

HAUS + GRUND MÜNCHEN



Interessante Urteile für Mieter und Eigentümer (1)



Neue Fenster - Vermieter muss auf verstärktes Lüften hinweisen

Hat der Vermieter den Mieter nach Einbau neuer dicht schließender Fenster darauf hingewiesen, dass vermehrtes Lüften erforderlich ist, ist der Mieter nach Schimmelbildung nicht zur Minderung der Miete berechtigt, wenn er ein regelmäßiges Querlüften der Räume unterlassen hat – so das LG Landshut in einem neuen Urteil.

Nach dem Austausch von alten, meist undichten Fenstern durch neue, dicht schließende Isolierglasfenster kommt es häufig zu Schimmelbildung in den Räumen, wenn der Mieter den Wegfall des natürlichen Luftaustausches, der durch die Undichtigkeit der alten Fenster bedingt war, nicht durch verstärktes Lüften kompensiert. Das Landgericht Landshut hatte in einem Verfahren, in dem es um die Berechtigung des Mieters zur Minderung der Miete wegen Schimmelbildung ging, zu klären, ob und in welcher Art und Weise der Vermieter den Mieter nach Einbau neuer Fenster auf die Notwendigkeit eines verstärkten Lüftens hinweisen muss.

In der im Jahre 1970 gebauten Mietwohnung wurden 2001 neue Fenster eingebaut. Einige Jahre später kam es zu Schimmelbildung im Bad und Kinderzimmer. Die Vermieterin wies den Mieter darauf hin, dass er die Luftfeuchtigkeit in den Räumen durch „vermehrtes, richtiges Lüften“ reduzieren muss. Strittig war, ob dieser allgemein gehaltene Hinweis ausreichend war.

Nach ständiger Rechtsprechung muss der Vermieter den Mieter nach Ersatz von alten Fenstern gegen dicht schließende Fenster sachgerecht und präzise auf die neuen Anforderungen an dessen Heiz- und Lüftungsverhalten im nunmehr veränderten Raumklima hinweisen; andernfalls können dem Mieter Feuchtigkeitsschäden nicht angelastet werden. Der Mieter ist nicht verpflichtet,

selbständig Überlegungen zu einem notwendig gewordenen veränderten Lüftungsverhalten anzustellen (so bereits LG München I, Urteil v. 08.03.2007, 31 S 14459/06, NJW 2007, S 2500). Ein Hinweis in allgemeiner Form z.B. anhand einer Broschüre genügt grundsätzlich nicht. Nach Auffassung des LG Landshut genügt der Vermieter, aber seinen Hinweispflichten zu einem dem Einzelfall angemessenen Lüftungsverhalten seitens des Mieters, wenn er ein „vermehrtes, richtiges Lüften“ reklamiert.

Der Vermieter muss nicht mit einem hinreichend konkreten Lüftungskonzept aufwarten, da er angesichts seines Hinweises erwarten darf, der Mieter werde sein Lüftungsverhalten kritisch hinterfragen und dem sozial Üblichen anpassen d.h. die Räume mindestens zweimal täglich Querlüften.

Ein solches Querlüften ist dem Mieter nach der Rechtsprechung zumutbar (so bereits BGH, Urteil v. 18.04.2007, VIII ZR 182/06, WuM 2007, S. 319). Mit Querlüften kann – so das LG Landshut – eine 100-Fach höhere Luftwechselrate erreicht werden, was die verkehrsrublich geschuldeten Lüftungsintervalle von im Grundsatz zweimal 10 Minuten täglich deutlich reduzieren kann. Nachdem vorliegend der Hinweis des Vermieters ausreichend war, war der Mieter wegen der Schimmelbildung nicht zur Minderung der Miete berechtigt (LG Landshut, Urteil v. 08.01.2025, 15 S 339/23, NZM 2025, S. 177).

Mieter trägt Kosten von „Tatortreiniger“

Zur Beseitigung von Schäden oder Verschmutzungen, die vom Mieter verursacht wurden, muss der Vermieter nach Auffassung des AG Frankfurt/M. keine Vergleichsangebote einholen, wenn er von einer

HAUS + GRUND MÜNCHEN



Interessante Urteile für Mieter und Eigentümer (2)



Gefahrensituation ausgehen durfte. Verursacht der Mieter Schäden oder Verschmutzungen an der Mietsache, ist er verpflichtet, die Kosten zu ersetzen, die der Vermieter zur Beseitigung aufwenden musste.

In dem vom AG Frankfurt/M. entschiedenen Fall hinterließ der Mieter aufgrund einer Verletzung eine Blutspur im Treppenhaus. Die von einem Mitmieter informierte Hauseigentümerin beauftragte umgehend eine Spezialfirma für Tatortreinigungen, die für die Reinigung knapp € 2.000 in Rechnung stellte. Der Mieter hielt dies für überzogen und verweigerte die Zahlung der Rechnung. Zu Unrecht entschied das AG Frankfurt/M. Den Einwand des Mieters, die Vermieterin hätte ihn zunächst selbst zur Reinigung auffordern oder jedenfalls Vergleichsangebote einholen müssen, ließ das Gericht nicht gelten.

Der Mieter war nach Auffassung des Gerichts weder qualifiziert noch in der Lage, die möglicherweise infektiösen Spuren selbst zu beseitigen. Ferner durfte die Vermieterin von einer Notsituation ausgehen, sodass es auch der Einholung von Vergleichsangeboten nicht bedurfte. Mit der Beauftragung der Spezialfirma zur Beseitigung der Gefahren der Blutlachen hat die Vermieterin korrekt gehandelt (AG Frankfurt/M., Urteil v. 10.08.2023, 33 C 1898/23).

Mieterhöhung muss gut lesbar sein

Bei einer Mieterhöhung ist zur Erfüllung der Textform Voraussetzung, dass die Berechnungen und Erläuterungen der Mieterhöhung in einer gut lesbaren Schriftgröße verfasst sind. Dies hat das LG Darmstadt entschieden.

Der Anspruch des Vermieters auf Zustimmung des Mieters zu einer

Mieterhöhung setzt voraus, dass das Mieterhöhungsverlangen des Vermieters begründet (z.B. mit dem örtlichen Mietspiegel oder Vergleichsmieten) und in Textform geltend gemacht wurde. Gemäß § 126b BGB muss die Erklärung so abgegeben werden, dass sie in Schriftzeichen lesbar, die Person des Erklärenden angegeben und der Abschluss der Erklärung in geeigneter Weise erkennbar gemacht ist. Ferner muss der Mieterhöhungserklärung entnommen werden können, welche natürliche Person sie in eigener Verantwortung abgegeben hat und ihr damit zuzurechnen ist.

Nur dann kann der Mieter überprüfen, ob der Absender tatsächlich sein Vermieter ist oder ob die handelnde Person berechtigt ist, den tatsächlichen Vermieter zu vertreten.

In dem vom Landgericht Darmstadt entschiedenen Fall waren in der vom Vermieter erstellten Mieterhöhung die größeren Zeichen gerade mal 2 Millimeter groß; der Großteil der Schrift zur Berechnung der Mieterhöhung war nur ein Millimeter hoch; dazu an einigen Stellen verschwommen, so dass einzelne Ziffern nicht eindeutig voneinander zu unterscheiden waren. „Formell unzureichend“ entschied das LG Darmstadt. Zwar gibt es im Mietrecht für Erklärungen in Textform – anders als z.B. bei Verordnungen die die Schriftgröße auf Verpackungen regeln – keine Vorgaben zur Mindestschriftgröße. Dennoch muss entsprechend dem Zweck des Begründungserfordernisses die Mieterhöhung so gestaltet sein, dass sie der Mieter ohne besondere Anstrengung lesen kann. Dies war vorliegend nicht der Fall. Die Schriftgröße auf der Anlage „Kostenzusammenstellung und Berechnung der Mieterhöhung“ war so klein, dass sie ein Durchschnittskunde nur mit Mühe entziffern konnte. Damit war die Mieterhöhung wegen formeller Mängel unwirksam (LG Darmstadt, Urteil v. 28.05.2024, 8 S 7/23).

Mehr Urteile auf den nächsten Seiten

HAUS + GRUND MÜNCHEN

Interessante Urteile für Mieter und Eigentümer (3)



Kellerfeuchte - Kein Kündigungsgrund für Mieter

Feuchtigkeit im Keller eines im Jahre 1896 errichteten Hauses ist i.d.R. kein wichtiger Grund, der für sich allein eine fristlose Kündigung des Mietvertrags durch den Mieter gem. § 543 Abs. 2 S. 1 Nr. 1 BGB rechtfertigt. Dies hat das AG Brandenburg entschieden.

Sowohl der Vermieter als auch der Mieter können das Mietverhältnis außerordentlich und fristlos kündigen, wenn die Fortsetzung des Mietverhältnisses unzumutbar ist. Feuchtigkeit in den Wohnräumen kann den Mieter unter bestimmten Umständen insbes. bei dadurch bedingter und gesundheitsgefährdender Schimmelbildung zur fristlosen Kündigung berechtigen, wenn er die Feuchtigkeit nicht selbst verschuldet hat und der Vermieter nicht bereit oder in der Lage ist, die Feuchtigkeitsschäden zu beseitigen. Anders ist die Rechtslage bei Feuchtigkeit in Kellerräumen.

In dem vom AG Brandenburg entschiedenen Fall beanstandeten die Mieter, dass der Keller stark durchfeuchtet und daher nicht nutzbar ist, kündigten fristlos und zahlten keine Miete mehr. Das Gericht wies darauf hin, dass die Parteien nicht ausdrücklich vereinbart hatten, dass der Keller trocken sein muss. Daher sei bei dem im Jahre 1896 errichteten Gebäude nur der damals geltende Maßstab anzulegen. 1896 bestand je-doch keine Verpflichtung zu Außenabdichtungen und zur Anbringung von Horizontal- und/oder Vertikalsperren. Feuchtigkeit im Keller war daher ein allgemein üblicher Bauzustand. Damit liegt mangels abweichender Vereinbarungen der Parteien kein Mangel der Mietsache vor, der die Mieter zur fristlosen Kündigung berechtigen würde.

Gleiches gilt für eine Kündigung wegen Gesundheitsgefährdung. Diese kommt nur in Betracht, wenn die Nutzung der Wohnung im Ganzen beeinträchtigt ist. Feuchtigkeit allein im Keller ist nicht

ausreichend. Die Zahlungsklage der Vermieter hatte damit Erfolg (AG Brandenburg, Urteil v. 04.11.2024, 30 C 90/23, GE 2024, S. 1151).

Betriebskostenabrechnung -

Keine Zusammenfassung verschiedener Kostenarten

Die Zusammenfassung von verschiedenen Kostenarten in einer Betriebskostenabrechnung ist nur ausnahmsweise zulässig; im Regelfall ist die Abrechnung nach einem Urteil des AG Hamburg formell unwirksam.

Eine wirksame Betriebskostenabrechnung muss u.a. eine geordnete Zusammenstellung der Gesamtkosten enthalten d.h. eine übersichtlich aufgegliederte Einnahmen- und Ausgabenabrechnung, aus der auch der betriebswirtschaftlich und juristisch nicht geschulte Mieter die umgelegten Kosten klar ersehen und überprüfen kann (§ 559 BGB; so bereits BGH, Urteil v. 23.11.1981, VIII ZR 298/80, ZMR 1982, S. 108). Eine Zusammenfassung mehrerer Betriebskostenarten in einer Summe bedarf eines sachlichen Grundes.

Sie ist nur ausnahmsweise zulässig, z.B. darf der Vermieter die Kosten für Frischwasser (§ 2 Nr. 2 BetrKV) und Schmutzwasser (§ 2 Nr. 3 BetrKV) dann in einer Summe zusammenfassen und einheitlich abrechnen, wenn die Berechnung der Kosten des Abwassers an den Frischwasserverbrauch geknüpft ist d.h. die Umlage dieser Kosten einheitlich nach dem durch Zähler erfassten Frischwasserverbrauch vorgenommen wird (BGH, Urteil v. 15.07.2009, VIII ZR 340/08, WuM 2009, S 516).

Auch wenn die Kosten für Wasser, Abwasser und Niederschlagswasser einheitlich nach dem Maßstab der Wohnfläche abgerechnet werden, begegnet die Zusammenfassung dieser Kosten keinen

HAUS + GRUND MÜNCHEN

Interessante Urteile für Mieter und Eigentümer (4)



rechtlichen Bedenken (BGH, Beschluss v. 13.03.2012, VIII ZR 218/11, WuM 2012, S. 316). Gleiches gilt für die Kosten der Sach- und Haftpflichtversicherung (BGH, Urteil v. 16.09.2009, VIII ZR 346/08, GE 2009, S. 1428). Dagegen ist die Zusammenfassung der Positionen „Wasserversorgung/Strom“, „Straßenreinigung/Müllbeseitigung/Schornsteinreinigung“, Hausmeister/Gebäudereinigung“ und „Hausmeister/Gebäudereinigung/Gartenpflege“ mangelndes Vorliegen eines sachlichen Grundes unzulässig.

In dem vom AG Hamburg entschiedenen Fall hatte der Vermieter über die Betriebskosten abgerechnet und dabei die Positionen „Gartenpflege/Hausmeister“ zusammengefasst. Das AG Hamburg hielt die Zusammenfassung für unzulässig. Auch wenn sich der Hausmeister ggfs. um die Gartenpflege kümmert, können auch andere Gartenpflegekosten entstehen z.B. durch die Erneuerung von Gehölsen, die nicht vom Hausmeister vorgenommen wurden. Der Einwand der Mieter war daher begründet (AG Hamburg, Urteil v. 12.08.2024, 49 C 535/23, GE 2024, S. 1014).

Lärmstörung -

„Gegenlärm“ ist keine Notwehr

Wiederholte Lärmbelästigungen durch Klopfen an die Decke, um damit angebliche Störungen aus der darüber liegenden Wohnung zu unterbinden, können nach einem Urteil des AG München einen Unterlassungs- und Schmerzensgeldanspruch der dadurch gestörten Nachbarn begründen.

Bei unzumutbaren Lärmbelästigungen durch Nachbarn z.B. durch laute Musik oder ständiges Hundebellen können die dadurch gestörten Bewohner vom Verursacher Unterlassung verlangen und

ggfs., sofern der Störer nicht reagiert, auf Unterlassung klagen. In jedem Fall ist jedoch der Rechtsweg einzuhalten; Selbsthilfe z.B. durch Verursachung von „Gegenlärm“ kann sogar zu Schmerzensgeldansprüchen führen.

In dem vom AG München entschiedenen Fall stritten 2 Mieterinnen eines Mehrfamilienhauses über gegenseitige Lärmbelästigungen. Die Mieterin im 1. OG behauptet, die Mieter im Erdgeschoss hätten in mindestens 500 Fällen mit einem Gegenstand an die Decke geklopft und die Polizei wegen der angeblichen Lärmbelästigungen durch den Betrieb einer Industrienähmaschine in der Wohnung im 1. OG zu mehreren Einsätzen veranlasst.

Dieser Psychoterror hätte zu körperlichen Beschwerden der Mieter im 1. OG geführt. Sie verlangten von der Mieterin im Erdgeschoss Unterlassung und ein Schmerzensgeld von € 1.000. Diese rechtfertigte die Klopfattacken als Notwehr gegen den Lärm aus der oberen Wohnung.

Das AG München verurteilte die Beklagte zur Unterlassung und Zahlung von € 300 Schmerzensgeld. Unstreitig ist, dass die Beklagte regelmäßig mit einem Gegenstand an die Decke geklopft hat. Diese Klopfattacken seien durch Notwehr nicht gerechtfertigt. Störende Geräusche einer Industrienähmaschine konnten im Verfahren nicht nachgewiesen werden. Entscheidend ist jedoch, dass keine Situation vorgelegen hat, die ein regelmäßiges Klopfen gegen die Decke gerechtfertigt hätte. Statt des Klopfens wäre in diesem Fall die gerichtliche Inanspruchnahme des angeblichen Störers auf Unterlassung das geeignete Mittel gewesen (AG München, Urteil v. 18.08.2023, 173 C 11834/23, WuM 2025, S. 98).

Mehr Urteile auf den nächsten Seite.

HAUS + GRUND MÜNCHEN

Interessante Urteile für Mieter und Eigentümer (5)



Unerlaubte Untervermietung - Pflichtverletzung bereits durch Schaltung von Anzeige?

Die Untervermietung der Wohnung an Touristen ist selbst dann unzulässig, wenn dem Mieter eine Untervermietung grundsätzlich erlaubt ist. Die Überlassung der Wohnung an Touristen unterscheidet sich nämlich von einer gewöhnlichen, auf eine gewisse Dauer angelegten Untervermietung, so dass die Untervermietung an Touristen grundsätzlich nicht von einer gewöhnlichen Erlaubnis zur Untervermietung gedeckt ist (so bereits BGH, Urteil v. 08.01.2014, VIII ZR 210/13, WuM 2014, S. 142). Dies gilt erst recht, wenn die Wohnung nicht nur zum Teil, sondern vollständig überlassen wird. Eine solche gewerbliche Überlassung der Mietsache an Dritte stellt einen derart schwerwiegenden Pflichtverstoß dar, dass dem Vermieter eine Fortsetzung des Mietverhältnisses bis zum Ablauf der Kündigungsfrist nicht zuzumuten ist und der Vermieter daher zur fristlosen Kündigung des Mietverhältnisses berechtigt ist (LG Berlin, Beschluss v. 18.11.2014, 67 S 316/14, WuM 2015, S. 31). Mahnt der Vermieter den Mieter wegen unerlaubter Gebrauchsüberlassung der Mietwohnung an Touristen ab, ist eine fristlose Kündigung des Mietverhältnisses jedenfalls auch dann gerechtfertigt, wenn der Mieter nach erfolgter Abmahnung ein über Airbnb geschaltetes Angebot zur entgeltlichen Gebrauchsüberlassung der Wohnung aufrechterhält. Dies gilt auch dann, wenn es in der Folge nicht mehr zu einer vertragswidrigen Gebrauchsüberlassung kommt, da der Mieter mit der Aufrechterhaltung des Angebots der Öffentlichkeit und gleichzeitig dem Vermieter gegenüber zum Ausdruck bringt, die Überlassung der Wohnung an Touristen - ungeachtet der ausgesprochenen Abmahnung - auch in Zukunft fortzusetzen. In einem solchen Verhalten besteht regelmäßig selbst

ohne weitere Abmahnung ein Grund für die fristlose Kündigung des Mietverhältnisses (so LG Berlin, Beschluss v. 03.02.2015, 67 T 29/15, MDR 2015, S. 203).

Eine andere Auffassung vertrat das AG Hamburg in einem neuen Urteil. Nachdem die Hausverwaltung des Vermieters die Mieterin wegen nicht genehmigter Untervermietung abgemahnt hatte, bot die Mieterin die Wohnung trotzdem wieder für eine kurzzeitige Vermietung an. Das AG Hamburg vertrat die Auffassung, dass die Schaltung einer Anzeige allein zur Anbahnung eines Untermietverhältnisses bei einem Online-Portal als solche noch keine Pflichtverletzung durch den Mieter darstellt; vielmehr komme es darauf an, ob und mit welcher konkreten Ausgestaltung eine Gebrauchsüberlassung später folgt. Aus dem Ablehnungsrecht des Vermieters aus in der Person des Untermieters liegenden Gründen gem. § 553 Abs. 1 S. 2 BGB folgt nach Auffassung des AG Hamburg nämlich, dass allein in der Suche nach einem geeigneten Untermieter noch kein Pflichtverstoß liegen kann (AG Hamburg, Urteil v. 17.04.2024, 43b C 184/23, WuM 2025, S. 149).

Trampolin im Garten - Keine Abwehransprüche des Nachbarn

Die Nutzung eines trampolins im Garten ist sozial adäquat. Bei Einhaltung des Grenzabstands muss auch eine eventuelle Einsichtnahme auf das Nachbargrundstück geduldet werden. Dies hat das OLG Brandenburg entschieden.

Auch Mieter können im Garten eines gemieteten Hauses grundsätzlich ein Trampolin für ihre Kinder frei aufstellen. Dagegen bedarf ein fest in den Boden eingebautes Trampolin als bauliche Veränderung grundsätzlich der Zustimmung des Vermieters. Einzuhalten ist ferner ein vorgeschriebener Grenzabstand zum Nachbarn. In dem vom OLG

HAUS + GRUND MÜNCHEN

Interessante Urteile für Mieter und Eigentümer (6)



Brandenburg entschiedenen Fall machten Grundstückseigentümer gegen den Nachbarn Abwehransprüche wegen eines im Garten aufgestellten trampolins geltend. Sie argumentierten, dass die Nutzer bei Sprüngen auf dem Trampolin über den Zaun und die davorstehende Hecke von nur 2 Meter Höhe schauen könnten. Das OLG Brandenburg wies die Klage ab, da solche geringfügigen und gerade nicht gezielten Störungen geduldet werden müssen. Dies ergäbe sich aus der Abwägung der allgemeinen Persönlichkeitsrechte der Parteien. Somit besteht weder ein Anspruch auf Entfernung des trampolins noch auf Unterlassung von Sprüngen auf dem Trampolin. Dies gilt auch dann, wenn der Nutzer dabei kurz über die Grundstücksgrenze schauen kann (OLG Brandenburg, Urteil v. 19.09.2024, 5 U 140/23, GE 2025, S. 189).

Widerspruch gegen Kündigung - Mieter muss Bemühungen um Ersatzwohnraum beweisen

Kündigt der Vermieter wegen Eigenbedarfs, kann der Mieter auch bei Wirksamkeit der Eigenbedarfskündigung der Kündigung widersprechen und vom Vermieter Fortsetzung des Mietverhältnisses verlangen, wenn die Beendigung des Mietverhältnisses für ihn, seine Familie oder einen Angehörigen seines Haushalts eine Härte bedeuten würde, die auch unter Würdigung der berechtigten Interessen des Vermieters nicht zu rechtfertigen ist.

Eine Härte liegt auch dann vor, wenn angemessener Ersatzwohnraum zu zumutbaren Bedingungen nicht beschafft werden kann (Härteklausel, § 574 BGB).

Allerdings muss der Mieter im Streitfall darlegen und beweisen, dass er ab Zugang der Kündigung alle erforderlichen und zumutbaren Schritte zur Erlangung einer Ersatzwohnung unternommen hat. Der

Mieter muss dabei auch gewisse Verschlechterungen in Kauf nehmen. Er kann seinen Widerspruch gegen die Kündigung nicht damit begründen, dass angebotene Ersatzwohnungen hinsichtlich Größe, Zuschnitt, Qualität und Mietpreis seiner bisherigen Wohnung nicht vollständig entsprechen, da dem Mieter gewisse, auch merkliche Einschnitte zuzumuten sind (LG Berlin II, Urteil v. 18.04.2024, 65 S 172/23, GE 2024, S. 1245).

Ferner darf der Mieter die Ersatzwohnraumsuche grundsätzlich nicht auf das bisherige Wohngebiet beschränken. Dementsprechend kann der Mieter nicht darauf bestehen, dass ein bestimmter Status Quo erhalten bleibt. Der Mieter kann daher Ersatzwohnraum nicht schon deshalb ablehnen, weil sich dieser in einem anderen Stadtteil befindet und er deshalb längere Fahrtstrecken zur Arbeitsstätte, Schule oder Kinderbetreuungseinrichtungen zurücklegen muss. Grundsätzlich ist dem Mieter ein Umzug innerhalb des gesamten Stadtgebiets zumutbar.

In dem vom AG Flensburg entschiedenen Fall hatte der Mieter zum Nachweis seiner Bemühungen um Ersatzwohnraum lediglich eine handschriftliche Auflistung von Wohnungsbewerbungen vorgelegt. Dies hielt das Gericht nicht für ausreichend. Bestreitet der Vermieter die Bemühungen des Mieters um Ersatzwohnraum, ist der Mieter für seine konkreten Bemühungen beweispflichtig. Daher muss der Mieter u.a. substantiiert vortragen, wann die Anmietbemühungen aufgenommen wurden und warum die Anmietung der aufgeführten Wohnungen nicht möglich bzw. nicht zumutbar war. Eine handschriftliche Auflistung von Wohnungsbewerbungen ohne den entsprechenden Nachweis durch Mail- oder Schriftverkehr ist nicht ausreichend (AG Flensburg, Urteil v. 04.12.2024, 61 C 55/24, GE 2025, S. 192).

Mehr Urteile auf der nächsten Seite

Interessante Urteile für Mieter und Eigentümer (7)



Instandhaltungspflicht - Formularklausel über „Leihe“ ist unwirksam

Eine vermietetseits gestellte Formularklausel, ausweislich derer zum Zeitpunkt des Vertragsschlusses in der Mietsache vorhandene technische Geräte „als nicht mitvermietet gelten“ schließt nach Auffassung des LG Berlin II Gewährleistungsansprüche des Mieters im Falle eines Defekts der Geräte nicht aus.

Nach der gesetzlichen Regelung des § 535 BGB muss der Vermieter die vermietete Sache, d.h. die Räume einschließlich aller Einrichtungen (z.B. Sanitär, Heizung etc.) auf seine Kosten in einem zum vertragsgemäßen Gebrauch geeigneten Zustand erhalten. Dies gilt nur dann nicht, wenn der Mieter einen Defekt selbst verursacht hat oder es sich um sog. Kleinreparaturen (i.d.R. maximal € 150) handeln, die von einer wirksamen Kleinreparaturklausel gedeckt sind. Formularklauseln, die dem Mieter eine darüber hinausgehende Instandhaltungspflicht aufbürden, sind grundsätzlich unwirksam.

Dies gilt nach einer neuen Entscheidung des Landgerichts Berlin auch für Formularklauseln, wonach bestimmte Einrichtungen in der Wohnung z.B. technische Geräte wie Herd oder Spülmaschine, die im Eigentum des Vermieters stehen, als „nicht mitvermietet“ gelten sollen. Das Gericht sah in dieser Regelung im Ergebnis eine Umgehung der gesetzlichen Instandhaltungspflicht des Vermieters. Gleiches gilt für Formularklauseln, wonach bestimmte dem Vermieter gehörende Einrichtungen in der Wohnung z.B. eine Einbauküche, dem Mieter „unentgeltlich zur Leihe“ überlassen worden sind und der Mieter die Kosten für Instandhaltungen und Reparaturen trägt. Auch eine solche Klausel ist wegen unangemessener Benachteiligung des Mieters unwirksam mit der Folge, dass der Vermieter instandhaltungs- und instandsetzungspflichtig ist.

Tipp: Diese Rechtsprechung bezieht sich auf formularvertragliche, d.h. in einem Formularmietvertrag vordruckte Klauseln bzw. auf Klauseln, die ein Vermieter immer gleichlautend verwendet. Mit individuellen, d.h. mit dem Mieter im Einzelfall ausgehandelten Vereinbarungen, die z.B. in einem Zusatzvertrag zum Mietvertrag enthalten sind, können die Parteien durchaus die Instandhaltungspflicht für bestimmte Gegenstände oder Einrichtungen wirksam auf den Mieter übertragen (LG Berlin II, Beschluss v. 30.06.2024, 67 S 144/24, WuM 2024, S. 519).

Vermietung an Touristen - Unzulässig trotz Untervermieterlaubnis

Grundsätzlich ist der Mieter nicht berechtigt, die Mietsache ohne Erlaubnis des Vermieters Dritten zum Gebrauch zu überlassen. Allerdings hat der Wohnungsmieter unter bestimmten Umständen gem. § 553 BGB einen Rechtsanspruch auf Zustimmung des Vermieters zur (teilweisen) Untervermietung der Wohnung. Danach kann der Mieter vom Vermieter die Erlaubnis verlangen, einen Teil der Wohnung einem Dritten zum Gebrauch zu überlassen, wenn für den Mieter nach Abschluss des Mietvertrages ein berechtigtes Interesse an der Untervermietung entstanden ist z.B. weil er im Rahmen seiner Lebensgestaltung aus persönlichen oder wirtschaftlichen Gründen mit einem Dritten eine auf Dauer angelegte Wohngemeinschaft begründen will oder weil sein Mitmieter ausgezogen ist und er nicht in der Lage ist, die Miete alleine zu bestreiten.

In dem vom AG Hamburg entschiedenen Fall vermietete der beklagte Mieter ein Zimmer der Wohnung tageweise an wechselnde Personen. Die Untervermietung erfolgte zunächst über einen Zeitraum von 6 Monaten an Fotomodels, die der Mieter über seine Arbeit als Fotograf kennenlernte und im Anschluss daran über die Internetseite Airbnb. Der Abmahnung und Kündigung des Vermieters widersprach der Mieter mit der Begründung, er habe von der Verwalterin die ausdrückliche Erlaubnis zur Untervermietung erhalten. Das Gericht teilte diese Auffassung nicht. Unbeschadet dessen, ob eine solche Erlaubnis wirklich vorliegt, würde diese eine tageweise Untervermietung an Touristen nicht abdecken. Eine dauerhafte und ständig wechselnde Vermietung an Touristen ist nämlich mit einer üblichen Untervermietung nicht gleichzusetzen. Die laufend wechselnde Unterbringung verschiedener Touristen ist regelmäßig mit erheblichen Beeinträchtigungen verbunden und bedingt eine erhöhte Abnutzung der Wohnung sowie eine gesteigerte Beeinträchtigung der Nachbarn. Ohne besondere Anhaltspunkte kann der Mieter daher nicht davon ausgehen, dass eine erteilte Erlaubnis zur Untervermietung auch eine tageweise Vermietung an Touristen umfasst. Dementsprechend bestätigte das Gericht die Wirksamkeit der Kündigung des Vermieters und verurteilte den Mieter zur Räumung und Herausgabe der Wohnung (AG Hamburg, Urteil v. 29.08.2023, 21 C 17/23, ZMR 2024, S. 33).