



## Interessante Urteile für Mieter und Eigentümer (1)



### Modernisierung - 11 Stufen abwärts besser als 21 Stufen aufwärts?

Führt der Vermieter bauliche Maßnahmen durch, die den Gebrauchswert der Mietwohnung nachhaltig erhöhen (§ 555b Nr. 4 BGB) kann der Vermieter die jährliche Miete um 8% der anteilig für die Wohnung aufgewendeten Kosten erhöhen. Dazu zählen nach der Rechtsprechung z.B. die Umstellung von Einzelöfen auf Zentralheizung, der Anbau eines Balkons sowie der Einbau eines Lifts (so bereits LG München I, Urteil v. 09.07.1987, 14 S 7397/87, WuM 1989, S. 27).

In dem vom LG Berlin entschiedenen Fall verlangte die Mieterin vom Vermieter die Rückzahlung von Mieten, die sie aufgrund einer Modernisierungsmieterhöhung gezahlt hat. Begründet wurde dies von der Mieterin damit, dass ein Aufzug eingebaut wurde, der nur in den Zwischengeschossen des Anwesens hält. Daher muss die Mieterin zwar nicht wie bisher 21 Stufen nach oben zu ihrer im 1. Stock gelegenen Wohnung gehen; weil der Aufzug aber nur im Zwischengeschoss zwischen dem 1. und 2. Stock hält, muss sie deshalb bei Nutzung des Lifts 11 Stufen nach unten gehen.

Darin liege keine nachhaltige Gebrauchswertsteigerung ihrer Wohnung. Das LG Berlin wies in seiner Entscheidung zwar darauf hin, dass ein Gebrauchswertvorteil vorliegt, wenn die Wohnung mit dem Aufzug „besser, schneller oder barrierefrei“ zu erreichen sei; ließ die Klage aber letztlich am Fehlen der Barrierefreiheit scheitern. Eine Barrierefreiheit, z.B. um den Zugang zur Wohnung Personen mit Rollator, Rollstuhl oder Kinderwagen zu ermöglichen, sei nicht gegeben, da immer noch 11 Treppenstufen überwunden werden müssen. Ferner sei aufgrund von nicht vermeidbaren Wartezeiten auf den Lift nicht von einer Zeitersparnis auszugehen. Letztlich stelle das erleichterte Erreichen von Wohnungen in den oberen Etagen zu Besuchszwecken keinen hinreichend spürbaren Gebrauchsvorteil

speziell für die streitgegenständliche Wohnung dar (LG Berlin, Beschluss v. 06.11.2023, 64 S 123/22).

### Gebrauchsüberlassung - Besuch nur bis maximal 6 Wochen

Ein wichtiger Grund, der den Vermieter zur fristlosen Kündigung berechtigt, liegt u.a. vor, wenn der Mieter die Rechte des Vermieters dadurch in erheblichem Maße verletzt, dass er die Mietsache unbefugt einem Dritten überlässt und diese unbefugte Gebrauchsüberlassung trotz Abhilfefrist nicht beendet (§ 543 Abs. 3 S. 1 BGB). Dies ist z.B. der Fall, wenn der Mieter die Wohnung zeitweise an Touristen untervermietet. Dabei wird von Mieterseite häufig eingewendet, es handele sich lediglich um einen Besuch, der nicht erlaubnispflichtig ist. Eine Abgrenzung ist anhand der konkreten Umstände des Einzelfalles vorzunehmen. Für einen Besuch spricht, wenn der Mieter den Dritten aufgrund besonderer persönlicher Beziehungen aufnimmt und dieser sich in der Wohnung vorübergehend aufhält, ohne hierfür ein Entgelt zu entrichten. Gegen einen Besuch spricht u.a. die vollständige Überlassung aller Schlüssel. Die Definition als Besuch beinhaltet stets, dass die Wohnung auch von dem eigentlichen Bewohner genutzt wird. Durch die Überlassung sämtlicher Schlüssel begibt man sich jedoch gerade der Nutzungsmöglichkeit der Wohnung, was für eine Untervermietung spricht (LG München I, Beschluss v. 09.04.2018, 14 S 17192/17, ZMR 2018, S. 770). In dem vom LG Hamburg entschiedenen Fall hatte der Mieter die Wohnung unbefugt d.h. ohne Kenntnis und Zustimmung des Vermieters mehr als 2 Monate einem Dritten überlassen und diese unbefugte Gebrauchsüberlassung auch nach Abmahnung durch den Vermieter nicht beendet. Zwar trägt die Beweislast für das Vorliegen einer unerlaubten Gebrauchsüberlassung der Vermieter. Allerdings spricht nach Auffassung des LG Hamburg ab



## Interessante Urteile für Mieter und Eigentümer (2)



einem Aufenthalt von 4 bis 6 Wochen eine Vermutung dafür, dass die Aufnahme des Dritten in die Mietwohnung auf Dauer angelegt ist und es sich daher nicht mehr bloß um einen vorübergehenden Besuch, sondern um eine erlaubnispflichtige Gebrauchsüberlassung handelt, die der Zustimmung des Vermieters bedarf. Bei einer solchen unbefugten Gebrauchsüberlassung liegt regelmäßig auch die für die Kündigung des Mietverhältnisses notwendige Erheblichkeit der Beeinträchtigung der Vermieterrechte vor, weil der Vermieter ein erhebliches Interesse daran hat, zu wissen, wer das Mietobjekt tatsächlich nutzt. Zudem spricht für eine Erheblichkeit, wenn die unerlaubte Gebrauchsüberlassung trotz Abhilfefrist fortgesetzt und damit der Vermieterwillen missachtet wird (LG Hamburg, Urteil v. 03.11.2023, 311 S 25/24, ZMR 2024, S. 1034).

### Vorgetäuschter Eigenbedarf - Auskunftsansprüche des Mieters

Der Vermieter kann eine vermietete Wohnung wegen Eigenbedarfs kündigen, wenn er die Räume für sich oder seine Familien- oder Haushaltsangehörigen benötigt (§ 573 Abs. 2 Nr. 2 BGB). Kündigt der Vermieter wegen Eigenbedarfs, obwohl ihm bekannt ist, dass ein solcher nicht gegeben ist, kann strafrechtlich ein Betrug (§ 263 StGB) vorliegen. Ferner kann der gekündigte Mieter Schadensersatz wegen positiver Vertragsverletzung verlangen u.a. Ersatz aller mit dem Umzug im Zusammenhang stehenden Kosten, Ersatz von Anwalts- und Prozesskosten, ggfs. auch Aufwendungen des Mieters für Detektivkosten zum Zweck der Überprüfung bzw. Nachweis, ob der wegen Eigenbedarfs kündigende Vermieter tatsächlich die gekündigte Wohnung bezieht und diese bewohnt, Mehrkosten (Mietdifferenz) für die Anmietung einer vergleichbaren Wohnung, Kosten des Maklers für Anmietung einer Ersatzunterkunft. In dem vom LG Berlin

entschiedenen Fall bestand zwischen den Parteien ein Mietverhältnis über eine 3-Zimmer-Wohnung. Nachdem die Vermieter eine Eigenbedarfskündigung zum Zweck der Überlassung der Räume an ihre Tochter erklärt hatten, erlangten sie nach Abschluss eines von ihnen betriebenen Räumungsprozesses die Wohnung zurück. Die Tochter zog jedoch nicht in die Wohnung ein; stattdessen schlossen die Vermieter einen Mietvertrag mit anderen Mietinteressenten und übergaben die Wohnräume an diese Mieter. Nach Entdeckung der Tatsache, dass die Tochter nicht in die Wohnung eingezogen war, machte der Mieter ihm entstandene Umzugskosten als Schadensersatz geltend. Bereits geraume Zeit zuvor hatte der Mieter die Wiedereinräumung des Besitzes an den zu dieser Zeit noch nicht bewohnten Räumen verlangt. Um darzulegen, dass eine Wiedereinräumung des Besitzes nicht mehr möglich ist, legten die Vermieter im Prozess einen Mietvertrag mit dem neuen Mieter vor, in dem die Miethöhe geschwärzt war. Daraufhin machte der Mieter auch einen Anspruch auf Auskunft über die mit den neuen Mietern vereinbarte Miete geltend. Dazu hat das LG Berlin entschieden, dass dem gekündigten Mieter nach einer vorgetäuschten Eigenbedarfskündigung auch ein Anspruch auf Auskunft gegen den Vermieter darüber zusteht, welche Miete der Vermieter von dem neuen Mieter vereinbahmt, dem er die Wohnung entgegen der Darstellung in der Kündigung vermietet und überlassen hat. Dieser Anspruch ergibt sich aus dem Grundsatz von Treu und Glauben (§ 242 BGB). Das erforderliche Rechtsschutzinteresse für diesen Auskunftsanspruch ergibt sich aus dem möglichen Anspruch des früheren Mieters, einen vom Vermieter mit der Neuvermietung laufend erzielten Mehrerlös nach § 285 Abs. 1 BGB heraus zu verlangen (LG Berlin II, Urteil v. 28.02.2024, 66 S 178/22, WuM 2024, S. 671).

*Mehr Urteile auf den nächsten Seiten*

## Interessante Urteile für Mieter und Eigentümer (3)

---



### Haftung des Vermieters für mitvermietetes Inventar

Ein anfänglicher Mangel der Mietsache liegt nach einem Urteil des OLG Oldenburg bei einer voll ausgestatteten Ferienwohnung auch dann vor, wenn mitvermietetes Inventar einen Produktfehler hatte oder im Zeitpunkt des Vertragsschlusses derart abgenutzt war, dass es unzuverlässig und daher für einen gefahrlosen Gebrauch der Mietsache ungeeignet war.

Bei Mängeln der vermieteten Wohnung ist zu unterscheiden zwischen anfänglichen Mängeln d.h. solchen die bereits bei Vertragsabschluss vorgelegen haben und solchen, die erst im Laufe der Mietzeit eingetreten sind. Für anfängliche Mängel gilt gesetzlich eine strenge Haftung des Vermieters; die sog. verschuldensunabhängige Garantiehaftung. Danach haftet der Vermieter für Schäden, die dem Mieter aus anfänglichen Mängeln der Mietsache entstehen ohne Verschulden d.h. auch dann, wenn er weder vorsätzlich noch fahrlässig gehandelt hat (§ 536a Abs. 1 1. Alt. BGB). Diese verschuldensunabhängige Garantiehaftung kann nach der Rechtsprechung des BGH allerdings auch formularvertraglich ausgeschlossen werden. Der BGH begründet dies damit, dass es sich bei der verschuldensunabhängigen Garantiehaftung des Vermieters um eine für das gesetzliche Haftungssystem (Verschuldensprinzip) untypische Regelung handelt (BGH, Beschluss v. 04.10.1990, XII ZR 46/90, WuM 1992, S. 316). Praktische Bedeutung kann ein solcher Haftungsausschluss erlangen, wenn die Mietsache mit einem Mangel behaftet ist, den sowohl der Mieter als auch der Vermieter bei Vertragsabschluss weder erkannt hat noch hätte erkennen können. Hat z.B. ein nicht erkennbarer Konstruktionsmangel eines Fensterbescalages nach mehrjähriger Nutzung dazu geführt, dass das Fenster aus dem Rahmen gefallen ist und dadurch Per-

sonen- und/oder Sachschäden verursacht wurden, handelt es sich insofern um einen anfänglichen Mangel, für den der Vermieter nach den gesetzlichen Vorschriften verschuldensunabhängig haftet (Garantiehaftung). Maßgeblich für die Einstufung als anfänglicher Mangel ist nicht, wann durch ihn ein Schaden entstanden ist, sondern ob er bereits bei Vertragsschluss vorhanden war. Entsteht ein Mangel erst später durch Verschleiß, kann er nicht als im Zeitpunkt des Vertragsschlusses als latent vorhanden angesehen werden. Liegt der Mangel jedoch in einem Baufehler begründet, handelt es sich um einen anfänglichen Mangel, auch wenn er den Mietgebrauch erst später konkret beeinträchtigt oder für einen Schaden des Mieters ursächlich wird (BGH, Urteil v. 21.07.2010, XII 12 ZR 189/08).

In dem vom OLG Oldenburg entschiedenen Fall erlitt ein sechsjähriges Mädchen in einer mit Inventar vermieteten Ferienwohnung schwere Verbrennungen mit dauerhafter Narbenbildung, weil beim Ausgießen von heißem Kaffee durch die Mutter des Mädchens der Henkel der zum Inventar gehörenden Kaffeekanne abbrach und sich der heiße Kaffee über Oberkörper und Arme der Tochter ergossen hat. Die Tochter verklagte die Vermieterin auf Schadensersatz und Schmerzensgeld. Landgericht und Oberlandesgericht haben die Klage abgewiesen. Die Gerichte stellten fest, dass der Vermieter zwar verschuldensunabhängig für anfängliche Sachmängel hafte; die Klägerin aber nicht nachweisen konnte, dass die Kanne bereits bei Vertragsabschluss einen Schaden durch Verschleiß aufgewiesen oder einen Produktmangel hatte, für den die Vermieterin hätte ebenfalls einstehen müssen. Die Vermieterin haftet nach Auffassung der Gerichte auch nicht wegen eines Verschuldens, da der vom Gericht bestellte Sachverständige keine (unsachgemäßen) Reparaturspuren an der Kanne feststellen konnte und die Glaskanne zunächst auch



## Interessante Urteile für Mieter und Eigentümer (4)



noch funktionstüchtig war, als die Mutter kaltes Wasser in die Maschine schüttete. Es konnte auch nicht festgestellt werden, dass der Vermieterin eventuelle Vorschäden hätten auffallen müssen, die zu dem Bruch geführt haben. Auf eventuelle verdeckte Schäden muss ein Vermieter das mitvermietete Inventar nicht untersuchen (OLG Oldenburg, Urteil v. 25.11.2024, 9 U 40/23, GE 2025, S. 40).

### Voller Mieterschutz für Studentenwohnung

Mieter von Wohnraum sind durch gesetzliche Vorschriften umfangreich geschützt insbesondere gegen Kündigungen und Mieterhöhungen. Eine Ausnahme besteht für Wohnraum, der nur zum vorübergehenden Gebrauch vermietet ist (§ 549 Abs. 2 Nr. 1 BGB). Ein solcher vorübergehender Gebrauch liegt jedoch nicht schon bei einer vertraglichen Befristung der Gebrauchsüberlassung vor. Vielmehr muss nach dem Gebrauchszweck das Ende des Mietverhältnisses entweder zeitlich genau fixierbar oder von einer Bedingung abhängig sein, deren Eintritt in naher Zukunft gewiss ist. Daher ist auch die gelegentliche Nutzung einer Wohnung als Zweitwohnung kein vorübergehender Gebrauch im Sinne dieser Vorschrift. Dieser setzt die zeitliche Begrenzung der Nutzungsabsicht der Mietsache bei Vertragsschluss voraus, nicht - wie bei einer Zweitwohnung - die dauerhafte temporäre Nutzung. Der Wegfall des Sonderbedarfs muss in zeitlicher Hinsicht sicher feststehen. Dies ist bei unbefristeten Wohnraummietverhältnissen, die nur gelegentlich genutzt werden, also z.B. auch bei Zweitwohnungen nicht der Fall (LG Berlin, Urteile v. 05.01.2021, 63 S 19/20, ZMR 2021, S. 309 und v. 21.09.2021, 65 S 36/21, WuM 2021, S 738).

Zu den typischen Fällen einer vorübergehenden Vermietung gehören somit die Vermietung von Hotelzimmern, Ferienwohnungen,

Unterkünften für die Dauer einer Messe, Unterbringung eines auswärtigen Monteurs oder eines ausländischen Wissenschaftlers bis zur Erledigung des Arbeitsziels. Dagegen stellt die Anmietung für die Dauer einer Ausbildung keine vorübergehende Vermietung dar, so dass dieser Tatbestand auch bei einer satzungsgemäßen Beschränkung der Überlassung des Wohnraums auf in Ausbildung stehende Personen nicht zu erfüllen wäre (so bereits OLG Bremen, RE v. 07.11.1980, 1 UH 1/80, ZMR 1982, S 239). Gleiches gilt nach einem neuen Urteil des AG Kreuzberg für die Dauer eines Studiums. Eine Anmietung zu Studienzwecken stellt keinen Anlass dar, der per se die Kurzfristigkeit der Gebrauchsüberlassung begründet, da sich ein Studium durchaus über mehrere Jahre erstrecken kann und deshalb insbesondere nicht mit einem Hotelaufenthalt als typischem Fall des § 549 Abs. 2 Nr. 1 BGB vergleichbar ist. Der bloße Wunsch des Vermieters, ein Mietverhältnis kurz zu begrenzen, kann nur unter den Voraussetzungen eines qualifizierten Zeitmietvertrages (§ 575 BGB) verwirklicht werden; nicht aber über die Ausnahmegeschrift des § 549 Abs. 2 Nr. 1 BGB. Gegen die Annahme einer kurzfristigen Gebrauchsüberlassung kann im Einzelfall auch eine erste Befristung des Mietverhältnisses mit anschließender Verlängerung der Befristung sprechen (AG Kreuzberg, Urteil v. 15.03.2024, 14 C 336/23, GE 2024, S. 1205).

*Mehr Urteile auf den nächsten Seiten*



## Interessante Urteile für Mieter und Eigentümer (5)



### Kein Kündigungsschutz bei Betriebswohnung

Bei der Frage, ob trotz Vermietung von Räumen zu Wohnzwecken ein (gewerbliches) Mietverhältnis über Geschäftsräume vorliegt, ist auf den Nutzungszweck abzustellen, den der Mieter mit der Anmietung verfolgt. Liegt dieser in der Weitervermietung der Räume, sind die Vorschriften des Wohnraummietrechts (z.B. über verstärkten Schutz vor Kündigung und Mieterhöhungen) nicht anwendbar (BGH, Urteil v. 13.01.2021, VIII ZR 58/20).

In dem vom KG Berlin entschiedenen Fall hatte ein Betrieb eine Wohnung zur Überlassung an Arbeitnehmer angemietet, von denen der Betrieb keine Miete verlangte, sondern die Überlassung der Wohnung als Sachleistung mit dem Lohn verrechnete. Nach Kündigung durch den Eigentümer und Vermieter der Räume wendete der Betrieb ein, die Kündigung sei mangels Begründung infolge des bestehenden Mieterschutzes unwirksam; jedenfalls sei der Vermieter nach § 565 BGB in das bestehende Mietverhältnis mit dem Arbeitnehmer eingetreten.

Das LG Berlin hielt die Kündigung des Eigentümers für wirksam und verurteilte zur Räumung. Das KG Berlin bestätigte die Entscheidung mit der Begründung, Wohnraummiete sei nur dann anzunehmen, wenn die Räume dem Mieter zur Befriedigung seiner eigenen Wohnbedürfnisse dienen sollen. Wenn ein Arbeitgeber Räume für die Überlassung an Arbeitnehmer mietet, liegt kein Wohnungsmietverhältnis, sondern ein Mietverhältnis über andere Räume (§ 578 Abs. 2 BGB) vor.

Dabei wird die Geltung von Wohnraummietrecht nicht allein durch Verwendung eines Vertragsvordrucks für Mietverhältnisse über Wohnraum mit den entsprechenden für Wohnraummietrecht geltenden Regeln (insbesondere Kündigungsschutzvorschriften)

vereinbart. Zwar könne auch bei solchen Mietverhältnissen die Geltung von Wohnraummietrecht vereinbart werden.

Dies setzt jedoch eine bewusste Einigung voraus und ergibt sich nicht aus der kommentarlosen Verwendung eines Vordrucks für Wohnraum. Ferner ist die Schutzvorschrift des § 565 BGB, wonach bei gewerblichen Zwischenmietverhältnissen im Falle der Kündigung des gewerblichen Zwischenmietvertrages der Vermieter (Eigentümer) in die Rechte und Pflichten aus dem Mietverhältnis zwischen dem gewerblichen Zwischenmieter und dem Endmieter (Nutzer) eintritt, nicht anwendbar, da § 565 BGB voraussetzt, dass ein Wohnraummietvertrag mit einem Dritten (Nutzer) abgeschlossen wurde.

Dies ist jedoch bei einer Dienstwohnung i.d.R. nicht der Fall.

Wichtig für Vermieter in Gebieten mit einer Zweckentfremdungsverordnung: Nach der Entscheidung des KG Berlin stellt die Anmietung von Wohnraum durch Arbeitgeber zum Zwecke der Weitervermietung oder Überlassung als Wohnraum an Arbeitnehmer keine Zweckentfremdung i.S.d. Zweckentfremdungsvorschriften (wie z.B. die Nutzung einer Wohnung als Büro oder Laden) dar, da ausschließlich die tatsächliche Wohnnutzung entscheidend ist (KG Berlin, Beschluss v. 18.09.2024, 8 U 40/24, GE 2024, S. 1096).

### Eigenbedarf --

#### Ersatzwohnung muss nicht gleichwertig sein

Widerspricht der Mieter einer Kündigung wegen Eigenbedarfs und beruft sich als Härtegrund auf fehlenden angemessenen Ersatzwohnraum, dringt er nicht mit der Begründung durch, dass angebotene Ersatzwohnungen hinsichtlich Größe, Zuschnitt,

## Interessante Urteile für Mieter und Eigentümer (6)



Qualität und Mietpreis seiner bisherigen Wohnung nicht vollständig entsprechen, da dem Mieter gewisse, auch merkliche Einschnitte zuzumuten sind. Ferner muss der Mieter intensive, aber vergebliche Bemühungen um Ersatzwohnraum nachweisen. Dies hat das LG Berlin entschieden.

Der Mieter kann einer Kündigung des Vermieters wegen Eigenbedarfs widersprechen und vom Vermieter die Fortsetzung des Mietverhältnisses verlangen, wenn die Beendigung des Mietverhältnisses für ihn, seine Familie oder Angehörige seines Haushalts eine Härte bedeuten würde, die auch unter Würdigung der berechtigten Interessen des Vermieters nicht zu rechtfertigen ist. Eine solche Härte liegt auch dann vor, wenn angemessener Ersatzwohnraum zu zumutbaren Bedingungen nicht beschafft werden kann (§ 574 Abs. 2 BGB). Strittig ist dabei häufig die Frage, ob der Ersatzwohnraum für den gekündigten Mieter angemessen ist. Nach ständiger Rechtsprechung muss der Mieter dabei auch gewisse Verschlechterungen in Kauf nehmen und kann nicht darauf bestehen, dass ein bestimmter Status Quo erhalten bleibt.

So darf der Mieter die Ersatzwohnräume grundsätzlich nicht auf das bisherige Wohngebiet beschränken. Er kann Ersatzwohnraum daher nicht schon deshalb ablehnen, weil sich dieser in einem anderen Stadtteil befindet und er deshalb längere Fahrtstrecken zu Arbeitsstätten, Schule oder Kinderbetreuungseinrichtungen zurücklegen muss. Grundsätzlich ist dem Mieter ein Umzug innerhalb des gesamten Stadtgebiets zumutbar (so bereits LG München I, Beschluss v. 27.10.2014, 14 T 20195/14).

Der Mieter muss viel mehr substantiiert vortragen, welche Stadtteile in die Suche einbezogen worden sind, wann die Anmietbemühungen aufgenommen wurden und warum die Anmietung der aufgeführten Wohnungen nicht möglich bzw. nicht zumutbar war. Ferner sind vom Mieter ggfs. die tragbare Miete und ein eventueller Wohngeldanspruch darzulegen.

In dem vom LG Berlin entschiedenen Fall hatten die Vermieter dem Mieter zwei Ersatzwohnungen angeboten. Diese wurden von den Mietern abgelehnt, weil sie ihnen zu klein bzw. sanierungsbedürftig waren, obwohl die Vermieter Renovierungsarbeiten (u.a. Malerarbeiten, Abschleifen des Fußbodens und Fensteraustausch) sowie einen Mietnachlass von zwei Monatsmieten angeboten hatten.

Das Argument der Mieter, die Ersatzwohnungen seien nicht angemessen, hielt das Gericht nicht für durchgreifend und wies darauf hin, dass z.B. einem alleinstehenden Mieter der eine 2-Zimmer-Wohnung bewohnt auf die Anmietung eines 1-Zimmer-Appartements verwiesen werden kann und ein kinderloses Ehepaar von einer 3- auf eine 2-Zimmer-Wohnung vorliegend sei nicht ersichtlich, weshalb für die Mieter und ihren Sohn die angebotene 3-Zimmer-Wohnung mit einer Größe von 85 m<sup>2</sup> nicht zumutbar sein solle. Angebotene Ersatzwohnungen müssen hinsichtlich Größe, Zuschnitt, Qualität und Mietpreis nicht der bisherigen Wohnung des Mieters 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).

### Kein Anspruch des Mieters auf barrierefreie Dusche

Nach dem am 01.12.2020 in Kraft getretenen Wohnungseigentumsmodernisierungsgesetz (WEMoG) kann ein behinderter Mieter verlangen, dass ihm der Vermieter bauliche Veränderungen der Mietsache erlaubt, die dem Gebrauch durch Menschen mit Behinderung dienen. Bereits nach dem bis 30.11.2020 gelten-den § 554a BGB konnte ein behinderter Mieter die Zustimmung zu bestimmten Maßnahmen verlangen, die für eine behindertengerechte Nutzung der Wohnung erforderlich sind z.B. Verbreiterung von Türen, behindertengerechte Nasszelle, Montage besonderer Griffe an der Badewanne; so auch die „Treppenlift-Entscheidung“ des Bundesverfassungsgerichts vom 28.03.2000 (1 BvR 1460/99, WUM 2000, S. 298).

Der Vermieter kann seine Zustimmung verweigern, wenn die bauliche Veränderung dem Vermieter auch unter Würdigung der Interessen des Mieters nicht zugemutet werden kann (§ 554 Abs. 1 S. 2 BGB). In die Abwägung sind alle relevanten Umstände einzubeziehen wie z.B. Art, Dauer, Schwere der Behinderung, Umfang und Erforderlichkeit der Maßnahme, Dauer der Bauzeit, Möglichkeit des Rückbaus, bauordnungsrechtliche Genehmigungsfähigkeit, Beeinträchtigungen der Mieter während der Bauzeit, Einschränkungen durch die Maßnahme selbst sowie mögliche Haftungsrisiken des Vermieters etwa aufgrund der ihm obliegenden Verkehrssicherungspflicht (§ 554 Abs. 1 BGB). § 554 Abs. 1 BGB erfasst daher tatbestandlich nur solche baulichen Veränderungen, die auch erforderlich sind. Erforderlichkeit bedeutet, dass der Mieter unter mehreren möglichen nur die bauliche Veränderung beanspruchen kann, die mit dem geringsten Eingriff in die Gebäudesubstanz sowie in die Interessen des Vermieters und der übrigen Mieter verbunden ist.

In dem vom LG Wuppertal entschiedenen Fall wünschte der Mieter den Einbau einer barrierefreien Dusche anstelle der vorhandenen Badewanne. Dies hätte nicht nur umfangreiche Umbauarbeiten in seiner, sondern auch in der darunterliegenden Mietwohnung zur Folge gehabt, weil u.a. die Geschossdecke großflächig durchbohrt werden müsste mit der Folge einer räumlichen, optischen und wohl auch akustischen Beeinträchtigung des Bades der unter der Wohnung des Mieters liegenden Wohnung.

Daher hätte der Mieter substantiiert darlegen müssen, dass es zur Erreichung des angestrebten Zwecks keine für die Gebäudesubstanz und die übrigen Bewohner des Anwesens weniger belastende Alternativen gibt. Da der Mieter dies unterlassen und damit nicht dargelegt hat, dass es für die gewünschten baulichen Veränderungen keine Alternativen gibt, liegen die tatbestandlichen Voraussetzungen des § 554 BGB nicht vor. Die Klage des Mieters wurde daher abgewiesen (LG Wuppertal, Beschluss v. 29.08.2023, 8 S 5/23, ZMR 2024, S. 1044).

*Mehr Urteile auf den nächsten Seiten*

## Interessante Urteile für Mieter und Eigentümer (7)



### Kein Kündigungsschutz bei Betriebswohnung

Bei der Frage, ob trotz Vermietung von Räumen zu Wohnzwecken ein (gewerbliches) Mietverhältnis über Geschäftsräume vorliegt, ist auf den Nutzungszweck abzustellen, den der Mieter mit der Anmietung verfolgt. Liegt dieser in der Weitervermietung der Räume, sind die Vorschriften des Wohnraummietrechts (z.B. über verstärkten Schutz vor Kündigung und Mieterhöhungen) nicht anwendbar (BGH, Urteil v. 13.01.2021, VIII ZR 58/20).

In dem vom KG Berlin entschiedenen Fall hatte ein Betrieb eine Wohnung zur Überlassung an Arbeitnehmer angemietet, von denen der Betrieb keine Miete verlangte, sondern die Überlassung der Wohnung als Sachleistung mit dem Lohn verrechnete. Nach Kündigung durch den Eigentümer und Vermieter der Räume wendete der Betrieb ein, die Kündigung sei mangels Begründung infolge des bestehenden Mieterschutzes unwirksam; jedenfalls sei der Vermieter nach § 565 BGB in das bestehende Mietverhältnis mit dem Arbeitnehmer eingetreten.

Das LG Berlin hielt die Kündigung des Eigentümers für wirksam und verurteilte zur Räumung. Das KG Berlin bestätigte die Entscheidung mit der Begründung, Wohnraummiete sei nur dann anzunehmen, wenn die Räume dem Mieter zur Befriedigung seiner eigenen Wohnbedürfnisse dienen sollen.

Wenn ein Arbeitgeber Räume für die Überlassung an Arbeitnehmer mietet, liegt kein Wohnungsmietverhältnis, sondern ein Mietverhältnis über andere Räume (§ 578 Abs. 2 BGB) vor.

Dabei wird die Geltung von Wohnraummietrecht nicht allein durch Verwendung eines Vertragsvordrucks für Mietverhältnisse über Wohnraum mit den entsprechenden für Wohnraummietrecht geltenden Regeln (insbesondere Kündigungsschutzvorschriften) vereinbart. Zwar könne auch bei solchen Mietverhältnissen die Geltung von Wohnraummietrecht vereinbart werden. Dies setzt jedoch eine bewusste Einigung voraus und ergibt sich nicht aus der kommentarlosen Verwendung eines Vordrucks für Wohnraum. Ferner ist die Schutzvorschrift des § 565 BGB, wonach bei gewerblichen Zwischenmietverhältnissen im Falle der Kündigung des gewerblichen Zwischenmietvertrages der Vermieter (Eigentümer) in die Rechte und Pflichten aus dem Mietverhältnis zwischen dem gewerblichen Zwischenmieter und dem Endmieter (Nutzer) eintritt, nicht anwendbar, da § 565 BGB voraussetzt, dass ein Wohnraummietvertrag mit einem Dritten (Nutzer) abgeschlossen wurde. Dies ist jedoch bei einer Dienstwohnung i.d.R. nicht der Fall.

Wichtig für Vermieter in Gebieten mit einer Zweckentfremdungsverordnung: Nach der Entscheidung des KG Berlin stellt die Anmietung von Wohnraum durch Arbeitgeber zum Zwecke der Weitervermietung oder Überlassung als Wohnraum an Arbeitnehmer keine Zweckentfremdung i.S.d. Zweckentfremdungsvorschriften (wie z.B. die Nutzung einer Wohnung als Büro oder Laden) dar, da ausschließlich die tatsächliche Wohnnutzung entscheidend ist (KG Berlin, Beschluss v. 18.09.2024, 8 U 40/24, GE 2024, S. 1096).

### Sonderkündigungsrecht auch bei drei Wohnungen?

Die tatbestandlichen Voraussetzungen einer erleichterten Kündigung des Vermieters sind dann nicht gegeben, wenn sich in dem von ihm selbst bewohnten Gebäude drei separate Wohnungen befinden. Dies gilt nach einem Urteil des AG Stuttgart auch dann, wenn die dritte Wohnung vom Vermieter als Büro und Atelier verwendet wird. Eine Ausnahme von den Kündigungsschutzvorschriften gilt u.a. für Wohnungen in einem vom Vermieter selbst bewohnten Wohngebäude mit nicht mehr als zwei Wohnungen (§ 573a Abs. 1 BGB).

Diese kann der Vermieter ohne Vorliegen eines berechtigten Interesses d.h. eines gesetzlichen Kündigungsgrundes (z.B. Eigenbedarf) kündigen. Voraussetzung ist, dass der Vermieter selbst im Anwesen wohnt. Besteht die Vermieterseite aus einer Personenmehrheit (z.B. einer Erbengemeinschaft) ist ausreichend, dass eine Person darin wohnt.

Ein „Bewohnen“ i.S.v. § 573a BGB setzt zwar nicht voraus, dass sich der Vermieter überwiegend in dem Anwesen aufhält; jedoch muss er dort das Zentrum seiner privaten Lebensführung haben. Ein nur gelegentliches Benutzen der Wohnung oder eine Nutzung als „Möbellager“ reicht mit Rücksicht auf den Sinn und Zweck der Ausnahmenvorschrift nicht aus.

Nicht ausreichend ist auch die Nutzung der Wohnung zum gelegentlichen Aufenthalt als Ferienwohnung etwa alle 2 Monate für jeweils 3 Tage (LG Traunstein, Urteil v. 03.05.2023, 3 S 2451/22). Strittig ist die Rechtslage, wenn sich in dem Gebäude neben den zwei Wohnungen weitere Räume befinden. Insofern ist eine differenzierende Betrachtung erforderlich. Befinden sich in dem Gebäude z.B. drei Wohnungen und integriert der Vermieter eine Wohnung (z.B. die Einliegerwohnung des Anwesens) in seinen Wohnbereich, kann er sich deshalb nicht auf das erleichterte Kündigungsrecht berufen, da das Anwesen auch dann noch drei Wohnungen hat (so bereits BGH, Urteil v. 17.11.2010, VIII R 90/10, WuM 2011, S. 34).

In dem vom AG Stuttgart entschiedenen Fall bewohnte der Mieter eine Wohnung im Erdgeschoss; der Vermieter eine Wohnung im 1. Obergeschoss. Eine weitere separate Wohnung im Dachgeschoss nutzte der Vermieter als Büro. Das AG Stuttgart ist der Auffassung, dass sich die maßgebliche Frage, wie viele Wohnungen in dem Haus vorhanden sind, nach der „Verkehrsanschauung“ beurteilt und nicht nach der tatsächlichen Nutzung. Maßgeblich sei daher, dass eine Wohnung ein selbstständiger, räumlich und wirtschaftlich abgegrenzter Bereich ist, der eine eigene Haushaltsführung ermöglicht. Dementsprechend sind die tatbestandlichen Voraussetzungen einer erleichterten Kündigung des Vermieters nicht gegeben, wenn sich in dem vom Vermieter selbst bewohnten Gebäude drei separate Wohnungen befinden. Daran ändert auch nichts, dass die dritte Wohnung im Dachgeschoss vom Vermieter als Büro oder Atelier verwendet wird (AG Stuttgart, Urteil v. 04.04.2023, 31 C 4334/22, ZMR 2024, S. 952).



## Interessante Urteile für Mieter und Eigentümer (8)



### Indexmieterhöhung - Einseitigkeitsklausel ist unwirksam

Eine mietvertragliche Indexmietvereinbarung, die ausdrückliche Ausführungen allein zu den indexbezogenen Erhöhungsmöglichkeiten des Vermieters, nicht aber zu den Möglichkeiten des Mieters enthält, den Mietzins indexbezogen abzusenken, ist nach einer Entscheidung des LG Berlin nicht nur als Individualvereinbarung, sondern auch als vom Vermieter gestellte Formalklausel unwirksam.

Gemäß 557b Abs. 1 BGB können die Mietvertragsparteien schriftlich vereinbaren, dass die Miete durch den vom Statistischen Bundesamt ermittelten Preisindex für die Lebenshaltung aller privaten Haushalte in Deutschland bestimmt wird. Eine Indexmietpreisvereinbarung nach § 557b BGB erfasst nicht nur die Mieterhöhung bei einer Indexsteigerung, sondern auch eine Mietsenkung bei abfallendem Index. Auch wenn der gesetzliche Wortlaut die Absenkung der Miete nicht ausdrücklich erwähnt, folgt aus der Gesetzesbegründung, dass bei der Vereinbarung einer Indexmiete eine Anpassung in beide Richtungen erfolgen kann (vgl. BT-Drucks 14/4553, S. 53). Bildet die Indexmietvereinbarung die Möglichkeit zur Absenkung der Miete nicht ab, ist sie als sog. Einseitigkeitsklausel, die nur dem Vermieter eine Erhöhung gestattet, auch als Individualvereinbarung insgesamt unwirksam (§§ 133, 157 BGB).

In dem vom LG Berlin entschiedenen Fall enthielt der Mietvertrag eine Klausel, die durch die Formulierung: „Hieraus resultierende mögliche Mieterhöhungen kann der Vermieter schriftlich oder in Textform geltend machen“ ausdrückliche Ausführungen ausschließlich zu den Erhöhungsmöglichkeiten des Vermieters, nicht aber zu den Möglichkeiten des Mieters enthielt, den Mietzins abzusenken. Dies führt nach Auffassung des Gerichts nicht nur zur Teil-, sondern zur Gesamtwirksamkeit der Klausel. Mieterhöhungen kann der Vermieter daher nicht auf einen gestiegenen Index stützen, sondern nur nach den allgemeinen Bestimmungen über Mieterhöhungen bis zur ortsüblichen Vergleichsmiete durchführen (LG Berlin II, Beschluss v. 20.06.2024, 67 S 83/24, ZMR 2025, S. 20).

### Exzessives Rauchen - Mieter haftet für Substanzschäden

Zur Ausführung von Malerarbeiten in der gemieteten Wohnung ist ein Mieter grundsätzlich nur bei einer wirksamen Vertragsklausel zur Durchführung von turnusmäßigen Schönheitsreparaturen verpflichtet. Dies setzt nach der Rechtsprechung des BGH u.a. voraus, dass dem Mieter bei Mietbeginn eine renovierte Wohnung übergeben wurde. Ist dies nicht der Fall oder ist die Schönheitsreparaturklausel aus anderen Gründen unwirksam (z.B. bei unzulässigem Fristenplan), ist der Mieter zur Durchführung von Malerarbeiten weder während der Dauer noch bei Beendigung des Mietverhältnisses verpflichtet.

Eine Ausnahme besteht bei vom Mieter verschuldeten Schäden z.B. abgestoßene Ecken an Türen oder Türstöcken, beklebte Türblätter etc. Solche Schäden muss der Mieter im Wege des Schadensersatzes auch bei einer fehlenden oder unwirksamen

Schönheitsreparaturklausel beheben. Gleiches gilt für Schäden in der Mietwohnung durch exzessives Rauchen. Zwar wird Rauchen in der Mietwohnung in normalem Umfang von der Rechtsprechung grundsätzlich nicht als vertragswidrig angesehen. Daher hat der Mieter die dadurch entstandenen Vergilbungen und Nikotinablagerungen nicht verschuldet und ist dementsprechend zur Beseitigung und Renovierung der Wohnung nur bei Vorliegen einer wirksamen Vereinbarung über die Durchführung von Schönheitsreparaturen verpflichtet (BGH, Urteil v. 28.06.2006, VIII ZR 124/05, WuM 2006, S 513).

Gleiches gilt auch dann, wenn in der Wohnung zwar übermäßig stark geraucht worden ist, die Ablagerungen aber durch Ausführung von Schönheitsreparaturen d.h. durch Malerarbeiten beseitigt werden können (BGH, Urteil v. 05.03.2008, VIII ZR 37/07, WuM 2008, S 213). Können dagegen die durch das Rauchen entstandenen Verschlechterungen nicht mehr durch Ausführung von Schönheitsreparaturen, sondern nur noch durch darüber hinausgehende Instandsetzungsarbeiten beseitigt werden, ist der Mieter schadensersatzpflichtig (BGH, Urteil v. 05.03.2008 a.a.O.). Daher hat der Mieter z.B. die Kosten für das notwendige Aufbringen einer Isolierfarbe (sog. Nikotinsperre) zu ersetzen. Diese dient dazu, die weiterhin bestehende Versottung des Putzes mit Nikotin derart abzusperren, dass diese nach einem Neuanstrich nicht wieder durch Tapete und Farbe durchdringt. Sie dient somit nicht der Vorbeugung, sondern allein der Herstellung einer überstreichbaren Wand, bei der keine Nikotinversottung mehr nach außen hervortreten kann. Ferner hat der Mieter die Kosten für das Entfernen der Tapeten und das Neutapezieren zu ersetzen, wenn dies zur Beseitigung von extremen Nikotingerüchen erforderlich ist (so z.B. LG Hannover, Urteil v. 29.02.2016, 12 S 9/13, ZMR 2016, S. 958).

Gleiches gilt nach einem neuen Urteil des LG Neuruppin für Substanzschäden an der Mietsache durch exzessives Rauchen. Für solche Substanzschäden schuldet der Mieter Schadensersatz auch im Falle einer unwirksamen Schönheitsreparaturklausel. Dies ist z.B. dann der Fall, wenn über Leistungen wie Tapezieren, Spachteln, Grundieren und Streichen hinaus notwendige Kosten für die Beseitigung von Putzschäden entstanden sind. In diesem Fall hat der Mieter auch den Mietausfall für den Zeitraum der angemessenen Suche nach einem Handwerker, dem Arbeitsbeginn und der Durchführung der Arbeiten zu ersetzen (LG Neuruppin, Urteil v. 30.10.2024, 4 S 30/24, GE 2024, S. 1198).

www.hug-m.de  
www.szenario8.de/haus-und-grund  
Mehr Informationen und interessante Urteile unter [www.immostar.de/recht](http://www.immostar.de/recht)