



Mietminderung - 50% bei Behalten eines Wohnungsschlüssels

Das Zurückbehalten eines Wohnungsschlüssels ohne Zustimmung und Kenntnis des Mieters stellt einen erheblichen Gebrauchsmangel dar, der eine Mietminderung von 50% rechtfertigt. Dies hat das AG Bielefeld in einem neuen Urteil entschieden.

Nach Abschluss des Mietvertrages und Übergabe der Wohnung an den Mieter muss der Vermieter dem Mieter sämtliche existierenden Wohnungsschlüssel aushändigen. Der Vermieter darf nur dann einen Schlüssel behalten, wenn sich der Mieter damit ausdrücklich einverstanden erklärt hat. Im Wohnungsübergabeprotokoll sollte daher nicht nur die Zahl der dem Mieter ausgehändigten Schlüssel dokumentiert werden; sondern auch das eventuelle Einverständnis des Mieters, dass der Vermieter einen Schlüssel z.B. für Notfälle behält.

In dem vom AG Bielefeld entschiedenen Fall hatte die Mieterin eine Dachgeschosswohnung gemietet und im Laufe des Mietverhältnisses festgestellt, dass die Vermieterin ohne ihr Wissen und Zustimmung einen Schlüssel behalten und bei ihrer Abwesenheit in regelmäßigen Abständen in der Wohnung „herumgeschnüffelt“ hat. Zum Beweis hat die Mieterin Videoaufzeichnungen einer Überwachungskamera vorgelegt, auf denen zu sehen war, wie die Vermieterin im Bademantel die Wohnung öffnete, sich umsieh und nach einiger Zeit wieder verschwand und die Tür abschloss.

Das Gericht entschied, dass das Zurückbehalten eines Wohnungsschlüssels ohne Kenntnis und Einverständnis des Mieters einen erheblichen Gebrauchsmangel der Mietwohnung darstellt, der eine Mietminderung von 50% rechtfertigt. Die latente Gefahr, dass ein Vermieter jederzeit wieder in die Wohnung eindringen kann, stellt eine schwerwiegende Beeinträchtigung der Privat- und Intimsphäre des Mieters dar. Den Einwand der Vermieterin, es habe sich um Notfälle gehandelt, ließ das Gericht mangels Vorlage von Beweisen nicht gelten (AG Bielefeld, Urteil v. 11.09.2025, 408 C 180/24).

Allgemeines Gleichbehandlungsgesetz - Auch Makler haftet bei Benachteiligung

Ziel des vor knapp 20 Jahren in Kraft getretenen Allgemeinen Gleichbehandlungsgesetzes (AGG) ist es, Benachteiligungen aus Gründen der Rasse oder wegen der ethnischen Herkunft, des Geschlechts, der Religion oder Weltanschauung, einer Behinderung, des Alters oder der sexuellen Identität zu verhindern oder zu beseitigen (§ 1 AGG). Praktische Bedeutung hat das AGG insbesondere im Arbeits- und Mietrecht.

Im Bereich der Wohnungsvermietung gilt das AGG nur dann nicht, wenn der Vermieter oder einer seiner Angehörigen Wohnraum auf demselben Grundstück nutzt (§ 19 Abs. 5 S. 2 AGG). Ferner findet das AGG keine Anwendung, wenn ein besonderes Nähe- oder Vertrauensverhältnis der Mietvertragsparteien oder ihrer Angehörigen begründet wird (§ 19 Abs. 5 S. 1 AGG). Liegen diese

Ausnahmetatbestände nicht vor, vermieter der Vermieter aber insgesamt nicht mehr als 50 Wohnungen, kommt das AGG nur eingeschränkt zur Anwendung d.h. der Vermieter muss nur die Diskriminierungstatbestände „Rasse“ und „ethnische Herkunft“ beachten (§ 19 Abs. 5 S. 3 AGG).

Verstöße gegen die Bestimmungen des AGG können insbesondere bereits bei der Auswahl der Bewerber für eine Wohnung eintreten. Vermieter sollten daher bereits bei Vermietungsangeboten vermeiden, den Kreis der Bewerber für die angebotene Wohnung zu beschränken. Das Benachteiligungsverbot bei der Vergabe von Wohnungen verbietet z.B. eine Ungleichbehandlung aufgrund ausländisch klingender Namen auch schon bei der Auswahl derjenigen Mietinteressenten, die zu einem Besichtigungstermin eingeladen werden. Ein sog. „Testing-Verfahren“, mit dem ein Vermieter daraufhin überprüft wird, ob er das Benachteiligungsverbot verletzt, indem ihm Bewerbungen von fiktiven Bewerbern übermittelt werden, die sich nur durch ein Kriterium unterscheiden, aufgrund dessen eine Benachteiligung vermutet wird (z.B. deutsch bzw. ausländisch klingende Namen), ist nach überwiegender Auffassung in der Rechtsprechung zulässig. Gelingt dem Mietinteressenten z.B. der Nachweis, mit seinem ausländisch klingenden Namen Absagen und mit einem deutsch klingenden fiktiven Namen Einladungen zur Besichtigung erhalten zu haben, liegen Indizien für die Vermutung einer unzulässigen Diskriminierung vor, was zur Umkehr der Beweislast nach § 22 AGG führt. Danach obliegt es dem Anbieter der Wohnung darzulegen, dass sachliche Gründe für die unterschiedliche Behandlung bestanden.

Kann der Wohnungsgeber dann diese Vermutung nicht widerlegen, kann das „Testing-Verfahren“ vor Gericht auch als Nachweis für die Benachteiligung verwendet werden (so z.B. bereits AG Hamburg, Urteil v. 03.02.2017, 811 b C 273/15, WuM 2017, S. 393).

In einer neuen Entscheidung hat der BGH jetzt bestätigt, dass das Benachteiligungsverbot schon im Stadium der Wohnungsvermittlung und auch für Makler gilt. In dem vom BGH entschiedenen Fall bewarb sich eine Wohnungssuchende mehrfach über ein Onlineportal um Besichtigungstermine für Mietwohnungen. Sämtliche Bewerbungen enthielten identische Angaben zu Einkommen, Berufstätigkeit und Haushaltsgröße. Sie unterschieden sich allein durch den verwendeten Namen. Unter ihrem pakistanischen Namen erhielt die Klägerin jeweils Absagen, während Bewerbungen unter den deutsch klingenden Namen „Schmidt“ und „Spieß“ zur Vereinbarung von Besichtigungsterminen führten. Entsprechende Vergleichsanfragen von Familienangehörigen und Bekannten mit pakistanisch klingenden Namen blieben ebenfalls erfolglos, während die Anfragen mit deutsch klingenden Namen stets zu einem Besichtigungstermin führten. Die Klägerin verlangte daraufhin eine Entschädigung wegen Benachteiligung aus ethnischen Gründen. Der BGH bejahte eine unmittelbare Benachteiligung wegen der ethnischen Herkunft (§ 3 Abs. 1, § 19 Abs. 2 AGG) und stellte klar, dass das Benachteiligungsverbot bereits im Stadium der Wohnungsvermittlung greift, da schon die Entscheidung über die



Interessante Urteile für Mieter und Eigentümer



Vergabe von Besichtigungsterminen Teil der Vertragsanbahnung ist und daher in den sachlichen Anwendungsbereich des AGG fällt. Die systematische Ungleichbehandlung identischer Bewerber allein anhand des Namens begründet hinreichende Indizien für eine Diskriminierung.

Überlässt der Vermieter die Entscheidungskompetenz einem Makler, haftet der Makler eigenständig nach § 21 AGG auf Unterlassung und Schadensersatz, da der Makler faktisch das „Nadelöhr“ beim Zugang zur angebotenen Wohnung ist (BGH, Urteil v. 29.01.2026, I ZR 129/25).

BGH - Kein Geschäft mit der Mietwohnung

Der Mieter darf mit der angemieteten Wohnung kein Geschäft machen. So kann vereinfacht ein neues Urteil des BGH zusammengefasst werden. Gemäß § 553 BGB hat der Mieter bei Vorliegen eines berechtigten Interesses einen Rechtsanspruch auf Erteilung zur Untervermietung eines Teils der Wohnung. Dabei kann auch der Wunsch des Mieters, seine Mietbelastung zu senken, grundsätzlich ein solches berechtigtes Interesse darstellen. Eine über die bloße Kostendeckung hinausgehende Gewinnerzielungsabsicht stellt dagegen kein berechtigtes Interesse dar. Ein Rechtsanspruch des Mieters auf Erteilung der Erlaubnis zur Untervermietung besteht in diesem Falle nicht.

In dem vom BGH entschiedenen Fall vermietete der Mieter ohne Zustimmung des Vermieters seine Wohnung vollständig an zwei Untermieter weiter. Während er an seinen Vermieter monatlich € 497 zahlte, kassierte der Mieter von seinen Untermietern insgesamt € 962 zuzüglich Betriebskosten. Nach Aufdeckung

dieses Sachverhalts mahnte die Vermieterin den Mieter wegen unerlaubter Untervermietung ab. Der Mieter lehnte eine Beendigung der Untervermietung ab mit der Begründung, die Untervermietung sei notwendig, um seine laufenden Kosten zu kompensieren. Daraufhin kündigte die Vermieterin fristlos sowie hilfsweise ordentlich. Das Amtsgericht wies die Räumungsklage der Vermieterin ab. Das Landgericht Berlin gab der Vermieterin recht. Der BGH bestätigte diese Entscheidung und wies darauf hin, dass der Mieter durch die unerlaubte, gewinnbringende Untervermietung seine Pflichten erheblich verletzt hat. Ein Anspruch auf Erteilung einer Untervermietungserlaubnis bestand nicht, weil es an einem berechtigten Interesse gefehlt hat. Zwar kann der Wunsch des Mieters seine Mietaufwendungen zu senken, grundsätzlich ein solches Interesse begründen; eine über die bloße Kostendeckung hinausgehende Gewinnerzielung ist vom Schutz des § 553 BGB jedoch nicht umfasst. Zur Begründung verwies der BGH auf die Entstehungsgeschichte des § 553 BGB. Bis zur Mietrechtsreform im Jahr 2001 konnte der Vermieter die Erlaubnis zur Untervermietung generell verweigern; dem Mieter stand lediglich ein Sonderkündigungsrecht zu. Erst mit der Einführung der aktuellen Fassung des § 553 BGB im Jahr 2001 wurde dem Mieter bei Vorliegen eines berechtigten Interesses ein Anspruch auf Untervermietung eingeräumt; jedoch ausschließlich zur Sicherung des Fortbestands des Mietverhältnisses (z.B. wenn ein Mitmieter ausgezogen ist); aber nicht zur wirtschaftlichen Verwertung der Wohnung, die ausschließlich dem Vermieter vorbehalten ist (BGH, Urteil v. 28.01.2026, VIII ZR 228/23).