VermieterRecht aktuell

20 JAHRE VermieterRecht aktuell bewährte Qualität

Damit Sie als Vermieter & Mietverwalter auf der sicheren Seite sind

Nr. 10 • Oktober 2025

Berlin, den 30.09.2025

Argentinien als Vorbild?

Liebe Leserin, lieber Leser,

Argentiniens Mietmarkt boomt: Von Oktober letzten Jahres bis heute sind die durchschnittlichen Mieten in der Hauptstadt Buenos Aires inflationsbereinigt um 40% weniger stark gestiegen als zuvor und das Angebot an Mietwohnungen hat sich um 170% erhöht. Wie geht das?

Als Hauptgrund wird benannt, dass Staatspräsident Milei die Mietpreisbremse in Argentinien (und weitere Mieterschutzvorschriften) abgeschafft hat. Sicher, die Unterschiede zu Deutschland sind mit Blick auf Wirtschaft und Staatsfinanzen groß, und doch sprechen diese Zahlen eine deutliche Sprache. Jedenfalls kann es einem schon zu denken geben, dass unsere Politiker genau andersherum agieren – sie verlängern die Mietpreisbremse und erfinden immer mehr Mieterschutzvorschriften.

Und so ist es schon fast erstaunlich, dass immer noch 71% der privaten Vermieter in Deutschland angeben, zufrieden oder sehr zufrieden mit der eigenen Vermietungstätigkeit zu sein. Nun, wir kämpfen dafür, dass diese Zahl steigt.

Ihr Tobias Mahlstedt

Dr. Tobias Mahlstedt, Chefredakteur
Fachanwalt für Miet- und WEG-Recht
mahlstedt@vermieterrecht.com

BGH: Fordern Sie zur Räumung auf – sonst erhalten Sie keine Nutzungsentschädigung!

Viele Mieter verlassen nach einer Kündigung die Wohnung nicht, sogar nach eigener Kündigung. In diesem Fall steht Ihnen eine Nutzungsentschädigung gegen den Ex-Mieter zu. Doch der BGH sagt in einem aktuellen Urteil nun: Diese Entschädigung erhalten Sie nur, wenn Sie den Mieter zur Räumung der Wohnung auffordern *(Urteil v. 18.06.25, Az. VIII ZR 291/23).*

Ihr Anspruch auf Nutzungsentschädigung ist bares Geld wert. Denn kaum ein Mieter zieht nach einer Kündigung freiwillig aus, und bis zu einem Räumungsurteil und dessen Durchsetzung durch den Gerichtsvollzieher können viele Monate bis Jahre vergehen. Damit Ihr Ex-Mieter in der Zeit zwischen Mietende und Räumung der Wohnung an Sie die Nutzungsentschädigung zahlen muss, müssen 2 Voraussetzungen gegeben sein:

① Der Mieter gibt bei Mietende die Wohnung nicht geräumt an Sie zurück und
② die fehlende Rückgabe widerspricht Ihrem Willen.

Der 2. Punkt vereitelt Vermietern jedoch oft die Entschädigung, denn dass die unterbliebene Rückgabe der Mietwohnung Ihrem Willen als Vermieter widerspricht, haben Sie nachweislich kundzutun. So hat es der BGH nun in einem Fall entschieden, in dem der Vermieter irrig davon ausging, dass die Kündigung seines Mieters unwirksam sei und das Mietverhältnis deshalb fortbestehe. Später, als er seinen Irrtum erkannte, forderte er eine Nutzungsentschädigung vom Mieter.

Ohne Erfolg! Die Richter am BGH stellten klar, dass ein Vermieter nicht die Rücknahme seiner Wohnung wünscht, wenn er vom Fortbestand des Mietvertrags ausgeht. Um die Nutzungsentschädigung zu erhalten, hätte er seinen Mieter zur Rückgabe der Mietwohnung auffordern müssen – selbst, wenn er Zweifel am Mietende hat.

MEIN TIPP

Rückgabe anmahnen

Sichern Sie sich Ihren Anspruch auf Nutzungsentschädigung, indem Sie die Rückgabe Ihrer Wohnung immer nachweislich anmahnen – auch wenn Sie Zweifel am Mietende haben. Und nutzen Sie einen Vorteil: Bei der Höhe der Nutzungsentschädigung brauchen Sie sich nicht auf die zuletzt geschuldete Miete zu beschränken, sondern dürfen sie in Höhe der derzeitigen Marktmiete verlangen *(BGH, Urteil v. 18.01.17, Az. VIII ZR 17/16)*.

Diese Themen sind jetzt für Sie wichtig:

- Eigenbedarfskündigung: Eine „Sozialauswahl" brauchen Sie unter Ihren Mietern nicht zu treffen 2
- Vorzeitige Wohnungsrückgabe – schützen Sie sich vor unbeabsichtigter Mietaufhebung 2
- Streitthema Tabakrauch: Diese 7 Regeln gelten bei „blauem Dunst" 3
- Ihre Genehmigung zur Hundehaltung dürfen Sie nur mit einem konkreten Grund verweigern 3
- Reparaturen in der Mietwohnung und am Gebäude – so gehen Sie als Vermieter und Verwalter richtig vor .. 4–5
- Konfliktfall Bohrlöcher – so sichern Sie sich Schadenersatz 6
- Leserfragen: Mein Mieter zahlt seine Miete „unter Vorbehalt" – was heißt das? Mein Mieter hat die Einbauküche zurückgelassen – und jetzt? 7
- Urteile & News kompakt: Unter anderem zur nicht entrichteten Mietkaution und zu einem eigenmächtig angebrachten Balkonkraftwerk 8

Eigenbedarfskündigung: Eine „Sozialauswahl“ brauchen Sie unter Ihren Mietern nicht zu treffen

Mancher Mieter wehrt sich gegen eine Eigenbedarfskündigung mit dem Argument, Sie hätten nicht seine, sondern die Wohnung eines anderen Mieters im Haus kündigen müssen. Das ist jedoch ein weitverbreiteter Irrtum.

Vielmehr gilt: Stehen Ihnen mehrere vermietete Wohnungen im Haus zur Verfügung, die für Ihren Eigenbedarf infrage kommen, dürfen Sie frei entscheiden, welche dieser Wohnungen Sie beziehen und welchem Mieter Sie kündigen möchten.

Anders sieht es nur aus, wenn eine der Wohnungen bereits frei ist oder ein Mietverhältnis in Kürze enden wird. Ist die betreffende Wohnung für Ihren Bedarf vollauf geeignet, könnte es als rechtsmissbräuchlich angesehen werden, stattdessen ein Mietverhältnis zu kündigen. Sind alle infrage kommenden Wohnungen vermietet, brauchen Sie aber nicht vor einer Kündigung zu prüfen, für welchen Mieter die Kündigung voraussichtlich am leichtesten zu verkraften ist. Eine Sozialauswahl müssen Sie also nicht treffen *(LG Berlin, Urteil v. 18.12.19, Az. 64 S 91/18 und AG Heidelberg, Urteil v. 17.02.21, Az. 30 C 79/20)*.

BEISPIEL

Sie dürfen dem seit vielen Jahren in Ihrem Haus lebenden Mieter mit der günstigen Miete kündigen, auch wenn in einer anderen Wohnung erst vor wenigen Monaten ein gut verdienender Single zu einer höheren Miete eingezogen ist.

Mit anderen Worten: Der Mieter, den es schließlich „trifft“, kann Ihre Kündigung nicht mit dem Argument zu Fall bringen, ein anderer Mieter im Haus könnte die Kündigung leichter bewältigen oder hätte eher zu einer Kündigung Anlass gegeben.

Allerdings hat der von Ihnen ausgewählte Mieter das Recht, Ihrer Kündigung zu widersprechen, wenn er nachweist, dass die Kündigung für ihn oder seine Angehörigen eine unzumutbare Härte darstellt. Dieses Widerspruchsrecht steht jedem Wohnungsmieter gegen eine ordentliche Vermieterkündigung zu (§ 574 BGB). Nur bei der fristlosen Kündigung ist es ausgeschlossen. Aber nochmals: Dass der Verlust der Wohnung für den betroffenen Mieter schwerwiegender ist als für andere Mieter, begründet eine solche Härte nicht!

MEIN TIPP

Härtegründe vorab prüfen

Überlegen Sie bereits im Vorfeld, welcher Mieter Härtegründe einwenden könnte. Am besten kündigen Sie einem Mieter, bei dem keine Härtegründe zu erwarten oder Ihnen jedenfalls nicht bekannt sind.

Vorzeitige Wohnungsrückgabe – so schützen Sie sich

Möchte Ihr Mieter bereits vor Ablauf der Kündigungsfrist ausziehen, ist Vorsicht geboten. Mancher Mieter gibt einfach die Wohnungsschlüssel zurück oder fragt beiläufig, ob er bei Benennung eines Nachmieters vorzeitig ausziehen darf. Später verweigert er die Zahlung der letzten Mieten und beruft sich auf eine mündlich wirksame Mietaufhebungsvereinbarung.

Machen Sie Ihrem Mieter am Ende des Mietverhältnisses keine mündlichen Zusagen. Verweisen Sie bei etwaigen Anfragen darauf, dass grundsätzlich eine schriftliche Vereinbarung getroffen werden kann, Sie aber mündlich zu verbindlichen Zusagen nicht bereit sind.

Bietet der Mieter Ihnen die vorzeitige Rückgabe der Wohnung und der Schlüssel an, sollten Sie nur unter dem ausdrücklichen Vorbehalt zustimmen, dass hiermit keine vorzeitige Beendigung des Mietverhältnisses verbunden ist. Behauptet der Mieter später, er habe sich mit Ihnen mündlich auf eine vorzeitige Mietaufhebung geeinigt, muss er dies dann nämlich auch beweisen können.

Dazu gehört, dass der Mieter beweist, dass Sie als Vermieter auf die weitere Mietzahlung verzichtet haben. Vorsicht, die sofortige Rückzahlung der Kaution kann etwa als ein solcher Verzicht gelten *(LG Wuppertal, Urteil v. 05.11.15, Az. 9 S 69/15)*.

UNSERE REDAKTIONSSPRECHSTUNDE
(keine „Anwaltshotline“, keine individuelle Rechtsberatung)

Stellen Sie uns Ihre Fragen zu dieser Ausgabe!

Per Telefon,
immer dienstags 16–18 Uhr

0800 880 11 45
(Kostenlos aus dem deutschen Festnetz)
Bitte halten Sie Ihre Kundennummer bereit.

Impressum **VermieterRecht aktuell** • ISSN: 2197-0599 • © 2025 by GeVestor Financial Publishing Group, Theodor-Heuss-Str. 2–4, 53177 Bonn • Telefon: 0228/9 55 01 85 • Telefax: 0228/3 69 64 80 • info@gevestor.de • www.gevestor-login.de • Chefredakteur: Dr. Tobias Mahlstedt (V.i.S.d.P.) • Produktmanager: Manfred Heuser • Autorin dieser Ausgabe: Elisabeth Dauwe-Arnold, Griesheim • Gutachterinnen: Ulrike Stolberg, Köln; Kerstin Thürnau, Frankfurt • Satz: Schmelzer Medien GmbH, Siegen • Druck: Zimmermann Druck + Verlag GmbH, Osemundstraße 11, 58636 Iserlohn + Widukindplatz 2, 58802 Balve • Erscheinungsweise: 12 x pro Jahr + 7 Spezialausgaben • Redaktionssprechstunde: dienstags 16–18 Uhr, Telefon: 0800 880 11 45 (Kostenlos aus dem dt. Festnetz) • Alle Angaben in **VermieterRecht aktuell** wurden mit äußerster Sorgfalt ermittelt und überprüft. Sie basieren jedoch auf der Richtigkeit uns erteilter Auskünfte und unterliegen Veränderungen. Eine Gewähr kann deshalb nicht übernommen werden. • GeVestor ist ein Unternehmensbereich der Verlag für die Deutsche Wirtschaft AG • Vorstand: Richard Rentrop • USt.-ID: DE 812639372 • Amtsgericht Bonn, HRB 8165 • © 2025 by Verlag für die Deutsche Wirtschaft AG. Alle Rechte vorbehalten. Nachdruck, Weitergabe und sonstige Reproduktionen nur mit Genehmigung des Verlags.

Exklusiver Kundenbereich unter www.gevestor-login.de

Streitthema Tabakrauch – diese 7 Regeln gelten bei „blauem Dunst“ im Mietshaus

Dem einen schmeckt´s, dem anderen stinkt´s – der Tabakrauch. Man hat den Eindruck, dass die Toleranz gegenüber dem „blauen Dunst“ in den Mietshäusern stetig abnimmt, denn Rechtsstreitigkeiten hierzu beschäftigen immer wieder die Gerichte. Als Vermieter sollten Sie wissen, welche Leitlinien beim Thema Rauchen gelten.

Zwar gehört das Rauchen in der Mietwohnung grundsätzlich zur erlaubten Nutzung der Mietwohnung. Allerdings unterstreichen die Gerichte auch die Grenzen dieser Nutzung: Mieter haben das Recht, sich vor übermäßigen Geruchsbelästigungen oder gar Gesundheitsgefahren zu schützen. Vor diesem Hintergrund gelten die folgenden „7 goldenen Regeln“ rund um das Thema Rauchen:

① Rauchen in der Mietwohnung ist immer erlaubt, der Geruch berechtigt andere Mieter deshalb grundsätzlich nicht zur Mietminderung *(AG Remscheid, Urteil v. 02.05.24, Az. 7 C 5/24)*; nur in Gemeinschaftsräumen (etwa im Treppenhaus) darf Mietern das Rauchen untersagt werden, etwa durch eine Hausordnung.

② Der rauchende Mieter muss einfache und zumutbare Maßnahmen treffen, um eine Geruchsbelästigung von Mitmietern durch Zigarettenrauch zu verhindern, insbesondere hat er die Fenster zu schließen, wenn der Rauch sonst in die Nachbarwohnung dringt *(BGH, Urteil v. 18.02.15, Az. VIII ZR 186/14)*.

③ Ein Mieter muss beim Abschluss des Mietvertrags nicht (wahrheitsgemäß) angeben, dass er Raucher ist.

④ Ein formularvertragliches Rauchverbot in der Mietwohnung ist immer unwirksam; nur aufgrund einer individuell ausgehandelten Vereinbarung kann sich der Mieter zu einem Rauchverbot in der Mietwohnung verpflichten *(BGH, Urteil v. 18.02.15, Az. VIII ZR 186/14)*.

⑤ Starkes Rauchen in der Wohnung ist prinzipiell kein Kündigungsgrund. Ausnahme: Der in das Treppenhaus gelangende Rauch beeinträchtigt die übrigen Hausbewohner dauerhaft derart massiv, dass Gesundheitsgefahren zu befürchten sind, wobei vorangegangene Abmahnungen zu keiner Besserung führten.

⑥ Rauchen am geöffneten Küchenfenster oder auf einem Balkon ist auch dann gestattet, wenn es in der darüberliegenden Wohnung zu Beeinträchtigungen kommt. Ausnahme: Bei stärkerem Rauchen (ca. mehr als 10 Zigaretten am Tag) müssen sich die Nachbarn auf Rauchzeiten verständigen, um für einen Ausgleich ihrer jeweils berechtigten Interessen zu sorgen *(LG Paderborn, Urteil v. 20.11.24, Az. 51 S 172/24)*.

⑦ Als Vermieter haben Sie keine Schadenersatzansprüche bei Nikotinablagerungen in der Mietwohnung. Ausnahme: Ist ein Fall „exzessiven“ Rauchens gegeben, schuldet Ihnen der Mieter Schadenersatz (unabhängig von einer Renovierungsklausel). Hiervon ist auszugehen, wenn sich die Rauchspuren nicht mehr durch eine einfache Renovierung beseitigen lassen *(LG Neuruppin, Urteil v. 30.10.24, Az. 4 S 30/24)*.

Ihre Genehmigung zur Hundehaltung dürfen Sie nur mit einem konkreten Grund verweigern

Möchte sich ein Mieter einen Hund anschaffen, sind die meisten Vermieter hierüber nicht gerade glücklich, denn sie befürchten, dass das Tier ein hohes Streitpotenzial mit sich bringt. Doch diese allgemeine Befürchtung allein reicht nicht, um die Genehmigung zur Hundehaltung zu verweigern. Hierzu benötigen Sie nicht nur gewichtige Gründe, diese müssen auch konkret vorliegen.

Die Haltung eines Hundes gehört zur erlaubten Nutzung eines Mieters, sagt der BGH *(Urteil v. 23.01.13, Az. VIII ZR 329/11)*. Darüber freut sich jeder Hundefreund. Dennoch dürfen Sie die Haltung eines Hundes mietvertraglich von Ihrer Erlaubnis abhängig machen.

Keine Verweigerung der Erlaubnis bei nur allgemeinen Befürchtungen

Möchten Sie die Erlaubnis verweigern, reichen allgemeine Befürchtungen, dass von dem Hund Störungen ausgehen könnten, nicht aus. Vielmehr dürfen Sie die Hundehaltung nur aus objektiven Gründen verweigern *(AG München, Urteil v. 08.03.18, Az. 411 C 976/18)*.

Das ist etwa der Fall, wenn Ihnen der Hund bereits als aggressiv gegenüber Menschen oder als ständiger Kläffer bekannt ist. Dies gilt auch für „Kampfhunde“. Und zwar insbesondere dann, wenn der Hund des Mieters als „Waffe“ gegenüber Mitmietern eingesetzt wurde *(AG Berlin-Charlottenburg, Urteil v. 30.05.24, Az. 218 C 243/23)*.

MEIN TIPP

Regelung für den Einzelfall treffen

Möchten Sie die Haltung von Hunden in Ihrer Wohnung unterbinden, erreichen Sie das im Wege einer Individualvereinbarung. Hierzu ist erforderlich, dass Sie das Hundeverbot ausdrücklich mit Ihrem Mieter aushandeln, Sie dem Mieter also selbst auch entgegenkommen *(LG Nürnberg, Urteil v. 16.03.17, Az. 7 S 8871/16)*. Am besten handeln Sie das Hundeverbot mit Ihrem Mieter im Beisein von Zeugen aus und halten es in einer separaten Vereinbarung fest. Dann sind Sie auch im Fall eines gerichtlichen Verfahrens gut abgesichert.

Reparaturen in der Mietwohnung und am Mietgebäude – so gehen Sie als Vermieter und Verwalter richtig vor

Reparaturen in- und außerhalb der Mietwohnung gehören zum Vermietungsalltag – und leider häufig auch der damit verbundene Ärger. Als Vermieter haben Sie eine Fülle an Rechten, Reparaturen durchzusetzen. Das sollten Sie auch, um Mietminderungen und andere Nachteile zu vermeiden.

Zunächst gilt: Der Mieter muss Ihnen jeden Mangel anzeigen, damit Sie Abhilfe schaffen können. Ohne diese Mitteilung können Sie nicht tätig werden und der Mieter darf nicht mindern (§ 536c BGB). Mit der Information sind Sie aber nun am Zug: Sie organisieren die Reparatur und kündigen diese Ihrem Mieter an.

Zur Ankündigung sind Sie verpflichtet, anderenfalls bräuchte der Mieter den Zutritt zu seiner Wohnung nicht zu dulden (§ 555a BGB).

Ankündigung: Frist und Inhalt je nach Maßnahme

Frist: Eine Frist schreibt das Gesetz für die Ankündigung nicht vor. Die Ankündigung muss nur so rechtzeitig und so genau sein, dass sich der Mieter auf die Reparatur einstellen kann, also seine Anwesenheit planen kann. Insofern gilt: Je beeinträchtigender eine Baumaßnahme für den Mieter ist, desto früher muss sie dem Mieter angekündigt werden.

Form: Auch eine bestimmte Form der Ankündigung ist nicht vorgeschrieben. Somit können Sie über Reparaturen mündlich, per E-Mail, per Aushang, per Fax oder mittels (Rund-)Schreiben informieren. Nur eine Ankündigung per WhatsApp oder SMS ist nicht ausreichend *(AG Berlin-Charlottenburg, Urteil v. 07.06.13, Az. 216 C 7/13)*.

Inhalt: Die Ankündigung hat den Zweck, dass sich der Mieter auf die Arbeiten einstellen kann. Deshalb haben Sie Ihren Mieter stichwortartig über Art und Umfang der Reparaturen sowie über deren Beginn und Dauer zu informieren. Der Mieter muss genau erfahren, wann und zu welchem Zweck Handwerker seine Wohnung betreten sollen.

Mieter muss an Termin mitwirken

Aufgrund Ihrer Ankündigung muss der Mieter an einer baldigen Terminabstimmung mitwirken. Insofern darf er nicht auf nur ihm genehmen Terminen beharren *(AG Lichtenberg, Urteil v. 04.04.14, Az. 18 C 366/13)*. Die Termine selbstständig mit dem Handwerker vereinbaren muss der Mieter allerdings nicht, auch wenn das freilich für alle Seiten am praktischsten wäre *(AG Berlin-Charlottenburg, Urteil v. 07.06.13, Az. 216 C 7/13)*.

Hinweis: Nur in diesen 2 Fällen brauchen Sie Ihrem Mieter eine Reparatur nicht anzukündigen (§ 555a Abs. 3 BGB):

① Die Reparatur ist für den Mieter ohne Beeinträchtigung (bei Arbeiten innerhalb der Mietwohnung ist der Mieter immer beeinträchtigt).
Beispiel: Im Sommer wird die Heizung im Keller des Gebäudes repariert.

② Wegen Gefahr im Verzug muss die Reparatur augenblicklich vorgenommen werden.
Beispiele: Reparatur eines Rohrbruchs mit Wasseraustritt; Maßnahmen zur Verhinderung des Zutritts Unbefugter nach versuchtem Einbruch; Beseitigung einer Rohrverstopfung, um den Austritt von Fäkalien zu verhindern; Maßnahmen bei Heizungsausfall im Winter.

Mieter müssen nur dulden und nicht mithelfen

Ihr Mieter muss Reparaturen nur dulden. Das Einzige, was er aktiv tun muss, ist, den Zutritt zu seiner Wohnung zu gewähren. Dazu ist er auch schon zur Sichtung des Schadens, zur Planung von dessen Beseitigung und Erstellung eines Kostenvoranschlags verpflichtet.

Ansonsten hat der Mieter aber keinerlei Mitwirkungspflichten, insbesondere muss er keine Baufreiheit schaffen oder sonstwie die Reparatur aktiv ermöglichen *(BGH, Urteil v. 15.04.15, Az. VIII ZR 281/13)*.

Beispiel: Sind für Arbeiten an den Fenstern die Gardinen zu entfernen, muss der Mieter dies nicht selbst machen, sondern nur dulden.

Freiwillig kann der Mieter aber mitwirken. Und viele Mieter möchten dies auch, weil sie ihre persönlichen Sachen und Einrichtungsgegenstände nicht gerne fremden Händen anvertrauen.

Ihr Vorteil: Wenn Ihre Erhaltungsmaßnahmen anderenfalls nicht sinnvoll durchgeführt werden können, etwa bei einer Sanierung wegen Schwammbefalls, kann die Duldungspflicht des Mieters auch seinen vorübergehenden Auszug aus der Mietwohnung umfassen. In dieser Zeit haben Sie dem Mieter dann aber eine Ersatzunterkunft zu stellen.

Ihr Vorteil: Anders als bei Modernisierungsmaßnahmen darf Ihr Mieter die Duldung von Instandsetzungsmaßnahmen nicht unter Hinweis darauf verweigern, dass sie für ihn eine Härte sind, etwa wegen Baubeeinträchtigung, Alter, Schwangerschaft oder Krankheit. Auch hat der Mieter kein Sonderkündigungsrecht aus Anlass von Instandsetzungsmaßnahmen. Beide Rechte hat ein Mieter nur bei Modernisierungsmaßnahmen.

Aufwendungsersatz darf Ihr Mieter fordern

Aufwendungen, die der Mieter infolge einer Reparatur in seiner Wohnung tätigen musste, darf er in angemessenem Umfang ersetzt verlangen (§ 555a Abs. 3 BGB). So etwa für die – freiwillige – Schaffung von Baufreiheit, für Reinigungsarbeiten, für eine erforderliche Anschlussrenovierung, für eine Hotelunterkunft oder für die Einlagerung von Möbeln.

Die Höhe dieses Kostenersatzes richtet sich danach, was in der betreffenden Branche (orts-)üblich ist. Danach kann der Mieter ca. 10 €/Std. für Rei-

nigungsarbeiten, 14 €/Std. für Malerarbeiten und 0,30 € Benzinkosten pro gefahrenen Kilometer für erforderliche Fahrten mit dem Pkw (etwa zur Beschaffung von Reinigungsmitteln) verlangen *(AG Kassel, Urteil v. 19.07.12, Az. 452 C 5148/11)*.

Hinweis: Muss der Mieter für die Dauer der Maßnahmen in eine Ersatzwohnung ziehen, haben diese zwar Sie zu bezahlen, doch hat der Mieter die Miete für seine (unbenutzbare) Wohnung weiter zu entrichten *(AG Hamburg, Urteil v. 27.08.14, Az. 41 C 14/14)*.

Für erwartete Aufwendungen darf Ihr Mieter sogar einen angemessenen Vorschuss fordern. So lange Sie diesen Vorschuss nicht zahlen, darf Ihr Mieter die Instandsetzung verweigern. Freilich muss Ihr Mieter über den Vorschuss später genau abrechnen.

Diese 5 Rechte hat Ihr Mieter

Kommen Sie Ihrer Pflicht zur erforderlichen Instandsetzung nicht nach, hat Ihr Mieter eine Reihe von Rechten:

1. Reparatur: Zunächst einmal darf Ihr Mieter verlangen, dass Sie die erforderlichen Reparaturen vornehmen. Dieses Recht verjährt im laufenden Mietverhältnis nicht.

2. Kündigung: Unterbleiben erforderliche Reparaturen, darf der Mieter den Mietvertrag fristlos kündigen (§ 543 Abs. 2 Nr. 1 BGB). Voraussetzung ist, dass der Mieter Ihnen zuvor den Mangel angezeigt und Ihnen eine Frist zur Beseitigung dieses Mangels gesetzt hat *(BGH, Urteil v. 18.04.07, Az. VIII ZR 182/06)*.

3. Mietminderung: Ist der Mieter in der Nutzung seiner Wohnung objektiv erheblich beeinträchtigt, darf er die Miete inklusive Betriebskosten in angemessener Höhe mindern – so lange die Beeinträchtigung andauert.

Hinweis: Mindern darf Ihr Mieter nicht, wenn er den Mangel selbst verschuldet oder seine Reparatur schuldhaft gehindert oder verzögert hat. Auch, wenn er Ihnen den Mangel nicht angezeigt hat oder dieser schon bei Mietbeginn vorhanden war, darf der Mieter nicht mindern.

4. Zurückbehaltungsrecht: Damit Sie pflichtgemäß erforderliche Reparaturen vornehmen, darf Ihr Mieter einen Teil der Miete als Druckmittel einbehalten. Die Höhe richtet sich nach dem Einzelfall *(BGH, Beschluss v. 27.10.15, Az. VIII ZR 288/14)*. Als Faustformel aber lässt sich sagen, dass ein Mieter die Miete in Höhe des 2- bis 3-fachen Betrags zurückbehalten darf, um den er wegen dieses Mangels auch mindern darf *(AG Gießen, Urteil v. 05.11.15, Az. 48 C 48/15)*.

5. Kostenerstattung: Wenn Gefahr im Verzug gegeben ist, darf Ihr Mieter dringende Reparaturen selbst veranlassen, wobei Sie ihm dann die Kosten in erforderlichem Umfang zu erstatten haben.

Beispiel: Aufgrund eines Heizungsausfalls im Winter benachrichtigt Ihr Mieter eine Heizungsfirma, da er Sie nicht erreichen konnte.

Auch wenn Sie sich im Verzug mit einer Reparatur befinden, darf der Mieter selbst tätig werden, wobei Sie ihm die Kosten einer notwendigen Reparatur zu ersetzen haben. Im Verzug befinden Sie sich aber erst, wenn der Mieter Sie nachweislich zu einer bestimmten Reparatur aufgefordert und Ihnen hierzu eine angemessene Frist gesetzt hat.

Wichtig: Liegen die beiden vorgenannten Fälle nicht vor und repariert der Mieter auf eigene Kosten, darf er von Ihnen keine Kostenerstattung verlangen *(BGH, Urteil v. 16.01.08, Az. VIII ZR 222/06)*.

Diese 5 Rechte haben Sie als Vermieter

Kommt der Mieter seiner Pflicht zur Duldung erforderlicher Erhaltungsmaßnahmen nicht nach, haben Sie diese Rechte:

1. Klage: Wenn Ihr Mieter Reparaturen nicht duldet, können Sie ihn hierauf verklagen. Das Urteil kann in der Zwangsvollstreckung durch Verhängung von Ordnungsgeld von bis zu 250.000 €, ersatzweise Ordnungshaft, durchgesetzt werden (§ 890 ZPO).

2. Einstweilige Verfügung: Besteht die dringende Gefahr, dass das Gebäude oder Leib und Leben seiner Bewohner ohne die Baumaßnahme gefährdet werden, kann diese ausnahmsweise mit einer einstweiligen Verfügung durchgesetzt werden.

Beispiel: Ohne die sofortige Strangsanierung besteht die Gefahr, dass das Trinkwasser mit gesundheitsgefährdenden Legionellen kontaminiert wird.

3. Schadenersatz: Ihr Mieter haftet Ihnen auf Schadenersatz, wenn er seine Duldungspflicht verkennt bzw. versäumt, die ihm angekündigten Arbeiten in seiner Wohnung zu ermöglichen. Hauptanwendungsfall sind Mehrkosten für die hierdurch bedingte Schadensvergrößerung oder entstandene Bauverzögerungskosten.

4. Mietminderung: Hindert Ihr Mieter pflichtwidrig eine erforderliche Reparatur, darf er nicht die Miete mindern. Sie dürfen ihm wegen aller säumigen Beträge ab dem Zeitpunkt kündigen, zu dem die Reparatur sonst hätte erfolgen können und Sie wieder die ungeminderte Miete hätten verlangen dürfen *(BGH, Urteil v. 13.05.15, Az. XII ZR 65/14)*.

5. Kündigung: Verweigert der Mieter erforderliche Instandsetzungsmaßnahmen beharrlich, macht dies Ihnen als Vermieter die Fortsetzung des Mietvertrags unzumutbar. Daher dürfen Sie Ihrem Mieter sogar fristlos kündigen, nachdem Sie ihm zuvor in einer Abmahnung eine Frist zur Duldung erfolglos gesetzt haben (§ 543 BGB). Auch eine ordentliche Kündigung kann dann gerechtfertigt sein (§ 573 Abs. 2 Nr. 1 BGB).

Ihr Vorteil: Vor Ihrer Kündigung brauchen Sie Ihren Mieter nicht auf Duldung der Instandsetzung zu verklagen, sondern dürfen direkt kündigen *(BGH, Urteil v. 15.04.15, Az. VIII ZR 281/13)*.

Konfliktfall Bohrlöcher – sichern Sie sich Schadenersatz und beugen Sie Ärger vor

Beschädigungen von Kacheln in Bad und Küche sind das Hauptärgernis bei Mietende. Die Rechtslage ist hier zwar vielfach nicht eindeutig, doch in einer Reihe von Fällen brauchen Sie sich das nicht gefallen zu lassen und können vom Mieter Schadenersatz verlangen. Noch besser ist es freilich, Schäden schon zu Beginn des Mietverhältnisses vorzubeugen.

Zunächst einmal: Ein Mieter darf sich nach seinem Belieben in der Wohnung einrichten und dazu in üblichem Umfang Bohrlöcher setzen. Aber was ist schon üblich? So hat es das Landgericht Hamburg *(Urteil v. 17.05.01, Az. 307 S 50/01)* als üblich angesehen, dass ein Mieter die Wände seines Bades mit 32 (!) Bohrlöchern perforiert hat.

Dagegen hat ein anderes Gericht entschieden, dass schon 5 Löcher im WC-Raum und 6 Löcher im Bad übermäßig seien, weshalb ein Mieter den hierdurch verursachten Schaden zu ersetzen habe *(LG Darmstadt, Urteil v. 24.10.86, Az. 17 S 11/86)*. 59 Dübellöcher in der ganzen Wohnung sind aber in keinem Fall mehr akzeptabel *(AG Berlin-Schöneberg, Urteil v. 12.03.14, Az. 6 C 480/13)*.

Damit ist klar: Im Streitfall kommt es auf die Meinung des jeweiligen Gerichts an. Aber auch auf den Einzelfall: Ist beispielsweise von vornherein an eine mehrköpfige Familie vermietet worden oder wächst die Zahl der Bewohner mit der Zeit, ist im Bad eine größere Anzahl von Dübellöchern notwendig, um die nötigen Einrichtungsgegenstände installieren zu können. Die Anzahl der Dübellöcher darf aber entgegen der Ansicht mancher Mieter nicht proportional zur Dauer des Mietverhältnisses ansteigen. Hilfreicher als die Anzahl der Dübellöcher ist für Sie die Frage: Hätte der Mieter seine Löcher auch anders setzen können? Denn Mieter müssen Bohrlöcher möglichst in die Fugen setzen. Dabei hat der Mieter auch Abstriche bei seinen Wünschen zu machen. Etwa müssen Toilettenpapierhalter und Seifenschale nicht unbedingt in einer genau bestimmten Höhe angebracht werden, um genutzt werden zu können; vielmehr ist es einem Mieter je nach Fliesengröße zumutbar, sie in Höhe der Fugen zu montieren *(LG Berlin, Urteil v. 10.01.02, Az. 61 S 124/01)*.

Daraus folgt: Bohrt Ihr Mieter nicht in die Fugen, obwohl ihm dies für das Anbringen von Gegenständen auch möglich gewesen wäre, haftet er für die beschädigten Fliesen und muss diese zum Zeitwert ersetzen *(AG Paderborn, Urteil v. 18.03.24, Az. 51 C 135/23)*.

MEIN TIPP

Genaues Übergabeprotokoll erstellen

Natürlich wird der Mieter in einem Prozess sagen, dass es für das Anbringen seiner Einrichtungen unumgänglich war, in die Fliesen zu bohren. Beweisen Sie ihm das Gegenteil: Dokumentieren Sie den Zustand der Mieträume so genau wie möglich in einem Übergabeprotokoll und machen Sie Fotos.

Die entscheidende Frage lautet also immer: Bestand für den Mieter ein funktionaler Grund, nicht in die Fugen zu bohren? Ist das nicht der Fall, haftet der Mieter auf Schadenersatz wegen Beschädigung der Mieträume.

MEIN TIPP

Verjährung beachten

Schuldet Ihr Mieter Ihnen danach Schadenersatz, beachten Sie unbedingt, dass Ihre diesbezüglichen Ansprüche 6 Monate nach Rückgabe der Wohnung verjähren (§ 548 BGB). Weigert sich der Mieter, Ihnen den Schaden zu ersetzen, müssen Sie diesen innerhalb der 6-monatigen Frist gerichtlich geltend gemacht haben.

Bitte beachten Sie: Das Recht des Mieters, Bohr- und Dübellöcher setzen zu dürfen, können Sie nicht im Mietvertrag ausschließen. Denn derartige Regelungen sind unwirksam, wie es der Bundesgerichtshof schon 1993 zu dieser Klausel entschieden hat:

„Bei Mietende ist der Mieter verpflichtet, Dübeleinsätze zu entfernen, Löcher ordnungsgemäß und unkenntlich zu verschließen, etwa durchbohrte Kacheln durch gleichartige zu ersetzen."

Unwirksam ist die Klausel deshalb, weil sie dem Mieter die Beseitigung der Dübel- und Bohrlöcher auch in den Fällen auferlegt, in denen er in Bad und Küche darauf angewiesen ist, Einrichtungen anzubringen, um die Räume überhaupt vertragsgemäß nutzen zu können *(BGH, Urteil v. 20.01.93, Az. VIII ZR 10/92)*. Daraus folgen für Sie 2 Empfehlungen:

Empfehlung Nr. 1: Statten Sie die Mieträume mit den üblichen Installationsgegenständen aus. Sind diese tauglich und dem Mieter zumutbar, haftet er auf Schadenersatz, wenn er sie durch andere ersetzt und hierzu etliche neue Bohrlöcher macht.

Empfehlung Nr. 2: Möchten Sie die üblichen Installationsgegenstände nicht anbringen, lautet die alternative Empfehlung: Statten Sie Bad und Küche mit möglichst kleinen Kacheln aus. Denn es gilt, wie oben ausgeführt, der Grundsatz: Ein Mieter ist umso eher verpflichtet, in die Fugen zu bohren, je kleiner die Kacheln sind.

Bitte beachten Sie: Das Verschließen der Bohrlöcher gehört zu den Schönheitsreparaturen *(BGH, Urteil v. 20.01.93, Az. VIII ZR 10/92)*. Deshalb ist Ihr Mieter hierzu nur verpflichtet, wenn er aufgrund einer wirksamen Renovierungsklausel Schönheitsreparaturen schuldet. Ist dies nicht der Fall, braucht er andersherum die Bohrlöcher bei Mietende nicht zu verschließen – wohl aber muss er in jedem Fall Schadenersatz für beschädigte Fliesen leisten, wenn er aufgrund einer wirksamen Renovierungsklausel Schönheitsreparaturen schuldet.

Mein Mieter zahlt seine Miete „unter Vorbehalt" – wie reagiere ich am besten?

Frage: *In meinem Mietshaus kam es zu mehreren Heizungsausfällen. Ich habe den Mietern eine Mietminderung zugestanden, die Heiztherme ist inzwischen erneuert. Ein Mieter schreibt jedoch weiterhin auf jeden Überweisungsauftrag „Mietzahlung unter Vorbehalt". Darf er das?*

Dr. Mahlstedt: Mietzahlungen unter Vorbehalt sind gar nicht so selten. Insbesondere wenn in der Mietwohnung Mängel auftreten, der Mieter aber unsicher ist, in welcher Höhe eine Mietminderung angemessen ist, bietet sich ein solcher Vorbehalt an. Der Mieter zahlt dann nach seiner Mängelanzeige zunächst die Miete in ungeminderter Höhe, macht zugleich aber mit dem Vorbehalt deutlich, dass er sich eine spätere Rückforderung seiner Mietzahlungen offenhält (§ 814 BGB).

In Ihrem Fall ist der Mangel jedoch behoben, sodass der Vorbehalt gegenstandslos geworden ist. Sie können den Mieter daher um Mitteilung bitten, weshalb er weiterhin die Miete unter Vorbehalt zahlt. Möglicherweise ist es nur ein Versehen. Erzwingen können Sie eine vorbehaltlose Mietzahlung leider nicht *(OLG Köln, Urteil v. 12.04.19, Az. 1 U 82/18)*.

Sie haben keine Nachteile

Andererseits bringt Ihnen ein Vorbehalt, der ohne konkreten Bezug lediglich auf dem Überweisungsträger notiert ist, keine Nachteile. Denn der Mieter müsste zunächst erklären, dass und warum er Ihnen gegenüber den Vorbehalt erklärt hat.

Und wollte der Mieter unter Berufung auf einen Vorbehalt Mieten zurückfordern, müsste er darlegen und beweisen, warum die Miete in der gezahlten Höhe nicht geschuldet war. Sie sehen also: Sie können den Vorbehalt getrost ignorieren.

Mein Mieter hat die Einbauküche zurückgelassen – und jetzt?

Frage: *Ich habe meinem Mieter vor Kurzem gekündigt. Beim Übergabetermin habe ich festgestellt, dass er seine Einbauküche zurückgelassen hat. Mögliche Nachmieter haben an der Küche kein Interesse. Durfte mein Mieter die Küche einfach zurücklassen? Wie reagiere ich jetzt am besten?*

Dr. Mahlstedt: Ihr Mieter ist verpflichtet, die Wohnung in geräumtem Zustand zurückzugeben. Dazu gehört auch das Entfernen der Einbauküche, sofern sich diese nicht bereits zu Beginn des Mietverhältnisses in der Wohnung befunden hat. Sofern Ihr Mieter Gegenstände in der Wohnung zurücklässt, hat er die Wohnung nicht ordnungsgemäß übergeben. Daher steht Ihnen ein Schadenersatzanspruch nach § 548 BGB zu *(BGH, Urteil v. 15.03.06, Az. VIII ZR 123/05)*.

Um diesen Schadenersatz zu erhalten, gehen Sie wie folgt vor:

1. Setzen Sie Ihrem Mieter durch ein nachweisbar zugestelltes Schreiben eine Frist, innerhalb derer er die Küche zu entfernen hat. Eine Frist von 3 Tagen bis 1 Woche ist für den Abbau einer Einbauküche auf jeden Fall angemessen.
2. Nehmen Sie in Ihr Schreiben auf, dass Sie die Küche nach Ablauf der Frist selbst durch eine Fachfirma auf Kosten Ihres ehemaligen Mieters entfernen lassen.
3. Läuft die Frist fruchtlos, also ohne die Entfernung der Küche, ab, beauftragen Sie eine Fachfirma mit der Entfernung der Küche.
4. Schicken Sie Ihrem ehemaligen Mieter die Rechnung und fordern Sie ihn auf, diesen Betrag an Sie zu zahlen.
5. Zahlt er nicht, können Sie die Kosten auch mit der Kaution verrechnen bzw., sofern die Kaution bereits verbraucht ist, im Klageweg geltend machen.

Achten Sie unbedingt darauf, dass Sie diese Schritte innerhalb von 6 Monaten nach Rückerhalt der Wohnung erledigt haben. Anderenfalls verjährt Ihr Anspruch auf Schadenersatz (§ 548 BGB).

MEIN TIPP

Verlangen Sie die Marktmiete

Solange die Einbauküche in der Wohnung verbleibt, steht Ihnen auch eine Nutzungsentschädigung zu. Hier haben Sie die Wahl: Entweder verlangen Sie die zuletzt gezahlte oder die ortsübliche Marktmiete, also die bei Neuabschluss eines Mietvertrags ortsübliche Vergleichsmiete *(BGH, Urteil v. 18.01.17, Az. VIII ZR 17/16)*. Da die gezahlte Miete meistens deutlich unter der ortsüblichen Marktmiete liegt, ist es günstiger für Sie, Letztere von Ihrem Mieter als Nutzungsentschädigung zu verlangen.

In welchen Fällen Sie (k)eine Frist setzen müssen

Eine Frist brauchen Sie Ihrem Mieter nicht zu setzen, wenn es sich um Schäden handelt, die über die normale Abnutzung hinausgehen, wenn Ihr Mieter also die Wohnung beschädigt hat. Dann können Sie frei wählen, ob Sie den Mieter zur Nachbesserung auffordern oder sofort Schadenersatz in Geld verlangen *(BGH, Urteil v. 28.02.18, Az. VIII ZR 157/17)*. Die Fristsetzung ist jedoch erforderlich, wenn der Mieter seiner Pflicht zu fachgerechten Schönheitsreparaturen nicht oder nur unzureichend nachkommt.

Angriff auf Vermieter: Kündigung ohne Abmahnung

Einem Mieter, der seinen Vermieter körperlich angreift, darf ohne vorherige Abmahnung fristlos gekündigt werden *(AG Paderborn, Urteil v. 24.10.24, Az. 50b C 91/24)*.

Keine Kündigung wegen gelegentlichem Hundegebell

Wegen Hundegebell kann nach vorangegangener Abmahnung gekündigt werden, wenn dem Vermieter deswegen die Fortsetzung des Mietverhältnisses unzumutbar geworden ist. Diese Intensität ist nicht gegeben, wenn der Hund des Mieters „ab und zu, manchmal öfters, manchmal gar nicht und selten längere Zeit" bellt *(LG Berlin, Urteil v. 03.01.25, Az. 65 S 216/24)*.

Keine Kündigung bei 2-fach unpünktlicher Mietzahlung

Besteht ein Mietvertrag schon 6 Jahre, rechtfertigt eine lediglich zweimalig unpünktlich gezahlte Miete keine Kündigung. Wohl aber darf der Vermieter ordentlich kündigen, wenn ein Rückstand von mehr als einer Monatsmiete trotz Mahnung länger als einen Monat besteht *(AG Saarbrücken, Urteil 12.02.25, Az. 3 C 181/24)*.

Vernachlässigte Wohnung ist bei Mietende gründlich zu reinigen

Normalerweise muss ein Mieter die Mietwohnung bei Mietende nur besenrein zurückgegeben. Das Fegen der Wohnung reicht aber dann nicht, wenn der Mieter die Wohnung zuvor längere Zeit nicht gereinigt hat. In diesem Fall ist ein Mieter vor der Rückgabe zu einer gründlichen Reinigung verpflichtet *(AG Rheine, Urteil v. 12.06.25, Az. 10 C 78/24)*.

Kein Rückkehrwille – keine Untervermietung!

Ein Mieter darf von seinem Vermieter nicht die Erlaubnis zur Untervermietung seiner ganzen Wohnung verlangen, wenn er nicht beabsichtigt, die Wohnung selbst wieder zu beziehen, da er seinen Lebensmittelpunkt an einem anderen Ort begründet hat *(LG Berlin II, Beschluss v. 30.12.24, Az. 63 S 202/24)*.

Kündigung nur bei nicht gezahlter Barkaution möglich

Als Vermieter dürfen Sie Ihrem Mieter wegen Zahlungsverzugs auch dann kündigen, wenn Ihr Mieter mit der Kautionszahlung in Höhe von 2 Monatsmieten im Verzug ist. Dies gilt aber nur bei einer vereinbarten Barkaution und nicht für eine vereinbarte Bankbürgschaft *(BGH, Urteil v. 14.05.25, Az. VIII ZR 256/23)*.

Im Urteilsfall war vereinbart worden, dass der Mieter eine „unbefristete, selbstschuldnerische Bankbürgschaft" in Höhe von 3 Monatsmieten erbringen muss. Weil dies nicht geschah, kündigte der Vermieter wegen Zahlungsverzugs – jedoch ohne Erfolg.

Die Richter am BGH entschieden, dass ein Mieter nur in Zahlungsverzug kommen kann, wenn er die Raten einer Barkaution nicht zahlt. Bei einer Bankbürgschaft ist der Vermieter schon dadurch ausreichend geschützt, dass er die Übergabe der Wohnung an den Mieter verweigern darf, wenn dieser damit vor Mietbeginn säumig ist.

MEIN TIPP

Barkaution vereinbaren

Vereinbaren Sie immer eine Barkaution, da Sie diese im Streitfall unkompliziert verwerten können. Und regeln Sie, dass die erste Rate vor Mietbeginn fällig ist, sodass Sie dem Mieter den Einzug verwehren können, wenn schon diese Rate nicht erbracht wird. Befindet sich der Mieter mit 2 Raten im Verzug, kündigen Sie ihm unter Hinweis auf dieses Urteil.

Mieter muss eigenmächtig angebrachtes Balkonkraftwerk entfernen

Mieter dürfen von ihrem Vermieter die Zustimmung zur Installation eines Steckersolargeräts („Balkonkraftwerk") verlangen, wenn dem Vermieter dies nicht unzumutbar ist. Stellt ein Mieter eigenmächtig ein Balkonkraftwerk auf, dürfen Sie den Rückbau verlangen *(AG Köln, Urteil v. 13.12.24, Az. 208 C 460/23)*.

Ein Fall aus der Praxis: Der Enkel des Mieters hatte ohne Zustimmung des Vermieters ein Balkonkraftwerk aufgestellt. Daraufhin verlangte der Vermieter die Entfernung, was der Mieter verweigerte. Dieser meinte, er hätte einen Anspruch auf Zustimmung. Dies sah das Amtsgericht Köln anders, denn dem Vermieter sei die Installation unzumutbar.

Grund hierfür sei zum einen, dass die Solarpaneele weder fachgerecht angebracht noch gegen einen Absturz gesichert seien. Zum anderen habe der Mieter nicht nachgewiesen, dass er eine Haftpflichtversicherung für das Balkonkraftwerk abgeschlossen habe. Und schließlich habe der Mieter für dessen Rückbau auch keine zusätzliche Mietsicherheit erbracht. Von diesen 3 Erfordernissen darf ein Vermieter aber seine Erlaubnis für das Aufstellen eines Balkonkraftwerks abhängig machen.

Hinweis: Alles für Sie Wichtige dazu, unter welchen Voraussetzungen Ihr Mieter bauliche Veränderungen (nicht) vornehmen darf, lesen Sie in der aktuellen Sonderausgabe 9/2025 von **VermieterRecht aktuell**.

Die nächsten Ausgaben von „VermieterRecht aktuell" erscheinen am 28.10.2025. Darin lesen Sie unter anderem:

- Bei Schäden – wer muss zahlen, Ihr Mieter oder die Haftpflichtversicherung?
- Mieterhöhung nach Vergleichsmiete und Modernisierung dürfen Sie kombinieren
- Sonderausgabe: So schützen Sie sich vor allen teuren Fallen bei der Vermietung

VRA-202515