

HAUS + GRUND MÜNCHEN



Interessante Urteile für Mieter und Eigentümer (1)



Fristlose Kündigung bei mehrfacher Verweigerung des Zutritts

Für den Mieter von Wohnraum besteht nach der Rechtsprechung des BGH eine vertragliche (Neben-) Pflicht, dem Vermieter - nach entsprechender Vorankündigung - den Zutritt zu seiner Wohnung zu gewähren, wenn hierfür ein konkreter sachlicher Grund vorliegt. Eine mietvertragliche Klausel, die dem Vermieter das Recht auf Routinebesuche einräumt, ist wegen Verstoßes gegen § 307 Abs. 1 BGB unwirksam (BGH, Urteil v. 14. 06.2014, VIII ZR 289/13). Eine Wohnungsbesichtigung setzt daher stets einen besonderen Anlass des Vermieters zur Besichtigung voraus, der dem Interesse des Mieters auf Ungestörtheit in der von ihm angemieteten Wohnung im Einzelfall vorgeht (LG Berlin II, Urteil v. 16.05.2024, 64 S 198/22). Die Verpflichtung des Mieters dem Vermieter Zutritt zu gewähren, kann sich aus einer entsprechenden vertraglichen Vereinbarung ergeben (z.B. Besichtigungsrecht „aus besonderem Anlass“) oder aus dem Grundsatz von Treu und Glauben (BGH, Urteil v. 26.04.2023, VIII ZR 420/21, WuM 2023, S. 403). Ein besonderer Anlass liegt u.a. vor bei einem beabsichtigten Verkauf der Wohnung, zur Überprüfung des vertragsgemäßen Mietgebrauchs z.B., wenn der begründete Verdacht einer unzulässigen Tierhaltung in der Mietwohnung besteht, zur Feststellung von Mängeln und den Möglichkeiten deren Beseitigung. Die Frage, ob bzw. unter welchen Voraussetzungen der Vermieter zur Kündigung des Mietverhältnisses berechtigt ist, wenn der Mieter unberechtigt eine Besichtigung verweigert, wird von den Gerichten unterschiedlich beantwortet. Die Verweigerung des Zutritts berechtigt den Vermieter jedenfalls dann zur sofortigen Kündigung des Mietverhältnisses, wenn die Verweigerung des Zutritts zu einer Gefährdung der Mietsache oder der Mitbewohner führen kann z.B. wenn dem Vermieter der Zutritt zwecks Überprüfung und Wartung

von Rauchmeldern verweigert wird. Dies stellt eine schwerwiegende Vertragsverletzung dar, die den Vermieter zur außerordentlichen fristlosen Kündigung des Mietverhältnisses berechtigt (so bereits LG Konstanz, Urteil v. 08.12.2017, A 11 S 83/17, WuM 2018, S. 201). Wurde der Mieter wegen der unberechtigten Verweigerung des Zutritts bereits abgemahnt und verweigert er daraufhin dennoch den Zutritt an einen weiteren ihm mitgeteilten und zumutbaren Termin, kann der Vermieter zur Kündigung des Mietverhältnisses berechtigt sein. Die Verweigerung der Wohnungsbesichtigung trotz Abmahnung stellt einen wichtigen Grund für eine außerordentliche Kündigung dar (AG München, Urteil v. 26.08.2021, 474 C 4123/21). In dem vom AG Fürstenfeldbruck entschiedenen Fall verlangte der Vermieter eine Besichtigung der Wohnung, um einen vermuteten Wasserschaden nachzugehen und ferner, um den Beschluss der Wohnungseigentümergeinschaft zur Durchführung eines Fensteraustausches umzusetzen. Der Mieter bestritt das Vorliegen eines Wasserschadens und begründete die Zutrittsverweigerung mit seinem hohen Alter (82 Jahre) sowie damit, dass die Wohnung so vollgestellt sei, dass die Fenster nicht zugänglich wären. Das AG Fürstenfeldbruck ließ diese Einwände nicht gelten und verurteilte den Mieter zur Räumung und Herausgabe der Wohnung. Der Vermieter selbst ist gegenüber der Wohnungseigentümergeinschaft verpflichtet den Beschluss umzusetzen. Daran wurde er durch das Verhalten des Mieters gehindert. Die Behauptung des Mieters es liege kein Wasserschaden vor, steht im Widerspruch zu den Feststellungen des Handwerksbetriebes, der mittels Thermografie und Feuchtigkeitsmessungen die Wohnung des Mieters als Ausgangspunkt für den Wasserschaden in der darunterliegenden Wohnung als ursächlich gesehen hatte. Nach alledem ist die Fortsetzung des Mietverhältnisses für den Vermieter nicht zumutbar (AG Fürstenfeldbruck, Urteil v. 14.03.2025, 2 C 842/24, GE 2025, S. 593).

Mehr Urteile auf den nächsten Seiten.

HAUS + GRUND MÜNCHEN



Interessante Urteile für Mieter und Eigentümer (2)



Schadensersatzanspruch - Verjährungsbeginn mit Schlüsseleinwurf in Briefkasten?

Bei Beendigung des Mietverhältnisses verjähren Schadensersatzansprüche des Vermieters in der kurzen gesetzlichen Verjährungsfrist von 6 Monaten ab Rückgabe der Mietsache (§ 548 Abs. 1 BGB) z.B. Ansprüche des Vermieters wegen Beschädigungen, unterlassenen oder mangelhaften Schönheitsreparaturen, baulichen Veränderungen; aber auch für Sachschäden, die nicht an der Mietsache selbst, sondern an anderen Sachen des Vermieters entstanden sind (z.B. bei einem Wasserschaden in anderen Wohnungen). Eine umfangreiche Rechtsprechung hat sich zur Frage entwickelt, wann von einer „Rückgabe“ der Mietsache auszugehen ist, mit der die kurze Verjährung zu laufen beginnt. Dies kann schon dann der Fall sein, wenn das Mietverhältnis noch gar nicht beendet ist; entscheidend ist die „Rückgabe“. Diese setzt grundsätzlich eine Veränderung der Besitzverhältnisse zugunsten des Vermieters voraus (BGH, Urteil v. 10.07.1991, XII ZR 105/19, WuM 1991, S. 550). Der Vermieter muss durch Ausübung der unmittelbaren Sachherrschaft in die Lage versetzt werden, sich ungestört ein umfassendes Bild von den Veränderungen und Verschlechterungen der Mietsache zu machen. Diese Voraussetzung ist nicht erfüllt, wenn der Vermieter nicht die Möglichkeit hat, das Mietobjekt seinerseits in Besitz zu nehmen, sondern nur während des Besitzes des Mieters einen von diesem gestatteten - damit aber gerade nicht „freien“ - Zutritt erhält, um sich in den Mieträumen umzusehen. Vielmehr ist eine vollständige und unzweideutige Besitzaufgabe des Mieters erforderlich, ebenso die Kenntnis des Vermieters hiervon (BGH, Urteil v. 27.02.2019, XII

ZR 63/18). Gibt der Mieter die Schlüssel beim Hausmeister ab, ist von einer Kenntnis des Vermieters über die Besitzaufgabe nur dann auszugehen, wenn eine Berechtigung des Hausmeisters oder des Hausverwalters zur Entgegennahme der Schlüssel zum Zwecke der Wohnungsübergabe vorgelegen hat (BGH, Urteil v. 23.10.2013, VIII ZR 402/12, WuM 2013, S. 729). Der Vermieter hat die Räume somit dann zurückerhalten, wenn er nach der Besitzaufgabe durch den Mieter die Möglichkeit hat, die Räume jederzeit ungehindert betreten zu können. Die Frist beginnt daher auch dann zu laufen, wenn der Vermieter einen angebotenen Übergabetermin nicht wahrgenommen hat; er aber wegen eines eigenen Schlüssels und wegen des Auszugs des Mieters die Möglichkeit hat, das Mietobjekt jederzeit ungehindert zu betreten (OLG München, Urteil v. 13.03.2003, 19 U 4540/02, WuM 2003, S. 279). Nach einem neuen Urteil des BGH kann sogar der Einwurf der Schlüssel in den Briefkasten des Vermieters eine „Rückgabe“ darstellen und den Verjährungsbeginn auslösen. Eine Rückgabe der Mietsache, die auch schon vor dem rechtlichen Ende des Mietverhältnisses möglich ist, setzt eine Änderung der Besitzverhältnisse voraus. In vorliegender Sache sei diese nach Auffassung des BGH erfolgt, weil zum einen der Mieter durch den Schlüsseleinwurf seinen Besitz vollständig aufgegeben hat und der Vermieter zum anderen aufgrund eines anzunehmenden generellen Besitzbegründungswillens und aufgrund seiner Kenntnis vom Schlüsseleinwurf unmittelbaren Besitz erlangt hat. Dies gilt - so der BGH - in den Fällen einer sog. „aufgedrängten Sachherrschaft“, wenn wie vorliegend die Schlüssel nicht an den Vermieter zurückgegeben wurden. Zwar ist der Vermieter nicht



Interessante Urteile für Mieter und Eigentümer (3)



verpflichtet, die Mietsache „auf Zuruf“ entgegenzunehmen; wenn der Vermieter die Mietsache aber tatsächlich zurückgehalten habe, beginnt die Verjährungsfrist ab zum Zeitpunkt des Schlüsseleinwurfs (BGH, Urteil v. 29.01.2025, XII ZR 96/23, GE 2025, S. 385).

Verzug mit Sicherheitsleistung - Fristlose Kündigung nur bei Barkaution, nicht bei Bürgschaft

Seit Inkrafttreten des Mietrechtsänderungsgesetzes vom 11.03.2013 (BGBI. I S. 434 ff) kann der Vermieter das Mietverhältnis nicht nur bei Verzug des Mieters mit der Zahlung von 2 Monatsmieten, sondern auch dann kündigen, wenn der Mieter mit der Zahlung einer vereinbarten Barkaution mit einem Betrag in Verzug ist, der der zweifachen Monatsmiete entspricht. Vor der Kündigung muss der Vermieter weder eine Frist zur Abhilfe setzen noch eine Abmahnung aussprechen (§ 569 Abs. 2a BGB).

Dieses außerordentliche Kündigungsrecht des Vermieters gilt nach einem aktuellen Urteil des BGH allerdings nicht, wenn der Mieter keine Barkaution, d.h. eine Geldsumme, sondern eine andere Sicherheit z.B. eine Bürgschaft geleistet hat. Der eindeutige Wortlaut des neuen § 569 Abs. 2a BGB, wonach der Vermieter zur Kündigung berechtigt ist, wenn der Mieter „in Höhe eines Betrages in Verzug ist, der der zweifachen Monatsmiete entspricht“ bezieht sich nach Auffassung des BGH eindeutig nur auf Sicherheitsleistungen in Form einer Geldsumme und lässt eine Ausdehnung auf andere Sicherheitsleistungen nicht zu. Unbeschadet dessen steht dem Vermieter bei Nichtleistung einer vereinbarten Bürgschaft das ordentliche Kündigungsrecht nach § 543 Abs. 1 BGB zu, das allerdings zusätzlich eine Abwägung der beiderseitigen Interessen erfordert, die in der Praxis meist zugunsten des Mieters ausfällt und daher schwieriger durchzusetzen ist. Diese Rechtsprechung stellt für den Vermieter ein weiteres Argument für die Vereinbarung einer Barkaution anstelle einer Bürgschaft dar (BGH, Urteil v. 14. 05.2025, VIII ZR 256/23).

Bettwanzen - Rücktritt vom Mietvertrag vor Mietbeginn zulässig

Der Befall einer Wohnung mit Bettwanzen stellt nach einer Entscheidung des OLG Düsseldorf einen erheblichen Mangel der Mietsache gem. § 536 BGB dar, der bereits vor Mietbeginn einen Rücktritt des Mieters vom Mietvertrag begründen kann.

In dem vom OLG Düsseldorf zu entscheidenden Fall stellte der Mieter bereits vor Beginn des Mietverhältnisses einen Befall der Mietsache mit Bettwanzen fest. Zu klären war die Frage, ob der Mieter wegen dieses unstreitigen und erheblichen Mangels zum Rücktritt vom Mietvertrag berechtigt ist. Das OLG Düsseldorf wies darauf hin, dass

von einem Mietvertrag, der ein Dauerschuldverhältnis darstellt, bereits vor seinem Beginn zurückgetreten werden kann. Die Anwendung der Vorschriften des allgemeinen Leistungsstörungenrechts ist nämlich nicht durch die spezielleren Vorschriften des Mietvertragsrechts über die Kündigungsmöglichkeiten des Mieters ausgeschlossen. Denn diese Kündigungsmöglichkeiten sollen die Rechte des Mieters gegenüber den allgemeinen Vorschriften lediglich erweitern. Sie ersetzen nicht das Rücktrittsrecht des Mieters, wenn der Vertrag - wie hier noch nicht in Vollzug gesetzt und die Mietsache noch nicht überlassen war (so bereits BGH, Urteil v. 06.03.2024, VIII ZR 363/21).

In Fällen in denen bei Dauerschuldverhältnissen wie z.B. der Miete aufgrund einer gegenwärtigen Tatsachengrundlage objektiv und mit an Sicherheit grenzender Wahrscheinlichkeit prognostiziert werden kann, dass eine Vertragsverletzung gem. § 323 Abs. 1 BGB eintreten wird, ist ein Rücktritt zulässig. So wird ein Rücktritt vor Fälligkeit beispielsweise auch dann für möglich gehalten, wenn sich herausstellt, dass eine vermietete Räumlichkeit nicht über die vom Vermieter zugesicherte Personkapazität verfügt (so LG Köln, Urteil v. 04.02.2010, 8 O 60/09). Bei einem Befall der Mietsache mit Bettwanzen steht fest, dass nach Mietbeginn eine Vertragsverletzung eintreten wird. Der aufgetretene Bettwanzenbefall und die damit einhergehende Notwendigkeit des wiederholten Einsatzes hochwirksamer Insektizide begründet eine Unzumutbarkeit der Nutzung für den Mieter. Ein Rücktritt ist daher bereits vor Beginn des Mietverhältnisses zulässig und wirksam (OLG Düsseldorf, Beschluss v. 22.05.2025, I-24 U 227/23, GE 2025, S. 655).

Mehr Urteile auf den nächsten Seiten.

HAUS + GRUND MÜNCHEN



Interessante Urteile für Mieter und Eigentümer (4)



Betriebskostenabrechnung - Wann kann der Mieter Belegkopien verlangen?

Die Anforderung von Belegkopien der Betriebskostenabrechnung stellt kein wirksames Einsichtnahmeersuchen des Mieters dar, wenn dem Mieter die Einsicht beim Vermieter zumutbar ist. Hierfür kommt es auf die Entfernung zur Mietwohnung an und nicht auf den Ort, an den der Mieter nach Mietende verzogen ist. Dies hat das LG Hanau entschieden.

Der Vermieter von preisfreiem Wohnraum ist grundsätzlich nicht verpflichtet, der Betriebskostenabrechnung Fotokopien der Abrechnungsbelege (z.B. Rechnungen, Gebührenbescheide) beizufügen. Er kann den Mieter auf die Einsichtnahme in die Belege verweisen, um zusätzlichen Aufwand durch Anfertigung von Kopien zu vermeiden. Ein Anspruch des Mieters auf Überlassung von Kopien kommt daher nur ausnahmsweise nach dem Grundsatz von Treu und Glauben (§ 242 BGB) in Betracht, wenn ihm die Einsichtnahme in die Unterlagen in den Räumen des Vermieters nicht zugemutet werden kann (so bereits BGH, Urteile v. 08.03.2006, VIII ZR 78/05, WuM 2006, S. 200 und v. 13.09.2006, VIII ZR 105/06, WuM 2006, S. 616). Dies kann der Fall sein, wenn Mieter und Vermieter heillos zerstritten sind, der Ort der Belegeinsicht nicht in zumutbarer Weise und in angemessener Zeit mit öffentlichen Verkehrsmitteln zu erreichen ist oder der in einer entfernt liegenden Stadt wohnende Vermieter sich trotz Aufforderung des Mieters weigert, die Belege am Ort des Mietobjekts zur Einsicht bereitzustellen.

In dem vom LG Hanau entschiedenen Fall wies die Betriebskostenabrechnung eine Nachforderung aus, die der Vermieter bei Mietende mit der Kautions verrechnete. Der Mieter, der inzwischen

umgezogen war, forderte vom Vermieter zur Überprüfung von dessen Kautionsabrechnung die Übersendung von Belegkopien und klagte nach Weigerung des Vermieters auf Rückzahlung der Kautions. Amtsgericht und Landgericht Hanau wiesen die Klage des Mieters in Höhe der verrechneten Nachforderung des Vermieters ab. Der Mieter habe unzulässigerweise die Übersendung von Belegkopien verlangt. Dem Mieter können zwar aus Treu und Glauben ein Anspruch auf Überlassung von Fotokopien der Rechnungsunterlagen zustehen, wenn ihm die Einsichtnahme in die Abrechnungsunterlagen in den Räumen des Vermieters nicht zugemutet werden kann. Dabei ist im Einzelfall vom Gericht festzustellen, ab welcher räumlicher Entfernung zwischen Wohnort und Ort der Einsichtnahme von einer unzumutbaren Entfernung auszugehen ist.

Die Rüge des Mieters, die Einsichtnahme in den Geschäftsräumen des Vermieters in Frankfurt sei bereits während der Mietdauer der Wohnung in Hanau aufgrund einer Entfernung von 46 Kilometer unzumutbar gewesen, wies das Gericht zurück. Bereits nach dem Vortrag des Mieters ist diese Strecke mit öffentlichen Verkehrsmitteln in unter einer Stunde zurückzulegen, mit dem Auto sogar noch schneller. Dies erachtet das Gericht als noch zumutbar. Im Übrigen hatte der Mieter diese Unzumutbarkeit im laufenden Mietverhältnis niemals geltend gemacht und für vergangene Abrechnungszeiträume sogar Belegeinsicht geltend gemacht.

Durch den Wegzug des Mieters hat sich die Fahrstrecke zwischen Wohnort und Ort der Einsichtnahme auf 124 Kilometer erweitert. Ob der Wegzug des Mieters generell den Übersendungsanspruch begründen kann, ist bereits fraglich. Das Einsichtsrecht ist jedenfalls primär auf das laufende Mietverhältnis zugeschnitten, weshalb die Entfernung von der Mietsache aus bestimmt wird. War

HAUS + GRUND MÜNCHEN



Interessante Urteile für Mieter und Eigentümer (5)



die Einsichtnahme beim Vermieter im laufenden Mietverhältnis zumutbar, so ist der Wegzug des Mieters nach dessen Beendigung für die Frage der Zumutbarkeit nicht relevant, da dies in seinem eigenen Risiko liegt.

Während des laufenden Mietverhältnisses war eine Einsichtnahme in den Räumen der Hausverwaltung in Frankfurt für den Mieter zumutbar; damit fällt die Unzumutbarkeit aufgrund des Umzugs allein in den Risikobereich des Mieters (LG Hanau, Beschluss v. 24.03.2025, 2 S 43/24, GE 2025, S. 543).

Wohnung mit Garage - Einheitliches Mietverhältnis?

Wurde eine Garage bzw. ein Stellplatz zusammen mit dem Wohnraum vermietet z.B. dadurch, dass die Garage im Wohnraummietvertrag unter den vermieteten Räumlichkeiten angeführt ist oder ohne Erwähnung im Mietvertrag überlassen würde, liegt nach der Rechtsprechung ein einheitliches Mietverhältnis über Wohnraum und Garage vor.

Dies hat zur Folge, dass eine Teilkündigung der Garage unzulässig ist und die Garage nur zusammen mit dem Wohnraum unter Einhaltung der Wohnraumkündigungsschutzvorschriften kündbar ist. Auch die gesonderte Ausweisung der Miete für die Garage im Wohnraummietvertrag ändert nichts an der Einheitlichkeit des Mietverhältnisses. In diesem Fall kann auch die Miete für die Garage nicht separat, d.h. isoliert erhöht werden. Dies gilt auch dann, wenn die Garagenmiete unter der ortsüblichen Miete liegt. Eine Erhöhung ist nur zusammen mit der Wohnungsmiete möglich.

Anders ist die Rechtslage, wenn die Garage auf einem anderen Grundstück liegt. In diesem Fall ergibt sich bereits aus diesem Umstand, dass der Parteiwille auf den Abschluss eines selbständigen Mietvertrags über die hinzugemietete Garage gerichtet war. Ferner liegt ein vom Bestand des Wohnraummietvertrages unabhängiges und isoliert kündbares Mietverhältnis über einen Kfz-Stellplatz bzw. eine Garage vor, wenn separate Mietverträge über Wohnung und Garage abgeschlossen wurden.

Dies gilt auch dann, wenn es sich bei dem Wohnraum- und dem Stellplatzmietvertrag um einen vom Vermieter gestellten Formularmietvertrag handelt und sich Wohnung und Stellplatz auf demselben Grundstück befinden (BGH, Beschluss v. 14.12.2021, VIII ZR 95/20, ZMR 2022, S. 625).

Nach zwei neuen Urteilen des AG Hamburg gilt dies auch dann, wenn Wohnung und Stellplatz am selben Tag angemietet worden sind und der Mietvertrag über den Stellplatz an keiner Stelle auf den Wohnraummietvertrag Bezug nimmt.

Das Gericht betonte, dass die Möglichkeit den Stellplatz ohne Benennung der Gründe unabhängig von der Wohnung kündigen zu können im Interesse beider Parteien liegen kann, d.h. auch im Interesse des Mieters z.B. dann, wenn er zwar die Wohnung behalten, den Stellplatz bzw. die Garage aber nicht mehr benötigt, weil er künftig auf ein Kraftfahrzeug verzichten will (AG Hamburg, Urteil v. 08.11.2024, 318a C 114/24, ZMR 2025, S. 416 und v. 19.12.2024, 316 C 97/24, ZMR 2025, S. 413).

Mehr Urteile auf den nächsten Seiten.

HAUS + GRUND MÜNCHEN



Interessante Urteile für Mieter und Eigentümer (6)



Eigenbedarf - Vorratskündigung ist unwirksam

Der Vermieter kann eine Wohnung wegen Eigenbedarfs kündigen, wenn er die Räume als Wohnung für sich oder seine Familien- oder Haushaltsangehörigen benötigt (§ 573 Abs. 2 Nr. 2 BGB). Jedoch setzt die Eigenbedarfskündigung ein schon zum Zeitpunkt der Kündigung bestehendes konkretes Interesse des Vermieters an der künftigen Rückgabe der Räume voraus. Die Bedarfsperson muss die Wohnung tatsächlich nutzen und in sie zeitnah umziehen wollen. Daran kann es bereits fehlen, wenn zwischen dem Wirkungszeitpunkt der ausgesprochenen Eigenbedarfskündigung (Ablauf der Kündigungsfrist) und dem Benötigen 8 Monate liegen. Dann handelt es sich grundsätzlich um einen erst nach Ablauf der Kündigungsfrist entstehenden Bedarf und somit um eine unzulässige Vorratskündigung (LG München I, Urteil v. 15.03.2023, 14 S 14047/22, ZMR 2023, S. 642).

In dem vom AG Hamburg entschiedenen Fall kündigte der Vermieter wegen Eigenbedarfs, weil seine Tochter, die nach dem Abitur nach Australien gegangen ist nach Abschluss des Studiums und eines Praktikums die Absicht habe, nach Deutschland zurückzukehren und möglicherweise auch mit ihrem Lebensgefährten, der in Australien als Arzt arbeitet, in Deutschland leben will. Sie habe die Absicht, in einer Medienagentur oder in einem Verlag zu arbeiten und benötige daher eine Wohnung in Hamburg.

Das Amtsgericht hat die Räumungsklage wegen Unwirksamkeit der Eigenbedarfskündigung abgewiesen. Eine Eigenbedarfskündigung setzt ein schon zum Zeitpunkt der Kündigung bestehendes konkretes Interesse des Vermieters an der künftigen Rückgabe der

Räume voraus. Die Bedarfsperson muss die Wohnung tatsächlich nutzen und in sie umziehen wollen. Eine nur vage oder für einen späteren Zeitpunkt verfolgte Nutzungsabsicht rechtfertigt eine Eigenbedarfskündigung (noch) nicht. An einem solchen hinreichend verfestigtem Eigenbedarf fehlt es, wenn die in Australien lebende und verheiratete Bedarfsperson lediglich erwägt, in die Stadt, in der die vermietete Wohnung liegt (hier: Hamburg) zurückzukehren, um sich dort eine berufliche Tätigkeit in einem noch nicht feststehenden Bereich zu suchen (AG Hamburg, Urteil v. 27.09.2024, 49 C 153/24, ZMR 2025, S. 418).

Eigenbedarf - Vermieter entscheidet über Angemessenheit

Auch wenn unstreitig ist, dass der Vermieter die gekündigte Wohnung benötigt und in diese einziehen will, kann die Kündigung wegen Eigenbedarfs nach der Rechtsprechung des BGH rechtsmissbräuchlich sein, wenn dem Vermieter im Zeitpunkt des Kündigungsausspruchs eine andere freie, im wesentlichen gleichartige Wohnung zur Verfügung steht. Allerdings steht dem Vermieter insofern ein weiterer Ermessensspielraum zu (BGH, Urteil v. 04.03.2015, VIII ZR 166/14, ZMR 2015, S. 923).

In dem vom LG Itzehoe entschiedenen Fall kündigte der von einem Aufenthalt in China zurückgekehrte Vermieter die vermietete 50 m² große Wohnung im Erdgeschoss seines Hauses. Die Mieter wendeten ein, der Vermieter könne ebenso in die freie 100 m² große Wohnung seiner verstorbenen Mutter ziehen, in der er bis vor einigen Jahren bereits gewohnt hatte.

HAUS + GRUND MÜNCHEN



Interessante Urteile für Mieter und Eigentümer (7)



Das Gericht gab der Räumungsklage statt. Ein Rechtsmissbrauch sei vorliegend nicht ersichtlich. Nach Anhörung von Zeugen steht für das Gericht fest, dass der Kläger diese Wohnung nicht hat beziehen wollen, weil sie ihm mit 100 m² schlicht und ergreifend zu groß gewesen ist.

Es ist allein Sache des wegen Eigenbedarfs kündigenden Vermieters, seine Vorstellungen von einem angemessenen Wohnen zu definieren.

Sofern ihm eine bei Kündigungsausspruchs freie Wohnung aus nachvollziehbaren oder jedenfalls vertretbaren Gründen nicht zusagt, hat das Gericht dies zu respektieren (LG Itzehoe, Urteil v. 11.10.2024, 9 S 40/23, ZMR 2025, S. 401).

Modernisierungsmaßnahmen - Mieter muss nicht handeln, nur dulden

Die Pflicht des Mieters zur Duldung von Modernisierungsmaßnahmen umfasst kein aktives Handeln, sondern beschränkt sich auf ein passives Zulassen der Maßnahmen und die Gewährung von Zutritt. Ein zur Duldung von Erhaltungs- und Modernisierungsarbeiten verpflichteter Mieter muss das Mietobjekt während der Bauarbeiten nicht auf bloßes Verlangen des Vermieters räumen.

Dies kommt allenfalls unter sehr engen Voraussetzungen in Betracht, etwa dann, wenn die Maßnahmen bei einem baufälligen Haus nicht anders erledigt werden können.

Dies hat das LG Berlin II entschieden. Gemäß § 555d Abs. 1 BGB sind Modernisierungsmaßnahmen vom Mieter grundsätzlich zu dulden. In

dem vom LG Berlin zu entscheidenden Fall war dem Mieter gerichtlich zur Duldung von Modernisierungs- und Instandhaltungsmaßnahmen in dem von ihm gemieteten Reihenhaushaus verurteilt und verpflichtet worden, Handwerkern den Zutritt jeweils nach entsprechender rechtzeitiger Ankündigung zu bestimmten Zeiten zu gewähren. Der Aufforderung des Vermieters, für Baufreiheit zu sorgen und das Haus zu räumen, ist der Mieter nicht nachgekommen mit der Begründung, er sei nur zur Duldung und Gewährung des Zutritts, nicht aber zur vorübergehenden Räumung verurteilt worden.

Das LG Berlin wies in seiner Entscheidung darauf hin, dass der gesetzliche Begriff der „Duldung“ kein aktives Handeln des Mieters erfasst, sondern sich auf ein passives Zulassen der Maßnahmen und der Gewährung von Zutritt beschränkt. Ein zur Duldung von Erhaltungs- und Modernisierungsmaßnahmen verpflichteter Mieter muss das Mietobjekt während der Bauarbeiten nicht auf bloßes Verlangen des Vermieters räumen.

Dies kommt nur in bestimmten Ausnahmefällen in Betracht deren Voraussetzungen vorliegend nicht gegeben sind. Der Aufforderung des Vermieters das Haus zu räumen fehlt daher die rechtliche Grundlage. Vielmehr sei der Vermieter nach dem Rücksichtnahmegebot (§ 241 Abs. 2 BGB) seinerseits verpflichtet gewesen, bei Planung und Durchführung der Maßnahmen auf den betroffenen Mieter insbesondere dessen Gesundheit und Alter (85 Jahre) Rücksicht zu nehmen. Diese Rücksichtnahmepflicht bei Planung und Ausführung von Baumaßnahmen besteht unabhängig davon, ob der Mieter fristgerecht einen Härteeinwand erhoben hat (§ 555d Abs. 2 BGB) (LG Berlin II, Urteil v. 22.10.2024, 65 S 139/24, GE 2025, S. 591).

Mehr Urteile auf den nächsten Seiten.

HAUS + GRUND MÜNCHEN

Interessante Urteile für Mieter und Eigentümer (8)



Veröffentlichung ungenehmigter Fotos - Schadensersatzanspruch des Mieters?

Ein immaterieller Schaden des Mieters wegen eines Verstoßes gegen die Datenschutzgrundverordnung aufgrund von Fotos der Wohnung, die ohne Einwilligung des Mieters aufgenommen und im Internet veröffentlicht wurden, liegt nach einem Urteil des LG Stuttgart erst dann vor, wenn über den Verstoß hinaus ein tatsächlicher, wenn auch nur kurzzeitiger Kontrollverlust des Mieters über seine personenbezogenen Daten eingetreten ist.

Fotografieren der Wohnung darf der Vermieter ohne Zustimmung des Mieters nur anfertigen, wenn dies zur Beseitigung von Schäden oder zur Beweissicherung erforderlich ist (Schmidt-Futterer § 535 Rn 186). Im Übrigen ist der Vermieter ohne Erlaubnis des Mieters nicht berechtigt, in der Wohnung zu fotografieren, um deren Zustand festzuhalten (so z.B. AG Düsseldorf, Urteil v. 24.06.1998, 25 C 4068/98, NZM 1998, S. 912).

Der Vermieter hat auch keinen Anspruch darauf, nach der Kündigung des Mietvertrags die noch bewohnte Wohnung zum Zwecke des Anfertigungs von Fotos zu betreten und zu besichtigen. Das Anfertigen von Lichtbildern der noch bewohnten Mieträume, die der Vermieter bzw. Makler dann einer unbestimmten Vielzahl unbekannter Dritter zugänglich machen will, stellt einen erheblichen Eingriff in die grundrechtlich geschützte Privatsphäre des Mieters dar, den dieser nicht hinnehmen muss (LG Frankenthal, Urteil v. 30.09.2009, 2 S 218/09, WuM 2012, S 141).

In dem vom LG Stuttgart entschiedenen Fall beabsichtigte die Vermieterin, ihre Wohnung zu verkaufen und vereinbarte mit ihren Mietern einen Besichtigungstermin, bei dem sie Fotos der Wohnung anfertigte, die auch private Einrichtungsgegenstände

der Mieter zeigten und veröffentlichte die Fotos im Rahmen einer Verkaufsanzeige im Internet. Die Mieter verlangten Entfernung der Fotos aus dem Internet und je 2.500 € Schadensersatz wegen Verletzung ihrer Persönlichkeitsrechte sowie Ersatz für vorgerichtliche Anwaltskosten. Die Klage hatte nur zu einem geringen Teil Erfolg.

Die Vermieterin hat zwar gegen Art. 6 Abs. 1 DSGVO verstoßen, weil die Veröffentlichung der Fotos ohne Einwilligung der Mieter erfolgte. Dadurch ist den Mietern ein ideeller Schaden entstanden, den das Gericht allerdings auf lediglich 100 € schätzte. Allein ein Verstoß gegen die Datenschutzgrundverordnung ist nach der Rechtsprechung des Europäischen Gerichtshofs nicht ausreichend, um einen Anspruch auf Schadensersatz zu begründen. Dazu müsste ein zusätzlicher konkreter Schaden entstanden sein. Ein solcher Schaden kann auch in einem – wenn auch nur vorübergehendem – Kontrollverlust über persönliche Daten liegen, ohne dass es zusätzlicher negativer Auswirkungen bedarf.

Im vorliegenden Fall lag der immaterielle Schaden darin, dass die Mieter durch die Veröffentlichung der Fotos ohne ihre Zustimmung die Kontrolle über ihre personenbezogenen Daten zumindest kurzzeitig verloren haben. Weitere Auswirkungen darüber hinaus waren nicht erkennbar. Daher hielt das Gericht eine Entschädigung von je 100 € für angemessen, aber auch ausreichend.

Zwar waren die Bilder im Internet zugänglich, konnten jedoch nur von einem begrenzten Personenkreis als Aufnahmen der Wohnung der Mieter erkannt werden. Ein Anspruch auf Schadensersatz gem. § 823 Abs. 1 BGB (unerlaubte Handlung) besteht nicht, da die Schwelle für eine Persönlichkeitsverletzung, die eine Entschädigung rechtfertigen würde, nicht erreicht wurde. Ob ein solcher schwerwiegender Eingriff vorliegt, muss immer im Einzelfall entschieden werden. Vorliegend

HAUS + GRUND MÜNCHEN

Interessante Urteile für Mieter und Eigentümer (9)



hat das Gericht keinen ausreichenden Anlass hierfür gesehen (LG Stuttgart, Urteil v. 24.03.2025, 4 S 159/24, GE 2025, S. 590).

Balkonkraftwerk - Gestattung nur bei Nachweis von Versicherung

Die Gestattung der Anbringung eines außen an der Balkonbrüstung befestigten Balkonkraftwerks ist dem Vermieter nach einem neuen Urteil des AG Köln nur bei Absicherung durch eine Versicherung und einer Sicherheitsleistung zumutbar.

Bauliche Veränderungen der Mietsache bedürfen grundsätzlich der ausdrücklichen Erlaubnis des Vermieters. Einen grundsätzlichen Anspruch auf Erteilung der Erlaubnis hat ein Mieter nur bei den im Gesetz aufgezählten privilegierten Maßnahmen.

Nach der Neufassung des § 554 BGB kann der Mieter die Erlaubnis verlangen für Veränderungen zugunsten von Menschen mit Behinderungen z.B. für den Bau einer Rampe; ferner zu Maßnahmen, die dem Laden elektrisch betriebener Fahrzeuge dienen (z.B. Stromanschluss in der Tiefgarage; Wallbox) sowie zu Maßnahmen, die dem Einbruchschutz dienen (z.B. Nachrüstung von Türen oder Fenstern mit sog. Pilzkopfbeschlägen, absperzbaren Griffen, einbruchshemmenden Glas u. Ä. Ferner zu Maßnahmen, die der Stromerzeugung durch Steckersolarargeräte („Balkonkraftwerke“) dienen.

In dem vom AG Köln entschiedenen Fall hatte die Mieterin an der Außenseite des Balkons ein Balkonkraftwerk (2 Solarpanele) angebracht, ohne vorher eine Zustimmung der Vermieterin einzuholen. Deshalb verlangte die Vermieterin Entfernung der Solaranlage mit der Begründung, dass kein Anspruch auf

Genehmigung der Anbringung bestehe. Zumindest sei die fachgerechte Installation darzulegen und nachzuweisen, was nicht geschehen sei. Auch sei ihr diese Anlage nur zumutbar bei Sicherheitsleistung und Nachweis einer Versicherung durch die Mieterin.

Das AG Köln verurteilte die Mieterin zur Beseitigung der Solaranlage. Zwar besteht nach dem neuen § 554 Abs. 1 S. 1 BGB, der seit dem 17.10.2024 gilt, grundsätzlich ein Anspruch des Mieters auf Erteilung der Erlaubnis zur Montage von Steckersolarargeräten. Dies gilt jedoch nicht, wenn dem Vermieter dies nach Abwägung aller Umstände des Einzelfalles nicht zugemutet werden kann. Letzteres sei vorliegend der Fall. Die Solarpanele sind außen deutlich sichtbar an der Balkonbrüstung angebracht, sodass wegen des damit verbundenen hohen Schadenrisikos bei Unwetter der Vermieterin die Genehmigung der Anbringung nur bei entsprechender Absicherung durch eine Versicherung und einer Sicherheitsleistung zumutbar ist. Nur so können Haftungsrisiken durch Verletzung Dritter, Schäden am Haus oder Gegenständen Dritter ausreichend abgesichert werden. Dies hat die Mieterin jedoch nicht konkret angeboten.

Gegenüber diesem nicht abgesicherten Haftungsrisiko muss der Anspruch der Mieterin auch unter Berücksichtigung von Umweltschutzgedanken und Energiekosten zurücktreten. Dies gilt umso mehr, als die Mieterin noch nicht einmal die fachgerechte Anbringung und die technischen Einzelheiten der Solaranlage einschließlich deren Anbringung auch nur annähernd konkret vorgetragen hat. Auch insofern ist der Vermieterin ohne nähere Kenntnis der fachgerechten Anbringung und technischen Ausstattung im Hinblick auf mögliche Gefahren und Risiken eine Genehmigung nicht zuzumuten (AG Köln, Urteil v. 13.12.2024, 208 C 460/23, ZMR 2025, S. 517).

Mehr Urteile auf den nächsten Seiten.

Interessante Urteile für Mieter und Eigentümer (10)



Mieterhöhung wegen energetischer Sanierung - Tatsächlicher Energieverbrauch nicht maßgeblich

Der Vermieter kann gem. § 555b Nr. 1 BGB wegen einer energetischen Modernisierung eine Mieterhöhung verlangen, wenn nach dem Abschluss der zu Modernisierungszwecken vorgenommenen Arbeiten zum Zeitpunkt der Abgabe der Mieterhöhungserklärung eine (allein) durch die erfolgte bauliche Veränderung hervorgerufene messbare und dauerhafte Einsparung von Endenergie zu erwarten ist. Dies hat das Gericht im Streitfall unter Berücksichtigung der baulichen Gegebenheiten - ggfs. mit sachverständiger Hilfe - zu beurteilen. Dabei kann auch auf anerkannte Pauschalwerte zurückgegriffen werden. Dies hat der BGH in einem aktuellen Urteil entschieden.

In dem der Entscheidung zugrundeliegenden Fall ließ die Eigentümerin eines Mehrfamilienhauses anstelle der in den Wohnungen vorhandenen Einzelöfen eine Gaszentralheizung einschließlich zentraler Warmwasseraufbereitung einbauen und verlangte anschließend eine darauf gestützte Mieterhöhung. Den Einwand der Mieterin, die Vermieterin habe nicht nachgewiesen, dass durch die Maßnahme tatsächlich Endenergie eingespart werde, ließ der BGH nicht gelten.

Hierfür ist nämlich nicht ein Vergleich der Energieverbräuche vor und nach der Maßnahme entscheidend. Bei der Beurteilung, ob eine Maßnahme zu einer nachhaltigen Einsparung von Endenergie führt, kommt es nicht darauf an, ob der tatsächliche Energieverbrauch in den Jahren nach der Maßnahme sinkt. Der tatsächliche Energieverbrauch hängt von vielen Faktoren ab u.a. von Witterung und Nutzerverhalten, so dass der Vermieter nur schwer absehen könnte, ob er die Kosten einer Maßnahme durch eine Mieterhöhung

zumindest teilweise auf den Mieter umlegen kann. Maßgeblich und entscheidend ist vielmehr, ob die bauliche Veränderung zum Zeitpunkt der Mieterhöhung eine messbare und dauerhafte Einsparung von Endenergie erwarten lässt.

Eine solche Prognose kann auf gutachterlichen Einschätzungen oder anerkannten Pauschalwerten basieren. Anerkannte Pauschalwerte finden sich etwa in der Bekanntmachung der Regeln zur Datenaufnahme und Datenverwendung im Wohnungsbau vom 08.10.2020 (BANZ AT 04.12.2020 B1; BGH, Urteil v. 26.03.2025, VIII ZR 283/23, NZM 2025, S. 521).

Tod des Vermieters - Mieter kann keinen Erbschein verlangen

Beim Tod des Vermieters ist der Erbe nicht verpflichtet, sein Erbrecht durch einen Erbschein nachzuweisen. Er hat auch die Möglichkeit, diesen Nachweis in anderer Form zu erbringen. Dies hat das LG Essen entschieden.

Beim Tod des Vermieters wird das Mietverhältnis mit dem bzw. den Erben fortgesetzt. Der oder die Erben übernehmen als Gesamtrechtsnachfolger alle Rechte des Erblassers aus dem Mietvertrag; sie treten aber auch in alle Pflichten ein, die der Mietvertrag dem Vermieter auferlegt. Ein Rechtsanspruch der Erben auf den Abschluss eines neuen Mietvertrags besteht daher nicht. Ferner haben weder die Erben des Vermieters noch der Mieter ein Recht zur außerordentlichen Kündigung.

In einem vor dem LG Essen zwischen dem Rechtsnachfolger des Vermieters und den Mietern geführten Räumungsrechtsstreit wies das Gericht darauf hin, dass Mieter beim Tod des Vermieters zur

Interessante Urteile für Mieter und Eigentümer (11)



Hinterlegung der Miete z.B. beim Amtsgericht berechtigt sind, wenn ihnen der neue Vermieter nicht bekannt ist.

Der Erbe ist jedoch nicht verpflichtet, sein Erbrecht durch einen Erbschein nachzuweisen. Er hat auch die Möglichkeit diesen Nachweis in anderer Form zu erbringen. Legt der Erbe (neuer Vermieter) z.B. ein eröffnetes öffentliches Testament vor, ist dies i.d.R. als ausreichender Nachweis für die Rechtsnachfolge anzusehen.

Eine Hinterlegung der Miete seitens des Mieters wirkt dann nicht mehr schuldbefreiend. Allerdings ist eine Kündigung wegen Zahlungsverzugs treuwidrig, wenn der Mieter zwar wegen des vorgelegten Testaments nicht mehr hinterlegen durfte, er aber stets deutlich machte, dass die Zahlung zur Begleichung der Mieten verwendet werden und dem Berechtigten, dem neuen Vermieter zustehen soll; und er zudem den Verzicht auf eine Rückerstattung erklärt hat (LG Essen, Urteil v. 24.10.2024, 10 S 93/24, ZMR 2025, S. 604).

Härteklausel -

Ärztliches Fachgutachten nicht zwingend erforderlich

Der Mieter von Wohnraum ist bei einer Kündigung durch den Vermieter - abgesehen von wenigen Ausnahmefällen - in doppelter Hinsicht geschützt. Zum einen dadurch, dass der Vermieter grundsätzlich nur bei Vorliegen eines berechtigten Interesses an der Beendigung des Mietverhältnisses d.h. eines gesetzlichen Kündigungsgrundes z.B. Eigenbedarf kündigen kann; und zum anderen durch die Sozialklausel des § 574 BGB, wonach der Mieter selbst dann, wenn der Vermieter das berechtigte Interesse dargelegt und bewiesen hat, unter bestimmten Voraussetzungen die Fortsetzung des Mietverhältnisses verlangen kann.

Nach § 574 Abs. 1 BGB kann der Mieter der Kündigung eines Mietverhältnisses über Wohnraum durch den Vermieter widersprechen und die Fortsetzung des Mietverhältnisses verlangen, wenn die Beendigung des Mietverhältnisses für den Mieter, seine Familie oder einen Angehörigen seines Haushalts eine Härte bedeuten würde, die auch unter Würdigung der berechtigten Interessen des Vermieters nicht zu rechtfertigen ist (Härteklausel, § 574 Abs. 1 BGB). Dabei stellt nach der Rechtsprechung des BGH weder ein hohes Alter noch eine lange Mietdauer mit einer damit einhergehenden Verwurzelung im bisherigen Umfeld ohne weitere Feststellungen zu den sich hieraus ergebenden Folgen eines Wohnungswechsels grundsätzlich keine Härte dar.

Der Annahme, das hohe Lebensalter des Mieters gebiete auch unter Würdigung der berechtigten Interessen des Vermieters i.d.R. eine Fortsetzung des Mietverhältnisses, liegt eine unzulässige Kategorisierung der abzuwägenden Interessen der Mietparteien zugrunde (BGH, Urteile v. 03.02.2021, VIII ZR 68/19, WuM 2021, S. 257 und v. 15.03.2022, VIII ZR 81/20).

Auch bei hohem Alter und langer Mietdauer muss sich der Mieter um angemessenen Ersatzwohnraum bemühen. Erst wenn zu diesen Umständen Erkrankungen hinzukommen, aufgrund derer beim

Mieter im Fall des Herauslöses aus seiner näheren Umgebung eine Verschlechterung seines gesundheitlichen Zustands zu erwarten ist, kann dies in der Gesamtschau zu einer Härte führen (BGH, Urteil v. 22.05.2019, VIII ZR 180/18, WuM 2019, S. 386). Dem Mieter obliegt es, die konkreten Umstände darzulegen und zu beweisen.

In einem neuen Urteil hat der BGH zu den Anforderungen an die Darlegungs- und Beweislast des Mieters Stellung genommen. In dem zu entscheidenden Fall hat der Mieter der Kündigung des Vermieters wegen Eigenbedarfs unter Vorlage einer „Stellungnahme über Psychiatrie“ seines - sich als Psychoanalytiker bezeichnenden - Be-handlers widersprochen. Dieser bescheinigte dem Mieter eine akute Depression und emotionale Instabilität, verbunden mit Existenzängsten, die ihn zeitweise arbeitsunfähig machten. Ein Umzug führe mit hoher Wahrscheinlichkeit zu einer deutlichen Verschlechterung des Krankheitsbildes.

Die Vorinstanzen Amtsgericht und Landgericht bestätigten den vorgetragenen Eigenbedarf des Vermieters. Den dagegen erhobenen Härteeinwand des Mieters aus gesundheitlichen Gründen lehnten die Vorinstanzen ab, weil der Mieter kein fachärztliches Attest, sondern lediglich die Stellungnahme eines „Psychoanalytikers“ eingereicht hat.

Der BGH widersprach dieser Auffassung: Der erforderliche hinreichend substantiierte Sachvortrag des Mieters zu einer gesundheitlichen Härte kann insbesondere - muss aber nicht stets - durch Vorlage eines fachärztlichen Attests untermauert werden. Zwar gewährleistet das Attest eines Facharztes eine fachliche Qualifikation der Diagnose in besonderer Weise, jedoch kann die hinreichende Substanziierung des Vortrags des Mieters nicht generell von der Vorlage eines solchen Attestes abhängig gemacht werden. Eine vom Mieter vorgelegte Stellungnahme kann daher nicht schon allein deshalb zurückgewiesen werden, weil sie nicht von einem Facharzt stammt. Entscheidend sind die konkreten Umstände insbesondere der konkrete Inhalt des vom Mieter vorgelegten Attests (BGH, Urteil v. 16.04.2025, VIII ZR 270/22, GE 2025, S. 540).