E

Eheleute als Mieter/Vermieter

Bei Eheleuten ist – wie bei anderen Personenmehrheiten auch – grundsätzlich nur derjenige Mieter, der den Mietvertrag als Vertragspartner des Vermieters unterschrieben hat. (Dies gilt grundsätzlich genauso für eine Personenmehrheit auf der Vermieterseite.) Unterschreiben **beide**, sind auch beide Vertragspartner; unterschreibt nur **ein Ehepartner** den Vertrag, ist auch nur dieser Mieter (**Ausnahme:** Bei Mietverträgen, die vor dem 3.10.1990 in der DDR abgeschlossen worden sind, sind beide Eheleute Mieter, auch wenn nur einer von ihnen den Vertrag unterzeichnet hat).

Problematisch kann es werden, wenn im »Kopf« des Mietvertrages beide Eheleute genannt sind, aber nur einer unterschreibt. Die meisten Gerichte gehen davon aus, dass dann die Unterschrift im Zweifel zugleich in Vertretung des Ehepartners abgegeben wurde, also beide Vertragspartner sind (OLG Düsseldorf WuM 89, 362; LG Gießen WuM 2008, 591; LG Heidelberg WuM 97, 547); andere fordern die zweite Unterschrift oder zumindest einen Vertretungshinweis (LG Osnabrück WuM 2001, 438; LG Baden-Baden WuM 97, 430; LG Mannheim NJW-RR 94, 274). Möglich ist aber auch die Annahme eines stillschweigend vereinbarten Vertragsbeitritts, wenn der andere Ehegatte sich jahrelang wie ein normaler Mieter verhalten hat **(BGH WuM 2005, 570)**.

Für den umgekehrten Fall, dass beide Eheleute unterschreiben, obwohl nur einer im »Kopf« des Vertrages steht, geht das LG Schweinfurt (WuM 89, 362) davon aus, dass beide Eheleute Vertragspartner sind.

Am besten ist eine eindeutige Vereinbarung. Die größte Sicherheit bietet es den Mietern, wenn bei einer Personenmehrheit alle im Vertrag aufgeführt werden und auch unterschreiben.

Wichtig ist die Frage, wer Vertragspartner geworden ist, vor allem für Kündigungen und Mieterhöhungen.

Personenmehrheit
Der Vermieter muss eine Kündigung grundsätzlich gegenüber **allen Mietern** aussprechen, auch bei Eheleuten **(BGH MDR 64, 308; OLG Frankfurt RE WuM 91, 76)**. Eine gegenüber nur einem Mitmieter erklärte Kündigung ist unwirksam, selbst wenn ein Ehegatte ausgezogen ist. Der Auszug führt nicht automatisch zum Ausscheiden aus dem

Mietvertrag. Ist die neue Adresse des verzogenen Ehegatten unbekannt, muss der Vermieter Erkundigungen z. B. beim Einwohnermeldeamt vornehmen. Die Kündigung muss jedoch nicht in einem einzigen Schreiben enthalten sein; es ist zulässig, jedem Mitmieter separat zu kündigen, wenn der zeitliche Zusammenhang gewahrt bleibt (LG München I WuM 99, 218). Ein Zeitraum von mehr als einem Monat ist zu lang; es ist dann eine erneute Kündigung gegenüber beiden Mietern erforderlich (OLG Düsseldorf NJW-RR 87, 1369).

Ausnahme: Wenn einer der beiden Mieter nach Trennung oder Scheidung die Mietwohnung seit Jahren endgültig verlassen und aufgegeben hat, ohne dem Vermieter dies mitzuteilen oder eine Anschrift zu hinterlassen. Hier reicht nach Treu und Glauben allein die Kündigung des noch in der Wohnung lebenden Mieters **(BGH NZM 2004, 419**; OLG Frankfurt RE WuM 91, 76; AG Bonn NJW-RR 2012, 345). Das Gleiche gilt u. U., wenn der ausziehende Mieter sich nur mit dem Vermieter auf eine Entlassung aus dem Mietvertrag einigt. Denn: Der verbleibende Mieter darf seine Zustimmung hierzu nach Treu und Glauben nicht verweigern, wenn er kein schutzwürdiges Interesse vortragen kann **(BGH WuM 2005, 341)**. Gleiches gilt, wenn der verbleibende Mieter ein Mieterhöhungsschreiben des Vermieters mit dem Argument abwehren will, dass das Schreiben nicht auch an den ausgezogenen Mieter adressiert ist und er einer Entlassung aus dem Mietvertrag auch nicht zugestimmt hat **(BGH WuM 2004, 280)**.

Empfangsvollmacht möglich; Erklärungsfiktion nicht

Es ist aber zulässig – auch per Formularmietvertrag –, dass sich die Mieter gegenseitig zum Empfang einer Kündigung bevollmächtigen **(BGH RE WuM 97, 599)**. Es genügt dann, dass die Kündigung einem der Mieter zugeht; sie muss aber an beide Mieter gerichtet sein (LG Darmstadt WuM 96, 708).

Ähnlich ist es bei **Mieterhöhungen**. Auch hier muss das Schreiben im Regelfall an beide Eheleute gerichtet sein **(BVerfG WuM 92, 514**; LG Chemnitz WuM 93, 665). Ist im Mietvertrag aber eine Empfangsvollmacht vereinbart, reicht es aus, wenn das an beide gerichtete Mieterhöhungsschreiben **einem** zugeht.

Wichtig: Unzulässig ist eine Klausel, wonach Erklärungen des Vermieters zu ihrer Wirksamkeit nur gegenüber einem Mieter abgegeben werden müssen: eine sog. **Erklärungsfiktion** (LG München ZMR 2017, 185). Dies gilt sowohl für eine Kündigung seitens des Vermieters (OLG Schleswig NJW 1983, 1863) als auch bei einer Mieterhöhung (OLG Celle RE WuM 82, 102; BayObLG RE WuM 83, 107; LG München ZMR 2017, 56;

a.A. OLG Schleswig NJW 83, 1863; KG NJW-RR 86, 1733). Im Klartext bedeutet dies: zu unterscheiden sind Zugang und Adressierung. Der Vermieter muss rechtserhebliche Erklärungen immer an alle Mieter adressieren; für die Frage des Zugangs kann er formularmäßig eine gegenseitige Empfangsvollmacht regeln.

Beachte: Wenn die Klausel sowohl eine Empfangsvollmacht als auch eine Erklärungsfiktion beinhaltet, ist sie i.d.R. insgesamt unwirksam. Konsequenz ist, dass rechtserhebliche Erklärungen des Vermieters dann doch allen Mietern zugehen müssen.

Im Übrigen haften die Eheleute für die Mietzahlung und die sonstigen sich aus dem Mietvertrag ergebenden Verpflichtungen gemeinsam. Der Vermieter kann sich also aussuchen, von wem er die Miete verlangt. Das ist bei der Trennung besonders wichtig. Der Vermieter kann auch von dem Ehegatten noch die ganze Miete verlangen, der bereits aus der Wohnung ausgezogen ist ⇨ EHESCHEIDUNG. Für diesen kann es von besonderem Interesse sein, weiterhin selbst informiert zu werden. Dazu müsste er seine Empfangsvollmacht widerrufen. Ein solcher Widerruf ist aus »wichtigem Grund« selbst bei einer unwiderruflich erteilten Vollmacht möglich; der Auszug aus der Wohnung zählt als wichtiger Grund **(BGH RE WuM 97, 599)**.

Einzelmieter

Unterschreibt **nur ein Ehegatte** den Mietvertrag, ist nur er aus dem Mietvertrag berechtigt und verpflichtet (LG Hannover WuM 83, 235). So schuldet nur er dem Vermieter die Miete. Der Vermieter muss eine Kündigung nur ihm gegenüber aussprechen. Eine eventuelle Räumungsklage muss er aber gegen beide Ehepartner erheben **(OLG Schleswig RE WuM 92, 674)**. Ein Vollstreckungstitel allein gegen den Mieter reicht nicht aus, um auch dessen Ehegatten, der nicht Mietpartei ist, aus der Wohnung hinauszubekommen **(BGH WuM 2004, 555)**. Ein besonderer Räumungstitel ist auch gegenüber dem nicht ehelichen Partner erforderlich, der selbst nicht Mieter ist, nicht aber gegenüber den Kindern, die keinen eigenen Mitbesitz haben **(BGH WuM 2008, 364)**.

Heiratet ein Mieter nach Abschluss des Mietvertrages, ist es ihm gestattet, ohne besondere Erlaubnis des Vermieters seinen Ehepartner und dessen Kinder in seine Wohnung aufzunehmen, wenn die Wohnung dadurch nicht überbelegt wird **(BayObLG RE WuM 97, 603)** ⇨ FRISTLOSE KÜNDIGUNG. Der Ehepartner ist nicht verpflichtet, dem Mietvertrag beizutreten (LG Aachen NJW-RR 87, 1373).

Für den Fall des Todes eines Ehepartners ⇨ TOD DES MIETERS.

Ehescheidung

Wenn Eheleute einen Mietvertrag gemeinsam abschließen, können sie ihn auch nur gemeinsam kündigen. Zieht einer von ihnen aus der Wohnung aus, bleibt er trotzdem Mieter. Er haftet dem Vermieter gegenüber weiter für die Miete (auch wenn intern etwas anderes vereinbart wurde) und kann im Falle einer Kündigung durch den Vermieter auf Rückgabe der Wohnung in Anspruch genommen werden **(BGH RE WuM 96, 83)**. Umgekehrt muss der Vermieter ein Mieterhöhungsverlangen an beide Eheleute richten, auch wenn sie getrennt leben **(KG Berlin WuM 86, 106; BayObLG WuM 83, 107)**.

Einvernehmliche oder stillschweigende Vertragsänderung
Alle Mieter und Vermieter können aber zusammen vereinbaren, dass einer der Mieter aus dem Vertrag ausscheidet **(BayObLG WuM 83, 107)**. Selbst wenn es nur eine Vereinbarung zwischen dem Vermieter und dem ausgezogenen Mieter gibt, kann der andere Mieter, der die Wohnung über Jahre allein nutzt und bezahlt, als Alleinmieter behandelt werden **(BGH WuM 2004, 280)**. Ebenso ist es, wenn der Vermieter, dem der Auszug eines Ehepartners mitgeteilt wird, zu verstehen gibt, er akzeptiere, dass der bleibende Mieter künftig mit seinem neuen Partner zusammenwohne (LG Wuppertal FamRZ 80, 138).

Einvernehmliche Lösung
Wenn Eheleute, die sich scheiden lassen wollen, sich darüber einig sind, wer die Wohnung künftig allein nutzen soll, können sie durch eine gemeinsame Erklärung an den Vermieter erreichen, dass das Mietverhältnis mit einem von ihnen allein fortgesetzt wird (AG Berlin-Tempelhof-Kreuzberg NJW 2010, 2445). An einer solchen Erklärung müssen beide Ehegatten mitwirken, auch schon in der Trennungsphase und vor Rechtskraft der Scheidung (OLG Hamm ZMR 2016, 618). Eine Zustimmung des Vermieters ist nicht erforderlich.

Gab es bisher keinen Mietvertrag, weil die Wohnung einem oder beiden Ehegatten gehört, kann derjenige, der die Wohnung behalten soll, einen Mietvertrag zu ortsüblichen Bedingungen verlangen. Das heißt, es muss ein angemessener Mietpreis gezahlt werden (im Zweifel die ortsübliche Vergleichsmiete); der künftige Mieter muss im Zweifel auch Betriebskosten und Schönheitsreparaturen übernehmen.

Zuweisung der Wohnung aus Anlass der Scheidung
Für den Fall, dass sich Eheleute anlässlich der Scheidung nicht einigen können, wer von ihnen die Ehewohnung behält, wird im Wohnungszuweisungsverfahren vom Gericht entschieden, wer ausziehen muss. Dies

hängt von den Umständen des Einzelfalls ab; hierzu gibt es Regelungen im BGB.

a) gemietete Ehewohnung
Wurde die Ehewohnung gemietet – ob von einem allein oder beiden gemeinsam, spielt keine Rolle –, hat derjenige Anspruch auf Überlassung der Wohnung, der unter Berücksichtigung des Wohls der im Haushalt lebenden Kinder und der Lebensverhältnisse der Ehegatten stärker auf sie angewiesen ist als der andere. Dabei darf das Gericht eine Genossenschaftswohnung auch demjenigen zuweisen, der selbst nicht Genossenschaftler ist **(BVerfG WuM 91, 572)**.

b) gemeinsames Eigentum
Haben die Eheleute gemeinsam Eigentum, gelten dieselben Regeln wie bei einer Mietwohnung.

c) Eigentum eines Ehegatten
Ist ein Ehegatte allein (oder mit einem Dritten) Eigentümer, muss er die Wohnung dem anderen nur überlassen, wenn dies zur Vermeidung einer unbilligen Härte notwendig ist.

d) Werkwohnungen
Die Überlassung einer Dienst- oder Werkwohnung kann nur verlangt werden, wenn der Dienstherr einverstanden oder die Überlassung zur Vermeidung schwerer Härten erforderlich ist.

Stichtag für den Mieterwechsel ist entweder der Zeitpunkt des Zugangs einer entsprechenden Mitteilung der Ehegatten an den Vermieter (AG Berlin-Tempelhof-Kreuzberg NJW 2010, 2445) oder die Rechtskraft der Endentscheidung im Wohnungszuweisungsverfahren. Dem Vermieter steht im Fall des Eintritts ein außerordentliches Kündigungsrecht zu, wenn in der Person des Eingetretenen ein wichtiger Grund vorliegt.

Wichtig: Der Anspruch auf Eintritt in den Mietvertrag oder auf Begründung eines Mietverhältnisses erlischt ein Jahr nach Rechtskraft der Endentscheidung im Scheidungsprozess, wenn er nicht vorher rechtshängig gemacht worden ist **(BGH WuM 2021, 316)**.

Achtung: Eine **vorläufige Regelung** (ohne Eingriff in den Mietvertrag) ist bereits vor der Scheidung möglich. Zur Vermeidung einer unbilligen Härte kann ein Ehegatte bei **Getrenntleben** verlangen, dass der andere ihm die Ehewohnung (oder einen Teil davon) zur alleinigen Nutzung überlässt.

Eichpflicht

Wärmezähler und Warmwasserzähler (⇨ HEIZKOSTENVERTEILER) sowie Kaltwasserzähler (⇨ BETRIEBSKOSTEN) sind eichpflichtige Geräte nach dem Mess- und Eichgesetz. Es dürfen nur Geräte verwendet werden, die die Voraussetzungen dieses Gesetzes erfüllen. Der Hersteller muss für die Zähler eine sog. Konformitätserklärung abgeben und eine entsprechende Kennzeichnung am Messgerät anbringen. Seit November 2016 dürfen Wasserzähler ausschließlich nach diesem Verfahren in den Verkehr gebracht werden. Kaltwasserzähler müssen nach 6 Jahren neu geeicht werden, Wärme- und Warmwasserzähler nach 5 Jahren. Das Jahr der letzten Eichung ist auf dem Zähler vermerkt. »M17« bedeutet z. B., dass das Gerät im Jahr 2017 zuletzt geeicht wurde. Der Vermieter kann mit einem Bußgeld belegt werden, wenn er die Eichvorschriften nicht einhält.

Der Ablauf der Eichfrist schließt die Berücksichtigung des Ergebnisses bei der Abrechnung nicht aus. Entscheidend ist, ob der tatsächliche Verbrauch zutreffend angegeben wurde **(BGH WuM 2011, 21)**. Bei einem **nicht geeichten** Gerät muss der Vermieter das beweisen, z. B. durch die Bescheinigung einer staatlich anerkannten Prüfstelle.

Eine Nacheichung vor Ort ist nicht möglich. Deshalb müssten die Geräte an sich ausgebaut und ein Ersatzgerät installiert werden. Dieses müsste nach der vorgenommenen Eichung wiederum durch das geeichte Gerät ersetzt werden. Um den Aufwand für zweimaliges Aus- und Einbauen zu vermeiden, wird stattdessen sofort ein generalüberholtes oder neues Gerät anstelle des alten eingebaut. Auf diese Weise wird die Eichung in der Regel am kostengünstigsten vorgenommen.

Die Kosten für die Eichung kann der Vermieter auf die Mieter umlegen. Die hierfür berechneten Kosten dürfen nicht überteuert sein. Sie müssen in einem vernünftigen Verhältnis zu der mit den Messgeräten zu erzielenden Einsparung stehen ⇨ HEIZKOSTEN – Kosten der Verwendung einer Ausstattung zur Verbrauchserfassung.

Eigenbedarf ⇨ BETRIEBSBEDARF, ⇨ EINLIEGERWOHNUNG, ⇨ KÜNDIGUNG, ⇨ KÜNDIGUNGSSCHUTZ, ⇨ UMWANDLUNG VON MIET- IN EIGENTUMSWOHNUNGEN, ⇨ ZEITMIETVERTRAG

Nach dem Gesetz kann der Vermieter dem vertragstreuen Mieter nur kündigen, wenn er ein berechtigtes Interesse an der Beendigung des Mietverhältnisses hat. Hauptanwendungsfall ist hierbei der sogenannte Eigenbedarf. Danach darf der Vermieter die vermietete Wohnung gem.

§ 573 Abs. 2 Nr. 2 BGB kündigen, wenn er die Wohnung für sich selbst, für eine zu seinem Haushalt gehörende Person oder für einen Familienangehörigen benötigt.

Eigennutzung durch den Vermieter
Will der Vermieter die Mietwohnung selbst nutzen, kann er Eigenbedarf geltend machen. Bei mehreren Vermietern genügt es, wenn einer von ihnen die Räume nutzen will **(OLG Düsseldorf NZM 2010, 276)**. Eine Gesellschaft bürgerlichen Rechts kann Eigenbedarf zugunsten eines ihrer Gesellschafter oder dessen Angehörigen geltend machen **(BGH WuM 2017, 94; WuM 2012, 31; WuM 2010, 165)**. Ob der Gesellschafter schon bei Abschluss des Mietvertrags oder bei Eintritt der Gesellschaft in den Mietvertrag der Gesellschaft angehörte, spielt keine Rolle **(BGH WuM 2012, 31)**.

Eine KG, GmbH, OHG, AG oder Genossenschaft kann sich nicht auf Eigenbedarf berufen, weil sie keinen Wohnbedarf haben kann (BGH WuM 2017, 94); hier kommt allenfalls ⇨ BETRIEBSBEDARF in Frage.

Verkauft der Vermieter die Wohnung, kann der Erwerber ab dem Zeitpunkt seiner Eintragung im Grundbuch das Mietverhältnis wegen Eigenbedarfs kündigen. Kündigt der Erwerber vorher wegen Eigenbedarfs, ist die Kündigung unwirksam, selbst wenn der Verkäufer ihn zur Kündigung ermächtigt hat (LG Stuttgart WuM 2018, 99); denn der Eigenbedarf kann nicht auf den Erwerber übergehen.

Achtung: Wird die Wohnung nach Überlassung an den Mieter an eine Personengesellschaft (GbR, OHG, KG) oder an mehrere Erwerber veräußert, so können Gesellschafter bzw. Erwerber erst nach Ablauf einer **Kündigungssperrfrist** von mindestens drei Jahren wegen Eigenbedarfs kündigen, § 577a BGB. Diese Sperrfrist gilt auch, wenn nach Überlassung der Wohnung an den Mieter Wohneigentum an den Wohnräumen begründet und das Wohneigentum veräußert wird.

Tipp: Die Kündigung wegen Eigenbedarfs kann zugunsten des Mieters vertraglich **ausgeschlossen** werden. Die Parteien können auch vereinbaren, dass eine Eigenbedarfskündigung nur auf besondere Ausnahmefälle beschränkt sein und dem Mieter ein besonderer Bestandsschutz zukommen soll **(BGH WuM 2013, 739;** LG Berlin GE 2015, 1405). Ein Ausschluss der Eigenbedarfskündigung kann zugunsten des Mieters auch im notariellen Grundstückskaufvertrag zwischen dem veräußernden Vermieter und dem Erwerber vereinbart werden **(BGH WuM 2019, 19;** LG Berlin WuM 2020, 652; AG Stuttgart-Bad Cannstatt WuM 2021, 374). Verzichtet der Vermieter für mehr als ein Jahr auf die Kündigung

wegen Eigenbedarfs, so muss die ⇨ SCHRIFTFORM eingehalten werden. Der Kündigungsverzicht muss in der Mietvertragsurkunde schriftlich festgehalten sein, sonst ist er nicht wirksam (**BGH WuM 2007, 272**; AG Dortmund ZMR 2020, 759). Haben die Vertragsparteien einen Kündigungsverzicht wirksam vereinbart oder die Voraussetzungen für eine Kündigung auf besondere Ausnahmefälle beschränkt, so ist im Falle der Veräußerung auch der **Erwerber** an diese Vereinbarung gebunden (BGH WuM 2013, 739). Erwirbt der Vermieter die Mietwohnung aber durch Zuschlag im Zwangsversteigerungsverfahren, so ist ein vertraglich vereinbarter Kündigungsverzicht gegenüber dem gesetzlichen Sonderkündigungsrecht gem. § 57a ZVG unwirksam (**BGH WuM 2021, 686**).

Nutzung durch Familienangehörige

Zu den Personen, für die der Vermieter Eigenbedarf geltend machen kann, gehören alle Familienangehörigen, die nach dem Gesetz ein **Zeugnisverweigerungsrecht** haben, unabhängig davon, ob tatsächlich enge persönliche Bindungen zum Vermieter bestehen (**BGH WuM 2010, 163**). Dazu zählen neben Verlobten alle diejenigen, die mit dem Vermieter in gerader Linie verwandt oder verschwägert sind, sowie diejenigen, die in der Seitenlinie bis zum 3. Grad verwandt oder bis zum 2. Grad verschwägert sind oder waren. Neben den Eltern und Kindern des Vermieters zählen also auch die Geschwister (**BGH WuM 2003, 464**), die Ehegatten, die Enkel, die Schwiegereltern, die leiblichen Nichten und Neffen sowie der Schwager des Vermieters zu den begünstigten Personen (**BGH WuM 2010, 163**). Die Familienzugehörigkeit wird durch eine Trennung nicht aufgehoben. Ein Kündigungsrecht besteht daher auch zugunsten des getrennt lebenden oder geschiedenen Ehepartners (**BGH WuM 2020, 730**).

Zu den begünstigten Familienangehörigen gehören **nicht** die Lebensgefährten (LG Berlin GE 2020, 119), die Eltern oder Tochter der Lebensgefährtin (LG Hamburg WuM 97, 177), die Stiefkinder (AG Siegburg WuM 2019, 33) oder die Tochter der Schwiegertochter (LG Weiden WuM 2003, 210).

Für **entfernte** Verwandte, die kein Zeugnisverweigerungsrecht haben, kann der Vermieter Eigenbedarf nur geltend machen, wenn zwischen ihm und dem Angehörigen eine besondere persönliche oder soziale Bindung besteht (**BGH WuM 2010, 163**). Aus dieser Bindung muss sich für den Vermieter eine moralische Verpflichtung ergeben, den Angehörigen mit Wohnraum versorgen zu wollen (AG Fürstenfeldbruck WuM 2020, 35). Hier gilt der Grundsatz: Je entfernter die Verwandtschaft, desto enger muss die Bindung sein.

Nutzung durch Haushaltsangehörige
Zu den Haushaltsangehörigen gehören alle Personen, die seit längerer Zeit mit dem Vermieter in einer Hausgemeinschaft zusammenleben **(BGH WuM 2009, 294)** und nun eine Wohnung außerhalb der Wohnung des Vermieters beziehen sollen. Hierzu zählen Lebensgefährten (LG Berlin GE 2020, 119), Stiefkinder, Pflegekinder, Haushaltshilfen, Pflegekräfte, Au-pairs usw.

Nutzung als Wohnung
Der Vermieter oder seine Angehörigen müssen die Mieträume als Wohnung benötigen. Hierfür ist es ausreichend, wenn der Vermieter die Mieträume nur teilweise zu Wohnzwecken und überwiegend **beruflich**, z.B. als Büro, nutzen will **(BGH WuM 2005, 779; WuM 2012, 684)**. Auch die beabsichtigte Nutzung als **Zweitwohnung (BGH WuM 2017, 721)** oder Ferienwohnung **(BGH WuM 2018, 776)** kann im Einzelfall eine Kündigung wegen Eigenbedarf rechtfertigen.

Stehen dem Vermieter **mehrere** gleichartige Wohnungen zur Verfügung, so kann er grundsätzlich frei wählen, welche Wohnung er kündigt. Nach Auffassung des LG Berlin handelt der Vermieter nicht treuwidrig, wenn er die Wohnung mit dem ältesten Mietverhältnis und der niedrigsten Quadratmetermiete wählt. Die besondere Schutzbedürftigkeit des Mieters sei erst im Rahmen der Härteprüfung (⇨ SOZIALKLAUSEL) zu berücksichtigen (LG Berlin ZMR 2020, 582). Etwas anderes gilt, wenn der Vermieter seinen Wohnbedarf in dem Alternativobjekt »ohne wesentliche Abstriche« befriedigen kann **(BVerfG NJW 89, 969)**.

Nutzungswille
Der Vermieter muss die **ernsthafte** Absicht haben, die Wohnung selbst zu nutzen oder einem Angehörigen zu überlassen. Fehlt es hieran, und ist der Eigenbedarf nur vorgeschoben, ist die Kündigung unwirksam.

Setzt der Vermieter den behaupteten Selbstnutzungswillen nach dem Auszug des Mieters nicht in die Tat um, so liegt der Verdacht nahe, dass der Eigenbedarf nur **vorgeschoben** war. In diesem Fall kommt ein Schadensersatzanspruch des Mieters in Betracht. Der Vermieter muss dann genau darlegen, weshalb der Eigenbedarf nachträglich entfallen sein soll **(BGH WuM 2017, 342; WuM 2016,743; WuM 2015, 677**; LG Bonn WuM 2021, 378). An diese Darlegung sind strenge Anforderungen zu stellen. Erst wenn der Vortrag des Vermieters diesem Maßstab genügt, obliegt dem Mieter der Beweis, dass ein Selbstnutzungswille des Vermieters schon vorher nicht bestand.

Der Vermieter muss die konkrete Absicht haben, die Wohnung **alsbald**

zu nutzen oder einem Angehörigen zu überlassen. Er darf nicht auf Vorrat kündigen. Eine bislang nur vage oder für einen späteren Zeitpunkt verfolgte Nutzungsabsicht rechtfertigt keine Eigenbedarfskündigung **(BGH NZM 2015, 812)**. Kann der Vermieter zum Zeitpunkt der Kündigung noch gar nicht absehen, wann er die Mietwohnung konkret benötigt, liegt eine unzulässige Vorratskündigung vor.

Der Nutzungswille des Vermieters muss zum Zeitpunkt der Kündigung bestehen. Fällt der Nutzungswille nach Zugang der Kündigung, aber **vor** Ablauf der Kündigungsfrist **weg**, so ist die Kündigung zwar formal gesehen wirksam. Nach der Rechtsprechung des BGH verhält sich der Vermieter aber treuwidrig, wenn er weiterhin die Räumung verlangt, obwohl der Kündigungsgrund nicht mehr besteht. Er muss den Mieter auf den Wegfall des Eigenbedarfs **hinweisen** und ihm die Fortsetzung des Mietverhältnisses anbieten **(BGH WuM 2021, 116; NZM 2006, 50)**. Diese Hinweispflicht besteht aber nur bis zum Ablauf der Kündigungsfrist. Entfällt der Eigenbedarf erst **nach** Ablauf der Kündigungsfrist, besteht keine Hinweispflicht. Dies gilt auch, wenn die Parteien im Prozess einen Räumungsvergleich schließen und der Eigenbedarf innerhalb der vereinbarten Räumungsfrist wegfällt **(BGH WuM 2021, 116)**. Entfällt der Eigenbedarf also erst nach Ablauf der Kündigungsfrist und während des Räumungsprozesses, darf der Vermieter an der Kündigung grundsätzlich festhalten.

Benötigen der Wohnung

Ob der Vermieter die Wohnung »benötigt« und die Kündigung gerechtfertigt ist, beurteilt sich danach, ob sich sein Nutzungswunsch auf **vernünftige und nachvollziehbare** Gründe stützt **(BGH WuM 2019, 385; BGH WuM 88, 47)**. Hierfür ist es nicht erforderlich, dass der Vermieter oder sein Angehöriger auf die Nutzung der Wohnung zwingend angewiesen ist **(BGH WuM 2019, 385)**.

Vernünftige, nachvollziehbare Gründe für Eigenbedarf liegen beispielsweise bei einer **Trennung** der Ehegatten und einem dadurch bedingten Wohnbedarf des Vermieters vor. Hierfür reicht die ernsthafte Absicht, sich zu trennen und die häusliche Lebensgemeinschaft zumindest vorläufig aufzuheben (LG Heidelberg WuM 2013, 49).

Hat der Vermieter seine bisherige Wohnung verloren, ist es für seinen berechtigten Eigenbedarf unerheblich, ob er seinen Wohnbedarf selbst verursacht hat **(BGH WuM 2019, 385)**. Kauft der Vermieter eine Eigentumswohnung, um in dieser selbst zu wohnen, so ist dies grundsätzlich vernünftig und nachvollziehbar **(sog. gekaufter Eigenbedarf, BVerfG WuM 93, 729; BGH WuM 2019, 385)**. Dass er die Wohnung trotz Kennt-

nis der Vermietung mit der Absicht erworben hat, diese selbst zu nutzen, macht den Eigenbedarf noch nicht treuwidrig **(BayObLG WuM 81, 200)**. Allerdings muss er damit rechnen, dass insbesondere ältere Mieter sich im Fall der Kündigung auf die Sozialklausel ⇨ KÜNDIGUNGSSCHUTZ berufen.

Auch der Wunsch des Vermieters nach einer Verbesserung seiner **Wohnverhältnisse** kann ein vernünftiger, nachvollziehbarer Grund sein. Dies kann beispielsweise der Fall sein, wenn er eine größere Wohnung haben will **(BVerfG WuM 94, 131 und 183)** oder seine bisherige Wohnung zu groß geworden ist und er die kleinere, vermietete Wohnung beziehen möchte (LG Wuppertal WuM 89, 386; LG Münster WuM 90, 304). Abgelehnt wurde der Eigenbedarf eines Vermieters, der im 1. Stock wohnte und die Erdgeschosswohnung wegen des ebenerdigen Zugangs zu seinem auch bisher schon genutzten Garten beziehen wollte (LG Essen WuM 95, 142).

Die Pflege **familiärer Beziehungen** kann ein ausreichender Grund sein, so z. B. wenn ein zwei Autostunden von der gekündigten Wohnung entfernt wohnender Vermieter den Kontakt zur Familie der Tochter intensivieren und am städtischen Kulturleben wieder stärker teilnehmen will **(BGH WuM 2018, 780)**. Eigenbedarf kann auch berechtigt sein, wenn der Vermieter beabsichtigt, die Wohnung lediglich als Zweitwohnung zu nutzen, um in unregelmäßigen Abständen seine Tochter am Wochenende zu besuchen **(BVerfG WuM 2014, 399)**.

Vernünftig und nachvollziehbar kann es sein, wenn der Vermieter vorträgt, er wolle seiner Tochter die Wohnung zur Verfügung stellen, damit diese die Möglichkeit zur Familiengründung und Verwirklichung des **Kinderwunsches** habe. Nicht erforderlich ist, dass die Tochter verheiratet oder bereits zum Zeitpunkt der Kündigung oder während des Räumungsprozesses schwanger ist **(BVerfG WuM 95, 260)**. Eine nähere Konkretisierung des behaupteten Kinderwunsches kann der Mieter nicht verlangen **(BVerfG WuM 2003, 435)**.

Der Vermieter kann auch Eigenbedarf für eine **Pflegehilfe** geltend machen, wenn mit einiger Sicherheit feststeht, dass er in naher Zukunft die Pflege der Hilfsperson benötigt (OLG Hamm RE WuM 86, 269; BayObLG RE WuM 82, 125; LG Lübeck ZMR 99, 830). Die Pflegebedürftigkeit muss also zum Zeitpunkt der Kündigung noch nicht eingetreten sein und eine bestimmte Pflegeperson noch nicht feststehen (LG Stuttgart WuM 2021, 496). Es ist auch nicht erforderlich, dass der Vermieter auf die Hilfe der Pflegekraft Tag und Nacht angewiesen ist **(BVerfG WuM 2000, 232)**. Der Vermieter muss sich auch nicht dafür rechtferti-

gen, dass er die Pflegekraft nicht in seine eigene Wohnung aufnehmen möchte. Es ist Sache des Vermieters, darüber zu entscheiden, ob er eine Person zu seiner Pflege in die eigene Wohnung aufnehmen will (**BGH WuM 2009, 294**; LG Stuttgart WuM 2021, 496).

Nach Ansicht des **BVerfG (WuM 99, 449; 94, 183; 94, 132; 94, 130; 94, 129; 93, 377; 89, 114)** müssen die Gerichte die Entscheidung des Eigentümers über seinen Wohnbedarf grundsätzlich achten und dürfen ihm nicht fremde Vorstellungen über angemessenes Wohnen und seine weitere Lebensplanung aufdrängen. Zu der Entscheidung des Eigentümers, welchen Wohnbedarf er für sich und seine Angehörigen als angemessen ansieht, gehört auch die Festlegung, zu welchem Zeitpunkt dieser Wohnbedarf Anlass für eine Eigenbedarfskündigung sein soll **(BVerfG WuM 99, 449)**. Die Gerichte haben aber allen Anhaltspunkten nachzugehen, die Zweifel an der Ernsthaftigkeit des Selbstnutzungswunsches begründen oder auf einen Rechtsmissbrauch hindeuten **(BVerfG WuM 94, 994; WuM 2002, 21; BGH WuM 2019, 385)**. Eine vorgeschobene oder rechtsmissbräuchliche Kündigung wegen Eigenbedarfs ist unwirksam (Einzelfälle s.u.).

Begründungspflicht

Der Vermieter muss die Kündigung wegen Eigenbedarfs schriftlich begründen ⇨ KÜNDIGUNGSFORM. In der Kündigung muss er zum einen die Person angeben, für die die Wohnung benötigt wird. Zum anderen muss er alle Umstände mitteilen, aus denen sich das Interesse dieser Person an der Wohnung ergibt **(BGH WuM 2021, 314; BGH WuM 2010, 301**; LG Hamburg ZMR 2019, 197). Damit soll dem Mieter die Möglichkeit gegeben werden, zum frühestmöglichen Zeitpunkt den konkreten Kündigungsgrund zu prüfen und sich gegebenenfalls dagegen zu verteidigen **(BGH WuM 2021, 314; WuM 2010, 301)**. Der Mieter muss in die Lage versetzt werden, seine Verteidigung auf den konkret genannten Kündigungsgrund auszurichten. Daher darf der Vermieter den Kündigungsgrund nicht nachträglich austauschen **(BGH WuM 2021, 451)**.

Die **Bedarfsperson** muss für den Mieter aus den Angaben in der Kündigung hinreichend individualisierbar sein. Der Name muss hierfür nicht unbedingt angegeben werden **(BVerfG WuM 2003, 435)**. Es ist ausreichend, wenn der Vermieter mitteilt, die »Tochter« benötige die Wohnung, um mit ihrem »Lebensgefährten« einen gemeinsamen Haushalt zu begründen **(BGH WuM 2014, 423)**. Bei einer beabsichtigten Überlassung der Wohnung an einen Familienangehörigen reicht also grundsätzlich die Angabe des Verwandtschaftsgrads (Tochter, Sohn, Nichte, Schwager). Hat der Vermieter hingegen mehrere Töchter oder Söhne, so

ist die Bedarfsperson allein durch die Angabe »mein Sohn« oder »meine Tochter« nicht unverwechselbar bezeichnet (AG Neuss DWW 92, 245). Hier muss die Person entweder namentlich oder durch weitere Angaben wie »mein 20jähriger Sohn« (LG München I ZMR 2020, 585) kenntlich gemacht werden.

Der Vermieter muss sich in dem Kündigungsschreiben auf eine bestimmte Bedarfsperson festlegen. Er darf nicht alternativ angeben, er benötige die Wohnung nach einer Trennung entweder für sich oder seine Ehefrau (AG Leonberg WuM 2019, 594) oder er wolle die Wohnung einer seiner drei Töchter überlassen (LG München I WuM 91, 490).

Außerdem muss der Vermieter im Kündigungsschreiben das **Nutzungsinteresse** an der Wohnung konkret mitteilen. Die pauschale Angabe »ich kündige wegen Eigenbedarfs« oder »weil ich die Wohnung für mich selbst benötige« genügt nicht (LG Hamburg ZMR 2019, 197; LG Hamburg WuM 89, 385; LG Mannheim ZMR 90, 19).

Ausreichend ist es, wenn der Vermieter den Eigenbedarf damit begründet, dass sein Sohn für Home-Office-Tätigkeiten einen größeren Wohnbedarf habe und hierfür die Wohnung benötige **(BGH WuM 2021, 314)**. Ob dieser Kündigungsgrund tatsächlich besteht und berechtigt ist, betrifft die inhaltliche Richtigkeit und nicht die formalen Anforderungen an die Begründung.

Kündigt der Vermieter, weil er die Wohnung seinem Kind zur Begründung eines eigenen Hausstandes überlassen will, muss er nach Ansicht des BGH die **bisherigen Wohnverhältnisse** des Kindes nicht mitteilen **(BGH WuM 2010, 757; WuM 2011, 518)**. Begründet der Vermieter seine Kündigung aber damit, dass seine bisherige Wohnung zu klein oder zu groß sei, muss er die Wohnverhältnisse in der Kündigung konkret darlegen (LG Mannheim WuM 96, 707; LG Hamburg ZMR 93, 167). Pauschale Angaben wie »vielköpfige Familie« oder »unzumutbare Wohnverhältnisse« reichen nicht aus (LG Gießen WuM 94, 684). Vielmehr muss der Vermieter Angaben zur Größe der Wohnung und Anzahl der Bewohner machen. Hierfür kann der Hinweis auf die Anzahl der Zimmer und die Größe der Familie genügen; nähere Angaben zur Größe der einzelnen Zimmer sind nicht erforderlich **(BVerfG WuM 2003, 435)**.

Umstände, die dem Mieter bereits bekannt sind, muss der Vermieter nicht nochmals in dem Kündigungsschreiben wiedergeben **(BGH WuM 2017, 285; WuM 2011, 518)**. Der Vermieter kann auch auf die Kündigungsgründe aus einer früheren Kündigung Bezug nehmen **(BGH WuM 2011, 518)**.

Nach Ansicht des BGH ist der Vermieter nicht verpflichtet, durch die Angabe weiterer Details den Mieter schon im Vorfeld eines etwaigen späteren Prozesses auf rechtliche Verteidigungsmöglichkeiten hinzuweisen **(BGH WuM 2021, 314; WuM 2015, 555)**. Gründe, die gegen die Kündigung sprechen, muss der Vermieter nicht offenlegen. Er muss daher in seiner Kündigung nicht mitteilen, welche weiteren Wohnungen er besitzt **(BGH WuM 2017, 285)**. Der Mieter kann aber Einsicht in die erste Abteilung des ⇨ GRUNDBUCHS nehmen, um zu prüfen, ob dem Vermieter weitere Wohnungen zur Verfügung stehen (LG Mannheim WuM 92, 130; OLG München NZM 2018, 989; OLG Frankfurt a.M., Beschl. v. 9.5.2019 – 20 W 102/19). Macht der Vermieter allerdings Angaben zu seinem weiteren Immobilienbesitz, so müssen diese vollständig sein (LG München I NZM 2003, 20).

Fehlen die notwendigen Angaben zur Bedarfsperson und dem Nutzungsinteresse, ist die Kündigung unwirksam. Eine unzureichend begründete Kündigung kann auch nicht durch das **Nachschieben** von Kündigungsgründen geheilt werden (LG Frankfurt a.M. WuM 2000, 606). Auch vor Gericht dürfen nur die Kündigungsgründe berücksichtigt werden, die im Kündigungsschreiben aufgeführt sind. Treten nach der Kündigungserklärung Umstände ein, die einen Eigenbedarf nun rechtfertigen würden, so kann der Vermieter seine zunächst unwirksame Kündigung nicht durch das Nachschieben dieser neuen Umstände heilen **(BVerfG WuM 93, 235)**.

Hiervon zu unterscheiden sind **Erläuterungen und Ergänzungen** zum Kündigungsgrund. Diese dürfen nachträglich vorgetragen werden, solange der Kündigungsgrund unverändert bleibt **(BGH WuM 2021, 451)**. Zulässig ist es also, im Prozess den Kündigungsgrund zu ergänzen bzw. zu konkretisieren **(BVerfG WuM 2003, 435; WuM 2000, 232; WuM 88, 246)**. Dies ist beispielsweise der Fall, wenn der angegebene Kündigungsgrund, die Tochter wolle einen eigenen Hausstand in der Wohnung begründen, unverändert bleibt und nur später konkretisiert wird, ob die Tochter in der Wohnung mit einem Freund leben oder eine Wohngemeinschaft begründen möchte **(BGH WuM 2021, 451)**.

Gerichtliche Überprüfung des Eigenbedarfs

Bei einer Kündigung wegen Eigenbedarfs steht das Eigentumsrecht des Vermieters dem Besitzrecht des Mieters und seinem schützenswerten Interesse an der Aufrechterhaltung des Mietverhältnisses gegenüber. Das Bundesverfassungsgericht hat in zahlreichen Entscheidungen hervorgehoben, dass die Gerichte den Entschluss des Vermieters, die Wohnung selbst nutzen zu wollen, grundsätzlich zu achten haben. Aus Art. 14

GG folge das Recht eines Eigentümers, eine vermietete Wohnung zu kündigen, wenn er diese selbst nutzen wolle. Die Gerichte dürften bei der Überprüfung des Eigenbedarfs dem Vermieter nicht fremde Vorstellungen über angemessenes Wohnen und seine weitere Lebensplanung aufdrängen **(BVerfG WuM 99, 449; 94, 183; 94, 132; 94, 130; 94, 129; 93, 377; 89, 114).**

Nach ständiger Rechtsprechung des Bundesverfassungsgerichts schützt Art. 14 GG aber nicht nur die Eigentumsposition des Vermieters. Auch das Besitzrecht des Mieters an der gemieteten Wohnung ist Eigentum im Sinne von Art. 14 Abs. 1 Satz 1 GG **(BVerfG WuM 93, 377; WuM 2000, 298; WuM 2004, 80).** Das Grundgesetz schützt also das Erlangungsinteresse des Vermieters und das Bestandsinteresse des Mieters gleichermaßen. Hieraus folgt für die Gerichte, dass sie in den Verfahren alle Einwendungen des Mieters gegen die Eigenbedarfskündigung gründlich zu prüfen haben. Der Mieter hat Anspruch darauf, dass die Gerichte seinen Einwänden gegen die Eigenbedarfskündigung in einer Weise nachgehen, die der Bedeutung und Tragweite seines Bestandsinteresses und seiner durch Art. 14 GG geschützten Position gerecht werden **(BVerfG WuM 95, 140; BGH WuM 2016, 743).**

Insbesondere sind nach Ansicht des **Bundesverfassungsgerichts (WuM 93, 377)** folgende Punkte zu berücksichtigen und sorgfältig zu prüfen:

– Hat der Vermieter wirklich die ernste Absicht, die Wohnung selbst zu nutzen oder dem Angehörigen zu überlassen? Oder ist der Eigenbedarf nur vorgeschoben? Die Gerichte müssen allen Hinweisen nachgehen, die Zweifel an der Ernsthaftigkeit des Nutzungswunsches begründen **(BVerfG WuM 89, 114).**

– Beruht der Nutzungswille auf vernünftigen und nachvollziehbaren Gründen?

– Ist der geltend gemachte Wohnbedarf weit überhöht? Dann ist eine Eigenbedarfskündigung rechtsmissbräuchlich **(BVerfG WuM 90, 479**: einer 22-jährigen Studentin soll eine 4-Zimmer-Wohnung mit 107m² überlassen werden).

– Kann der Wohnbedarf des Vermieters befriedigt werden, ohne auf die gekündigte Wohnung zurückzugreifen, z. B., weil eine andere im Eigentum des Vermieters stehende Wohnung frei ist und er dort ohne wesentliche Abstriche seinen Wohnbedarf verwirklichen kann **(BVerfG WuM 90, 536)**?

Außerdem betont das **Bundesverfassungsgericht (WuM 93, 377; 93,**

380) ausdrücklich, dass der Mieter verlangen kann, dass das Gericht bei der Anwendung der Sozialklausel (⇨ KÜNDIGUNGSSCHUTZ) und insbesondere bei der Auslegung des Begriffs »Härte« Bedeutung und Tragweite des Bestandsinteresses des Mieters hinreichend erfasst und berücksichtigt.

Unabhängig von diesen in der Entscheidung des Bundesverfassungsgerichts genannten Kriterien müssen die Gerichte natürlich auch allen sonstigen Einwendungen des Mieters nachgehen, die darauf abzielen, die vom Vermieter behaupteten Kündigungsvoraussetzungen oder die Ernsthaftigkeit des Einzugswunsches in Frage zu stellen. Soweit notwendig, müssen die Gerichte dann Beweis erheben, zum Beispiel die »einzugswilligen Kinder« bzw. deren »Verlobte« vernehmen (**BVerfG WuM 91, 147; 89, 481**; LG München I WuM 90, 346). Das Gericht darf den vom Vermieter behaupteten Eigenbedarf nicht ohne Beweisaufnahme seiner Entscheidung zugrunde legen, wenn der Mieter dessen Voraussetzungen mit Nichtwissen bestritten hat (BerlVerfGH GE 2005, 542; HessStGH WuM 99, 624). Wenn aber der Mieter von sich aus keine konkreten Einwände gegen den Eigennutzungswunsch des Vermieters erhebt, kann er auch nicht erwarten, dass sich die Gerichte von selbst damit auseinandersetzen (BVerfG WuM 2001, 330). Das Gericht ermittelt auch in Eigenbedarfsverfahren nicht von sich aus. Der Mieter muss daher im Verfahren alle Einwände gegen den Eigenbedarf vortragen und sollte sich rechtlich beraten lassen.

In folgenden Fallgruppen verneint die Rechtsprechung einen Eigenbedarf des Vermieters:

■ **Vorgeschobene Eigenbedarfskündigungen**

Vorgeschoben ist der Kündigungsgrund »Eigenbedarf«, wenn der Vermieter in Wirklichkeit die Wohnung gar nicht selbst nutzen oder einem Angehörigen überlassen, sondern den Mieter loswerden oder die Wohnung zu einer höheren Miete neu vermieten oder verkaufen will. Zwar ist es hier für den Mieter meistens schwierig, dem Vermieter auf die Schliche zu kommen. Anhaltspunkte für eine vorgeschobene Kündigung sind aber beispielsweise vorangegangene Streitigkeiten über Heiz- oder Nebenkostenabrechnungen, Mieterhöhungen usw. (LG Köln WuM 95, 109). Hier lohnt sich ein Blick in die Vermieter-Korrespondenz aus dem letzten Jahr. Liegt der Verdacht nahe, dass es dem Vermieter vor allem auf den »Rauswurf« des Mieters ankommt und weniger auf seinen eigenen Einzug, werden Gerichte hier die (vorgeschobenen) »vernünftigen und nachvollziehbaren« Gründe besonders sorgfältig prüfen müssen.

Dazu folgende **Beispiele**:

– Nach einigen Streitigkeiten mit seinen Mietern kündigte der Vermieter wegen Eigenbedarfs. Seine 18-jährige Tochter wolle mit ihrem Verlobten einen gemeinsamen Hausstand gründen. Als sich herausstellt, dass der Verlobte gar nicht existiert, behauptet der Vermieter, seine Tochter wolle alleine in die Wohnung einziehen. Hier hat die Glaubwürdigkeit des Vermieters und seiner Tochter stark gelitten **(BVerfG WuM 89, 481)**, vieles spricht für einen »vorgeschobenen Eigenbedarf«.

– Der Vermieter übersendet dem Mieter kurz nach der Kündigung wegen Eigenbedarfs einen neuen Mietvertrag, der eine höhere Miete sowie einen Kündigungsverzicht wegen Eigenbedarfs für sieben Jahre vorsieht. Nach dem Scheitern der Verhandlungen über diesen Mietvertrag verklagt der Vermieter den Mieter auf Räumung. Hier deutet vieles darauf hin, dass es dem Vermieter darum geht, die Wohnung freizukündigen und zu einer höheren Miete neu zu vermieten (LG München I ZMR 2019, 343). Ziehen der Vermieter oder die von ihm benannte Bedarfsperson in die Wohnung nie ein, so liegt der Verdacht eines vorgetäuschten Eigenbedarfs nahe. In diesen Fällen muss der Vermieter konkret und plausibel darlegen, aus welchem Grund der Eigenbedarf nach der Kündigung entfallen sein soll; an diese Darlegungen sind strenge Anforderungen zu stellen (**BGH WuM 2016, 743; BVerfG WuM 2002, 22**; LG Bonn WuM 2021, 378). Dazu folgende Beispiele:

– Nachdem der Mieter erfolgreich eine Mieterhöhung abgewehrt hat, erhält er die Eigenbedarfskündigung. Grund: Der Sohn des Vermieters wolle in Frankfurt Betriebswirtschaft studieren, er benötige die Wohnung in Universitätsnähe. Während des Gerichtsverfahrens stellt sich heraus, dass auch einer anderen Mieterin, die einer Mieterhöhung nicht zugestimmt hatte, zwischenzeitlich wegen Eigenbedarfs gekündigt worden ist. Zudem studiert der Sohn zu der Zeit in Hamburg Forstwirtschaft und schreibt gerade seine Diplomarbeit. In Frankfurt war er nur für zwei Veranstaltungen als Gasthörer eingeschrieben. Auch hier spricht vieles für einen »vorgeschobenen Eigenbedarf«. Das **BVerfG (WuM 91, 146)** hob die Landgerichtsentscheidung auf, weil sich Zweifel an der Ernsthaftigkeit des Selbstnutzungswunsches ergeben hätten.

– Eine Kündigung wegen Eigenbedarfs kann auch dann vorgeschoben sein, wenn ein Vermieter seit längerem Verkaufs- oder Sanierungsabsichten hegt und der von ihm benannten Eigenbedarfsperson die Wohnung in der Erwartung überlässt, diese ohne Schwierigkeiten zum Auszug bewegen zu können, wenn der gewinnbringende Verkauf oder die Sanierungsmaßnahmen anstehen (BGH WuM 2016, 426; LG München I ZMR 2020, 652). Bei derartigen Konstellationen wird die angebliche

Bedarfsperson lediglich als »Strohmann« eingesetzt, um den behaupteten Eigenbedarf durchsetzen zu können (LG München I ZMR 2020, 652).

– Nach der Abweisung der Räumungsklage einer AG wegen Eigenbedarfs, weil eine AG keinen Wohnbedarf geltend machen kann, übertrug ein Vorstandsmitglied seiner Tochter unentgeltlich einen minimalen Miteigentumsanteil (5/100) an der Eigentumswohnung. Die Tochter wurde so Mit-Vermieterin und kündigte dem Mieter wegen Eigenbedarfs. Hier hat der BGH ein Umgehungsgeschäft angenommen; die schenkweise Übertragung des geringen Miteigentumsanteils sei erfolgt, um eine Kündigung wegen Eigenbedarfs zu ermöglichen. Die Kündigung sei daher rechtsmissbräuchlich und unwirksam (BGH WuM 2021, 491).

■ **Rechtsmissbräuchliche Kündigungen**

Hier liegt zwar Eigenbedarf »auf dem Papier« vor, die Kündigung ist aber grob unbillig und damit auch nach Auffassung des **BVerfG (WuM 89, 114)** unzulässig. Zwei Beispiele nennt das Gericht ausdrücklich:

Alternativwohnungen

Steht dem Vermieter eine andere freistehende Wohnung zur Verfügung, ist es unter Umständen unvernünftig, wenn er auf seinem Wunsch beharrt, gerade in die gekündigte Mietwohnung einziehen zu wollen **(BVerfG WuM 99, 381; WuM 91, 247; WuM 89, 114)**.

Der Vermieter muss aber nicht auf bisher gewerblich genutzte Wohnungen (Ferienwohnung) zurückgreifen. Selbst dann nicht, wenn die Ferienwohnungen zurzeit leer stehen und im gleichen Haus wie die gekündigte Mietwohnung liegen. Voraussetzung hierfür ist, dass der Vermieter beabsichtigt, diese Ferienwohnungen auch weiterhin gewerblich zu nutzen **(BVerfG WuM 89, 607)**. Ob eine Eigenbedarfskündigung rechtsmissbräuchlich bzw. unvernünftig ist, weil der Vermieter nicht in eine andere, freistehende Wohnung im gleichen Haus einziehen will, hängt letztlich von der Frage ab, ob er seinen Wohnbedarf in der Alternativwohnung »ohne wesentliche Abstriche« verwirklichen kann **(BVerfG WuM 90, 535; WuM 89, 114)**. Die Gerichte müssen hierbei die Vorstellungen des Vermieters über seinen Wohnbedarf grds. achten und dürfen ihm nicht ihre Vorstellungen über angemessenes Wohnen aufdrängen **(BVerfG WuM 89, 114)**. Die Alternativwohnung muss zum Zeitpunkt des Zugangs der Kündigung frei sein und nach Größe, Lage und Zuschnitt mit der gekündigten Wohnung vergleichbar sein (**BVerfG WuM 89, 114**; LG Berlin ZMR 2020, 582). Hat der Vermieter die Dachgeschosswohnung gekündigt, weil er sich beispielsweise eine Penthousewohnung einrichten will, kann der Mieter nicht einwenden, der Vermieter solle die leer stehende Wohnung im Parterre oder im 1. Stock beziehen.

Beispiel: Will ein jungverheiratetes Ehepaar die gekündigte, etwa 74 qm große 3-Zimmer-Wohnung beziehen, muss es sich nicht auf eine freistehende, deutlich kleinere 2-Zimmer-Wohnung verweisen lassen (**BVerfG WuM 91, 145**; so im Ergebnis auch OLG Düsseldorf WuM 93, 49).

Beispiel: Beansprucht der Eigentümer die Mietwohnung (3. Stock, 62 qm, 2 Zimmer, Küche und Bad) für seine 78-jährige gehbehinderte Mutter, obwohl im gleichen Haus im 2. Stock eine 66 qm große 3-Zimmer-Wohnung mit Küche und Dusche freisteht, liegt »unzulässige Rechtsausübung« vor (LG Berlin WuM 90, 25). Das Gericht wies die Eigenbedarfsklage unter ausdrücklichem Hinweis auf die Entscheidung des **BVerfG (WuM 89, 114)** ab: unzulässig, weil willkürlich und rechtsmissbräuchlich (so auch LG Düsseldorf WuM 88, 111; AG Friedberg WuM 88, 111).

Beispiel: Identisch müssen die gekündigte Wohnung und die Alternativwohnung nicht sein. Das **BVerfG (WuM 90, 535)** hielt es für nicht nachvollziehbar, wenn der Vermieter nicht die baugleiche Alternativwohnung im gleichen Gebäude nutzen wolle. Unterschiede hinsichtlich Stockwerk (Trennung durch eine Etage) und Zeitpunkt des möglichen Bezugs (3 Monate Verzögerung) seien nicht so gravierend.

Achtung: Der Vermieter muss auch dann auf die leer stehende Wohnung zurückgreifen, wenn die Miete im Haus unterschiedlich hoch ist und die gekündigte Wohnung eine niedrigere Miete hat (LG Heidelberg WuM 92, 612; LG Stuttgart WuM 91, 164; 91, 493; LG Frankfurt WuM 87, 224; **a. A.** LG Düsseldorf WuM 89, 248).

Wichtig: Will der Vermieter die freistehende Alternativwohnung nicht selber beziehen, muss er diese Wohnung dem gekündigten Mieter zumindest **anbieten (BGH WuM 2017, 94; WuM 2003, 463)**. Denn der Vermieter ist im Rahmen seiner vertraglichen Rücksichtnahmepflicht gehalten, die Folgen einer Eigenbedarfskündigung für den Mieter möglichst abzumildern **(BGH WuM 2017, 94; WuM 2003, 463)**.

Die Anbietpflicht bezieht sich nur auf Wohnungen, die sich im **selben** Haus oder in derselben Wohnanlage befinden **(BGH WuM 2017, 94; WuM 2003, 463)**. Verfügt der Vermieter über mehrere Alternativwohnungen, muss er dem Mieter alle Wohnungen von sich aus anbieten. Er darf nicht die Nachfrage des Mieters nach möglichen Ersatzwohnungen abwarten. Er hat den Mieter über Größe, Ausstattung sowie Mietpreis zu informieren **(BGH WuM 2010, 757)**.

Der Vermieter ist nur verpflichtet, **bis zum Ablauf der Kündigungsfrist** frei werdende Wohnungen anzubieten; wird eine Wohnung erst im Laufe

eines Räumungsprozesses frei, muss er sie nicht mehr anbieten **(BGH WuM 2017, 94; WuM 2003, 463)**. Wird die Alternativwohnung zwar vor Ablauf der Kündigungsfrist gekündigt, aber erst später frei, muss der Vermieter sie nicht anbieten **(BGH WuM 2008, 497)**.

Will der Vermieter die leer stehende Alternativwohnung auch nur vorübergehend selbst nutzen, muss er sie dem Mieter nicht anbieten **(BVerfG WuM 94, 13)**.

Verletzt der Vermieter seine Anbietpflicht, hat dies nicht zur Folge, dass die Kündigung unwirksam wird. Der Mieter kann zwar Schadensersatz verlangen; ein Anspruch auf Fortsetzung des gekündigten Mietverhältnisses besteht aber nicht **(BGH WuM 2017, 94)**.

Der Vermieter kann dieses Tauschangebot nicht mit der Begründung unterlassen, die leer stehende Wohnung sei für den gekündigten Mieter zu klein. Das ist eine Entscheidung des Mieters **(BVerfG WuM 92, 180)**.

Weit überhöhter Wohnbedarf

Missbräuchlich kann es auch sein, so das **BVerfG (WuM 89, 114; WuM 94, 130; WuM 95, 260)**, wenn der Vermieter einen weit überhöhten Wohnbedarf geltend macht, z.B. wenn eine Vermieterin zusammen mit ihrem kleinen Kind eine 250 qm große 7-Zimmer-Wohnung beansprucht.

Das Gleiche gilt, wenn der Eigentümer eine Wohnung mit 17 Räumen kündigt, von denen er nur 5 benötigt. Kein Ausweg ist hier, nur einzelne Räume zu kündigen **(BVerfG WuM 94, 127)**. Das wäre eine ⇨ TEILKÜNDIGUNG, die bis auf wenige Ausnahmen unzulässig ist **(OLG Karlsruhe RE WuM 97, 202)**. Wenn aber Mieterinteressen durch eine derartige Teilkündigung nicht ernsthaft betroffen werden, könnte sie ausnahmsweise – so die Karlsruher Richter – zulässig sein.

Rechtsmissbräuchlich ist aber nicht schon der überhöhte, sondern erst der weit überhöhte Wohnbedarf **(BGH WuM 2015, 304)**. Ob der geltend gemachte Eigenbedarf weit überhöht ist, hängt von einer umfassenden Würdigung der gesamten Umstände des Einzelfalls ab. Feste Richtwerte, wie etwa die Wohnfläche oder die Anzahl der Räume, gibt es hierfür nicht **(BGH WuM 2015, 304)**. Neben der Wohnungsgröße, der Anzahl der Zimmer sowie der Ausstattung der Wohnung können auch die persönlichen und wirtschaftlichen Lebensumstände des Vermieters sowie seine weitere Lebensplanung eine Rolle spielen.

Bewohnt der Mieter die große Wohnung selbst auch nur allein, kann er dem Vermieter keinen überhöhten Wohnbedarf vorwerfen **(BVerfG WuM 94, 184)**. Der Einwand des weit überhöhten Wohnbedarfs greift nicht,

wenn der Vermieter mit einer gleichen Anzahl von Personen in die Wohnung einziehen will, wie sie derzeit von den Mietern bewohnt wird **(BGH WuM 2015, 553)**.

Beispiel: Einer 19-jährigen Auszubildenden, die noch im Elternhaus wohnt, wo ihr nur ein Zimmer zur Verfügung steht, soll eine 120 qm große Wohnung überlassen werden; hier liegt ein weit überhöhter Wohnbedarf vor (LG Berlin WuM 2021, 310). Nach dem LG Potsdam (GE 2005, 187) ist es aber nachvollziehbar, wenn ein Vermieter, der seinen studierenden Kindern zum Unterhalt verpflichtet ist, versucht, die Unterhaltszahlungen dadurch zu verringern, dass er diesen eine eigene Wohnung zur Verfügung stellt. Auch die Überlassung einer 92 qm großen 4-Zimmer-Wohnung an einen studierenden Sohn allein ist dann vernünftig, wenn der dafür erzielbare Bruttomietzins nur leicht über den Kosten liegt, die der Sohn derzeit für sein Zimmer in einer anderen Wohnung aufbringen muss.

Das **BVerfG (WuM 90, 479)** erklärte zwar ausdrücklich, dass es grundsätzlich die Entscheidung des Vermieters sei, welchen Raumbedarf er für angemessen hält. Die Entscheidung müsse aber auf ihre Nachvollziehbarkeit und Vernünftigkeit hin geprüft werden. Danach sei es nicht nachvollziehbar und damit unvernünftig, wenn die Vermietertochter, alleinstehend, knapp 22 Jahre alt, Studentin, in eine 107 qm große 4-Zimmer-Wohnung ziehen soll (LG Frankfurt WuM 90, 479 – bestätigt durch **BVerfG WuM 90, 479**). Dagegen kann die Absicht vernünftig sein, Wohn- und Arbeitsstätte im selben Haus haben zu wollen, um Geschäftspartner in repräsentativer und wohnlicher Umgebung bewirten zu können **(BVerfG WuM 94, 450)**.

■ Die treuwidrige Kündigung

Eine Eigenbedarfskündigung verstößt gegen Treu und Glauben, ist also unzulässig, wenn der Vermieter schon **bei Vertragsschluss** entschlossen ist oder zumindest erwägt, Eigenbedarf anzumelden **(BGH WuM 2015, 296; WuM 2009, 180; WuM 2013, 363)**. Denn der Vermieter setzt sich mit seinem eigenen Verhalten in Widerspruch, wenn er die Wohnung auf unbestimmte Zeit vermietet, obwohl er entschlossen ist oder zumindest erwägt, sie selbst zu nutzen **(BGH WuM 2015, 296; WuM 2009, 180; WuM 2010, 512)**. Ebenso wenig kann der Vermieter schon drei Monate nach Abschluss des Vertrages wieder kündigen, weil er zwischenzeitlich geheiratet hat und mit seiner Ehefrau in die Wohnung einziehen will. Daran ändert auch nichts, dass der Mieter bei Vertragsabschluss wusste, dass der Vermieter eine Lebensgefährtin hat. Der Vermieter hätte ihn über mögliche Einzugspläne informieren müssen **(BGH WuM 2010, 512)**.

Der Vermieter muss aber nicht von sich aus Ermittlungen über einen möglichen künftigen Eigenbedarf anstellen. Dass der Eigenbedarf für den Vermieter möglicherweise erkennbar gewesen wäre, steht der Kündigung nicht entgegen, solange der Vermieter ihn bei Vertragsabschluss nicht bereits erwogen hat **(BGH WuM 2015, 296)**. Anders wäre es, wenn der Vermieter bei Abschluss des Mietvertrags vorsätzlich falsche Angaben zur Eigenbedarfssituation macht **(BGH WuM 2015, 296)**.

Die Kündigung ist nicht treuwidrig, wenn der Vermieter sie zwar kurze Zeit nach Abschluss des Mietvertrags erklärt, der Eigenbedarf für den Vermieter aber nicht absehbar war **(BGH WuM 2013, 363)**. Dies ist beispielsweise der Fall, wenn sich die Lebensplanung durch die Schwangerschaft eines Familienmitglieds ändert **(BGH WuM 2013, 363)** oder eine berufliche Veränderung eintritt und der Vermieter die Wohnung benötigt **(BVerfG WuM 94**, 134; LG Ulm DWW 2008, 387).

Achtung: Die Kündigung ist nicht mehr treuwidrig, wenn zwischen Mietvertragsabschluss und Kündigung 5 Jahre liegen. Nur für diesen Zeitraum kann verlangt werden, dass der Vermieter die voraussichtliche Entwicklung überblickt **(BVerfG WuM 89, 114**; LG Ravensburg WuM 2003, 332; LG Wuppertal WuM 91, 691 hinsichtlich des bei Mietvertragsabschluss 16-jährigen Vermietersohns; LG Trier WuM 90, 349; LG Hamburg WuM 93, 50; WuM 89, 249; LG Stuttgart WuM 89, 249). Es kommt aber immer auf die Umstände des Einzelfalls an. Hat der Vermieter für die geänderte Eigenbedarfssituation vernünftige und nachvollziehbare Gründe, so ist die Kündigung auch dann nicht treuwidrig, wenn weniger als fünf Jahre seit Vertragsschluss verstrichen sind. Wird ein Mietverhältnis nach neun Jahren Laufzeit neu abgeschlossen bzw. verlängert, so ist eine vier Jahre nach Neuabschluss des Mietvertrags erklärte Kündigung wegen Eigenbedarfs nicht treuwidrig **(BGH WuM 2009, 180)**.

Eine Kündigung kann im Einzelfall auch rechtsmissbräuchlich sein, wenn der Vermieter die Wohnung nur **zeitlich befristet** benötigt. Je länger die beabsichtigte Nutzung der Wohnung durch den kündigenden Eigentümer ist, desto eher ist die Eigenbedarfskündigung als vernünftig und nachvollziehbar einzustufen. Dies sollte zum Beispiel grundsätzlich bei einer Nutzung, die auf mehrere Jahre angelegt ist, zu bejahen sein **(BayObLG RE WuM 93, 252)**. Feste Zeitgrenzen gibt es aber nicht. Das LG München I (WuM 93, 677) zieht die Grenze bei 3 Jahren. Das AG Köln (WuM 92, 250) spricht von einem mehrjährigen Nutzungsinteresse. Soll die Wohnung für einen kürzeren Zeitraum genutzt werden, muss die Kündigung besonders begründet werden. Vernünftig und

nachvollziehbar kann es aber sein, wenn die eigentlich ins Auge gefasste Wohnung erst später frei wird und dort noch erhebliche Instandsetzungen durchgeführt werden müssen **(BVerfG GE 94, 103)**.

Zu unterscheiden sind die Fälle, in denen der Vermieter die Wohnung zwar nur für eine absehbare Zeit, während dieser Zeit aber dauernd bewohnen möchte, von den Fällen, in denen der Vermieter die gekündigte Wohnung nur zeitweilig, zum Beispiel einige Tage in der Woche oder einige Monate im Jahr, nutzen will. So kommt Eigenbedarf im Einzelfall in Betracht, wenn der Vermieter die Wohnung als Zweitwohnung benötigt **(BGH WuM 2018, 776; WuM 2017, 721; BVerfG WuM 2014, 399)**, um sie z. B. für Besuche der Tochter zu nutzen. Der Vermieter oder seine Angehörigen müssen in der Wohnung nicht ihren Lebensmittelpunkt begründen wollen **(BGH WuM 2018, 776)**. Auch die Nutzung als Ferienwohnung für wenige Wochen im Jahr kann einen Eigenbedarf begründen **(BGH WuM 2018, 776)**. Das LG Hamburg (WuM 94, 431) hat Eigenbedarf bejaht, wenn der auswärts wohnende Vermieter die Mieterwohnung wenigstens 8 bis 10 Arbeitstage pro Monat benötigt; ein Tag pro Woche reicht nicht aus (LG Berlin WuM 96, 331).

In jedem Fall muss eine behauptete Nutzung als Zweitwohnsitz ausführlich begründet werden. Der Vermieter muss in der Kündigung den Grund sowie die Dauer und Intensität der beabsichtigten Nutzung als Zweitwohnung mitteilen (LG Berlin WuM 2020, 163). Im Prozess ist sorgfältig zu prüfen, ob die Nutzung als Zweitwohnung vernünftig und nachvollziehbar ist (LG Berlin WuM 2020, 163; AG Köln WuM 2012, 328).

■ Die zweckverfehlende Kündigung

Kann der Vermieter mit der gekündigten Wohnung seinen behaupteten Nutzungswunsch überhaupt nicht realisieren, wird also der Zweck mit der Kündigung verfehlt, ist die Kündigung unzulässig.

Beispiel: Der Vermieter behauptet, er wolle die gekündigte Wohnung aus- oder umbauen. In Wirklichkeit kann er aber schon keine Baugenehmigung erhalten.

Aber: Bei Ausspruch der Kündigung muss noch keine Baugenehmigung vorliegen. Das Gericht muss in diesen Fällen aber prüfen, ob die Vorstellungen des Vermieters überhaupt baurechtlich realisierbar sind **(OLG Frankfurt RE WuM 92, 421**; LG Kiel WuM 92, 691; vergleiche auch **BayObLG RE WuM 93, 660)**. Nur dann kann die Eigenbedarfskündigung vernünftig und nachvollziehbar sein. **Aber:** Will der Vermieter zwei Wohnungen zusammenlegen, kann die Eigenbedarfskündigung für die

eine Wohnung nicht mit dem Argument abgelehnt werden, der Nutzungswunsch sei zurzeit noch nicht realisierbar, da für die andere Wohnung noch das Räumungsverfahren laufe **(BVerfG WuM 99, 381)**.

Eine Eigenbedarfskündigung ist auch missbräuchlich, wenn die Mieträume nach den Bestimmungen des Bauordnungsrechts gar nicht zu Wohnzwecken genutzt werden dürfen (LG Hamburg WuM 94, 432).

Handelt es sich um eine öffentlich geförderte Wohnung im Sinne des Wohnungsbindungsgesetzes, darf die Wohnung nur an Mieter mit einem **Wohnberechtigungsschein** vermietet werden. Der Vermieter kann Eigenbedarf während der Bindungsfrist daher nur geltend machen, wenn seine Bedarfsperson einen Wohnberechtigungsschein hat oder er eine Freistellung vorweist (AG Tempelhof-Kreuzberg WuM 2019, 661; LG Siegen WuM 89, 389; LG Arnsberg WuM 90, 434; LG München I NZM 2004, 907).

Schadensersatz wegen vorgetäuschten Eigenbedarfs
Begründet der Vermieter die Kündigung des Wohnungsmietverhältnisses mit Eigenbedarf, ohne dass dieser tatsächlich gegeben ist, so macht er sich schadensersatzpflichtig **(BGH WuM 2009, 359; WuM 2005, 521;** LG Berlin GE 2018, 766).

Achtung: Werden die vom Vermieter wahrheitsgemäß angegebenen Kündigungsgründe vom Gericht als nicht ausreichend betrachtet, kann der Mieter, der dennoch ausgezogen ist, keinen Schadensersatz verlangen (**OLG Hamm RE WuM 84, 94**; LG Koblenz WuM 90, 512; LG Freiburg WuM 89, 251; LG Kassel WuM 89, 392). Dieses Recht steht ihm nur bei einer (teilweisen) Täuschung (LG Tübingen WuM 91, 493) oder bei wahrheitswidrigen Angaben des Vermieters zu. Aus den gleichen Gründen scheidet ein Schadensersatzanspruch auch aus, wenn der Mieter die Kündigung als unberechtigt zurückweist, dann aber trotzdem seinen freiwilligen Auszug anbietet und tatsächlich auch die Wohnung räumt (LG Osnabrück WuM 90, 435; vergleiche aber auch LG Saarbrücken WuM 92, 20).

Schließen Vermieter und Mieter einen **Mietaufhebungsvertrag** oder einen **Räumungsvergleich**, kann der Mieter trotzdem Schadensersatz verlangen, wenn er bei Abschluss der Vereinbarung den behaupteten Eigenbedarf für berechtigt hielt und keine Veranlassung hatte, die Angaben des Vermieters in Zweifel zu ziehen **(BGH WuM 2015, 510; WuM 2009, 359)**. Denn in diesen Fällen räumt der Mieter die Wohnung aufgrund der geschlossenen Vereinbarung nicht freiwillig, sondern in der Vorstellung, hierzu wegen des behaupteten Eigenbedarfs verpflichtet zu

sein. Für den Schadensersatzanspruch des Mieters ist es auch unerheblich, ob die Eigenbedarfskündigung bereits aus formalen Gründen (z.B. wegen unzureichender Begründung) unwirksam ist **(BGH WuM 2009, 359)**. Auch hier schließt der Mieter die Vereinbarung in der Vorstellung, es läge eine wirksame Kündigung vor und er sei zur Räumung verpflichtet. Bestreitet der Mieter hingegen im Prozess den Eigenbedarf und schließen die Parteien sodann einen Räumungsvergleich zur Beilegung des Streits, so muss durch Auslegung ermittelt werden, ob der Mieter mit dem Vergleich den Verzicht auf etwaige Schadensersatzansprüche erklären wollte **(BGH WuM 2015, 510)**. Ein solcher Wille des Mieters, auf etwaige Schadensersatzansprüche wegen vorgetäuschten Eigenbedarfs zu verzichten, wird nur in Ausnahmefällen anzunehmen sein. Der Verzichtswille muss »unmissverständlich« sein **(BGH WuM 2015, 510)**. Verpflichtet sich der Vermieter im Vergleich zur Zahlung einer **namhaften** Abstandszahlung oder verzichtet er auf Schönheitsreparaturen gegenüber dem Mieter, so kann dies auf einen entsprechenden Verzicht hindeuten (**BGH WuM 2015, 510**; OLG Frankfurt a.M. WuM 94, 600; LG Gießen WuM 95, 589). Aus einer Abstandszahlung von 5000 € soll noch nicht auf einen Verzicht geschlossen werden können (AG Tempelhof-Kreuzberg WuM 2017, 659).

Schadensersatz nach Wegfall des Eigenbedarfs

Fällt der Eigenbedarf nach der Kündigung, aber **vor** Ablauf der Kündigungsfrist weg, so muss der Vermieter dies dem Mieter mitteilen; andernfalls macht er sich schadensersatzpflichtig (**BGH WuM 2021, 116**; LG Berlin GE 2019, 255). Der Schadensersatzanspruch bleibt auch bestehen, wenn der Vermieter die Kündigung zu einem Zeitpunkt zurückzieht, an dem der Mieter schon eine neue Wohnung gesucht und einen neuen Mietvertrag unterschrieben hat (LG Kassel WuM 87, 85). Entfällt der Eigenbedarf erst nach Ablauf der Kündigungsfrist, besteht keine Hinweispflicht mehr und damit auch kein Schadensersatzanspruch des Mieters **(BGH WuM 2021, 116; WuM 2016, 743)**.

Der Vermieter ist dem Mieter auch zu Schadensersatz verpflichtet, wenn er ihm eine freistehende **Alternativwohnung**, die sich im selben Haus oder innerhalb der Wohnanlage befindet, nicht anbietet **(BGH WuM 2017, 94)**. Auch hier besteht die Anbietpflicht nur für Wohnungen, die bis zum Ende der Kündigungsfrist frei werden **(BGH WuM 2017, 94)**. Verstößt der Vermieter gegen die Anbietpflicht, so kann der Mieter nur Schadensersatz in Geld, nicht jedoch eine Fortsetzung des gekündigten Mietverhältnisses verlangen (**BGH WuM 2017, 94**). Hierzu gehören z.B. höhere Umzugskosten (gegenüber einem Umzug in die Alternativwoh-

nung im gleichen Haus) oder Maklerkosten (die bei einer Anbietung gar nicht angefallen wären) oder die Differenz bei einer höheren Miete.

Umfang des Schadensersatzes
Der Vermieter ist dem Mieter zum Ersatz der durch die unberechtigte Kündigung bedingten Kosten verpflichtet. Hierzu gehören z.B. Umzugskosten, Fahrtkosten, Ummeldekosten, Gebühren für einen Nachsendeauftrag, Maklerkosten oder Kosten für Wohnungsinserate (**BGH WuM 2017, 342**; AG Leipzig WuM 2021, 683; AG Tempelhof-Kreuzberg WuM 2017, 659; AG Steinfurt WuM 2021, 379; AG Coesfeld WuM 2021, 712), Aufwendungen für die neue Wohnung, Prozesskosten für den vorangegangenen Räumungsrechtsstreit (auch wenn die Parteien einen Räumungsvergleich geschlossen haben, **BGH WuM 2017, 342**) und höhere Fahrtkosten zwischen Arbeitsort und neuer Wohnung (**BGH WuM 2017, 342**).

Ob **Detektivkosten**, die der Mieter zum Nachweis der Täuschungshandlung des Vermieters aufgewendet hat, erstattungsfähig sind, wird in der Rechtsprechung unterschiedlich gesehen (dafür AG Hamburg WuM 97, 220, LG Köln WuM 2000, 616; dagegen LG München I NZM 2004, 96; nach LG Berlin WuM 2000, 313 kein Erstattungsanspruch, wenn der Detektiv ins Blaue hinein und ohne konkret umrissenen Auftrag ermittelt).

Eine mögliche Schadensposition ist die Differenz zwischen der bisherigen (niedrigen) und der künftigen (**höheren**) **Miete** (**BGH WuM 2017, 342**; OLG Düsseldorf WuM 2004, 86; LG Berlin ZMR 88, 387); dies aber nur, soweit beide Wohnungen hinsichtlich Größe, Lage und Ausstattung vergleichbar sind. Hier muss für einen höheren ⇨ NUTZUNGSWERT der neuen Wohnung ggf. ein Abzug in Kauf genommen werden (**BGH WuM 2017, 342**; einschränkend bei ⇨ AUFGEDRÄNGTEN VERBESSERUNGEN wie einer zwingend mitzumietenden Einbauküche AG Leipzig WuM 202, 683).

Bei einem unbefristeten Mietvertrag schuldet der Vermieter die Mietdifferenz **ohne zeitliche Beschränkung** (AG Leipzig WuM 2021, 683). Dies wird in der Rechtsprechung jedoch unterschiedlich gesehen. Einige Gerichte sprechen dem Mieter die Mietdifferenz nur für einen begrenzten Zeitraum zu: LG Darmstadt (WuM 95, 165) für vier Jahre; LG Wuppertal (WuM 97, 681) für fünf Jahre; LG Hamburg (Beschl. v. 6.11.2008 – 307 S 72/08) für 42 Monate; LG Köln (WuM 92, 14) für drei Jahre; AG Waiblingen (WuM 2019, 334) für 2 Jahre; AG Coesfeld (WuM 2019, 712) für 42 Monate; AG Tempelhof-Kreuzberg (WuM 2017, 659) für vier Jahre.

Bei Ermittlung der Differenz ist zu berücksichtigen, inwieweit im Laufe der Zeit die Miete für die alte Wohnung hätte erhöht werden können.

Wichtig: Der Schadensersatzanspruch bei einer vorgetäuschten Eigenbedarfskündigung kann auch die Wiedereinräumung des Besitzes, d. h. **Wiedereinzug** in die Wohnung, umfassen, zumindest solange die Wohnung noch nicht an einen Dritten vermietet oder verkauft worden ist **(BGH WuM 2010, 165)**. Steht eine Weitervermietung oder ein Verkauf unmittelbar bevor, kann der Mieter durch einstweilige Verfügung sogar ein Verbot der Weitervermietung oder des Verkaufs erreichen (LG Hamburg WuM 2008, 92; LG Bonn WuM 88, 402). Ist der Mietvertrag mit einem neuen Mieter aber bereits abgeschlossen, kann der getäuschte Mieter nicht mehr durch eine einstweilige Verfügung Anspruch auf die gekündigte Wohnung anmelden (LG München I WuM 91, 577) ⇨ DOPPELVERMIETUNG.

Aber der Vermieter ist nicht nur zum Schadensersatz verpflichtet, er macht sich unter Umständen auch strafbar, wenn er durch vorgetäuschten Eigenbedarf den Mieter zum Auszug bewegt bzw. wenn er den Mieter nicht rechtzeitig aufklärt, dass die Eigenbedarfsgründe weggefallen sind. Nach Urteilen des BayObLG (WuM 87, 129) und des OLG Koblenz (WuM 89, 253) liegt Betrug vor.

Eigentümerwechsel ⇨ HAUSVERKAUF UND MIETVERTRAG

Eigentumswohnung ⇨ UMWANDLUNG VON MIET- IN EIGENTUMSWOHNUNG, ⇨ WOHNUNGSEIGENTUM

Einliegerwohnung ⇨ KÜNDIGUNG

Hat der Mieter eine Wohnung in einem Gebäude mit nicht mehr als zwei Wohnungen gemietet, von denen eine der Vermieter selbst bewohnt (sog. Einliegerwohnung), hat der Mieter einen geringeren Kündigungsschutz. Der Vermieter kann – anders als beim normalen Mietverhältnis – nicht nur kündigen, wenn er ein berechtigtes Interesse an der Beendigung hat ⇨ KÜNDIGUNGSSCHUTZ, ⇨ STUDENTEN- UND JUGENDWOHNHEIM. Er hat außerdem ein Sonderkündigungsrecht und kann ohne Grund kündigen; dann verlängert sich jedoch die gesetzliche ⇨ KÜNDIGUNGSFRIST um drei Monate (§ 573a Abs. 1 BGB).

Entsprechendes gilt, wenn sich der gemietete Wohnraum innerhalb einer vom Vermieter selbst bewohnten Wohnung befindet, und zwar auch dann, wenn die Wohnung in einem Mehrfamilienhaus liegt (KG

Berlin RE WuM 81, 154). Keinerlei Kündigungsschutz besteht allerdings, wenn solcher Wohnraum zugleich möbliert vermietet ist, es sei denn, er wurde dem Mieter zur dauerhaften Nutzung als Familienwohnung überlassen (§ 573a Abs. 2 BGB).

Der Grund für das Sonderkündigungsrecht des Vermieters liegt darin, dass Vermieter und Mieter in den genannten Situationen regelmäßig »auf Tuchfühlung« miteinander leben. Dabei können Spannungen entstehen, die ein Zusammenleben unter einem Dach unzumutbar machen. Der Vermieter soll deshalb das Mietverhältnis auch ohne ein berechtigtes Interesse beenden können.

Das Sonderkündigungsrecht steht dem Vermieter aber z.B. nicht zu, wenn die Wohnung nicht der Mittelpunkt der privaten Lebensführung des Vermieters ist und dieser sich nur vorübergehend, etwa nur an Wochenenden, in der Wohnung aufhält (LG Wuppertal WuM 90, 156; AG Landsberg/Lech WuM 98, 692); Abwesenheiten wegen Urlaubs, Kur o.ä. schaden jedoch nicht (LG Hamburg WuM 83, 23). Das Sonderkündigungsrecht besteht auch nicht, wenn der Vermieter ein Dreifamilienhaus in ein Zweifamilienhaus umbaut und so die verbleibende Mietwohnung zur Einliegerwohnung macht **(BGH WuM 2011, 34)** oder wenn die Wohnung neben Gewerberäumen des Vermieters liegt (AG Hamburg WuM 2007, 710). Außerdem hat der Vermieter kein Sonderkündigungsrecht, wenn er das Haus abreißen (LG Mannheim WuM 2004, 99) oder verkaufen will (LG Stuttgart WuM 2007, 75; LG Duisburg ZMR 2005, 366) oder mit der Kündigung bezweckt, eine Mieterhöhung durchzusetzen (die Darlegungs- und Beweislast liegt beim Mieter, LG Mainz MietRB 2014, 5).

Steht dem Vermieter das Sonderkündigungsrecht zu, kann er ohne Grund kündigen, muss aber im Kündigungsschreiben ausdrücklich erklären, dass er die Kündigung nicht auf ein berechtigtes Interesse stützt und die Verlängerung der Kündigungsfrist in Kauf nehmen. Alternativ kann er sich auf ein berechtigtes Interesse berufen, z.B. Eigenbedarf, und muss dieses im Kündigungsschreiben darlegen. Hat sich der Vermieter zunächst nur auf eine Kündigung aus berechtigtem Interesse berufen, kann er diese fallen lassen und von seinem Sonderkündigungsrecht Gebrauch machen (OLG Karlsruhe RE WuM 82, 14). Er kann auch beide Formen der Kündigung in demselben Kündigungsschreiben verfolgen, für beide ist dann die längere Kündigungsfrist zugrunde zu legen (OLG Hamburg RE WuM 82, 151).

Verkauft der Vermieter nach Kündigung der Einliegerwohnung im Lauf der Kündigungsfrist das Haus und zieht der Erwerber in die Wohnung

ein, wirkt die Kündigung zugunsten des Erwerbers fort (AG Aschaffenburg WuM 2007, 460).

Wichtig: Der Mieter kann sich gegenüber einer auf das Sonderkündigungsrecht gestützten Kündigung auf die Sozialklausel ⇨ KÜNDIGUNG berufen (OLG Hamm RE WuM 92, 230). Kann er Härtegründe geltend machen, muss das Gericht zwischen den berechtigten Interessen des Vermieters und denen des Mieters, seiner Familie sowie von anderen Haushaltsangehörigen abwägen. Dazu kann der Vermieter seine Argumente auch noch nachträglich vorbringen, wenn er von seinem Sonderkündigungsrecht Gebrauch gemacht und ohne Angabe von Gründen gekündigt hat.

Tipp: Bei Anmietung einer Einliegerwohnung sollte der Mieter überlegen, ob nicht ein Ausschluss des Sonderkündigungsrechtes vereinbart werden kann. Soll der Verzicht für mehr als ein Jahr gelten, muss die ⇨ SCHRIFTFORM eingehalten werden, mündliche Versprechen reichen nicht **(BGH WuM 2007, 272)**.

Einmalige Leistungen bei gefördertem Wohnraum

Mit Wohnungen, deren Bau von »Vater Staat« gefördert worden ist, sollen keine unangemessenen Geschäfte gemacht werden. Daher sind einmalige Leistungen je nach Art der Förderung nur in eng begrenzten Ausnahmefällen zulässig.

1) Sozialwohnungen (1. und 2. Förderweg)
Ablösevereinbarungen: Manchmal werden dem neuen Mieter zwei Verträge vorgelegt, der Mietvertrag und ein Kaufvertrag (z.B. über Möbel oder andere Einrichtungsgegenstände).

Wer eine Sozialwohnung ⇨ WOHNUNGSBAUFÖRDERUNG anmieten will, kann auf eine solche Forderung des **Vermieters** ruhig eingehen. Der Kaufvertrag ist unwirksam, der Mieter muss die gekauften Gegenstände also nicht abnehmen und bezahlen. Der Mietvertrag hingegen bleibt davon unberührt, der Mieter muss also nicht befürchten, dann auch die Wohnung zu verlieren. Wirksam ist demgegenüber ein Kaufvertrag mit dem **Vormieter (BGH WuM 82, 158)**. Hier lässt sich nur prüfen, ob der geforderte Preis nicht überhöht ist; denn der Kaufpreis darf den Wert der Ware nicht um mehr als 50 Prozent übersteigen **(BGH WuM 97, 380)**.

Abstandszahlungen: Eine Vereinbarung, nach der der einziehende Mieter Zahlungen an den Vermieter leisten muss, um die Wohnung zu erhal-

ten, ist unwirksam. Hat der Mieter dennoch gezahlt, kann er das Geld zurückverlangen (vorausgesetzt, er kann die Zahlung beweisen).

Baukostenzuschuss: Bei Sozialwohnungen ist die Vereinbarung eines Baukostenzuschusses nicht zulässig. Dennoch geleistete Zahlungen kann der Mieter zurückfordern. Baukostenzuschüsse, die ein Dritter (z. B. Arbeitgeber) für den Mieter leistet, sind hingegen zulässig, wenn der Mieter nicht in Rückgriff genommen werden kann.

Bearbeitungsgebühr: Manche Vermieter verlangen eine Bearbeitungsgebühr für das Ausfüllen des Mietvertrages. Auch das ist unzulässig.

Betreuungskosten: Eine Vereinbarung zwischen Vermieter und Mieter über laufende Leistungen zur persönlichen Betreuung und Versorgung ist nur mit Genehmigung der Bewilligungsstelle wirksam. Diese muss die Genehmigung versagen, wenn die vereinbarte Vergütung offensichtlich unangemessen hoch ist.

Dekorationskostenbeitrag: Die Übernahme der Erstrenovierung einer Wohnung durch den Mieter ist ebenso wenig zulässig wie eine Beteiligung des Mieters an den Kosten, die dem Vermieter entstehen (AG Hamburg WuM 81, 134; WuM 80, 271; AG Rheine WuM 81, 278).

Genossenschaftsanteile: Der Erwerb von Genossenschaftsanteilen darf vereinbart werden.

Maklerprovision: Makler haben keinen Anspruch auf eine Vermittlungsprovision (AG Meppen WuM 91, 602), selbst wenn der Mieter keinen Wohnberechtigungsschein hat (AG Euskirchen WuM 92, 142). Hat der Mieter dennoch gezahlt, kann er das Geld zurückfordern ⇨ WOHNUNGSVERMITTLUNG.

Mieterdarlehen: Ein Mieterdarlehen, das der Finanzierung der **Baukosten** dient, ist zulässig, wenn es nicht den von der Bewilligungsstelle festgelegten Höchstbetrag überschreitet. Zur Finanzierung von **Modernisierungsmaßnahmen** bedarf das Darlehen der Zustimmung der Bewilligungsstelle und darf nicht höher als der vierfache Jahresbetrag der Kostenmiete sein.

Mietkaution: Mit der Kaution darf der Vermieter nur Schäden an der Wohnung oder unterlassene Schönheitsreparaturen absichern (LG Hannover WuM 98, 347); denn zum Schutz vor ausbleibenden Mietzahlungen erhält er das ⇨ MIETAUSFALLWAGNIS. Die Kaution muss immer zugunsten des Mieters verzinst werden; anders als bei freifinanzierten Wohnungen war ein Verzinsungsausschluss auch vor 1983 nicht zulässig. Im Übrigen gelten die allgemeinen Regeln ⇨ MIETKAUTION.

Mietvorauszahlung: Hier gelten dieselben Grundsätze wie bei Mieterdarlehen (s. o.).

Möblierung: Die Mitvermietung von Einrichtungs- oder Ausstattungsgegenständen ist nur mit Genehmigung der Bewilligungsstelle wirksam. Diese muss die Genehmigung versagen, wenn die vereinbarte Vergütung offensichtlich unangemessen hoch ist. Wird eine solche Vereinbarung lange nach Mietbeginn getroffen, ist keine Genehmigung mehr erforderlich **(BVerwG WuM 99, 395)**.

Namensschilder: Kosten für Beschaffung und Anbringen von Namensschildern dürfen vom Mieter nicht verlangt werden (AG Hamburg WuM 79, 157).

Schönheitsreparaturen: Im Gegensatz zur Anfangsrenovierung ist die Abwälzung der **laufenden** Schönheitsreparaturen auf den Mieter zulässig, wenn die Wohnung zu Mietbeginn renoviert übergeben wurde; allerdings darf diese Position dann nicht mehr in der Kostenmiete auftauchen ⇨ INSTANDHALTUNGSKOSTENPAUSCHALE, ⇨ SOZIALMIETE.

2) Vereinbarte Förderung (3. Förderweg)
Eine **Maklerprovision** für die Vermittlung einer Wohnung, die im Zuge der vereinbarten Förderung gebaut wurde, kann nicht beansprucht werden, solange das Belegungsrecht besteht. Im Übrigen können sich weitere Einschränkungen zu einmaligen Leistungen aus dem Fördervertrag ergeben; sonst gelten die allgemeinen Regeln.

3) Soziale Wohnraumförderung
Eine **Maklerprovision** für die Vermittlung einer Wohnung, die nach dem Wohnraumförderungsgesetz gefördert wurde (⇨ FÖRDERZUSAGE, ⇨ WOHNUNGSBAUFÖRDERUNG), kann nicht beansprucht werden, solange das Belegungsrecht besteht.

Andere einmalige oder sonstige Nebenleistungen darf der Vermieter nur dann fordern oder annehmen, wenn sie nach den Vorschriften des jeweiligen Bundeslandes oder nach den Bestimmungen der Förderzusage zugelassen sind.

Einschreiben

In vielen Fällen kommt es darauf an, **nachweisen** zu können, dass (oder auch wann genau) eine rechtserhebliche Erklärung – z. B. eine Kündigung oder ein Mieterhöhungsverlangen – dem Adressaten **zugegangen** ist. Denn wenn im Prozess vom Adressaten bestritten wird, dass ein Schreiben zugegangen ist, muss der Absender dies beweisen.

Ein Schreiben gilt als zugegangen, wenn es so in den Bereich des Adressaten gelangt ist, dass dieser unter normalen Umständen die Möglichkeit hat, von dessen Inhalt Kenntnis zu nehmen. Das wird in der Regel angenommen, wenn ein Brief in den Briefkasten des Adressaten eingeworfen wurde. Dies gilt auch, wenn der Empfänger urlaubs- oder krankheitsbedingt abwesend ist; er muss dann jemanden damit beauftragen, den Briefkasten zu kontrollieren **(BGH WuM 2004, 269)**. Problematisch kann die Frage sein, an welchem Tag ein Schreiben zugegangen ist, wenn es erst nachmittags oder am Abend eingeworfen wurde und unter gewöhnlichen Umständen dann nicht mehr mit der Kontrolle des Briefkastens und Kenntnisnahme an diesem Tag zu rechnen war. Eine starre Grenze existiert nicht, sondern es kann z. B. darauf ankommen, wann in der Region die Post üblicherweise ausgeliefert wird. Dies wird aber von den Gerichten nicht einheitlich beurteilt. Kommt es auf die Wahrung einer Frist an, ist daher Vorsicht geboten.

Der Zugang kann per **Einschreiben** nachweisbar bewirkt werden. Die Deutsche Post AG bietet zwei Varianten an: Das »Einschreiben« und das kostengünstigere »Einschreiben Einwurf«. Bei Letzterem bestätigt der Zusteller mit seiner Unterschrift, dass er die Sendung in den Briefkasten, das Postfach oder eine andere Empfangsvorrichtung des Empfängers eingelegt hat. Beim Einschreiben bestätigt hingegen der Empfänger selbst, sein Bevollmächtigter oder ein anderer Empfangsberechtigter, dass er die Sendung in Empfang genommen hat. Wird der Empfänger allerdings nicht vom Zusteller angetroffen, wird lediglich eine Benachrichtigung in den Briefkasten gelegt, damit ist noch **kein Zugang** erfolgt! Erst die Abholung durch den Empfänger oder einen Berechtigten, die innerhalb von **sieben Werktagen** möglich ist, bewirkt dann den Zugang (LG Berlin ZMR 2000, 295). Dies kann zu einer Verzögerung des Zugangs um etliche Tage führen, der bei fristgebundenen Erklärungen wie Kündigungen berücksichtigt werden muss. Wird das Einschreiben nicht abgeholt, geht es nach der Lagerfrist zurück an den Absender; ein **Zugang ist nicht erfolgt**! In manchen Fällen haben Gerichte dann eine sog. Zugangsfiktion angenommen, z. B. bei pflicht- oder treuwidriger Nichtabholung **(BGH NJW 98, 976)**. Dies ist jedoch eine Einzelfallfrage, und darauf sollte besser nicht spekuliert werden.

Achtung: Der Nachweis durch den Zusteller oder die Quittung bei Abholung durch den Adressaten beweisen beim Einschreiben genaugenommen nur, dass ein Schreiben zugegangen ist, aber nicht, was dessen Inhalt war. Im Prinzip könnte es sich auch um andere Unterlagen oder sogar einen leeren Umschlag gehandelt haben, was im Prozess von der Gegenseite gar nicht so selten behauptet wird. Will man ganz sicher

gehen oder hat man sogar Zweifel an der Redlichkeit des Vertragspartners, hilft daher nur die Zustellung durch den ⇨ GERICHTSVOLLZIEHER (§ 132 BGB, §§ 192, 193 ZPO). Da der Gerichtsvollzieher den Inhalt des Schreibens zur Kenntnis nimmt und eine Zustellungsurkunde erteilt, kann man sicher beweisen, dass das Schreiben mit dem behaupteten Inhalt zugegangen ist. Allerdings muss man bis zu 14 Tagen Laufzeit und deutlich höhere Kosten (ca. 15–40 Euro) einkalkulieren.

Einstweilige Verfügung

Eine einstweilige Verfügung kann vom zuständigen Amtsgericht – auch an Sonn- und Feiertagen – erlassen werden, um zu verhindern, dass Fakten geschaffen werden, die kaum noch rückgängig gemacht werden könnten. Das Gericht kann Ge- oder Verbote anordnen. Voraussetzung ist die Glaubhaftmachung des geltend gemachten Anspruchs und der Eilbedürftigkeit. Eine endgültige Entscheidung ist damit im Regelfall noch nicht verbunden; anderes kann aber bei einer sog. **Räumungsverfügung** (s. u.) gelten.

Für den **Mieter** kommt die Beantragung einer einstweiligen Verfügung z. B. in Betracht, wenn der Vermieter dem Mieter den Zutritt zur Wohnung verwehrt, etwa durch Austausch der Schlösser (AG Osnabrück – 83 C 2203/16 (13)); ebenso wenn er Maßnahmen zur ⇨ MODERNISIERUNG ohne die nach § 555c Abs. 1 BGB mindestens drei Monate im Voraus erforderliche Ankündigung beginnt (LG Berlin WuM 2012, 213, WuM 2012, 554). Ohne Einverständnis des Mieters bzw. gerichtlichen Duldungstitel ist schon die Ankündigung einer Außenmodernisierung eine Störung, die durch einstweilige Verfügung abgewendet werden kann (LG Berlin WuM 2013, 225).

Aber **Achtung**: Das Verfahren birgt wegen der nur überschlägigen, sog. summarischen Prüfung auch Risiken. Stoppt der Mieter per einstweiliger Verfügung vom Vermieter beabsichtigte Sanierungs- oder Energieeinsparmaßnahmen und stellt sich später im anschließenden Hauptverfahren heraus, dass dies nicht gerechtfertigt war, weil der Vermieter zu den Maßnahmen berechtigt war, kann der Vermieter **Schadensersatz** für die Bauverzögerung verlangen **(BGH WuM 2016, 752)**. Dabei können ganz erhebliche Beträge zusammenkommen!

Stellt der Vermieter unberechtigt Heizung oder Wasser ab (⇨ VERSORGUNGSSPERRE), unterbricht er die Stromzufuhr oder den Fernsehempfang oder versperrt er den Zugang zu Räumen, die der Mieter benutzen darf (AG Brühl WuM 2012, 152), kann er durch einstweilige Verfügungen zum vertragsgemäßen Verhalten gezwungen werden. Der Ausfall der

Warmwasserversorgung ist auch im Hochsommer ein Verfügungsgrund, insbesondere wenn Kleinkinder zum Haushalt gehören (LG Fulda ZMR 2018, 422). Stoppt der Vermieter die Wärme- und Warmwasserversorgung, weil die entsprechenden Nebenkosten unberechtigt nicht bezahlt wurden, kann dies allerdings gerechtfertigt sein (AG Ludwigslust ZMR 2014, 375). Schwierig zu beurteilen sind Fälle, in denen der Vermieter nach Kündigung des Mietvertrags die Versorgung kappt, um den Mieter zum schnelleren Auszug zu bewegen. Handelt es sich um Versorgungsleistungen Dritter und nicht um Eigenleistungen des Vermieters, ist das in jedem Fall unzulässig **(BGH WuM 2009, 469, 470)** und ein Antrag auf einstweilige Verfügung Erfolg versprechend. Wird die Wasser- oder Stromversorgung vom Vermieter erbracht und abgerechnet und gerät der Mieter nach Kündigung des Mietverhältnisses mit der Bezahlung in Verzug, soll aber die Einstellung gerechtfertigt und die einstweilige Verfügung abzulehnen sein (LG Münster WuM 2007, 274; AG Westerburg DWW 2012, 13). Zahlt der Mieter die Leistungen des Vermieters nach der Kündigung weiterhin, ist strittig, ob er einen Anspruch auf eine einstweilige Verfügung hat; die herrschende Meinung ist wohl dafür (LG Koblenz WuM 2012, 140; AG Wetzlar WuM 2015, 151; AG Schöneberg NZM 2011, 72; **a. A.** AG Hohenschönhausen GE 2007, 1127). Zahlt der Vermieter nicht, muss der Versorger dem Mieter einen eigenen Vertrag anbieten; sperrt er einfach die Versorgung, kommt eine einstweilige Verfügung in Betracht (AG Bremen WuM 2017, 64).

Nimmt der Vermieter den funktionsfähigen Aufzug unter dem Vorwand fehlender Betriebssicherheit außer Betrieb, kann der darauf angewiesene gehbehinderte Mieter die Wiederinbetriebnahme per einstweiliger Verfügung erzwingen, selbst wenn dies erhebliche Kosten verursacht (AG Mitte WuM 2013, 302). Die Duldung der Untervermietung (⇨ UNTERMIETE) kann durch einstweilige Verfügung angeordnet werden, wenn der Mieter ohne die Einnahmen die Miete nicht aufbringen kann und während eines normalen Gerichtsverfahrens so hohe Mietrückstände auflaufen könnten, dass der Vermieter ihm kündigen könnte (LG Hamburg WuM 2012, 688). Eine einstweilige Verfügung kann ergehen, wenn der Vermieter trotz Widerrufs der Einzugsermächtigung die Miete vom Konto einzieht (LG Berlin GE 96, 805). Droht der Vermieter, sich wegen noch nicht geklärter Ansprüche einfach aus der Kaution zu »bedienen«, kann der Mieter im einstweiligen Verfügungsverfahren Unterlassung verlangen (LG Berlin WuM 2017, 527). Möglich ist auch eine Verfügung zur Sicherung des Eigentumsübertragungsanspruchs des Mieters nach Geltendmachung seines ⇨ VORKAUFSRECHTS durch Vormerkung (LG Köln NJW-RR 95, 1354).

Der **Vermieter** kann z.B. eine einstweilige Verfügung gegen den Mieter beantragen, wenn dieser die Duldung dringender Reparaturarbeiten in seiner Wohnung verweigert (LG Berlin GE 97, 245). Abgelehnt wurden vom Vermieter beantragte einstweilige Verfügungen in den folgenden Fällen: Wohnungsbesichtigung zwecks Prüfung einer Mängelrüge und Berechtigung der Mietminderung (LG Duisburg WuM 2006, 700); Durchsetzung von Modernisierungsmaßnahmen (AG Görlitz WuM 93, 390 – fehlende Dringlichkeit; LG Frankenthal WuM 93, 418 – drohender Verlust öffentlicher Modernisierungszuschüsse genügt nicht); Unterlassung von Kritik am Vermieter im Internet, solange es sich nicht um Schmähkritik handelt (LG Lübeck WuM 2013, 530).

Sonderfälle sind die **Räumungsverfügungen**, die nach § 940a ZPO gegen den Mieter ergehen können und in der Regel vollendete Tatsachen schaffen; zu unterscheiden sind drei Fälle:

1. Räumung bei verbotener Eigenmacht (§ 940a Abs. 1 ZPO); wenn der Bewohner sich den Wohnraum widerrechtlich angeeignet hat (Hausbesetzerfälle) oder zur Abwendung konkreter Gefahr für Leib und Leben (z.B. bei Einsturzgefahr); harmlose Gefährdungen oder Angst reichen hier aber nicht aus (AG Bremen WuM 2015, 562);

2. Räumung gegen einen Dritten (§ 940a Abs. 2 ZPO); dies betrifft Fälle, in denen das Räumungsurteil sich (nur) gegen den oder die Mieter richtet und weitere Personen die Wohnung bezogen haben. Sind in dem Urteil die weiteren Personen nicht aufgeführt, kann es gegen sie auch nicht vollstreckt werden; aber **ACHTUNG:** Dies soll nicht gelten für Kinder – auch volljährige Kinder! – des Mieters (AG Wiesbaden WuM 2015, 515). Der Erlass einer solchen Räumungsverfügung gegen Dritte kommt nur in Betracht, wenn der Vermieter bis zum Schluss des Prozesses keine Kenntnis davon hatte, dass weitere Personen in der Wohnung wohnen; dies muss er auch beweisen (LG Berlin WuM 2016, 751). Hat der Dritte z. B. bereits seit mehreren Jahren in der Wohnung gelebt und wurde sogar ein Teil der Miete direkt vom Job-Center für ihn an den Vermieter überwiesen, kommt die Räumungsverfügung nicht in Betracht (AG Mitte WuM 2016, 576);

3. Räumungsverfügung bei Räumungsklage wegen Zahlungsverzugs (§ 940a Abs. 3 ZPO); das Gericht kann unter bestimmten Voraussetzungen (§ 283a ZPO) eine ⇨ SICHERUNGSANORDNUNG erlassen, die den Mieter verpflichtet, Sicherheit zu leisten; tut er dies nicht, kann eine Räumungsanordnung ergehen. Die Voraussetzungen für die Sicherungsanordnung werden von der Rechtsprechung recht streng gehandhabt (LG Saarbrücken WuM 2015, 630; LG Berlin WuM 2014, 217; AG Hanau

WuM 2016, 305; AG Langenfeld WuM 2014, 104), weshalb Räumungsverfügungen nach § 940a Abs. 3 ZPO eher selten vorkommen.

Zur einstweiligen Einstellung der Räumungsvollstreckung s. ⇨ VOLLSTRECKUNGSSCHUTZ.

Einzug des Mieters ⇨ UMZUG

Der Mieter darf zu dem im Mietvertrag festgelegten Zeitpunkt in die gemietete Wohnung einziehen. Will er **vorher** einziehen, bedarf es hierzu der Erlaubnis seines Vermieters. Zieht der Mieter **nach** dem vereinbarten Zeitpunkt in die Wohnung ein, bleibt er dennoch zur Zahlung der vollen Miete verpflichtet. Die Zahlung einer vollen Miete entfällt nur dann, wenn der Vermieter mit den von ihm auszuführenden Instandsetzungsarbeiten nicht fertig bzw. die Wohnung nicht rechtzeitig bezugsfertig geworden ist. Ist die Wohnung beim vereinbarten Einzugstermin nicht frei bzw. bezugsfertig, kann der Mieter unter Umständen Schadensersatz verlangen. Kann der Mieter nicht zum vorgesehenen Termin einziehen, weil die von ihm beauftragten Handwerker nicht rechtzeitig fertig geworden sind, bleibt der Mieter zur Zahlung der Miete verpflichtet.

Wird beim Einzug die Wohnung oder das Treppenhaus beschädigt, haftet hierfür der Mieter. Schäden beim Einzug, die auf das Verschulden seiner Erfüllungsgehilfen (§ 278 BGB), z. B. Möbeltransporteure, zurückzuführen sind, gehen ebenfalls zu seinen Lasten.

Einzugsermächtigung

Viele Vermieter verlangen von ihren Mietern, dass sie ihnen für die monatlich zu entrichtenden Mietzahlungen, Umlagen etc. eine Einzugsermächtigung erteilen. Der Vermieter kann dann mittels Lastschrift selbst den monatlichen Mietbetrag vom Konto des Mieters einziehen lassen.

Der Vermieter kann jedoch von seinem Mieter eine solche Einzugsermächtigung nicht verlangen, wenn dies im Mietvertrag nicht ausdrücklich geregelt ist (LG Braunschweig WuM 79, 118; LG München I WuM 79, 143; **a.A.** LG Siegen WuM 76, 73). Auch eine Vertragsbestimmung im Mietvertrag, wonach die Miete nach näherer Bestimmung des Wohnungsunternehmens zu entrichten ist, gibt dem Vermieter nicht einen solchen Anspruch auf Erteilung einer Einzugsermächtigung durch den Mieter.

Es ist aber durchaus zulässig, eine **Einzugsermächtigung** formularmäßig zu vereinbaren, weil es sich um regelmäßige und der Höhe nach vorhersehbare Beträge handelt **(BGH WuM 96, 205)**. Der Mieter wird

dadurch nicht unangemessen benachteiligt. Allerdings darf die Klausel dem Mieter nicht verwehren, der Kontobelastung zu widersprechen (OLG Brandenburg WuM 2004, 597).

Hat der Mieter ohne vertragliche Verpflichtung eine Einzugsermächtigung erteilt, kann er sie jederzeit widerrufen. Aber auch dann, wenn die Einzugsermächtigung vertraglich vereinbart wurde, ist ein Widerruf aus wichtigem Grund möglich. Zieht der Vermieter z. B. die volle Miete ein, obwohl der Mieter eine Mietminderung geltend gemacht hat, liegt ein Widerrufsgrund vor (LG Köln WuM 90, 380; AG Wedding GE 95, 1139; AG Kiel WuM 87, 380). Beachtet der Vermieter den Widerruf nicht, kann der Mieter ihn im Wege der einstweiligen Verfügung dazu zwingen (LG Berlin GE 96, 805).

Einzugsermächtigungen können gestoppt werden, indem man dem Zahlungsempfänger (z. B. Vermieter) den entsprechenden Widerruf direkt mitteilt. Kommt es trotzdem zu Abbuchungen, kann man durch sein Geldinstitut innerhalb von acht Wochen nach der Kontobelastung den Betrag zurückbuchen lassen. Nach einem Vermieterwechsel erlischt die bisherige Einzugsermächtigung (AG Schöneberg GE 2012, 1237).

Die Teilnahme am **Abbuchungsverfahren** kann nicht formularmäßig vereinbart werden, weil in diesem Fall ein Auftrag des Mieters an seine eigene Bank vorliegt, sodass der Mieter Zahlungen nicht mehr rückgängig machen könnte **(BGH GuT 2010, 127; WuM 2008, 514)**.

Energiepass (Energieausweis)

Vor einer geplanten Anmietung einer Wohnung konnte sich der Mieter früher nur sehr eingeschränkt darüber informieren, mit welchem Heizenergieverbrauch zu rechnen ist. Angesichts der stark gestiegenen Heizkosten und der Ziele des Klimaschutzes hat die Frage nach den Energiekosten eine große Bedeutung erhalten. Deshalb sind die Vermieter verpflichtet, für das Gebäude einen Energieausweis erstellen zu lassen. Er enthält Aussagen darüber, wie ein Gebäude energetisch einzuschätzen ist.

Grundlage für die Bewertung ist der Energiekennwert. Dieser Wert gibt die für die Beheizung und ggf. für die zentrale Warmwasseraufbereitung jährlich benötigte Energie wieder. Um eine Vergleichbarkeit mit anderen Gebäuden zu ermöglichen, wird er auf den Quadratmeter Wohnfläche bezogen und unabhängig vom Energieträger (Öl, Gas, Fernwärme usw.) in kWh angegeben. Außerdem wird der Energiekennwert mithilfe eines Klimafaktors bereinigt. Dieser Faktor dient dazu, die ver-

brauchte Energie in Beziehung zu den tatsächlichen Wetterbedingungen des jeweiligen Gebäudestandortes zu setzen. Der energetische Zustand des Gebäudes wird über einen farbigen Bandtacho angezeigt und zusätzlich in Form von Energieeffizienzklassen von A+ bis H dargestellt. Es lässt sich ablesen, wie der Heizenergieverbrauch bzw. der Heizenergiebedarf im Vergleich zu anderen Gebäuden einzuschätzen ist und ob es sich um ein sparsames Haus oder eine »Energieschleuder« handelt.

Einem Energieausweis ist nicht unmittelbar zu entnehmen, wie hoch die Energiekosten sein werden. Sie lassen sich jedoch in etwa abschätzen, wenn man den aktuellen Energiepreis zugrunde legt. Zu beachten ist aber, dass der Energieverbrauch sehr unterschiedlich sein kann und vom jeweiligen Verhalten der Bewohner, den Wetterbedingungen und gegebenenfalls von Leerständen im Gebäude abhängt. Außerdem bezieht sich der Energiepass immer auf das gesamte Haus, nicht auf die einzelne Wohnung. Der individuelle Heizenergieverbrauch kann lagebedingt höher sein, z. B. für Wohnungen im Dachgeschoss.

Die Bedeutung des Energiepasses besteht aber nicht nur darin, den energetischen Zustand des Gebäudes zu dokumentieren. Er sorgt auch für mehr Transparenz auf dem Immobilienmarkt; der Energiebedarf von Gebäuden kann verglichen werden. Darüber hinaus kann ein Energieausweis dazu dienen, mit günstigen Verbrauchswerten zu werben, wie es bei Autos, Kühlschränken und Waschmaschinen seit langem üblich ist.

Es gibt zwei Varianten:

1. Der **Verbrauchsausweis** dokumentiert den Durchschnittsverbrauch des Gebäudes an Heizenergie. Grundlage dafür sind die Heizkostenabrechnungen der letzten drei Jahre vor Erstellung des Energiepasses.

2. In einem **Bedarfsausweis** wird nicht der Verbrauch angegeben, sondern der Energiebedarf. Es wird konkret berechnet, wie viel Heizenergie benötigt wird. Dazu wird die Wärmedämmung von Außenwänden und Fenstern, des Kellers und des Daches bewertet. Außerdem spielt eine Rolle, welche energetische Qualität die Heizungsanlage hat und ob regenerative Energiequellen eingesetzt werden.

Ein Energieausweis ist sowohl für Neubauten als auch für bestehende Gebäude vorgeschrieben. Für Gebäude, die nicht neu erstellt wurden, hatte der Eigentümer grundsätzlich die Wahl, ob er einen Bedarfs- oder Verbrauchsausweis erstellen ließ. Eine Pflicht für einen Bedarfsausweis bestand nur für Neubauten sowie ab dem 1. 10. 2008 bei energetisch unsanierten Bestandsgebäuden mit weniger als fünf Wohnungen, für die

der Bauantrag vor dem 1.11.1977 gestellt wurde und wenn Fördermittel für energetische Verbesserungen beansprucht wurden.

Bei der Erstellung des Energiepasses müssen die gesetzlichen Vorgaben eingehalten werden. Vorsicht ist angebracht bei Angeboten aus dem Internet, über die sich der Ausweis online erstellen lässt. Solche Ausweise sind oft qualitativ minderwertig und schlichtweg unbrauchbar. Die Deutsche Energie-Agentur (dena) stellt einheitliche Standards auf und vergibt Gütesiegel für Energieausweise. Einzelheiten unter WWW.DENA.DE. Sind die Angaben zum Energiebedarf oder -verbrauch grob fehlerhaft, kann dem Mieter Schadensersatz zustehen, wenn er die Wohnung auch wegen der günstigen Werte im Energiepass angemietet hat.

Die Kosten für die Erstellung eines Energiepasses können dem Mieter nicht als ⇨ BETRIEBSKOSTEN berechnet werden.

Ein Makler muss in einer Immobilienanzeige zum Verkauf oder zur Vermietung den Energiekennwert des Gebäudes angeben, wenn ein Energiepass vorliegt **(BGH WuM 2018, 169).** Eine solche Anzeige – etwa im Internet, in der Zeitung oder auf einer Hinweistafel – muss für Wohngebäude folgende Angaben enthalten:

1. die Art des Energieausweises – Energiebedarfs- oder Energieverbrauchspass (die Werte eines Bedarfsausweises sind tendenziell höher als die eines Verbrauchsausweises),

2. den im Energieausweis genannten Endenergiebedarf oder Endenergieverbrauch für das Gebäude,

3. die im Energieausweis genannten wesentlichen Energieträger für die Heizung des Gebäudes (Öl, Gas, Fern- oder Nahwärme, Wärmepumpe, erneuerbare Energien oder andere),

4. das im Energieausweis genannte Baujahr und

5. die im Energieausweis genannte Energieeffizienzklasse von A+ bis H.

Bei jeder anstehenden Vermietung muss dem Interessenten der Energieausweis bereits bei der Besichtigung vorgelegt und nach Abschluss des Mietvertrags übergeben werden. Diese Pflichten bestehen entsprechend bei dem vorgesehenen Verkauf eines Hauses oder einer Wohnung. Bei einem Verstoß gegen diese Pflichten kann der Gebäudeeigentümer mit einem Bußgeld belegt werden.

Der Energiepass enthält außerdem Modernisierungsempfehlungen. Das sind konkrete Vorschläge, wie sich der Energiebedarf des Gebäudes deutlich senken lässt. Ein Anspruch auf Umsetzung der Maßnahmen

besteht nicht. Wer eine Wohnung anmieten will, sollte aber nachfragen, ob und wann die vorgeschlagenen Maßnahmen umgesetzt werden.

Erneuerbare Energien ⇨ GEOTHERMIE, ⇨ SOLARENERGIE, ⇨ HOLZPELLETS

Unter der Nutzung erneuerbarer Energien versteht man einen Prozess der Energieumwandlung (z. B. Umwandlung in Elektrizität oder Wärme), dem aus anderen Energiequellen (Wasser, Erde, Sonne, Luft) ständig Energie zugeführt wird, ohne dass dabei begrenzte Ressourcen (Öl, Gas) verbraucht werden.

Im Gegensatz zur Nutzung erneuerbarer Energien steht der Abbau von fossilen Energiequellen. Hierzu gehören Kohle, Erdgas und Erdöl, die praktisch nicht erneuert, sondern nur verbraucht werden. Entscheidend für die Einordnung als erneuerbare Energie ist das Prinzip der Nachhaltigkeit, das heißt, dass der Mensch eine Ressource nicht stärker beansprucht, als sie sich regenerieren kann.

Zur Umsetzung dieses Prinzips wird die Stromproduktion mithilfe erneuerbarer Energien in Deutschland durch das Erneuerbare-Energien-Gesetz (EEG) gefördert. Das Gesetz regelt die Abnahme, Übertragung, Verteilung und Vergütung dieses Stroms.

Das Erneuerbare-Energien-Wärmegesetz (EE WärmeG) verfolgt dagegen das Ziel, dazu beizutragen, den Anteil erneuerbarer Energien am Endenergieverbrauch für Wärme zu erhöhen. Das Gesetz verpflichtet den Bauherrn, beim Neubau nach einem bestimmten Schlüssel regenerative Anlagen einzubauen. Für bereits errichtete private Gebäude (Bestandsgebäude) können die Kommunen eine Pflicht zur Nutzung erneuerbarer Energien festlegen. Hierzu können sie satzungsrechtliche Regelungen treffen (VG Gießen DWW 2010, 344).

Bei der Umlage der ⇨ HEIZKOSTEN stellt sich die Frage, wie die erneuerbaren Energien zu berücksichtigen sind. Zunächst ist zu unterscheiden, ob der Vermieter die Anlage selbst betreibt oder jemand anderes die Wärme erzeugt und dann an den Vermieter liefert. Bezieht der Vermieter die Wärme von einem Dritten, der sie (teilweise) unter Einsatz erneuerbarer Energien produziert, kann der Vermieter den berechneten Preis für die Wärme unter Umständen an die Mieter weitergeben ⇨ CONTRACTING. Betreibt der Vermieter die Anlage hingegen selbst, dann gilt der Grundsatz: Der Vermieter darf an dem Einsatz der erneuerbaren Energien nichts verdienen. Er kann den Mietern nur Kosten berechnen, die ihm für die Erzeugung von Wärme selbst – nachweis-

bar – entstanden sind. Eingesparte Brennstoffkosten für die Erzeugung der Heizenergie oder die Erwärmung des Warmwassers darf er nicht abrechnen. Einige Vermieter weisen nach, wie viel Wärme sie mithilfe der erneuerbaren Energien in kWh produziert haben und stellen dem Mieter dafür einen Wärmepreis in Rechnung. Das ist nach der Heizkostenverordnung nicht zulässig.

Ersatzansprüche des Mieters ⇨ MÄNGEL DER WOHNUNG, ⇨ MIETERMODERNISIERUNG

Ersatzansprüche des Vermieters

Der Vermieter kann vom Mieter Schadensersatz verlangen, wenn dieser schuldhaft die Wohnung bzw. dem Vermieter gehörende Einrichtungen beschädigt, z. B. Schäden an der Tür, Flecken und Verschmutzungen auf dem ⇨ TEPPICHBODEN. Es genügt, dass der Mieter fahrlässig handelt und z. B. einen Brand dadurch verursacht, dass er über Nacht Kleidungsstücke in unmittelbarer Nähe eines Nachtstromspeichergeräts ablegt (OLG Hamm MDR 2001, 90). Von der Ersatzpflicht ausgenommen sind Abnutzungen, die durch den vertragsgemäßen Gebrauch entstehen, z. B. Abplatzungen in der Küchenspüle (LG Köln WuM 99, 234), Abbrechen des sich im Türschloss befindlichen Schlüssels wegen Materialermüdung (AG Osnabrück WuM 2020, 744) oder geringfügige Eindrücke von Schuhen mit »Pfennigabsätzen« im allgemein zugänglichen Hausflur. Erhebliche Schäden durch »Pfennigabsätze« in der Wohnung muss der Mieter jedoch durch Verlegen von Teppichen o.Ä. vermeiden (LG Mannheim WuM 74, 8; LG Essen NJW 62, 1398). Ähnlich ist es bei Kratzspuren durch Hunde; hat der Mieter zumutbare Schutzmaßnahmen unterlassen, ist er schadensersatzpflichtig (LG Koblenz NZM 2014, 608).

Der Mieter kann sich auch schadensersatzpflichtig machen, wenn er Mängel gar nicht oder verspätet anzeigt, es sei denn, er darf davon ausgehen, dass der Vermieter schon informiert ist (OLG Düsseldorf GE 2002, 1262).

Ist ein Schaden auf das Verschulden Dritter (Familienangehörige, Hausangestellte oder Untermieter) zurückzuführen, haftet der Mieter auch hierfür ⇨ MÄNGEL DER WOHNUNG. Anders ist es, wenn sich diese Person (z. B. auch der Ehemann nach einem polizeilichen Hausverbot) gegen den Willen des Mieters im Hause aufhält (LG Würzburg NZM 2011, 582).

Es ist nicht erforderlich, dass der Vermieter dem Mieter im Falle der Verletzung von Obhutspflichten zuvor eine Frist zur Schadensbeseitigung setzt **(BGH WuM 2018, 196)**.

Muss der Mieter Ersatz leisten, kann der Vermieter im Regelfall aber nicht den Neupreis verlangen, sondern muss sich einen Abzug »neu für alt« gefallen lassen (KG Berlin GE 2005, 917; LG Köln WuM 97, 41; LG Wiesbaden WuM 91, 540; LG Hamburg WuM 88, 107). Die Höhe des Abzugs richtet sich nach der normalen Lebensdauer sowie dem Alter und Zustand der beschädigten Sache **(BGH WuM 2019, 574)**. Für einen geringeren Abzug ist der Geschädigte beweispflichtig (OLG Koblenz WuM 2003, 445). Bei Maler- und Fußbodenarbeiten ist nach sieben Jahren ein Abzug von 50 Prozent angemessen (OLG Oldenburg WuM 2005, 587). Ist – wie z. B. bei einer 20 Jahre alten Schrankwand – kein messbarer Vermögenswert mehr da, entfällt die Ersatzpflicht des Mieters ganz (LG Düsseldorf DWW 99, 378). Werden Schäden durch eine Reparatur beseitigt, entfällt ein Abzug »neu für alt« (KG Berlin WuM 2008, 724).

Muss der Mieter beschädigte Fliesen ersetzen, kann der Vermieter keine völlige Neuverfliesung beanspruchen, wenn es Ersatzfliesen ähnlichen Typs gibt; evtl. ist ein Zuschlag wegen der dadurch bedingten Wertminderung zu machen (LG München I NJW-RR 2005, 1546).

Oft ist umstritten, ob Mängel bereits bei Vertragsbeginn vorlagen; dann hängt es u.U. von der Beweislast ab, ob ein Anspruch durchsetzbar ist oder nicht. Grundsätzlich muss der Vermieter beweisen, dass die Wohnung bei Vertragsbeginn in Ordnung ist. Hat der Mieter die Wohnung aber als vertragsgemäß angenommen, trägt er die Beweislast dafür, dass die Wohnung schon bei Übergabe mangelhaft war **(BGH NJW 2007, 2394)**.

Achtung: Sind die Schäden des Vermieters durch eine Versicherung abgedeckt, die der Mieter im Rahmen der Nebenkosten anteilig bezahlt, haftet der Mieter nur bei Vorsatz oder grober Fahrlässigkeit **(BGH NZM 2017, 29; WuM 2001, 122; WuM 96, 212)**.

Lässt der Mieter sich wesentliche Vertragsverletzungen zuschulden kommen oder wird die Wohnung durch Vernachlässigung dem Mieter obliegender Sorgfaltspflichten (⇨ OBHUTSPFLICHT DES MIETERS) erheblich gefährdet, kann der Vermieter auch das Mietverhältnis fristlos kündigen.

Ersatzansprüche des Vermieters verjähren sechs Monate nach Rückgabe der Wohnung. Diese kurze Frist gilt aber nicht, wenn eine Wohnungseigentümergemeinschaft Ersatz für Schäden am Gemeinschaftseigentum fordert **(BGH WuM 2011, 509)** ⇨ VERJÄHRUNG. Die formularmäßige Ausdehnung der Verjährung auf zwölf Monate ist unwirksam **(BGH WuM 2017, 703)**.

Ersatzvornahme

Wenn sich in der Wohnung Mängel zeigen, muss der Mieter dies dem Vermieter umgehend mitteilen; dieser muss den vertragsgemäßen Zustand wiederherstellen. Kommt der Vermieter dieser Pflicht nicht nach, sollte der Mieter nicht einfach selbst die Handwerker bestellen; denn dann besteht die Gefahr, dass er auf den Kosten »sitzen« bleibt. In den meisten Fällen gilt: Erst wenn der Vermieter mit der Mängelbeseitigung in Verzug ist, kann der Mieter einen entsprechenden Vorschuss verlangen **(BGH WuM 2008, 476)** oder den Auftrag selbst erteilen und die Kosten ersetzt verlangen **(BGH WuM 2008, 147)**. Die Mängelmitteilung allein führt noch nicht zum Verzug; hinzukommen muss die Aufforderung zur Beseitigung. Einen bestimmten Termin oder eine Frist muss der Mieter nicht angeben; es reicht, eine umgehende Mängelbeseitigung zu fordern **(BGH WuM 2009, 580)**.

Der Mieter hat aber nur Anspruch auf erforderliche Kosten. Steht die Ursache der Mängel noch nicht fest, sind sinnvolle Maßnahmen noch nicht möglich; ein Anspruch auf Kostenvorschuss besteht dann nicht **(BGH WuM 2010, 348)**. Ist bei Notfällen die sofortige Beseitigung des Mangels erforderlich, kann der Mieter sofort handeln und Ersatz seiner Aufwendungen verlangen. Dies ist aber nur in Ausnahmefällen möglich, wenn die Beseitigung des Mangels keinen Aufschub duldet und andernfalls schwere Schäden an der Mietsache oder für die Gesundheit oder das Eigentum des Mieters drohen. **Beispiele:** Totalausfall der Heizung im Winter **(BGH WuM 2008, 147)**; Rohrbruch (LG Hagen WuM 84, 215); Stützmauer zur Verhinderung eines Einsturzes (OLG Hamburg WuM 86, 82); Wespennest (AG Würzburg WuM 2014, 332).