 2006, S. 259)

Wird ein mehrjährig befristeter Mietvertrag abgeschlossen, bedarf er der Schriftform. Ist hierbei eine GbR der Vertragspartner (hier: als Mieter), müssen alle Gesellschafter unterzeichnen, weil alle Gesellschafter die GbR gemäß § 709 Abs. 1 BGB gemeinsam vertreten. Vertritt abweichend von dieser Regelung ein Gesellschafter die GbR, muss zur Wahrung der Schriftform nach § 550 BGB mit seiner Unterschrift das Vertretungsverhältnis durch Zusatz zum Ausdruck kommen. Fehlt dieser Zusatz, liegt ein Mangel in der Form vor und ist kein befristeter Vertrag mit der GbR, sondern ein unbefristeter Vertrag mit dem einzelnen Gesellschafter zustande gekommen. (OLG, Düsseldorf, Az. I-24 U 46/05, aus: GE 2006, S. 445)

Wird ein auf 10 Jahre befristeter Mietvertrag mit einer GbR abgeschlossen, müssen alle Gesellschafter den Vertrag unterzeichnen. Unterzeichnet nur ein Gesellschafter, muss seine Vertretungsmacht für die anderen Gesellschafter vorliegen. Fehlt eine Unterschrift oder die Vertretungsmacht, so fehlt die für befristete Verträge notwendige Schriftform und ist nur ein unbefristeter Mietvertrag abgeschlossen worden, der jederzeit ordentlich gekündigt werden kann. (OLG Hamm. Az. I-30 U 53/10)

Wird ein befristeter Mietvertrag mit einer GbR als Vermieter abgeschlossen, müssen alle Gesellschafter unterzeichnen. Unterzeichnet nur ein Gesellschafter ohne Hinweis bei der Unterschrift auf die Vertretungsbefugnis für die anderen Gesellschafter, ist die Schriftform nicht gewahrt mit der Folge, dass ein unbefristeter Mietvertrag abgeschlossen wurde und statt vereinbarter Kündigungsfrist die gesetzliche Kündigungsfrist gilt. (OLG Dresden, Az. 5 U 2077/23, aus: GE 2024, S. 795)

Wird bei einem befristeten Mietvertrag mit Verlängerungsoption von dieser Option Gebrauch gemacht, muss die Schriftform wie bei dem ursprünglichen Mietvertrag eingehalten werden, wenn die Verlängerung einen Zeitraum von über einem Jahr umfasst. Ein Fax genügt der Schriftform nicht, so dass die Verlängerungserklärung unwirksam und der befristete Vertrag mit Fristablauf beendet ist. (OLG Köln, Az. 22 U 105/05)

Wird beim befristeten Mietvertrag von der vereinbarten Verlängerungsoption Gebrauch gemacht, muss die Verlängerung als Nachtrag ebenfalls schriftlich abgefasst sein. Nicht notwendig ist die Wiedergabe der mietvertraglichen Inhalte, weil der Nachtrag keine selbständige neue Vereinbarung darstellt, sondern nur die Bestätigung der Verlängerung. (KG Berlin, Az. 8 U 130/12, aus: GE 2013, S. 808)

© Copyright Harald Grzegorzewski

Wurde im Gewerbemietvertrag keine Formvorschrift für die Verlängerungsoption vereinbart, kann der Mieter per Fax von der Option einseitig rechtswirksam Gebrauch machen. (KG Berlin, Az. 8 U 91/17, aus: GE 2017, S. 1468
Anmerkung: Das Gericht wies darauf, dass durch die Verlängerung kein neuer Mietvertrag zustande komme

Wesentliche Abweichungen vom schriftlichen Mietvertrag bedürfen ebenfalls der Schriftform. Werden sie nur „*mündlich bzw. konkludent*“ vorgenommen, ist die für befristete Mietverträge erforderliche Schriftform nicht mehr gewahrt und aus dem befristeten Mietverhältnis ein unbefristetes Mietverhältnis geworden, das unter Einhaltung der gesetzlichen Kündigungsfristen gekündigt werden kann. (BGH, Az. XII ZR 198/05, aus: GE 2008, S. 803)
Fall: Ein Gewerbemietverhältnis wurde auf 12 Jahre befristet und würde sich automatisch um drei Jahre verlängern, wenn nicht 12 Monate gekündigt wird. In dieser Zeit wurde die vereinbarte Fälligkeit der Mietzahlung von quartalsweise auf monatlich umgestellt. Weil diese vertragswesentliche Änderung nicht schriftlich erfolgte, wurde aus dem befristeten Mietverhältnis ein unbefristetes Mietverhältnis und konnte mit gesetzlicher Kündigungsfrist gekündigt werden.

Mündliche Änderungen wesentlicher Teile des befristeten (Gewerbe-)Mietvertrages (hier zur Laufzeit und Verlängerungsoption), die zwar niedergeschrieben, aber nicht mehr unterzeichnet werden, machen aus dem befristeten Mietverhältnis ein unbefristetes Mietverhältnis, das ordentlich unter Einhaltung der gesetzlichen Fristen nach § 580 a II BGB gekündigt werden kann. (KG Berlin, Az. 8 U 164/15)

Um die Schriftform zu wahren, müssen Nachträge, Ergänzungen und Zusatzvereinbarungen zum bestehenden Mietvertrag „*zur Wahrung der Urkundeneinheit*“ einen eindeutigen und zweifelsfreien Bezug zum bestehenden Mietvertrag aufweisen. Ohne diesen erkennbaren Bezug ist die Schriftform nicht gewahrt und macht aus dem gesamten Zeitmietvertrag einen normalen Mietvertrag mit üblichen gesetzlichen Kündigungsfristen. (BGH, Az. XII ZR 89/06, aus: GE 2008, S. 805)

Ist beim Mietvertrag Schriftform vereinbart oder gesetzlich vorgeschrieben, gilt das auch für geringfügige Mieterhöhungen, weil Miete beim Mietvertrag „*per se*“ einen „vertragswesentlichen Punkt“ darstellt und somit auch „marginale“ Mieterhöhungen nicht unwesentlich sind. (BGH, Az. XII ZR 114/14, aus: GE 2016, S. 189)
Anmerkung: Bei einem befristeten Mietvertrag, der gemäß § 550 BGB Schriftform verlangt, war die Miete um 20 € auf 1.370 € erhöht worden – eigentlich nur unwesentlich, doch wegen der grundsätzlichen Bedeutung der Miete von wesentlicher Bedeutung. Zur Begründung der Wesentlichkeit wurde u. a. auf die fristlose Kündigung bei Mietrückständen verwiesen, deren Höhe auch durch Summierung von Kleinbeträgen erreicht werden kann.

Um die Schriftform zu wahren, darf weder über noch neben dem Vertrag unterzeichnet werden. (BGH, Az. XI ZR 71/91)
Anmerkung: Wird unter dem Vertrag unterzeichnet und darunter handschriftlich noch eine Zusatzvereinbarung gesetzt, muss diese Zusatzvereinbarung erneut abschließend unterzeichnet werden.

Eine gescannte Unterschrift unter dem Vertrag entspricht nicht der Schriftform und macht die Willenserklärung unwirksam. (LAG Köln, Az. 13 Sa 1571/00). Das gilt auch, wenn die Unterschrift durch einen Stempel erfolgt. (LAG Hessen, Az. 10 Sa 961/06)

Wird der Mieter durch mehrere Personen in Gesamtvertretungsmacht vertreten, müssen den Vertrag auch alle vertretungsbefugte Personen unterzeichnen. Unterschreibt nur eine Person und lässt in seiner Unterschrift keine Bevollmächtigung für die anderen Personen erkennen, ist die Schriftform nicht gewahrt und kein Vertrag zustande gekommen. (BGH, Az. XII ZR 86/07, aus: GE 2010, S. 53)

Wird der Mietvertrag durch mehrere Personen abgeschlossen (hier: ein Ehepaar auf Mieterseite und dem Verwalter auf Vermieterseite), muss der Vertrag von allen Personen unterzeichnet werden. Unterzeichnet nur der Ehemann, kann aus der seiner Unterschrift nicht abgeleitet werden, gleichzeitig auch rechtswirksam für seine Ehefrau in Vertretung unterschrieben zu haben. Die Vertretungsmacht muss eindeutig aus der Urkunde (hier: dem Mietvertrag) hervorgehen. (VerfGH Berlin, Az. 8/10, aus: GE 2012, S. 121)

© Copyright Harald Grzegorzewski

Anmerkung: Im vorliegenden Fall wurde ein Kündigungsverzicht wegen Eigenbedarf vereinbart, dessen erforderliche Schriftform nicht gewahrt wurde, weil die Unterschrift der Ehefrau fehlte, so dass der Kündigungsverzicht unwirksam war. Der Verfassungsgerichtshof verwarf hiermit ein entgegengesetzt lautendes Urteil des Landgerichts Berlin.

Zur Wahrung der Schriftform bei einer GmbH als Vertragspartei ist unerheblich, ob der Unterzeichnende mit oder ohne Vertretungszusatz seine Unterschrift leistet, sofern im Kopf des Vertrages die GmbH genannt ist. Das gilt auch, wenn der Unterzeichnende kein in der Satzung genannter Geschäftsführer, sondern eine weitere Person ist. (BGH, Az. XII ZR 121/05, aus: GE 2007, S. 1481)
Anmerkung 1: Ist der Unterzeichnende als Geschäftsführer nicht allein vertretungsbefugt oder hat der Unterzeichnende als Dritter keine Vollmacht der Geschäftsführer, bedarf der Vertrag zur Wirksamkeit noch der nachträglichen Genehmigung durch den oder die Geschäftsführer.
Anmerkung 2: Bei einer GbR muss zur Wahrung der Schriftform von allen Geschäftsführern der Vertrag unterzeichnet werden oder der Alleinunterzeichnende mit eindeutiger Bevollmächtigung zum Ausdruck bringen, für die anderen Geschäftsführer unterzeichnen zu dürfen.

Zur Wahrung der Schriftform bei einer Aktiengesellschaft als Vertragspartei ist nicht notwendig, dass der Unterschrift des Vorstandsmitglieds ein Vertretungszusatz hinzugefügt wird. Und ob das Vorstandsmitglied allein vertretungsbefugt ist oder nur zusammen mit dem anderen Vorstandsmitglied, ist nicht für die Schriftform, sondern für die Frage entscheidend, ob der Vertrag rechtswirksam zustande gekommen ist. (KG Berlin, Az. 8 U 193/06, aus: GE 2007, S. 1483)

siehe auch: **Erbengemeinschaft**
siehe auch: **Fristablauf und Vertragsfortsetzung**
siehe auch: **Mieterhöhung und Hausverwaltung**
siehe auch: **GbR als Mieter**
siehe auch: **Mietvertrag und Textform**
siehe auch: **Mietvertrag und Unterschrift**
siehe auch: **Schriftformklausel**
siehe auch: **Zeitmietvertrag**

Schriftformklausel

Eine Schriftformklausel im Gewerbemietvertrag, wonach Änderungen der Schriftform bedürfen, kann stillschweigend aufgehoben werden, indem beide Vertragsparteien eine mündliche Vereinbarung vornehmen. (BGH, Az. XII ZR 351/99; LG Hamburg, Az. 316 O 53/02)

Mündliche Vereinbarungen gelten trotz einfacher Schriftformklausel im Formularvertrag, weil spätere Individualabreden Vorrang vor allgemeinen Geschäftsbedingungen haben. Die Klausel „*Nachträgliche Änderungen und Ergänzungen dieses Vertrages gelten nur bei schriftlicher Vereinbarung*“ kann durch mündliche Vereinbarung konkludent aufgehoben werden, wodurch die mündliche Vereinbarung rechtswirksam wird. (BGH, Az. XII ZR 312/02, aus: GE 2005, S. 1546)
Anmerkung: Im vorliegenden Fall ging es um einen standardmäßigen Gewerberaummietvertrag.

Haben Kaufleute im individuellen Gewerbemietvertrag eine doppelte Schriftformklausel vereinbart, kann sie nicht einfach konkludent durch eine mündliche Vertragsänderung aufgehoben werden. Nur wenn die formfreie Absprache klar erkennen lässt, dass eine mündliche Vereinbarung gelten soll, kann eine übereinstimmende Aufhebung der Schriftformklausel angenommen werden. (BGH, Az. VIII ZR 97/74)

Eine im Gewerbemietvertrag vereinbarte qualifizierte (doppelte) Schriftformklausel kann „*regelmäßig nur durch schriftliche Vereinbarung abgeändert*“ werden. Nur wenn beide Parteien mündlich eine vom Vertrag abweichende Vereinbarung treffen bzw. die von einer Vertragspartei durchgeführte Änderung von der anderen Vertragspartei unwidersprochen geduldet und beide Parteien sich über einen mehrmonatigen Zeitraum an die Vereinbarung halten, kann von einer „*konkludenten Aufhebung*“ ausgegangen werden. (BGH, Az. XII ZR 306/00)

© Copyright Harald Grzegorzewski

Die doppelte Schriftformklausel „*Änderungen und Ergänzungen bedürfen zu ihrer Wirksamkeit der Schriftform; das gilt auch für die Aufhebung der Schriftformklausel*", kann nicht einfach formfrei durch eine nachträgliche mündliche Vereinbarung aufgehoben werden. (LG Hamburg, Az. 316 O 53/02)

Die einfache Schriftformklausel in einem Gewerbemietvertrag kann mündlich aufgehoben werden. Die doppelte bzw. qualifizierte Schriftformklausel kann nur dann durch mündliche Vereinbarung aufgehoben werden, wenn beide Vertragsparteien es nachweislich ausdrücklich wollen. (KG Berlin, Az. 8 U 106/04)

Die doppelte Schriftformklausel im Gewerbemietvertrag kann nicht einfach durch eine mündliche Vertragsänderung aufgehoben werden. Zur Aufhebung bedarf es der klar erkennbaren Einigung der Vertragsparteien, dass die formfreie Absprache trotz Schriftformklausel gelten soll. (OLG Düsseldorf, Az. I-24 U 51/09)

Eine qualifizierte Schriftformklausel im Mietvertrag kann durch mündliche Vereinbarung nicht umgangen werden. Wird mündlich eine Senkung der Miete vereinbart und später wegen rückständiger Miete gekündigt, ist die Kündigung wirksam, weil die mündliche Vereinbarung unwirksam ist. (OLG Naumburg, Az. 9 U 38/12)

Eine doppelte (qualifizierte) Schriftformklausel im Individualvertrag ist wirksam und kann nicht durch anschließende mündliche Vertragsänderungen aufgehoben werden. (OLG Düsseldorf, Az. I-24 U 195/10, aus: GE 2011, S. 1680)

Die doppelte Schriftformklausel im Formularmietvertrag, die nicht nur für Vertragsänderungen die Schriftform vorschreibt, sondern auch für eine Änderungen der Schriftform selbst, erweckt den Eindruck, als könne sie nicht durch eine mündliche Individualvereinbarung abbedungen werden mit dem Ergebnis, keine mündlich verbindlichen Vereinbarungen treffen zu können. Eine solche Klausel widerspricht § 305b BGB, wonach individuelle Vereinbarungen möglich und gegenüber dem Formularvertrag vorrangig sind, benachteiligt den Wohnungsmieter in unzumutbarer Weise und ist deshalb unwirksam. (OLG Rostock, Az. 3 U 16/09)

Eine qualifizierte Schriftformklausel im Formularmietvertrag über Wohnraum, die sowohl für inhaltliche Vertragsänderungen als auch für eine Abänderung von der Schriftformanforderung die Schriftform vorsieht, verstößt gegen § 305b und § 307 BGB und ist deshalb unwirksam. (OLG Brandenburg, Az. 7 U 204/11, aus: GE 2012, S. 1375)

Die doppelte Schriftformklausel im Arbeitsvertrag, wonach Änderungen und Ergänzungen nur wirksam seien, wenn sie schriftlich erfolgen, und ein Abweichen von dieser Schriftformerfordernis ebenfalls der Schriftform bedarf, ist für den Arbeitnehmer unzumutbar und gemäß § 307 Abs. 1 BGB unwirksam und kann deshalb durch mündliche Vertragsvereinbarung aufgehoben werden. (BAG, Az. 9 AZR 514/07; BAG, Az. 9 AZR 382/07; LAG Düsseldorf, Az. 9 Sa 143/07)
Anmerkung: Obgleich es hier um Arbeitsverträge ging, dürfte diese rechtliche Wertung auch auf das Dauerschuldverhältnis Mietverträge über Wohnraum übertragen werden können, so dass mündliche Vereinbarungen als Individualvereinbarungen vor den Vertragsklauseln Vorrang haben. Wenn Vermieter und Wohnungsmieter mündlich eine Vertragsänderung vereinbaren, haben beide Parteien diese Vereinbarung gewollt und damit mündlich die doppelte Schriftformerfordernis aufgehoben

Die mündliche Verhandlung über eine Mietvertragsänderung (hier: Senkung der Miete) und der anschließende Fax-Versand der unterzeichneten Exemplare ist rechtswirksam trotz im Mietvertrag vereinbarter doppelter Schriftformerklausel; denn wenn beide Parteien verhandeln, Entwurf und unterzeichnete Exemplare per Fax übermitteln, ist der Wille zur Abänderung der Schriftformklausel übereinstimmend und klar erkennbar. (KG Berlin, Az. 12 U 13/09, aus: GE 2010, S. 412)

Eine mündliche Vereinbarung zwischen Mieter und Vermieter hat Vorrang vor den allgemeinen Geschäftsbedingungen im Mietvertrag trotz einfacher Schriftformklausel. Wird die Immobilie vererbt, geht mit dem Mietvertrag auch die mündliche Vereinbarungen auf den Erwerber über. (AG Vaihingen/Enz, Az. 1 C 217/16, aus: WuM 2017, S. 459)

siehe auch: **Mündliche Vereinbarungen**

© Copyright Harald Grzegorzewski

Schriftverkehr

Den Zugang empfangsbedürftiger Willenserklärungen des Vermieters (z. B. Abmahnung, Kündigung, Mieterhöhung, Modernisierungsankündigung) kann der Mieter nicht dadurch verhindern, indem er sein Namensschild vom Briefkasten entfernt oder den Briefkasten abmontiert. Im Rahmen eines mietvertraglichen Dauerschuldverhältnisses muss der Mieter den Zugang relevanter Post ermöglichen. Entfernen des Namensschildes oder des Briefkastens ist arglistige Vereitelung der technischen Empfangsmöglichkeit. Scheitert hieran die erste postalische Zustellung, ist der Vermieter im zweiten Versuch berechtigt, den Empfang durch Befestigung des Briefes am Schließblech der Wohnungstür zu ermöglichen. (LG Berlin, Az. 63 S 87/01, aus: GE 2002, S. 263)

Empfangsbedürftige Willenserklärungen wie Abmahnung, Kündigung, Mieterhöhung usw. müssen in den technischen Empfangsbereich des Mieters gelangen, üblicherweise per Postzustellung in den Briefkasten. Fristen beginnen mit Ablauf des Tages, an dem das Schriftstück empfangen wird und Kenntnis von seinem Inhalt genommen werden kann. Wird das Schriftstück allerdings nicht per Post, sondern durch Boten zugestellt oder eigenhändig eingeworfen, und findet der Einwurf erst mehrere Stunden nach der postüblichen Zustellzeit statt, so gilt erst der nächste Tag als Empfangstag, weil vom Mieter nicht verlangt werden kann, spät nachmittags oder abends noch einmal in den Briefkasten zu schauen. (LG Berlin, Az. 65 S 132/01, aus: GE 2002, S. 193)

Eine Willenserklärung, die gegenüber einem Abwesenden abzugeben ist, gilt zu dem Zeitpunkt als wirksam zugegangen, zu dem der Empfänger unter normalen Umständen die Möglichkeit hat, vom Inhalt Kenntnis zu nehmen. Eine tatsächliche Kenntnisnahme ist nicht erforderlich. (BGH, Az. XII ZR 214/00, aus: GE 2004, S. 614)

Wird die Kündigung per Einschreiben/Rückschein an die Postfachadresse des Vermieters geschickt, ist sie mit rechtzeitigem Einwurf in das Postfach wirksam zugestellt worden. Unerheblich ist, wann der Vermieter das Schreiben abholt und vom Inhalt Kenntnis erlangt. (AG Donaueschingen, Az. 11 C 200/07, aus: Tsp 27.12.2008, S. I 1)
Anmerkung: Vom Postfachinhaber kann erwartet werden, dass er sein Postfach genauso regelmäßig leert wie seinen Briefkasten.

Wer eine Fax-Nummer seinem Vertragspartner mitteilt und die Fax-Nummer überdies im Kopf eigener Briefbögen führt, muss sich entgegenhalten lassen, per Fax zugesandte Erklärungen auch empfangen zu haben. Mehr noch: Um empfangsbedürftige Willenserklärungen erhalten zu können, muss der Mieter den vorhandenen Briefkasten und sein angegebenes Fax-Gerät empfangsbereit halten. (KG Berlin, Az. 8 U 380/01, aus: GE 2002, S. 1559)

Wird eine empfangsbedürftige Willenserklärung per Einschreiben zugestellt und der Adressat vom Postzusteller nicht angetroffen und ein Benachrichtigungsschein im Briefkasten hinterlassen, gilt das Einschreiben als nicht zugegangen. Der Zugang des Benachrichtigungsscheins über die Niederlegung des Einschreibens bewirkt keinen Zugang und ersetzt keinen Zugang. (BGH, Az. VIII ZR 22/97)

Wird die Kündigung per Einschreiben mit Rückschein zugestellt und der Empfänger nicht angetroffen und ein Benachrichtigungsschreiben in den Briefkasten geworfen, ist die Kündigung nicht rechtswirksam empfangen worden und somit unwirksam; denn grundsätzlich ist niemand verpflichtet, mit dem Benachrichtigungsschein das beim Postamt hinterlegte Einschreiben abzuholen. Deswegen stellt der Einwurf des Benachrichtigungsscheins keinen rechtswirksamen Empfang dar; denn dem Benachrichtigungsschein können weder Absender noch Inhalt der Sendung entnommen werden. (KG Berlin, Az. 8 U 11/10)

Wird die Mieterhöhung per Einschreiben mit Rückschein versandt und, weil der Mieter nicht angetroffen wird, ein Benachrichtigungsschreiben zugestellt, liegt kein rechtswirksamer Empfang der Mieterhöhung vor, wenn das Einschreiben nicht beim Postamt abgeholt wird. (AG München, Az. 423 C 16401/13)

Wer aufgrund seiner vertraglichen Beziehungen mit wichtiger Post zu rechnen hat, muss dafür sorgen, dass ihn diese Post auch erreichen kann. (BGH, Az. XII ZR 164/03, aus: GE 2007, S. 1550)

© Copyright Harald Grzegorzewski

Anmerkung: Konkret heißt das, den Briefkasten bzw. das Postfach regelmäßig leeren; Einschreiben, die nicht zugestellt werden konnten, umgehend bei der Post abholen; bei eigener Abwesenheit einen Dritten bevollmächtigen, Post empfangen und öffnen zu dürfen.

Hat der Adressat eines Einschreibens aufgrund vorangegangener Auseinandersetzungen und Korrespondenz konkret mit einem Einschreiben rechnen müssen, kann eine Zugangsfiktion unterstellt werden, wonach im das Schreiben an dem Tag, wo eine Abholung möglich gewesen wäre, zugegangen ist. (LG Rheinland-Pfalz, Az. 10 Sa 949/00)

Gab es zwischen beiden Parteien Streit (hier: wegen einer ungerechtfertigten Eigenbedarfskündigung) und kündigt daraufhin der Mieter per Einschreiben, dass dem Vermieter am Wochenende nicht zugestellt werden kann, weswegen der Postzusteller einen Benachrichtigungsschein über die Hinterlegung des Einschreibens im Briefkasten hinterlässt, kann vom Empfänger (hier: der Vermieter) nach Treu und Glauben erwartet werden, dass er am nächsten Werktag (Montag) das Einschreiben abholt und vom Inhalt Kenntnis erlangt. Macht er das nicht und geht erst Tage später zur Post, ist einen fiktiver Zugang zu unterstellen, wonach das Schreiben ihm doch schon am Montag zuging. (LG Freiburg, Az. 3 S 317/03, aus: GE 2004, S. 1232)

Wird die empfangsbedürftige Willenserklärung als Übergabe-Einschreiben geschickt und, weil der Empfänger nicht angetroffen wird, beim Postamt hinterlegt, gilt die Erklärung erst als zugestellt, wenn das Einschreiben beim Postamt abgeholt wurde. Der Benachrichtigungsschein im Briefkasten ersetzt nicht die Zustellung. (OLG Düsseldorf, Az. I-24 U 143/03, aus: GE 2004, S. 424)
Fall: Eine Kündigung wurde als Übergabe-Einschreiben verschickt und beim Postamt hinterlegt, weil der Empfänger nicht anzutreffen war. Weil der Empfänger das Schreiben zu spät abholte, war die Kündigung nicht fristgemäß zugestellt worden und damit unwirksam. Zu spät abgeholt wurde, weil der Empfänger krankheitsbedingt an der Abholung verhindert war.
Anmerkung: Weil im obigen Fall der Kündigende den Empfänger mündlich schon vorab die Kündigung mitteilte und auf Anraten des Empfängers die schriftliche Kündigung nachholte, musste der Empfänger mit dem Zugang des Kündigungsschreibens rechnen und entsprechende Vorkehrungen in seiner Büroorganisation vornehmen, um einen rechtzeitigen Zugang zu ermöglichen. Weil er das unterließ, so das OLG, gilt die verspätete Abholung hier noch als rechtzeitige Zustellung.

Wird der Empfänger nicht in der Wohnung oder dem Geschäft angetroffen, kann das Schriftstück ersatzweise gemäß § 180 ZPO in den zur Wohnung bzw. zum Geschäft gehörenden Briefkasten eingelegt werden. Das gilt nicht bei Wohnungsmietern, wenn sie ihren „*räumlichen Lebensmittelpunkt an einem anderen Ort*“ als der Wohnung haben, z. B. durch Inhaftierung. Bei Gewerbemietern tritt durch Inhaftierung keine „*Verlagerung des Geschäftsortes*“ ein, so dass weiterhin ersatzweise durch Einwurf in den Briefkasten ordnungsgemäß zugestellt werden kann. BGH, Az. IV ZB 5/08, aus: GE 2008, S. 1126)
Fall: Der Geschäftsführer einer GmbH war inhaftiert und beantragte Wiedereinsetzung in den vorherigen Zustand, weil eine Urkunde mit Fristablauf in den Geschäftsbriefkasten eingeworfen wurde und ihn dadurch nicht erreichte.

Eine Zustellung (hier: Ersatzzustellung gemäß § 180 ZPO) durch Einwurf in den Briefkasten ist nicht erfolgt, wenn der Mieter die Mieträume vorher aufgegeben und sämtliche Namensschilder von der Klingel, dem Briefkasten und der Eingangstür entfernt hat. (BGH, Az. IX ZB 248/08, aus: GE 2010, S. 199)
Anmerkung: Im vorliegenden Fall ging es um eine Ersatzzustellung in den Briefkasten der Geschäftsräume des Unternehmers, weil eine persönliche Übergabe an den Unternehmer nicht möglich war. Da die Geschäftsräume vorher nach außen sichtbar aufgeben wurden, konnte eine Ersatzzustellung nicht wirksam stattfinden.

Wird eine empfangsbedürftige Willenserklärung (hier: Verlängerungserklärung eines Mietvertrages) am 31. Dezember nachmittags in den Briefkasten der gewerblich betriebenen Hausverwaltung eingeworfen, gilt als Zustellungsdatum erst der nächste Tag; denn nach „*Verkehrsanschauung*“ kann am Nachmittag eines Silvestertages in Büros nicht mehr mit Leerung des Briefkasten gerechnet werden. (BGH, Az. XII ZR 148/05, aus: NJW 2008, S. 843)
Anmerkung: Da der nachfolgende 1. Januar ein gesetzlicher Feiertag ist, findet die Zustellung rechtlich erst am darauffolgenden Werktag statt und somit zu spät, weshalb keine Vertragspartei bei relevanten

© Copyright Harald Grzegorzewski

Erklärungen wie Kündigungen oder optionsbedingten Vertragsverlängerungen „*bis zum letzten Drücker*“ warten sollten.

Findet der Einwurf der Betriebskostenabrechnung am 31.12. zwischen 12:00 und 13:00 Uhr statt, ist gemäß § 556 III BGB rechtzeitig und fristwahrend zugestellt worden und kann eine errechnete Nachzahlung verlangt werden. (AG Hamburg-St. Georg, Az. 921 C 37/05)

Ist dem Vermieter eine neue Wohnanschrift des Mieters bekannt, muss das Schriftstück (hier: eine Kündigung) auch an die neue Anschrift zugestellt werden. Erfolgt die Zustellung an die alte Anschrift, ist die Willenserklärung nicht rechtswirksam empfangen. (AG Berlin Charlottenburg, Az. 207 C 103/06)

Wird die Mieterhöhung in den defekten Briefkasten eingelegt, gilt sie als zugestellt, wenn der Mieter seit über einem Jahr über den defekten Briefkasten Post empfangen hatte. (AG Berlin Wedding, Az. 18 C 380/15)
Anmerkung: Plötzlich zu entgegnen, in den kaputten Briefkasten hätte der Brief nicht eingelegt werden dürfen, die Haustür stehe ständig offen und Fremde hätte jederzeit Zugriff auf eingelegte Post, ließ das Gericht nicht gelten.

siehe auch: **Form von Mietverträgen**
siehe auch: **GbR als Mieter**
siehe auch: **Kündigung und Zustellung**
siehe auch: **Mietvertrag und Unterschrift**
siehe auch: **Schriftform beim Mietvertrag**
siehe auch: **Schriftformklausel**

Schrottfahrzeuge

siehe: **Parkplatz bzw. Stellplatz**

Schuldanerkenntnis

Hat der Mieter (hier: ein Gewerbemieter) einen Mangel angezeigt und die Miete über Monate gemindert und bietet der Vermieter „*ohne Anerkennung einer Rechtspflicht und Präjudiz zum Zwecke einer einvernehmlichen Regelung der bestehenden Meinungsverschiedenheiten*“ eine Überprüfung des Mangels und die Bereitschaft an, den beeinträchtigten „*Bodenbelag im streitgegenständlichen Raum komplett auf eigene Kosten*“ auszutauschen, kann das Angebot nicht als Anerkenntnis einer Mangelbeseitigungspflicht ausgelegt werden. (BGH, Az. XII ZR 86/18)
Anmerkung: Zur Verdeutlichung hob der BGH hervor, dass die Frage, ob und welche Art von Schuldanerkenntnis vorliege, sich deshalb erübrige, weil ausdrücklich die Nichtanerkennung einer Rechtspflicht mitgeteilt wurde.

siehe auch: **Betriebskostenabrechnung und Nachforderung**
siehe auch: **Betriebskostenabrechnung und Wohnungsgröße**
siehe auch: **Rückgabe der Mietsache und Abnahmeprotokoll**

Schuldunfähiger Mieter

siehe: **Kündigung wegen Unzumutbarkeit**

Schwalbennester

siehe: **Mietminderung wegen ... Tauben und Fledermäuse**
siehe: **Naturschutz**

Schweigen des Vermieters und Genehmigung zur Untervermietung

siehe: **Untermieter und Genehmigung**
siehe: **Untermieter und Kündigung durch Mieter**

© Copyright Harald Grzegorzewski

siehe: **Untermieter und Kündigung durch Vermieter**

Selbstvornahme

siehe: **Mängel an der Mietsache und Mitteilungspflicht**
siehe: **Mängel an der Mietsache und Selbstvornahme**
siehe: **Mängel an der Mietsache und Verjährung**

Selbstmordgefahr

siehe: **Zwangsräumung**

Sex auf dem Balkon

siehe: **Kündigung wegen Unzumutbarkeit**

Shisha-Bar

siehe: Wettbüro

Sicherheitsdienst

siehe: **Doorman**
siehe: **Betriebskostenart: Wachschutz**

Sonderkündigungsrecht des Mieters

siehe: **Kündigung wegen Arbeitslosigkeit, Pflegefall**
siehe: **Mängel an der Mietsache und Sonderkündigungsrecht**
siehe: **Untermieter und Kündigung durch Mieter**

Sonnabend als Werktag

siehe: **Kündigung wegen verspäteter Mietzahlung**
siehe: **Kündigung und Fristberechnung**

Sonstige Betriebskosten

siehe: **Betriebskostenart: Dachrinnenreinigung**

Sozialbindung des Eigentums

siehe: **Kündigung wegen wirtschaftlicher Verwertung**

Sozialamt

Erklärt sich das Sozialamt bereit, die Miete für einen Mieter zu übernehmen, begründet das noch keinen Zahlungsanspruch beim Vermieter gegenüber dem Sozialamt. (OVG Münster, Az. 22 A 5519/98, aus: WuM 3/01, S. 119)

Trotz Übernahme der Mietzahlung durch das Sozialamt bleibt die Möglichkeit der fristlosen Kündigung wegen Zahlungsverzug bestehen, wenn das Sozialamt die rückständigen Mieten zu spät zahlt und der Mieter die Verspätung zu vertreten hat. (LG Berlin, Az. 64 S 334/00, aus: GE 2001, S. 552)
Fall: Einem Mieter wurde wegen hoher Mietrückstände fristlos gekündigt. Mit der Übernahmeerklärung durch das Sozialamt wurde diese Kündigung unwirksam. Weil keine Zahlung erfolgte, wurde erneut fristlos gekündigt. Einige Tage später erfolgte dann die Begleichung des gesamten Rückstands. Zu spät. Zwar hat der Mieter die Verspätung nicht verschuldet, aber zu vertreten. Die Kündigung bleibt gerechtfertigt.

© Copyright Harald Grzegorzewski

Trotz Erklärung zur Übernahme der Mietschulden und Verfahrenskosten bleibt die fristlose Kündigung wirksam, wenn das Sozialamt die Übernahme von der Bedingung abhängig macht, dass der Mieter in der Wohnung bleiben kann, der Vermieter aber nicht allein wegen Zahlungsverzug, sondern zusätzlich auch wegen Störung des Hausfriedens, Beleidigung der Mitmieter und Lärmbelästigung gekündigt hat und das Sozialamt mit seiner Bedingung diese weiteren Kündigungsgründe ausschließen möchte; denn der Anspruch auf Mietzahlung besteht unabhängig davon, ob andere Gründe eine Kündigung rechtfertigen, so dass es für den Vermieter nicht zumutbar ist, solange auf den Mietausgleich warten zu müssen bis ein vermutlich langwieriger Räumungsprozess wegen Störung des Hausfriedens zum Abschluss gekommen ist. (AG Hamburg Barmbek, Az. 813a C 151/03, aus: MieterJournal 2005, S. 11)

Übernimmt das Sozialamt nach erfolgter Kündigung die Mietzahlungen und stellt sie später wieder ein, kann der Vermieter das Mietverhältnis wegen Zahlungsverzug gemäß § 543 II Nr. 3 erneut fristlos kündigen. (VerfGH Berlin, Az. 63 A/02, aus: MM 5/03, S. 41)
Begründung: Der Mieter muss sich das Verschulden des Sozialamtes wie eigenes Verschulden anrechnen lassen. Allerdings kann die erneute Kündigung durch den Vermieter gegen Treu und Glauben verstoßen, wenn das Sozialamt den Mieter nicht rechtzeitig von der Einstellung der Mietzahlungen benachrichtigt hat mit dem Hinweis wieder selbst für die Miete aufkommen zu müssen.

siehe auch: **Jobcenter und Mietwohnung**
siehe auch: **Kündigung wegen Zahlungsverzug**
siehe auch: **Mietteilung**
siehe auch: **Mietzahlung**
siehe auch: **Obdachlosigkeit und Mietübernahme**
siehe auch: **Schönheitsreparaturen und Kostenübernahme**

Sozialhilfe und Wohnung

siehe: **Jobcenter und Mietwohnung**
siehe: **Mietteilung**
siehe: **Mietzahlung**
siehe: **Obdachlosigkeit und Mietübernahme**
siehe: **Sozialamt**

Sozialwohnung

siehe: **Mieterhöhung und Mietpreisbindung**

Sozialklausel und Räumungsklage

siehe: **Räumungsklage**

Speisekammer

siehe: **Modernisierung des Badezimmers**

Spielhalle

siehe: **Wettbüro**

Sperrmüll

siehe: **Auszug des Mieters und Hausrat**
siehe: **Betriebskostenart – Entrümpelung**

Spielplatz und Lärm

siehe: **Lärm … durch Kinder**

© Copyright Harald Grzegorzewski

siehe: **Mietminderung wegen … Lärm**
siehe: **Mietminderung wegen … Spielplatz**

Sprengwasser für Gärten als Betriebskosten

siehe: **Betriebskostenart: Be- und Entwässerung**

Staffelmiete

Liegt bei einem Staffelmietvertrag die erste Staffel unter einem Jahr, so dass die zweite Staffelmiete bereits vor Ablauf eines Jahres beginnt, so ist der gesamte Staffelmietvertrag unwirksam. Stattdessen gilt weiterhin die Eingangsmiete. (LG Berlin, Az. 64 S 187/99, aus: GE 1999, S. 1428; LG Berlin, Az. 61 S 372/99, aus: MM 9/00, S. 41)

Eine mietvertraglich vereinbarte Staffelmiete mit unbegrenzter Laufzeit, die gegen den alten § 10 Miethöhegesetz verstößt, ist nicht insgesamt unwirksam, sondern nur auf 10 Jahre begrenzt. (BGH, Az. VIII ZR 23/08, aus: GE 2009, S. 257)

Wurde eine Staffelmiete vereinbart und sinkt nachträglich die ortsübliche Vergleichsmiete unter eine später fällig werdende Mietstaffel, so bleibt die vereinbarte Mietstaffel gültig, wenn sie vorher bei Vertragsabschluss im Rahmen der zu diesem Zeitpunkt ortsüblichen Vergleichsmiete lag. (BGH, Az. XII ZR 8/00, aus: NZM 2002, S. 659)

Wurde eine Staffelmiete vereinbart (hier über 20 Jahre Laufzeit), sind Mieterhöhungen hinsichtlich ortsüblicher Vergleichsmiete unwirksam. Wurde im Mietvertrag eine „*Erhöhung gemäß §§ 558 – 559b BGB ausgeschlossen*“, kann auch keine Erhöhung im Rahmen einer Modernisierung durchgeführt werden. (LG Krefeld, Az. 2 S 52/14, aus: GE 2015, S. 975)

Eine Staffelmiete kann schon bei Vertragsabschluss für die Zeit nach der Mietpreisbindung vereinbart werden. Dem steht nicht entgegen, wenn die erste Staffel bereits während der Mietpreisbindung gelten soll, sofern die Mietstaffel die in der „*Förderzusage über die höchstzulässige Miete*“ gemäß § 28 Abs. 3 und 5 WoFG nicht übersteigt. Für die Zeit nach Ablauf der Mietpreisbindung ist die Staffelmiethöhe nicht begrenzt, sofern keine ordnungswidrige Mietpreisüberhöhung gemäß § 5 WiStG oder Mietwucher nach § 291 Abs. 1 Nr. 1 StGB vorliegen. (BGH, Az. VIII ZR 12/23)

Wurde im Mietvertrag eine Staffelmietvereinbarung getroffen und wurden im Fördervertrag zwischen den Land Berlin (vertreten durch die IBB) und dem Vermieter für den Förderzeitraum „*Mieterhöhungen*“ ausgeschlossen worden, betrifft der Ausschluss auch „*Staffelmieterhöhungen*“ für die Zeit während und nach der Mietpreisbindung. Weil beide Regeln nebeneinander für den Mieter unklar sind, ist die gesamte Staffelmietvereinbarung gemäß § 305c Abs. 2 BGB unwirksam. (LG Berlin II, Az. 67 S 291/23, aus: GE 2024, S. 400)

siehe auch: **Kündigungsverzicht**
siehe auch: **Verwirkung verschiedener Ansprüche**

Staffelmiete und Mieterhöhung

Vereinbaren Mieter und Vermieter im Rahmen ihres Staffelmietvertrages, dass die staffelgemäße Erhöhung in einem bestimmten Jahr ausfallen soll und wird diese Vereinbarung nicht schriftlich vorgenommen, so wird die gesamte Staffelmietvereinbarung von diesem Zeitpunkt an unwirksam. (LG Berlin, Az. 65 S 75/04, aus: Tsp 04.12.2004, S. I 1)

Wurde eine Staffelmiete vereinbart und vom Vermieter über Jahre hinweg versäumt, vom Mieter die höhere Miete gemäß Mietzinsstaffel zu verlangen, kann rückwirkend für die vergangenen Jahre die Mietdifferenz nachgefordert werden. Der Umstand, dass der Mieter eine inzwischen zu niedrige Miete jahrelang gezahlt hat und der Vermieter nichts dagegen unternahm, gilt nicht als stillschweigende Zustimmung zur Aufhebung der Staffelmiete. Nachgefordert werden kann allerdings nur, was gemäß der

© Copyright Harald Grzegorzewski

Regelverjährung von 3 Jahren noch nicht verjährt ist. (KG Berlin, Az. 12 U 320/01, aus: WuM 2004, S. 348)
Anmerkung: Wenn der Vermieter nach Eingang der zu niedrigen Miete zur Zahlung der höheren Miete gemäß Mitzinsstaffel auffordert, der Mieter aber weiterhin die zu niedrige Miete zahlt und der Vermieter nunmehr schweigt, kann sein Schweigen als Verzicht auf die Staffelmieterhöhung ausgelegt werden.

Starre Renovierungsfristen

siehe: **Schönheitsreparaturen und Mieterhöhung**
siehe: **Schönheitsreparaturen und Renovierungsfristen**

Stillschweigende Vertragsänderung

siehe: **Betriebskostenabrechnung und Betriebskostenarten**

Stillschweigende Vertragsfortsetzung

siehe: **Kündigungsverzicht**

Streitwert

Der Streitwert bei Wohnungsmängeln bemisst sich nach dem 3,5-fachen Minderungsbetrag für ein Jahr. (BGH, Az. VIII ZB 33/02, aus: GE 2003, S. 250)
Beispiel: Beträgt die Mietminderung monatlich 30 €, ergibt das einen Jahresbetrag von 360 €, mithin einen Streitwert von 1.260 €.

Hat der Mieter einen Mangel angezeigt und verklagt den Vermieter auf Mangelbeseitigung, so liegt der Streitwert beim 42-fachen des fiktiven Minderungsbetrages und nicht bei der Höhe der vermutlichen Reparaturkosten. (LG Berlin, Az. 63 T 97/01, aus: GE 2002, S. 192)

Wird Räumungsklage eingereicht, gilt als Streitwert (Berechnungsgrundlage für Anwalts- und Gerichtskosten) eine Jahresnettokaltmiete. (LG Heidelberg, Az. 5 T 34/02, aus: WuM 2002, S. 438; LG Rostock, Az. 2 T 147/02, aus: NZM 2002, S. 857)

Als Streitwert bei beantragter Räumung gilt eine Jahresnettokaltmiete. Betriebskostenvorauszahlungen bleiben unberücksichtigt. Nur bei Vereinbarung einer Bruttokaltmiete, in der pauschal die Betriebskosten enthalten sind, gilt die Bruttokaltmiete als Berechnungsgrundlage. (KG Berlin, Az. 12 W 46/05, aus: GE 2006, S. 188)

Der Streitwert des Räumungsbegehrens liegt gemäß § 41 Abs. 1, 2 Gerichtskostengesetz bei maximal dem zwölffachen der monatlichen Nettokaltmiete. Die Betriebskostenvorauszahlungen bleiben unberücksichtigt. Sind in der Monatsmiete die Betriebskosten als Pauschale enthalten, ist der zwölffache Wert dieser Miete anzusetzen. Wird, wie bei Gewerbemietern zulässig, die Nettokaltmiete zuzüglich Umsatzsteuer gezahlt, so ist dieser Betrag anzusetzen, weil die Umsatzsteuer nicht zu den Betriebskosten zählt. Liegt dem Verfahren ein Zeitmietvertrag zugrunde, ist nicht von 12 Monaten (als Multiplikator) auszugehen, sondern von dem Zeitraum ab Klageerhebung bis zum Fristablauf des Zeitmietvertrages. Gerechnet wird in vollen Monaten. (OLG Düsseldorf, Az. I-24 W 65/05, aus: GE 2006, S. 387)
Anmerkung: Die Klage wurde dem Mieter am 26.10.2005 zugestellt, der Vertrag war bis zum 01.06.2006 befristet. Für das Gericht eine "*streitige Zeit*" von "*rund 7 Monaten*."

Wird auf die Nettokaltmiete Umsatzsteuer entrichtet, bemisst sich der Streitwert auf die Nettokaltmiete zuzüglich Umsatzsteuer. (KG Berlin, Az. 12 W 5/07, aus: GE 2007, S. 589)

siehe auch: **Prozesskosten**
siehe auch: **Räumungsklage**

Streupflicht des Mieters

© Copyright Harald Grzegorzewski

siehe: **Streupflicht des Vermieters**
siehe: **Winterdienst und Schlechterfüllung**

Streupflicht des Vermieters

Die in einer alten Hausordnung enthaltene Verpflichtung, dass die Mieter der Parterrewohnungen zum Winterdienst für das ganze Haus verpflichtet sind, ist wegen Ungleichbehandlung unwirksam und verpflichtet stattdessen den Vermieter zum Winterdienst. (AG Köln, Az. 221 C 170/11)

Streupflicht besteht zwischen 7:00 und 20:00 Uhr. Ein um 5:00 Uhr die Garage benutzender Mieter kann keine Schneeräumung und Streuung verlangen. (LG Berlin, Az. 62 S 85/01, aus: GE 2001, S. 1468)
Anmerkung: An Sonntagen und gesetzlichen Feiertagen beginnt die Streupflicht erst um 9:00 Uhr *(*siehe Straßenreinigungsgesetze der jeweiligen Bundesländer).

Auch wenn in der Wohnanlage zahlreiche ältere Mieter wohnen, die regelmäßig frühmorgens ab 7:00 Uhr vom Pflegedienst aufgesucht werden, ist der Vermieter nicht verpflichtet, sonntags vor 9:00 Uhr seiner Streupflicht (Schnee- und Glättebekämpfung) nachzukommen. (LG Berlin, Az. 63 S 275/09, aus: GE 2010, S. 272)

Vor dem Ende der Frostperiode muss aufgebrachtes Streugut nicht entfernt werden und kann liegen bleiben, solange mit neuem Schneefall und Glatteis zu rechnen ist. Fußgänger müssen in der Frostperiode mit Streugut auf den Gehwegen rechnen und sich auf die davon ausgehenden Gefahren einstellen. (BGH, Az. VI ZR 260/02)
Anmerkung: Da in fast allen Bundesländern der Winterdienst vom 1. Oktober bis 31. März dauert, ist auch in dieser Zeit mit Schneefall und Glätte und demzufolge mit Streugut zu rechnen.

Der Verwalter als Vertreter der Eigentümer kommt seiner Verkehrssicherungspflicht nach, wenn er sie auf eine zuverlässige Firma überträgt. Eine ständige Überwachung dieser Firma ist nicht notwendig und stellt keinen Verstoß gegen die Verkehrssicherungspflicht dar, wenn die Firma über mehrere Jahre keinen Grund für Beanstandungen lieferte. (OLG Bayern, Az. 2 ZBR 144/04, aus: GE 2004, S. 1596)

Der Grundstückseigentümer hat seine Verkehrssicherungspflicht erfüllt, wenn er ein Winterdienst-Unternehmen sorgfältig ausgewählt und einem Dritten die Überwachung des Winterdienstes übertragen hat. Kommt der Eigentümer dieser Pflicht schuldhaft nicht nach, kann er mit einer Geldbuße gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 2 StraßenreinigungsG Berlin belegt werden. (VerfGH Berlin, Az. 8/11)
Anmerkung: Mit diesem Urteil ist nicht die ehemalige Übertragbarkeit der Haftung wiederhergestellt worden, sondern klargestellt worden, dass der Eigentümer nicht persönlich den Winterdienst überwachen muss, sondern die Überwachung einem Dritten überlassen kann.

Ein Hauseigentümer kann seine Streupflicht auf einen Nachbarn übertragen und haftet nicht, wenn der Nachbar hinsichtlich seiner Winterdiensttätigkeit vom Hauseigentümer überwacht wird. Stürzt ein Passant auf Glatteis, kann er nur den Nachbarn haftbar machen. (OLG Schleswig, Az. 11 U 137/11)
Anmerkung: Ähnlich wie in Berlin sieht auch das Straßen- und Wegegesetz in Schleswig-Holstein vor, „*dass die Straßen bei Schnee und Eisglätte* (zu) *räumen und* (zu) *streuen*“ sind (§ 10 Abs. 3 i. V. m. § 45 Abs. 3 Nr. 2).

Der Vermieter kann seine Verpflichtung zur Räumung der Gehwege von Schnee und Eis gemäß § 6 StrReinG auf einen gewerblichen Winterdienst übertragen und verstößt nicht gegen geltendes Ordnungsrecht, wenn „*die sorgfältige Auswahl und die stichprobenartige Überwachung*“ des beauftragten Winterdienstes durch ihn selbst oder einen weiteren Beauftragten sichergestellt sind. (VGH Berlin, Az. VerGH 8/11, aus: GE 2012, S. 1693)
Anmerkung: § 9 StrReinG (Straßenreinigungsgesetz Berlin) erlaubt bei vorliegender Ordnungswidrigkeit eine Geldbuße bis zu 10.000 €.

Wird der Winterdienst einer Reinigungsfirma übertragen und kommt es infolge ungenügender Glatteisbekämpfung zu einem Unfall, muss der Geschädigte dem Hauseigentümer Pflichtverletzung hinsichtlich

© Copyright Harald Grzegorzewski

unterlassener Kontrolle und Überwachung der Firma nachweisen. (AG Hamburg Wandsbek, Az. 716b C 53/12)

Die Streupflicht im Rahmen der Verkehrssicherungspflicht obliegt auch einem Zwangsverwalter. (OLG Hamm, Az. 6 W 69/03, aus: WuM 2004, S. 675)

Die Streupflicht (Glatteis, Eisregen) entfällt bei extremen Witterungsverhältnissen (hier: ununterbrochener, gefrierender Sprühregen), wenn mit zumutbaren Maßnahmen die Glätte nicht mehr bekämpft werden kann. (AG Berlin Pankow-Weißensee, Az. 8 C 303/97, aus: GE 1998, S. 49). Aber wenn das Streuen trotz andauerndem gefrierenden Sprühregen noch Sinn macht, muss der Streupflicht nachgekommen und das Streuen in angemessenen Abständen wiederholt werden. (KG Berlin, Az. 9 U 5915/97). Für eine angebliche Sinnlosigkeit des Streuens ist allein der Vermieter beweispflichtig. (KG Berlin, Az. 14 U 159/02, aus: GE 2004, S. 962)

Bei extremen Witterungsverhältnissen (hier: gefrierender Regen auf frostigem Boden und Glatteisbildung) ist es im Rahmen der Verkehrssicherungspflicht dem Vermieter nicht zuzumuten, die Witterungsverhältnisse in kurzen Zeitabständen zu beobachten, um sofort nach Ende des Regens den Gehweg zu streuen. Es darf eine angemessene Zeit vergehen, bevor mit dem Streuen angefangen wird. Auch besteht keine Verpflichtung, rund um die Uhr zu treuen. (OLG Hamm, Az. 6 U 16/95)

Der Vermieter haftet nicht, wenn ein Besucher des Hauses (hier: der Sohn des Mieters) sich abseits der ordnungsgemäß vom Schnee befreiten und gestreuten Zugangswege zum Haus bewegt und zu Fall kommt. Das gilt auch, wenn der Vermieter nur in einer Breite von 45 cm den Schnee beseitigt und gestreut hat und der Besucher auf dem ungestreuten Teil daneben zu Falle kommt, weil er dort lief, um sich Gitterzaun festhalten zu können. Grundsätzlich gilt: Wer den gestreuten Weg verlässt und sich auf dem erkennbar ungestreuten Weg begibt, verlässt den sicheren Weg auf eigenes Risiko. (OLG Frankfurt/Main, Az. 23 U 195/00, aus: NZM 2001, S. 1049)

Wer bei herrschendem Glatteis und Schnee erkennt, dass ein Teil des Gehweges nicht gestreut ist, und weiß, dass der Gehweg auf der anderen Straßenseite durchgehend gestreut ist, handelt grob fahrlässig, wenn er trotzdem den ungestreuten Weg benutzt. Kommt es infolge dessen zu einem Sturz, muss der Geschädigte 75 % des Schadens selbst tragen. (LG Trier, Az. 3 S 100/03)

Wer bei Glatteis auf dem Gehweg stürzt und erkennen konnte, dass der Gehweg nicht gestreut ist, muss sich ein Mitverschulden von 20 % anrechnen lassen. (OLG Bremen, Az. 3 W 20/13)

Wer bei Glätte oder Schnee stürzt und den Vermieter haftbar machen will wegen Verstoß gegen die Streupflicht, muss beweisen, dass zum Zeitpunkt des Sturzes eine Streupflicht bestand. Wer umgekehrt die Streupflicht verneint und auf extreme Wetterumstände verweist, die ein Streuen zwecklos machten, muss seinerseits das Vorliegen dieser Umstände beweisen. (BGH, Az. VI ZR 219/04, aus: GE 2006, S. 1546)

Wer behauptet, ein Sturz auf dem Gehweg sei auf mangelhaftes Streuen zurückzuführen, muss den Vorwurf hinreichend genau beweisen. (OLG Bamberg, Az. 5 U 22/12)
Fall: Eine Krankenkasse wollte vom Hauseigentümer rund 23.000 Behandlungskosten ersetzt bekommen, weil ihr Patient angeblich auf dem nichtgestreuten Gehweg gestürzt sei, was vom Gericht abgelehnt wurde, weil nicht beweisen werden konnte, dass genau an der Sturzstelle unzureichend gestreut war.

Hat der Vermieter eine Firma mit den Schneeräum- und Streupflichten beauftragt und verletzt sich ein Mieter auf dem nicht gestreuten Gehweg, haftet der Vermieter auf Schadenersatz und Schmerzensgeld; denn nach dem Straßenreinigungsgesetz Berlin kann die Haftung nicht mehr auf die Firma übertragen werden. (AG Berlin Schöneberg, Az. 3 C 37/11, aus: GE 2011, S. 956)
Anmerkung: Im Rechtsverhältnis Vermieter zu Mieter ist die Schneeräumfirma ein Erfüllungsgehilfe des Vermieters, für dessen Vertragsverletzungen der Vermieter gemäß § 278 BGB haftet; im Rechtsverhältnis Vermieter zu Nichtbewohnern des Hauses haftet der Vermieter nicht, wenn er die Schneeräumfirma gemäß § 831 BGB „*sorgfältig*“ ausgesucht hat.

© Copyright Harald Grzegorzewski

Grundsätzlich muss der Vermieter nicht auf drohende Dachlawinen hinweisen. Nur dann sind Warnhinweise anzubringen, wenn Sicherungsmaßnahmen zum Schutz Dritter aufgrund besonderer Umstände es erfordern wie z. B. allgemeine Schneelage des Ortes, die Lage des Gebäudes, konkrete Schneeverhältnisse vor Ort, Art und Umfang des gefährdeten Verkehrs. (OLG Hamm, Az. 13 U 49/03)

Fällt vom Dach des Mietshauses eine Schneelawine herab und beschädigt einen PKW, kann der Eigentümer des PKW vom Vermieter keinen Schadenersatz verlangen, wenn diese Region nicht zu den schneereichen Gebieten Deutschlands gehört. (LG Neuruppin, Az. 4 S 142/04, aus: Tsp 25.03.2006, S. 11)

Kein Winterdienst und keine Streupflicht bestehen bei vermieteten Stellplätzen, wenn sie nur vom Mieter betreten werden und nur wenige Schritte vom öffentlichen Gehweg entfernt liegen. Es ist dem Mieter zumutbar, „*auf winterliche Glätte zu achten und etwaige Gefahren au feiner kurzen Strecke selbst zu meistern*." (OLG, Az. I-24 U 161/07, aus: GE 2008, S. 1196)
Anmerkung: Winterdienst bei Stellplätzen bedeutet, den Mietern die Möglichkeit zu verschaffen, gefahrlos ihren PKW erreichen und verlassen zu können. Auf öffentlichen Parkplätzen, wo längere Strecken zum PKW zurückzulegen sind, „*kann*" deshalb eine entsprechende Streu- und Räumpflicht bestehen.

Keine Streupflicht besteht, wenn auf dem breiten Gehweg nur vereinzelt kleine Eisflächen vorhanden sind und allgemein keine Gefahr durch Eis- und Glättebildung zu erkennen ist. (BGH, Az. VI ZR 138/11, aus: GE 2012, S. 1035)
Anmerkung: Auf dem 2 m breiten Gehweg befand sich eine Eisfläche von 20 x 30 cm, worauf ein Besucher ausrutschte und Schadenersatz und Schmerzensgeld verlangte, was von allen Instanzgerichten abgelehnt wurde.

Streupflicht und Glättebekämpfung auf Gehwegen gilt auch für den Gehwegteil auf Zufahrten, die den Gehweg überqueren. (OLG Braunschweig, Az. 3 U 13/15)

Keine Räum- und Streupflicht des Vermieters auf öffentlichen Gehwegen besteht, wenn die Gemeinde die Räum- und Streupflicht nicht auf die Vermieter übertragen hat. Ihre Eis- und Glättebekämpfung endet dann an der Grundstücksgrenze. (BGH, Az. VIII ZR 255/16)
Anmerkung: Durch Landesgesetz kann die Schneebeseitigung sowie Eis- und Glättebekämpfung auf die Grundstückseigentümer übertragen werden (für Berlin siehe §§ 4, 5 StraßenreinigungsG).

Keine Räum- und Streupflicht auf dem Wohngrundstück besteht in der Silvesternacht zwischen 20:00 Uhr abends des 31. Dezembers und 9:00 Uhr morgens des 1. Januars. Das gilt nicht für Plätze mit erhöhtem Publikumsverkehr wie vor Bahnhöfen oder Gaststätten. (KG Berlin, Az. 21 U 16/18, aus: GE 2019, S. 658)

Wird mit dem Winterdienste eine Firma beauftragt, kommt aber dieser Tätigkeit trotz Schneefall und Glätte nicht nach und bemerkt der Auftraggeber, dass keine Schneebeseitigung und Streuen erfolgt, muss der Auftraggeber selbst sofort tätig werden – selbst streuen, mindestens aber Warnschilder aufstellen. Bleibt auch der Auftraggeber untätig, obwohl er die Gefahrensituation kennt, muss er für eintretende Schäden haften. (LG Köln, Az. 15 O 169/23)

siehe auch: **Haftung für Sturz auf dem Gehweg**
siehe auch: **Kellerbeleuchtung**
siehe auch: **Schadenersatz und Treppenhaus**
siehe auch: **Schornstein**
siehe auch: **Treppenlift**
siehe auch: **Winterdienst und Schlechterfüllung**

Strom- und Wassersperrung

siehe: **Energieversorgung**
siehe: **Kündigung und Absperren der Energie- und Wasserversorgung**

© Copyright Harald Grzegorzewski

Stromzähler

Will der Vermieter den Stromzähler aus der Wohnung in den Keller verlegen, benötigt er die Zustimmung des Mieters; denn zur Beschaffenheit der Wohnung gehört, was bei Mietbeginn in der Wohnung war. (AG Berlin Charlottenburg, Az. 218 C 441/06, aus: GE 2007, S. 1323)

Den Austausch alter Stromzähler mit Drehscheibe gegen elektronische Zähler muss der Mieter gemäß Messstellenbetriebsgesetz dulden. Die Verlegung der Stromzähler von der Wohnung in den Keller hingegen nicht. (LG Berlin, Az. 65 S 151/17)
Anmerkung: Bis Ende 2032 findet der Austausch der Geräte statt. Die Entscheidung, ob ein einfacher digitaler Stromzähler oder ein „*intelligentes Messsystem*“ eingebaut wird, trifft der ortszuständige Messstellebetreiber auf Grundlage der durchschnittlichen Verbrauchsmenge der letzten drei Jahre (bis oder über 6.000 kWh).

Sturmschaden

siehe: **Haftung für umstürzende Bäume**
siehe: **Wasserschaden**

Suizidgefahr

siehe: **Zwangsräumung**

Summierungseffekt

siehe: **Schönheitsreparaturen und Renovierungsfristen**

Tabakrauch

siehe: **Mietminderung wegen … Tabakrauch**
siehe: **Schönheitsreparaturen und … Tabakrauch**

Tagesmutter

siehe: **Gewerbliche Nutzung der Mietwohnung**

Teilgewerbliche Wohnungsnutzung

siehe: **Gewerbliche Nutzung der Mietwohnung**

Teilkündigung des Gartens

Eine Teilkündigung einer mitvermieteten Gartenfläche ist nur dann ausreichend begründet, wenn sie Angaben über die konkret bestehende Bauabsicht und die Zuverlässigkeit des Bauvorhabens enthält. (LG Berlin, Az. 61 S 319/96, aus: GE 1997, S. 859)

Telefon

siehe: **Instandhaltung und Telefonanschluss**
siehe: **Mietminderung wegen … Telefonanschluss**
siehe: **Mündliche Vereinbarungen**

Temperatur

siehe: **Kündigung wegen Raumtemperatur**
siehe: **Raumtemperaturen in Mieträumen**

Teppichboden und Wohnungsabnahme

© Copyright Harald Grzegorzewski

Hat der Vermieter nach Mietvertragsbeendigung die Wohnung zurückgenommen, ohne die Beseitigung des vom Mieter auf dem PVC-Fußbodenbelag verlegten Teppichbodens zu verlangen, und hat er im Anschluss daran einem Dritten die Wohnung vermietet, so ist ein Anspruch auf Wiederherstellung des ursprünglichen Zustandes des Fußbodens ausgeschlossen. (LG Mosbach, Az. S 21/96, aus: WuM 10/96, S. 618)

Wird im Formularmietvertrag vereinbart, dass Teppichboden nur ohne Verklebung verlegt werden darf, ist diese Klausel unwirksam, weil es auch wasserlösliche Klebstoffe gibt, die eine Entfernung des Teppichs ermöglichen ohne den Untergrund zu beschädigen. (LG Berlin, Urteil vom 16.09.1992, aus: WuM 1992, S. 188)

Terrasse

Eine Terrasse ist ein „*ebenerdiger Platz*“, der „*ausschließlich einer angrenzenden Wohnung*“ zugehört, aus festem Bodenbelag besteht, auf dem Gartenmöbel aufgestellt werden können. Ist es nur ein Garten mit locker verlegten Steinplatten und Fugen bis zu 5 cm dazwischen, handelt es sich um keine Terrasse und spielt bei der Wohnflächenberechnung keine Rolle. (LG Landau, Az. 1 S 67/14, aus: WuM 2010, S. 446)

siehe auch: **Fläche der Mietsache**
siehe auch: **Heizkostenabrechnung**
siehe auch: **Mietminderung wegen ... Schatten**
siehe auch: **Mietminderung wegen ... Terrasse**

Terrassennutzung durch den Mieter

Durfte der Mieter über 10 Jahre die Dachterrasse des Wohngebäudes nutzen, kann der Vermieter die Nutzung „*frei widerrufen*“, wenn die Nutzung nur geduldet, aber nicht mietvertraglich vereinbart wurde. Ein gewohnheitsrechtlicher Anspruch ist durch die Duldung nicht entstanden. (KG Berlin, Az. 8 U 121/08, aus: GE 2009, S. 1552)

siehe auch: **Gartennutzung durch den Mieter**
siehe auch: **Mietminderung wegen ... Schatten**
siehe auch: **Mietminderung wegen ... Terrasse**

Terrestrisches Fernsehen

siehe: **Betriebskostenart: Breitbandkabelanschluss**
siehe: **Modernisierungsmaßnahme: Kabelanschluss**
siehe: **Parabolantenne und Aufstellungsart**
siehe: **Parabolantenne und Genehmigung**

Textform

siehe: **Betriebskostenabrechnung und Unterschrift**
siehe: **Mieterhöhung und Hausverwaltung**
siehe: **Mieterhöhung und Textform**

Tierhaltung und Abnutzung der Wohnung

Wer zu viele Tiere hält (hier: 7 Katzen, 1 Schäferhund und 2 Chinchillas in einer 2-Zimmerwohnung) schuldet dem Vermieter Schadenersatz für die notwendigen Reinigungs- und Renovierungskosten, wenn infolge der Tierhaltung Boden und Wände übermäßig verunreinigt sind, dass es nicht mehr nur riecht, sondern schon "*stinkt*", wie der Richter vor Ort feststellte. (LG Mainz, Az. 6 S 28/01, aus: WuM 2003, S. 624)

© Copyright Harald Grzegorzewski

Wurde die Katzenhaltung erlaubt, kann der Vermieter keinen Schadenersatz wegen Kratzspuren an der Schlafzimmertür verlangen. Derartige Spuren sind Folgen aus dem „*vertragsgemäßen Gebrauch*“ der Mietsache und sind mit der Mietzahlung abgegolten. (AG Gießen, Az. 48 C 720/08, aus: Tsp 3.05.2014, S. I 1)

Gelangt die Katze des Mieters öfter ins Treppenhaus und zerkratzt das Treppengeländer, kann der Vermieter Schadenersatz für die Kosten der Beseitigung der Kratzspuren verlangen. Ein Abzug „*neu für alt*“ ist bei der Forderung in Ansatz zu bringen. (AG Berlin Schöneberg, Az. 9 C 308/09)

Haben die Katzen über Jahre auf den mitvermieteten Teppichboden im Wohn- und Schlafzimmer uriniert und ist der Urin teilweise in die Dielen eingezogen, und haben die Katzen die Verkleidung eines Heizungsrohres ständig „*markiert*“ bis in die dahinter liegende Wand hinein, und verursacht alles einen penetranten Geruch, kann der Vermieter nach Rückgabe der Mietwohnung Schadenersatz für Reparaturen und Neuverlegung von Laminat verlangen. (AG Bremen, Az. 19 C 479/13)
Anmerkung: Von den verlangten 4.178,17 € wurden für die Instandsetzung 1.553,96 € gebilligt.

Auch bei erlaubter Hundehaltung (hier: eines Labradors), haftet der Mieter für Schäden durch Kratzer und Laufspuren am Parkettboden. Im Rahmen seiner Obhutspflicht muss er Beschädigungen der Mietsache vermeiden. Das kann durch Aufenthaltsverbot in bestimmten Räumen, durch „*Hundesocken*“ oder Teppichboden auf dem Parkett geschehen. (LG Koblenz, Az. 6 S 45/14)

siehe auch: **Beschädigung der Mietsache**
siehe auch: **Kündigung wegen Katzenklappe**

Tierhaltung und Eignung des Tierhalters

siehe: **Tierhaltung und Genehmigung**

Tierhaltung und Genehmigung

Der Vermieter kann die Genehmigung zur Hundehaltung von der Eignung des Hundehalters abhängig machen. (LG Krefeld, Az. 2S 89/96, aus: WuM 9/96)
Fall: Der Vermieter untersagte die Haltung eines Bullterriers in der Mietwohnung, weil der Halter keine Eignung nachwies, den Hund seiner Art und Rasse entsprechend halten zu können. Das Gericht gab dem Vermieter recht.
Begründung: "*Mit einem Bullterrier hat sich die Beklagte für einen Hund entschieden, der seiner Rasse nach nicht für jedermann geeignet ist, sondern nur für Leute, die von Hunden viel verstehen und gut mit ihnen umgehen können. Die Beklagte hat nichts Konkretes dazu vorgetragen, dass sie dazu in der Lage sein wird, ihrer Bullterrier-Hündin die Erziehung und Lebensbedingungen zu vermitteln, derer es bedarf, um aus diesem Hund ein auf Dauer berechenbares und kontrollierbares Tier zu machen*."

Ein formularvertragliches Verbot der Haustierhaltung wie: "*Das Halten von Haustieren ist unzulässig*", ist unwirksam. Eine solche Klausel ist zu weitgehend, weil sie auch Kleintiere (Fische, Wellensittiche) und aus Gesundheitsgründen notwendige Tiere wie Blindenhunde umfasst. (BGH, Az. VIII ZR 10/92; LG Karlsruhe, Az. 9 S 186/00, aus: NZM 2002, S. 19)

Der mehrheitliche Beschluss einer Wohnungseigentümergemeinschaft, den Eigentümern und Mietern generell das Halten von Haustieren zu verbieten, ist unwirksam. (OLG Saarbrücken, Az. 5 W 154/06, aus: GE 2007, S. 995)

Eine Klausel im Mietvertrag, wonach Hunde- und Katzenhaltung der Genehmigung des Wohnungseigentümers bedarf, ist unwirksam. Hatte die Eigentümergemeinschaft Jahre vorher beschlossen, keine Hunde und Katzen im Haus zuzulassen, gilt der Beschluss nur unter den Eigentümern, nicht aber im Rechtsverhältnis eines Eigentümers zu seinem Mieter. Und liegt keine übermäßige Abnutzung des Treppenhauses durch den Hund vor, kann vom Mieter nicht Abschaffung des Hundes verlangt werden. (AG Hannover, Az. 541 C 3858/15)

© Copyright Harald Grzegorzewski

Die Regelung in der Hausordnung einer Wohnungseigentümergemeinschaft, wonach „*Hunde und Katzen*“ nur angeleint auf die Gemeinschaftsflächen wie „*Treppenhäuser, Laubengänge, Kellerbereiche, Tiefgaragen, Außenanlagen und Gartenanlage*“ gelassen werden dürfen, ist wirksam. (OLG Bayern, Az. 2 Z BR 99/04; LG Frankfurt/Main, Az. 2-9 S 11/15)

Eine Klausel im Mietvertrag, die das Halten eines Haustieres von der schriftlichen Zustimmung des Vermieters abhängig macht, ist unwirksam, weil sie den Mieter einseitig benachteiligt, indem mündliche Zusagen und genehmigungsfreie Kleintierhaltung von vornherein ausgeschlossen werden. (AG Bayreuth, Az. 4 C 62/00, aus: ZMR 2000, S. 765)

Eine Klausel im Mietvertrag, dass jede Tierhaltung (Ausnahme „*Ziervögel und Zierfische*“) der Zustimmung des Vermieters bedarf, ist unwirksam, weil andere vergleichbare Kleintiere wie Hamster und Schildkröten nicht zur Ausnahme gehören, damit kein nachvollziehbarer sachlicher Grund für die Ausnahmen vorliegt (z. B. keine „*Beeinträchtigungen der Mietsache und Störungen Dritter*“) und der Mieter somit unangemessen benachteiligt wird. (BGH, Az. VIII ZR 340/06)

Eine Klausel im Mietvertrag, wonach „*jede*“ Tierhaltung der Genehmigung bedarf, ist unwirksam. (AG Kiel, Az. 111 C 162/11)

Eine Klausel im Formularmietvertrag, die das Halten von Hunden und Katzen generell untersagt, ist unwirksam. (BGH, Az. VIII ZR 168/12)

Ein handschriftlicher Zusatz im Formularmietvertrag, der die Tierhaltung untersagt, ist unwirksam. (LG Nürnberg, Az. 7 S 8871/16)

Eine Klausel im Formularmietvertrag „*Tiere, insbesondere Hunde ... dürfen nicht gehalten werden. Eine Erlaubnis kann durch den Vermieter erteilt werden, die aber jederzeit ohne Angabe von Gründen entzogen werden kann*“, ist unwirksam. (AG Berlin Mitte, Az. 124 C 212/18, aus: MM 9/2020, S. 29)

Eine Klausel im Formularmietvertrag, die nur Kleintierhaltung erlaubt und Katzen und Hunde verbietet, ist unwirksam. Die Haltung von 2 Labrador-Hunden in der 50-Quadratmeter-Wohnung kann nicht untersagt werden. (AG Reinbek, Az. 11 C 15/14)
Anmerkung: Zu Gunsten der Mieterin sprach überdies, dass es keine Beschwerden anderer Mieter gab und für die Hunde eine Haftpflichtversicherung bestand.

Die Bewohner eines Mietshauses müssen das schrille Pfeifen und Schreien eines Graupapageis nicht dulden, wenn es über mehrere Stunden anhält, und können vom Vermieter Abhilfe verlangen. (OLG Düsseldorf, Az. 5 Ss OWi 476/89)

Das Schreien von Papageien muss bis zu zwei Stunden täglich hingenommen werden – egal, ob die Vögel in der Wohnung oder im Freien gehalten werden. Geht der Lärm darüber hinaus, können vom Vermieter entsprechende Maßnahmen gegen die Lärmbelästigung verlangt werden. (LG Hannover, Az. 16 S 44/08)

Frettchen in der Wohnung fällt nicht unter die genehmigungsfreie Kleintierhaltung, wenn die Frettchen vorwiegend frei in der Wohnung herumlaufen. (AG Berlin Neukölln, Az. 2 C 340/11, aus: GE 2012, S. 1045)
Anmerkung: Als ein Kriterium für Kleintierhaltung kann gelten, ob die Tiere überwiegend im Käfig gehalten werden oder frei herumlaufen können.

Ein mietvertragliches Verbot der Katzenhaltung mit Zustimmungsvorbehalt ist eine unangemessene Benachteiligung des Mieters, wenn Katzenhaltung in Stadtwohnungen allgemein üblich zum vertragsgemäßen Gebrauch geworden ist. Ohne nachvollziehbare Gründe die Zustimmung zu verweigern, ist rechtsmissbräuchlich. Und eine Kündigung deswegen ist unwirksam. (KG Berlin, Az. 8 U 125/04, aus: WuM 2004, S. 721f.)

Eine mietvertragliche Klausel, wonach Katzenhaltung der Genehmigung bedarf, ist zulässig, weil Katzen keine Kleintiere sind. Allerdings darf die Genehmigung nur verweigert werden, wenn von den Katzen

© Copyright Harald Grzegorzewski

keine Beeinträchtigung der Mietsache oder Störung anderer Mieter ausgeht. (AG München, Az. 411 C 6862/12)

Sieben Katzen in einer 3-Zimmerwohnung stellen einen vertragswidrigen Gebrauch der Mietsache dar und berechtigen den Vermieter, Unterlassung von mehr als 2 Katzen zu verlangen. (AG Berlin Lichtenberg, Az. 8 C 185/96, aus: MM 2/97, S. 39)

Vergnügen sich die freilaufenden Katzen des Mieters ständig im Cabriolet des Vermieters und zerkratzen die Sitze, kann der Vermieter verlangen, dass die Katzen nur noch in der Wohnung gehalten werden. (LG München, Az. 14 S13615/98)

Tierhaltung kann nicht pauschal unter Erlaubnisvorbehalt gestellt werden. Es ist im Einzelfall zu prüfen, ob die Anzahl der Tiere (hier: Katzen) eine Beeinträchtigung der Mietsache und Störung anderer Mieter verursacht. Drei Katzen in einer 2-Zimmerwohnung mit Bad und Küche (ca. 57 m² Mietfläche) ist hinnehmbar. Mehr Katzen muss der Vermieter nicht dulden. (AG Wiesbaden, Az. 91 C 3026/12)

Eine formularvertragliche Klausel, wonach Tierhaltung der Genehmigung bedarf und „*unter Angabe von Gründen*“ widerrufen werden könne, ist unwirksam, weil für den Mieter nicht erkennbar ist, von welchen Beurteilungskriterien Erlaubnis und Widerruf abhängen. (LG Berlin, Az. 63 S 493/12, aus: GE 2013, S. 1340)

Enthält ein Mietvertrag keine Regelung zur Haustierhaltung, ist die Zulässigkeit der Hundehaltung von der Erlaubnis des Vermieters abhängig. Das gilt auch, wenn der Mieter jahrelang einen Hund hielt, der Vermieter es duldete und der Mieter sich nun einen Hund anschafft, von dem eine Belästigung oder Gefährdung für die Mietmieter ausgehen kann (hier: einen Pitbullterrier). Daran ändert auch nichts die Erklärung der Mieter des Hauses, nichts gegen den Hund zu haben. Allein die Gefahr potenzieller Abschreckung von Mietinteressenten zukünftig freigewordener Wohnungen reicht aus. (LG Karlsruhe, Az. 5 S 121/01, aus: NZM 2002, S. 246)

Die mietvertragliche Vereinbarung, wonach Hunde- und Katzenhaltung der Zustimmung des Vermieters bedarf, gibt den anderen Mietern des Wohnhauses keinen Anspruch gegenüber dem Vermieter, generell die Hundehaltung zu untersagen. (LG Potsdam, Az. 13 T 5/10, aus: GE 2010, S. 769)

Auch kleine Hunde wie Yorkshire-Terrier sind Hunde und fallen nicht unter die genehmigungsfreie Kleintierhaltung. (AG Berlin Spandau, Az. 13 C 574/10, aus. GE 2011, S. 1687)

Ist laut Mietvertrag die Haltung von Kleintieren gestattet, so gilt das auch für Yorckshire-Terrier. Der Vermieter kann die Haltung nicht verbieten. (LG Kassel, Az. 1 S 503/96, aus: WuM 5/97, S. 260)
Anmerkung: Der Vermieter versagte die Genehmigung. Das Gericht gab dem Mieter recht; denn im Mietvertrag ist Kleintierhaltung gestattet, und Yorckshire-Terrier sind als Hunderasse "*von winzigem Ausmaß, vergleichbar etwa einem Meerschweinchen. Jedenfalls ist in einem solchen Fall die Versagung der Genehmigung rechtsmissbräuchlich, weil diese Tiere, die sich allenfalls durch ein leises, heiseres Krächzen bemerkbar machen können, erfahrungsgemäß nicht in der Lage sind, andere Hausbewohner zu belästigen oder gar eine stärkere Abnutzung der Mietsache herbeizuführen*."

Der Vermieter kann die Genehmigung zur Hundehaltung einem Kriterienkatalog unterwerfen, in dem auch die Tiergröße eine Rolle spielt. (AG Köln, Az. 219 C 227/96, aus: WuM 2/97, S. 109)

Bei gefährlichen Hunderassen kann der Vermieter trotz erteilter Genehmigung zur Haltung von Haustieren die Abschaffung des Hundes aus der Mietwohnung verlangen. Die potentielle Gefahr, die von dieser Hunderasse ausgeht, reicht aus. (AG Frankfurt/M, Az. 33 C 77/00-67)
Fall: Der Mieter hielt sich einen American Staffordshire Terrier. Der Vermieter untersagte die Haltung in der Mietwohnung. Vor Gericht belegten Gutachter die Gefährlichkeit dieser Hunderasse, vor allem unter der Bedingung räumlich enger Haltung in einer Mietwohnung, was plötzliche Aggressionsausbrüche hervorrufen könne. Das Gericht verurteilte den Mieter, den Hund wieder abzuschaffen und drohte im Weigerungsfall eine Ordnungsgeld von 50.000 DM an (= 25.564 €).

© Copyright Harald Grzegorzewski

Auch in geschlossenen Gemeinschaftsräumen wie Keller oder Treppenhaus darf ein Mieter seinen "*Kampfhund*" (hier einen American Staffordshire Terrier nicht unangeleint und ohne Maulkorb herumlaufen lassen. Mieter, Mieteigentümer und Vermieter können Unterlassung verlangen und auf Unterlassung klagen. (KG Berlin, Az. 24 W 65/02, aus: GE 2003, S. 127)

Ein Dobermann musste nach erteilter Genehmigung später wieder abgeschafft werden, weil er den Hausfrieden erheblich störte, indem er tagsüber und nachts bei kleinsten Geräuschen bellte, die Mieter sich fürchteten und nur nach mehrmaligem Vergewissern sich trauten, ihre Wohnung zu verlassen. (LG Hamburg, Az. 333 S 151/98, aus: WuM 1999, S. 453)

Nach sieben Jahren Duldung plötzlich vom Mieter die Abschaffung des Hundes zu verlangen, ist unzulässig. (AG Frankfurt/M, At. 33 C 3833/96-67)

Wurde die Hundehaltung genehmigt, kann die Genehmigung nachträglich widerrufen werden, wenn durch ständiges Bellen und Jaulen von früh morgens bis spät nachmittags die Hausruhe nachhaltig und für andere Mieter unzumutbar gestört wird. (AG Potsdam, Az. 26 C 38/96)

Eine Genehmigung zur Tierhaltung kann widerrufen werden, wenn vom Tier eine konkrete überprüfbare Beeinträchtigung der übrigen Mieter oder des Grundstücks ausgeht. Die formularvertragliche Klausel, wonach Haustierhaltung mit Ausnahme von Kleintieren von der Genehmigung des Vermieters abhängt und bei Beeinträchtigung des Hausfrieden oder Grundstücks widerrufen werden könne, ist zulässig. Unwirksam wird die gesamte Klausel durch den Zusatz, dass der Vermieter „*im Übrigen*“ nach „*freiem Ermessen*“, also ohne konkreten überprüfbaren Versagungsgrund die Genehmigung widerrufen könne. (BGH, Az. VIII ZR 329/11)

Wird die Nachtruhe durch die Hunde des Nachbarn ständig durch Bellen gestört und ist der Hundehalter nicht in der Lage, die Tiere „*ruhigzustellen*“, kann die zuständige Behörde die Abschaffung der Hunde verlangen und bei fortgesetzter Ruhestörung die Tiere „*einziehen*“. Unerheblich ist der Grund der Tierhaltung. (OVG Bremen, Az. 1 B 215/09)

Ist einigen Mietern die Hundehaltung erlaubt, darf anderen Mietern (auch in Nachbarhäusern des Vermieters) die Hundehaltung nicht verweigert werden. Der Vermieter ist zu einer Gleichbehandlung seiner Mieter verpflichtet. (AG Leonberg, Az. 5 C 836/96, aus: WuM 4/97, S. 210)

Schafft sich der Mieter trotz verweigerter Genehmigung des Vermieters ein Haustier an (hier: eine ungiftige Königsnatter), darf der Mieter das Tier behalten, wenn von ihm keine Gefahr für andere Mieter und keine Geruchs- und Geräuschbelästigung und bei sachgemäßer Haltung keine Beeinträchtigung der Mietsache ausgeht. (AG Bückeburg, Az. 73 C 353/99, aus: Tsp 17.01.2004, S. I 1)

Die ungenehmigte Haltung eines Kampfhundes rechtfertigt nach vorheriger schriftlicher Abmahnung mit Hinweis auf die Rechtsfolgen eine fristlose Kündigung des Mietvertrages, wenn der Mieter das Tier weiterhin in der Mietwohnung hält. Eine Unterlassungsklage ist nicht notwendig. (AG Berlin Spandau, Az. 3 b C 956/01, aus: GE 2002, S. 670)

Trotz gültiger Klausel im Mietvertrag, wonach nur Kleintiere gehalten werden dürfen und für andere Tiere eine Genehmigung des Vermieters vorliegen müsse, darf der Mieter ohne Genehmigung einen Hund halten, wenn vom Hund wegen seiner geringen Größe (Schulterhöhe 25 cm) keine übermäßige Abnutzung der Wohnung zu erwarten ist und darüber hinaus keine Belästigung und Gefährdung für die Mitbewohner ausgeht (vom Mieter mit Unterschriften der Mitbewohner des Hauses und des Nachbarhauses belegt). Unter diesen Umständen zu kündigen und Räumung zu begehren, ist rechtsmissbräuchlich. (AG Hamburg Bergedorf, Az. 409 C 517/02, aus: NZM 2003, S. 898)

Wurde die Tierhaltung nicht vertraglich ausgeschlossen und über mehrere Monate geduldet, kann nachträglich die Entfernung des Tieres verlangt werden, wenn für Mitbewohner des Hauses eine konkrete Gefahr von dem Tier ausgeht. (AG München, Az. 413 C 12648/04, aus: WuM 2005, S. 649)
Fall: Ein gehaltenes Minischwein hatte zwei Mitbewohner im Treppenhaus angegriffen und verletzt, weswegen trotz nicht vorhandenem Tierverbot seine Entfernung verlangt werden durfte.

© Copyright Harald Grzegorzewski

Ist im Mietvertrag hinsichtlich Tierhaltung nichts geregelt, kann der Mieter einen Hund ungefragt in der Wohnung halten. Fünf Hunde muss der Vermieter nicht dulden. Auch nicht bei sehr kleinen Hunden, quasi in „*Taschengröße*“, und auch nicht trotz 98 m² großer Wohnung. (AG München, Az. 424 C 28654/13)

Hält der Mieter einen Hund, obwohl mietvertraglich die Hundehaltung ausgeschlossen wurde, kann das Mietverhältnis nach fruchtloser Abmahnung fristgemäß gekündigt werden, weil eine erhebliche schuldhafte Vertragsverletzung vorliegt. (LG Berlin, Az. 63 S 421/11, aus: GE 2012, S. 899)

Die Hundehaltung kann nicht pauschal untersagt werden mit der Begründung, von dem Tier gehe eine Belästigung für die Nachbarn aus. Stattdessen müssen konkrete Gründe vorliegen, z. B. „*über das normale Maß hinausgehendes Gebell*“. Kein konkreter Grund ist der Umstand, dass der Hund an der Leine zieht, wenn er Menschen begegnet. (AG Waiblingen, Az. 9 C 327/13)

Die Haltung von Hunden oder Katzen kann formularvertraglich von einer Genehmigung abhängig gemacht werden. Liegen nach Anschaffung einer Katze keine Beschwerden von Mitmietern vor, lebt die Katze nur in der Wohnung und hat ein Arzt dem Mieter die Katzenhaltung aus sozialmedizinischen Gründen empfohlen, darf die Genehmigung nicht aus grundsätzlichen Erwägungen heraus verweigert werden. (AG Hannover vom 15.04.2019, Az. nicht bekannt)

Eine Klausel im Mietvertrag, wonach einige Tierarten erlaubt sind und andere nur mit Genehmigung des Vermieters gehalten werden dürfen, ist unwirksam, weil sie den Mieter unangemessen benachteiligt. (AG Köln, Az. 210 C 26/15)
Anmerkung: Erlaubt wurden Kanarienvögel, Wellensittiche, Schildkröten, Fische. Von der Genehmigung abhängig wurden Hunde, Katzen, Mäuse, Kaninchen, Frettchen und Schweine – für das Gericht eine unklare und damit unzumutbare Regelung, weil offen blieb, ob und für welches Tier überhaupt eine Genehmigung erlangt werden könne.

In einer Zwei-Zimmerwohnung 100 frei fliegende Vögel zu halten, geht über das vertretbare Maß hinaus und bedarf der Genehmigung durch den Vermieter. Unterbleibt die Genehmigung und wird zahlenmäßige Reduzierung gefordert, kann nach erfolgloser Abmahnung das Mietverhältnis fristlos gekündigt werden. (LG Karlsruhe, Az. 9 S 360/00)

Bienenhaltung auf dem Balkon (einige 100 bis 1000 Tiere) fällt nicht unter Kleintierhaltung und bedarf der Genehmigung des Vermieters, weil eine Beeinträchtigung anderer Hausbewohner und des Gebäudes nicht ausgeschlossen werden kann. (AG Hamburg Harburg, Az. 641 C 377/13)
Anmerkung: Dass es nur 100 bis 1000 Bienen sind und ein angeblich „*sanftmütiges Jungvolk einer einheimischen Honigbienenart*“ sind, ist unerheblich.

Eine Formularklausel, wonach nur Vögel und Zierfische ohne Genehmigung gehalten werden dürfen, stellt eine unangemessene Benachteiligung des Mieters dar und ist deshalb unwirksam; denn diese Klausel stellt auch andere Kleintiere wie Goldhamster unter den Genehmigungsvorbehalt, obwohl sie genauso in Käfigen oder Terrarien gehalten werden und damit dem „*normalen*“ Gebrauch der Mietsache entsprechen. (BGH, Az. VIII ZR 340/06)
Anmerkung: Größere Tiere, die nicht in geschlossenen Behältnissen gehalten werden, sind von diesem Urteil nicht betroffen. Ob die Haltung von Katzen oder Hunden allerdings allein von der Genehmigung des Vermieters abhängig gemacht werden kann ohne Berücksichtigung des „*normalen*“ Gebrauchs der Mietsache, ist offen und hängt von jedem Einzelfall ab.

Das Aufstellen von Aquarien in der Wohnung stellt keine Vertragsverletzung dar und kann vom Vermieter nicht mit Hinweis auf die Risiken eines Wasserschadens untersagt werden. (AG Eschweiler, Az. 5 C 769/91

Gegen ein Urteil wegen nicht genehmigter Tierhaltung ist eine Berufung beim Landgericht unzulässig, weil der Streitwert „*grundsätzlich*“ keine 600 übersteigt. (LG Berlin, Az. 67 S 92/15)

© Copyright Harald Grzegorzewski

Ohne Vereinbarung im Mietvertrag zur Hundehaltung, ohne Beschwerden der Mitmieter und ohne Einwände des vorherigen Vermieters kann der neue Vermieter keine Abschaffung des über 9 Jahre gehaltenen Hundes verlangen. (AG Berlin Charlottenburg, Az. 226 C 24/18)

Wurde im Mietvertrag die Haltung von Kleintieren erlaubt und die Haltung von „*anderen*“ Tieren von der Zustimmung des Vermieters abhängig gemacht mit dem Hinweis, dass die Zustimmung „*nur aus triftigen Gründen*“ versagt werden könne, haben die Mieter ein Recht auf Zustimmung zur Haltung einer Dogge, weil sie schon vorher eine Dogge hatten, die verstorben war, weil es keinerlei Beschwerden der Mitmieter gab und weil keine „Gefahr“ für die Mietsache durch spezielle Versicherung besteht. Ob ein „*Nachahmungseffekt*“ für andere Mieter bestehe und ob „*artgerechte*“ Haltung in der großen Wohnung bestehe, ist unerheblich. (AG Paderborn, Az. 51 C 112/19, aus: GE 2020, S. 742)

Eine Klausel im Mietvertrag, die eine Hundehaltung von der Zustimmung des Vermieters abhängig macht, ist unwirksam, wenn sie keine sachlichen Kriterien enthält, von denen die Zustimmung abhängt. Halten die Mieter einen Hund, kann keine Entfernung des Tieres gefordert noch bei Nichterfüllung der Forderung der Mietvertrag gekündigt werden. (LG Berlin, Az. 64 S 151/22, aus: GE 2023, S. 958)
Anmerkung: Die vermieterseitige Aussage, Hundehaltung sei „*in all unseren Objekten nicht gewünscht*“, weil „*es immer wieder zu Problemen*“ gekommen sei, zeige, dass es keine sachlich nachvollziehbaren Ablehnungsgründe gibt, weswegen diese Klausel analog Urteil des BGH (Az. VIII ZR 329/11) unwirksam ist.

Hat der Vermieter die Hundehaltung in der Wohnung genehmigt, kann er sie nicht einseitig widerrufen; es sei denn, „*besondere Gründe*“ wie Belästigung oder Gefährdung der Hausbewohner oder Gestank und Ruhestörung liegen vor. (LG Frankfurt/Oder, Az. 16 S 25/23)

Die Haltung von 2 Minischweinen im Garten eines Wohngebietes ist keine zulässige Kleintierhaltung wie bei Katzen oder Hunden und kann amtlich untersagt werden. (VG Neustadt, Az. 5 K 427/24)

Wurde einem Mieter die Hundehaltung genehmigt, kann der in den Mietvertrag eingetretene neue Vermieter die Genehmigung nur aus „*gutem Grund*“ widerrufen. Das gilt auch, wenn es sich um einen großen muskulösen oder sog. „*Kampfhund*“ nach dem Berliner Hundegesetz handelt. Bezeugt wurde, dass der Hund immer an der Leine geführt wird, niemanden anbellt oder anspringt und es zu keinem Biss oder Beißversuchen gekommen ist. (AG Berlin Charlottenburg, Az. 218 C 243/23, aus: GE 2025, S. 93)

siehe auch: **Garten und Tiere**
siehe auch: **Kündigung wegen Tierhaltung**
siehe auch: **Lärm ... durch Tiere**
siehe auch: **Naturschutz**
siehe auch: **Tierhaltung und Abnutzung der Wohnung**

Tierhaltungsverbot

siehe: **Tierhaltung und Genehmigung**

Tierschutz

siehe: **Naturschutz**

Tod des Lebenspartners

siehe: **Lebenspartner**

Tod des Mieters

Verstirbt der Mieter in der Wohnung und wird erst Wochen später in verwestem Zustand vorgefunden, müssen seine Erben keinen Kostenersatz für spezielle Instandsetzung und Geruchsneutralisierung und daraus resultierenden mehrmonatigen Mietausfall aufkommen. (AG Bad Schwartau, Az. 3 C 1214/99)

© Copyright Harald Grzegorzewski

Verstirbt der Mieter und erhält der Vermieter danach noch Mietzahlungen aufgrund eines Dauerauftrages, können die Mietzahlungen von dem Rententräger zurückgefordert werden, sofern sie aus der Rente des Mieters erfolgten. Begründung: Gemäß § 118 Abs. 4 SGB IV sind Geldleistungen, die nach dem Tode des Berechtigten zu Unrecht erfolgten, von den unmittelbaren oder mittelbaren Empfängern (wie dem Vermieter) zurückzuzahlen. (SG Berlin, Az. S 22 RJ 167/03, aus: GE 2006, S. 197)

Verstirbt der Mieter, müssen Mitbewohner den Tod dem Vermieter mitteilen. Unterbleibt die Mitteilung und erfährt der Vermieter erst zehn Monate später im Rahmen von unregelmäßigen Mietzahlungen vom Tod des Mieters, kann das Mietverhältnis mit den Mitbewohnern wegen erheblichen vertragswidrigem Verhalten und schwerer Störung des Vertrauens in zukünftige Vertragstreue fristlos gekündigt werden. (AG München, Az. 432 C 9516/16)

Verstirbt der Mieter und melden sich keine Erben, darf der Vermieter nicht eigenmächtig die Wohnung räumen. Stattdessen ist beim Nachlassgericht eine Nachlasspflegschaft zu beantragen. Dem Nachlasspfleger obliegt es, Abwicklung des Mietverhältnisses und Räumung der Mietsache durchzuführen. (KG Berlin, Az. 19 W 102/17)
Anmerkung: Die Anordnung der Nachlasspflegschaft darf nicht abgelehnt werden, nur weil kein Nachlassvermögen vorhanden ist, woraus die Gerichtskosten gedeckt werden könnten.

Ist der Mieter in der Wohnung verstorben und erst eine Woche später entdeckt worden und haben die Erben die Wohnung gründlich wegen des Geruchs reinigen und den Laminatboden austauschen lassen, sind sie zu weiteren Ersatzkosten nicht verpflichtet und können Auszahlung der Kaution verlangen. (LG Berlin, Az. 66 S 7/21),
Anmerkung: Laut Urteil stellt der Tod eines Mieter keine Vertragspflichtverletzung dar und begründen dessen Folgen und Auswirkungen keine Haftungsansprüche des Vermieters gegenüber den Erben.

Bei Tod des Mieters muss die in das Mietverhältnis eintretende Person (hier der langjährige Lebensgefährte und Mitbewohner) den Vermieter „*zeitnah*“ darüber in Kenntnis setzen; erfolgt die Mitteilung erst über ein Jahr später, kann das Mietverhältnis aus wichtigem Grund (hier: Zweifel an der Zuverlässigkeit und zukünftigen Vertragstreue der eingetretenen Person) außerordentlich gekündigt werden. (AG München, Az. 417 C 9024/22)

Bei Tod des Mieters geht das Mietverhältnis auf die Erben über. Will der Vermieter das Mietverhältnis gemäß § 564 BGB innerhalb eines Monats ab Kenntnisnahme vom Tod des Mieter außerordentlich kündigen, muss die Kündigung gegenüber sämtlichen Erben erklärt werden. Eine Kündigung nur gegenüber dem in der Wohnung verbliebenen Erben beendet das Mietverhältnis nicht. (LG Berlin, Az. 67 S 20/23)

siehe auch: **Erbschaft der Wohnung**
siehe auch: **Lebenspartner**

Touristen

siehe: **Untermieter und Genehmigung**

Transparenzgebot

siehe: **Modernisierung und Mieterhöhung**

Trennwand

Stellt die Trennwand zur Nachbarwohnung im Altbau einen unzureichenden Schallschutz dar, hat der Mieter einen Mangelbeseitigungsanspruch. Das gilt auch, wenn der Mangel bereits bei Vertragsabschluss bekannt gewesen ist. (AG Berlin-Mitte, Az. 7 C 741/98, aus: MM 7+8/99, S. 44)

Besteht die Trennwand zur Nachbarwohnung aus dünnen Span- und Holzplatten, kann der Mieter die Miete mindern und gleichzeitig Mangelbeseitigung verlangen. Auch bei einem vor 100 Jahren

© Copyright Harald Grzegorzewski

errichtetem Wohngebäude darf erwartet werden, dass Trennwände gemauert wurden. (LG Berlin, Az. 67 S 490/11, aus: GE 2014, S. 523)
Anmerkung: Üblich waren Ziegel-, Schlacke- oder Bimsmauerwerk, aber keine – wahrscheinlich nach dem Krieg zur schnellen Wohnungsteilung – verwendeten Holz- bzw. Presspanwände.

Treppe zum Garten

siehe: **Modernisierungsmaßnahme: Treppe zum Garten**

Treppenhaus

Defekte Treppenstufen, die eine Gefahr darstellen, muss der Vermieter im Rahmen seiner Verkehrssicherungspflicht instand setzen. (LG Berlin, Az. 67 S 165/04, aus: WuM 2005, S. 49)

Ist dem Mieter die Wohnung zu klein, darf er nicht das Treppenhaus bzw. den Podest vor seiner Wohnungstür als zusätzlichen Raum benutzen und dort Schirmständer und Schuhschrank abstellen. (OLG München, Az. 34 Wx 160/05, aus: Tsp 02.1.2006, S. I 1)
Anmerkung: Hier handelte es sich um einen Wohnungseigentümer, der Teile seiner Garderobe vor der Wohnungstür abstellte, was den Nachbar störte. Unerheblich blieb der Beschluss der Eigentümerversammlung, nicht dagegen vorzugehen; denn das Gericht sah hierin eine bauliche Veränderung, wodurch andere Eigentümer am Mitgebrauch des Treppenhauses gestört würden.

Ein schmales Schuhregal darf der Mieter im Treppenhaus aufstellen, wenn dadurch keine Behinderungen eintreten oder der Fluchtweg versperrt wird. (AG Herne, Az. 20 C 67/13)

Der Vermieter kann die Beseitigung eines vom Mieter aufgestellten Schuhschranks im Treppenhaus verlangen. (LG Amberg, Az. 24 S 299/17)

Der Vermieter kann vom Mieter das Abstellen von Schuhen im Treppenhaus untersagen, weil die Gemeinschaftsfläche keine Mietfläche ist und Flucht- und Rettungswege frei zu halten sind. (AG Frankfurt/Main, Az. 33 C 2354/21 (55), aus: GE 2022, S. 960)

Der Mieter hat kein Recht, ohne Genehmigung des Vermieters das Treppenhaus nach eigenem Geschmack (hier: mit Blumentöpfen, Lampen und anderem Dekorationsgegenständen) zu dekorieren. (AG Münster, Az. 38 C 1858/08, aus: WuM, 2008, S. 664)

Der Mieter muss dulden, dass der Vermieter einheitliche Gestaltung der Türschilder bzw. Klingelschilder verlangt und durchführt. (AG Hamburg, Az. 45 C 452/75)

Der Mieter darf ohne Genehmigung des Vermieters im Treppenhaus keine Gegenstände lagern, keine Bilder aufhängen oder Möbel aufstellen. (AG Köln, Az. 220 C 27/11)

Der Mieter darf nicht ohne Genehmigung im Treppenhaus Gegenstände abstellen, z. B. ein Schuhregal, Kartons oder 5-Liter-Glasgefäße. Werden die Gegenstände nach Aufforderung des Vermieters entfernt und werden später erneut Gegenstände abgestellt und wiederholt sich diese Verhalten mehrfach über mehrere Jahre, kann das Mietverhältnis ordentlich wegen vertragswidrigem Verhalten gekündigt werden. (LG Köln, Az. 10 S 99/16)

Der Mieter kann ein kleines Schuhregal an seiner Wohnungstür abstellen, wenn es keine Behinderung im Treppenhaus darstellt, ähnlich wie Schuhe auf der Fußmatte vor der Wohnungstür. (AG Herne, Az. 20 C 67/13)

Der Mieter hat nicht das Recht, ein Schuhregal ins Treppenhaus zu stellen und eine unbrauchbare Waschmaschine dort zwischenzulagern, bis sie entsorgt wird. (AG Berlin Köpenick, Az. 4 C 143/17, aus: GE 2019, S. 130)

Der Mieter darf keine Pflanzen im Treppenhaus abstellen. (AG Frankfurt/Main, Az. 33 C 3648/17)

© Copyright Harald Grzegorzewski

Legt der Mieter ein Osternest ins Treppenhaus (ca. 30 cm Durchmesser und 24 cm Höhe) und stürzt darüber eine andere Person, muss der Mieter als Verursacher der Gefahr für die Unfallfolgen haften. War dem Unfallopfer das Nest bekannt, reduziert sich die Haftung auf 50 %. (AG Dortmund, Az. 425 C 4188/12)

Fußmatte vor der Wohnungstür im Treppenhaus sind vom Vermieter zu dulden und stellen keinen Schaden für den Vermieter dar, wenn der Hauswart die Fußmatte beim Reinigen zur Seite stellen muss; denn der Gebrauch der Mietwohnung schließt den Gebrauch des Treppenhauses mit ein. Das gilt auch, wenn vor dem Haus Abstreifgitter und/oder im Haus große Fußmatten ausliegen. Ebenso wenig stellen die Fußmatten eine Rutschgefahr für Mieter und Besucher dar; denn jeder, der ein Treppenhaus benutzt, ist gewohnt, um Fußmatten herumzulaufen. (AG Berlin Tempelhof-Kreuzberg Az. 19 C 27/98, aus: MM 1999, S. 81)

Der Vermieter hat Fußmatten vor der Wohnungstür im Treppenhaus zu dulden. Ebenso vorübergehend auf der Fußmatte abgestellte Schuhe. Das gilt nicht für mehrere ständig abgestellte Schuhpaare, Regale oder Schuhschränke. (OLG Hamm, Az. 15 Wx 198/08)

Wurde im Mietvertrag die Fußmatte im Treppenhaus untersagt, darf der Mieter auch keine Fußmatte vor die Wohnungstür legen. (AG Berlin Neukölln, Az. 7 C 21/03, aus: GE 2003, S. 1161)

Stellt der Mieter einige Blumentöpfe ins Treppenhaus, liegt keine Beeinträchtigung oder Störung vor, die entfernt werden muss, nur weil es anderen Mieter nicht gefällt. Allerdings müssen die Rettungswege frei bleiben. (LG Frankfurt/Main, Az. 2-13 S 94/18)

Ein Rollator darf im Treppenhaus abgestellt werden; denn sein Einsatz als Gehhilfe soll Menschen mit alters- und krankheitsbedingter Unsicherheit auf den Beinen die Bewegungsfreiheit und Lebensqualität verbessern. Verlangt werden kann, dass sie zusammengeklappt abgestellt werden, um Platz zu sparen. (LG Hannover, Az. 20 S 39/05, aus: MM 9/06, S. 10)

Der Vermieter muss den zusammengeklappten Rollator einer gehbehinderten Mieterin im Treppenhaus neben der Haustür dulden, wenn dadurch keine Beeinträchtigungen oder Behinderungen für andere Personen entstehen. Der Mieterin ist nicht zumutbar, den Rollator ins 1. OG zu tragen, einen ca. 20 m entfernten Schuppen als Abstellplatz zu nutzen oder den Vorschlag des Vermieters anzunehmen, bei Bedarf den Rollator durch den Ehemann der Vermieterin in die Wohnung tragen zu lassen. (AG Recklinghausen, Az. 56 C 98/13)

Das Treppenhaus gehört als Gemeinschaftsfläche zur Mietsache und darf von allen Mietern benutzt werden, solange nicht andere Mieter hierdurch beeinträchtigt werden. Eine solche Beeinträchtigung liegt vor, wenn ein Mieter nur zum Rauchen das Treppenhaus benutzt und dort solange bleibt, bis er fertig geraucht hat. Der Vermieter kann Unterlassung verlangen. (AG Hannover, Az. 70 II 414/99)

Kurzfristiges Abstellen von Mülltüten vor der Wohnungstür und des Kinderwagens einer Besucherin im Hausflur, der genug Platz bietet, ist kein Grund für eine Kündigung des Mietverhältnisses. (AG Berlin Neukölln, Az. 10 C 121/22, aus: GE 2023, S. 802)

Das Treppenhaus ist so zu reinigen, dass kein Mieter zu Fall kommt. Besteht nach der Reinigung Rutschgefahr, ist der Gefahrenbereich so lange abzusperren, bis keine Rutschgefahr mehr besteht. Unterbleibt die Absperrung und kommt ein Mieter zu Fall, kann der Geschädigte von der Reinigungsfirma Schmerzensgeld verlangen. (LG Berlin, Az. 36 O 70/05, aus: GE 2009, S. 654)
Anmerkung: Schadenersatz kann auch vom Vermieter verlangt werden, weil die Reinigungsfirma als sein Erfüllungsgehilfe tätig ist und gemäß § 278 BGB ein Schuldner für Verschulden seiner Erfüllungsgehilfen einzustehen hat wie für eigenes Verschulden. Das gilt aber nicht für Schmerzensgeldansprüche wie im vorliegenden Fall.

siehe auch: **Kinderwagen im Treppenhaus**
siehe auch: **Konkludente Vertragsänderung**
siehe auch: **Mietminderung wegen ... Hundedreck**
siehe auch: **Mietminderung wegen ... Treppenhaus**

© Copyright Harald Grzegorzewski

siehe auch: **Schadenersatz und Treppenhaus**
siehe auch: **Wohnungstür**

Treppenhausbeleuchtung

siehe: **Betriebskostenart: Beleuchtung**
siehe: **Schadenersatz und Treppenhaus**
siehe: **Schornstein**
siehe: **Streupflicht des Vermieters**
siehe: **Treppenlift**

Treppenhausreinigung durch Mieter und Firma

Sind alle Mieter des Hauses vertraglich zur Treppenhausreinigung verpflichtet und sind die Termine jedem Mieter durch den verbindlichen Putzplan bekannt und kommt ein Mieter dieser Pflicht nicht nach, kann der Vermieter ohne Nachfristsetzung eine Firma beauftragen und vom säumigen Mieter Ersatz der Kosten verlangen. (AG Bremen, Az. 9 C 346/12)

Der Vermieter kann zur Treppenhausreinigung eine Firma beauftragen und die Kosten auf die Mieter umlegen, wenn die Mieter ihrer vertraglichen Verpflichtung zur Reinigung trotz Ermahnung nur mangelhaft nachkommen und Beschwerden und Unzuträglichkeiten sich häufen. Hat das Wohngebäude mehrere Aufgänge, beschränkt sich die Beauftragung der Reinigungsfirma und Umlage der Kosten nur auf die Mieter des Treppenhauses, wo die Reinigungspflicht nicht funktioniert. (AG Stuttgart, Az. 33 C 6308/03, aus: WuM 2004, S. 475)

Der Vermieter kann die Hausreinigung einer Firma übertragen, wenn einige Mieter aus gesundheitlichen Gründen und Altersgründen ihrer Vertragspflicht zur Hausreinigung nicht mehr nachkommen können. Die Kosten können als Betriebskosten der Hausreinigung auf alle Mieter umgelegt werden. (AG Berlin Köpenick, Az. 5 C 11/09, aus: GE 2009, S. 1558)
Anmerkung: Die Umstellung der Hausreinigung betrifft alle Mieter des Hauses, so dass Mieter, die noch selbst reinigen würden, von ihrer Vertragspflicht befreit sind und die Kosten der Hausreinigung anteilig mittragen.

siehe auch: **Betriebskostenart: Treppenhausreinigung**
siehe auch: **Treppenhaus**

Treppenlift

Will ein behinderter Mieter einen Treppenhauslift einbauen lassen, muss der Vermieter es dulden, wenn die Beschaffenheit des Treppenhauses dem baulich nicht entgegensteht. (LG Duisburg, Az. 23 S 452/96)

Will ein Mieter für seinen gehbehinderten Lebenspartner auf eigenen Kosten einen Treppenhauslift einbauen lassen, den er bei Auszug auch wieder ausbauen lassen würde, kann der Vermieter nicht einfach ablehnen mit Hinweis auf Verkehrssicherungspflicht und verstärktes Haftpflichtrisiko; denn davon könne der Mieter durch eine eigene Haftpflichtversicherung den Vermieter freistellen. Aus diesem Grund ist das Verfassungsrecht auf behindertengerechtes Wohnen höher anzusiedeln als das Vermieter-interesse aus allgemeinen Haftpflichtgründen. (BVerfG, Urteil vom 13.04.2000, Az. 1 BvR 1460/99, Pressemitteilung Nr. 46/2000)

Will ein Mieter für seine im 1. OG gelegene Wohnung im Treppenhaus einen Treppenlift einbauen lassen, um dem querschnittsgelähmten Sohn den Zugang zu erleichtern, kann er vom Vermieter Duldung und Zustimmung verlangen. (LG München I, Az. 14 S 15469/20)
Anmerkung: Eine Beschwerde über die Nichtzulassung der Revision wurde vom BGH abgelehnt (Az. III ZR 234/23) und somit das Urteil des LG München bestätigt.

siehe auch: **Kellerbeleuchtung**
siehe auch: **Schadenersatz und Treppenhaus**

© Copyright Harald Grzegorzewski

siehe auch: **Schornstein**
siehe auch: **Streupflicht des Vermieters**

Trittschall

siehe: **Lärm … durch Schrittgeräusche**
siehe: **Mietminderung … wegen Lärm**
siehe: **Modernisierungsmaßnahme: Dachboden**

Trockenraum

siehe: **Waschküche Waschmaschine**
siehe: **Mietminderung ...wegen Trockenraum**

Türknallen

siehe: **Mietminderung ... wegen Lärm**

Türöffnung

siehe: **Schlüsseldienst**
siehe: **Schlüssel für den Vermieter**

Türschloss und Stangenschloss

Für die Instandhaltung des Türschlosses ist der Vermieter verantwortlich. Das gilt auch, wenn das Türschloss von einem Unbekannten beschädigt (hier: zugeklebt) wurde. Weigert sich der Vermieter, kann der Mieter im Rahmen der Ersatzvornahme einen Schlüsseldienst beauftragen und die Kosten dem Vermieter in Rechnung stellen. (AG Siegburg, Az. 9 C 146/02, aus: WuM 2004, S. 233)

Der Mieter hat gegenüber dem Vermieter keinen Anspruch auf Einbau eines zusätzlichen Türschlosses. (AG Berlin Mitte, Az. 27 C 30/12)
Anmerkung: Weil Einbrüche in der Nachbarschaft zunahmen, ließen die Mieter ein Spangenschloss einbauen und verlangten vom Vermieter Ersatz der Kosten, was vom Gericht abgelehnt wurde.

Möchte sich der Mieter aus Sicherheitsgründen auf eigene Kosten ein Stangenschloss mit Türverstärkung an der Wohnungstür anbringen lassen, ist der Vermieter zur Duldung verpflichtet und kann, wenn der Anbau ohne Genehmigung erfolgte, keinen Rückbau verlangen. (AG Berlin Mitte, Az. 14 C 103/16, aus: GE 2017, S. 299)

Wird das Wohnhaus eingerüstet, kann der Mieter im Dachgeschoss keinen Aufwendungsersatz vom Vermieter für angebrachte Fensterschlösser, Stangenschloss und Überwachungskameras verlangen. (LG Berlin, Az. 64 S 249/20, aus: MM 6/2025, S. 29)

siehe auch: **Mietermodernisierung: allgemein**
siehe auch: **Schlüsseldienst**

Überbelegung

Verlangt der Mieter die Zustimmung vom Vermieter, seine Eltern in die Wohnung aufnehmen zu dürfen, kann der Vermieter widersprechen, wenn dem die Wohnungsgröße entgegensteht. Das ist der Fall, wenn fünf Personen sich zwei Zimmer teilen sollen. (OLG Bayern, Az. Re-Miet 2/96-10/97)

siehe auch: **Kündigung wegen Überbelegung**

Übergabeprotokoll

siehe: **Abnahmeprotokoll**

© Copyright Harald Grzegorzewski

Übernahme von Sachen des Vormieters

siehe: **Abstand vom Vormieter**

Überschwemmungen

siehe: **Hochwasser**

Überspannung

Kommt es beim Elektrizitätsunternehmen zu einer Überspannung durch technischen Defekt oder durch einen Bedienungsfehler und werden dadurch beim Kunden elektrische Geräte zerstört, hat der Geschädigte keinen Anspruch auf Schadenersatz.
Fall: Nach Abschaltung der Stromversorgung wurde beim Verbraucher das 220-Volt-Netz versehentlich mit dem 400-Volt-Netz verbunden, infolgedessen Geräte beim Kunden schwer beschädigt wurden und der Kunde Schadenersatz in Höhe von 26.000 € verlangte. Von der Versicherung des Elektrizitätsunternehmens wurden nur 2.556,46 € erstattet. Der BGH lehnte weitergehende Ansprüche ab mit der Begründung, dass der Schaden eine "*Unregelmäßigkeit in der Elektrizitätsbelieferung*" gemäß § 6 Abs. 1 AVBEltV und somit die in der Verordnung enthaltene Haftungsbeschränkung anzuwenden sei.

Umlageschlüssel

siehe: **Betriebskostenabrechnung und Umlageschlüssel**

Umstellung der Heizungsart

Haben Mieter und Vermieter die Heizungsart vereinbart, kann der Vermieter nicht einseitig die Heizungsart ändern (hier: Umstellung von Ölzentralheizung auf Wärmelieferung). Eine solche Änderung bedarf der beiderseitigen Vertragsänderung. Wird dennoch die Heizungsart einseitig geändert, bleibt der Vermieter an der vertraglich festgelegten Heizkostenabrechnung gebunden. (AG Berlin Wedding, Az. 21a C 267/03, aus: MM 6+7/04, S. 47)

Steht im Mietvertrag nur, dass die Wohnung mit einer Sammelheizung ausgestattet ist, so kann der Vermieter die Heizung von Öl auf Erdgas umstellen. (AG Berlin, Tempelhof-Kreuzberg, Az. 5 C 278(04, aus: GE 2005, S. 1357)

siehe auch: **Heizkostenabrechnung**
siehe auch: **Wärmecontracting**

Umstellung von Bruttokaltmiete auf Nettokaltmiete

siehe: **Mietstruktur**

Umwandlung Bruttokaltmiete in Nettokaltmiete plus Nebenkosten

siehe: **Mietstruktur**

Umwandlung von Mietwohnungen in Eigentumswohnungen

siehe auch: **Eigenbedarf und Sperrfrist**
siehe auch: **Vorkaufsrecht**

Umzugskosten

Hat sich der Vermieter an den Umzugskosten seines Mieters finanziell beteiligt und diesbezüglich mit ihm vereinbart, dass bei mieterseitiger Kündigung aus ordentlichem Grund binnen der nächsten 3 Jahre ab Mietbeginn der Beteiligungsbetrag zurückzuzahlen ist, so stellt diese Vereinbarung keine unzulässige

© Copyright Harald Grzegorzewski

Vertragsstrafe gemäß § 555 BGB dar. Kündigt der Mieter innerhalb der Frist (hier: nach einem Jahr Mietzeit), wird gemäß Vereinbarung die Rückzahlung fällig. (AG Potsdam, Az. 24 C 397/02, aus: GE 2003, S. 594)
Anmerkung: In die Vereinbarung waren auch Ausnahmen von der Rückzahlungspflicht enthalten wie berufliche Versetzung und Tod des Mieters.

Unerlaubte Handlung

siehe: **Beschädigung der Mietsache**
siehe: **Schönheitsreparaturen und Verjährung**

Ungeziefer

siehe: **Kündigung wegen Mäusen**
siehe: **Mietminderung … wegen Ungeziefer**

Ungültigkeit von Mietverträgen

siehe: **Annahmefrist**

Unpünktliche Mietzahlung

siehe: **Kündigung wegen verspäteter Mietzahlung**

Untermieter und Energieversorgungsunternehmen

siehe: **Untermieter und Mietverhältnis**

Untermieter und Genehmigung

Der Anspruch des Mieters auf Genehmigung der Untervermietung eines Teils der Wohnung setzt nicht voraus, dass der Mieter als Hauptmieter seinen Lebensmittelpunkt in der Wohnung hat. (BGH, Az. VIII ZR 4/05, aus: GE 2006, S. 249)

Wird der Mieter aus beruflichen Gründen für ein Jahr ins Ausland geschickt, kann er vom Vermieter die Genehmigung für die Untervermietung der ganzen Wohnung verlangen, um für diesen begrenzten Zeitraum von den Mietkosten finanziell entlastet zu sein. (AG Berlin Tempelhof-Kreuzberg, Az. 14 C 212/11, aus: GE 2012, S. 66)

Möchte der Mieter die 1-Zimmerwohnung untervermieten, weil er aus beruflichen Gründen für fast ein Jahr sich im Ausland aufhalten werde, kann der Vermieter die Genehmigung nicht verweigern, weil die Wohnung nicht "*vollständig*" untervermietet werde, indem der Hauptmieter weiterhin sein Besitzrecht an der Wohnung ausübe. (AG Berlin Mitte, Az. 25 C 321/20, aus: ME August 2021, S. 28)
Anmerkung: § 553 Abs. 1 BGB begrenzt das Erlaubnisverlangen zur Untervermietung auf „einen *Teil des Wohnraums*", nicht auf die ganze Wohnung. Das Gericht begründete die „*teilweise*" Überlassung der 1-Zimmerwohnung damit, dass der Mieter seine Möbel und persönlichen Gegenstände in der Wohnung lies und nicht mitvermietete und ein Paar Wohnungsschlüssel behielt, um jederzeit Zutritt zur Wohnung und seinen Sachen zu haben – und somit nicht „*die Sachherrschaft endgültig und vollständig*" aufgegeben habe.

Hat der Mieter ein berechtigtes Interesse an der Untervermietung, darf der Vermieter die Genehmigung nicht verweigern. Auch nicht, wenn die ganze Einzimmerwohnung vorübergehend untervermietet werden soll. Allerdings darf das berechtigte Interesse erst nach Abschluss des Mietverhältnisses entstanden sein. (AG Berlin Mitte, Az. 25 C 16/20)
Anmerkung: Weil der Mieter für ein Jahr im Ausland arbeiten ging, sollte die Wohnung für diese Zeit komplett und möbliert untervermietet werden, was der Vermieter widerrechtlich ablehnte.

© Copyright Harald Grzegorzewski

Auch eine Einzimmerwohnung kann untervermietet werden, wenn der Mieter für über 5 Monate aus beruflichen Gründen ins Ausland zieht. Bedingung ist nicht die Größe der Wohnung und Anzahl der Zimmer, sondern der Umstand, dass der Mieter nicht den Besitz an der ganzen Wohnung aufgibt, indem persönliche Gegenstände in der Wohnung zur alleinigen Nutzung und ein Paar Wohnungsschlüssel in seinem Besitz verbleiben. (BGH, Az. VIII ZR 109/22, aus: ME 438 Januar 2024, S. 30)

Will der Mieter seine Einzimmerwohnung komplett untervermieten und beantragt beim Vermieter die Genehmigung und versagt der Vermieter die Genehmigung, kann im Prozess der Mieter trotz obigem BGH-Urteil unterliegen, wenn statt Klage auf Zustimmung eine Klage auf Feststellung erhoben und vom Gericht aus formellen Gründen abgelehnt wird. (LG Berlin, Az. 65 S 216/23, aus: GE 2024, S. 481)

Möchte der Mieter seinen Lebensgefährten in die Wohnung aufnehmen, bedarf es gemäß § 540 Abs. 1 BGB der Genehmigung durch den Vermieter. Hierfür sind Vor- und Nachnahme des Lebensgefährten mitzuteilen. Will der Vermieter die Genehmigung versagen, müssen wichtige Gründe in der Person des Lebensgefährten vorliegen. Ist das nicht der Fall, hat der Mieter einen Anspruch auf die Genehmigung. (LG Berlin, Az. 63 S 184/05, aus: GE 2005, S. 1554)

Verschlechtert sich die wirtschaftliche Situation des Mieters infolge einer Scheidung und Ausbleiben der Unterhaltszahlungen durch den Ex-Partner, so dass nur durch Untervermietung der Lebensunterhalt und die Mietzahlungen aufrechterhalten werden können, muss der Vermieter die Untervermietung genehmigen. Das gilt auch bei einem vertraglichen Ausschluss der Untervermietung, weil ein solcher Ausschluss gemäß § 553 Abs. 3 BGB unwirksam ist. (AG München, Az. 422 C 13968/13)

Beantragt der Mieter die Genehmigung zur Untervermietung, kann der Vermieter Name und Anschrift des Untermieters verlangen. Grund ist nicht die Prüfung der wirtschaftlichen Verhältnisse des Untermieters, weil gegenüber dem Vermieter weiterhin der Hauptmieter für Miete und Nebenkosten haftet. Grund ist stattdessen der Klärungsbedarf, ob von dieser Person eine Störung des Hausfriedens zu befürchten ist, u. a. weil diese Person als streitsüchtig gilt oder mit anderen Mietern im Haus verfeindet ist. Begehrt ein Gewerbemieter die Zustimmung, können Auskünfte über die wirtschaftliche Situation zum Untermieter und Höhe der vereinbarten Untermiete verlangt werden. Bleiben diese Auskünfte aus, kann der Vermieter die Untervermietung verweigern und hat der Hauptmieter kein Recht zur fristlosen Kündigung. (BGH, Az. XII ZR 92/04, aus: GE 2007, S. 142)

Möchte der Mieter die Gewerberäume untervermieten und teilt dem Vermieter nur Namen und Beruf des Untermieters mit, hat der Vermieter das Recht nach der Nutzungsart durch den Untermieter zu fragen. Schweigt der Mieter auf diese Rückfrage und erfolgt daraufhin keine weitere Reaktion des Vermieters, darf das Schweigen des Vermieters nicht als Ablehnung gewertet werden und hat der Mieter nicht das Recht, wegen „*verweigerter Untervermietung*“ zu kündigen. (KG Berlin, Az. 8 U 34/07, aus: GE 2008, S. 1626)

Ohne Vereinbarung haben Mitglieder einer Wohngemeinschaft, an die mit namentlicher Nennung im Vertrag die Wohnung vermietet wurde, beim Auszug einer Wohngemeinschaftsmitglieder aus der Wohnung keinen Anspruch auf Aufnahme neuer Wohngemeinschaftsmitglieder in den Mietvertrag. Das gilt auch, wenn die gewünschten Personen bereits als Untermieter in der Wohnung leben und nun Mithauptmieter werden sollen. Ob der Vermieter wusste oder hätte wissen müssen, dass bei einem Vertrag mit einer Wohngemeinschaft immer ein (Haupt-)Mieterwechsel anstehen könne, ist unerheblich. (BGH, Az. VIII ZR 304/21)
Anmerkung: Damit sind Rechtspositionen unterer Instanzgerichte, wonach ein Anspruch bestehe, hinfällig (z. B. LG Berlin, Az. 66 S 66/19; LG Berlin, Az. 64 S 261/20)

Ist der Mieter für mehrere Jahre regelmäßig beruflich im Ausland tätig, kann er vom Vermieter die Genehmigung zur Untervermietung einiger Zimmer der Wohnung verlangen. Verweigert der Vermieter die Genehmigung, hat der Mieter einen Schadenersatzanspruch für den Ausfall der entgangenen Untermiete. (BGH, Az. VIII ZR 349/13)
Fall: Von der 3-Zimmerwohnung sollten 2 Zimmer untervermietet werden und ein Zimmer für den (Haupt-)Mieter verbleiben. Wegen Verweigerung entgangener Untermietausfall in Höhe von 7.475 € war zu erstatten.

© Copyright Harald Grzegorzewski

Die Erlaubnis zur Untervermietung kann grundsätzlich nicht durch eine einstweilige Verfügung geltend gemacht werden. (LG Hamburg, Az. 307 T 52/98, aus: WuM 6/00, S. 303)

Hat der Vermieter eine Untervermietung nicht erlaubt, muss der Hauptmieter alles rechtlich Mögliche unternehmen, um das Mietverhältnis mit dem Untermieter zu beenden. Hierzu gehört nicht nur die Kündigung des Untermietvertrages, sondern auch die Räumungsklage. (LG Berlin, Az. 62 S 306/98)

Hat der Hauptmieter entgegen vertraglicher Vereinbarung die Räume untervermietet, bleibt der Untermietvertrag auch ohne Zustimmung des Vermieters bestehen. Zahlt der Untermieter die Miete direkt an den Vermieter, bewirkt das keine Vertragsänderung dahingehend, dass der Untermieter zum Hauptmieter geworden ist. Weiterhin bleibt der Hauptmieter in seinen vertraglichen Pflichten. (BGH, Az. XII ZR 12/07, aus: GE 2007, S. 1627)

Wird eine Untervermietung mündlich abgelehnt und auf ein Anschreiben mit Zustimmungsaufforderung nicht reagiert, die Untervermietung aber fast drei Monate lang geduldet, liegt eine konkludente Zustimmung zur Untervermietung vor. (LG Stuttgart, Az. 19 T 148/12, aus: GE 2013, S. 213)

Beabsichtigt der Untermieter einen Gewerbezweck, der mietvertraglich dem gewerblichen Hauptmieter nicht gestattet wäre, kann der Vermieter die Zustimmung zur Untervermietung verweigern. (OLG Düsseldorf, Az. I-24 U 179/05, aus: GE 2007, S. 292)
Anmerkung 1: Mietvertraglich war der Betrieb einer "*Grillstube (Gaststätte)*" im Sinne einer Pizzeria vereinbart worden, nicht aber ein "*Pizza-Taxi-Betrieb*", um nächtliche Ruhestörung durch vermehrten Kraftfahrzeugverkehr zu vermeiden.
Anmerkung 2: Der im Gewerbemietvertrag genannte Gewerbezweck ist Bestandteil des Vertrages. Wird ein anderes Gewerbe betrieben, liegt eine Vertragsverletzung vor, die eine Kündigung nach vorheriger Abmahnung rechtfertigt (KG Berlin, Az. 8 U 87/10, aus: GE 2011, S. 481)

Eine Genehmigung zur Untervermietung berechtigt nicht zur tageweisen Überlassung der Wohnung an Touristen. (BGH, Az. VIII ZR 210/13)
Anmerkung: Im vorliegenden Fall war die Genehmigung mit der Auflage verbunden, dem jeweiligen Untermieter eine „*Postvollmacht zu erteilen*“, damit „*Willenserklärungen, Betriebskosten-abrechnungen, Mieterhöhungsverlangen etc. als ordnungsgemäß zugestellt gelten, wenn sie in Ihrem Briefkasten landen, auch wenn sie vielleicht durch Ihre Untermieter nicht an Sie weitergegeben sein sollten*“. Damit sollte sichergestellt sein, dass der Untermieter für den abwesenden Hauptmieter relevante Schriftstücke rechtswirksam entgegennehmen kann. – Für den BGH ein entscheidender Unterschied zwischen „*gewöhnlicher*“ Untervermietung, wo solche Auflagen gemacht werden, und Vermietung an Touristen, wo solche Auflagen nicht erfolgen.

Der Vermieter kann die Untervermietung untersagen, wenn die Untermieter sich nicht beim Einwohnermeldeamt anmelden und der Hauptmieter trotz gegenteiliger Zusage mehrere Zimmer an Touristen untervermietet. (AG Berlin Tempelhof-Kreuzberg, Az. 7 C 161/15)

Der Vermieter kann das Mietverhältnis nach fruchtloser Abmahnung wegen fortgesetzter tageweiser und nicht genehmigter Untervermietung mehrerer Zimmer an Touristen und „*Mitbewohner*“ einer angeblichen Wohngemeinschaft fristlos kündigen. (AG München, Az.417 C 7060/21)

Der Mieter hat keinen Anspruch auf Zustimmung zur Untervermietung der gesamten Wohnung, wenn kein „*gewisses Interesse*“ des Mieters an der Aufrechterhaltung der Sachherrschaft über seine Wohnung besteht, z. B. durch berufliche oder krankheitsbedingte Abwesenheit. (AG Berlin Mitte, Az. 21 C 55/16)

Zieht der Mieter aus und überlässt dem eigenen Sohn, der schon in der Wohnung lebte, die ganze Wohnung zur alleinigen Nutzung, liegt kein Untermietverhältnis vor, das der Genehmigung durch den Vermieter bedarf. Eine Kündigung wegen ungenehmigter Untervermietung ist unwirksam. (AG Berlin Wedding, Az. 11 C 271/14)
Anmerkung: Das Gericht wies als Analogie darauf hin, dass auch beim Tod des Mieters gemäß § 563 II BGB das in der Wohnung lebenden Kind das Mietverhältnis fortsetzen kann bzw. in das bestehende Mietverhältnis eintritt.

© Copyright Harald Grzegorzewski

Nimmt der Mieter seine erwachsene Tochter wieder in die Wohnung auf, ist eine Genehmigung des Vermieters nicht erforderlich. (LG Potsdam, Az. 4 S 96/12)
Anmerkung: Leibliche Kinder in die eigene Wohnung aufzunehmen, unabhängig vom Lebensalter und früherer Lebensführung, sei ein verfassungsrechtlich geschütztes Recht, das dem vertragsgemäßen Gebrauch der Mietsache nicht widerspreche.

Wohnt der Mieter regelmäßig fast neun Monate im Ausland und überlässt einem Familienmitglied in dieser Zeit die Wohnung zur Nutzung, liegt kein genehmigungspflichtiges Untermietverhältnis vor. (AG München, Az. 424 C 10003/15)

Wurde an eine Wohngemeinschaft vermietet mit einem Hauptmieter und mehreren Untermietern und zieht ein Untermieter aus, kann der Vermieter die Genehmigung zur neuen Untervermietung nicht verweigern. (AG Berlin Neukölln, Az. 14 C 102/16)

Wurde dem Hauptmieter die Untervermietung der Wohnung an eine bestimmte, dem Vermieter mitgeteilte Person gestattet, erstreckt sich die Genehmigung nicht auf weitere Personen. Heiratet der Untermieter und nimmt den Ehepartner mit Wissen des Hauptmieters in die Wohnung auf, liegt eine ungenehmigte Untervermietung vor, die nach erfolgloser Abmahnung gegenüber dem Hauptmieter die fristlose Kündigung rechtfertigt. (AG Berlin Neukölln, Az. 6 C 432/17, aus: GE 2018, S. 1098)

Wird eine Untermieterlaubnis vom Vermieter nur befristet erteilt, gilt sie als unbefristet. (LG Berlin, Az. 66 S 267/17)

Die Untermieterlaubnis kann nur unbefristet erteilt werden. Eine nur befristete Genehmigung ist wie eine Verweigerung und erlaubt dem Mieter im Klageverfahren die Genehmigung einzufordern. (LG Berlin, Az. 66 S 293/17, aus: MM 3/20, S. 27)

Wird eine Untermieterlaubnis nur befristet erteilt, gilt sie als unbefristet, weil das Gesetz (§ 553 BGB) keine Befristung vorsieht. (LG Berlin, Az. 64 S 191/22, aus: ME 432 Mai 2023, S. 30)

Zieht der Lebenspartner des Mieters aus und möchte der Mieter, um nicht einsam zu sein, eine andere Person in die Wohnung aufnehmen, liegt ein „*berechtigtes Interesse*“ gemäß § 553 BGB vor und kann der Vermieter die Untervermietung nicht ablehnen. (LG Berlin, Az. 66 T 56/19, aus: GE 2019, S. 1245)
Anmerkung: Laut BGH ist *„der Wunsch, nach dem Auszug eines bisherigen Wohngenossen nicht allein zu leben*“, ein berechtigter Anspruch auf Untervermietung (*siehe*: AZ. VIII ZR 105/17).

Die Aufnahme der Tochter mit Mann und ihren drei Kindern in die Wohnung (145 m² groß) stellt keine genehmigungspflichtige Untervermietung an Dritte dar und rechtfertigt keinen Untermietzuschlag. (AG Berlin Schöneberg, Az. 105 C 394/18 und LG Berlin, Az. 66 S 201/18, aus: ME Januar 2020, S. 28)

Haben zwei Personen mit Genehmigung des Vermieters in der Wohnung gelebt und ist ein Mitmieter ausgezogen, kann der verbleibende Mieter die Zustimmung zur beantragten Untervermietung verlangen, um sich die Wohnung weiterhin mit einer anderen Person teilen zu können. (LG Berlin, Az. 66 T 56/19, aus: ME Januar 2020, S. 27)
Anmerkung: Den Einwand des Vermieters, er glaube nicht an den Auszug des Mitmieters und befürchte eine Überbelegung, ließ das Gericht nicht gelten mit Hinweis darauf, dass der Vermieter sich die Wohnverhältnisse vor Ort hätte ansehen können.

Haben zwei Personen gemeinsam eine Wohnung gemietet und zieht einer der Mieter aus, kann der verbleibende Mieter vom Vermieter die Genehmigung zur Untervermietung verlangen. Ein Untermietzuschlag kann nicht erhoben werden, weil schon vorher zwei Personen die Wohnung gemietet hatten. (AG Berlin Tempelhof-Kreuzberg, Az. 15 C 157/20, aus: ME Juni 2021, S. 28)

Zieht einer von mehreren Mietern aus der gemeinsam gemieteten Wohnung aus und erhöhen sich dadurch die Wohnkosten der übrigen Mieter, können sie vom Vermieter die Genehmigung zur Untervermietung verlangen. Die Genehmigung kann nicht von der Übersendung des Untermietvertrages abhängig machen. (LG Berlin, Az. 66 S 274/17, aus: MM 9/2020, S. 27)

© Copyright Harald Grzegorzewski

Zieht ein Untermieter bei zuvor genehmigter Untervermietung aus, hat der Hauptmieter einen Anspruch auf Genehmigung einer neuen Untervermietung. Die finanziellen Verhältnisse des Hauptmieters sind hierbei unerheblich. (LG Berlin, Az. 66 S 222/20)

Geht der Mieter beruflich für ein Jahr ins Ausland, kann er vom Vermieter die Genehmigung zur Untervermietung eines Teils der Wohnung verlangen. Vom Mieter kann als Nachweis Vorlage des Arbeitsvertrages, Name und aktuelle Anschrift des Untermieters verlangt werden. Ob der Untermieter eine Haftpflichtversicherung hat, ist unerheblich, weil der (Haupt-)Mieter weiterhin für Schäden an der Wohnung haftet. (AG Berlin Tempelhof-Kreuzberg, Az. 3 C 234/19)

Geht der Mieter aus beruflichen Gründen für einige Monate in ein anderes Bundesland, kann er vom Vermieter die Genehmigung zur Untervermietung von zwei Zimmern der 4-Zimmerwohnung verlangen. (AG Berlin Neukölln, Az. 9 C 434/20, aus: ME Sept. 2021, S. 28)

Beantragt der Mieter die Erlaubnis zur Untervermietung, kann der Vermieter Angaben zur Person des Untermieters (Name, Geburtsdatum, Geburtsort und berufliche Tätigkeit) verlangen, nicht aber ein persönliches Erscheinen beim Vermieter. Macht der Vermieter seine Genehmigung vom persönlichen Erscheinen abhängig, so ist diese Bedingung als Ablehnung zu werten und kann der Mieter auf Erteilung der Untermieterlaubnis klagen. (LG Berlin, Az. 64 T 49/20, aus: GE 2021, S. 57)

Beantragt der Mieter die Erlaubnis zur Untervermietung, muss er konkret darlegen, welcher Teil der Mietsache untervermietet werden soll, damit der Vermieter erkennen kann, ob nur ein Teil oder die gesamte Wohnung untervermietet werden soll. Ohne „*räumliches Überlassungskonzept*“ im Antrag kann die Erlaubnis verweigert werden. (LG Berlin, Az. 67 S 87/21, aus: GE 2021, S. 945)

Wurde eine Wohnung an drei Mieter gemeinsam vermietet und sind zwei der Mieter ausgezogen, kann der verbleibende Mieter vom Vermieter Genehmigung zur Untervermietung an zwei neue Personen verlangen und darf der Vermieter nicht plötzlich die Genehmigung von einem Untermietzuschlag abhängig machen. Hat der Mieter vorsichtshalber den Untermietzuschlag „*ohne Anerkennung einer Rechtspflicht*“ gezahlt, kann er ihn vollständig zurückverlangen. (LG Berlin, Az. 66 S 49/21, aus: ME 426 August 2022, S. 27)

Der Vermieter kann die Erlaubnis zur Untervermietung verweigern, wenn der Mieter vom Untermieter eine Miete verlangt, die gegen die geltende Mietpreisbremse verstößt. (LG Berlin, Az. 65 S 221/21)
Anmerkung: Der Mieter zahlte eine Nettokaltmiete von 560 € und veranschlagte für den Untermieter eine Nettokaltmiete von 477 € plus 103 € für Nebenkosten.

Der Vermieter kann die Genehmigung zur Untervermietung der ganzen Wohnung verweigern, wenn der Mieter von den Untermietern insgesamt eine mehr als doppelt so hohe Grundmiete verlangt wie die eigene Nettokaltmiete beträgt und damit gegen die geltende Mietpreisbremse verstößt. Weder muss der Vermieter einen Verstoß gegen die Mietpreisbremse dulden noch dem Mieter eine Gewinnerwirtschaftung mit der Untervermietung ermöglichen. Zwar kann der Mieter bei längerem beruflichem Aufenthalt im Ausland grundsätzlich eine anteilige Untervermietung der ganzen Wohnung verlangen, aber kann der Vermieter die Genehmigung verweigern, wenn durch die Höhe der Untermiete gegen die Mietpreisbremse verstoßen wird – und kann das Mietverhältnis gekündigt werden, wenn ohne Genehmigung trotzdem untervermietet wird. (LG Berlin, Az. 64 S 270/22)
Anmerkung: Des Mieters eigene Nettokaltmiete lag bei 460 €, die veranschlagte Grundmiete für beide Untermieter betrug 962 €.

Kein Anspruch auf Genehmigung zur Untervermietung eines Teils der Wohnung, wenn schon bei Vertragsabschluss absehbar war, dass berufsbedingt mehrjährige Auslandsaufenthalte bevorstehen werden, wie schon vor Vertragsabschluss geschehen. (LG Berlin, Az. 67 S 35/22, aus: GE 2022, S. 739)

Möchte der Mieter ein Zimmer seiner 2-Zimmerwohnung untervermieten, weil er beruflich für 3 Jahre im Ausland tätig sein werde, kann die Erlaubnis nicht mit Verweis auf eine Überbelegung verweigert werden. Selbst mit 3 Personen wäre eine 63 m² große Wohnung nicht überbelegt. (AG Berlin Neukölln, Az. 18 C 159/21, aus: ME 427 Oktober 2022, S. 28)

© Copyright Harald Grzegorzewski

Muss der Mieter für einen bestimmten Zeitraum aus beruflichen Gründen ins Ausland, kann er auch für seine 1-Zimmerwohnung Erlaubnis zur Untervermietung verlangen; denn verbleiben persönlicher Sachen separat verschlossen in der Wohnung und behält der Mieter ein Paar Wohnungsschlüssel ein, liegt keine vollständige Aufgabe der Wohnung zugunsten eines Dritten vor. Hat der Mieter trotz Verweigerung der Genehmigung die Untervermietung eigenmächtig vorgenommen und der Vermieter deswegen fristlos das Mietverhältnis gekündigt, ist die Kündigung unwirksam, weil die Verweigerung rechtsmissbräuchlich war. (LG Berlin, Az. 67 S 7/22, aus: ME Juli 2022, S. 30)

Muss der Mieter für ein Jahr aus beruflichen Gründen in ein anderes Bundesland, kann er nicht seine 1-Zimmerwohnung vollständig untervermieten und Erlaubnis vom Vermieter verlangen. Und eine teilweise Untervermietung liegt nicht vor, nur weil ein Paar Wohnungsschlüssel einbehalten und ein Schrank mit persönlichen Sachen verschlossen zur Seite gestellt wird. (AG Berlin Wedding, Az. 16 C 315/22, aus: GE 2023, S. 903)

Möchte der Mieter ein Zimmer seiner 240 m² großen Wohnung aus „*eigenen (höchst)persönlichen ethischen Grundüberzeugungen*“ an einen konkret benannten Flüchtling aus der Ukraine untervermieten, so liegt ein berechtigtes Interesse gemäß § 553 BGB vor und kann der Vermieter die Genehmigung nicht verweigern; denn „in Gemeinschaft mit anderen zu leben, genießt …als Teil des allgemeinen Persönlichkeitsrechts den Schutz der Grundrechte“ nach Art. 1 Abs. 1 und Art. 2 Abs. 1 GG. (LG Berlin, Az. 65 S 39/23)

Erlaubnis zur Untervermietung muss nicht sofort nach Eintritt eines berechtigten Interesses beantragt werden. (AG Stuttgart, Az. 31 C 1566/23)
Fall: Nach dem Tod des Ehepartners lebte die Mieterin zunächst allein in dem Bungalow und begehrte erst über ein Jahr später aus Mietkostengründen die die Erlaubnis zur Untervermietung.

Ein Mieter darf grundsätzlich einen Teil seiner Mietwohnung untervermieten, um seine Mietkosten zu senken. Unerheblich ist, ob die Wohnung als Hauptwohnsitz oder nur als Nebenwohnsitz des Mieters genutzt wird. Das finanzielle Interesse, die Mietkosten durch Untermieteinnahmen senken zu können, gilt als „*berechtigtes Interesse*“ nach § 553 BGB, weshalb der Vermieter die Genehmigung zur Untervermietung nicht verweigern darf. (BGH, Az. VIII ZR 88/22)

Haben drei Personen zusammen die Wohnung gemietet und zieht ein Mieter aus, haben die verbleibenden Mieter einen Anspruch auf Untervermietung des frei gewordenen Zimmers, um den ausfallenden Mietanteil durch Untermieteinnahme kompensieren zu können. (LG Berlin, Az. 67 S 184/23)

Wurde im Mietvertrag vereinbart, dass der Hauptmieter mit einem Untermieter die Wohnung nutzt und zieht später der Untermieter aus, kann der Hauptmieter Erteilung einer Untermieterlaubnis für einen neuen Untermieter verlangen und kann der Vermieter die Erlaubnis nicht von der Zahlung eines Untermietzuschlags abhängig machen. (AG Berlin Neukölln, Az. 14 C 263/23, aus: ME 442 Juni 2024, S. 27)

Wurde an drei Hauptmieter vermietet und in der Folgezeit in Nachträgen zum Mietvertrag mehrmals ein Mieterwechsel genehmigt und Korrespondenz mit den Mietern an die „*Wohngemeinschaft*“ gerichtet, kann ein erneuter Mieterwechsel vom Vermieter nicht verweigert werden. (LG Berlin, Az. 65 S 151/21)

siehe auch: **Besucher**
siehe auch: **Kündigung wegen Unzumutbarkeit**
siehe auch: **Untermieter und Kündigung durch Hauptmieter**
siehe auch: **Untermieter und Kündigung durch Vermieter**
siehe auch: **Untermieter und Schadenersatz**
siehe auch: **Untermietzuschlag**

Untermieter und Konkurrenzschutz

siehe: **Konkurrenzschutz**

© Copyright Harald Grzegorzewski

Untermieter und Kündigung durch Hauptmieter

Das Sonderkündigungsrecht des Mieters bei Verweigerung der Untervermietungserlaubnis gilt sowohl bei unbefristeten wie auch bei befristeten Mietverträgen und kann weder durch eine Formularklausel im Vertrag noch durch eine Individualvereinbarung ausgeschlossen werden. (LG Berlin, Az. 67 T 71/96, aus: MM 12/96, S. 453)

Lehnt der Vermieter "*ausdrücklich*" eine Untervermietung ab, hat der Mieter ein Sonderkündigungsrecht (gemäß § 540 I BGB). Unerheblich ist hierbei, ob ein interessierter Untermieter namentlich genannt wurde oder nicht. (LG Berlin, Az. 64 S 13/01, aus: MM 11/01, S. 10)

Will der Mieter wegen nicht genehmigter Untervermietung kündigen, muss er den Anmietungswillen des Untermieters beweisen. (OLG Naumburg, Az. 9 U 98/12)

Fordert der Mieter mit Fristsetzung vom Vermieter die Erlaubnis zur Untervermietung von Teilen der Wohnung oder der ganzen Wohnung, verschweigt aber Namen und Anschrift des Untermieters, bewirkt das Schweigen des Vermieters kein Sonderkündigungsrecht beim Mieter; denn der Vermieter muss die Möglichkeit haben festzustellen, ob in der Person des Untermieters ein wichtiger Grund vorliegt, die Erlaubniserteilung zu verweigern. Diese Möglichkeit besteht nicht, wenn nur allgemein zur Erlaubniserteilung aufgefordert wird. Anders verhält es sich, wenn der Vermieter nicht mit Schweigen, sondern generell mit Ablehnung derart reagiert, dass für jeden denkbaren Einzelfall die Erlaubnis als verweigert gilt. (OLG Koblenz, Az. 4 W RE 525/00, aus: MM 9/01, S. 10)

Nennt der Hauptmieter Namen und Anschrift des Untermieters und fordert vom Vermieter mit Fristsetzung die Zustimmung zur Untervermietung, gilt das Schweigen des Vermieters als Ablehnung und räumt dem Mieter ein Sonderkündigungsrecht ein. Sollte der Vermieter behaupten, innerhalb der Frist zugestimmt zu haben, obliegt ihm die Beweislast über die fristgerechte Zustimmung. (OLG Köln, Az. 19 U 53/00, aus: WuM 2000, S. 597)

Nennt der Hauptmieter zwar den Namen des Untermieters, verschweigt aber dessen Anschrift und Rufnummer, bietet das dem Vermieter keine Möglichkeit, sich ein Bild vom Untermieter machen zu können. Sein Schweigen hierauf gilt nicht als Ablehnung und bewirkt kein Sonderkündigungsrecht für den Hauptmieter. (LG Berlin, Az. 62 S 341/01, aus: MM 5/02, S. 10)

Werden Name, Anschrift, Familienstand, Alter und Zahl der Kinder des Untermieters genannt und wird mit Fristsetzung die Zustimmung zur Untervermietung gefordert und geht die Erlaubnis zur Untervermietung dem Mieter erst nach Ablauf der Frist zu, entfällt das Sonderkündigungsrecht, sofern der Mieter nicht schon gekündigt hat. Macht der Vermieter seine Erlaubnis davon abhängig, den Untermieter erst in seinen "*derzeitigen Wohnverhältnissen und seinem häuslichen Umfeld*" kennenlernen zu müssen, wird die Erlaubnis unzumutbar und der Mieter zur Kündigung wieder berechtigt. (LG Berlin, Az. 64 S 19/06, aus: GE 2006, S. 1405)

Keinen Anspruch auf Untervermietung und kein Sonderkündigungsrecht bei Verweigerung hat der Mieter, wenn er gar nicht mehr in der Wohnung lebt bzw. dort nicht mehr seinen "*Lebensmittelpunkt*" hat und die ganze Wohnung untervermieten möchte - z. B. um später eventuell an den Ort zurückkehren zu können oder einfach Geld zu verdienen, wenn die Untermiete die Hauptmiete übersteigt. Das gilt auch, wenn ein Zimmer für ihn in der Wohnung reserviert bleiben soll. (LG Berlin, Az. 65 S 303/04, aus: GE 2005, S. 126)

Gewerbemieter können bei verweigerter Untervermietung bis spätestens zum 3. Werktag eines Kalendervierteljahres kündigen. (OLG Düsseldorf, Az. 10 U 49/99, aus: ZMR 2000, S. 817)

Kündigt der Hauptmieter den Mietvertrag mit dem Vermieter und gleichzeitig mit dem Untermieter, dem die gesamte Wohnung mit Genehmigung des Vermieters untervermietet wurde, macht sich der Hauptmieter gegenüber dem Untermieter schadenersatzpflichtig, wenn kein gesetzlich anerkannter Grund für die Kündigung vorliegt. Der Schadenersatz umfasst die Kosten für Umzug und Anmietung einer neuen Wohnung oder die Vergleichskosten des Untermieters im Räumungsprozess, wenn sich

© Copyright Harald Grzegorzewski

Vermieter und Untermieter derart vergleichen, dass der Untermieter in der Wohnung verbleiben kann. (AG Berlin Schöneberg, Az. 15 C 159/00, aus: GE 2001, S. 556)

Kündigt der Hauptmieter dem Untermieter, muss ein „*konkreter Rückkehrwille*“ in die eigene Wohnung bestehen, was der Hauptmieter bei Bestreiten durch den Untermieter zu beweisen hat. Der Hinweis, der Vermieter habe die vor 22 Jahren unter Vorbehalt erteilte Genehmigung zur Untervermietung widerrufen und drohe seinerseits mit Kündigung, begründet kein „*berechtigtes Interesse*“ der Hauptmieter an der Wohnung. Ohne Rückkehrwillen ist die Kündigung unwirksam. (BGH, Az. VIII ZR 329/19)

Untermieter und Kündigung durch Vermieter

Hat der Mieter ohne Genehmigung des Vermieters die Wohnung untervermietet, kann das Mietverhältnis mit dem Hauptmieter nach fruchtloser Abmahnung fristlos gekündigt werden. (AG Köln, Az. 209 C 116/00, aus: WuM 2001, S. 304)

Wenn das Mietverhältnis zwischen Vermieter und Mieter endet, müssen Mieter und Untermieter die Wohnung an den Vermieter herausgeben. (OLG Düsseldorf, Az. 10 U 46/95)

Der Vermieter kann das Mietverhältnis kündigen, wenn der Mieter ohne vorherige Genehmigung des Vermieters einfach die Wohnung untervermietet. (OLG Bayern, RE vom 26.04.1995, aus: WuM 1995, S. 378)

Überlässt der Mieter ohne Genehmigung des Vermieters unterschiedlichen Personen über einen Zeitraum von über 3 Monaten seine Wohnung, kann der Vermieter das Mietverhältnis fristgemäß kündigen. (AG Frankfurt/Main, Urteil vom 12.01.1995, aus: WuM 1995, S. 396)

Hat der Vermieter einem Untermieter Hausverbot erteilt, kann dem Hauptmieter nicht fristlos aus wichtigem Grund und auch nicht ordentlich wegen Vertragsverletzung gekündigt werden, wenn der Untermieter später als Besucher in der Wohnung des Hauptmieters verkehrt. (AG Köln, Az. 209 C 108/04, aus: WuM 2004, S. 673)

Endet das Mietverhältnis zwischen Vermieter und Mieter, gehen die Untermietverhältnisse nicht ohne Vereinbarung mit den Untermietern auf den Vermieter über. Das gilt auch, wenn der Mieter mit dem Vermieter diesen „*automatischen*“ Übergang gesondert vereinbart hat, weil diese Vereinbarung einen unwirksamen Vertrag zu Lasten Dritter darstellt. (OLG Düsseldorf, Az. 24 U 6/10)
Anmerkung: Soll ein Übergang möglich sein, müssen Vermieter, Mieter und Untermieter gemeinsam eine entsprechende Vereinbarung treffen.

Eine Untervermietung ohne Genehmigung des Vermieters stellt eine erhebliche Vertragsverletzung dar und rechtfertigt die ordentliche Kündigung des Mietverhältnisses. Hat der Mieter den Vermieter rechtzeitig um Genehmigung gebeten und der Vermieter geschwiegen, obgleich gemäß Mietvertrag zur Genehmigung verpflichtet, ist die Kündigung rechtsmissbräuchlich und somit unwirksam. (BGH, Az. VIII ZR 74/10, aus: GE 2011, S. 401)

Hat der Wohnungsmieter seine Wohnung für mehrere Monate ohne eingeholte Genehmigung des Vermieters untervermietet, kann der Vermieter nicht einfach wegen Vertragsverletzung kündigen, wenn der Mieter davon ausging, dass die zeitweise Untervermietung keiner Genehmigung bedarf und keine Vertragsverletzung darstelle. (LG Berlin, Az. 63 S 517/10, aus: GE 2011, S. 1159)
Anmerkung: Die Wohnungsmieter hatten die Wohnung der eigenen Tochter, die ohnehin in der Wohnung lebte, und ihrem Lebensgefährten überlassen für die Monate, in denen sie sich auf ihrem Altersruhesitz im Umland aufhielten.

Hat der Mieter ein Zimmer der Wohnung untervermietet ohne vorher den Vermieter um Genehmigung zu bitten, kann der Vermieter das Mietverhältnis nicht kündigen, wenn der Untermieter sich 8 Monate vorher der Hausverwaltung des Vermieters vorgestellt hatte. (AG Berlin Tempelhof-Kreuzberg, Az. 2 C 365/11)
Fall: Nach 7 Monaten erfuhr der Vermieter von der Untervermietung, schickte dem Mieter eine Abmahnung und einen Monat später die Kündigung wegen unerlaubter Untervermietung. Da die

© Copyright Harald Grzegorzewski

Verwaltung von der Untervermietung Kenntnis hatte, wurden Kündigung und Räumungsklage abgewiesen. Eine Frist von 4 Monaten wäre noch angemessen gewesen.

Der Vermieter kann vom Mieter verlangen, die nicht berechtigte Untervermietung zu unterlassen und das Mietverhältnis fristlos kündigen, wenn der Mieter die Untervermietung fortsetzt. (AG München, Az. 423 C 29146/12)

Der Vermieter kann das Mietverhältnis nicht wegen unerlaubter Untervermietung kündigen, wenn er schon vor über 8 Monaten von der Untervermietung Kenntnis erhalten hat. (AG Berlin Tempelhof-Kreuzberg, Az. 67 S 43/11, aus: GE 2012, S. 495)

Der Vermieter kann das Mietverhältnis nicht wegen unerlaubter Untervermietung kündigen, wenn der Hauptmieter bereits einen Räumungsprozess gegen den gekündigten, aber nicht ausgezogenen Untermieter führt. (BGH, Az. VIII ZR 5/13)

Hat der Vermieter gegenüber dem Hauptmieter die Genehmigung zur Untervermietung zurückgezogen und ist der Untermieter nicht gleich ausgezogen, kann das Mietverhältnis mit dem Hauptmieter nicht sofort fristlos wegen nicht genehmigter Untervermietung gekündigt werden, wenn der Hauptmieter nachweislich gerade dabei ist, den nicht ausziehenden Untermieter im Zuge einer Räumungsklage aus der Wohnung zu setzen. (BGH, Az. VIII ZR 5/13, aus: GE 2014, S. 113)

Wird eine jahrelang erlaubte Untervermietung der ganzen Wohnung widerrufen und setzt der Mieter die Untervermietung fort, kann das Mietverhältnis wegen Pflichtverletzung nur gekündigt werden, wenn ein gerichtliches Unterlassungsurteil erwirkt wurde und der Mieter die Untervermietung trotzdem fortsetzt.. (LG Berlin, Az. 67 S 190/22, aus: ME 7+8/2023, S. 38)

Kündigung des Mietvertrages ist gerechtfertigt, wenn der Mieter nicht für sich, sondern für eine andere Person (hier dem Bruder) die Wohnung gemietet hat und ohne Genehmigung der anderen Person die ganze Wohnung überlässt, weil sie gemeinsam mit ihrer Familie in einer anderen Wohnung in einem anderen Stadtteil wohnt. (LG Berlin, Az. 65 S 202/21, aus: MM 7+8/2023, S. 35)

Wird die Wohnung ohne Wissen und Genehmigung des Vermieters gegen Bezahlung an Touristen als Ferienwohnung vermietet, kann das Mietverhältnis ohne Abmahnung fristlos gekündigt werden. (LG Berlin, Az. 67 S 360/14, aus: GE 2015, S. 57)
Anmerkungen: Eine Erlaubnis zur Untervermietung berechtigt nicht zur entgeltlichen Vermietung an Touristen (*siehe hierzu*: **Untermieter und Genehmigung**).

Wird die Wohnung ohne Genehmigung des Vermieters an Touristen vermietet, kann das Mietverhältnis fristlos gekündigt werden, wenn die Wohnung trotz Abmahnung weiterhin über das Internetportal „*airbnb*“ zur Vermietung angeboten wird. (LG Berlin, Az. 67 T 29/15; LG Berlin, 67 S 154/16, aus: GE 2016, S. 1091)
Anmerkung: Im Urteil wurde hervorgehoben, dass ausnahmsweise auch für eine ordentliche Kündigung wegen schuldhafter Vertragsverletzung eine Abmahnung notwendig sei, weil erst ihre Nichtbeachtung die „*Erheblichkeit*“ der Vertragsverletzung hervorhebe.

Wird die Wohnung ohne Genehmigung regelmäßig sogenannten Medizintouristen überlassen, kann das Mietverhältnis fristlos gekündigt werden. (AG München, Az. 432 C 8687/15)
Anmerkung: Die Aussage des Mieters, er habe die Wohnung unentgeltlich überlassen, hielt das Gericht für unerheblich, weil auch eine unentgeltliche Gebrauchsüberlassung an wechselnde Mieter eine „*erhöhte Abnutzung der Wohnung und eine gesteigerte Beeinträchtigung der Wohnungsnachbarn (z. B. durch Lärm*)“ bewirke. Zudem erschien die „*Unentgeltlichkeit*“ unglaubwürdig, weil der Mieter noch in seiner alten Wohnung lebte und wegen einer dritten Wohnung erst kürzlich ein Gerichtsverfahren mit identischem Vorwurf durchgeführt wurde.

Wird ein Zimmer der Wohnung tageweise an Feriengäste vermietet, kann das Mietverhältnis erst nach einer Abmahnung fristlos gekündigt werden, wenn der Mieter die Abmahnung missachtet und die Untervermietung an Touristen nicht unterlässt. (AG Frankfurt/Main, Az. 33 C 2762/15)

© Copyright Harald Grzegorzewski

Wird dem Mieter eine Untervermietung der gesamten Wohnung gestattet und vermietet der Untermieter Zimmer der Wohnung an Feriengäste, liegt eine erhebliche Vertragsverletzung vor, die sich der Hauptmieter anrechnen lassen muss, wenn er von der Weitervermietung an Dritte (die Feriengäste) Kenntnis hat und nicht unverzüglich gegen die Drittüberlassung vorgeht. Der Vermieter ist berechtigt, das Mietverhältnis mit dem Hauptmieter fristlos zu kündigen, weil die Erlaubnis zur Untervermietung keine (auch nur tageweise) Besitzüberlassung an Dritte beinhaltet. (LG Berlin, Az. 65 S 318/15, aus: GE 2016, S. 67)

Wird die gesamte Wohnung ohne Genehmigung des Vermieters und trotz mehrerer Abmahnungen an Dritte untervermietet, kann das Mietverhältnis fristlos gekündigt werden. (AG Berlin Mitte, Az. 21 C 55/16, aus: GE 2017, S. 422)

Überlässt die Ehefrau ihrem Ehemann, der nicht im Mietvertrag steht, nach der Trennung und ihrem Auszug vorübergehend die Wohnung, liegt keine unerlaubte Gebrauchsüberlassung an Dritte vor. Der nicht im Mietvertrag stehende Ehepartner ist kein „*Dritter*“ gemäß § 540 BGB, weil enge Familienangehörige, wozu auch der Ehepartner gehört, „*unter dem ausdrücklichen Schutz der Verfassung (Art. 6 GG)*“ stehen. Und mit Mitteilung an den Vermieter nach der Scheidung, dass die Wohnung dem Ehepartner überlassen wurde, ist der Ehepartner gemäß § 1568a III BGB Mieter der Wohnung geworden. (BGH, Az. XII ZR 143/11)

Haben die Mieter in der Nähe ihrer Wohnung sich eine weitere Wohnung gemietet und ihre alte Wohnung ihren Kindern überlassen, die dort schon immer mitwohnten, liegt keine ungenehmigte Gebrauchsüberlassung an Dritte vor und kann nicht gekündigt und Räumung verlangt werden. Weder sei die alte Wohnung eine „*Zweitwohnung*“ noch seien die Kinder sogenannte „*Dritte*“. Der Umstand, sich mit eigenen Schlüsseln nur noch gelegentlich in der alten Wohnung aufzuhalten, bedeutet keine vollständige Aufgabe der Wohnung, zumal die Mieter weiterhin Ansprechpartner für den Vermieter blieben. (AG Berlin Mitte, Az. 123 C 5105/19)

Es liegt keine unbefugte Gebrauchsüberlassung an Dritte vor, wenn der Mieter enge Familienangehörige in eine Wohnung aufnimmt (hier sein Kind), weiterhin ein Zimmer nutzt, persönliche Gegenstände in der Wohnung hat oder Schlüssel zur Wohnung behält. Ob die Wohnung seinen Lebensmittelpunkt darstellt, ist unwichtig. (LG Berlin, Az. 64 S 204/22)

Keine Kündigung wegen unerlaubter Untervermietung, wenn der Mieter eine Klausel im Mietvertrag (wörtlich: „*Der Mieter hat für die Dauer des Mietverhältnisses das Recht auf Untervermietung*.“) dahingehend auslegt, dass zeitlich unbegrenzt die ganze Wohnung untervermietet werden könne. Wegen dieser Klausel kann dem Mieter keine vorsätzliche Pflichtverletzung vorgeworfen werden, allenfalls eine „*fahrlässige Verkennung der mietvertraglichen Rechte und Pflichten*“, die eine Kündigung nicht rechtfertigen. (LG Berlin, Az. 67 S 111/22)
Anmerkung: Das Gericht wies darauf hin, dass hier eine Kündigung nur dann gerechtfertigt wäre, wenn ein gerichtliches Unterlassungsurteil vorläge und der Mieter trotzdem die Untervermietung nicht beendet hätte.

Hat der Mieter ohne Genehmigung des Vermieters die ganze Wohnung über airbnb.com an Feriengäste angeboten und schon dreimal an Feriengäste vermietet, kann der Vermieter nach Kenntniserlangung und fruchtloser Abmahnung das Mietverhältnis kündigen. (LG Amberg, Az. 24 S 299/17, aus: GE 2017, S. 1409)

Hat der Mieter ohne Genehmigung des Vermieters die 1-Zimmerwohnung untervermietet, kann das Mietverhältnis mit dem Hauptmieter und mit dem Untermieter ordentlich wegen Vertragsverletzung gekündigt werden. Unerheblich ist, ob der Hauptmieter einen Genehmigungsanspruch gehabt hätte. (LG Berlin, Az. 65 S 219/17, aus: GE 2018, S. 511)

Wird ein Zimmer der Wohnung tageweise an Touristen „*untervermietet*“, kann das Mietverhältnis nach erfolgloser Abmahnung wegen erhebliche Pflichtverletzung fristlos und hilfsweise ordentlich gekündigt werden. (LG Berlin, Az. 63 S 309/19, aus: GE 2021, S. 250)

© Copyright Harald Grzegorzewski

Anmerkung: Der Umstand, dass eine der Touristen eine Freundin des Vermieters war und sich nur einmietete, um zu testen, ob nach der Abmahnung weiterhin an Touristen vermietet werde, war für das Gericht unerheblich.

Das Mietverhältnis kann wegen unerlaubter Untervermietung nicht ohne vorherige und erfolglos gebliebene Abmahnung mit Fristsetzung zur Beendigung der Vertragswidrigkeit gekündigt werden. (LG Berlin, Az. 63 S 227/22, aus: ME 433 Juni 2023, S. 27)

Ein Besucher in der Wohnung bedarf keiner Genehmigung durch den Vermieter. Dauert der Besuch hingegen über 2 Monate, scheint eine ungenehmigte Gebrauchsüberlassung der Wohnung an Dritte vorzuliegen und kann dem Mieter fristlos gekündigt werden. (LG Hamburg, Az. 311 S 25/23)

Hat der Mieter ohne Genehmigung die ganze Wohnung untervermietet, kann nach fruchtloser Abmahnung und gegenüber dem Vermieter gemachten unwahren Angaben hinsichtlich Umfang und Bedingungen der Untervermietung, das Mietverhältnis ordentlich gekündigt werden. (LG Berlin, Az. 64 S 61/23, aus: GE 2025, S. 239)

Hat der Mieter mit Genehmigung des Vermieters seinen Neffen in die Wohnung aufgenommen und später die Wohnung dem Neffen zum alleinigen Gebrauch überlassen, kann das Mietverhältnis nach fruchtloser Abmahnung wegen unbefugter Gebrauchsüberlassung fristlos gekündigt werden. (AG Frankfurt/Main, Az. 33093 C 422/24)
Anmerkung: Vor der Kündigung hatte der Vermieter beim Einwohnermeldeamt die Auskunft erhalten, dass der Mieter unter der Wohnadresse nicht mehr gemeldet ist.

Stellt der Mieter bei gleichzeitiger Anwesenheit unentgeltlich einen Übernachtungsplatz in der Wohnung zur Verfügung („*Couchsurfing*“), liegt keine genehmigungspflichtige Gebrauchsüberlassung der Wohnung an Dritte vor und ist eine Kündigung des Mietverhältnisses unwirksam. (LG Lübeck Az. 14 S 61/20)

siehe auch: **Auszug des Mieters und bleibender Untermieter**
siehe auch: **Untermieter und Genehmigung**

Untermieter und Mietverhältnis

Die Mieterhöhung für ein einzelnes Zimmer kann nicht mit der Miethöhe von 1-Zimmer-Appartments begründet werden. Stattdessen sind Vergleichswohnungen oder Gutachten heranzuziehen. (LG Gießen, Az. 1 S 98/12)

Zahlt der Untermieter die komplette Miete an den Vermieter, bewirkt das keine Vertragsänderung dahingehend, dass zwischen Untermieter und Vermieter ein Mietvertrag zustande gekommen ist. (BGH, Az. XII ZR 12/07, aus: GE 2007, S. 1627)

Bewohnt der Untermieter dauerhaft die gesamte Wohnung, wird er zum Vertragspartner der Energie- und Wasserversorgungsunternehmen, sofern der Hauptmieter vorher zu keinem Zeitpunkt Energie und Wasser verbraucht und damit keinen Vertrag mit den Unternehmen geschlossen hat. Offene Forderungen können nicht gegen den Hauptmieter geltend gemacht werden: (AG München, Az. 222 C 29041/14)

siehe auch: **Energieversorgung**
siehe auch: **Untermieter und Genehmigung**

Untermieter und Räumung des Hauptmieters

siehe: **Auszug des Mieters und bleibender Untermieter**
siehe: **Räumungsklage**
siehe: **Räumungsklage und Härtegründe**
siehe: **Untermieter und Kündigung durch Mieter**
siehe: **Untermieter und Kündigung durch Vermieter**

© Copyright Harald Grzegorzewski

Untermieter und Schadenersatz

Hat der Mieter ein berechtigtes Interesse an der Untervermietung (hier: weil Mitmieter einer Wohngemeinschaft ausgezogen sind) und wird ihm die Untervermietung verweigert, obwohl er Namen und Anschrift der Interessenten mitgeteilt hat, begründet das einen Schadenersatzanspruch gegenüber dem Vermieter in Höhe der entgangenen Untermiete. (LG Berlin, Az. 67 S 210/04, aus: GE 2005, S. 619)
Fall: Der Vermieter hatte die Wohngemeinschaft aus Hauptmieter und Untermietern geduldet, wusste vom Auszug einiger Mitmieter, wollte eine neue Untermieterlaubnis aber nicht erteilen. Da auf den Hauptmieter höhere finanzielle Belastungen zukamen, war sein Untermietinteresse berechtigt und durfte der Vermieter die Untervermietung nicht versagen.

Verweigert der Vermieter zu Unrecht die Untervermietung, hat der Mieter gegenüber dem Vermieter einen Schadenersatzanspruch in Höhe der entgangenen Untermiete, wenn die Untermieter bereit gewesen wären, die Wohnung als Untermieter zu übernehmen. (LG Berlin, Az. 67 S 425/05, aus: GE 2007, S. 783)

Verweigert der Vermieter einen berechtigten Anspruch auf Untervermietung der ganzen Wohnung, kann der Mieter Schadenersatz in Höhe des Mietausfalls verlangen. (LG Stuttgart, Az. 1 S 2/18, aus: WuM 2019, S. 29)
Fall: Der Mieter musste beruflich für längere Zeit ins Ausland und wollte durch Untervermietung der Wohnung eine finanzielle Doppelbelastung vermeiden; der Vermieter verweigerte die Genehmigung mit der Begründung, über keinen genauen Zeitraum für die Untervermietung informiert worden zu sein; für das Landgericht kein Verweigerungsgrund, weshalb dem Mieter Ersatz des Mietausfallschadens zuerkannt wurde.

Möchte der Mieter ein Zimmer seiner Wohnung untervermieten, weil der Lebenspartner ausgezogen ist, nichts zur Miete beiträgt und durch Untervermietung der Mieter die Wohnung finanziell halten könnte, liegt ein „*berechtigtes Interesse*“ vor und darf der Vermieter die Genehmigung nicht verweigern. Reagiert der Vermieter hingegen nicht auf den Antrag zur Genehmigung oder verweigert sie, kann der Mieter Schadenersatz für den entgangenen Untermietzins verlangen. (LG Berlin, Az. 63 S 277/16)

siehe auch: **Untermieter und Genehmigung**

Untermieter und Zwangsräumung

siehe: **Zwangsräumung**

Untermietzuschlag

Hat der Mieter ohne Genehmigung Teile der Wohnräume untervermietet und hierbei sogar mehr Miete kassiert als er selbst zahlt, kann der Vermieter dennoch weder die Untermiete noch Teile der Untermiete herausverlangen. (LG Berlin, Az. 63 S 7/04, aus: GE 2004, S. 1028)

Macht der Vermieter seine Genehmigung zur Untervermietung von der Zahlung eines Untermietzuschlages nach § 553 Abs. 2 BGB abhängig, muss durch die Untervermietung auch eine entsprechend höhere Abnutzung der Mietsache bzw. höhere Belastung mit Betriebskosten vorliegen. Ist das nicht der Fall, weil sich die Anzahl der Bewohner nicht erhöht, kann kein Untermietzuschlag verlangt und die Genehmigung nicht vom Untermietzuschlag abhängig gemacht werden. (LG Berlin, Az. 67 S 277/03, aus: MM 1+2/04, S. 46)
Anmerkung: Die Wohnung wurde von zwei Personen bewohnt. Nachdem eine Person ausgezogen war, beantragte der verbleibende Mieter die Untermieterlaubnis, weil ihm allein die Miete zu hoch war. Die Zahl der Wohnung nutzenden Personen hat sich mithin nicht erhöht.

Wird die Untervermietung eines Teils der Wohnung beantragt, kann der Vermieter vom Hauptmieter einen Zuschlag zur Hauptmiete von bis zu 20 % der Untermiete verlangen. Liegt die Miete des Hauptmieters unterhalb der ortsüblichen Vergleichsmiete, kann der Zuschlag bis zu 25 % betragen.

© Copyright Harald Grzegorzewski

Unerheblich ist, ob durch die Untervermietung eine stärkere Abnutzung der Mietsache oder ein Anstieg der Betriebskosten stattfindet. (LG Berlin, Az. 18 T 65/16)

Ein Vermieter kann seine Erlaubnis zur Untervermietung von einem Untermietzuschlag zur Hauptmiete abhängig machen. Die Höhe des Zuschlags ist einzelfallabhängig und liegt nicht pauschal bei 20 % der Hauptmiete, sondern je nach den zusätzlichen Abnutzungsrisiken der Wohnung zwischen 5 € und 30 € je Untermieter und Monat. (LG Berlin, Az. 66 S 29/18)

Der Vermieter kann einen Untermietzuschlag vom Hauptmieter verlangen und zur Bedingung seiner Genehmigung zur Untervermietung machen, wenn der Hauptmieter mit der Untervermietung einen „*Gewinn*“ erzielen kann. Allerdings nur, wenn der Untermieter über 5 % mehr an den Hauptmieter zahlen soll, was er selbst anteilig für diese Räume an den Vermieter zahlt. (LG Berlin, Az. 64 S 266/18, aus: GE 2019, S. 1639)
Anmerkung: Damit bekräftigt die 64. Kammer des LG Berlin (früher: 18. Kammer) ihre Rechtsposition und stellt sich gegen die gegenteilige Rechtsauffassung des Einzelrichters vom Februar 2019 (LG Berlin, Az. 64 S 104/18).

Ein Untermietzuschlag darf nicht bei berechtigtem Anspruch zur Untervermietung verlangt werden. Nur, wenn die Untervermietung für den Vermieter eigentlich unzumutbar ist, darf ein Zuschlag erhoben und zur Bedingung der Genehmigung gemacht werden, z. B. wenn eine Überbelegung der Wohnung durch die Untervermietung stattfinden würde. (LG Berlin, Az. 67 S 212/17)

Der Vermieter kann seine Genehmigung zur Untervermietung nicht von einem Untermietzuschlag (hier in Höhe von 20 % der Hauptmiete) abhängig machen. Nur in dem Ausnahmefall, wo eine übermäßige Abnutzung zu erwarten wäre, könne ein angemessener ein Zuschlag verlangt werden. (LG Berlin, Az. 66 S 293/17, aus: MM 3/20, S. 27)

Ein Vermieter kann seine Erlaubnis zur Untervermietung von einem Untermietzuschlag abhängig machen und diese Bedingung bereits im Mietvertrag vereinbaren, wobei ein Zuschlag von ca. 20 % der Untermiete als angemessen gilt. (AG Berlin Schöneberg, Az. 19 C546/18 i. V. m. LG Berlin, Az. 63 S 72/21, aus: GE 2022, S. 906)

Ein Untermietzuschlag kann nur „in dem Ausnahmefall einer vermehrten Belastung des Vermieters durch die Gebrauchsüberlassung an den Dritten gefordert werden“, was bei einer befristeten Untervermietung der ganzen Wohnung nicht eintreten könne, weil keine personelle Höherbelegung der Wohnung, keine zusätzlichen Aufwendungen und keine stärkere Abnutzung der Wohnung vorliegen. (LG Berlin, Az. 67 S 7/22)

siehe auch: **Mieterhöhung und Untermietzuschlag**
siehe auch: **Mieterhöhung und Wartefrist**
siehe auch: **Untermieter und Genehmigung**

Unternehmereigenschaft

Die Verwaltung von 3 Gewerbeeinheiten und 5 Wohnungen indiziert keine Unternehmereigenschaft nach § 14 BGB, wenn dazu kein „*planmäßiger Geschäftsbetrieb*“ wie „*Unterhaltung eines Büros oder einer geschäftsmäßigen Organisation*“ erforderlich ist. (OLG Düsseldorf, Az. 24 U 72/09)
Anmerkung: Im vorliegenden Fall übernahm ein Mitglied einer Erbengemeinschaft als Testamentvollstrecker die Verwaltungstätigkeit der Immobilie, was für das Gericht als „*private Angelegenheit*“ und nicht als Unternehmertätigkeit angesehen wurde.

Ein Vermieter gilt zivilrechtlich als Unternehmer, wenn seine Tätigkeit über „*die reine Vermögensverwaltung*“ hinausgeht und hauptsächlich seinen Erwerbszwecken dient. Bei einer Vermietung von 8 bis 10 Wohnungen kann das unterstellt werden. (AG Hannover, Az. 414 C 6115/09, aus: NZM 2010, S. 197)
siehe auch: **Mieterhöhung und Zustimmung durch den Mieter**
siehe auch: **Mietstruktur**
siehe auch: **Mietvertrag und rechtliche Bindung**

© Copyright 1999 Harald Grzegorzewski

siehe auch: **Unternehmereigenschaft**

Unterschrift

siehe: **GbR als Mieter**
siehe: **GbR als Vermieter**
siehe: **Mietvertrag und Textform**
siehe: **Mietvertrag und Unterschrift**
siehe: **Schriftform beim Mietvertrag**

Unwirksame Klauseln in Formularmietverträgen

siehe entsprechende Urteile in:

Behördliche Genehmigungen (bei Gewerbemietverträgen)
Betriebskostenart: Aufzug
Betriebskostenumstellung
Fliesen und Schönheitsreparaturen
Frostschaden und eingefrorene Wasserrohre
Kaution
Kleinreparaturen
Mängel an der Mietsache und Vertragsabschluss
Mieterhöhung und Zustimmung durch den Mieter
Parabolantenne und Genehmigung
Schlüsselverlust
Schönheitsreparaturen und einzelne Positionen:
hier sind verschiedene Unterpunkte aufgelistet, z. B **... Farben der Türen und Wände**
Schönheitsreparaturen und Renovierungsfristen
Schönheitsreparaturen und Quotenhaftung
Schönheitsreparaturen und Schadenersatz
Schönheitsreparaturen und Verjährung
Teppichboden und Wohnungsabnahme
Tierhaltungsverbot
Untermieter und Genehmigung
Versicherung
Vertragsgebühren

© Copyright Harald Grzegorzewski

Unwirksame Klausel über Schönheitsreparaturen

siehe: **Schönheitsreparaturen und Renovierungsfristen**

Unwirksamkeit der Kündigung durch Zahlung der Mietrückstände

siehe: **Kündigung und Schonfrist**
siehe: **Kündigung wegen Zahlungsverzug**
siehe: **Mietausfall und Mietausfallschaden**

Unzumutbarkeit bei Eigenbedarf

siehe: **Eigenbedarf und Härteeinwand**

Urkundenprozess

Mietzinsansprüche können bei Mietverträgen über Gewerberäume im Urkundenprozess geltend gemacht werden. (BGH, Az. XII ZR 321/97, aus: WuM 1999, S. 1286)

Auch gegenüber Wohnungsmietern können Ansprüche aus dem Mietvertrag im Urkundenprozess geltend gemacht werden. (LG Berlin, Az. 63 S 497/04, aus: GE 2005, S. 737; BGH, Az. VIII ZR 216/04, aus: GE 2005, S. 986)
Anmerkung 1: In den Urteilen ging es um die Zahlung der Miete, der Heizkosten- und Betriebskostenvorauszahlungen.
Anmerkung 2: Mit dem im Urkundenprozess erreichten Zahlungsurteil kann auch eine Kontopfändung beim Mieter durchgeführt werden.

Hat der Mieter die Wohnung im mangelfreien Zustand erhalten und behauptet nachträglich Mängel an der Mietsache, so trifft ihn die Darlegungs- und Beweislast. Das gilt auch, wenn er zusätzlich von der Einrede des nicht erfüllten Vertrages Gebrauch macht. Der Vermieter kann trotz Einrede im Urkundenprozess seinen Zahlungsanspruch geltend machen. (BGH, Az. VIII ZR 112/06, aus: GE 2007, S. 585)

Ist die Wohnung mangelfrei übernommen worden, kann der Vermieter den Zahlungsanspruch auf vollständige Mietzahlung im Urkundenprozess geltend machen. Die Behauptung des Mieters, der Zahlungsanspruch bestehe nicht, weil die Wohnung mit Mängeln behaftet sei, weshalb die verminderte Miete gezahlt werde, steht dem nicht entgegen. Die Beweislast über mangelfreie Übergabe trägt der Vermieter. (BGH, Az. VIII ZR 200/08, aus: GE 2009, S. 1183)

Wurde dem Mieter eine mit Mängeln behaftete Wohnung überlassen (hier: mit Ungezieferbefall), muss der Vermieter urkundlich beweisen, diese Mängel beseitigt zu haben. Unterbleibt der Beweis, kann er seine Zahlungsansprüche gegenüber dem Mieter nicht im Urkundenprozess geltend machen. (OLG Düsseldorf, Az. I-24 U 136/07, aus: GE 2008, S. 1324)
Anmerkung: Diese Einschränkung gilt nicht, wenn der Mieter die Wohnung trotz vorliegender Mängel vorbehaltlos übernommen hat und das mit Übernahmeprotokoll belegt werden kann.

Unter Vorlage des Mietvertrages als Urkunde kann die Kautionszahlung im Urkundenprozess geltend gemacht werden. Nicht aber die Mietforderung, sofern der Vermieter den Nachweis der Mangelfreiheit der Wohnung zum Zeitpunkt der Übergabe nicht erbringen kann. Die Betriebskostennachforderung kann im Urkundenprozess nicht geltend gemacht werden, weil die zugrunde liegende Betriebskostenabrechnung keine Urkunde ist. (AG Hamburg Bergedorf, Az. 409 C 109/12)

Betriebskostennachzahlungen können im Urkundenprozess geltend gemacht werden, wenn der Mietvertrag, die Betriebskostenabrechnung und eine Quittung vom Mieter über den Erhalt der Abrechnung vorgelegt werden. (LG Darmstadt, Az. 6 S 106/13)

Betriebskostennachzahlungen können im Urkundenprozess eingeklagt werden. Vorzulegen sind der Mietvertrag und die Betriebskostenabrechnung mit Zustellungsnachweis. (BGH, Az. VIII ZR 41/14)

© Copyright Harald Grzegorzewski

Vandalismus

siehe: **Versicherung**

Verbotene Eigenmacht

siehe: **Auszug des Mieters und Hausrat**
siehe: **Betreten der Wohnung**
siehe: **Keller**
siehe: **Kündigung und Absperren der Energie- und Wasserversorgung**
siehe: **Kündigung und Schlossaustausch**
siehe: **Kündigung wegen Störung des Gebrauchs der Mietsache**
siehe: **Rückgabe der Mietsache und Schadenersatz wegen verspäteter Rückgabe**
siehe: **Vermieterpfandrecht**

Verdunstungsgeräte

siehe: **Heizkostenablesung**

Verein als Mieter

Ein eingetragener Verein als Mieter muss im Kopf des Mietvertrages eindeutig bezeichnet und vom Vorstand des Vereins unterzeichnet worden sein. Steht im Kopf des Mietvertrages hingegen der Name des Vorstands mit Zusatz „*als Geschäftsführer des ... e. V.*“, ist der Mietvertrag mit der Person und nicht mit dem Verein abgeschlossen worden. (LG Berlin, Az. 62 S 428/07, aus: GE 2008, S. 734)

siehe auch: **GbR als Mieter**
siehe auch: **GbR als Vermieter**

Verfahrenskosten

siehe: **Prozesskosten**
siehe: **Streitwert**

Vergrößerung der Wohnung

siehe: **Modernisierungsmaßnahme: Wohnungsgröße**

Verjährung

siehe: **Beschädigung der Mietsache**
siehe: **Betriebskostenabrechnung und Nachforderung**
siehe: **Kaution und Verjährung**
siehe: **Kündigung wegen Lärm**
siehe: **Mängel an der Mietsache und Selbstvornahme**
siehe: **Mängel an der Mietsache und Verjährung**
siehe: **Schönheitsreparaturen und Verjährung**

Verkalkung

Ist der Brausekopf derart verkalkt, dass aus einigen Löchern das Wasser spritzt und aus anderen Löchern es nur tropft, liegt ein Instandsetzungsbedarf vor, der nicht auf den Mieter abgewälzt werden kann. Auch nicht über die vertragliche Kleinreparaturklausel. (AG München, Az. 473 C 36207/05, aus: Tsp 28.07.2007, S. I 1)

siehe auch: **Badewanne**
siehe auch: **Kleinreparaturen**
siehe auch: **Mietminderung wegen ... Badewanne**

Verkauf

siehe: **Eigentümerwechsel**
siehe: **Doppelvermietung**
siehe: **Kündigungsverzicht**
siehe: **Kündigung wegen wirtschaftlicher Verwertung**
siehe: **Vorkaufsrecht**

Verkehrssicherungspflicht

siehe: **Auszug des Mieters und Hausrat**
siehe: **Elektrogeräte**
siehe: **Grundstücksgrenze**
siehe: **Haftung für verschmutztes Erdreich**
siehe: **Haftung für Sturz auf dem Gehweg**
siehe: **Hochbett**
siehe: **Kohleofen**
siehe: **Kellerbeleuchtung**

© Copyright Harald Grzegorzewski

siehe: **Schadenersatz und Treppenhaus**
siehe: **Schneefanggitter**
siehe: **Schornstein**
siehe: **Sicherheitsglas**
siehe: **Streupflicht des Vermieters**
siehe: **Treppenhaus**
siehe: **Treppenlift**
siehe: **Wasserschaden**

Verlängerungsklausel

siehe: **Mietvertrag und individuelle Vereinbarungen**
siehe: **Zeitmietvertrag**

Vermieter

Sind Name und Anschrift des Vermieters nicht im Mietvertrag genannt, kann der Mieter vom Verwalter Auskunft verlangen. (LG Berlin, Az. 66 S 157/20, aus: GE 2021, S. 884)

Vermieterpfandrecht

Der Vermieter darf die Schlösser der Wohnungstür nicht auswechseln, um sein Vermieterpfandrecht auszuüben, indem er das Inventar des Mieters als Pfand in Besitz nimmt. Das gilt auch, wenn der Mieter vorher mitgeteilt hat, kein Interesse mehr an der Mietsache zu haben, anschließend einen Teil seiner Sachen herausgeräumt und die Mietzahlung eingestellt hat. (OLG Karlsruhe, Az. 10 U 199/03, aus: GE 2005, S. 988)

Der Vermieter darf nicht im Rahmen seines Vermieterpfandrechts die Schlösser der Wohnungstür auswechseln. Setzt er sich auf diese Weise durch verbotene Eigenmacht in Besitz der Mietsache, haftet er gegenüber dem Mieter auf Schadenersatz für abhanden gekommene Sachen. (OLG Rostock, Az. 3 U 70/13, aus: GE 2019, S. 798)

Liegt ein Räumungsurteil vor, kann der Vermieter sein Pfandrecht an allen Sachen geltend machen und vom Gerichtsvollzieher verlangen, ihn nur in Besitz der Mietsache zu setzen und alle Pfandsachen in der Wohnung zu belassen. Ihm allein steht es zu festzulegen, an welchen Sachen Pfandrecht angemeldet wird. Begehrt er nur Besitzeinweisung und Räumung eventuell vorhandener Tiere, hat der Gerichtsvollzieher diese Teilräumung auch durchzuführen. Nicht der Gerichtsvollzieher, sondern allein der Schuldner hat das Recht, hinsichtlich bestimmter Gegenständen Räumungsschutz zu beantragen und mittels einstweiliger Verfügung oder Klage durchzusetzen. (KG Berlin, Az. 8 U 144/04, aus: GE 2005, S. 613)

Macht der Vermieter an allen in der Wohnung befindlichen Gegenständen sein Vermieterpfandrecht geltend, ist der Gerichtsvollzieher auftragsgemäß gehalten, die Vollstreckung durchzuführen und die Vermieter in die Mieträume einzuweisen ohne gleichzeitig die Gegenstände herauszuräumen. Der Gerichtsvollzieher darf die Vollstreckung nicht ablehnen mit der Begründung, den Vermietern stehe ein pauschales Pfandrecht nicht zu. Eine diesbezügliche Sachklärung ist allein Angelegenheit der Mietvertragsparteien. (AG Berlin Tempelhof-Kreuzberg, A 35 M 1209/05, aus: GE 2005, S. 743)

Wird Zwangsräumung begehrt und Vermieterpfandrecht an allen Sachen in der Wohnung geltend gemacht, muss der Gerichtsvollzieher die Räumung ohne Hinzuziehung eines Transportunternehmens durchführen und die Sachen des Mieters in der Wohnung lassen. Das betrifft auch vermeintlich unpfändbare Sachen. Lediglich für Türöffnung und Besitzeinweisung kann ein Kostenvorschuss verlangt werden. (AG Berlin Wedding, Az. 36 M 8063/05, aus: GE 2005, S. 1135)

Wird Pfandrecht geltend gemacht, müssen die Sachen des Mieters innerhalb der Mietsache verbleiben. Werden sie entfernt und in Räumen eines Dritten eingelagert, erlischt das Pfandrecht. (OLG Bremen, Az. 5 U 7/13)

© Copyright Harald Grzegorzewski

Wurde ein Vermieterpfandrecht geltend gemacht und scheint der Mieter Sachen aus der Mietsache herausholen zu wollen, darf der Vermieter nicht ständig die Grundstückszufahrten blockieren. Sein Selbsthilferecht darf nicht dauerhaft ausgeübt werden. Stattdessen ist beim Gericht eine einstweilige Anordnung zu beantragen, um vorläufigen Rechtsschutz zu erlangen. (KG Berlin, Az. 8 U 15/15)

Wenn der Vermieter ein Pfandrecht an den Sachen des Mieters geltend macht, darf der Gerichtsvollzieher keinen Kostenvorschuss für die Entfernung der Sachen des Mieters verlangen und ist verpflichtet, die Räumung ohne Entfernung der Sachen durchzuführen. Die Unterscheidung zwischen pfändbaren und unpfändbaren Sachen ist hierbei unerheblich und von ihm nicht vorzunehmen. (AG Ratingen, Az. 31 M 1040/05 und 31 M 1173/05, aus: GE 2005, S. 1255)

Der Vermieter kann den Auftrag zur Zwangsvollstreckung auf die Herausgabe der Wohnung beschränken, wenn er gegenüber dem Gerichtsvollzieher sein Vermieterpfandrecht geltend macht. Eine Prüfung, ob die in der Wohnung befindlichen Sachen auch alle pfändbar sind, ist nicht vom Gerichtsvollzieher vorzunehmen. (LG Berlin, Az. 81 T 1031/05, aus: GE 2006, S. 191)

Hat der Vermieter an allen beweglichen Sachen in der Wohnung sein Vermieterpfandrecht geltend gemacht und das dem Gerichtsvollzieher mitgeteilt, kann er den Auftrag zur Zwangsvollstreckung auf die Herausgabe der Wohnung beschränken. Der Gerichtsvollzieher hat in diesem Fall den Vermieter in Besitz der Wohnung zu setzen und alle Sachen in der Wohnung zu belassen. Ob sich unter den Sachen unpfändbare Sachen befinden, ist unerheblich und nicht vom Gerichtsvollzieher zu prüfen; denn als Vollstreckungsorgan ist er nicht zur materiell-rechtlichen Prüfung der Ansprüche der Parteien zuständig. Dadurch wird der Mieter nicht schutzlos. Er kann vom Vermieter, der die Sachen sorgfältig zu verwahren hat, Herausgabe der unpfändbaren Sachen verlangen und seine Ansprüche mittels Beschwerde, Erinnerung oder Klage gerichtlich geltend machen. (BGH, Az. I ZB 45/05, aus: GE 2006, S. 110; BGH, Az. I ZB 135/05, aus: GE 2006, S. 1294; BGH, Az. I ZB 80/05, aus: GE 2009, S. 1042)
Anmerkung: Mit diesen Urteilen stellt sich der BGH gegen Rechtsauffassungen unterer Instanzgerichte, wonach der Gerichtsvollzieher unpfändbare Sachen aus der Wohnung zu entfernen habe, deshalb einen Vorschuss für Transport und Einlagerung verlangen und bei Nichtzahlung die Zwangsräumung verweigern könne (siehe u. a. LG Berlin, Az. 52 S 67/10; LG Potsdam, Az. 10 O 264/10; LG Berlin, Az. 85 S 32/11; LG Berlin, Az. 50 S 53/11)

Hat der Mieter bei der Zwangsräumung Sachen in der Wohnung zurückgelassen und der Vermieter ein Pfandrecht an diesen Sachen geltend gemacht, erstreckt sich das Pfandrecht nicht auf unpfändbare Sachen und ist der Vermieter verpflichtet, dem Mieter auf Verlangen die unpfändbaren Sachen herauszugeben. (LG Berlin, Az. 63 T 7/11, aus: GE 2011, S. 1310)

Der Gerichtsvollzieher ist nicht befugt, das Vermieterpfandrecht dahingehend zu überprüfen, ob auch unpfändbare Sachen betroffen sind. Der Vermieter braucht deswegen keinen Vorschuss für ein Speditionsunternehmen an den Gerichtsvollzieher zahlen und kann die Tätigkeit des Gerichtsvollziehers gemäß § 885 ZPO auf Herausgabe der Wohnung beschränken. (AG Berlin Pankow-Weißensee, Az. 32 M 8045/07, aus: GE 2008, S. 127; AG Berlin Köpenick, Az. 32 M 8003/08, aus: GE 2008, S. 277)

Es ist nicht Aufgabe des Gerichtsvollziehers vor Durchführung der Zwangsräumung zu prüfen, ob an allen Sachen in der Wohnung ein zulässiges Vermieterpfandrecht besteht und deswegen einen Vorschuss für Transport und Einlagerung zu verlangen. (AG Berlin Neukölln, Az. 30 M 8020/08, aus: GE 2008, S. 485)

An den gepfändeten Sachen kann ein Dritter nicht gutgläubig Eigentum erwerben, wenn ihm die Sachen nicht übergeben worden sind. Auch kann er vom Vermieter keine Herausgabe der Sachen verlangen. Ebenso wenig kann der Mieter, falls ihm der Kaufpreis entgeht, vom Vermieter Schadenersatz verlangen. (BGH, Az. II ZR 189/03, aus: GE 2005, S. 1248)

Macht an den vom Vermieter gepfändeten Sachen des Mieters ein Dritter Eigentumsrechte und Herausgabeansprüche geltend, muss er das Eigentum nachweisen. Der Vermieter kann gemäß § 1006 BGB im Mieter als Besitzer den Eigentümer vermuten und sein Pfandrecht ausüben. (AG Berlin Mitte, Az. 27 FC 185/09, aus: GE 2010, S. 273)

© Copyright Harald Grzegorzewski

Übt der Vermieter sein Vermieterpfandrecht aus, kann er gemäß Eigentumsvermutung nach § 1006 BGB davon ausgehen, dass die Sachen, die sich im Besitz des Mieters und in der Mietsache befinden, auch dessen Eigentum sind und gepfändet bzw. versteigert werden können. Behauptet der Mieter Eigentumsrechte Dritter und verlangt Herausgabe der Sachen und Schadenersatz für die schon versteigerten Sachen, muss er beweisen, dass er als Mieter nur Besitzer und nicht auch Eigentümer war. (BGH, Az. V ZR 268/15, aus: GE 2017, S. 710)

Der Mieter kann vom Vermieter keine Herausgabe der gepfändeten Sachen allein deswegen verlangen, weil sie nicht sofort verwertet wurden. (OLG Stuttgart, Az. 3 U 138/07)
Anmerkung: Das Herausgaberecht des Mieters betrifft die unpfändbaren Sachen. Wird die Herausgabe verweigert, kann der Mieter seine Ansprüche mittels Beschwerde, Erinnerung oder Klage gerichtlich geltend machen.

Hat der Vermieter an allen beweglichen Sachen im Gewerberaum ein Vermieterpfandrecht geltend gemacht und wird heimlich Inventar entfernt, kann der Vermieter im Zuge der Selbsthilfe die Schlösser auswechseln lassen, wenn er den Mieter nicht erreichen kann, um der Inventarentfernung zu widersprechen. (LG Berlin, Az. 93 O 127/11, aus: GE 2013, S. 418)

Das Vermieterpfandrecht gilt auch für Fahrzeuge des Mieters, solange sie sich auf dem Grundstück des Vermieters befinden. Werden die Fahrzeuge weggefahren, erlischt das Pfandrecht, werden die Fahrzeuge später wieder zurückgebracht und auf dem Grundstück des Vermieters geparkt, unterliegen sie wieder dem Pfandrecht. (BGH, Az. XII ZR 95/16, aus: GE 2018, S. 253)

Hat der Vermieter im Zusammenhang mit der Zwangsräumung sein Vermieterpfandrecht geltend gemacht, kann der Mieter keine Abrechnung, auch nicht über die Kaution, verlangen, wenn die Geldforderungen des Vermieters erheblich die Forderungen des Mieters übersteigen. (AG Pforzheim, Az. 9 C 304/15)
Anmerkung: Den Forderungen des Vermieters von über 20.000 € standen nur behauptete, aber nicht nachgewiesene Forderungen des Mieters gegenüber, weshalb seine „möglichen“ Forderungen als erloschen eingestuft wurden.

Fahrzeuge unterliegen dem Vermieterpfandrecht, wenn sie auf dem gemieteten Grundstück stehen. Werden die Fahrzeuge entfernt, erlischt das Pfandrecht. Umgekehrt lebt es wieder auf, wenn die Fahrzeuge erneut auf dem Grundstück abgestellt werden. (BGH, Az. XII ZR 95/16)

Wurde eine Zwangsräumung nach dem „*Berliner Modell*“ durchgeführt (Türschloss ausgewechselt, Vermieter in Besitz der Wohnung eingewiesen, Hausrat des Mieters als Vermieterpfand in der Wohnung gelassen), kann der Vermieter nicht später Abtransport und Verwahrung durch den Gerichtsvollzieher verlangen, weil mit der ersten beschränkten Vollstreckung sich der Räumungstitel verbraucht hat. (AG Dortmund, Az. 244 M 410/22)

siehe auch: **Auszug des Mieters und Hausrat**
siehe auch: **Kündigung und Schlossaustausch**
siehe auch: **Rückgabe der Mietsache und Schadenersatz wegen mangelhafter Rückgabe**
siehe auch: **Wohngeld**
siehe auch: **Zwangsräumung**

Vermieterwechsel

siehe: **Eigentümerwechsel**

Vermietung an Touristen

siehe: **Untermieter und Genehmigung**
siehe: **Kündigung wegen Unzumutbarkeit**

Vermittlungsprovision und Makler

Copyright Harald Grzegorzewski

Ergeben sich aus Sicht des Wohnungssuchenden erhebliche Zweifel an der Neutralität des Maklers, so ist ein Anspruch einer Vermittlungsprovision ausgeschlossen. (AG Bielefeld, Az. 41 C 630/95, aus: WuM 7/96)
Anmerkung: Seit 1.Juni 2015 gilt gemäß § 2 Ia WoVermRG das Bestellerprinzip, wonach die Maklerprovision zu zahlen hat, wer den Makler mit der Wohnungsvermittlung beauftragt. Überlässt der Vermieter dem Makler Wohnungen zur Vermittlung, darf vom wohnungssuchenden Mietinteressenten keine Provision verlangt werden.

Der Verwalter einer Wohnungseigentumsanlage hat gegenüber dem neuen Mieter keinen Anspruch auf Maklerprovision für die Vermittlung der Wohnung in dieser Anlage. (LG Lüneburg, Az. 1 S 200/96, aus: WuM 3/97, S. 182)

Bilden Makler und Verwalter eine Bürogemeinschaft und sind somit wirtschaftlich miteinander verflochten, hat der Makler nach erfolgtem Vertragsabschluss keinen Anspruch auf Courtage. Erst recht nicht, wenn der Vertrag vom Makler ausgefüllt wurde. (AG Bad Kissingen, Az. 21 C 661/02)
Anmerkung: Für das Gericht war hierbei unerheblich, dass der Verwalter als freier Mitarbeiter im Maklerbüro tätig war. Entscheidend war der nach außen getragene Eindruck gemeinsamer Immobilientätigkeit durch gemeinsame Homepage im Internet, gemeinsame Büronutzung, gemeinsame Visitenkarten.

Dem Makler steht keine Provision zu, wenn er selbst oder ein für die Vermittlung tätiger Mitarbeiter seiner Firma Mieter der vermittelten Wohnung ist. (BGH, Az. III ZR 235/05, aus: GE 2006, S. 709)

Hat der Vermieter einen Makler zur Mietersuche beauftragt und wird nach Vermittlung ein Mietvertrag abgeschlossen und kurz darauf durch Anfechtung ungültig, ist keine Maklerprovision fällig bzw. kann der Vermieter schon gezahlte Provision zurückverlangen. (OLG Stuttgart, Az. 3 U 135/11)

siehe auch: **Vertragsgebühren**

Verschmutzung

siehe: **Haftung für verschmutztes Erdreich**
siehe: **Kündigung wegen Müll**

Verschwundene Mieter

siehe: **Vorzeitiger Auszug**

Versicherung

Wird ein Schaden der Haftpflichtversicherung erst zwei Monate nach Schadenseintritt gemeldet, kann die Versicherung die Regulierung mit Hinweis auf Verwirkung des Anspruchs verweigern. (OLG Zweibrücken, Az. 1 U 187/99)
Fall: Ein Heizungswasserschaden infolge einer geplatzten Fußbodenheizung wurde der Versicherung erst 2 Monate später gemeldet.

Wird im Formularmietvertrag vereinbart, dass der Mieter eine Privathaftpflicht- und Hausratversicherung abschließt und Ansprüche gegenüber der Versicherung wegen Schäden an der Mietsache an den Vermieter abtritt, ist diese Klausel unwirksam. Eine über die Vereinbarung der Mietkaution hinausgehende Absicherung kann nicht vereinbart werden. (LG Berlin, Az. 260 O 179/92, aus: WuM 1993, S. 261)

Eine mietvertragliche Klausel, wonach der Mieter „*ausreichende Versicherungen*" abschließen muss, ist unwirksam, weil nicht klar vereinbart wurde, welche Versicherung in welchem Umfang abgeschlossen werden soll. (OLG Düsseldorf, Az. 24 U 25/16)

© Copyright Harald Grzegorzewski

Wurde in die Mietwohnung eingebrochen, nichts gestohlen, aber dafür randaliert und vorsätzlich zerstört, so muss die Einbruchdiebstahlversicherung auch für diesen Schaden aufkommen. (BGH, Az. IV ZR 106/01, aus: MM 6+7/04, S. 6)

Besteht eine Gebäudeversicherung, deren Beiträge über die Betriebskostenabrechnung von den Mietern getragen werden und kommt es durch einfache Fahrlässigkeit des Mieters zu einem Schaden, so hat die Gebäudeversicherung den Schaden zu regulieren und kann den Mieter nicht in Regress nehmen. (OLG Düsseldorf, Az. I 24 U 225/03; aus: WuM 2004, S. 461)
Fall: Während der einstündigen Abwesenheit des Mieters verursachte eine defekte Heizdecke einen Brandschaden in der Wohnung.

Hat der Mieter einen Weihnachtsbaum aufgestellt und läuft der 5-jährige Sohn mit Erlaubnis der Eltern mit einer Wunderkerze zum Baum und entfacht ein Feuer mit großem Brandschaden im Wohnhaus, haften nicht die Mieter wegen grober Fahrlässigkeit; denn die Verpackung verbot keine Weitergabe der Wunderkerzen an Minderjährige und suggerierte mit dem Hinweis, "*wegen der Länge der Wunderkerzen nicht in den Weihnachtsbaum hängen*", dass es ungefährlich sei, normal lange Wunderkerzen in Weihnachtsbaum hängen und abbrennen zu lassen. Die Gebäudeversicherung, die den Schaden regulierte, kann vom Mieter keinen Schadenersatz verlangen. (OLG Frankfurt/Main, Az. 3 U 104/05)
Anmerkung: Das gilt nur, wenn die Gebühren für die Gebäudeversicherung über die Betriebskosten auf die Mieter umgelegt werden.

Gerät ein Adventskranz in Brand und reguliert die Gebäudeversicherung den Schaden, kann sie den Mieter bzw. seine private Haftpflichtversicherung nicht in Regress nehmen, wenn dem Mieter keine grobe Fahrlässigkeit vorzuwerfen ist. Den Nachweis hat die Versicherung zu führen. (BGH, Az. VIII ZR 67/06)
Anmerkung: Grob fahrlässig wäre, den Adventskranz mit brennenden Kerzen unbeaufsichtigt zu lassen oder die Kerzen vor dem Schlafengehen nicht löschen

Hat der Mieter ohne Genehmigung des Vermieters die Wohnung untervermietet und kommt es durch Fahrlässigkeit des Untermieters zu einem Brandschaden, kann die Gebäudeversicherung den Hauptmieter in Regress nehmen, weil der versicherungsrechtliche Regressverzicht bei einfacher Fahrlässigkeit sich nur auf Mieter bezieht. (LG Düsseldorf, Az. 21 S 257/14)
Anmerkung: Wäre die Untervermietung vom Vermieter genehmigt worden, würde sich der Regressverzicht auch auf den Untermieter erstrecken. (OLG Karlsruhe, Az. 8 U 13/06)

In einem auch nur 3 Monate leer stehenden Haus muss der Vermieter die Wasserversorgung abstellen, um drohende Schäden zu vermeiden. Unterlässt er das Abstellen und kommt es infolge eines Rohrbruchs zu erheblichen Schäden am Gebäude, braucht die Gebäudeversicherung dafür nicht einstehen, weil er sich entgegen seiner Verkehrssicherungspflicht grob fahrlässig verhalten hat. (OLG Hamburg, Az. 9 U 10/04, aus: GE 2004, S. 1218)

Hat der Versicherungsvertreter für die Wohngebäudeversicherung falsche Flächenangaben vorgenommen, liegt keine Unterversicherung vor und kann im Schadensfall die Versicherung keine Leistungskürzungen vornehmen. (OLG Saarbrücken, Az. 5 U 60/11-12)

siehe auch: **Einbruch und Versicherung**
siehe auch: **Fahrlässigkeit**
siehe auch: **Feuerschaden**
siehe auch: **Betriebskostenart: Versicherung**
siehe auch: **Wasserschaden**

Verspätete Mietzahlung

siehe: **Kündigung wegen Zahlungsverzug**

Verspätete Zustellung

siehe: **Betriebskostenabrechnung und Fristen**

© Copyright Harald Grzegorzewski

siehe: **Schriftverkehr**

Verstopfung

Lässt sich die Rohrverstopfung keinem Mieter als Verursacher zuordnen oder liegt die Rohrverstopfung in einem Rohrbereich mehrerer Mieter, muss der Vermieter die Kosten Beseitigung der Verstopfung selbst tragen. (AG Potsdam, Az. 26 C 423/00)

Kommt es im Abfluss zu einer Verstopfung und trägt der Mieter die Schuld daran (hier: Tampons und Binden im WC-Abflussrohr), muss er auch die Kosten der Beseitigung tragen. Tritt die Verstopfung in der Wohnung des Mieters auf, so trägt er die Beweislast, die Verstopfung nicht verschuldet zu haben. (AG Hannover, Az. 550 C 12950/02, aus: WuM 2003, S. 357)

Kommt es im Hauptrohr eines Mehrfamilienhauses mehrmals zu einer Verstopfung und kann die Verstopfung einem Mieter eindeutig zugeordnet werden (wiederholt wurden Tampons über das WC entsorgt), muss der Mieter für die Kosten der Beseitigung der Verstopfung aufkommen. (AG Bergheim, Az. 28 C 219/07)

siehe auch: **Wasserschaden**

Vertragsänderung und Betriebskostenvereinbarung

siehe: **Betriebskostenabrechnung und Betriebskostenarten**

Vertragsänderung und Haustürwiderrufsgesetz

siehe: **Mieterhöhung und Zustimmung durch den Mieter**
siehe: **Mietstruktur**
siehe: **Mietvertrag und rechtliche Bindung**
siehe: **Unternehmereigenschaft**

Vertragsgebühren

Die mietvertragliche Vereinbarung zur Zahlung von Vertragsgebühren (hier umgerechnet 154,21 €) an den Vermieter bzw. seinen Verwalter ist unwirksam. Wurde die Zahlung geleistet, kann sie zurückverlangt werden. (AG Hamburg Wandsbek, Az. 711 C 36/04, aus: WuM 2005, S. 47)

Eine mietvertragliche Klausel, wonach dem Vermieter nach erfolgreichem Vertragsabschluss eine „*Mietvertrags-Ausfertigungsgebühr*“ zu zahlen sei, ist unwirksam. Aufwendungen für die Vertragsgestaltung gehören zu den üblichen Verwaltungskosten und dürfen nicht gesondert berechnet werden. (LG Hamburg, Az. 307 S 144/08, aus: Tsp 30.01.2010, S. I 1)

siehe auch: **Mietvertrag und individuelle Vereinbarungen**
siehe auch: **Vermittlungsprovision und Makler**

Vertragsklauseln

siehe: **Mietvertrag und individuelle Vereinbarungen**
siehe: **Unwirksame Klauseln in Formularmietverträgen**

Vertretung

siehe: **Hausverwaltung**
siehe: **Mieterhöhung und Hausverwaltung**
siehe: **Schriftform beim Mietvertrag**
siehe: **Vollmachtklausel**

Verursacherhaftung bei Mietminderung

© Copyright Harald Grzegorzewski

siehe: **Mietminderung und Haftung des Verursachers**

Verwaltungskosten

siehe: **Betriebskostenart: Hausverwaltung**
siehe: **Betriebskostenart: Hauswart**
siehe: **Vertragsgebühr**
siehe: **Vermittlungsprovision und Makler**

Verwalter und Haftung

Schließt der Hausverwalter Mietverträge ab mit zum vorliegenden Zeitpunkt nach Rechtsprechung des BGH bekannten ungültigen Klauseln, haftet er auf Schadenersatz, wenn infolge des Mietvertrages der Mieter weder Schönheitsreparaturen durchführen muss noch quotenmäßig an den Renovierungskosten beteiligt ist. (KG Berlin, Az. 3 U 3/06, aus: GE 2007, S. 511)
Fall: Der Verwalter hatte im Mietvertrag die zulässige Klausel „*Der Mieter ist verpflichtet, die während des Mietverhältnisses anfallenden Schönheitsreparaturen auf eigene Kosten auszuführen. Im Allgemeinen werden Schönheitsreparaturen in folgenden Zeitabständen erforderlich..*“ nicht zu Lasten des Mieters angekreuzt. Stattdessen wurde fristenneutral eine Endrenovierung bei Auszug vereinbart, die nach Rechtsprechung des BGH ungültig ist.

Wer entgeltlich die Verwaltung von Wohn- und Gewerberaum übernimmt, muss bei Abschluss von Mietverträgen die aktuelle Rechtsprechung berücksichtigen und darf keine Vertragsklauseln zulassen, die der aktuellen Rechtsprechung widersprechen und den Vermieter benachteiligen. Werden über Jahre veraltete Vertragsformulare verwendet, macht sich der Verwalter gegenüber dem Eigentümer wegen Verletzung vertraglicher Nebenpflichten schadenersatzpflichtig. (LG Berlin, Az. 53 S 145/07, aus: GE 2008, S. 604)
Anmerkung: Vom Verwalter wurde ein Vertragsformular mit starren Fristen verwendet, obwohl bei Vertragsabschluss bekannt war, dass starre Fristen keine Renovierungsverpflichtung zulassen. Allerdings versagte das Gericht dem Eigentümer den vollen Schadenersatzanspruch und sprach ihm einen „*Mitverschuldensanteil*“ von 20 % zu, weil ein Vermieter die Verträge „*zumindest oberflächlich*“ prüfen müsse und sich nicht ganz auf den Verwalter verlassen dürfe – schon gar nicht, wenn wie im vorliegenden Fall der Vermieter ein amtierender Rechtsanwalt ist.

Wer vertragsgemäß Wohn- und Gewerberäume verwaltet, verletzt seine Sorgfaltspflicht, wenn er Mietverträge mit Klauseln abschließt, die zum Zeitpunkt des Vertragsabschlusses die Rechtsprechung unterer Instanzgerichte für unwirksam erklärt wurden. Entstehen dem Auftraggeber hieraus Kosten, kann er vom Verwalter Schadenersatz verlangen. (AG Berlin Lichtenberg, Az. 12 C 283/07, aus: GE 2008, S. 1059)
Fall: Der Verwalter hatte alte Mietvertragsformulare mit unwirksamen Klauseln zur Übernahme von Schönheitsreparaturen verwendet und zusätzlich weitere Vereinbarungen getroffen, wodurch die gesamte Abwälzung der Schönheitsreparaturen auf den Mieter unwirksam wurde.

Ist der Verwalter vertragsgemäß zur sorgfältigen Auswahl der Mieter und Bonitätsprüfung verpflichtet und schließt einen Mietvertrag ab, obwohl wichtige Unterlagen zur Prüfung der Bonität des Mieters fehlen, kann der Eigentümer den Verwalter schadenersatzpflichtig machen. Das gilt nicht, wenn der Verwalter den Eigentümer über die fehlenden Unterlagen informiert, gleichzeitig die Zustimmung zum Vertragsabschluss erbeten und auch erhalten hat. (OLG Düsseldorf, Az. I-12 U 55/12, aus: GE 2013, S. 1274)
Anmerkung: Vom Gewerbemieter fehlten zugesagte Steuerberaterunterlagen zum Einkommen und die Schufa-Selbstauskunft.

Der Eigentümer kann den mit Betriebskostenabrechnungen beauftragten Verwalter in Regress nehmen, wenn der Verwalter die Abrechnungen zu spät auf den Postweg bringt, dadurch die einjährige Abrechnungsfrist überschritten wird und keine Nachforderungen gegenüber den Mietern geltend gemacht werden können. (LG Berlin, Az. 52 S 397/06)

© Copyright Harald Grzegorzewski

Fall: Eine Betriebskostenabrechnung, die spätestens im Juni dem Mieter zugestellt werden musste, wurde erst am 29. Juni abends in Briefkasten der Post geworfen mit dem Ergebnis, dass die Zustellung erst im Juli erfolgte. Da der Mieter wegen Fristüberschreitung keine Nachzahlung leisten brauchte, nahm der Vermieter den Verwalter wegen „*Schlechterfüllung des Dienstvertrages*“ erfolgreich in Regress.
Anmerkung 1: Empfangsbedürftige Willenserklärungen und fristabhängige Abrechnungen sollten so rechtzeitig zur Post gebracht werden, dass unter Berücksichtigung postüblicher Zustellzeiten mit fristgemäßer Zustellung gerechnet werden kann. Kurz vor Fristablauf bleibt nur direkte Zustellung durch einen Boten, der den Einwurf in den Briefkasten des Mieters bezeugen kann.
Anmerkung 2: Nach Urteilen einiger Zivilkammern des LG Berlin und anderer Amts- und Landgerichte bleibt die Nachforderung des Vermieters wirksam, wenn nicht der Vermieter, sondern die Post oder ein anderer Zustelldienst die verspätete Zustellung zu vertreten hat *(siehe*: Betriebskostenabrechnung und Fristen).

Schließt der Verwalter einen Vertrag zur Beseitigung von Schnee und Eisglätte mit einer Firma nicht im Namen der Grundstückseigentümer, sondern in eigenem Namen ab, muss er für die Verletzung der Erfüllungspflichten dieser Firma wie für eigenes Verschulden einstehen. (OLG Karlsruhe, Az. 14 U 107/07, aus: GE 2009, S. 515)
Anmerkung: Wer in Vertretung eines Eigentümers eine Immobilie verwaltet, sollte alle Verträge im Namen und auf Rechnung des Eigentümers abschließen und immer durch Zusatz „i. V.“ das Vertretungsverhältnis offenlegen.

Unterlässt der Verwalter den Vermieter über Zahlungsrückstände eines Mieters zu unterrichten und kündigt erst fristlos, nachdem ein Rückstand von über 12 Monatsmieten angewachsen war, kann der Vermieter vom Verwalter Schadenersatz in Höhe entgangener Mieten von dem Zeitpunkt an verlangen, an dem wegen 2 Monatsmieten Rückstand die fristlose Kündigung zulässig gewesen wäre. (LG Berlin, Az. 9 O 345/15)

siehe auch: **Architekt und Haftung**
siehe auch: **Gutachter und Haftung**
siehe auch: **Notar und Haftung**

Verwaltungskosten

siehe: **Betriebskostenart: Hausverwaltung**

Verwertungskündigung

siehe: **Eigenbedarf und Berufsausübung**
siehe: **Kündigung wegen wirtschaftlicher Verwertung**

Verwirkung verschiedener Ansprüche

Umso kürzer eine Verjährungsfrist ist (z. B. die Regelfrist von 3 Jahren für den Mietzinsanspruch), desto seltener kann zeitlich vorher eine Verwirkung desselben Anspruchs eintreten. Konkret: Nur ganz besondere Gründe lassen vor Ablauf der Verjährungsfrist bereits Verwirkung eintreten. (KG Berlin, Az. 8 U 163/05, aus: MM 2006, S. 31)

Hat der Mieter eine unverständliche Heizkostenabrechnung über Jahre nicht moniert (hier: 5 Jahre lang) und reklamiert nun, sie sei nicht nachvollziehbar, hat er sein Recht auf Nachbesserung verwirkt und muss diese Art der Abrechnung weiterhin akzeptieren. (LG Münster, Az. 8 S 82/03, aus: NZM 2003, S. 498)

Hat der Vermieter nach erfolgter Modernisierung eine mögliche und zulässige Mieterhöhung nach § 3 MHG (§§ 559 - 559 b BGB neue Fassung) jahrelang unterlassen, und bleibt die Modernisierung in einem Prozess unerwähnt, obwohl es in dem Prozess um die Miethöhe ging, so hat er seinen Anspruch auf die Mieterhöhung wegen der erfolgten Modernisierung dauerhaft verwirkt. (LG Berlin, Az. 67 S 277/99, aus: MM 7+8/2000)

© Copyright Harald Grzegorzewski

Unterlässt es der Vermieter 8 Jahre lang, die vertraglich vereinbarten Betriebskostenvorschüsse geltend zu machen, ist sein Anspruch verwirkt. (LG Berlin, Az. 62 S 186/98, aus: GE 1999, S. 188)

Erhebt der Vermieter nicht die im Mietvertrag vereinbarte Vorauszahlung von Betriebsnebenkosten, so kann er diese nicht im Nachhinein im Wege der Betriebskostenabrechnung nachverlangen; die Forderungen sind verwirkt. Vorauszahlungen sind nach § 4 Abs. 1 MHG (§ 560 BGB neue Fassung) in angemessener Höhe zu den zu erwartenden tatsächlichen Betriebskosten zu vereinbaren. Monatliche beziehungsweise vierteljährliche Vorauszahlungen sind als angemessen und daher zulässig anzusehen. (LG Berlin, Az. 62 S 401/92, aus: HKA 93, S. 40)

Hat der Vermieter im Sommer 2006 die Betriebskostenabrechnung für 2005 dem Mieter zugestellt und die Nachforderung über dreieinhalb Jahre nicht verfolgt, ist der Anspruch vor Ablauf der 3-jährigen Verjährungsfrist verwirkt, wenn der Mieter aufgrund gleichartiger Situationen vorher darauf vertrauen konnte, der Vermieter werde auch diesen Nachzahlungsanspruch nicht weiter verfolgen. (BGH, Az. VIII ZR 146/11)
Anmerkung: Gegen Betriebskostenabrechnungen für 2001 bis 2007 hatte der Mieter Einwände erhoben und der Vermieter nicht reagiert, sondern sogar die Nachforderungen für 2001 bis 2004 verjähren lassen.

Hat der Vermieter nach erfolgter fristloser Kündigung über 8 Monate keinen Anspruch auf Räumung der Mietsache geltend gemacht, gilt sein Verhalten als Verzicht auf Räumung und Rückgabe der Mietsache. (LG Berlin, Az. 32 S 5/10, aus: GE 2011, S. 338)

Hat der Gläubiger ein rechtskräftiges Urteil über seinen Zahlungsanspruch, lässt aber über 13 Jahre lang das Urteil nicht vollstrecken, kann allein aus seinem Nichtstun keine Verwirkung des Anspruchs abgeleitet werden und der Schuldner nicht Herausgabe des vollstreckbaren Titels verlangen. (BGH, Az. XII ZR 59/12)

siehe auch: **Falsche Miete**
siehe auch: **Mietminderung**
siehe auch: **Mietminderung und Reaktion des Vermieters**
siehe auch: **Nachmieter**

Verzicht auf Modernisierung

siehe: **Abwohnen von Einbauten**
siehe: **Mietermodernisierung: allgemein**
siehe: **Mietermodernisierung: speziell Heizung**
siehe: **Modernisierungsmaßnahme: Gas-Etagenheizung oder Zentralheizung**
siehe: **Modernisierung und Ankündigung**

Videoüberwachung

Eine ständige Videoüberwachung der Zugänge zum Mietshaus ist unzulässig. Das Recht auf Privatsphäre bei den Mietern ist höher anzusiedeln als das Recht auf Unversehrtheit des Eigentums beim Vermieter. Erst recht, wenn die Videoüberwachung Graffiti "*verhindern*" soll; denn derartige Schmierereien können sehr schnell und vermummt ausgeführt werden, so dass die Videoüberwachung keine wirksame Schutzmaßnahme darstellt. (AG Berlin Schöneberg, Az. 12 C 69/00, aus: GE 2001, S. 213)

Heimliche Videoaufzeichnungen in der Tiefgarage, um Täter vorangegangener Farbschmierereien festzustellen und weitere Beschädigungen auf Dauer auszuschließen, sind unzulässig. Durchgeführte Aufnahmen sind vor Gericht unzulässige Beweismittel. (OLG Karlsruhe, Az. 12 U 180/01)

Bei der Frage, ob eine umfassende Videoüberwachung des Hauseingangs, der Verbindungsgänge, der Aufzugbereiche und im Aufzug zulässig ist, um Schmierereien, Vandalismus und Konsum von Drogen zu verhindern, müssen die Interessen des Vermieters auf Eigentumsschutz und die Interessen des Mieters auf Persönlichkeitsschutz berücksichtigt werden. Wenn allerdings der Zutritt fremder Personen

© Copyright Harald Grzegorzewski

durch Einbau einer Schließanlage und Installation einer Gegensprechanlage mit Videobild weitgehend unterbunden ist, gibt es keinen Grund für eine darüber hinausgehende ständige und umfassende Videoüberwachung (hier: mit einer Videoüberwachung der Eingangstür und weiterer 13 Kameras im Gebäude). Unerheblich ist hierbei, ob die Videoüberwachung von anderen Mietern toleriert wird; denn das absolute Persönlichkeitsrecht des Einzelnen unterliegt keiner Mehrheitsentscheidung. (LG Berlin, Az. 65 S 35/05, aus: GE 2005, S. 917)

Eine Videoüberwachung im Eingangsbereich des Hauses ist unzulässig. (LG Berlin, Az. 62 S 37/05)

Die heimliche Videoüberwachung in der Waschküche der Wohnanlage ist unzulässig. Aufnahmen dürfen im Gerichtsverfahren nicht als Beweismittel zugelassen werden. (OLG Köln, Az. 24 U 12/05)

Ein Wohnungseigentümer darf seinen Kfz-Stellplatz auf dem Hof nicht mit einer Videokamera überwachen, wenn mit der Kamera auch benachbarte Stellplätze erfasst werden können. Die Besitzer der benachbarten Stellplätze können die Entfernung der Videokamera verlangen. (OLG Düsseldorf, Az. I-3 Wx 199/06, aus: GE 2008, S. 63)

Eine Videokamera im Hausdurchgang ist unzulässig und muss auf Wunsch des Mieters beseitigt werden. Das gilt auch, wenn die Videokamera funktionsuntüchtig ist und nur zur Abschreckung dienen soll. (AG München, Az. 423 C 34037/08; AG Berlin Tempelhof-Kreuzberg, Az. 12 C 155/08, aus: GE 2010, S. 416)

Eine Klingelanlage mit Video ist nur zulässig, wenn 1. die Kamera sich nur bei Betätigung der Klingel einschaltet, wenn 2. die Aufnahme nur vom Wohnungsmieter, bei dem geklingelt wurde, gesehen werden kann, wenn 3. die laufende Videoübertragung nach einer Minute abbricht, wenn 4. die Aufnahme nicht gespeichert werden kann. (BGH, Az. V ZR 210/10)

Eine Videokamera zur Überwachung der eigenen Terrasse ist unzulässig, weil mit ihr auch Gartenfläche und Parkplatz gefilmt werden können. Das gilt auch, wenn die Kamera nur eine Attrappe ist. (AG Berlin Tempelhof-Kreuzberg, Az. 72 C 26/08, aus: GE 2009, S. 390)

Eine Videokamera im Aufzug verletzt Persönlichkeitsrechte der Mieter, ist deswegen unzulässig und muss entfernt werden. (KG Berlin, Az. 8 U 83/08, aus: GE 2008, S. 1625)

Eine Videokamera zur Beobachtung der Mülltonnen, um die Mülltrennung der Mieter überwachen zu können, ist unzulässig. (AG München, Az. 422 C 17314/13)

Eine Videokamera-Attrappe im Hausflur ist unzulässig, wenn sie erstens nicht als Attrappe erkennbar ist und zweitens es in der Vergangenheit keine Einbruchsversuche im Haus gegeben hat. (LG Berlin, Az. 67 S 82/15)

Eine Videokamera-Attrappe im Hauseingangsbereich ist unzulässig, wenn sie einer echten Kamera täuschend ähnlich sieht und keine „*schwerwiegenden*“ Gefahren für das Wohnhaus wie Beschädigungen oder Diebstahl konkret bestehen. (LG Berlin, Az. 67 S 305/17, aus: GE 2018, S. 1280)
Anmerkung: Als nicht schwerwiegend nannte das Gericht „leichtere Diebstähle“ und „Graffiti“.

Eine täuschend echt aussehende Videoattrappe im Hauseingang ist unzulässig, wenn andere Maßnahmen genügen, um unbefugten Hauszutritt durch Dritte, die im Hausflur übernachten wollen, zu verhindern, z. B. durch eine zuverlässig und schnell ins Schloss fallende Hauseingangstür. (LG Berlin, Az. 67 S 73/18)

Ein schwerbehinderter Mieter kann vom Vermieter die Genehmigung zur Installation einer Videokamera im Treppenhaus verlangen, wenn er aufgrund seiner Behinderung nicht in der Lage ist, in angemessener Zeit oder grundsätzlich den "*Türspion*" oder die Schließ- und Gegensprechanlage benutzen zu können und wenn keine Aufzeichnung der Aufnahmen erfolgt. Die mögliche Beeinträchtigung der Persönlichkeitsrechte Dritter (anderer Mieter, Hauswart, Postbote usw.) könne als geringfügig angesehen werden, weil keine Aufzeichnung stattfindet und die Dauer der "*Beobachtung*" nicht größer sei als in einem Kaufhaus, einem Parkhaus oder einer Bank. (AG Berlin Köpenick, Az. 7 C 211/02, aus: MM 3/04, S. 35)

© Copyright Harald Grzegorzewski

Der Mieter darf einen Türspion in die Wohnungstür einbauen, muss ihn allerdings auf Verlangen des Vermieters beim Auszug wieder entfernen. (AG Meißen, Az. 112 C 353/17)

Im Hauseingangsbereich einer Wohnungseigentumsanlage darf eine Videoüberwachung betrieben werden, wenn technisch sichergestellt ist, dass Besucher nur von der Wohnung aus gesehen werden kann, die an der Anlage angeschlossen ist und deren Klingel betätigt wurde. Außerdem muss im Hauseingangsbereich für jeden leicht erkennbar sein, dass eine Videokamera die Beobachtung ermöglicht. Und die Wohnungsinhaber müssen über die datenschutzrechtlichen Bestimmungen informiert sein, insbesondere über die Einschränkungen der § 6 II und § 5 Bundesdatenschutzgesetz. (OLG Bayern, Az. 2 ZBR 124/04, aus: GE 2005, S. 135)

Mehrere Videokameras zur Überwachung des eigenen Grundstücks sind zulässig, wenn keine Nachbargrundstücke und Fremdflächen miterfasst werden. Allein die technische Möglichkeit, die Kameras umzustellen und zukünftig auch das Nachbargrundstück zu beobachten, reicht nicht aus, eine Entfernung der Kameras zu verlangen, wenn keine hinreichende Gründe des Nachbarn vorliegen, eine solche Umstellung zu unterstellen. (BGH, Az. VI ZR 176/09, aus: GE 2010, S. 690)
Anmerkung: Als hinreichende Gründe wurden u. a. „*ein eskalierender Nachbarstreit*“ oder andere „*objektive Verdachtsmomente*“ aufgeführt.

Mehrere Kameras zur Überwachung des eigenen Grundstücks sind zulässig. Wird mit einer Kamera auch die Auffahrt des Nachbargrundstücks erfasst, genügt keine Verpixelung des Aufnahmebereiches, sondern muss die Kamera so ausgerichtet und eventuell mit festen Sichtblenden versehen werden, dass eine Sicht auf das Nachbargrundstück unmöglich ist. (LG Berlin, Az. 57 S 215/14)
Anmerkung: Den Antrag auf Beseitigung der Kameras wies das Gericht ab, weil technisch Vorkehrungen getroffen werden können, tatsächlich nur das eigene Grundstück zu filmen.

Eine Videokamera im Garten des eigenen Grundstücks, mit der in das Nachbargrundstück eingesehen werden kann, verletzt das Persönlichkeitsrecht des Nachbarn, weshalb er verlangen kann, dass technisch eine Einstellung vorgenommen wird, die 1. das Nachbargrundstück nicht erfasst und 2. eine Änderung dieser Einstellung vom Nachbarn sofort erkannt werden kann; ansonsten kann Unterlassung der Videoüberwachung verlangt werden. (AG Brandenburg/Havel, Az. 30 C 190/22, aus: GE 2025, S. 149)

Ein digitaler Türspion muss auf Verlangen anderer Wohnungseigentümer entfernt werden, wenn sie sich beobachtet und in ihrem Persönlichkeitsrecht verletzt fühlen; ob ein Speichern der Aufnahmen oder Übertragen an andere Geräte (z. B. Mobiltelefon) möglich ist, ist unerheblich. (LG Karlsruhe, Az. 11 S 162/23)
Anmerkung: Zwar betrifft das Urteil Wohnungseigentümer, dürfte aber analog auch auf Wohnungsmieter anwendbar sein.

Videoüberwachung mit Attrappen

Eine Videokamera im Hauseingang, auch eine Attrappe, ist unzulässig und muss beseitigt werden. (AG Berlin Charlottenburg, Az. 228 C 378/02, aus: MM 3/04, S. 33)

Eine Videoattrappe im Hausflur zur Abschreckung und damit Verhinderung von Beschädigungen der Hauseingangstür ist unzulässig. (AG Aachen, Az. 10 C 386/03)

Eine Videokamera im Eingangsbereich des Hauses ist unzulässig. Das gilt auch, wenn die Kamera nur eine Attrappe ist und abschrecken soll. (AG Berlin Lichtenberg, Az. 10 C 156/07)

Nachstehend entgegengesetzte Urteile:

Am Haus darf eine nicht funktionsfähige Videokamera zur Abschreckung von Graffitisprayern installiert werden. (AG Berlin Tiergarten, Az. 5 C 335/04, aus: GE 2005, S. 493)

© Copyright Harald Grzegorzewski

Eine Videokamera als Attrappe zur Abschreckung gegen Vandalismus im Eingangsbereich des Hauses verletzt nicht das Persönlichkeitsrecht des Mieters und ist deshalb zulässig, wenn die Mieter des Hauses über die Anbringung der Attrappe informiert wurden. (AG Berlin Schöneberg, Az. 103 C 160/14, aus: GE 2014, S. 1143)

siehe auch: **Videoüberwachung**

Vogeldreck + Vogelnester

siehe: **Mietminderung wegen ... Tauben und Fledermäuse**
siehe: **Naturschutz**

Vollmachtklausel

In Formularmietverträgen kann wirksam eine Vollmachtklausel vereinbart werden, wonach die Willenserklärung des Vermieters auch rechtswirksam ist, wenn sie nur gegenüber einem der Mieter abgegeben wird, sofern die Mieter untereinander eine entsprechende Empfangsvollmacht mit dem Vermieter vereinbart haben. (KG Berlin, Az. 12 U 122/02, aus: GE 2004, S. 753)
Anmerkung: Die nicht beanstandete Klausel im Mietvertrag hat folgenden Wortlaut: "*Für die Rechtswirksamkeit einer Erklärung des Vermieters genügt es, wenn sie gegenüber einem der Mieter abgegeben wird. Willenserklärungen eines Mieters sind auch für die anderen Mieter verbindlich. Die Mieter gelten zur Vornahme und Entgegennahme solcher Erklärungen als gegenseitig bevollmächtigt*." Unwirksam wird eine Vollmachtklausel, wenn der einzelne Mieter im Namen aller Mieter ein uneingeschränktes Vertretungsrecht erhält und dadurch Mietverhältnis kündigen bzw. mit dem Vermieter einvernehmlich aufheben kann: "*Die Kündigung eines Mieters bewirkt die Kündigung des gesamten Mietverhältnisses*." Die Ungültigkeit dieses Satzes macht die ganze Vollmachtklausel unwirksam.

Vollmacht und Kündigung

siehe: **Kündigung und Vollmacht**
siehe: **Mieterhöhung und Hausverwaltung**
siehe: **Vollmachtklausel**

Vollstreckungsschutz

siehe: **Räumungsklage**
siehe: **Räumungsklage und Härtegründe**
siehe: **Vermieterpfandrecht**
siehe: **Zwangsvollstreckung**

Vorbehalt

siehe: **Betriebskostenabrechnung und Betriebskostenarten**
siehe: **Mietminderung und Vorbehalt**

Vorgetäuschter Eigenbedarf

siehe: **Eigenbedarf und Angehörige**
siehe: **Eigenbedarf und Begründung**
siehe: **Eigenbedarf und Beweislast**

Vorgetäuschter Mangel

siehe: **Kündigung wegen Betrug**

Vorkaufsrecht

© Copyright Harald Grzegorzewski

Der Mieter hat gemäß § 577 BGB ein Vorkaufsrecht vor Dritten, wenn die Mietwohnung in eine Eigentumswohnung umgewandelt wird. Der Vermieter als Verkäufer ist verpflichtet, dem Mieter den notariellen Vertrag, der mit dem Kaufinteressenten geschlossen wurde, zu diesem Zweck vorzulegen. Der Mieter hat eine Bedenkzeit von zwei Monaten, die Wohnung zu den ausgehandelten Bedingungen zu kaufen. (BGH, Az. VIII ZR 384/97; BGH, Az. VIII ZR 268/99)

Das gesetzliche Vorkaufsrecht des Mieters gemäß § 577 Abs. 1 BGB gilt nur für den ersten Verkaufsfall nach der Umwandlung der Mietwohnung in eine Eigentumswohnung. Danach ist das Vorkaufsrecht erloschen. Wird die schon umgewandelte Eigentumswohnung erneut verkauft, hat der darin wohnende Mieter kein Vorkaufsrecht. (BGH, Az. VIII ZR 250/05, aus: GE 2006, S. 643)

Das Vorkaufsrecht gilt nur für den „*ersten Verkauf nach Umwandlung in Wohnungseigentum*." Danach besteht es nicht mehr. Das gilt auch, wenn das Vorkaufsrecht gemäß § 577 Abs. 1 Satz 2 BGB deswegen nicht ausgeübt werden konnte, weil die Wohnung an einen Familienangehörigen verkauft wurde. (BGH, Az. V ZR 269/06, aus: GE 2007, S. 1115)

Wird das Vorkaufsrecht des Mieters vom Eigentümer übergangen und die Wohnung gleich an einen Dritten veräußert, hat der Mieter einen Schadenersatzanspruch gegenüber dem ehemaligen Eigentümer. (BGH, Az. VIII ZR 51/14)
Anmerkung: Der Mieter muss sich beim Kaufangebot nicht gleich entscheiden, sondern kann abwarten, bis ein Kaufvertrag mit einem Dritten ausgehandelt wurde, um dann bei Interesse in diesen Kaufvertrag einzusteigen.

Wurden die Mietwohnungen in Eigentumswohnungen umgewandelt und werden zwei Verkaufspreise angegeben: ein geringerer bei Fortbestehen des Mietverhältnisses und ein höherer bei Beendigung des Mietverhältnisses, und übt der Mieter sein Vorkaufsrecht aus, ist der geringere Kaufpreis anzusetzen und nicht der höhere. Die Begründung für den höheren Preis, nach dem Kauf ende das Mietverhältnis, weil der Mieter zum Eigentümer geworden sei, greift nicht. (BGH, Az. VIII ZR 305/20, aus: GE 2022, S. 405)

Ein dingliches Vorkaufsrecht von Angehörigen, wozu auch ehemalige Ehepartner gehören, hat immer Vorrang vor dem Mietervorkaufsrecht, wenn die Wohnung veräußert wird. (BGH, Az. V ZR 48/23)

siehe auch: **Eigenbedarf und Sperrfrist**

Vormiete und Vor-Vormiete

siehe: **Mietpreisbremse**

Vornahmeklausel

siehe: **Kleinreparaturen**

Vorratsankündigung eine Modernisierung

siehe: **Modernisierung und Ankündigung**

Vorzeitiger Auszug

siehe: **Auszug und Mietzahlung**

Vorvertrag:

siehe: **Mietvorvertrag**

Vorwegabzug

siehe: **Betriebskostenabrechnung und gemischte Gebäudenutzung**

© Copyright Harald Grzegorzewski

Wachschutz

siehe: **Betriebskostenart: Wachschutz**

Wände

siehe: **Mängel an der Mietsache**

Wärmecontracting

Die gesamten Kosten der Wärmelieferung einschließlich Aufwendungen für Instandhaltung, Abschreibung, Kapital und Gewinn des Wärmelieferanten können nur dann auf den Mieter umgelegt werden, wenn der Mieter dem zustimmt oder eine ausdrückliche Vereinbarung vorliegt. Ansonsten dürfen nur die umlagefähigen Heizkosten gemäß § 7 Abs. 2 HeizkostenV auf den Mieter umgelegt werden. (BGH, Az. VIII ZR 279/05, aus: GE 2006, S. 1474)
Anmerkung: Die Zustimmung kann eine gesonderte Vereinbarung oder eine Klausel im Mietvertrag sein, in der zur Erläuterung umlagefähiger Kosten auf § 2 Betriebskostenverordnung (früher: Anlage 3 zu § 27 II. Berechnungsverordnung) verwiesen wird.

War bei Beginn des Mietverhältnisses das Haus bereits am Fernwärmenetz angeschlossen und somit Bestandteil des Mietvertrages, können nach Umstellung auf Wärmecontracting die gesamten vom Versorgungsunternehmen berechneten Kosten mit der Heizkostenabrechnung auf den Mieter umgelegt werden. (LG Berlin, Az. 62 S 162/05, aus: GE 2006, S. 57; LG Berlin, Az. 67 S 177/06, aus: GE 2006, S. 1617)
Anmerkung: Im letztgenannten Urteil wird ausgeführt, dass Fernwärme nicht bedeute, eine eigene Anlage im Gebäude für Heizungswärme und Warmwasser zu betreiben, sondern die Wärmeenergie von einem Dritten zu beziehen.

War das Heizungssystem schon vor Abschluss des Mietvertrages auf Wärmecontracting umgestellt worden und sind im Mietvertrag entsprechende Klauseln über die „*eigenständige gewerbliche Lieferung von Wärme*“, deren Kosten „*der Mieter ... anteilig zu tragen*“ habe, kann der Vermieter auch die gesamten Kosten der Wärmeversorgung auf die Mieter umlegen. Lehnt der Mieter eine Nachzahlung ab und behauptet „*einen Verstoß gegen das Wirtschaftlichkeitsgebot*“, so muss der Mieter „*konkret*“ vortragen, bei welchem anderen Wärmecontractor die verbrauchte Menge an Heizwärme und Warmwasser preiswerter gewesen wäre; denn der Wirtschaftlichkeitsvergleich ist auf die gewählte Versorgungsart begrenzt und bezieht keine anderen alternativen Heiz- und Warmwassertechniken (wie Zentralheizung, Gas-Etagenheizung usw.) in den Vergleich mit ein. (BGH, Az. VIII ZR 78/06, aus: GE 2007, S.1051)
Anmerkung: Mit den anderen Heiz- und Warmwassertechniken sind z. B. Zentralheizung in eigener Hausregie und Gas-Etagenheizungen für jede Wohnung gemeint.

Der Vermieter hat nicht das Recht, ohne Zustimmung des Mieters von vorhandener Zentralheizung auf Wärmecontracting umzustellen. Werden trotzdem Heizungsbetrieb, Ablesung und Abrechnung der Fremdfirma (dem Contracting-Anbieter) übertragen, dürfen nur die Kosten für den Heizungsbetrieb, nicht aber die Kosten für Instandsetzung, Instandhaltung und Erneuerung der gesamten Heizungsanlage über den Wärmepreis auf den Mieter abgewälzt werden. (LG Frankfurt/Main, Az. 2/11 S 194/02, aus: WuM 2003, S. 217; LG Berlin, Az. 67 S 104/04, aus: WuM 2004, S. 611)

Der Vermieter kann zwar den Heizungsbetrieb auf Wärmecontracting umstellen, kann aber nicht die dadurch entstehenden Mehrkosten auf den Mieter umlegen, wenn der Mietvertrag vor 1989 abgeschlossen wurde. (AG Dortmund, Az. 425 C 1232/12)

Die mieterseitige Zustimmung zur Umstellung der Eigenheizung auf Wärmecontracting kann mit entsprechender Klausel schon bei Mietvertragsabschluss vereinbart werden. (AG Berlin Charlottenburg, Az. 220 C 94/10, aus: GE 2011, S. 207)

© Copyright Harald Grzegorzewski

Haben beide Mietparteien vereinbart, dass der Vermieter die Heizungswärme liefert und die Kosten auf Grundlage einer jährlich zu erstellenden Heizkostenabrechnung mit dem Mieter abrechnet, so kann der Vermieter zwar ohne Zustimmung des Mieters auf Wärmecontracting umstellen, die neu entstandenen und höheren Wärmebezugskosten aber nicht auf den Mieter abwälzen. Der Mieter kann weiterhin nur mit den umlagefähigen Heizkosten gemäß § 7 Abs. 2 HeizkostenV belastet werden. (LG Bochum, Az. 9 S 152/04, aus: GE 2005, S. 245)

Wird die Heizungsart umgestellt (hier: von Öl-Zentralheizung auf Wärmecontracting) und ist vertraglich ein Heizkostenvorschuss vereinbart, über den jährlich abgerechnet wird, kann der Vermieter nicht ohne Zustimmung der Mieter den Wärmelieferungspreis an Stelle der Heizkosten den Mietern in Rechnung stellen. Der Mieter hat weiterhin den Anspruch, nur mit den tatsächlich angefallenen Heizungskosten belastet zu werden und eine dementsprechende Abrechnung zu erhalten. (AG Berlin Wedding, Az. 21a C 267/03, aus: GE 2004, S. 693)
Anmerkung: Im Wärmelieferungspreis sind neben den eigentlichen Wärmekosten auch nicht umlagefähige Positionen wie Instandhaltung, Abschreibung, Gewinnaufschlag usw. enthalten.

Wird im Zuge einer Modernisierung von Ofenheizung auf Zentralheizung umgestellt und die Miete gemäß § 559 BGB erhöht und wenige Monate später die Zentralheizung auf einen Wärmelieferanten übertragen, so bleibt der Modernisierungszuschlag und die entsprechende Mieterhöhung wirksam. Nicht wirksam in voller Höhe ist die Heizkostenabrechnung, wenn mit ihr die zusätzlichen Kosten für das Wärmecontracting auf den Mieter abgewälzt werden; denn dazu ist der Vermieter nur berechtigt, wenn der Mieter ausdrücklich zustimmt. (BGH, Az. VIII ZR 84/04, aus: GE 2005, S. 916)

Möchte der Vermieter den Betrieb der vorhandenen Heizungsanlage auf einen Dritten während des laufenden Mietvertrages übertragen (Wärmecontracting), bedarf es der Zustimmung des Mieters, wenn im Mietvertrag eine entsprechende Regelung fehlt und dem Mieter nach der Umstellung auf Wärmecontracting höhere Betriebskosten entstehen würden. (BGH, Az. VIII ZR 54/04, aus: WuM 2005, S. 387; BGH, Az. VIII ZR 153/05, aus: GE 2006, S. 838; KG Berlin, Az. 8 U 195/06, aus: GE 2007, S. 444; LG Berlin, Az. 62 S 256/06, aus: GE 2007, S. 595)

Die mietvertragliche Vereinbarung, dass der Mieter die Betriebskosten anteilig trägt, erlaubt dem Vermieter nicht, nach späterer Umstellung der vorhandenen Heizungsanlage auf Wärmecontracting, die gesamten Wärmelieferungskosten auf den Mieter umzulegen. Das geht auch nicht mit der Klausel im Mietvertrag, wonach die "*Versorgung der Mietsache mit Wärme für Raumbeheizung und Gebrauchswassererwärmung*" durch ein (im Vertrag genanntes) Drittunternehmen erfolgt und der Mieter verpflichtet wird, "*mit diesem Unternehmen einen Wärmelieferungsvertrag abzuschließen*". (BGH, Az. VIII ZR 362/04, aus: GE 2006, S. 839)

Wird die Heizungswärme durch eine im Mietobjekt vorhandene Heizungsstation geliefert (sogenannte „*Nahwärmeversorgung*“) und wird später die Heizungsstation an einen Dritten veräußert, können weiterhin nur die Heizungs- und Warmwasserkosten verbrauchsabhängig auf die Mieter umgelegt werden, nicht aber der gesamte Rechnungsbetrag, den der Vermieter an den Dritten gezahlt hat. Wie bei Umstellung auf Wärmecontracting kann nur der gesamte Rechnungsbetrag auf die Mieter umgelegt werden, wenn eine entsprechende Vereinbarung zwischen Mieter und Vermieter getroffen wurde. (AG Berlin Lichtenberg, Az. 3 C 470/06, aus: GE 2007, S. 1317)

Wird die hauseigene Zentralheizung durch einen Wärmecontractor betrieben und später auf Lieferung von Fernwärme umgestellt und ist mietvertraglich vereinbart, dass die Beheizung des Hauses sowohl durch Zentralheizung, durch Nahwärmeversorgung als auch durch Fernwärmeversorgung stattfinden könne, darf der Vermieter die gesamten Versorgungskosten auf den Mieter umlegen und muss keine Wirtschaftlichkeitsberechnung hinsichtlich Kostenvergleich der verschiedenen Heizungsmöglichkeiten durchführen. (LG Berlin, Az. 65 S 261/07, aus: GE 2008, S. 1561 – Einzelrichter)

Der Vermieter kann die hauseigene Öl-Heizungsanlage auf Fernwärme umstellen und die gesamten Kosten, die der Wärmelieferant dem Vermieter in Rechnung stellt, auf den Mieter umlegen, wenn im Mietvertrag die Umlage der Betriebs- und Heizungskosten vereinbart und zur Erläuterung auf die Anlage 3 zu § 27 II. Berechnungsverordnung (heute: § 2 Nr. 4 BetrKV) verwiesen wurde und zum Zeitpunkt des Mietvertragabschlusses in dieser Anlage 3 zu § 27 BV unter Nr. 4c die Umlage der Kosten der

© Copyright Harald Grzegorzewski

„*eigenständigen gewerblichen Lieferung von Wärme*“ enthalten war. (BGH, Az. VIII ZR 202/06, aus: GE 2007, S. 1310 und Az. VIII ZR 75/07, aus: GE 2008, S. 730)
Anmerkung: Bei Mietverträgen, wo zum Zeitpunkt des Vertragsabschlusses unter Nr. 4c der Anlage 3 keine Wärmelieferung vermerkt war, und bei Mietverträgen, die keinen Verweis auf die Anlage 3 zu § 27 II. BV bzw. auf § 2 BetriebskostenV enthalten, gilt weiterhin die Rechtsprechung, wonach der Vermieter zwar auf Fernwärme umstellen kann, aber ohne Zustimmung des Mieters nur die reinen Heizkosten umlegen darf und nicht die gesamten Wärmelieferungskosten.

Der Vermieter kann die vorhandene Heizungsanlage stilllegen und auf Fernwärme umstellen und die gesamten Kosten auf den Mieter umlegen, wenn im Mietvertrag vereinbart wurde, dass Kosten gemäß Anlage 3 zu § 27 Abs. 1 der II. Berechnungsverordnung umlegbar sind und zum Zeitpunkt des Vertragsabschlusses in dieser Anlage 3 auch Lieferkosten für Fernwärme aufgelistet waren. (LG Berlin, Az. 63 S 374/07, aus: GE 2008, S. 1198)
Anmerkung: Im Mietvertrag war kein Verweis auf diese Anlage vorhanden, aber vereinbart: „*Werden die Mieträume mit Fernwärme versorgt, so ist der Mieter verpflichtet, sämtliche dem Vermieter entstehenden Kosten anteilig zu tragen*.“ Für das Landgericht ausreichend, die Umlage des gesamten Wärmepreises auf den Mieter zu billigen.

Die Umstellung auf Wärmecontracting ist nur durch ausdrückliche Vereinbarung mit dem Mieter zulässig. Erfolgt sie ohne Vereinbarung, können die Kosten des Wärmecontracting nicht als Betriebskosten auf den Mieter umgelegt werden. Eine Vereinbarung im Mietvertrag, wonach „neue Betriebskosten“ auf den Mieter umgelegt werden dürfen, ist zu allgemein und deswegen unwirksam. (LG Berlin, Az. 63 S 246/14)

Ist die Umlage bestimmter Betriebskosten (hier: Wärmecontracting) nicht mietvertraglich vereinbart und nicht im Katalog der Anlage 3 zu § 27 der II. BV enthalten, auf die mietvertraglich Bezug genommen wird, können diese Betriebskosten nicht auf den Mieter umgelegt werden. Die Vertragsklausel, wonach der Vermieter neue Betriebskosten umlegen dürfe, ist unwirksam. (LG Berlin, Az. 63 S 246/14)

Wird die Ofenheizung auf Fernwärme umgestellt und der Mieter darüber informiert, dass zukünftig die Abrechnung direkt mit dem Fernwärmelieferanten stattfinde, so kommt ein Liefervertrag zwischen Mieter als Kunde und Fernwärmelieferant konkludent zustande, wenn der Mieter die Leistungen des Fernwärmelieferanten in Anspruch nimmt, indem Warmwasser entnommen und mit der Fernwärme die Wohnung beheizt wird. Unerheblich ist hierbei, dass der Mieter der Umstellung auf Direktabrechnung gegenüber dem Vermieter widersprochen hat. (BGH, Az. VIII ZR 235/08, aus: GE 2010, S. 263)

siehe auch: **Fernwärme**
siehe auch: **Heizkostenabrechnung**
siehe auch: **Modernisierungsmaßnahme: Gas-Etagenheizung oder Zentralheizung**

© Copyright Harald Grzegorzewski

Wärmedämmung

siehe: **Modernisierungsmaßnahme: Wärmedämmung**

Wartefrist bei Eigenbedarf

siehe: **Eigenbedarf und Sperrfrist**

Wartung der Gas-Etagenheizung

Die Wartung der Heizung kann vertraglich auf den Mieter abgewälzt werden, nicht aber die Instandsetzung im Rahmen einer notwendigen Reparatur. (LG Berlin, Az. 64 S 328/00, aus: ZMR 2001, S. 544; LG Berlin, Az. 67 S 273/04, aus: MM 5/2005, S. 30)

Der Mieter kann vertraglich verpflichtet werden, jährlich die Gas-Etagenheizung auf eigene Kosten warten zu lassen, wenn mit der Wartung keine Reparaturen verbunden sind und die Höhe der Wartungskosten begrenzt ist. (KG Berlin, Az. 8 U 66/05, aus: GE 2006, S. 322)

Der Mieter kann zur jährlichen Wartung der Gas-Etagenheizung verpflichtet werden, wenn eine Obergrenze vereinbart wird, bis zu der Wartungskosten vom Mieter zu tragen sind. Fehlt diese Obergrenze, so ist der Mieter wegen der nicht voraussehbaren und in der Höhe nicht begrenzten Kosten unangemessen benachteiligt und die Wartungsklausel unwirksam. Eine Umlage über die Betriebskostenbeteiligung bleibt hiervon unberührt. (LG Braunschweig, Az. 6 S 784/00)

Eine Formularklausel im Mietvertrag, die den Mieter verpflichtet, für die Gasheizung einen Wartungsvertrag abzuschließen und während des gesamte Mietverhältnisses aufrechtzuerhalten, ist eine unangemessene Benachteiligung des Mieters und deshalb unwirksam. (AG Hamburg, Az. 40b C 237/99; AG Hamburg Harburg, Az. 642 C 393/04)

Wird die jährliche Wartung der Gas-Etagenheizung auf den Mieter formularmäßig übertragen, muss aus dem gesamten Mietervertrag klar hervorgehen, dass nur auf diesem Wege abwälzbare Wartungskosten anfallen. Das heißt, der Vermieter darf keinen Wartungsvertrag mit einer Heizungsfirma abgeschlossen haben, dessen Kosten als Betriebskosten auf die Mieter umgelegt werden. Fehlt diese Klarheit, so ist gemäß Unklarheitenregel des § 305 c BGB (früher § 5 AGBG) die Wartungsklausel unwirksam, entfällt für den Mieter die Wartungspflicht und ist der Mieter stattdessen nur über die Betriebskostenabrechnung allgemein an Wartungskosten beteiligt. (OLG Düsseldorf, Az. 10 U 70/04)

Hat der Mieter mit Genehmigung des Vermieters auf eigene Kosten eine Gas-Etagenheizung einbauen lassen, kommt der Mieter auch für Instandhaltung und Wartung auf und kann den Vermieter „*nicht auf Instandhaltung oder Instandsetzung in Anspruch nehmen*“. (BGH, Az. VIII ZR 315/09, aus: GE 2010, S. 1109)

Ein entgegengesetztes Urteil:

Hat der Mieter mit Genehmigung des Vermieters auf eigene Kosten die Ofenheizung durch eine Gas-Etagenheizung ersetzt, ist trotzdem der Vermieter für die Instandsetzung zuständig. (AG Berlin Tempelhof-Kreuzberg, Az. 3 C 23/10)
Anmerkung: Dieses Urteil dürfte, wenn Berufung und Revision folgen, wohl keinen Bestand haben in Anbetracht des obigen BGH-Urteils.

siehe auch: **Betriebskostenart: Heizung**

Wassermangel

siehe: **Minderung wegen ... Wasserdruck**

Waschküche Waschmaschine

Der Mieter kann eine Waschküche bzw. einen Trockenraum auch dann nutzen, wenn es nicht ausdrücklich im Mietvertrag oder in der Hausordnung vereinbart bzw. zugelassen ist. (LG Münster, aus: WuM 98, S. 723)

Wird einem Mieter die Nutzung der Waschküche gestattet und ist die Nutzung nicht Gegenstand des Mietvertrages, kann der Vermieter die Gestattung wegen Unwirtschaftlichkeit widerrufen und die Waschküche schließen – zumal dem Mieter angeboten wurde, einen Waschmaschinenanschluss in seiner Wohnung zu verlegen. (BGH, Az. VIII ZR 394/21, aus: GE 2023, S. 85)

Das Aufstellen einer Waschmaschine in der Wohnung gehört grundsätzlich zum zulässigen Mietgebrauch. Unerheblich ist hierbei, ob eine für alle Mieter nutzbare Waschküche zur Verfügung steht. (AG Köln, Az. 207 C 221/00, aus: WuM 6/01, S. 276)

Eine mietvertragliche Vereinbarung, wonach die gemeinschaftliche Waschküche zu benutzen und keine eigene Waschmaschine in der Wohnung betrieben werden darf, ist unwirksam. Dem Mieter steht es frei, die Waschküche oder eine eigene Waschmaschine zu benutzen. (LG Aachen, Az. 7 S 46/03, aus: NZM 2004, S. 459)

© Copyright Harald Grzegorzewski

Der Mieter kann eine Waschmaschine in der Wohnung aufstellen, wenn entsprechende Anschlüsse vorhanden sind. Unerheblich ist, ob im Keller entsprechende Aufstellmöglichkeiten für Waschmaschinen zur Verfügung stehen. Ein formularmäßiges Ausstellverbot für die Wohnung ist unwirksam, weil sie den Mieter unangemessen benachteiligt. (AG Tettnang, Az. 4 C 1304/09)

Der Mieter darf eine Waschmaschine in der Wohnung auch dann aufstellen, wenn im Haus ein Waschkeller vorhanden ist. Die Verbotsbegründung, durch die Waschmaschine sei es zur Verstopfung gekommen, genügt nicht, wenn der Vermieter den Vorwurf nicht beweisen kann. (AG Eschweiler, Az.26 C 268/12)

Waschmaschine und Trockner gehören im Neubau zum vertragsgemäßen Gebrauch der Mietsache und können nicht durch die Hausordnung mit Hinweis auf eine Waschküche untersagt werden. (LG Freiburg, Az. 9 S 60/13, aus: GE 2014, S. 804)

siehe auch: **Wasserschaden**

Wasserschaden

Der Vermieter braucht keinen Schadenersatz leisten für Wasserschäden, die durch ungewöhnliche Umstände wie z. B. ungewöhnlich heftigem Platzregen entstanden sind. (AG Berlin Schöneberg, Az. 19 C 43/98, aus: GE 1999, S. 317; LG Berlin, Az. 63 S 125/99, aus: GE 1999, S. 1497)
Fall: Durch ungewöhnlich starken Platzregen überschwemmte der Keller bis 30 cm Höhe und beschädigte die Polstergarnitur eines Mieters. Den Vermieter traf kein Verschulden, weil unter gewöhnlichen Umständen nachweislich kein Regenwasser in den Keller eindringt.

Ist das Miethaus nicht von großen Bäumen in nächster Nähe umgeben, wodurch viel Laub in die Dachrinne fallen und zu Verstopfungen führen kann, braucht der Vermieter auch keine regelmäßige Dachrinnenreinigung durchführen lassen. Sollte es dadurch bei Regen zu Überläufen und Überschwemmungen auf einem Balkon kommen, in deren Folge Wasser ins Zimmer eindringt und Schäden anrichtet (hier: Beschädigung des frisch verlegten Laminatbodens), muss der Vermieter für die Schäden nicht aufkommen. (LG Berlin, Az. 63 S 358/03, aus: GE 2004, S. 1027)

Dringt Wasser infolge starken Regens über den Balkon in die Wohnung des Mieters und verlangt der Mieter deswegen vom Vermieter Schadenersatz (hier: für die Beschädigung des Laminatbodens), so ist der Anspruch nur berechtigt, wenn der Vermieter seine Pflichten verletzt und den Schaden auch zu vertreten hat. Keine Pflichtverletzung liegt vor, wenn nicht regelmäßig die Dachrinnen und Fallrohre gereinigt werden, weil keine großen Laubbäume dicht am Haus stehen und deshalb mit keinen Laubverstopfungen zu rechnen ist. (AG Berlin Schöneberg, Az. 3 C 237/03, aus: GE 2004, S. 1027)

Der Vermieter ist nicht verpflichtet, regelmäßig die Dachrinne reinigen zu lassen, wenn nicht mit einer Verstopfung durch Laub zu rechnen ist, weil entweder keine Bäume in der Nähe stehen oder zwar Bäume an das Grundstück angrenzen, aber aufgrund der Jahreszeit keine Blätter herabfallen werden. (OLG Düsseldorf, Az. I-24 U 256/11, aus: GE 2012, S. 1228)
Anmerkung: Sturm im Hochsommer hatte Blätter von den Bäumen in die Regenrinne geweht und einen Überlauf an Regenwasser verursacht, wodurch Wasser in die Mieträume eindrang. Für diese „*unvorhersehbaren Wassermengen*“ zu dieser Jahreszeit trifft den Vermieter kein Verschulden. Erst recht nicht, wenn nachweislich alle 6 Wochen turnusmäßig eine Dachrinnenkontrolle stattfand.

Läuft die Regenrinne über und dringt Wasser in die Mietwohnung, muss der Vermieter die Wasserschäden beseitigen. Ist aufgrund des Wasserschadens ein Wohnraum nicht benutzbar, kann die Miete gemindert werden. (LG Berlin, Az. 67 S 28/12)
Anmerkung: Einen Anspruch auf vollständige Sanierung der Regenrinne hat laut Gericht der Mieter nur, wenn es regelmäßig zum Überlaufen kommt.

Dringt durch Sturm und starken Regen das Wasser über den Balkon in die Wohnung, hat die Haftpflicht- und Gebäudeversicherung den Schaden nur dann zu ersetzen, wenn die Abdichtung der Balkontür in Ordnung gewesen ist. (OLG Saarland, Az. 5 U 278/09)

© Copyright Harald Grzegorzewski

Unterlässt der Mieter die Beseitigung von Schnee und Eis auf seinem Balkon und kann Schmelzwasser dadurch nicht abfließen und dringt stattdessen in die Wohnung und durch den Fußboden in die darunter liegende Wohnung, haftet der Mieter für den entstandenen Wasserschaden. Das gilt auch, wenn der Mieter verreist war und ein Bekannter auf die Wohnung achten sollte und den Balkonabfluss „*vergessen*“ hatte. (AG Berlin Neukölln, Az. 13 C 197/11)
Anmerkung: Für die Beseitigung von Eis und Schnee auf dem Balkon ist allein der Mieter verantwortlich. Er muss darauf achten, dass Regen- und Schmelzwasser problemlos vom Balkon abfließen kann. Hüten während seiner Abwesenheit andere die Wohnung, haftet der Mieter auch für deren Nachlässigkeit.

Tropft Wasser aus der defekten Wasserleitung in der Tiefgarage auf ein darunter geparkten PKW und ist eine Neulackierung notwendig, muss der Vermieter keinen Schadenersatz leisten, weil er nicht ständig die Wasserleitungen überprüfen muss. Erst wenn ein Mangel bekannt und der Vermieter mit der Mangelbeseitigung in Verzug ist, muss er für auftretende Schäden haften. (LG Berlin, Az. 63 S 470(10, aus: GE 2011, S. 1020)

Wird der Wasserzulauf zur Waschmaschine erst einige Stunden später abgestellt, stellt das keine grobe Fahrlässigkeit dar. Kommt es zwischenzeitlich zu einem Wasserschaden, muss die Versicherung den Schaden regulieren. (AG Stuttgart Bad Cannstatt, Az. 5 C 1602/00, aus: Tsp 20.04.2002, S. I 1)

Der Mieter haftet für Wasserschäden nur bei Vorsatz und grober Fahrlässigkeit. Einfache Fahrlässigkeit ist über die Gebäudehaftpflichtversicherung versichert, sofern der Vermieter die Gebühren für die Gebäudeversicherung auf die Mieter als Betriebskosten umlegen kann. (LG Berlin, Az. 65 S 111/10, aus: GE 2011, S. 266)

Der Mieter haftet bei einem Wasserschaden, der in seiner Wohnung durch einen defekten Boiler an der Wand („*Kochendwassergerät*“) entsteht, nur für grobe Fahrlässigkeit, die ihm die Gebäudeversicherung, nachdem sie den entstandenen Schaden reguliert hat, nachweisen muss, um den Mieter in Regress nehmen zu können. (OLG Düsseldorf, Az. I-24 U 164/15, aus: GE 2016, S. 1382)
Anmerkung: Beim Boiler ließ sich wegen Verkalkung das Zulaufventil nur schwer schließen bzw. nicht vollständig schließen. Da es verschiedene Geräte von verschiedenen Herstellern gibt, konnte dem Mieter die konkrete Funktionsweise und Folge dieser Verkalkung nicht bekannt sein und ihm somit nur leichte Fahrlässigkeit unterstellt werden.

Lässt der Mieter die laufende Waschmaschine für wenige Stunden unbeaufsichtigt, stellt das noch keine grobe Fahrlässigkeit dar. Kommt es in dieser Zeit zum Wasseraustritt, hat die private Haftpflicht-versicherung des Mieters den Schaden zu regulieren. (OLG Koblenz, Az. 10 U 1124/99, aus: MM 5/02, S. 7)
Fall: Ein Mieter hatte kurz die Wohnung verlassen und sich dabei ausgesperrt. Die laufende Waschmaschine ließ Wasser austreten und konnte erst zwei Stunden später abgestellt werden. Den gesamten Schaden von 42.000 €; musste die Privat-Haftpflichtversicherung tragen, ohne den Mieter wegen grober Fahrlässigkeit in Regress nehmen zu können.

Hat der Mieter den Wasserzulauf zur Waschmaschine nach durchgeführter Wäsche nicht zugedreht und die Wohnung verlassen, stellt das eine grobe Fahrlässigkeit dar. Platzt der Schlauch (z. B. weil er über die Jahre porös wurde) oder löst sich vom Wasserhahn (z. B. weil er infolge ständiger Erschütterungen nicht mehr festsaß) und läuft Wasser aus und beschädigt die eigene Mietsache und andere Wohnungen, muss der Mieter dafür haften. Weder seine Haftpflichtversicherung noch die Gebäudehaftpflicht-versicherung des Vermieters brauchen dafür einstehen. Anders verhält sich der Fall, wenn ein Aquastopp-System vorhanden ist und das Zudrehen überflüssig macht. (OLG Frankfurt/M, Az. 3 U 193/98; OLG Oldenburg, Az. 3 U 6/04)
Fall: Bei einer sechs Jahre alten Waschmaschine löste sich der Schlauch vom Wasserhahn und verursachte einen Sachschaden von gut 6.000 €. Die Versicherung ersetzte dem Eigentümer den Schaden und verlangte erfolgreich vom Mieter den Betrag zurück.

Versucht der Mieter eine Verstopfung des Badewannenabflusses vorzunehmen und verursacht dabei einen Wasserschaden, ist der Mieter zum Schadenersatz verpflichtet. (AG Gießen, Az. 48-M C 141/07)

© Copyright Harald Grzegorzewski

Hat der Mieter während seiner Abwesenheit aus der Wohnung den Wasserzulauf zur Waschmaschine nicht zugedreht und verfügt das Gerät über keinen Aqua-Stop, so liegt grobe Fahrlässigkeit vor und kann die Versicherung ihre Leistungen um 70 % kürzen. (LG Osnabrück, Az. 9 O 762/10)

Grob fahrlässig handelt auch, wer abends die Waschmaschine anstellt und schlafen geht. Kommt es zum Wasserschaden, muss nicht einmal die eigene Hausratversicherung den Schaden übernehmen. (AG Weilburg, Az. 5 C 432/01, aus: NZM 2002, S. 544)

Wer einen defekten Wasserschlauch an seiner Waschmaschine (hier: erkennbar porös infolge hohen Alters) nicht rechtzeitig auswechselt, muss für auftretende Wasserschäden haften. (LG Hamburg, Az. 333 S 79/01, aus: WuM 2003, S. 318)

Der Mieter haftet nicht für einen Wasserschaden durch den Geschirrspüler, wenn die Maschine nicht unbeaufsichtigt war, der Defekt an der Maschine nicht erkennbar war und der anschließende Wasser-austritt nicht zu sehen war. (LG Landau, Az. 1 S 253/95)
Fall: In einem erst 5 Jahre alten Geschirrspüler war der Wasserschlauch defekt und trat Wasser beim Abpumpen aus. Weil der Küchenfußboden nach hinten abschüssig war, konnte der Wasseraustritt nicht festgestellt werden.

Lässt der Mieter Wasser in die Badewanne einlaufen, verlässt kurzfristig die Wohnung und sperrt sich dabei aus, handelt er grobfahrlässig und kann von seiner Versicherung keine Schadenregulierung verlangen. (OLG Hamm, Az. 20 U 87/00)
Fall: Ein Mieter ließ nachts Wasser in die Badewanne, um seine Gardinen einzuweichen, verließ die Wohnung, sperrte sich aus und kam erst 4 Stunden später mit einen Nachschlüssel in die Wohnung. Inzwischen war die Badewanne übergelaufen und hatte einen Schaden von 14.000 DM an der Einrichtung und Mietsache verursacht. Die Versicherung weigerte sich zu zahlen. Das Gericht gab der Versicherung Recht.

Dringt Wasser aus der oberen Wohnung in die untere Wohnung, ist nicht der Mieter von oben, sondern der Vermieter im Rahmen seiner Instandhaltungs- und Instandsetzungspflicht zur Beseitigung der Schäden an Decke und Wänden verpflichtet. Das gilt auch, wenn der Mieter Decke und Wände selbst tapeziert hat, weil angebrachte Tapeten Bestandteil der Wohnung und damit Bestandteil des Vermietereigentums geworden sind. Der Mieter in der beschädigten Wohnung hat nach § 536 a Abs. 1 BGB ein Minderungsrecht, wenn durch die Schäden die Gebrauchsfähigkeit der Wohnung beeinträchtigt ist. Außerdem braucht er einer mietvertraglichen Verpflichtung zu Schönheitsreparaturen solange nicht nachkommen wie die bauseitigen Schäden an Decke und Wänden nicht vom Vermieter beseitigt wurden. Der Vermieter hat das Recht, nach Beseitigung der Schäden den Verursacher in Regress zu nehmen. (AG Dortmund, Az.125 C 1426/03, aus: WuM 2004, S. 468)

Fließt Wasser aus dem Aquarium der oberen Wohnung infolge undichter Zuleitung in die untere Wohnung und beschädigt Einrichtungsgegenstände des Mieters, muss der Vermieter für diesen Schaden nicht aufkommen; denn entgegen von ihm bestellten Handwerkern oder Hauswarten sind die Mieter des Hauses nicht seine Erfüllungsgehilfen und braucht er für verursachte Schäden nicht gemäß § 278 BGB einstehen. (OLG Köln, Az. 22 U 139/03, aus: GE 2005, S. 362)

Lässt der Mieter in den Wintermonaten in seiner ofenbeheizten Wohnung die Fenster in Küche und Bad während seiner mehrmonatigen Abwesenheit geöffnet, um „*für Belüftung zu sorgen*“ und kommt es zu einem Wasserschaden, ist der Mieter zum Schadenersatz verpflichtet, wenn der Wasserschaden durch Einfrieren der Rohre aufgetreten ist. Überdies kann das Mietverhältnis gekündigt werden wegen schwerer Vertragsverletzung, weil Fenster in den Wintermonaten offenlassen ein „*erhebliches Gefahrenpotential*“ für das Eigentum des Vermieters darstellt, was vermeidbar ist – egal, ob ein Schaden eintritt oder nicht. (LG Berlin, Az. 65 S 268/13, aus: GE 2014, S. 323)

Zur Übernahme von (Leitungs-)Wasserschäden durch die Gebäudeversicherung gehört auch, wenn infolge undichter Fugen an der Duschwanne Wasser in die darunter liegende Wohnung dringt und Schäden verursacht. (AG Düsseldorf, Az. 42 C 9839/01)

© Copyright Harald Grzegorzewski

Die Übernahme von Wasserschäden in der Wohngebäudeversicherung umfasst nicht Wasserschäden infolge eines gebrochenen Regenabflussrohres an der Außenfassade des Hauses. Versichert sind nur Rohre der Wasserversorgung. (LG Coburg, Az. 23 O 786/09)

Die Übernahme von Wasserschäden durch die Versicherung scheidet aus, wenn Rohre auf dem Dach platzen und die Vertragsbedingungen nur Bruchschäden an Rohren „*innerhalb des Gebäudes*“ vorsehen. (KG Berlin, Az. 6 U 166/13)
Anmerkung: Im Boden auf der Dachterrasse waren unter den Holzdielen Rohre zur Bewässerung der Dachbepflanzung verlegt, die bei Frost platzten. Für die Versicherung kein Übernahmefall wegen der eindeutigen Klausel in den Vertragsbedingungen.

Ist das Frischwasserrohr vor der Wasseruhr des Versorgungsunternehmens durchgerostet und verursacht im Gebäude einen Schaden, haftet allein das Versorgungsunternehmen. Den Vermieter trifft kein Mitverschulden, weil für die Kontrolle der Zuleitung allein das Versorgungsunternehmen verantwortlich ist. (OLG Koblenz, Az. 1 U 1281/12)

siehe auch: **Balkonabfluss**
siehe auch: **Betriebskostenart: Versicherung**
siehe auch: **Einbruch und Versicherung**
siehe auch: **Fahrlässigkeit**
siehe auch: **Feuerschaden**
siehe auch: **Hochwasser**
siehe auch: **Versicherung**
siehe auch: **Verstopfung**

Wassersperrung

siehe: **Kündigung und Absperren der Energie- und Wasserversorgung**

Wasserspülung

siehe: **Minderung wegen ... Wasserdruck**

Wasserzähler

Der Hauptwasserzähler erfasst aus technischen Gründen den Wasserverbrauch genauer als die Einzelwasserzähler in den Wohnungen. Noch bis zu einer Messfehlertoleranz von 20 bis 25 % ist der Vermieter berechtigt, die Kosten des Wasserverbrauchs nach dem Hauptzählerstand umzulegen. (AG Berlin Schöneberg, Az. 12 C 235/00, aus: GE 2000, S. 1623)

Liegt die Abweichung zwischen Hauptwasserzähler und Summe der Einzelwasserzähler unter 20 %, darf die Differenz auf die Mieter umgelegt werden. Die Zählerstände der Einzelzähler in den Wohnungen können dabei als Schlüssel für die Umlage auf die einzelnen Wohnungen verwendet werden. (LG Braunschweig, Az. 6 S 163/98, aus: WuM 1999, S. 294)
Konkret: Summe der Einzelwasserzähler plus 20 % als Höchstgrenze der Umlagefähigkeit.

Die Differenz zwischen Hauptwasserzähler und Summe der Einzelwasserzähler in den Wohnungen darf nicht anteilig auf die Mieter umgelegt werden. Allein ihr in den Wohnungen gemessener Verbrauch ist umlage- bzw. abrechnungsfähig. Der am Hauptwasserzähler festgestellte allgemeine Mehrverbrauch geht zu Lasten des Vermieters. Er allein trägt das Risiko nicht korrekter Zähler, undichter Leitungen, fehlerhafter Ablesung. (AG Ibbenbühren, Az. 3 C 374/99)

Beträgt die Differenz der Wasserkosten zwischen Hauptwasserzähler und Summe der Einzelwasserzähler über 20 %, sind die umlegbaren Be- und Entwässerungskosten entsprechend zu kürzen. (AG Berlin Köpenick, Az. 12 C 44/06)

Wird nachträglich eine Wasseruhr im Bad eingebaut, muss sie so montiert werden, dass eine normale Benutzung der Toilette gewährleistet bleibt. (AG Hamburg, Az. 40A C 486/98, aus: Tsp 07.01.2006,

© Copyright Harald Grzegorzewski

S. I 1)
Anmerkung: Nach dem Einbau konnte die Toilette nur noch mit Verrenkungen benutzt werden, was vom Gericht für unzumutbar erklärt wurde und eine andere Montage zur Folge hatte.

Warmwasserzähler sind alle 5 Jahre und Kaltwasserzähler alle 6 Jahre neu zu eichen oder gegen neue Wasseruhren auszutauschen. Findet nach Ablauf dieser Fristen keine Eichung bzw. kein Austausch statt, dürfen sie nicht mehr zur Abrechnung verwendet werden. (OLG Bayern, Az. 2 ZBR 154/97)
Anmerkung: Gemäß Anlage 7 zu § 34 MessEV muss Nacheichung bzw. Austausch für Kaltwasserzähler alle 6 Jahre (Nr. 5.5.1) und für Warmwasserzähler alle 5 Jahre (Nr. 5.5.2) erfolgen.

Der Mieter muss den Austausch vorhandener Verbrauchserfassungsgeräte für Heizkosten, Kalt- und Warmwasser auf Funkablesung dulden, weil es sich um eine Wohnwertverbesserung handelt. (LG Berlin, Az. 63 S 541/10, aus: GE 2010, s. 1745)

siehe auch: **Betriebskostenart: Be- und Entwässerung**
siehe auch: **Betriebskostenart: Wasserzähler**
siehe auch: **Mietspiegel und Wohnwertmerkmale**
siehe auch: **Modernisierungsmaßnahme: Wasserzähler**

Wechsel des Hauptmieters und Untermieter

siehe: **Auszug des Mieters und bleibender Untermieter**

Wegerecht

siehe: **Grundstückszufahrt**

Weihnachtsdekoration

siehe: **Wohnungstür**

Werkwohnung

siehe: **Dienstwohnung**

Wespennest

Befindet sich unter dem Dach ein Wespennest, von eine erhebliche Gefahr für die Hausbewohner ausgeht, ist jeder Mieter berechtigt, sofort die Feuerwehr zu rufen und muss nicht erst den Vermieter informieren. Verursacht der Einsatz der Feuerwehr Kosten (hier: 393 € für die Beseitigung des Wespennests), kann der Mieter die Kosten vom Vermieter ersetzt verlangen. (AG Meppen, Az. 8 C 92/03, aus: WuM 2003, S. 357)
Begründung: Es liegt Geschäftsführung ohne Auftrag; die Kosten der Beseitigung wären auch dem Vermieter entstanden, wenn er die Feuerwehr gerufen hätte. Infolgedessen müssen die Kosten dem Mieter erstattet werden.

Geht von dem Wespenschwarm für den Mieter eine konkrete Gesundheitsgefährdung aus, kann der Mieter das Wespennest auf Kosten des Vermieters selbst beseitigen lassen, wenn er vorher vergeblich versucht hat, den Vermieter zu erreichen, damit er die Entfernung veranlasst. Ein telefonischer Versuch genügt. (AG Würzburg, Az. 13 C 2751/13)
Fall: Auf dem Balkon befanden sich ca. 200 Wespen, deren Nest sich im Rollokasten befand. Nach vergeblichem telefonischen Versuch den Vermieter zu erreichen, ließen die Mieter das Wespennest durch die Feuerwehr beseitigen aus Angst um ihr Kleinkind und den allergisch reagierendem Mieter.

siehe auch: **Haftung für Feuerwehreinsatz**

Wettbüro

© Copyright Harald Grzegorzewski

Wettbüros bzw. Wettannahmestellen sind Vergnügungsstätten und verstoßen grundsätzlich gegen das Gebot der Rücksichtnahme in Wohngebieten. Befinden sich bereits in näherer Umgebung der geplanten Gewerbeausübung 3 Spielhallen und 1 Wettbüro, kann jede weitere Vergnügungsstätte, mithin auch ein Wettbüro, untersagt werden. (VG Berlin, Az. 13 K 2/13)
Anmerkung: Dem Gericht genügte die Existenz von Spielhallen in ca. 2 km, ca. 1,5 km, ca. 450 m und ca. 50 m Entfernung, um eine „*Störung der im allgemeinen Wohngebiet zulässigen Wohnnutzung*“ anzunehmen.

Der Betrieb einer Shisha-Bar im allgemeinen Wohngebiet kann gegen das Gebot der Rücksichtnahme verstoßen und kann baurechtlich untersagt werden. (VGH Hessen, Az. 4 B 1729/24 i. V. m. VG Darmstadt, Az. 2 L 1216/24, aus: GE 2025, S. 200)
Anmerkung: Öffnungszeiten bis 3:00 Uhr morgens und Lärmimmissionen von 40 dB(A) in der Nacht sind „*gewichtige Gründe*“, den Betrieb zu untersagen.

Widerrufsrecht bei Mietverträgen

siehe: **Mieterhöhung und Zustimmung durch den Mieter**
siehe: **Mietstruktur**
siehe: **Mietvertrag und rechtliche Bindung**
siehe: **Unternehmereigenschaft**

Widerspruch gegen Kündigung

siehe: **Räumungsklage und Härtegründe**

Wiederherstellung des alten Zustands

siehe: **Mietermodernisierung: allgemein**
siehe: **Mietermodernisierung: speziell Heizung**
siehe: **Fliesen und Schönheitsreparaturen**

Winterdienst und Schlechterfüllung

Kommt der Winterdienst seiner vertraglichen Verpflichtung nicht nach, kann der Auftraggeber die noch ausstehende Bezahlung verweigern; denn beim Reinigungsvertrag mit einem Winterdienstunternehmen handelt es sich um einen Werkvertrag, weil Schnee- und Glättebekämpfung bedeutet, den Schnee zu beseitigen und die geräumte Fläche mit abstumpfenden Mitteln zu streuen. Werden Schnee und Glätte nicht erfolgreich und fristgerecht bekämpft, kann der Werklohn für die mangelhafte oder nicht erbrachte Leistung verweigert werden. (LG Berlin, Az. 57 S 113/11 in der Hinweisverfügung zum Urteil des AG Berlin Schöneberg, Az. 104 C 490/10, aus: GE 2011, S. 1234)
Anmerkung: In der Begründung berief sich das Gericht u. a. auf das Urteil des OLG Celle (Az. 11 U 204/03), wonach Gebäudereinigungsverträge als Werkverträge einzustufen sind und somit auch die vereinbarte Schnee- und Glättebeseitigung als Werkvertrag eingestuft werden kann.

Kommt der Winterdienst seiner vertraglichen Pflicht zur Schnee- und Glättebekämpfung trotz Aufforderung nicht nach und beauftragt der Vermieter einen anderen Winterdienst mit dieser Aufgabe, muss der säumige Winterdienst dem Vermieter diese Kosten ersetzen. (VG Berlin, Az. 1 K 259/10)
Anmerkung: Statt des für Vertragsstreitigkeiten zuständigen Amtsgerichts war hier das Verwaltungsgericht zuständig, weil im vorliegenden Streitfall zu klären war, ob für die Werkleistung das alte Straßenreinigungsgesetz oder das neue Straßenreinigungsgesetz heranzuziehen ist.

Der Winterdienstvertrag ist ein Werkvertrag. Wird die geschuldete Leistung nur mangelhaft erbracht und der Vermieter vom Ordnungsamt deswegen mit einem Verwarngeld bestraft, begründet das einen Schadenersatzanspruch gegenüber der Winterdienstfirma, infolgedessen das Verwarngeld mit der vereinbarten Vergütung (dem Werklohn) aufgerechnet werden kann. (AG Berlin Spandau, Az. 70 C 73/11)
Anmerkung: Das Amtsgericht lehnt die Entscheidung des Landgerichts Berlin (Az. 52 S 67/10) ab mit der Begründung, die Hauptpflicht aus dem Winterdienstvertrag ist nicht die Überprüfung der Wetter- und

© Copyright Harald Grzegorzewski

Straßenverhältnisse, sondern die „*Herstellung von Verhältnissen, die ein gefahrloses Gehen auf dem Gehweg ermöglichen.*“

Kommt der Winterdienst seiner werkvertraglichen Pflicht zur Schneebekämpfung und Eisbeseitigung nicht nach, kann der Vermieter als Auftraggeber nach erfolgloser Mahnung eine andere Winterdienstfirma beauftragen und die Kosten dieser Ersatzvornahme als Schadenersatz geltend machen. (AG Berlin Tempelhof, Az. 22 C 166/11, aus: GE 2012, S. 407)

Wird die Schnee- und Glättebekämpfung nur mangelhaft durchgeführt, kann der Auftraggeber die vertraglich vereinbarte Vergütung um bis zu 50 % mindern. (AG Berlin Mitte, Az. 29 C 54/10, aus: GE 2012, S. 408)
Anmerkung: Die Höhe der Minderung wurde damit begründet, dass bei mehrfacher Schlechtleistung durch den Winterdienst trotz mehrfacher Mahnungen sich der Vermieter verpflichtet sah, ständig die Schneeräumarbeiten zu überwachen und im Bedarfsfall selbst zu streuen.

Der Winterdienstvertrag ist – unabhängig von seiner Überschrift – ein Geschäftsbesorgungsvertrag mit werkvertraglichem Charakter, weil erfolgsbezogene Leistungen im Vordergrund stehen. Unterbleiben diese Leistungen, kann der Werklohn entsprechend gemindert werden. (OLG Brandenburg, Az. 12 U 39/12)
Anmerkung: Das Gericht hob hervor, dass grundsätzlich der Werkunternehmer die Beweislast trägt, die Leistungen mangelfrei erbracht zu haben, dass aber der Auftraggeber eine „*sekundäre Darlegungslast*“ hat zu beweisen, an welchen Tagen genau Reinigungsleistungen erforderlich waren und nicht erfolgten.

Der Winterdienstvertrag ist ein Werkvertrag, dessen Gegenstand ein durch Arbeit bzw. Dienstleistung herbeizuführender Werkerfolg ist. Nach Sinn und Zweck des Vertrages ist eine Abnahme nach jeder Schneebeseitigung und Glättebekämpfung nicht erforderlich. Wird die vertragliche Verpflichtung nur mangelhaft erfüllt, kann der Auftraggeber ohne Nachfristsetzung die vereinbarte Vergütung mindern. (BGH, Az. VII ZR 355/12, aus: GE 2013, S. 1061))
Anmerkung: Mit diesem Urteil stellt sich der BGH gegen die Rechtsauffassung unterer Instanzgerichte, wonach der Winterdienstvertrag ein „*Geschäftsbesorgungsvertrag mit Dienstvertragscharakter*“ sei, der bei Schlechterfüllung keine Minderung der Bezahlung zulasse (*siehe u. a*. LG Berlin, Az. 52 S 67/10; LG Potsdam, Az. 10 O 264/10; LG Berlin, Az. 85 S 32/11; LG Berlin, Az. 50 S 53/11)

siehe auch: **Streupflicht des Vermieters**

Wirtschaftlichkeit

siehe: **Betriebskostenabrechnung**
siehe: **Betriebskostenhöhe**
siehe: **Betriebskostenvorauszahlung**
siehe: **Modernisierung und Mieterhöhung**

Wohnfläche

siehe: **Fläche der Mietsache**

Wohngeld

Wird jemand zu einer Haftstrafe verurteilt, stellt seine Wohnung weiterhin seinen Lebensmittelpunkt dar, wenn die Haftstrafe nicht mehr als zwei Jahre beträgt. Aus diesem Grund kann wirksam ein Antrag auf Wohngeld gestellt werden, um die Wohnung als Lebensmittelpunkt zu erhalten; denn bei längerer Haft ist die Strafanstalt als Lebensmittelpunkt anzusehen. (VG Berlin, Az. 21A 82/99, aus: WuM 3/01, S. 130)

Wohngeld kann vom Vermieter gepfändet werden, wenn Mietrückstände bestehen und das Wohngeld nicht vom Mieter zweckwidrig verwendet werden soll, sondern zweckgemäß zur Bezahlung der Miete dienen soll. (LG Mönchengladbach, Az. 5 T 77/09)
Anmerkung: Bis auf diese Ausnahme ist Wohngeld gemäß § 54 Abs. 3 Nr. 2a SGB I nicht pfändbar, weil diese Sozialleistung ein angemessenes Wohnen sichern soll.

© Copyright Harald Grzegorzewski

siehe auch: **4. Mietübernahme** *unter* **Jobcenter und Mietwohnung**

Wohngemeinschaft

siehe: **Auszug des Ehepartners oder Lebensgefährten**
siehe: **Betriebskostenabrechnung**
siehe: **GbR als Mieter**
siehe: **Kündigung und Eheleute bzw. Lebensgefährte**
siehe: **Lebenspartner**
siehe: **Mietvertrag und Unterschrift**
siehe: **Untermieter und Genehmigung**

Wohnrecht bzw. Wohnungsrecht

siehe: **Lebenslanges Wohnungsrecht bzw. Wohnrecht**

Wohnung

Eine Wohnung besteht aus einem „*Wohn-Schlafraum*“ mit „*zumindest einer Kochgelegenheit*“ mit den küchenüblichen Anschlüssen und einen Bad/WC und einem Flur und hat eine Mindestgröße von 20 m², weshalb eine Grundsteuerpflicht besteht. (BFH, Az. II R 20/14)

Wohnungsabnahme

siehe: **Abnahmeprotokoll und Schäden**

Wohnungsbaugenossenschaft

siehe: **Genossenschaftswohnungen und Gleichheitsgrundsatz**
siehe: **Kündigung der Genossenschaftswohnung**

Wohnungsbesichtigung

Müssen in einer Wohnung Instandsetzungsarbeiten durchgeführt werden und wurden die Arbeiten mehrere Monate vorher angekündigt, muss der Mieter auch während seiner Abwesenheit durch Krankenhausaufenthalt dem Vermieter den Zutritt ermöglichen. Kann sich der Vermieter wegen Weigerung des Mieters nur mittels gerichtlicher Verfügung den Zutritt zur Wohnung verschaffen, um die Instandsetzungsarbeiten durchführen zu lassen, so kann der die Kosten für die einstweilige Verfügung vom Mieter erstattet verlangen. (LG Berlin, Az. 65 T 11/96)

Hat der Mieter ordnungsgemäß gekündigt, muss er dem Vermieter schon vor Ablauf der Kündigungsfrist eine Besichtigung der Wohnung mit Interessenten ermöglichen. Bei Verweigerung macht der Mieter sich schadenersatzpflichtig. (AG Berlin Wedding, Az. 11 C 211/96, aus: GE 1997, S. 749)

Der Hausverwalter hat kein allgemeines Kontroll- und Besichtigungsrecht gegenüber den Wohnungsinhabern. (OLG Zweibrücken, Az. 3 W 184/00)
Fall: Eine Teilungserklärung der Wohnungseigentümergemeinschaft enthielt die Regelung: "*Der Verwalter hat zweimal im Jahr für sich und seine Beauftragten das Recht, alle Gebäudeteile einschließlich der Sondereigentumsräume zu angemessener Tageszeit zu besichtigen. Im Falle der Gefahr darf ihm der Zutritt in die Räume, die im Sondereigentum stehen, auf keinen Fall verwehrt werden*." Das Gericht erklärte diese Klausel für unwirksam, weil sie über § 14 Nr. 4 WEG, wonach Besichtigung und Betreten des Sondereigentums nur im Rahmen von Instandhaltung und Instandsetzung zu gestatten sind, nicht aber im Rahmen eines allgemeinen Kontrollrechts. Dem Grundrecht auf Unverletzlichkeit der Wohnung gemäß Art. 13 GG ist höhere Bedeutung einzuräumen.

Eine mietvertragliche „*Generalermächtigung zum Betreten der Mieträume*“ ist unwirksam, weil sie dem „*Schutzbereich*“ des Art. 13 GG . Für eine Besichtigung muss ein konkreter Anlass bestehen und sie darf

© Copyright Harald Grzegorzewski

nur an Werktagen „von Montag bis Freitag zur Tageszeit“ ausgeübt werden. (AG Coesfeld, Az. 4 C 210/13)

Um reklamierte Mängel und Instandsetzungsbedarf zu überprüfen, muss dem Vermieter das Recht zur Wohnungsbesichtigung eingeräumt werden. Ansonsten hat er zur Überprüfung des Allgemeinzustands nur alle zwei Jahre das Recht, nach entsprechender Vorankündigung eine Wohnungsbesichtigung durchzuführen. (LG Stuttgart, Az. 13 S 358/84, aus: ZMR 1985, S. 273; AG Münster, Az. 28 C 6492/99, aus: NZM 2001, S. 1030)

Um eine Modernisierung vorbereiten zu können, hat der Vermieter auch ohne vertragliche Vereinbarung ein Recht zur Wohnungsbesichtigung. Das gilt auch bei einer unwirksamen Besichtigungsklausel im Mietvertrag. (AG Berlin Mitte, Az. 16 C 59/09, aus: GE 2010, S. 1425)
Anmerkung: Unwirksam war die vertragliche Besichtigungsklausel, weil kein Grund für die Besichtigung und keine Einschränkung hinsichtlich Häufigkeit der Besichtigung angegeben waren.

Ohne mietvertragliche Vereinbarung hat der Vermieter nur dann ein Besichtigungsrecht, wenn besondere Umstände im Rahmen der Objektbewirtschaftung vorliegen. Der Termin ist rechtzeitig vorher anzukündigen. Ebenso ist der Besichtigungszweck zu nennen und muss so erklärt sein, dass der Mieter absehen kann, wie lange die Besichtigung dauern wird. Liegen mehrere Besichtigungsgründe vor, sind sie nach Möglichkeit in einem Termin wahrzunehmen. (AG Hamburg, Az. 49 C 513/05)

Um eine Modernisierung durchführen zu können, hat der Vermieter nach vorheriger Ankündigung das Recht, die Wohnung bzw. das Objekt der Modernisierung (hier das Badezimmer) zu besichtigen. Verweigert der Mieter beharrlich den Zutritt, kann eine fristlose und/oder eine fristgemäße Kündigung gerechtfertigt sein. Die Kündigung ist rechtswidrig, wenn der Mieter seit über 20 Jahren in der Wohnung lebt, der Vermieter nach verweigerter Besichtigung über ein Jahr vergehen lässt, dann erneut eine Besichtigung ankündigt und nach erneuter Verweigerung und fruchtloser Abmahnung das Mietverhältnis kündigt. (LG Berlin, Az. 65 S 202/16, aus: GE 2016, S. 1385)

Eine mietvertragliche Vereinbarung, wonach der Vermieter zu „*Routinekontrollen*“ die Mietwohnung besichtigen darf, ist unwirksam. Für eine Besichtigung muss ein konkreter Grund vorliegen und dem Mieter genannt werden. (LG München, Az. 12 S 1118/08, aus: GE 2009, S. 1317)

Eine mietvertragliche Klausel, wonach der Vermieter „*in abgemessenen Abständen*“ nach „*rechtzeitiger Ankündigung*“ die Wohnung besichtigen darf, ist unwirksam. Nur mit konkretem sachlichen Grund gibt es ein Besichtigungsrecht. Keine sachlichen Gründe sind u. a. den Zustand der Wohnung prüfen, Vermessungen durchführen oder die Wohnung der Ehefrau zeigen zu wollen. Eine anschließende ordentliche Kündigung wegen verweigerter Besichtigung ist unwirksam, weil keine mietvertragliche Pflichtverletzung vorliegt. (AG Stuttgart Bad Cannstatt, Az. 6 C 1267/14)

Dem Vermieter steht kein „*periodisches, etwa alle ein bis zwei Jahre*“ Besichtigungsrecht der Wohnung zu. Eine Formularklausel im Mietvertrag, dass nach vorheriger Ankündigung „*anlasslos*“ eine „*Überprüfung des Wohnungszustands*“ vorgenommen werden könne, ist eine unangemessene Benachteiligung des Mieters und deswegen unwirksam. Für eine Wohnungsbesichtigung müsse der Grund und die Räume mitgeteilt werden. Findet die Besichtigung statt, dürfen auch nur die in der Ankündigung genannten Räume betreten werden. Versucht der Vermieter andere Räume zu besichtigen, hat der Mieter das Recht den Zutritt zu verweigern und den Vermieter zum Verlassen der Wohnung aufzufordern. (BGH, Az. VIII ZR 289/13, aus: GE 2014, S. 1053)
Anmerkung: Im vorliegenden Fall ging es um die Kontrolle der Rauchwarnmelder. Als die Vermieterin auch andere Räume ohne Rauchwarnmelder betreten wollte, verwehrte der Mieter den Zutritt, forderte die Vermieterin zum Verlassen der Wohnung auf und hat sie, weil sie in der Diele stehenblieb, von hinten umfasst und aus der Wohnung getragen. Eine darauf gestützte fristlose und behelfsweise ordentliche Kündigung wurde vom Gericht für unwirksam erklärt.

Beim Besichtigungstermin muss sich der Vermieter nach dem Mieter richten und kann einen Samstagtermin nicht ablehnen - auch nicht, wenn für den Verwalter der Samstag kein Arbeitstag ist. (AG Köln, Az. 207 C 213/00, aus: NZM 2001, S. 41)

© Copyright Harald Grzegorzewski

Der Vermieter kann mit einer Person seines Vertrauens eine Wohnungsbesichtigung werktags zwischen 8:00 und 18:00 Uhr durchführen. Die Besichtigung ist mindestens eine Woche vorher anzukündigen. Fotos dürfen nur mit Einverständnis des Mieters gemacht werden. (AG Berlin Schöneberg, Az. 15/11 C 592/03, aus: GE 2004, S. 822)

Wurden vom Mieter Mängel in der Wohnung angezeigt, hat der Vermieter das Recht, zusammen mit einem Handwerker oder Sachverständigen die Mängel zu überprüfen. Einer weiteren, zudem sachunkundigen Person, die nur als Zeuge mitgebracht wird, muss der Mieter nicht in die Wohnung lassen. (LG Nürnberg-Fürth, Az. 7 S 8432/17)

Liegt der begründete Verdacht einer Vertragsverletzung vor, hat der Vermieter auch vor Ablauf der Zweijahresfrist das Recht, die Wohnung zu besichtigen. (AG Rheine, Az. 4 C 668/01, aus: WuM 2003, S. 315)

Bei älteren Wohnanlagen ist eine jährliche Besichtigung angemessen. (AG Saarbrücken, Az. 4 C 65/04, aus: ZMR 2005, S. 372)

Bestehen „*ernsthafte*“ Anhaltspunkte für einen Schaden in der Wohnung, kann der Vermieter eine Besichtigung verlangen. Unabhängig von angezeigten Mängeln kann der Vermieter alle 5 Jahre seine Wohnungen auf Instandhaltungs- bzw. Instandsetzungsbedarf hin kontrollieren. (AG München, Az. 461 C 19626/15)

Für die Wohnungsbesichtigung müssen sachliche Gründe vorliegen und dem Mieter mitgeteilt werden. Mögliche Baumängel feststellen zu wollen mit Hinweis auf die allgemeine Instandhaltungspflicht des Vermieters genügt nicht. (AG Stuttgart Bad Cannstatt, Az. 6 C 1267/14, aus: WuM 2015, S. 148)

Fotos darf der Beauftragte ohne Genehmigung des Mieters nicht in der Wohnung anfertigen. Macht er dennoch Bilder, kann der Mieter im Rahmen seines Notwehrrechts dem Fotografen die Kamera aus der Hand schlagen. (AG Frankfurt/Main, Az. 33 C 2515/97-67)

Fotos dürfen während der Besichtigung nur mit Erlaubnis des Mieters gemacht werden und müssen die Intimsphäre des Mieters wahren. (AG Berlin Schöneberg, Az. 15/11 C 592/03, aus: GE 2004, S. 822)

Soll die Wohnung verkauft oder neu vermietet werden, darf der Vermieter nur mit Erlaubnis des Mieters Fotos in der Wohnung machen. (LG Frankenthal, Az. 2 S 218/09)

Fotos darf der Vermieter nur mit Genehmigung des Mieters in der Wohnung anfertigen. Das kann auch im Klageweg durch Gerichtsbeschluss nicht abgeändert werden. Unerheblich ist, wofür die Fotos angefertigt und verwendet werden sollen. (AG Steinfurt, Az. 21 C 987/13, aus: GE 2014, S. 1145)

Soll die Wohnung verkauft werden, kann der Vermieter die Wohnung nur einmal pro Monat mit höchstens 6 Personen für längstens 30 Minuten besichtigen. Mehr ist dem Mieter nicht zumutbar. (AG Hamburg, Az. 43b C 1717/91)

Der Mieter darf den Kaufinteressenten auf vorhandene Wohnungsmängel hinweisen. (OLG Celle, aus: WuM 1991, S. 538)

Soll mit Kaufinteressenten die Wohnung besichtigt werden, sind einem berufstätigen Mieter drei Besichtigungen im Monat zumutbar, wobei jeder Besuch bis zu 45 Minuten dauern darf. (LG Frankfurt/Main, Az. 2/17 S 194/01, aus: NZM 2002, S. 696)

Lässt der Mieter den Vermieter mit seinem Kaufinteressenten nicht in die Wohnung, obwohl der Termin vorher angekündigt war, und nimmt der Mieter auch nicht einen späteren "*Besprechungstermin*" in seiner Wohnung wahr, ist das zwar Verletzung einer Nebenpflicht, rechtfertigt aber keine Kündigung des Mietvertrages. Auch nicht, wenn im Vertrag vereinbart wurde, dass Besichtigungstermine wochentags zwischen 10:00 und 13:00 Uhr und zwischen 15:00 und 18:00 Uhr stattfinden können. (BVerfG, Az. 1 BvR 2285/03, aus: GE 2004, S. 610)

© Copyright Harald Grzegorzewski

Anmerkung: Der Vermieter begehrte die Besichtigung der Wohnung mit einem Kaufinteressenten und hatte, nachdem zwei Termine nicht eingehalten wurden und ein dritter Termin nicht zustande kam, das Mietverhältnis fristlos und behelfsweise fristgerecht gekündigt und die Kündigung mit dem vertragswidrigen Verhalten der Mieterin und dem desolaten Zustand der Wohnung begründet. Amtsgericht und Landgericht gaben dem Vermieter Recht – und haben damit das Verfassungsrecht des Mieters verletzt, denn die „*Eigentumsgarantie des Art. 14 Abs. 1 GG schützt nicht nur die Eigentumsposition des Vermieters. Auch das Besitzrecht des Mieters an der gemieteten Wohnung ist Eigentum im Sinne von Art. 14 Abs. 1 GG*". Das Räumungsurteil wurde verworfen und zur erneuten Entscheidung an das Landgericht zurückverwiesen.

Soll die Wohnung verkauft werden, muss der Mieter damit beauftragte Makler zur Besichtigung in die Wohnung lassen. Eine Aufwandsentschädigung kann der Mieter vom Vermieter nicht verlangen. Eine Kündigung wegen Verweigerung eines Besichtigungstermins ist unwirksam, weil zuvor zwei Besichtigungstermine ermöglicht wurden, der Vermieter somit über genügende Eckdaten der Wohnung verfügt und die Verweigerung einer dritten Besichtigung (durch einen anderen Makler) somit keine erhebliche Vertragsverletzung darstellt. (AG Landsberg, Az. 3 C 701/16)

Der Vermieter kann auch ohne vertragliche Regelung die Wohnung alle ein bis zwei Jahre an einem Werktag zwischen 9:00 und 18:00 Uhr mit einem Kaufinteressenten besichtigen. Der Termin ist mindestens 2 Wochen vorher dem Mieter anzukündigen. (LG Tübingen, Az. 7 O 404/07, aus: GE 2008, S. 1055)

Ist mietvertraglich ein Besichtigung „*zur üblichen Tageszeit*" und „*werktags bis 19:00 Uhr*" vereinbart, muss der Mieter auch eine Besichtigung am Samstag dulden. Termin der Besichtigung muss vorher schriftlich mitgeteilt werden. Fotografieren in der Wohnung kann der Mieter untersagen. (OLG Frankfurt/Main, Az. 24 U 242/08)
Anmerkung: Das OLG folgte dem Vorschlag des Vermieters, alle 4 Wochen samstags zwischen 11:00 und 12:00 Uhr die Besichtigung durchführen zu wollen.

Eine vom Gericht angeordnete bausachverständige Begutachtung muss wegen der Corona-Pandemie nicht verschoben und kann unter Einhaltung der Abstandsregel und Maskenpflicht durchgeführt werden. Angehörige einer Risikogruppe können sich zu diesen Termin vertreten lassen. (LG Saarbrücken, Az. 15 OH 61/19, aus: GE 2020, S. 814)

Der Vermieter ist berechtigt, mit einer fachkundigen Person angezeigte Mängel in der Wohnung zu besichtigen und nach der Instandsetzung die Arbeiten durch erneute Besichtigung abzunehmen. Das gilt auch, wenn die Mieter im Rahmen einer Ersatzvornahme die Arbeiten selbst in Auftrag gaben. (AG Hamburg, Az. 49 C 173/20)

Der Vermieter muss den Grund für eine Wohnungsbesichtigung angeben und bei der Besichtigung einhalten. Vermessung der Wohnung und Feststellung des Allgemeinzustands angeben und dann überraschend mit Kaufinteressenten Einlass begehren, erlaubt dem Mieter in der akuten Situation, die Besichtigung zu verweigern. Die deshalb vorgenommene Kündigung ist unwirksam. (LG Berlin, Az. 65 S 194/20)
Anmerkung: Laut Urteil ist die Besichtigung mit Kaufinteressenten zulässig, muss aber bei Ankündigung und Terminabstimmung angegeben werden.

Der Vermieter ist berechtigt, mit einer zweiten Person die Wohnung zu besichtigen, wenn ein „*konkreter sachlicher Grund*" vorliegt (hier: Verkauf der Wohnung). Der Termin muss schriftlich mindestens eine Woche vorher angekündigt werden. Die Besichtigung darf nicht länger als 45 Minuten dauern und gemäß nicht beanstandetem erstinstanzlichem Urteil an Werktagen zwischen 10:00 Uhr und 18:00 Uhr stattfinden. Eine psychische Belastung oder gesundheitliche Beeinträchtigung durch die Besichtigung ist kein Ablehnungsgrund, weil sich der Mieter durch eine Vertrauensperson oder einem Rechtsanwalt vertreten lassen kann. (BGH, Az. VIII ZR 420/21)

Möchte der Vermieter zur Vorbereitung einer Mieterhöhung ein Sachverständigengutachten einholen, hat der Mieter die Pflicht, dem Gutachter Zuritt zur Wohnung zu ermöglichen. (BGH, Az. VIII ZR 77/23, aus: GE 2024, S. 188)

© Copyright Harald Grzegorzewski

Der Vermieter ist berechtigt, mit einem Handwerker die Wohnung zu besichtigen, um einen möglichen Sanierungsbedarf feststellen zu können. Die Ansicht des Mieters zum Sanierungsbedarf ist unerheblich. (AG Saarbrücken, Az. 122 C 98/24, aus: WuM 2024, S. 766)

siehe auch: **Betreten der Wohnung**
siehe auch: **Foto vom Haus**
siehe auch: **Kündigung wegen Beleidigung**
siehe auch: **Kündigung wegen Unzumutbarkeit**
siehe auch: **Kündigung wegen verweigerter Wohnungsbesichtigung**
siehe auch: **Mängel an der Mietsache und Mitteilungspflicht**

Wohnungsbrand

siehe: **Feuerschaden**

Wohnungseigentümer als GbR

Die Eigentümer einer Eigentumswohnungsanlage haften gegenüber den Unternehmen der Straßenreinigung und Müllabfuhr gesamtschuldnerisch, so dass jeder einzelne Wohnungseigentümer für die Gesamtforderung in Anspruch genommen werden kann, wenn die Hausverwaltung ihren Zahlungsverpflichtungen nicht nachkommt. (KG Berlin, Az. 8 U 119/04, aus: GE 2005, S. 182)

siehe auch: **GbR als Mieter**
siehe auch: **GbR als Vermieter**
siehe auch: **GbR als Verwalter**

Wohnungsfläche Wohnungsgrundriss

siehe: **Fläche der Mietsache**
siehe: **Modernisierungsmaßnahme: Wohnungsgröße**

Wohnungsschlüssel

siehe: **Schlüsseldienst**
siehe: **Schlüssel für den Mieter**
siehe: **Schlüssel für den Vermieter**
siehe: **Schlüsselverlust**

Wohnungstür

Ein Adventskranz an der Außenseite der Wohnungstür kann nicht verboten werden. (LG Düsseldorf, Az. 25 T 500/89)

Ein Willkommensdekoration an der Wohnungstür außen kann nicht untersagt werden. (LG Hamburg, Az. 333 S 11/15)
Anmerkung: Die Dekoration besteht aus Bändern, Perlen, einem Schild mit „Willkommen“, einem Kranz mit Blume, Schmetterling und ca. 50 cm langer Schleife.

Der Mieter ist nicht berechtigt, die Außenseite der Wohnungstür zu streichen, wenn der Anstrich alt und mangelhaft ist. Stattdessen ist dem Vermieter der Mangel anzuzeigen und Mangelbeseitigung zu verlangen. Erst nach Weigerung des Vermieters ist der Mieter zur Selbsthilfe berechtigt und darf einen Außenanstrich in dem gleichen Farbton durchführen. (AG Münster, Az. 8 C 488/14)
Fall: Der Mieter hatte die seit 15 Jahren nicht mehr gestrichene Wohnungstür in einer von anderen Wohnungstüren abweichenden Farbe gestrichen. Der Vermieter verlangte 275 € für Beseitigung der Farbe, Neuanstrich im anderen Farbton bzw. Duldung der Arbeiten durch eine Malerfirma. Das Gericht stimmte dem Duldungsanspruch und Neuanstrichverlangen zu, reduzierte aber den Betrag auf 88,35 €

© Copyright Harald Grzegorzewski

wegen des langen Zeitraums von 15 Jahren und der daraus resultierenden Verpflichtung des Vermieters zur farblichen Instandsetzung der Türaußenseite.

siehe auch: **Aushänge im Fenster und am Balkon**
siehe auch: **Feuerschaden**
siehe auch: **Treppenhaus**

Wohnungsübergabe

siehe: **Abnahmeprotokoll**
siehe: **Rückgabe der Mietsache und Schadenersatz wegen mangelhafter Rückgabe**
siehe: **Schlüssel für den Mieter**

Wohnungsvergrößerung

siehe: **Schadenersatzpflicht bei unmöglicher Wohnungsvergrößerung**
siehe: **Modernisierungsmaßnahme: Wohnungsgröße**

Wohnungsverkauf

siehe: **Eigentümerwechsel**
siehe: **Doppelvermietung**
siehe: **Kündigungsverzicht**
siehe: **Kündigung wegen wirtschaftlicher Verwertung**
siehe: **Vorkaufsrecht**

Wohnungswand

siehe: **Trennwand**

Wucher

siehe: **Mietwucher**

Wurfzettel gegen Verkauf

siehe: **Kündigung wegen Unzumutbarkeit**

Zahlung unter Vorbehalt

siehe: **Mietminderung und Vorbehalt**

Zahlungsverzug

siehe: **Mietrückstände**
siehe: **Kündigung, fristlos**
siehe: **Kündigung wegen Zahlungsverzug**

Zaun

siehe: **Grundstücksgrenze**

Zeitabgrenzungsprinzip

siehe: **Betriebskostenabrechnung und Abrechnungsprinzip**

Zeitmietvertrag

© Copyright Harald Grzegorzewski

Wird der befristete Mietvertrag mit mehreren Mietern abgeschlossen, müssen auch alle Mieter den Vertrag unterzeichnen. Fehlt eine Unterschrift, ist kein befristeter Mietvertrag, sondern ein unbefristeter Mietvertrag zustande gekommen, der jederzeit mit der gesetzlichen Kündigungsfrist vom Mieter gekündigt werden kann. (LG Dresden, Az. 15 S 454/97, aus: GE 1999, S. 1498)

Zeitmietverträge (auch für Gewerberäume) bedürfen nach § 550 BGB (§ 566 BGB alte Fassung) der Schriftform. Wird später über einen wesentlichen Teil des Vertrages eine Änderung vereinbart, aber nicht schriftlich abgefasst, so gilt die Schriftform des gesamten Vertrages als nicht mehr eingehalten, wodurch aus dem Zeitmietvertrag ein unbefristeter Mietvertrag wird, der unter Einhaltung der gesetzlichen Fristen ordentlich gekündigt werden kann. (OLG Düsseldorf, Az. 24 U 21/02, aus: GE 2003, S. 251)

Zur Schriftform gehört auch, dass wesentliche Elemente der mietvertraglichen Vereinbarung im Vertrag inhaltlich wiedergegeben werden wie z. B. vollständige Nennung der Vertragsparteien, Lage der Wohnung und mitvermieteter Räume wie Keller und Stellplatz. Fehlen diese Angaben, ist die gesetzliche Bedingung zur Befristung von Mietverträgen nach § 550 BGB nicht gewahrt und ein unbefristeter Vertrag geschlossen worden, der mit der gesetzlichen Kündigungsfrist gekündigt werden kann. (AG Gießen, Az. 48-M C 208/04, aus: WuM 2004, S. 472)

Zeitmietverträge können nicht ordentlich gekündigt werden, sondern nur außerordentlich aus wichtigem Grund gemäß § 543 Abs. i BGB. Und Hinderung an der wirtschaftlichen Verwertung ist kein wichtiger Grund. (OLG Dresden, Az. 5 U 1270/02, aus: NZM 2003, S. 356)

Sind im Zeitmietvertrag neben der Befristung mit Ablaufdatum auch Angaben über Kündigungsmöglichkeiten enthalten, so geht die unklare Formulierung zu Lasten des Vermieters und ist der ganze Mietvertrag als unbefristeter Mietvertrag mit Kündigungsmöglichkeiten auszulegen. (LG Gießen, Az. 1 S 529/95, aus: WuM 2/98, S. 115; LG Frankfurt a/M, Az. 2/17 S 63/98, aus: WuM 2/99, S. 114)

Sind in einem Zeitmietvertrag Kündigungsfristen vereinbart und ist dadurch unklar, ob innerhalb der Befristung ordentlich gekündigt werden kann, so gilt diese Unklarheit als Verstoß gegen die Schriftformerfordernis bei befristeten Verträgen gemäß § 550 BGB und macht die Befristung unwirksam. Folge: Der Zeitmietvertrag gilt als unbefristeter Mietvertrag und kann unter Einhaltung der gesetzlichen Kündigungsfristen gekündigt werden. (LG Kassel, Az. 1 S 795/06, aus: WuM 1997, S. 679; OLG Rostock, aus: NZM 2001, S. 426)

Zeitmietverträge mit automatischer Verlängerung, wenn sie nicht vorher gekündigt werden, die vor dem 1. September 2001 abgeschlossen wurden, sind weiterhin gültig. (LG Berlin, Az. 62 S 9/02, aus: GE 2003, S. 743)
Anmerkung: Vor der Mietrechtsreform vom 1. September abgeschlossene Zeitmietverträge sind bleiben wirksam, nach der Mietrechtsreform abgeschlossene Zeitmietverträge sind unwirksam. Möglich ist weiterhin der Abschluss von unbefristeten Mietverträgen mit einem auf maximal 4 Jahre befristeten beiderseitigen Kündigungsverzicht.

Ein Wohnungsmietvertrag mit Kündigungsverzicht ist ein Zeitmietvertrag und kann auf Lebenszeit des Mieters abgeschlossen werden. Er verstößt nicht gegen § 575 BGB, wonach ein Zeitmietvertrag nur wirksam ist, wenn der Vermieter Eigenbedarfsgründe oder bauliche Veränderungsgründe angibt. Nur weil „*Unkündbarkeit auf Lebenszeit*“ nicht gesetzlich genannt ist, bleibt der Grund zulässig und die Vereinbarung rechtswirksam. (LG Freiburg, Az. 3 S 368/12)
Anmerkung: Es ist treuwidrig, wenn der Vermieter die Nichtnennung dieses Grundes im BGB benutzt, um die Unkündbarkeitsvereinbarung für unwirksam zu halten; denn § 575 BGB dient dem Schutz des Mieters und nicht des Vermieters, wie Absatz IV zum Ausdruck bringt.

Ein auf sieben Jahre abgeschlossener Wohnungsmietvertrag mit zweimaliger Verlängerungsoption über jeweils 3 Jahre ist ein rechtswirksamer Zeitmietvertrag. Dass § 575 BGB eine Beschränkung der Befristungsgründe vorsieht, steht dem nicht entgegen, weil diese Regel dem Schutz des Mieters dient und langfristige Vertragsbindungen, z. B. durch beiderseitigen Kündigungsverzicht, weiterhin zulässt. (BGH, Az. VIII ZR 388/12)

© Copyright 1999 Harald Grzegorzewski

Anmerkung: Im vorliegenden Fall wurde ein Mietvertrag mit Kündigungsverzicht über 7 Jahre und zwei Verlängerungsoptionen von jeweils 3 Jahren abgeschlossen. Vor Fristablauf wurde der Vertrag vom Vermieter gekündigt mit dem Hinweis, § 575 BGB lasse diesen Befristungsgrund nicht zu, die Befristung sei deshalb unwirksam, der Vertrag unbefristet und kündbar. Dem stimmte der BGH nicht zu, erklärte die erfolgte Kündigung durch den Vermieter für unwirksam und den 13-jährigen Kündigungsausschluss für rechtswirksam.

Ein auf 3 Jahre befristeter Zeitmietvertrag, der keinen Befristungsgrund nach § 575 I BGB enthält, ist kein unbefristeter Mietvertrag, der ordentlich wegen Eigenbedarf gekündigt werden kann, sondern weiterhin ein befristeter Vertrag mit gewolltem Kündigungsverzicht, um eine langfristige Vertragsbindung an die Wohnung zu erreichen. (BGH, Az. VIII ZR 235/12)

Ein Zeitmietvertrag kann nicht vor Fristablauf durch ordentliche Kündigung beendet werden. (BGH, Az. VIII ZR 112/08, aus: GE 2009, S. 254)

Wird im Zeitmietvertrag als Grund die beabsichtigte Eigennutzung angegeben, muss der zukünftige Bewohner so angegeben werden, dass seine Zugehörigkeit zum privilegierten Personenkreis des Eigentümers erkennbar ist. (AG Potsdam, Az. 24 C 583/03, aus: WuM 2004, S. 491)

Wird im Zeitmietvertrag als Befristungsgrund nur beabsichtigter „*Eigenbedarf*“ genannt und nicht wenigstens das Verwandtschaftsverhältnis des zukünftigen Bewohners, so ist der Zeitmietvertrag ein unbefristeter Vertrag und kann mit den gesetzlichen Kündigungsfristen ordentlich gekündigt werden. (LG Frankenthal, Az. 2 S 86/21)

Wird im Zeitmietvertrag als Befristungsgrund „Komplettumbau der Wohnung und Zusammenlegung mit der Nachbarwohnung“ angegeben, so liegt keine konkrete Angabe der geplanten Maßnahmen vor, wodurch der Mieter bei Vertragsabschluss einschätzen kann, dass eine Fortsetzung des Mietverhältnis bei Fristende aufgrund der Baumaßnahmen erheblich erschwert oder unmöglich ist. Infolgedessen liegt ein unbefristeter Mietvertrag vor. (LG Berlin, Az. 64 S 40/23)

Ist in einem vorformulierten Mietvertrag einerseits angegeben, dass das Mietverhältnis auf unbestimmte Zeit läuft, und andererseits eine bestimmte Dauer für die Mietzeit angegeben, so geht die Unklarheit zu Lasten des Vermieters und berechtigt den Mieter zur fristgerechten Kündigung. (LG Berlin, Az. 64 S 304/96, aus: GE 1997, S. 189)
Fall: Im Mietvertrag waren sowohl Kündigungsfristen im Rahmen einer unbegrenzten Laufzeit als auch das Ende des Mietverhältnisses vorgegeben. Als der Mieter fristgemäß kündigte, klagte der Vermieter auf Feststellung eines befristeten Mietvertrages, der nicht vorher gekündigt werden könne. Das Gericht gab dem Mieter recht.

Der Zeitmietvertrag ist unwirksam, wenn der Befristungsgrund in der Vereinbarung fehlt. Stattdessen liegt ein unbefristeter Mietvertrag vor. Die ungültige Befristung ist als beiderseits gewollter Kündigungsverzicht auszulegen, so dass innerhalb der Frist nicht ordentlich und somit auch nicht aus Eigenbedarfsgründen gekündigt werden. (BGH, Az. VIII ZR 235/12, aus: GE 2014, S. 317)

Der Zeitmietvertrag (hier beim Gewerberaum über 10 Jahre) ist unwirksam und ein unbefristeter Mietvertrag, wenn keine Angabe über die Mietfläche vorliegt, sondern ohne eindeutige Kennzeichnung nur auf einen „*beiliegenden Mietflächenplan*“ verwiesen wird. Eine ordentliche Kündigung vor Ablauf der vereinbarten Frist ist deswegen rechtswirksam. (BGH, Az. XII ZR 146/12)

Der Zeitmietvertrag (hier bei Wohnraum über 3 Jahre) ist unwirksam und ein unbefristeter Mietvertrag, wenn als Grund nur „*Eigenbedarf*“ genannt und nichts weiter zum Verwandtschaftsgrad der zukünftigen Bewohner im Mietvertrag ausgeführt wird. Eine ordentliche Kündigung vor Ablauf der vereinbarten Frist ist deswegen rechtswirksam. (LG Frankenthal, Az. 2 S 86/21, aus: GE 2022, S. 673)

Wird ein befristeter Mietvertrag über eine möblierte Wohnung nur zum „vorübergehenden Gebrauch“ für die Dauer von 19 Monaten abgeschlossen und anschließend mit höherer Miete um 6 Monate verlängert, handelt es sich um ein unbefristetes Mietverhältnis, wenn keine Gründe gemäß § 575 BGB vom Vermieter schriftlich mitgeteilt wurden. Dass die Mieter im Mietvertrag erklärten, die Wohnung „nicht zum

© Copyright Harald Grzegorzewski

dauernden Lebensmittelpunkt“ machen wollen, sondern „nur eine kurzfristige Gebrauchsüberlassung wünschen“, ist unerheblich, weil § 575 das als keinen Befristungsgrund nennt. Infolgedessen haben die Mieter das Recht um Auskunft, woraus sich die vereinbarte Bruttowarmmiete zusammensetzt, wie hoch die Anteile der kalten Betriebskosten, Heizkosten und der Stromkosten sind, um eine Überprüfung gemäß Berliner Mietpreisbremse vornehmen zu können. (AG Berlin Kreuzberg, Az. 14 C 336/23)

siehe auch: **Fristablauf und Vertragsfortsetzung**
siehe auch: **Kündigungsverzicht**
siehe auch: **Kündigung wegen Zahlungsverzug**
siehe auch: **Mietvertrag mit unterschiedlichen Laufzeiten**
siehe auch: **Schriftform beim Mietvertrag**

Zeitmietvertrag und Verlängerungsklausel

Vereinbaren Mieter und Vermieter die Verlängerung des Mietverhältnisses in der Weise, dass keine Mietpartei mehr als 30 Jahre lang sich nicht gegen den Willen der anderen Mietpartei aus dem Vertrag lösen kann, so läuft die dreißigjährige Frist gemäß § 567 BGB (§ 544 BGB neu) erst vom Abschluss der Verlängerungsvereinbarung an. (BGH, Az. XII ZR 168/94)

Enthält ein auf wenige Jahre befristeter Mietvertrag eine Verlängerungsklausel, wonach sich das Mietverhältnis um ein weiteres Jahr verlängert, wenn nicht 3 Monate vor Fristablauf ordnungsgemäß gekündigt wird, ist diese Verlängerungsklausel wirksam. (LG Hamburg, Az. 316 S 235/99, aus: WuM 2001, S. 340)

Ein entgegengesetztes Urteil:

Eine solche Verlängerungsklausel ist unwirksam und ermöglicht den befristeten Mietvertrag jederzeit nach den gesetzlichen Vorschriften kündigen zu können. (LG Konstanz, Az. 1 S 77/00, aus: WuM 2001, S. 341)

siehe auch: **Zeitmietvertrag**

Zeitungsanzeige

Eine Wohnungsanzeige in der Tageszeitung stellt eine unverbindliche Beschreibung der Wohnung dar und ist keine „Zusicherung“ vorhandener Eigenschaften. (AG Hagen, Az. 9 C 500/07, aus: Tsp 05.12.2009, S. I 1)
Anmerkung: Die annoncierte Wohnung wurde mit 100 m² beschrieben, obwohl sie nur um die 90 m² hat.

Zession

siehe: **Kündigung und Zession**

Zeugen

siehe: **Mündliche Vereinbarungen**

Zigarettenrauch

siehe: **Schönheitsreparaturen und … Tabakrauch**
siehe: **Mietminderung wegen ... Tabakrauch**

Zinsabschlagsteuer

siehe: **Kaution und Zinsabschlagsteuer**

Zu geringe Miete

© Copyright Harald Grzegorzewski

siehe: **Falsche Miete**

Zurückbehaltungsrecht

siehe: **Kündigung und Absperren der Energie- und Wasserversorgung**
siehe: **Kündigung wegen Zahlungsverzug**
siehe: **Schlüssel für den Mieter**

Zurückhaltung der Energie- und Wasserversorgung

siehe: **Kündigung und Absperren der Energie- und Wasserversorgung**

Zusätze auf Mietvertragsformularen

siehe: **Schriftform beim Mietvertrag**
siehe: **Unwirksame Klauseln in Formularmietvertragen**

Zusatzvereinbarungen

siehe: Schriftform beim Mietvertrag

Zustellung von Kündigung, Mieterhöhung, Modernisierungsankündigung usw.

siehe: **Schriftverkehr**
siehe: **Auszug und Mietzahlung**

Zustimmung zur Mieterhöhung

siehe: **Mieterhöhung und Zustimmung durch den Mieter**

Zutrittsverbot zur gemeinsamen Wohnung

siehe: **Polizeilich angeordneter Platzverweis**

Zutritt zur Wohnung

siehe: **Kündigung wegen verweigerter Wohnungsbesichtigung**
siehe: **Polizeilich angeordneter Platzverweis**
siehe: **Wohnungsbesichtigung**

Zwangsräumung

Der Gerichtsvollzieher hat die Zwangsräumung grundsätzlich binnen eines Monats nach Erhalt des Räumungsantrags durchzuführen. (AG Berlin Pankow-Weißensee, Az. 32 M 8062/08, aus: GE 2008, S. 1333)

Der Gerichtsvollzieher hat die Zwangsräumung der Mietsache) durchzuführen, wenn dem keine Nutzungsrechte Dritter entgegenstehen und diese Nutzungsrechte nicht glaubhaft dargelegt werden. Der Name eines neuen Untermieters auf dem Klingelschild reicht hierfür nicht aus. Und hat der Vermieter keine Untervermietung gestattet, können der Räumung auch keine Nutzungsrechte Dritter entgegenstehen. (AG Berlin Charlottenburg, Az. 30 M 8117/04, aus: GE 2005, S. 191)
Anmerkung: Wichtig ist, dass mit dem Hauptmieter das alleinige Nutzungsrecht vereinbart und Weiter- bzw. Untervermietung unter Zustimmungsvorbehalt gestellt oder ausgeschlossen wurde, so dass es keine überraschenden Nutzungsrechte Dritter geben kann.

Die Zwangsräumung muss sich gegen Hauptmieter und Untermieter richten. Liegt nur ein Räumungsurteil gegen den Hauptmieter vor, darf ein Untermieter nicht mitgeräumt werden. Das gilt auch, wenn erst bei der Räumung ein Untermietverhältnis geltend gemacht wird. (BGH, Az. IXa ZB 116/03)

© Copyright Harald Grzegorzewski

Die Zwangsräumung muss sich gegen alle Besitzer (Mieter und Untermieter der Mietsache) beziehen. Befindet sich ein nicht im Räumungsurteil genannter Untermieter rechtmäßig in den Mieträumen, kann gegen ihn das Räumungsurteil nicht vollstreckt werden. Das gilt nicht, wenn der räumungspflichtige Mietschuldner erst kurz vor der beabsichtigten Räumungsvollstreckung „*plötzlich*“ einen Untermieter präsentiert, der angeblich die Mieträume übernommen hat. Dieser „*Untermieter*“ ist wie Besucher oder Gäste des Räumungsschuldners aus der Mietsache zu räumen, denn es ist rechtsmissbräuchlich, zum Zweck der Vollstreckungsvereitelung plötzlich einen Untermieter zu präsentieren. (BGH, Az. I ZB 39/08, aus: GE 2008, S. 1317)
Anmerkung: Für den Vermieter ist sinnvoll, beim Räumungsbegehren alle in der Mietsache befindlichen Personen namentlich aufzuführen – und am Vortag des Räumungstermins alle Namensschilder im Haus hinsichtlich der zu räumenden Personen zu überprüfen.

Kann die Zwangsräumung gegen den Hauptmieter nicht durchgesetzt werden, weil überraschend ein Untermieter als Besitzer der Räume angetroffen wird, kann der Vermieter gegen den Hauptmieter eine einstweilige Verfügung beantragen, die jede weitere Untervermietung bzw. Gebrauchsüberlassung an Dritte untersagt, um eine erneute Zwangsräumung erfolgreich durchführen zu können. (OLG München, Az. 7 W 1375/17)

Scheitert die mehrfach versuchte Zwangsräumung immer daran, dass ständig neue Untermieter sich in den Mieträumen befinden, kann bei einem erneuten Versuch mittels einstweiliger Verfügung gegen den aktuellen Untermieter die Herausgabe der Mieträume durchgesetzt werden. (OLG Frankfurt/Main, Az. 2 U 61/19, aus: GE 2020, S. 118)

Die Zwangsräumung muss sich gegen alle Mieter richten. Ein Räumungsurteil nur gegen den Ehemann gilt nicht automatisch auch gegen die Ehefrau. (AG Berlin Mitte, Az. 124 C 188/16)

Werden kurz vor der Zwangsräumung die Reklame über den Geschäftsräumen und das Namensschild hinsichtlich eines neuen Betreibers geändert und dem Gerichtsvollzieher ein Untermietsvertrag mit dem neuen Betreiber vorgelegt, kann die Zwangsvollstreckung fortgesetzt werden, wenn entgegen der behaupteten Untervermietung kein wirkliches Besitzverhältnis und kein tatsächlicher Geschäftsbetrieb des Untermieters vorliegen. (AG Berlin Mitte, Az. 31 M 8004/17, aus: GE 2017, S. 895)
Anmerkung: Als Indizien für einen tatsächlichen Geschäftsbetrieb wurden genannt: Verträge mit Kunden und Lieferanten, Schriftverkehr, Quittungen und Lieferscheine, Kassenbelege, Kassenbuch, Stempel und andere Gegenstände, die auf den Untermieter als Geschäftsbetreiber schließen lassen.

Bei der Zwangsräumung des Mieters kann ohne Räumungstitel auch die Zwangsräumung gegen einen Lebensgefährten des Mieters durchgeführt werden, wenn seine Anwesenheit nicht mitgeteilt wurde und auch sonst nicht nach außen erkennbar war. (LG Frankfurt/Main, Az. 2-11 T 21/12)
Anmerkung: Weder war der Lebensgefährte dem Vermieter mitgeteilt worden noch war polizeilich unter der Adresse gemeldet.

Die Zwangsräumung darf nicht abgebrochen werden, wenn auf dem Namensschild der zu räumenden Wohnung ein anderer Name steht. Der Gerichtsvollzieher muss sich in der Wohnung davon überzeugen, ob tatsächlich die andere Person Besitzer der zu räumenden Wohnung ist. Sollte das der Fall sein, muss er die Räumung abbrechen und muss der Vermieter einen Räumungstitel gegen den neuen Besitzer erwirken. (LG Berlin, Az. 51 T 733/11, aus: GE 2012, S. 404)
Anmerkung: Klingelschild und Briefkasten waren mit Initialen „M. H.“ beschriftet und nicht mit dem vollen Namen des Räumungsschuldners. Wird keine fremde Person angetroffen, muss die Zwangsräumung fortgesetzt werden, um in der Wohnung die tatsächlichen Besitzverhältnisse prüfen und die Räumung zu Ende führen zu können, sofern keine tatsächlichen Besitzrechte an Teilen oder der ganzen Wohnung durch eine fremde Person festgestellt werden.

Die Zwangsgeräumung kann auch dann durchgeführt werden, wenn dem zur Räumung verurteilten Mieter seine neue Wohnung erst Monate später zur Verfügung steht. Ob der Mieter deswegen zweimal umziehen muss und höhere Kosten hat, ist unerheblich. Ein Aussetzen der Zwangsräumung braucht nicht verfügt werden. (LG Köln, Az. 10 T 266/10)

© Copyright Harald Grzegorzewski

Selbstmordgefahr beim Schuldner oder einem beim Schuldner lebenden Angehörigen stellt eine Härte dar, in deren Folge die Durchführung der Zwangsräumung nach § 765a ZPO einstweilen eingestellt werden kann. Allerdings muss der Anspruch des Gläubigers auf Räumung der Mietsache bei Abwägung der Interessen angemessen berücksichtigt werden. Überdies ist der Suizidgefährdete gehalten, das ihm Zumutbare zu unternehmen, um die Risiken (hier: das Selbstmordrisiko) zu verringern, z. B. amtsärztlich empfohlene psychiatrische Therapien wahrzunehmen. Entzieht sich der Suizidgefährdete diesen Therapien und duldet der Räumungsschuldner dieses Verhalten, entfällt die Schutzwürdigkeit des Schuldners und liegt keine der Räumung entgegenstehende Härte vor. (BGH, Az. I ZB 10/05, aus: WuM 2005, S. 407)

Die Zwangsräumung braucht bei akuter Suizidgefahr des Mieters nicht eingestellt zu werden, wenn durch stationäre Behandlung des Mieters die Gefahr der Selbsttötung beherrschbar erscheint. Und wenn bisherige ambulante Hilfe nicht erfolgreich war, ist die stationäre Hilfe in einer Klinik für den suizidgefährdeten Mieter zumutbar. (BGH, Az. VIII ZR 208/05, aus: WuM 2005, S. 735)

Soll die Zwangsräumung wegen Suizidgefahr des Mieters eingestellt werden, muss das zuständige Gericht sorgfältig prüfen, ob nicht durch konkrete Maßnahmen der Suizidgefahr entgegengewirkt werden kann. Hierzu gehören Anweisungen an den Gerichtsvollzieher, wie die Zwangsräumung durchgeführt werden soll, eventuell eine vorübergehende polizeiliche Ingewahrsamnahme des Mieters, genaue Auflagen gegenüber dem Mieter zum Antritt einer Therapie und Anweisungen an den Gerichtsvollzieher über therapeutische Betreuung des Mieters während der Zwangsräumung. Unterbleiben derartige konkrete Vorschläge und Anweisungen, darf der Antrag des Mieters auf Räumungsschutz vom Gericht nicht abgelehnt werden. (BGH, Az. V ZB 24/05, aus: GE 2006, S. 183)

Ist der zur Räumung verurteilte Mieter akut suizidgefährdet, kann gerichtlich eine befristete Einstellung der Zwangsräumung angeordnet und mit Auflagen verbunden werden, die den Mieter verpflichten, Maßnahmen zur Wiederherstellung seiner Gesundheit einzuleiten bzw. zuzulassen und dem Gericht darüber Nachweis zu führen. (BGH, Az. I ZB 15/13)

Besteht bei der Zwangsräumung eine latente Suizidgefahr, muss die Zwangsräumung nicht ausgesetzt werden, wenn das Räumungsinteresse des Vermieters überwiegt und durch gerichtlich überwachte „*begleitende Schutzmaßnahmen*“, was auch stationäre Behandlung des Mieters einbeziehen könne, sein Recht auf Leben und körperliche Unversehrtheit geschützt werden kann. (LG Frankfurt/Main, Az. 209 T 528/14, aus: GE 2015, S. 976)
Anmerkung: Das Landgericht hat als möglichen Ablauf vorgegeben, dass zwischen Ankündigung der Räumung und Durchführung in Abstimmung zwischen Vermieter und Gerichtsvollzieher mindestens 4 Wochen liegen müssen und Mieter und Vollstreckungsgericht darüber schriftlich informiert werden, gleichzeitig der Mieter verpflichtet wird, nach Erhalt der Räumungsankündigung sich von einem gerichtlichen Sachverständigen untersuchen zu lassen, der Sachverständige das Gericht über die Durchführung der Untersuchung zu informieren hat (insbesondere, ob der Mieter sich zur Untersuchung vorstellte), bei erkannter „*akuter*“ Suizidgefahr der Mieter verpflichtet wird, sich in einer Klinik für Psychiatrie behandeln zu lassen bzw. bei nicht vorliegender Suizidgefahr bei der Zwangsräumung Polizei anwesend sein muss, um im Fall einer plötzlich eintretenden Gefährdungssituation schützend eingreifen zu können.

Um die anberaumte Zwangsräumung aufzuschieben und Vollstreckungsschutz für einen mehrmonatigen Zeitraum zu gewähren, muss keine konkrete Suizidgefahr vorliegen. Bereits eine konkrete Gefahr für das Leben des Mieters aus anderen Gründen bei Fortsetzung der Zwangsvollstreckung oder schwerwiegende gesundheitliche Gefahren infolge der Zwangsvollstreckung sind bei der Beurteilung eines Vollstreckungsschutzes von den Gerichten zu berücksichtigen. (BVerfG, Az. 2 BvR 661/22, aus: GE 2022, S. 626)

Hat die Mieterin in Anbetracht drohender Räumung einen Suizidversuch unternommen und sich ihr Gesundheitszustand erheblich verschlechtert, ist die Zwangsräumung sofort einzustellen und gerichtlich ein Sachverständigengutachten einzuholen, um die Folgen einer Räumung für Leben und Gesundheit der Mieterin genau einschätzen zu können; denn gemäß Art. 2 Abs. 2 GG geht das „*Recht auf Leben und körperliche Unversehrtheit*“ anderen Rechtsnormen und somit einer Zwangsvollstreckung vor. (BVerfG, Az. 2 BvR 1233/23, aus: GE 2024, S. 137)

© Copyright Harald Grzegorzewski

Ist wegen Zahlungsverzug gekündigt und der Mieter zur Hausausgabe de Mietsache verurteilt worden, kann Räumungsschutz beantragt werden, wenn schwere gesundheitliche Beeinträchtigungen und erhebliche psychische Störungen mit „*Gefahr eines Suizids*“ vorliegen, belegt durch gerichtlich eingeholtes Sachverständigengutachten. Eine Aussetzung der Zwangsvollstreckung kann angeordnet werden. Auf eine Befristung kann verzichtet werden, wenn keine Verbesserung des Gesundheitszustands zu erwarten ist und „*therapeutische Maßnahmen die Gefahr eines Suizids … nicht zurückdrängen können*“. (BGH, Az. 1 ZB 11/23, aus: GE 2024, S. 139)

Die Zwangsräumung muss nicht eingestellt werden, wenn der Mieter unter Alkoholismus und schweren Depressionen leidet. Nur wenn die angekündigte Räumung diese Erkrankungen verursacht oder erheblich verschlimmern würde, kann eine Unterbrechung der Räumung vom Gericht angeordnet werden. (AG Frankfurt/Main, Az. 33 M 52/15)

Die Zwangsräumung kann gerichtlich ausgesetzt und Fortführung des Mietverhältnisses auf unbestimmte Zeit angeordnet werden, wenn der Mieter psychisch und physisch räumungsunfähig und außerstande ist, eine Ersatzwohnung finden und umziehen zu können und durch Sachverständigengutachten nachgewiesen zu über 50 % eine Suizidgefahr für den Mieter vorliegt. (LG Berlin, Az. 63 S 117/14, aus: GE 2015, S. 859)
Anmerkung: In einem ähnlichen Fall stellte das Bundesverfassungsgericht Leben und Gesundheit des Menschen gegenüber dem Gläubigerschutz grundsätzlich in Vordergrund und ermöglichte die Aussetzung einer Zwangsversteigerung von Haus und Grundstück wegen schwerer psychischer Erkrankung und akuter Suizidgefahr der 72-jährigen Eigentümerin auf unbestimmte Zeit (BVerfG, Az. 2 BvR 548/16).

Die Zwangsräumung eines 82-jährigen Mieters ist auszusetzen, wenn die Räumung vom Mieter gemäß psychiatrischen Sachverständigengutachten als „*Scheitern eigener Bemühungen und Lebensleistung*“ empfunden wird, deshalb mit schweren Depressionen eintreten können, deshalb „*Grübeleien, Rückzug, Scham, Verbitterung und Verzweiflung*“ aufgrund der „*Hilflosigkeit*“ zu „*suizidalen*“ Handlungen führen können. (LG Berlin, Az. 65 S 281/14, aus: GE 2015, S. 1165)

Bei der Zwangsräumung der Mietsache müssen weder Schuldner noch Gläubiger anwesend sein. Und fehlt der Gläubiger bzw. kann ein von ihm Bevollmächtigter keine Vollmachtsurkunde vorlegen, darf der Gerichtsvollzieher die Räumung nicht abbrechen in der Annahme, durch die Abwesenheit des Gläubigers bzw. dem fehlenden Nachweis einer Bevollmächtigung sei kein Räumungsinteresse mehr vorhanden. (LG Berlin, Az. 82 T 639/04, aus: GE 2005, S. 803)
Anmerkung: Die angefallenen Kosten für die abgebrochene Zwangsräumung braucht der Vermieter als Auftraggeber der Zwangsräumung nicht ersetzen.

Ist gegen die Mieter ein Räumungsurteil ergangen, so hat der Gerichtsvollzieher mit den Mietern auch die minderjährigen Kinder aus der Wohnung zu räumen. Das gilt auch, wenn die Kinder nach der gerichtlichen Titelerlangung volljährig geworden sind. (AG Berlin Mitte, Az. 31 M 8161/06, aus: GE 2007, S. 153)
Anmerkung: Minderjährige Kinder brauchen in der Räumungsklage nicht miterwähnt werden, weil sie kein selbständiges Nutzungsrecht an der Wohnung haben. Das gilt für volljährig gewordene Kinder auch, wenn die Eltern weiterhin für sie sorgen und weiterhin Unterhalt und Unterkunft in der elterlichen Wohnung gewähren. Wenn hingegen volljährige Kinder eigenes Einkommen und mit den Eltern anteilige Kostenübernahme hinsichtlich Miete, Haushalt usw. vereinbart haben, liegt selbständiges Nutzungsrecht vor und muss gegen die Kinder gleichfalls Räumungsklage beantragt werden.

Werden bei der Zwangsräumung Haustiere vorgefunden, sind die Ordnungsbehörden verpflichtet, für eine artgerechte Unterbringung zu sorgen, z. B. durch polizeiliche Mitnahme und Abgabe der Tiere bei der Tiersammelstelle. (OLG Karlsruhe, Az. 14 W 64/96, aus: ZMR 1997, S. 78)
Anmerkung: Macht der Vermieter vom Vermieterpfandrecht Gebrauch und verbleiben die Sachen in der Wohnung oder einem separaten Lagerraum, obliegt ihm Pflicht der artgerechten Unterbringung und Versorgung.

© Copyright Harald Grzegorzewski

Transportkosten im Zuge der Zwangsräumung trägt der Räumungsschuldner (der Mieter). Sind dort die Kosten nicht einzutreiben, muss sie der Gläubiger (Vermieter) als Auftraggeber für die Zwangsräumung begleichen. Aber nur in Höhe der „*marktüblichen Preise*“. Gehen die Kosten darüber hinaus, muss die Differenz der Justizfiskus tragen. (AG Berlin Mitte, Az. 32 M 8129/05, aus: GE 2007, S. 789)
Anmerkung: Das Urteil betrifft nicht nur die Transportkosten, sondern allgemein sämtliche Kosten, mithin auch für die Türöffnung und neue Schlösser.

Das rechtskräftige Urteil zur Zwangsräumung muss nicht gleich vollstreckt werden, wenn der Vermieter zunächst abwarten möchte, ob sich der Mieter ändert und regelmäßig die Miete zahlt. (AG Berlin Lichtenberg, Az. 105 C 313/10, aus: GE 2012, S. 241)
Fall: Der Vermieter hatte die Zwangsräumung zurückgestellt, weil die Miete vom Jobcenter übernommen und vom Mieter Übernahme der Prozesskosten erwartet wurde. Weil die Kostenübernahme ausblieb, wurde knapp 2 Jahre nach Erlass des Urteils die Zwangsräumung beantragt und durchgeführt.

Haben Mieter und Vermieter vor Gericht einen Räumungsvergleich geschlossen dahingehend, dass die Zwangsräumung nicht vollstreckt wird, solange der Mieter seine Miete „*pünktlich*“ zahlt, kann auch nach Jahren die Räumung durchgeführt werden, wenn der Mieter wieder in Zahlungsverzug gerät. (LG Berlin, Az. 67 S 498/12)
Anmerkung: Das Gericht hob hervor, dass die nicht sofort durchgeführte Räumung kein neues Mietverhältnis begründete, sondern den Räumungsanspruch nur solange „*gehemmt*“ hatte, wie der Mieter pünktlich zahlte.

siehe auch: **Obdachlosigkeit**
siehe auch: **Räumungsfrist**
siehe auch: **Räumungsklage und Härtegründe**
siehe auch: **Vermieterpfandrecht**

Zwangsverwaltung

siehe: **Betriebskostenabrechnung und Zwangsverwaltung**
siehe: **Kaution und Zwangsverwaltung**

Zwangsvollstreckung

siehe: **Zwangsräumung**

Zweckentfremdung durch Leerstand

Wenn der Vermieter einer momentan leer stehenden Wohnung beabsichtigt, die Wohnung später selbst zu beziehen, liegt keine Zweckentfremdung durch Leerstand vor. Das ist nur der Fall, wenn eine Wohnung trotz Mietinteressenten dauerhaft unvermietet bleibt. (OLG Karlsruhe, Az. 2 S 22/95, aus: WuM 9/96, S. 565)

Das wirtschaftliche Verwertungsinteresse rechtfertigt keinen Leerstand vermietbarer Wohnungen. (VG Berlin, Az. VG 16 A 11/97, aus: GE 1997, S. 631)
Fall: Eine Wohnungsbaugesellschaft ließ Wohnungen leerstehen, um das Haus besser verkaufen zu können. Das zuständige Wohnungsamt sah hierin eine unzulässige Zweckentfremdung. Und das Verwaltungsgericht stimmte dieser Ansicht zu, weil ein wirtschaftliches Interesse keinen Leerstand rechtfertigt.

Leerstand einer vermietbaren Wohnung länger als 6 Monate gilt als Zweckentfremdung. Vermieter können unter Bußgeldandrohung zur Vermietung gezwungen werden. Eine diesbezügliche Satzung der Stadt Freiburg ist nicht verfassungswidrig. (VGH Baden-Württemberg, Az. 3 S 248/15)

Keine Zweckentfremdung liegt vor, wenn der Mieter nicht in seiner angemieteten Wohnung wohnt, sondern sie zur Aufbewahrung und zum privaten Verkauf von eigenem und geerbtem Hausrat nutzt. Weil die angebotenen Sachen ursprünglich zur privaten Nutzung und nicht speziell zum Weiterverkauf

© Copyright Harald Grzegorzewski

angeschafft wurden, liegt auch keine unzulässige geschäftliche Tätigkeit vor. Demzufolge kann der Vermieter keine Unterlassung dieser Art von Wohnraumnutzung verlangen. (BGH, Az. VIII ZR 93/10)

Jahrelanger Leerstand des Miethauses (16 Wohnungen) und dadurch eintretender Verfall ist unzulässige Zweckentfremdung. Behördlich kann die Instandsetzung und Wohnungsvermietung und für den Weigerungsfall ein Zwangsgeld (hier: 5.000 €) angeordnet werden. (VG Berlin, Az. 6 K 126/18)

Jahrelanger Wohngebäudeleerstand und damit einhergehender Verfall, um es dann abreißen zu dürfen, weil eine Wiederherstellung unwirtschaftlich sei, ist unzulässig. Die Bauaufsichtsbehörde kann den beantragten Negativtest zur Feststellung, dass die Wohnungen nicht mehr wirtschaftlich instandgesetzt werden könnten und somit nicht mehr durch das Zweckentfremdungsverbot geschützt seien, ablehnen. Stattdessen sei es unter Berücksichtigung der Wirtschaftlichkeit nicht unzumutbar, Wohnungen und Gebäude wieder instandzusetzen. (VG Berlin, Az. 6 K 264/21)
Anmerkung: Das VG hob hervor, dass eine Instandsetzung nur dann unwirtschaftlich sei, wenn die Instandsetzungskosten höher sein werden als die binnen 10 Jahren erzielbare Rendite. Überdies seien von den geschätzten Instandsetzungskosten diejenigen Kosten abzuziehen, die bei rechtzeitiger Sanierung gar nicht erst entstanden wären.

Über ein Jahr langer Leeerstand von Neubauwohnungen, um sie erfolgreich verkaufen zu können, verstößt gegen das Zweckentfremdungsverbot und kann mit einem Zwangsgeld von 5.000 € je Wohnung geahndet werden, wenn keine Zwischenvermietung erfolgt. Der Einwand des Eigentümers, vermietete Wohnungen seien schwerer an Selbstnutzer zu verkaufen als leerstehende Wohnungen, ist unerheblich. (VG Berlin, Az. 6 K 251/22, aus: GE 2024, S. 1153)

siehe auch: **Ferienwohnung**
siehe auch: **Gewerbliche Nutzung der Mietwohnung**
siehe auch: **Kündigung wegen Unzumutbarkeit**
siehe auch: **Untermieter und Genehmigung**

Zweifamilienhaus

siehe: **Kündigung und Zweifamilienhaus**

Zweitwohnung

siehe: **Kündigung wegen Unzumutbarkeit**
siehe: **Untermieter und Genehmigung**

© Copyright Harald Grzegorzewski