

Interessante Urteile für Mieter und Eigentümer (1)



Bauliche Veränderungen - Vermieter muss Ermessen sachgerecht ausüben

Der Mieter hat grundsätzlich keinen Anspruch darauf, dass der Vermieter ihm gestattet, selbst bauliche Veränderungen an der Wohnung mit dem Ziel einer Modernisierung oder Erhöhung des Wohnkomforts vorzunehmen. Die Erteilung einer derartigen Erlaubnis steht vielmehr im Ermessen des Vermieters, der sein Ermessen jedoch nicht missbräuchlich ausüben darf - so der BGH in einem neuen Beschluss.

Ohne Zustimmung des Vermieters darf der Mieter nur Veränderungen geringfügiger Art im Rahmen des vertragsgemäßen Gebrauchs vornehmen. Dies beruht auf dem Grundsatz, dass der Vermieter dem Wohnungsmieter nicht ohne triftige sachbezogene Gründe Maßnahmen verbieten darf, die dem Mieter die Nutzungsmöglichkeiten der Wohnung als Mittelpunkt seines Lebens verbessern (so bereits Bundesverfassungsgericht, Beschluss v. 26.05.1993, 1 BvR 208/93, NJW 1993, S. 2035). Im Rahmen des vertragsgemäßen Gebrauchs liegen aber nur solche Maßnahmen, die rückgängig gemacht werden können, keinen Eingriff in die bauliche Substanz darstellen, die Einheitlichkeit der Wohnanlage nicht beeinträchtigen und keine nachteiligen Folgewirkungen z.B. auf die Mitbewohner des Anwesens haben wie z.B. die Montage zusätzlicher Steckdosen, Anbringen neuer Fußleisten, Aushängen von Zimmertüren, loses Verlegen von Bodenbelägen u.Ä.

Bei erlaubnispflichtigen Maßnahmen kann eine rechtsmissbräuchliche Ausübung des Ermessens durch den Vermieter z.B. vorliegen, wenn die vom Mieter beabsichtigte Maßnahme mit einem nur minimalen Eingriff in die Bausubstanz verbunden wäre so z.B. beim Anbringen einer Markise auf dem Balkon. Da eine Markise am Gebäude befestigt

werden muss (z.B. mit Dübeln und Schrauben) stellt dies zwar eine bauliche Veränderung dar, die der Genehmigung des Vermieters bedarf. Allerdings hat der Mieter einen Rechtsanspruch auf Erteilung einer solchen Genehmigung, wenn die Beeinträchtigung des Eigentums des Vermieters gering ist z.B. weil sich der Mieter bereit erklärt hat, die Montage fachgerecht durchführen zu lassen, auf die Gesamtansicht der Fassade Rücksicht zu nehmen und bei seinem Auszug den ursprünglichen Zustand wiederherzustellen. Daher ist der Vermieter in diesem Fall zur Erteilung der Genehmigung verpflichtet, wenn der Mieter andernfalls in seinem üblichen Wohngebrauch zu stark eingeschränkt wäre z.B. weil ein Sonnenschirm wegen der Lage des Balkons keinen ausreichenden Sonnenschutz bietet.

Dagegen muss es bei größeren baulichen Maßnahmen z.B. dem Einbau einer modernen Heizungsanlage dem Eigentümer vorbehalten bleiben, den Zeitpunkt einer Investition zu bestimmen und dabei das eigene - legitime - Interesse zu wahren, bei einer späteren Neuvermietung angesichts der zwischenzeitlich gestiegenen Attraktivität der Wohnlage eine deutlich höhere Miete zu erzielen. Daher verstößt es nicht gegen Treu und Glauben, wenn der Vermieter einem vom Mieter beabsichtigten Einbau einer Gasetagenheizung anstelle der in der gemieteten Altbauwohnung vorhandenen Einzelöfen seine Zustimmung verweigert (so bereits BGH, Urteil v. 14.09.2011, VIII ZR 10/11, WuM 2011, S. 671).

Nimmt der Mieter ohne Zustimmung des Vermieters bauliche Veränderungen vor, verletzt er i.d.R. schuldhaft seine Obhutspflicht und ist zur Leistung von Schadensersatz verpflichtet. Der Vermieter kann entweder sofort die Herstellung des ursprünglichen Zustands verlangen oder sich ausdrücklich vorbehalten, dies spätestens bei Beendigung des Mietverhältnisses zu fordern.

Zur Kündigung des Mietverhältnisses wegen einer eigenmächtig vom

Interessante Urteile für Mieter und Eigentümer (2)



Mieter vorgenommenen baulichen Veränderung ist der Vermieter nur berechtigt, wenn es sich um die Eingriffe in die Bausubstanz handelt z.B. Abriss einer Wand, eigenmächtiger Ausbau des Dachbodens, Einbau eines betonierten Schwimmbeckens im Garten. Dagegen rechtfertigt eine bauliche Veränderung, die nicht zu einer Gefährdung der Mietsache führt (z.B. Anbringen von buntem Sichtschutz oder Katzennetzen auf dem Balkon) keine Kündigung, sondern nur einen Anspruch auf Beseitigung bzw. Unterlassung (so z.B. AG München, Urteil v. 14.09.2011, 413 C 25938/10, ZMR 2012, S. 365). Handelt es sich bei der baulichen Änderung des Mieters um eine objektiv wohnwertverbessernde Maßnahme und trägt der Vermieter keinen sachlichen Grund für seine Verweigerung der rechtzeitig vom Mieter erbeteten Erlaubnis vor, liegt keine hinreichend erhebliche Verletzung mietvertraglicher Pflichten und damit auch kein Kündigungsgrund vor (so LG Berlin, Urteil v. 08.11.2023, 64 S 31/23, GE 2024, S. 194).

Lässt der Vermieter über einen Zeitraum von mehreren Jahren die vom Mieter vorgenommenen Änderungen trotz Kenntnis unbeanstandet, kann er zwar trotzdem bei Beendigung des Mietverhältnisses den Rückbau verlangen, nicht aber während des laufenden Mietverhältnisses. Ferner ist der Vermieter in diesem Fall auch nicht zur Kündigung des Mietverhältnisses wegen der eigenmächtig vorgenommenen Umbauten berechtigt. Gleiches gilt nach dem neuen Beschluss des BGH, wenn der Mieter die baulichen Veränderungen mit Zustimmung des früheren Eigentümers und Vermieters und erheblichen eigenem Kostenaufwand durchgeführt hat und es sich bei den nunmehr beanstandeten Veränderungen lediglich um modernisierende Veränderungen bzw. Ersetzung der ursprünglich vom Mieter eingebrachten Einrichtungen handelt (BGH, Beschluss v. 02.12.2025, VIII ZR 274/23, GE 2026, S. 285).

Nach Auszug - Mieter muss neue Adresse mitteilen

Der Vermieter darf regelmäßig davon ausgehen, dass der Mieter in der gemieteten Wohnung auch tatsächlich wohnt. Deshalb muss ein Mieter, der dem Vermieter seine richtige Wohnanschrift nicht mitteilt, sich nach Treu und Glauben so behandeln lassen, als sei ihm eine Willenserklärung des Vermieters (hier: Kündigung) zugegangen - so das LG Berlin in einem neuen Urteil. Willenserklärungen wie z.B. Mieterhöhungen oder Kündigungen des Vermieters werden erst dann wirksam, wenn sie dem Mieter zugehen. Besteht die Mieterseite aus mehreren Personen, muss die Willenserklärung an alle adressiert werden und auch allen zugehen. In dem vom AG Berlin entschiedenen Fall adressierte der Vermieter seine Kündigung wegen Zahlungsvollzugs mit 3 Monatsmieten an beide Mieter und stellte sie an die Wohnanschrift zu. Im Räumungsprozess wendeten die Mieter ein, es fehle die Zustellung an einen der Mieter, da dieser nie in dieser Wohnung gewohnt hat, sondern woanders wohnt. Das Gericht ließ diesen Einwand nicht gelten. Dass einer der beklagten Mieter nie in der Mietwohnung gewohnt hat, ändert nichts am ordnungsgemäßen Zugang der Kündigung. Es besteht nämlich eine mietvertragliche Informationspflicht dahingehend, dass der Mieter dem Vermieter mitteilen muss, unter welcher Anschrift Schriftverkehr erfolgen kann, wenn er auszieht oder die Wohnung auch nie genutzt hat. Das muss im Mietvertrag auch nicht ausdrücklich geregelt sein, weil der Vermieter regelmäßig davon ausgehen darf, dass der Mieter in der gemieteten Wohnung auch tatsächlich wohnt. Unterlässt der Mieter dies, muss er sich nach Treu und Glauben so behandeln lassen, als habe er die Kündigung erhalten (AG Berlin, Urteil v. 10.12.2025, 11 C 5131/25, GE 2026, S. 149).

Mehr Urteile auf den nächsten Seiten



Interessante Urteile für Mieter und Eigentümer (3)



„Dach und Fach“ - Innenputz gehört nicht dazu

Der Mieter von Geschäftsräumen kann vom Vermieter nicht die Beseitigung von großflächigen Innenputzschäden verlangen, wenn nach dem Mietvertrag der Vermieter zwar für die Instandhaltung und Instandsetzung an „Dach und Fach“ auf seine Kosten verpflichtet ist; der Mieter aber im Übrigen zur Instandhaltung und Instandsetzung aller anderen Bestandteile der Mietsache. Dies hat das OLG Frankfurt/M. entschieden.

Bei Mietverhältnissen über Wohnraum kann der Mieter nur in eng begrenztem Umfang zur Instandhaltung der Mietsache auf seine Kosten verpflichtet werden z.B. durch sog. Kleinreparaturklauseln bis zu einer Höhe von maximal € 125 pro Reparatur. Eine darüberhinausgehende Verpflichtung des Mieters zur Instandhaltung und zur Instandsetzung kann jedenfalls durch Formularmietvertrag nicht wirksam vereinbart werden. Anders ist die Rechtslage bei der Vermietung von gewerblichen Räumen. Hier besteht noch weitgehend Vertragsfreiheit. Sogar eine individual vertraglich vereinbarte Verpflichtung zur Durchführung von bereits bei Beginn des Mietverhältnisses erforderlichen Erhaltungsmaßnahmen ist bei Gewerberaummietverträgen wirksam (so bereits BGH, Urteil v. 08.01.2014, XII ZR 12/13, WuM 2014, S. 140).

In dem vom OLG Frankfurt/M. entschiedenen Fall verkaufte das als Mieter klagende Land Hessen mehrere Immobilien und mietete sie gleichzeitig für 30 Jahre zurück. Als Mieter verlangt das Land von der Käuferin als Vermieterin die Beseitigung großflächiger Innenputzschäden. Das Landgericht Frankfurt wies die auf Zahlung eines Vorschusses in Höhe von über 10 Millionen € für die Beseitigung großflächiger Putzschäden gerichtete Klage ab. Die

dagegen gerichtete Berufung hatte keinen Erfolg. Grundsätzlich ist der Vermieter gesetzlich zur Instandhaltung und Instandsetzung der Mietsache verpflichtet (§ 535 BGB). Der vorliegende Mietvertrag enthält allerdings eine abweichende und auch wirksame Regelung. Danach ist die Vermieterin nur für die Instandsetzung an „Dach und Fach“ verantwortlich; die Mieter für alle übrigen Instandhaltungsmaßnahmen. Schäden an „Dach und Fach“ erfassen nach allgemeinem mietrechtlichen Sprachgebrauch Dachsubstanz und tragende Gebäudeteile einschließlich tragender Wände mit Außenfassade (so bereits OLG Brandenburg, Urteil v. 18.03.2009, 3 U 37/08, ZMR 2009, S. 841). Dementsprechend ist der Begriff „Dach und Fach“ dahingehend auszulegen, dass damit konstruktive Teile und Teile, die der Funktionsfähigkeit und Benutzbarkeit der Mietsache dienen, gemeint sind. Der Innenputz ist nicht konstruktiver Teil der Mietsache. Großflächige Putzablösungen an Innenwänden und Geschossdecken fallen daher nicht unter den Begriff „Dach und Fach“. Somit ist vorliegend die Mieterin für die Beseitigung der Innenputzschäden instandhaltungspflichtig (OLG Frankfurt/M., Urteil v. 16.10.2025, 14 U 103/20).

Einwurf-Einschreiben - Kein Beweis für Zugang durch Einlieferungsbeleg

Der Einlieferungsbeleg für das Einwurf-Einschreiben stellt nach einem Beschluss des OLG Schleswig keinen Anscheinsbeweis für den Zugang dar. Mieterhöhungen und Kündigungen sind einseitige, empfangsbedürftige Willenserklärungen, die erst in dem Zeitpunkt wirksam werden, in welchem sie dem Vertragspartner zugehen (§ 130 Abs. 1 BGB). Nachgewiesen werden kann der Zugang durch



Interessante Urteile für Mieter und Eigentümer (4)



Sendung per Einschreiben mit Rückschein, da auf dem Rückschein, den der Absender wieder erhält, das Datum des Zugangs und die Unterschrift des Empfängers (Empfangsbestätigung) vermerkt sind. Seit 01.09.1997 kann eine Briefsendung auch durch sog. Einwurf-Einschreiben zugestellt werden. Im Gegensatz zum Einschreiben mit Rückschein erhält der Absender keine Empfangsbestätigung des Empfängers, sondern kann beim Callcenter der Post abfragen, wann der Brief durch den Postboten eingeworfen wurde, und erhält gegen Gebühr einen schriftlichen Datenauszug, auf dem das Einwurfdatum angegeben ist. Mit diesem Auslieferungsbeleg (d.h. dem Beleg, dass der Brief beim Mieter eingeworfen wurde), kann der Anscheinsbeweis geführt werden, dass der Mieter das Schriftstück erhalten hat (BGH, Urteil v. 27.09.2016, II ZR 299/15, NJW 2017, S. 68). Dagegen stellt der Einlieferungsbeleg für das Einwurf-Einschreiben (d.h. der Beleg, dass der Brief beim Versender eingeliefert wurde), keinen Anscheinsbeweis dar (Bundesarbeitsgericht, Urteil v. 30.01.2025, 2 A ZR 68/24, GE 2025, S. 52).

In dem vom OLG Schleswig entschiedenen Fall wurde vom Mieter der Zugang einer Kündigung des Vermieters bestritten. Der Vermieter legte den Einlieferungsbeleg des Kündigungsschreibens vor. Nach Auffassung des Gerichts konnte der Vermieter mit diesem Einlieferungsbeleg den ihm obliegenden Nachweis des Zugangs der Kündigung beim Mieter nicht führen. Die Kündigung war daher nicht wirksam.

Tip: Zur Vermeidung von Problemen beim Nachweis des Zugangs oder durch Zeitverzögerung (z.B. bei Abwesenheit des Empfängers) ist nach wie vor empfehlenswert die Zustellung durch Gerichtsvollzieher (§ 132 BGB) oder durch Boten. Im Streitfall ist der Bote Zeuge dafür, dass und wann ein Schriftstück zugestellt wurde. Der Bote muss den Inhalt des zuzustellenden Schriftstücks kennen und dieses so in den Bereich des Empfängers bringen, dass dieser

die Möglichkeit hat, vom Inhalt der Erklärung Kenntnis zu nehmen. Zum Bereich des Empfängers gehören hierbei die von diesem zur Entgegennahme von Erklärungen bereitgehaltenen Einrichtungen wie z.B. der Briefkasten. Wirft der Bote des Vermieters das Schriftstück (z.B. Kündigung oder Mieterhöhung), dessen Inhalt ihm bekannt ist, in den Briefkasten des Mieters ein, gilt dieses grundsätzlich auch dann als zugegangen, wenn der Empfänger wegen Abwesenheit nicht in der Lage war, vom Inhalt der Erklärung Kenntnis zu nehmen. Die Zustellung durch einen Boten ist daher insbes. dann zu empfehlen, wenn damit zu rechnen ist, dass der Empfänger die Annahme des Schriftstücks verweigern wird oder wenn der Empfänger die Annahme bereits verweigert hat und das Schriftstück daher zurückgesandt worden ist (OLG Schleswig, Beschluss v. 02.02.2026, 12 U 44/23).

Wirtschaftlichkeitsgebot - Versicherungsprämie für fernliegende Risiken nicht umlagefähig

Der Vermieter verstößt nach einem neuen Urteil des AG Lichtenberg gegen das gesetzliche Wirtschaftlichkeitsgebot, wenn er eine Versicherung auch für fernliegende Risiken abschließt und den Mieter dadurch mit unnötigen Kosten belastet.

Mit der Mietrechtsreform 2001 wurde der bis dahin von der Rechtsprechung entwickelte Grundsatz der Wirtschaftlichkeit in das Gesetz aufgenommen (§ 556 Abs. 3 S. 1 2. Halbsatz BGB). Danach ist der Vermieter verpflichtet, möglichst wirtschaftlich zu handeln. Bei seinen Entscheidungen ist dem Vermieter allerdings ein angemessener Ermessensspielraum einzuräumen.

Interessante Urteile für Mieter und Eigentümer (6)



Fortsetzung von vorheriger Seite

Beispiel: Beim Einkauf von Heizöl für seine Mieter ist der Vermieter nicht verpflichtet, die Entwicklung der Heizölpreise am Markt ständig zu beobachten und Heizöl immer dann nachzukaufen, wenn die Preise gerade günstig sind. Der Vermieter darf bei seiner Beschaffungsentscheidung neben dem Preis auch weitere Aspekte u.a. die Zuverlässigkeit des Anbieters, dessen Erfahrung mit der besonderen Lage und einer eventuellen erschwerten Belieferung des Objekts, oder auch eine langjährige Geschäftsbeziehung berücksichtigen. Liegt der gezahlte Preis im Bereich der veröffentlichten Mittelwerte, hat der Vermieter seinen Ermessensspielraum nicht verletzt (so z.B. LG Berlin, Beschluss v. 22.08.2016, 18 S 1/16, GE 2016, S. 1513). Gleiches gilt z.B. auch bei der Auswahl von Handwerkern durch den Vermieter. Beim Abschluss von Versicherungsverträgen ist der Vermieter gehalten, möglichst günstige Versicherungsverträge abzuschließen und dabei auf dem Markt Vergleichsangebote einzuholen. Dabei darf er sich nach Auffassung des KG Berlin nicht darauf beschränken, einen Versicherungsmakler zu beauftragen, da es durchaus möglich ist, dass der Versicherungsmakler nicht die günstigste Versicherung anbietet, sondern die Versicherung, bei der er am meisten verdient (KG Berlin, Beschluss v. 07.02.2011, 8 U 147/10, MDR 2011, S. 652). Übersteigt z.B. die Prämie für die Gebäudeversicherung vergleichbare Angebote um 70%, liegt ein Verstoß gegen das Wirtschaftlichkeitsgebot vor, der den Mieter zur Kürzung der Nebenkosten berechtigt (so AG Aachen, Urteil v. 10.08.2011, 109 C 128/09, GE 2011, S. 1489). Bei der Abrechnung von Betriebskosten darf der Vermieter maximal den marktüblichen oberen Preis für vergleichbare Dienstleistungen

ansetzen; eine diese Grenze übersteigende „obere Spanne“ steht dem Vermieter darüber hinaus nicht zu.

Liegt nach diesen Vorgaben ein Verstoß gegen das Wirtschaftlichkeitsgebot vor, stehen dem Vermieter nicht etwa die noch zulässigen oberen marktüblichen Kosten zu, sondern nur die üblichen Durchschnittskosten (OLG München, Beschluss v. 24.06.2025, 32 U 1132/25, GE 2026, S. 138; so auch AG Würzburg, Urteil v. 02.07.2025, 13 C 2040/24, ZMR 2026, S. 233, wonach bei (zu hohen) Versicherungsprämien das Gericht den unwirtschaftlichen Teil herausrechnen und bei der Betriebskostenabrechnung in Abzug bringen kann).

In dem vom AG Lichtenberg entschiedenen Fall hatte ein Großvermieter eine Sammelversicherung abgeschlossen, die auch Schäden durch innere Unruhen, Streik, Aussperrung, Terror, Überschallknall, Erdbeben, Schneelawinen und Vulkanausbrüche abdeckt. Das Gericht sah darin einen Verstoß gegen das Wirtschaftlichkeitsgebot. So beträfe z.B. die Terrorversicherung nach Auffassung des Gerichts lediglich ein theoretisches Risiko. Auch Schäden aufgrund von Erdbeben, Vulkanausbrüchen und Schneelawinen seien in Berlin kaum zu erwarten. Solche unsinnigen Versicherungen darf der Vermieter nicht auf Kosten des Mieters abschließen. Umlagefähig sind nur die Kosten solcher Versicherungen, die ein vernünftiger Eigentümer auch für sich abschließen würde (so z.B. bereits BGH, Urteil v. 13.10.2010, XII ZR 129/09, GE 2010, S. 1679) (AG Lichtenberg, Urteil v. 07.01.2026, 8 C 343/25, GE 2026, S. 95).

Mehr Informationen und interessante Urteile unter www.immostar.de/recht
www.szenario8.de/haus-und-grund
www.hug-m.de