

HAUS + GRUND MÜNCHEN



Interessante Urteile für Mieter und Eigentümer (1)



Eigenbedarf -

Auch selbst verursachter Bedarf berechtigt zur Kündigung

Der Eigentümer ist im Rahmen seiner Verfügungsbefugnis nicht nur zum Verkauf, zur Eigennutzung und zur Vermietung berechtigt, sondern auch zur Umgestaltung nach seinen Wünschen. Daher hindert auch die Herbeiführung eines Eigenbedarfsgrundes durch einen der Lebensplanung entsprechenden Umbau von Wohnraum die Kündigung auch dann nicht, wenn sich der Eigenbedarf als Folge einer unerwarteten Fehlplanung einstellt. Dem Vermieter kann daher nicht entgegengehalten werden, dass er den jetzigen Eigenbedarf durch seinen vorherigen Umbau selbst verursacht hat (so bereits Bundesverfassungsgericht, Beschluss v. 17.07.1992, 1 BvR 179/92, WuM 1993, S 231). Dementsprechend ist das Nutzungsinteresse des Eigentümers auch dann zu respektieren, wenn er den Bedarfsgrund willentlich herbeigeführt bzw. selbst verursacht hat.

In dem einem neuen Urteil des BGH zugrunde liegenden Fall wollte der Eigentümer seine von ihm selbst bewohnte Wohnung im 4. OG eines Mehrfamilienhauses mit dem bislang unausgebauten Dachgeschoss zu einer Wohnung verbinden und danach veräußern. Für die Dauer der Umbauarbeiten plante er, in die unmittelbar darunterliegende, ähnlich große und geschnittene vermietete Wohnung einzuziehen und kündigte wegen Eigenbedarfs.

Das Amtsgericht hielt die Kündigung für wirksam; das Landgericht dagegen für rechtsmissbräuchlich. Die Revision des Vermieters zum BGH war erfolgreich. Der BGH bestätigte seine Rechtsprechung, wonach eine Eigenbedarfskündigung nicht voraussetzt, dass der Vermieter auf die Nutzung angewiesen ist. Die Mietgerichte dürfen nur überprüfen, ob der Nutzungswunsch ernsthaft verfolgt wird und von vernünftigen und nachvollziehbaren Gründen getragen ist. Dies

war bei vorliegendem Sachverhalt der Fall. Das Nutzungsinteresse des Eigentümers ist auch dann zu respektieren, wenn er den Bedarfsgrund willentlich herbeigeführt bzw. selbst verursacht hat (BGH, Urteil v. 24.09.2025, VIII ZR 289/23, WuM 2025, S. 699).

Fristlose Kündigung wegen Wahlparty?

Eine nicht genehmigte Wahlparty im Umkreis von Mieträumen einer politischen Partei berechtigt nach einem neuen Urteil des LG Berlin II nicht ohne Abmahnung zur fristlosen Kündigung, auch wenn die Partei als rechtsextrem gilt und die Veranstaltung von gewaltbereiten Gegendemonstranten begleitet wurde. Der Vermieter kann das Mietverhältnis gemäß § 543 Abs. 1 BGB aus wichtigem Grund außerordentlich und fristlos kündigen, wenn ihm unter Berücksichtigung aller Umstände des Einzelfalls eine Fortsetzung des Mietverhältnisses nicht zugemutet werden kann.

In dem vom LG Berlin II entschiedenen Fall über eine ungenehmigte Wahlparty der AfD im Umkreis der von ihr gemieteten Räume, teilte die Vermieterin der Mieterin bereits bei Abschluss des Mietvertrages mit, dass politische Äußerungen z.B. in Form von Plakaten, Fahnen oder Flaggen wie auch bei den anderen Mietern untersagt sind. Trotzdem veranstaltete die Partei nach ihrem erfolgreichen Abschneiden bei der letzten Bundestagswahl im Hof des Hauses eine Party mit mehreren 100 Teilnehmern, Pressevertretern und Gästen. Zeitgleich fand in Gebäudenähe eine Gegendemonstration mit gewaltbereiten Demonstranten statt, worüber auch internationale Medien berichteten. Daraufhin kündigte die Vermieterin fristlos, hilfsweise ordentlich unter anderem mit der Begründung, dass die Partei nach der Einschätzung des Bundesamts für Verfassungsschutz als verfassungsfeindlich anzusehen sei. Das

HAUS + GRUND MÜNCHEN



Interessante Urteile für Mieter und Eigentümer (2)



LG Berlin hielt die ordentliche Kündigung wegen des auf bestimmte Zeit abgeschlossenen Mietverhältnisses für unwirksam; ebenso die fristlose Kündigung, da hierfür eine Abmahnung erforderlich gewesen wäre. Die fristlose Kündigung war nach Auffassung des Gerichts auch nicht aus besonderen Gründen ohne Abmahnung nach § 543 BGB gerechtfertigt. Dabei hielt sich das Gericht auch nicht an die Einstufung der Partei als verfassungsfeindlich durch das Bundesamt für Verfassungsschutz gebunden, da das Bundesamt für Verfassungsschutz keine neutrale und unabhängige Stelle sei. Ob das Vorgehen der Behörde auf einer sachwidrigen politischen Motivation beruhe, sei in der verwaltungsgerichtlichen Rechtsprechung bislang „nur mit unzureichender Tiefe“ geprüft worden wie z.B. vom OVG Münster (Urteil v. 13.05.2024, 5 A 1218/22). Insofern liegt nach Auffassung des Gerichts die Gefahr eines demokratiefeindlichen Missbrauchs zur Bekämpfung einer politisch missliebigen Oppositionspartei auf der Hand (LG Berlin II, Urteil v. 26.09.2025, 3 O 151/25, GE 2025, S. 1100).

Eigenbedarf – Darf es für Sammler ein bisschen mehr sein?

Die Mietgerichte haben zu respektieren, wenn ein Sammler z.B. von Kunstgegenständen diese nicht mehr im Keller oder Speicher, sondern künftig in seiner Wohnung aufbewahren will und dafür zusätzliche Wohnflächen benötigt. Dies hat das LG Köln entschieden.

Der Vermieter kann eine Wohnung wegen Eigenbedarf kündigen, wenn er die Räume für sich oder seine Familien- oder Haushaltsangehörigen benötigt. Ein „Benötigen“ der vermieteten Räume ist gegeben, wenn der Vermieter vernünftige und nachvollziehbare Gründe für die Inanspruchnahme der Wohnräume hat. Dabei müssen die Mietgerichte grundsätzlich respektieren, welchen Wohnbedarf der

Vermieter für sich oder seine Angehörigen als angemessen ansieht. Die Gerichte sind daher nicht berechtigt, ihre Vorstellungen von angemessenem Wohnen verbindlich an die Stelle der Lebensplanung des Vermieters oder seiner Angehörigen zu setzen (so bereits BGH, Urteil v. 04.03.2015, VIII ZR 166/14 unter Hinweis auf die ständige Rechtsprechung des Bundesverfassungsgerichts). So hat das Bundesverfassungsgericht bereits im Jahre 1994 als vernünftig und nachvollziehbar anerkannt, wenn ein Eigentümer zusätzliche Flächen für die Unterbringung einer Sammlung benötigt. Die Mietgerichte dürfen dem Vermieter - so das Bundesverfassungsgericht - nicht vorschreiben, dass er seine bereits vorhandene Puppensammlung statt in der Wohnung aufzustellen außerhalb dieser Wohnung in Kisten verpackt lagern muss (Bundesverfassungsgericht, Beschluss v. 31.01.1994, 1 BvR 1465/93, NJW 1994, S 994). In dem vom LG Köln entschiedenen Fall beanspruchte der Vermieter als Einzelperson eine 200 m² große 6,5-Zimmerwohnung, weil er dort auch seine umfangreiche Sammlung von künstlerischen Arbeiten, Projektoren und anderen Dingen unterbringen wollte. Grundsätzlich in Ordnung - befand das LG Köln unter Hinweis auf die Rechtsprechung des BGH und des Bundesverfassungsgerichts. Trotzdem ließ das Gericht den Eigenbedarfswunsch scheitern und wies die Klage ab, weil der Vermieter eine Verwendung nur für 5 der 6,5 Zimmer vorgetragen hat (als Esszimmer, Wohnzimmer, Atelier, Archiv/Materialraum, Dokumentation/Grafikschrank) und somit 1,5 Zimmer, d.h. mehr als ein Fünftel der zu Aufenthaltszwecken dienenden Zimmer leer stehen würden. Fazit: Gerade bei Inanspruchnahme überdurchschnittlich großer Wohnflächen sollte der Vermieter bereits im Kündigungsschreiben detailliert das Benötigen der gesamten Räumlichkeiten ausführlich begründen (LG Köln, Urteil v. 10.07.2025, 1 S 141/24).

Mehr Urteile auf der nächsten Seite



Interessante Urteile für Mieter und Eigentümer (3)



Fristlose Kündigung bei Unterbringung von Flüchtlingen in Hotel?

Überlässt ein Hotelpächter zur vorübergehenden Unterbringung von Flüchtlingen nicht das gesamte Hotel gegen Entgelt, sondern durch gesonderte Mietverträge für bestimmte Zeiträume lediglich jeweils eine bestimmte Anzahl von Zimmern, stellt dies nach einem neuen Urteil des OLG Frankfurt/M. keine erhebliche Pflichtverletzung durch unbefugte Überlassung des Gebrauchs der Pachtsache an einen Dritten dar. Der Vermieter kann das Mietverhältnis außerordentlich und fristlos kündigen, wenn der Mieter die Räume entgegen den vertraglichen Vereinbarungen nutzt (§ 543 Abs. 2 Nr. 2 BGB). Dies gilt sowohl für Wohnräume als auch für Geschäftsräume. Ist z.B. bei einem Mietvertrag über gewerbliche Räume als Mietzweck der „Betrieb eines Spielwaren- und Babyartikelfachmarktes sowie Kinderkleidung“ vereinbart, so stellt die Lagerung und/oder der Verkauf von Silvesterfeuerwerksprodukten einen vertragswidrigen Gebrauch dar, wenn es sich bei diesen Produkten aufgrund ihrer Gefährlichkeit nicht mehr um Spielwaren im weiteren Sinn handelt (so bereits KG Berlin, Urteil v. 06.06.2011, 8 U 9/11, GE 2011, S. 1083). Gleiches gilt, wenn Räume zum Betrieb einer orthopädischen Praxis vermietet sind. Betreibt der Mieter darin ohne Zustimmung des Vermieters zusätzlich eine allgemeinmedizinische Praxis, stellt dies einen vertragswidrigen Gebrauch dar, der den Vermieter nach Abmahnung zur fristlosen Kündigung des Mietverhältnisses berechtigt (so bereits KG Berlin, Beschluss v. 22.11.2010, 8 U 87/10, ZMR 2011, S. 43). Gleiches gilt für ein Gewerbemietobjekt, das zum Zweck des Betriebs eines „Hotels“ vermietet wurde. Dieses darf nicht ohne klare Zustimmung des Vermieters ausschließlich als Unterkunft für unbegleitete, minderjährige Asylsuchende genutzt

werden. Wird eine derartige Nutzung trotz Abmahnung fortgesetzt, kann der Vermieter aus wichtigem Grund kündigen (so bereits LG Darmstadt, Urteil v. 14.10.2016, 1 O 222/16, ZMR 2017, S. 44). In dem vom OLG Frankfurt/M. entschiedenen Fall hatte der Pächter eines Hotels mehrere Zimmer des Hotels in unterschiedlichen Zeiträumen an das Jugendamt der Stadt zur Unterbringung unbegleiteter minderjähriger Flüchtlinge vermietet. Daraufhin kündigte der Verpächter das Pachtverhältnis nach Abmahnung außerordentlich und fristlos wegen der aus seiner Sicht vertragswidrigen Unterbringung der Flüchtlinge. Das OLG Frankfurt/M. entschied, dass es keine erhebliche Pflichtverletzung des Pächters durch unbefugte Überlassung des Gebrauchs der Pachtsache darstellt, wenn der Pächter zur vorübergehenden Unterbringung von Flüchtlingen nicht das gesamte Hotel gegen Entgelt, sondern durch gesonderte Mietverträge für bestimmte Zeiträume lediglich jeweils eine bestimmte Anzahl von Zimmern überlässt. Das Gericht wies allerdings darauf hin, dass die Grenze zur unzulässigen Gebrauchsüberlassung überschritten ist, wenn der Mieter das Hotel gleichsam zu einem Flüchtlingsheim umgestaltet (so bereits BGH, Urteil v. 27.10.2017, V ZR 193/16, ZMR 2018, S. 238). Unbeschadet dessen sind nach Auffassung des Gerichts die Aufenthaltsdauer der Gäste, der Zweck des Aufenthalts und die Motive, aus denen Hotelzimmer gemietet werden kein entscheidendes Kriterium für die Bewertung als Hotelbetrieb, solange die Zimmer in üblicher Weise genutzt werden. Daher kommt wegen der zeitweiligen Vermietung an eine Stadt zum Zwecke der Unterbringung von Flüchtlingen auch eine Kündigung aus wichtigem Grund im Hinblick auf die Überschreitung des Vertragszwecks nicht in Betracht (OLG Frankfurt/M., Urteil v. 21.02.2025, 2 U 63/24, ZMR 2025, S. 864).



Interessante Urteile für Mieter und Eigentümer (4)



Schimmel - Keine Haftung des Vermieters bei unterbliebener Anzeige

Beim Auftreten von Schimmel in der Mietwohnung gilt nach der Rechtsprechung folgende Beweislastverteilung: Zunächst muss der Vermieter beweisen, dass die Schadensursache in dem der unmittelbaren Einflussnahme Herrschaft und Obhut des Mieters unterliegenden Bereich gesetzt worden ist. Dazu muss der Vermieter die Möglichkeit einer aus seinem Verantwortungs- und Pflichtenkreis oder demjenigen eines anderen Mieters desselben Hauses herrührende Schadensursache ausräumen. Dies bedeutet, dass dem Vermieter die volle Beweislast dafür obliegt, dass die Feuchtigkeiterscheinungen nicht aufgrund von außen eindringender oder im Mauerwerk aufsteigender Feuchtigkeit verursacht wurden. Ferner muss der Vermieter - allerdings nur bezogen auf den Stand der Technik zur Bauzeit des Gebäudes - darlegen und nachweisen, dass das Gebäude frei von wärmetechnischen Baumängeln ist. Dies gilt insbesondere dann, wenn an dem Gebäude nachträglich Änderungen vorgenommen wurden, z.B. besonders dicht schließende isolierverglaste Fenster eingebaut worden sind. Hat der Vermieter diesen Beweis geführt, obliegt es dem Mieter, sich hinsichtlich Verursachung und Verschulden zu entlasten. Dabei muss er beweisen, dass sein Wohnverhalten und das der weiteren Benutzer der Wohnung dem allgemein zumutbaren Normverhalten entspricht. Ein erster Anschein für die Verantwortlichkeit des Mieters ist gegeben, wenn in einer vormals mangelfreien Wohnung Feuchtigkeitsschäden erstmals auftreten, nachdem der betreffende Mieter die Wohnung

bezogen hat. Weiterhin spricht für eine Verursachung durch den Mieter, wenn der Heizenergieverbrauch der Wohnung deutlich unter dem Niveau vergleichbarer Wohnungen liegt. Dies kann anhand der Ableseprotokolle der Heizkostenverteiler festgestellt werden. In dem vom LG Berlin entschiedenen Fall hatte der Vermieter das Mietverhältnis wegen Zahlungsrückständen gekündigt. Die Mieterin widersprach der Kündigung mit der Begründung, sie sei zur Mietminderung und zur Zurückbehaltung der Miete wegen Schimmelbefalls in Bad, Küche und Schlafzimmer berechtigt. Ferner macht die Mieterin Schadensersatz und Schmerzensgeld aufgrund des Schimmelbefalls geltend. Der vom Gericht beauftragte Sachverständige stellte ein erhöhtes Aufkommen von Schimmelpilzsporen fest, die ihrer Gattung nach eine Gesundheitsgefahr indizieren und die in Innenräumen bei starken Anfeuchtungen wachsen. Somit liegt ein Mangel der Mietwohnung vor, da der Sachverständige nicht ausschließen konnte, dass die Entstehung der Feuchtigkeit baulich bedingt ist und es der Mieterin nach den Feststellungen des Sachverständigen praktisch unmöglich war, aufgrund der mangelhaften Dämmung bestimmte Bereiche der Wandoberflächen bei niedrigen Außentemperaturen über den Taupunkt hinaus zu erwärmen. Eine Haftung des Vermieters für durch Schimmelsporen verursachte Gesundheitsschäden und eine Verurteilung zur Zahlung von Schmerzensgeld wurde vom Gericht allerdings abgelehnt, da die Mieterin die nach § 536c Abs. 1 BGB gebotene Mangelanzeige unterlassen hat und der Vermieter deswegen nicht erkennen konnte, dass von der Wohnung womöglich eine Gefahr für die Mieterin ausgegangen ist (LG Berlin II, Urteil v. 26.09.2024, 64 S 143/23, GE 2025, S. 961).

Mehr Urteile auf der nächsten Seite

HAUS + GRUND MÜNCHEN



Interessante Urteile für Mieter und Eigentümer (5)



Keine Kündigung wegen Betrieb von Online-Shop

Ein berechtigtes Interesse des Vermieters an einer Kündigung wegen einer schuldhaften, nicht unerheblichen Pflichtverletzung des Mieters ist nach einem neuen Urteil des AG München nicht gegeben, wenn der Mieter in der Wohnung ohne Erlaubnis des Vermieters zwar ein Gewerbe (hier: Betrieb eines Online-Shops) ausübt, dieses jedoch nicht nach außen in Erscheinung tritt.

Nutzt ein Mieter die ausschließlich zu Wohnzwecken angemieteten Räume ohne Zustimmung des Vermieters zu anderen Zwecken, stellt dies zwar einen vertragswidrigen Gebrauch der Mietsache dar. Zur fristlosen Kündigung nach Abmahnung ist der Vermieter jedoch nur berechtigt, wenn seine Rechte dadurch in erheblichem Maße verletzt werden.

Dies ist der Fall, wenn die geschäftlichen (freiberuflichen oder gewerblichen) Aktivitäten des Mieters nach außen hin in Erscheinung treten und der Mieter keinen Anspruch auf Gestattung durch den Vermieter hat, so z.B. wenn der Mieter in der Garage der gemieteten Wohnung trotz entsprechender Abmahnung durch den Vermieter einen gewerblichen Ski-Service betreibt, den er in lokalen Anzeigenblättern und mit einem Werbebanner am Balkon der Wohnung bewirbt. Die daraus resultierenden Störungen u.a. durch den damit verbundenen Kundenverkehr mit Kraftfahrzeugen, mit denen Skier und Snowboards i.d.R. angeliefert und abgeholt werden, verletzen in erheblichem Maße die Rechte des Vermieters (so bereits AG München, Urteil v. 30.11.2017, 423 C 8953/17).

In dem vom AG München jetzt entschiedenen Fall hatte der Mieter in der gemieteten Wohnung einen Online-Shop betrieben. Der Vermieter stützte seine Abmahnung und die nachfolgende

Kündigung darauf, dass über die Wohnung auch die Anlieferung, Lagerung sowie das Fertigmachen der Waren zum Versand erfolgt. Das Gericht wies darauf hin, dass bei geschäftlichen Aktivitäten freiberuflicher oder gewerblicher Art, die nach außen in Erscheinung treten, eine Nutzung vorliegt, die der Vermieter einer Wohnung ohne entsprechende Vereinbarung grundsätzlich nicht dulden muss. Allerdings kann der Vermieter im Einzelfall nach Treu und Glauben verpflichtet sein, eine Erlaubnis zur teilgewerblichen Nutzung zu erteilen.

Dies wird insbesondere dann in Betracht kommen, wenn es sich nur um eine Tätigkeit ohne Mitarbeiter und ohne ins Gewicht fallenden Kundenverkehr handelt. Auch eine selbständige berufliche Tätigkeit kann im Einzelfall so organisiert sein oder einen so geringen Umfang haben, dass sie wie z.B. bei einem Rechtsanwalt oder Makler im Wesentlichen am Schreibtisch erledigt wird, in der Wohnung keine Mitarbeiter beschäftigt werden und keine weitergehenden Einwirkungen auf die Mietsache oder Mitmieter durch Kundenverkehr als bei einer üblichen Wohnnutzung entstehen. Die vom Vertragszweck gedeckte Nutzung zum Wohnen wird demnach nicht überschritten, wenn der Mieter mit einer geschäftlichen Tätigkeit nach außen nicht in Erscheinung tritt. Hat der Mieter als Geschäftsadresse für den von ihm betriebenen Shop für Kite-Boards und Kite-Foils ausweislich des Impressums seiner Firma seine Wohnanschrift benannt, kann die vom Vertragszweck genutzte Nutzung der Wohnung zum Wohnen zwar überschritten sein, wenn die Wohnanschrift als Sitz der Betriebsstätte genannt wird, in der Wohnung Kunden empfangen und dort Mitarbeiter beschäftigt werden. Maßgeblich sind jedoch die Umstände des Einzelfalles.

Den Beweis für die Behauptung, in die Wohnung würden Waren

HAUS + GRUND MÜNCHEN



Interessante Urteile für Mieter und Eigentümer (6)



angeliefert, darin gelagert, fertig gemacht und verschickt, konnte der dafür beweiselastete Vermieter nicht erbringen. Da aber die bloße Angabe der Wohnanschrift als Geschäftsadresse gegenüber Kunden auf einer Website allein nach Auffassung des Gerichts die Annahme einer Überschreitung der Grenze der Wohnnutzung allein nicht trägt, hat das Gericht die Kündigung des Vermieters für unwirksam erklärt und die Räumungsklage abgewiesen (AG München, Urteil v. 18.09.2025, 419 C 23314/24, WuM 2025, S. 679).

Betriebskostenabrechnung - Eingeschränkter Datenschutz

Eine Klage auf Zahlung von Nebenkosten ist nach einem neuen Urteil des AG Ettlingen als derzeit unbegründet abzuweisen, wenn der Vermieter auf das Verlangen des Mieters, die Belege - dazu gehören u.a. auch Rahmenverträge mit Versicherungen - vollständig vorzulegen, erklärt hat, hierzu aus Datenschutzgründen nicht in der Lage zu sein.

Zur Kontrolle der vom Vermieter erstellten Betriebskostenabrechnung kann der Mieter Einsicht in die der Betriebskostenabrechnung zugrunde liegenden Rechnungen und Belege verlangen. Das Einsichtsrecht ist nicht an die Darlegung eines besonderen Interesses gebunden.

Zu den vom Vermieter vorzulegenden Abrechnungsunterlagen gehören auch Verträge des Vermieters mit Dritten, soweit deren Heranziehung zur sachgerechten Überprüfung der Betriebskostenabrechnung und zur Vorbereitung etwaiger Einwendungen gegen die Abrechnung erforderlich ist (BGH, Beschluss v. 22.11.2011, VIII ZR 38/11, ZMR 2012, S. 542). Der Mieter hat z.B. zur Überprüfung der Betriebskostenabrechnung auch Anspruch

auf Einsichtnahme in die Verbrauchsdaten aller Nutzer, wenn er andernfalls nicht nachvollziehen kann, ob die Verteilung der Kosten auf die einzelnen Parteien des Hauses zutreffend vorgenommen worden ist. Die Überprüfbarkeit allein der mathematischen Richtigkeit des Verhältnisses des Gesamtverbrauchs zu seinem Eigenverbrauch ist nicht in jedem Fall ausreichend.

Die Einsichtnahme kann vom Vermieter nicht aus Datenschutzgründen verweigert werden, da der Mieter auch Daten anderer Mieter des Anwesens einsehen darf, wenn dies erforderlich ist, um die eigene Abrechnung nachvollziehbar überprüfen zu können z.B. um sich Klarheit zu verschaffen, ob bei einer verbrauchsabhängigen Abrechnung der Gesamtverbrauchswert mit der Summe der Daten der anderen Wohnungen übereinstimmt, ob deren Werte plausibel sind oder ob sonst Bedenken gegen die Richtigkeit der Kostenverteilung bestehen. (BGH, Urteil v. 07.02.2018, VIII ZR 189/17).

Diese Grundsätze gelten auch in dem vom AG Ettlingen entschiedenen Fall. Hier verweigerte der Vermieter aus Datenschutzgründen dem Mieter die von ihm verlangte Einsicht in den Rahmenvertrag mit der Wohngebäudeversicherung. Daraufhin lehnte der Mieter die Nachzahlung von Betriebskosten ab, die u.a. auf der überdurchschnittlich teuren Gebäudeversicherung beruhte. Das Gericht wies die Klage des Vermieters auf Nachzahlung von Betriebskosten als derzeit unbegründet ab. Der Vermieter könne sich nach Auffassung des Gerichts nicht auf den Datenschutz berufen. Belange des Datenschutzes der Vertragspartner treten insoweit zurück; notfalls muss sich der Vermieter mit Schwärzungen behelfen oder die Zustimmung betroffener Personen einholen (AG Ettlingen, Urteil v. 13.08.2025, 3 C 114/24, WuM 2025, S. 688).

Mehr Urteile auf der nächsten Seite

Interessante Urteile für Mieter und Eigentümer (7)



Eigenbedarf auch für „Opern-Wohnung“

Eigenbedarf kann auch für eine Nutzung der herausverlangten Wohnung als städtische Zweitwohnung geltend gemacht werden. Der Wunsch des Vermieters, in Zukunft am Kulturleben in Hamburg teilzunehmen und zugleich Familienkontakte zu intensivieren und dabei auch in seiner Wohnung in Hamburg zu nächtigen, muss von den Gerichten respektiert werden. Dies hat das LG Hamburg entschieden.

Der Vermieter kann wegen Eigenbedarfs kündigen, wenn er die Räume als Wohnung für sich oder seine Familien- oder Haushaltsangehörigen benötigt (§ 573 Abs. 2 Nr. 2 BGB). Dies gilt nach der Rechtsprechung des BGH auch dann, wenn der Vermieter die vermietete Wohnung lediglich als Zweitwohnung nutzen will. Zwar reicht allein der Wille des Vermieters in den eigenen Räumen zu wohnen und dort einen Familien- oder Haushaltsangehörigen wohnen zu lassen, für die Annahme von Eigenbedarf noch nicht aus. Es genügen jedoch vernünftige und nachvollziehbare Gründe für die Inanspruchnahme des Wohnraums. Dabei ist nach der Rechtsprechung des BGH weder dem Wortlaut noch dem Zweck der Vorschrift des § 573 Abs. 2 Nr. 2 BGB zu entnehmen, dass dem Vermieter ein Kündigungsrecht nur dann zustehen soll, wenn er oder eine begünstigte Person einen Mangel an Wohnraum hat oder der Vermieter sich in einer wohnbedarfstypischen Lage befindet. Eine weitere grundsätzliche Beschränkung der Eigenbedarfskündigung – etwa die Forderung nach der Begründung des Lebensmittelpunkts – lässt sich dieser Rechtsprechung ebenfalls nicht entnehmen. Dies gilt vor allem vor dem Hintergrund, dass der BGH selbst davon ausgegangen ist, dass auch ein zeitlich begrenzter Bedarf einer Wohnung die Voraussetzungen der Eigenbedarfskündigung erfüllen kann (so BGH, Urteil v. 20.10.2004, VIII ZR 246/03, NZM 2005, S. 143). Diese Rechtsprechung des BGH steht nach einem Beschluss des Bundesverfassungsgerichts im Einklang mit dessen bisheriger Rechtsprechung, die zu den Voraussetzungen der Eigenbedarfskündigung ergangen ist (Bundesverfassungsgericht, Beschluss v. 23.04.2014, 1 BvR 2851/13).

Danach ist höchstrichterlich geklärt, dass der Begriff des „Benötigens“ für eine Eigenbedarfskündigung ernsthafte, vernünftige und nachvollziehbare Gründe des Vermieters voraussetzt, die Wohnung künftig selbst oder durch nahe Angehörige zu nutzen. Diese Kriterien sind auch für die Beantwortung der Frage entscheidend, ob der Wunsch des Vermieters, die vermietete Wohnung künftig selbst als Zweitwohnung zu nutzen, eine Eigenbedarfskündigung rechtfertigt. Dabei kommt es maßgeblich auf die Würdigung der Umstände des Einzelfalls an. Hieraus ergibt sich allerdings gleichzeitig, dass eine zeitliche Ausfüllung des Tatbestandsmerkmals „Benötigen“ bei einer Zweitwohnung nicht möglich ist; eben, weil die erforderliche einzelfallbezogene tatrichterliche Würdigung allgemeinverbindliche Aussagen – etwa über eine konkrete „Mindestnutzungsdauer“ der Zweitwohnung nicht zulässt (BGH, Beschluss v. 22.08.2017, VIII ZR 19/17, GE 2017, S. 1465).

Dementsprechend kann ein Eigenbedarf jedenfalls dann angenommen werden, wenn aufgrund von Indizien und nach persönlicher Anhörung des Vermieters oder seiner Angehörigen diese die Absicht haben, sich regelmäßig und mehrfach im Jahr aus beruflichen oder anderen nachvollziehbaren Gründen in der Stadt aufzuhalten und nicht mehr auf eine Unterkunft im Hotel oder bei privaten Bekannten angewiesen sein möchten. Die Begründung des Lebensmittelpunkts in der Mietwohnung ist dabei nicht erforderlich (BGH, Beschluss v. 22.08.2017 a.a.O.). Somit kann die Zweitwohnung als Theater-, Oper-, Partywohnung oder auch für Besuche von Bundesliga-Heimspielen des „Lieblingsvereins“ genutzt werden (BGH, Beschluss v. 21.08.2018, VIII ZR 186/17, NZM 2018, S. 983).

In dem vom LG Hamburg entschiedenen Fall kündigten die Vermieter, damit die Wohnung von ihnen oder ihrer Familie nach Besuch von kulturellen Veranstaltungen als Schlafstätte genutzt werden kann. Ferner trugen die Vermieter vor, dass sie ihre Kinder in Hamburg ein- bis zweimal pro Woche besuchen und dann in der Wohnung übernachten wollen. Das Gericht sah darin einen hinreichenden, nachvollziehbaren und ernsthaften Grund für den geltend

gemachten Eigenbedarf und erachtete es auch nicht für notwendig, für eine nachvollziehbare Darlegung eines solchen Wunsches entsprechende Abonnements vorzulegen, weil es genauso plausibel erscheint, dass ein solches Abonnement erst später abgeschlossen wird – wenn feststeht, dass dieses auch hinreichend genutzt werden kann – oder überhaupt nur Einzelkarten erworben werden. Letztlich sah es das Gericht aufgrund der Aussage von Zeugen als erwiesen an, dass solche Besuche bereits in der Vergangenheit stattgefunden haben, weswegen es allein dadurch plausibel und nachvollziehbar ist, dass die Vermieter auch künftig das Interesse an solchen Besuchen haben (LG Hamburg, Urteil v. 10.06.2025, 311 S 4/25, Beck RS 2025, 28935).

Unpünktliche Mietzahlungen – Ein Verstoß nach Abmahnung ausreichend für Kündigung

Der Vermieter kann das Mietverhältnis gemäß § 543 Abs. 1 BGB aus wichtigem Grund fristlos kündigen, wenn ihm unter Berücksichtigung aller Umstände des Einzelfalls eine Fortsetzung des Mietverhältnisses nicht zugemutet werden kann. Eine Unzumutbarkeit für den Vermieter besteht nach ständiger Rechtsprechung insbesondere bei laufend unpünktlichen Mietzahlungen durch den Mieter. Da es sich insofern um eine Verletzung einer Pflicht aus dem Mietvertrag handelt, ist die Kündigung grundsätzlich erst nach einer erfolglosen Abmahnung zulässig (§ 543 Abs. 3 BGB). Ein Verschulden des Mieters an den unpünktlichen Zahlungen ist grundsätzlich nicht erforderlich. Ein wichtiger Grund für die fristlose Kündigung kann sich allein aus der in der unpünktlichen Zahlung liegenden objektiven Pflichtverletzung des Mieters und den für den Vermieter daraus folgenden negativen Auswirkungen ergeben. Eine verbindliche Regelung darüber, wie oft der Mieter zur Erfüllung des Tatbestandes des § 543 Abs. 1 BGB unpünktlich gezahlt haben muss, gibt es nicht. Die Unzumutbarkeit für den Vermieter muss aufgrund einer Gesamtwürdigung aller Umstände des Einzelfalles ermittelt werden. Hierbei spielt eine Rolle u.a. wie hoch die Rückstände waren, wie oft Verspätungen aufgetreten sind, wie lange der betroffene Zeitraum war; aber auch, ob der Vermieter in besonderem Maß auf den pünktlichen Erhalt der Miete angewiesen ist, z.B. weil er daraus seinen Lebensunterhalt bestreitet oder Kredite bedienen muss. Ferner kann es für den Vermieter einen unzumutbaren Verwaltungsaufwand bedeuten, wenn die Miete oder Teile davon jeweils zu unterschiedlichen Zeitpunkten eingehen. Zudem kann es eine Rolle spielen, ob das Mietverhältnis, abgesehen von den unpünktlichen Zahlungen, bisher störungsfrei verlaufen ist oder kurze Zeit vorher bereits eine berechtigte fristlose Kündigung ausgesprochen wurde, die erst durch Zahlung innerhalb der Schonfrist unwirksam geworden ist (so z.B. BGH, Urteil v. 29.06.2016, VIII ZR 173/15, WuM 2016, S. 491). Dementsprechend ist der Vermieter nach diversen Gerichtsentscheidungen – abhängig von den Umständen des Einzelfalles – bei 4 bis 7 unpünktlichen Mietzahlungen zur fristlosen Kündigung des Mietverhältnisses berechtigt.

In dem vom LG Paderborn entschiedenen Fall hatte der Vermieter den Mieter wegen unpünktlichen Mietzahlungen abgemahnt. Trotzdem zahlte der Mieter die danach fällige Miete wieder unpünktlich, worauf der Vermieter fristlos kündigte. Zu klären war die Frage, ob der Vermieter bereits nach einer unpünktlichen Zahlung nach Abmahnung zur fristlosen Kündigung berechtigt ist. Dies wurde vom LG Paderborn bejaht. Mit der Fortsetzung seiner unpünktlichen Zahlungsweise nach Abmahnung gibt der Mieter zu erkennen, dass er nicht bereit ist, seine zögerliche Zahlungsweise ernsthaft und auf Dauer abzustellen und das Vertrauen des Vermieters in eine pünktliche Zahlungsweise wiederherzustellen (so bereits BGH, Urteil v. 11.01.2006, VIII ZR 364/04, WuM 2006, S. 193). Allerdings muss – so das LG Paderborn zwischen der erforderlichen Abmahnung und der Kündigung ein ausreichender Zeitraum liegen, damit dem Mieter genügend Zeit zur Umstellung seines Zahlungsverhaltens verbleibt. Ein Zeitraum von wenigen Tagen zwischen dem Zugang der Abmahnung und dem nächsten Fälligkeitstermin ist zu knapp (LG Paderborn, Urteil v. 03.07.2024, 1 S 77/23, ZMR 2025, S. 208).