

## **Nebenpflichten im Mietrecht**

**Was muss der Vermieter gewährleisten – und was der Mieter?**

**Rechtsanwalt Rüdiger Fritsch**

Fachanwalt für Miet- und Wohnungseigentumsrecht  
Rechtsanwälte Krall, Kalkum & Partner GbR, Solingen  
[www.krall-kalkum.de](http://www.krall-kalkum.de)

# Nebenpflichten im Mietrecht

## Grillküche

**Mieter M mietet bei Vermieter V in einem Gebäude, das 1982 errichtet wurde, eine Wohnung an, die mit einer bauzeitentsprechenden Einbauküche ausgestattet ist. Aufgrund eines elektrischen Defekts der Küche kommt es zu einem Brandschaden. M macht geltend, dass der Vermieter die elektrischen Einrichtungen der Küche nicht hat regelmäßig überprüfen lassen.**

## **Nebenpflichten im Mietrecht**

### **OLG Frankfurt, Urt. v. 12.3.2003 – 7 U 50/02, ZMR 2003, 675**

Der Vermieter ist verpflichtet, das Mietobjekt mindestens im Abstand von 2 Jahren in Augenschein zu nehmen, um möglichen Instandhaltungs- oder Instandsetzungsbedarf sowie etwaige Gefahrenquellen zu entdecken.

Er ist aber weder berechtigt, noch verpflichtet, ohne konkreten Anlass innerhalb der Wohnung des Mieters Besichtigungen durchzuführen; eine entsprechende Formulklausel im Mietvertrag wäre unwirksam.

### **BGH v. 15.10.2008 – VIII ZR 321/07, NZM 2008, 927**

Allerdings ist der Vermieter nicht verpflichtet, ohne besonderen Anlass eine regelmäßige Generalinspektion der Elektroleitungen und -geräte nach DIN VDE 0105 durchführen zu lassen.

# Nebenpflichten im Mietrecht

## Kunst und Wasser

**Mieter M lagert ohne Wissen des Vermieters V im mitvermieteten Keller Kunstwerke im Wert von angeblich 100.000,00 EUR, die infolge eines Wasserschadens zerstört werden.**

**M verlangt Schadensersatz mit der Begründung, dass bei regelmäßiger Inspektion der Leitungen der Rohrbruch hätte vermieden werden können.**

**Außerdem sei er zu spät von dem Schadensereignis informiert worden, weshalb man einige Kunstwerke nicht mehr habe retten können.**

## Nebenpflichten im Mietrecht

### **OLG Koblenz v. 30.9.2010 – 2 U 779/09, IMR 2010, 501**

Ohne besonderen Anlass ist der Vermieter nicht zu einer regelmäßigen technischen Inspektion der Rohrleitungen verpflichtet.

Nach Feststellung eines Wasserschadens darf der Vermieter zunächst alles Nötige veranlassen, um eine weitere Einwirkung des Wassers zu beseitigen und größere Schäden zu vermeiden, bevor er den Mieter informiert.

Etwas anderes kann nur gelten, wenn der Vermieter weiß, dass der Mieter in den betroffenen Räumen Wertgegenstände eingelagert hat oder sich entsprechende Schadensfälle häufen und der konkrete Verdacht mangelhafter Rohrleitungen sich aufdrängt.

## Nebenpflichten im Mietrecht

### Schlecht geschippt

**Vermieter V beauftragt ein Winterdienstunternehmen mit der Schnee- und Eisbeseitigung und legt aufgrund vertraglicher Vereinbarung die entstehenden Kosten auf die Mieter um.**

**Mieter M weigert sich, die auf ihn entfallenden anteiligen Kosten zu tragen, da es der Vermieter unterlassen habe, die mangelhafte Leistung des Winterdienstunternehmens zum Anlass zu nehmen, dessen Vergütung zu kürzen.**

## Nebenpflichten im Mietrecht

### **BGH, Urt. v. 6.6.2013 – VII ZR 355/12, NJW 2013, 3022**

Gegenstand eines Werkvertrags kann auch ein durch Arbeit oder Dienstleistung zu erbringender Erfolg sein.

Vertragsgegenstand beim Winterdienst ist die erfolgreiche Bekämpfung von Schnee- und Eisglätte.

Da eine Gefahrenquelle zu beseitigen war, bestand der Leistungsinhalt nicht bloß darin, eine Bemühung zu erbringen, sondern in der Erzielung eines Erfolgs.

Da es Sinn und Zweck des Winterdienstes ist, die durch Schnee- und Eisglätte bestehende Gefahr zu beseitigen, ist das Werk auch nicht abnahmebedürftig.

Daher hätte die Vergütung gemindert werden können, eine Fristsetzung zur Nacherfüllung war entbehrlich.

## Nebenpflichten im Mietrecht

### Schlecht geschippt II

**Laut Vermieter V ist der Mieter verpflichtet, die Räum- und Streupflicht gemäß dem von Vermieter V ausgehängten Räumplan wahrzunehmen.**

**Mieter M räumt bei Schneefall nicht und eine Passantin kommt zu Fall.**

**Die Passantin verklagt Vermieter V auf Schadensersatz und Schmerzensgeld.**



## Nebenpflichten im Mietrecht

### **OLG Hamm, Urt. v. 21.12.2012 – 9 U 38/12, NZM 2013, 358**

Mangels wirksamer Übertragung der Verkehrssicherungspflicht hatte der Vermieter die ihm als Grundstückseigentümer obliegende Verkehrssicherungspflicht nicht auf seine Mieter delegiert und haftete daher persönlich auf Schadensersatz und Schmerzensgeld.

Die Verkehrssicherungspflicht des ursprünglich Verkehrssicherungspflichtigen verkürzt sich nur dann auf Kontroll- und Überwachungspflichten, wenn die Verkehrssicherungspflicht klar und eindeutig vereinbart ist.

Hierfür reicht das bloße Aufstellen eines „Schneeplans“ nicht aus.

### Schlecht geschippt III

**Laut Mietvertrag ist der Mieter verpflichtet, die Räum- und Streupflicht wahrzunehmen.**

**Als Mieter M an der Reihe ist, weigert er sich, die Schneeschaufel in die Hand zu nehmen, da im Mietvertrag die Passage bei der Vereinbarung der Umlage der „Kosten der Schnee- und Eisbeseitigung“ nicht gestrichen wurde.**

## Nebenpflichten im Mietrecht

### **AG Frankfurt, Urt. v. 23.10.1987 – Hö 3 C 3337/87**

Die Pflicht zur Schnee- und Eisbeseitigung wird nicht wirksam auf den Mieter übertragen, wenn es an einer klaren und eindeutigen Regelung der Reinigungspflicht fehlt, weil der Vertrag zugleich vorsieht, dass die Kosten der Schnee- und Eisbeseitigung als Betriebskosten auf den Mieter umgelegt werden können.

Durfte der Mieter deshalb darauf vertrauen und hat er auch darauf vertraut, dass dies vom Vermieter veranlasst wird, so kann ihm keine zur Kündigung berechtigende Pflichtverletzung angelastet werden.

### Schlecht geschippt IV

**Laut Mietvertrag ist der Mieter verpflichtet, die Räum- und Streupflicht wahrzunehmen.**

**Als Mieter M an der Reihe ist, führt er die Arbeiten so schlampig durch, dass Vermieter V einen Winterdienst beauftragt.**

**V verlangt von M zum einen Ersatz der Kosten des Winterdienstes, zum anderen, dass dieser nun regelmäßig anstelle M beauftragt wird.**

## Nebenpflichten im Mietrecht

### **LG Landau/Pfalz, Urt. v. 28.2.2001 - 1 S 354/00, BeckRS 2001, 10406**

Aufgrund der mietvertraglichen Regelung ist der Vermieter nicht berechtigt, die Ausführung des Winterdienstes fremd zu vergeben.

Kommt es gleichwohl hierzu, ist der Vermieter wegen Verstoßes gegen den Mietvertrag nicht berechtigt, die entstehenden Kosten als Betriebskosten auf die Mieter umzulegen.

Etwas anderes gilt nur, wenn der Vermieter sich vertraglich ausdrücklich einen Änderungsvorbehalt ausbedungen hat.

## Nebenpflichten im Mietrecht

### **AG Bremen, Urt. v. 15.11.2012 – 9 C 346/12, NJW-RR 2013, 78**

Erbringt der Mieter die ihm obliegende Leistung nicht, ist der Vermieter berechtigt, „Schadensersatz statt der Leistung“ gem. § 281 Abs. 1 S. 1 BGB zu verlangen, kann also die Kosten einer Ersatzvornahme vom Mieter verlangen.

Dabei ist die grundsätzlich erforderliche Fristsetzung entbehrlich, da gem. § 281 Abs. 2 BGB besondere Umstände, die unter Abwägen der beiderseitigen Interessen die sofortige Geltendmachung des Schadensersatzanspruchs rechtfertigen.

## Nebenpflichten im Mietrecht

### **Gar nichts gemacht**

**Mieter M beklagt, dass die Fenster klemmen und die Spülvorrichtung des Wasserkastens in der Toilette hakt.**

**Vermieter V meint, das wäre Sache des M laut Mietvertrag.**

# Nebenpflichten im Mietrecht

**Harz/Ormanschick,**

## **Vertragsstörungen im Wohnraummietrecht, 2. Aufl. 2018, § 10 Rn. 24 ff.**

Sog. Kleinreparaturklauseln im Formularmietvertrag sind nur dann wirksam, wenn die Klausel sich nur auf Teile der Mietsache bezieht, die dem häufigen Zugriff des Mieters ausgesetzt sind, nicht also Glasscheiben, Heizungs- oder Wasserrohre oder elektrische Leitungen.

Für den Begriff des häufigen Zugriffs empfiehlt es sich, sich an § 28 Abs. 3 S. 2 II. BV anzulehnen:

Hiernach umfassen kleine Instandhaltungen das Beheben kleinerer Schäden an den Installationsgegenständen für Elektrizität, Wasser und Gas, Heiz- und Kocheinrichtungen, den Fenster- und Türverschlüssen sowie von Fensterläden.



## Nebenpflichten im Mietrecht

**Harz/Ormanschick,**

**Vertragsstörungen im Wohnraummietrecht, 2. Aufl. 2018, § 10 Rn. 24 ff.**

Sog. Kleinreparaturklauseln im Formularmietvertrag sind zudem nur dann wirksam, wenn

die Klausel eine doppelte betragliche Deckelung auf den Einzelfall sowie auf einen sich an der Jahresnettomiete orientierenden prozentualen Höchstbetrag enthält (max. in Ballungsräumen 300,00 EUR, max. 8 % der Jahresnettomiete; üblich sind eher 110-120 EUR).

## Nebenpflichten im Mietrecht

**Harz/Ormanschick,**

**Vertragsstörungen im Wohnraummietrecht, 2. Aufl. 2018, § 10 Rn. 24 ff.**

Sog. Kleinreparaturklauseln im Formularmietvertrag sind weiter nur dann wirksam, wenn die Klausel keine Vornahme-, sondern lediglich eine Kostentragungspflicht vorsieht. Vorsorglich ist ein Selbstvornahmerecht des Mieters vorzusehen.

## Nebenpflichten im Mietrecht

**Harz/Ormanschick,**

**Vertragsstörungen im Wohnraummietrecht, 2. Aufl. 2018, § 10 Rn. 24 ff.**

Sog. Wartungsklauseln im Formularmietvertrag sind von Kleinreparaturklauseln abzugrenzen.

Sie sind nur dann wirksam, wenn

die Klausel keine Vornahme-, sondern lediglich eine Kostentragungspflicht (doppelt gedeckelt) vorsieht.

Vorsorglich ist ein Selbstvornahmerecht des Mieters vorzusehen.

Umfasst werden dürfen nur dem ständigen Zugriff des Mieters unterliegende technische Einrichtungen wie Durchlauferhitzer oder Gastermen.

## Nebenpflichten im Mietrecht

### Wirtschaftlichkeitsgebot

**Vermieter V erteilt Mieter M die Betriebskostenabrechnung für 2022.**

**M moniert, dass V Kosten für ein sog. Müllmanagement umgelegt hat, die mehr als 30% der gesamten Müllbeseitigungskosten ausmachen.**

**Zum einen müsse er laut Mietvertrag schon überhaupt keine Kosten für ein Müllmanagement zahlen, da solche Kosten nicht erwähnt sind, zum anderen seien die hierdurch entstehenden Kosten so hoch, dass ein Verstoß gegen das Gebot der Wirtschaftlichkeit vorliege.**

# Nebenpflichten im Mietrecht

## § 556 BGB – Vereinbarungen über Betriebskosten

(1)

Die Vertragsparteien können vereinbaren, dass der Mieter Betriebskosten trägt.

Betriebskosten sind die Kosten, die dem Eigentümer oder Erbbauberechtigten durch das Eigentum oder das Erbbaurecht am Grundstück oder durch den bestimmungsmäßigen Gebrauch des Gebäudes, der Nebengebäude, Anlagen, Einrichtungen und des Grundstücks laufend entstehen.

Für die Aufstellung der Betriebskosten gilt die Betriebskostenverordnung vom 25. November 2003 (BGBl. I S. 2346, 2347) fort.

Die Bundesregierung wird ermächtigt, durch Rechtsverordnung ohne Zustimmung des Bundesrates Vorschriften über die Aufstellung der Betriebskosten zu erlassen.

# Nebenpflichten im Mietrecht

## § 2 BetriebskostenV

Betriebskosten im Sinne von § 1 sind:

8. die Kosten der Straßenreinigung und Müllbeseitigung,

zu den Kosten der Straßenreinigung gehören die für die öffentliche Straßenreinigung zu entrichtenden Gebühren und die Kosten entsprechender nicht öffentlicher Maßnahmen; zu den Kosten der Müllbeseitigung gehören namentlich die für die Müllabfuhr zu entrichtenden Gebühren, die Kosten entsprechender nicht öffentlicher Maßnahmen, die Kosten des Betriebs von Müllkompressoren, Müllschluckern, Müllabsauganlagen sowie des Betriebs von Müllmengen Erfassungsanlagen einschließlich der Kosten der Berechnung und Aufteilung.

## Nebenpflichten im Mietrecht

### **BGH, Urt. v. 5.10.2022 – VII ZR 117/21, IMR 2022, 483**

Nach Ansicht des BGH ist der Begriff der Müllbeseitigung weit auszulegen und erfasst den gesamten Sachverhalt der Müllbeseitigung.

Die Kosten eines externen Dienstleisters für die regelmäßige Kontrolle der Restmüllbehälter des Mietobjekts auf Einhaltung der satzungsmäßigen Vorgaben für die Mülltrennung und für die bei fehlerhafter Abfalltrennung erfolgende Nachsortierung von Hand sind im Wohnraummietverhältnis gem. § 2 Nr. 8 BetrKV auf den Mieter umlegbare Betriebskosten.

# Nebenpflichten im Mietrecht

## § 556 BGB – Vereinbarungen über Betriebskosten

(2)

Die Vertragsparteien können vorbehaltlich anderweitiger Vorschriften vereinbaren, dass Betriebskosten als Pauschale oder als Vorauszahlung ausgewiesen werden.

Vorauszahlungen für Betriebskosten dürfen nur in angemessener Höhe vereinbart werden.

(3)

Über die Vorauszahlungen für Betriebskosten ist jährlich abzurechnen; dabei ist der Grundsatz der Wirtschaftlichkeit zu beachten.



## Nebenpflichten im Mietrecht

### **BGH, Urt. v. 25.1.2023 – VIII ZR 230/21, NJW-RR 2023, 373**

1.

Beim Gebot der Wirtschaftlichkeit im Betriebskostenrecht handelt es sich um eine vertragliche Nebenpflicht des Vermieters.

2.

Daraus folgt nach allgemeinen Grundsätzen, dass den Mieter die Darlegungs- und Beweislast für einen Verstoß gegen dies Gebot trifft, wenn er Schadensersatzansprüche geltend machen will.

3.

Das Gebot der Wirtschaftlichkeit gilt im konkreten Mietverhältnis erst ab Abschluss des Mietvertrags.

4.

Deshalb kann der Mieter sich auf einen Verstoß gegen dieses Gebot hinsichtlich Verträgen, die vor Mietvertragsabschluss bereits abgeschlossen waren, nicht berufen.

## Nebenpflichten im Mietrecht

### **BGH, Urt. v. 25.1.2023 – VIII ZR 230/21, NJW-RR 2023, 373**

5.

Der Vermieter hat gem. § 556 Abs. 3 Satz 1 Halbs. 2 BGB gegenüber dem Mieter die vertragliche Nebenpflicht, bei Maßnahmen und Entscheidungen, die Einfluss auf die Höhe der von diesem zu tragenden Betriebskosten haben, auf ein angemessenes Kosten-Nutzen-Verhältnis Rücksicht zu nehmen.

Jedoch besteht diese Pflicht erst ab Abschluss des Wohnraummietvertrags.

6.

Eine Verletzung des Wirtschaftlichkeitsgebots kommt daher zunächst nur in Betracht für Maßnahmen und Entscheidungen, die der Vermieter im laufenden Mietverhältnis trifft und die zu einer Erhöhung der Kostenbelastung der Mieters führen.

7.

Soweit dem Vermieter solche Entscheidungen bereits vor Abschluss des Mietvertrags getroffen hat, bestand noch kein Mietvertrag und somit auch keine Pflicht, bei nach Vertragsschluss zu treffenden Entscheidungen auf die Belange des Mieters Rücksicht zu nehmen.

## Nebenpflichten im Mietrecht

### **BGH, Urt. v. 25.1.2023 – VIII ZR 230/21, NJW-RR 2023, 373**

8.

Zu berücksichtigen ist aber, dass den Vermieter im Rahmen der Pflicht hat, auf die Belange des Mieters Rücksicht zu nehmen.

Somit kann dem Vermieter im laufenden Mietverhältnis aber auch die Pflicht obliegen, bereits zuvor getroffene erheblich kostenträchtige Maßnahmen darauf hin zu prüfen, ob eine Kostenreduzierung möglich ist.

9.

Im Fall eines nicht angemessenen Kosten-Nutzen-Verhältnisses muss aber eine Korrektur der zu überhöhten Kosten führenden Maßnahme während des Mietverhältnisses - beispielsweise durch Kündigung eines Vertrags mit ungünstigen Bedingungen - möglich und wirtschaftlich zumutbar sein.

10.

Daher hat der BGH die Sache zur weiteren Sachverhaltsaufklärung zurückverwiesen.

## Nebenpflichten im Mietrecht

### Bockiger Mieter

Die durch M von V angemietete Wohnung verfügt über 2 Zimmer sowie einen Flur, die mit Rauchwarnmeldern ausgestattet sind.

V möchte nun die vor 10 Jahren installierten Rauchwarnmelder demontieren und gegen funkwartungsfähige Rauchwarnmelder austauschen, wodurch das jährliche Betreten der Wohnung zu Wartungszwecken entfällt.

M lehnt den Einbau von funkgesteuerten Rauchwarnmeldern ab, da er die durch die funkbetriebenen Rauchwarnmelder entstehenden Funkstrahlen in seiner Wohnung nicht hinnehmen will.

M schlägt V vor, selbst eigene (nicht funkbetriebene) Rauchwarnmelder in der Wohnung von einem Elektriker installieren zu lassen, mit diesem einen Wartungsvertrag abzuschließen und die entsprechende Bestätigung dem V zukommen lassen.

## Nebenpflichten im Mietrecht

### **BGH, Urt. v. 28.9. 2011 - VIII ZR 326/10, ZMR 2012, 97**

Gesundheitsschädliche Wirkungen der bei fernablesbaren Verbrauchserfassungs- und anderen in Wohnräumen eingesetzten Geräten mit Funktechnik sind wissenschaftlich nicht belegt und aus der Sicht eines objektiven Nutzers nicht geeignet, die mit einem funkablesbaren Messgerät verbundenen Vorteile zu entwerten.

### **BVerfG, Beschl. v. 8.12.2015 – 1 BvR 2921/15, NZM 2016, 306**

Der Nutzer wird durch die Verpflichtung zur Duldung des Einbaus funkbasierter Rauchwarnmelder wegen einer angeblichen Ermöglichung von Nutzungsprofilen in seinen Grundrechten auf informationelle Selbstbestimmung und Unverletzlichkeit der Wohnung nicht beeinträchtigt.

## Nebenpflichten im Mietrecht

### **BGH, Urt. v. 17.6.2015 - VIII ZR 216/14, ZMR 2015, 760**

Die in der überwiegenden Mehrzahl der Landesbauordnungen enthaltene Regelungen, wonach der jeweilige Mieter, Nutzer oder sonstige unmittelbare Besitzer zur Sicherstellung der Betriebsbereitschaft der Rauchwarnmelder verpflichtet sein soll, darf nicht zu dem Trugschluss verleiten, dass dadurch die Handlungskompetenz und -pflicht in Ansehung der Installation und Wartung von Rauchwarnmeldern dem Vermieter genommen und auf den jeweiligen Eigennutzer oder Mieter abgewälzt wäre.

Zu berücksichtigen ist nämlich, dass die Bauordnungen als lediglich landesrechtliche Rechtsverordnungen nicht den Grundsatz „Bundesrecht bricht Landesrecht“ aushebeln können.

Durch eine Landesbauordnung kann nicht in das bundesrechtlich geregelte Mietrecht und die darin verankerte Pflicht des Vermieters, gem. § 535 Abs. 1 S. 2 BGB die Mietsache dem Mieter in einem zum vertragsgemäßen Gebrauch geeigneten Zustand zu überlassen und sie während der Mietzeit in diesem Zustand zu erhalten, eingegriffen werden.

Hat der Vermieter pflichtgemäß Rauchwarnmelder installiert, so ist eine Verpflichtung zur Sicherstellung deren Gebrauchstauglichkeit ohnehin gegeben.

## Nebenpflichten im Mietrecht

### **BGH, Urt. v. 5.10.2022 - VIII ZR 117/21, ZMR 2023, 102**

1. Die Kosten für die regelmäßige Prüfung und Sicherstellung der Betriebsbereitschaft von in den Mieträumen angebrachten Rauchwarnmeldern sind im Wohnraummietverhältnis als "sonstige Betriebskosten" i.S.v. § 2 Nr. 17 BetrKV auf den Mieter umlegbar.
2. Sie werden von einer vertraglichen Umlagevereinbarung erfasst, welche die Umlage der Kosten des Betriebs von Brandschutz- und Brandmeldeanlagen auf den Mieter vorsieht.
3. Dem stehen Regelungen in den Bauordnungen der Länder (hier: § 48 Abs. 4 Satz 4 BauO-BE), nach denen (öffentlich-rechtlich) die Wartung dem Mieter obliegt, nicht entgegen.

## Nebenpflichten im Mietrecht

### BGH, Urt. v. 28.1.2022 – V ZR 106/21, ZMR 2022, 570

1. Bauordnungsrechtliche Vorschriften sind zwar in der Regel nicht als Verbotsgesetze i.S.v. § 134 BGB anzusehen. § 23 Abs. 4 Satz 1 WEG erfasst aber nicht nur gesetzliche Verbote gem. § 134 BGB.
2. Nichtigkeit kommt jedenfalls dann in Betracht, wenn die verletzte Norm gerade dem Schutz der Wohnungseigentümer dient. Daran gemessen kann auf die Einhaltung von baurechtlichen Vorschriften nicht rechtswirksam verzichtet werden.
3. Zum einen dient die Norm der Gefahrenabwehr und dem Brandschutz und schützt damit sowohl die Wohnungseigentümer als auch Dritte.  
Zum anderen kann der Versicherungsschutz im Brandfall gefährdet sein, wenn ein erheblicher Verstoß gegen Brandschutzvorschriften bewusst geduldet wird.



## Nebenpflichten im Mietrecht

### **BGH, Urt. v. 28.1.2022 – V ZR 106/21, ZMR 2022, 570**

4. Die Verkehrssicherungspflicht muss die Gemeinschaft nach § 9a Abs. 2 WEG erfüllen.
5. Die Eigentümer konnten daher nicht beschließen, von der Erfüllung der Pflicht abzusehen und nicht nur unerhebliche Rechtsverstöße dauerhaft hinzunehmen.
6. Dass die Bauaufsichtsbehörde nicht eingeschritten sei, ist unerheblich.

## Nebenpflichten im Mietrecht

### **AG Düsseldorf, Urt. v. 26.7.2022 – 236 C 127/22, IMR 2023, 94**

Der Mieter ist zur Duldung der Neuinstallation von funkfähigen Rauchwarnmeldern gem. § 555d BGB verpflichtet.

Insoweit handelt es sich um eine Modernisierungsmaßnahme im Sinne des § 555b BGB, durch die der Gebrauchswert der Mietsache (objektiv) nachhaltig erhöht wird und durch die die allgemeinen Wohnverhältnisse (objektiv) dauerhaft verbessert werden.

Es handelt sich insoweit auch um eine Modernisierungsmaßnahme, die nur mit einer unerheblichen Einwirkung auf die Mietsache verbunden ist und nur zu einer unerheblichen Mieterhöhung führen kann (§ 555 c Abs. 4 BGB).

Die Sicherstellung der Betriebsbereitschaft stellt eine Erhaltungsmaßnahme i.S.d. § 555a BGB dar, die mit nur unerheblichen Einwirkungen auf die Mietsache verbunden ist.

## Nebenpflichten im Mietrecht

### **AG Frankfurt, Urt. v. 27.5.2022 – 33 C 2788/21, IMRRS 2023, 0094**

Da es grundsätzlich Aufgabe des Vermieters ist, für ordnungsgemäße Rauchwarnmelder zu sorgen und er im Falle eines Brandes hierfür in Verantwortung genommen werden und Probleme von der Brandschutzversicherung bekommen kann, kann er auch nicht gegen seinen Willen dazu verpflichtet werden, diese Aufgabe durch den Mieter wahrnehmen zu lassen.

Der Vermieter muss daher weder auf das Anerbieten des Mieters eingehen, dass dieser die Rauchwarnmelder selbst anbringt bzw. durch ein Fachunternehmen anbringen lässt.

Entsprechendes gilt für das Anerbieten des Mieters, selbst für die Sicherstellung der Betriebsbereitschaft der Rauchwarnmelder zu sorgen, selbst wenn dies unter Nachweis eines zertifizierten Fachunternehmens erfolgt.

## Nebenpflichten im Mietrecht

### **LG Hannover, Beschl. v. 10.4.2021 - 17 T 15/21, IMR 2022, 312**

Verhindert ein Mieter vorsätzlich die Überprüfung eines Rauchwarnmelders, gefährdet er Leib und Leben der anderen Mieter.

Eine fristlose Kündigung aufgrund einer schweren Pflichtverletzung ist in diesem Fall begründet. Dieser müssen jedoch eine Abmahnung und zumindest eine einmalige Aufforderung des Mieters vorangehen.

## Nebenpflichten im Mietrecht

### **Gut Ding will keine Weile haben**

**Mieter V mindert die Miete, weil Vermieter V seit Oktober 2021 mit der Begründung, man müsse schließlich Energie sparen, die Vorlauftemperatur für Warmwasser abgesenkt und zudem eine Nachabsenkung eingeschaltet hatte.**

**V kontert, dass im Mietvertrag über eine Mindesttemperatur des Warmwassers nichts geregelt sei.**

**Zudem ist im Mietvertrag vereinbart, dass V eine Nachabsenkung durchführen darf.**

## Nebenpflichten im Mietrecht

**AG Saarbrücken, Urt. v. 9.12.2009 - 4 C 487/08, ZMR 2010, 698**

**Schmitt-Futterer/Eisenschmid, Mietrecht, 15. Aufl. 2022, § 535 Rn. 379**

Für den Mieter besteht keine grundsätzliche Heizpflicht.

Diesbezügliche formularmietvertragliche Regelungen sind typischerweise gem. §§ 305c Abs. 1, 307 BGB als überraschend, intransparent und den Mieter unangemessen benachteiligend unwirksam.

Der Mieter muss lediglich Sorge tragen, dass nicht durch unterlassenes Heizen Schäden in der Wohnung auftreten, wie z.B. durch das Einfrieren von Wasserleitungen oder das Auftreten von Feuchtigkeit.

## Nebenpflichten im Mietrecht

**AG Saarbrücken, Urt. v. 9.12.2009 - 4 C 487/08, ZMR 2010, 698**  
**Schmitt-Futterer/Eisenschmid, Mietrecht, 15. Aufl. 2022, § 535 Rn. 379**

Demgegenüber besteht für den Vermieter, hat er die Pflicht zum Betrieb der Heizung nicht wirksam auf den Mieter übertragen (z.B. Gasetagenheizung, vermietetes EFH), eine grundsätzliche Heizpflicht.

### Heizperiode (1.10.-30.4.):

Rechtswidrig ist es, dass außerhalb der „Heizperiode“ insbesondere in den Sommermonaten, die Heizungsanlage grundsätzlich komplett außer Betrieb genommen wird. Die Inbetriebnahme der Heizungsanlage ist geboten, wenn die Innentemperatur der Wohnräume auf 16 °C sinkt und in den nächsten ein bis zwei Tagen nicht mit dem Sollwert von [hier angesetzten] 20 °C gerechnet werden kann).

### Tagsüber (23:00-06:00) / Nachtabenkung:

Mindestraumtemperatur in Wohnräumen tagsüber von 20-23°C, in Nebenräumen 18-20°Celsius.  
Mindesttemperatur nachts 15-16°Celsius.

*[Die Zahlenangaben stellen „Mittelwerte“ dar, da hierzu die verschiedensten Ansichten vertreten werden.]*

## Nebenpflichten im Mietrecht

Besonderheiten gelten für die Pflicht des Vermieters zur Bereitstellung von Warmwasser:

**BGH, Urt. v. 30.6.2004 - XII ZR 251/02, ZMR 2005, 151**

Eine Warmwasserversorgung rund um die Uhr gehört im Regelfall zur Gebrauchstauglichkeit einer Mietwohnung.

**LG Berlin, Urt. v. 28.8.2001 – 64 S 108/01, NZM 2002, 141**

Der Mieter darf regelmäßig erwarten, dass bereits nach 15 Sek. eine Wassertemperatur von 40°C erreicht wird.

Das warme Wasser soll nach 30 Sek. eine Temperatur von 55°C aufweisen (vgl. DIN 1988-200).



## Nebenpflichten im Mietrecht

Besonderheiten gelten für die Pflicht des Vermieters zur Bereitstellung von Warmwasser:

**AG Leonberg, Urt. v. 27.12.2018 – 2 C 231/18, WuM 2022, 477**

Der Vermieter darf die Wassertemperatur nicht in den Nachtstunden absenken.

**AG Köln, Urt. v. 24.4.1995 – 206 C 251/94, BeckRS 2010, 8570**

Die Klausel im Formularmietvertrag, die dem Vermieter in den Nachtstunden ein Absenken der Temperatur unter 40°C gestattet, ist unwirksam.

## Nebenpflichten im Mietrecht

Grundsätzlich ist somit eine Minderung der Miete möglich, wobei aber wie immer die Umstände des Einzelfalls, insbesondere die Kaltwasservorlaufzeit sowie die erreichte Warmwassertemperatur entscheidend sind.

### **AG Brandenburg, Urt. v. 13.2.2023 – 31 C 291/21, IMRRS 2023, 0251**

Weist die Temperatur des Warmwassers nach ca. 15 Sekunden noch keine 40 °C bis 43 °C und nach ca. 30 Sekunden keine 55 °C auf (DIN 1988-200) liegt ein Mietmangel vor, der den Mieter der Wohnung berechtigt, Mietminderungsansprüche gegenüber dem Vermieter geltend zu machen.

Im vorliegenden Fall wies das warme Wasser erst nach einem Kaltwasservorlauf von ca. 23,3 l nach ca. 50 Sek. eine Temperatur von ca. 40°C, nach dem Vorlauf von ca. 28 l nach ca. 60 Sek. eine Temperatur von ca. 42°C und dann erst nach ca. 230 Sek. eine Temperatur von 50,6°C, jedoch im Übrigen keine 55°C auf.

Diese Messwerte rechtfertigen eine Mietminderung i.H.v. 5% der Bruttomiete.

## Nebenpflichten im Mietrecht

### **Schreiben ist Silber, abschreiben ist Gold!**

**Vermieter V verklagt Mieter M nach Beendigung des Mietverhältnisses auf Ersatz der Kosten für die von M nach jahrelangem Mietverhältnis von innen nicht gestrichenen Fenster, die einen Neuanstrich objektiv nötig haben.**

**Da bei Übergabe der Wohnung an M diese komplett renoviert war, meint V, dass die Mietvertragsklausel, die den M zur Ausführung von Schönheitsreparaturen verpflichtet, sofern diese bei Beendigung des Mietverhältnisses objektiv erforderlich sind, wirksam ist.**

**M wendet ein, dass es zum Umfang der Schönheitsreparaturen im Mietvertrag u.a. heißt:**

**"Streichen der Innentüren, der Fenster und Außentüren von innen.“**

## Nebenpflichten im Mietrecht

### **BGH, Urt. v. 18.3.2015 – VIII ZR 242/13, NZM 2015, 424**

Unwirksam sind auch Formularymietvertragsklauseln, die zwar keine starren Renovierungsfristen enthalten, aber dem Mieter einer nicht neu renoviert überlassenen Wohnung die Schönheitsreparaturen ohne angemessenen Ausgleich auferlegen.

Quotenabgeltungsklauseln im Formularymietvertrag sind unwirksam, da die darin enthaltene Prognose über den (hypothetischen) Zeitpunkt des voraussichtlich eintretenden Renovierungsbedarf bei unterstellter Fortdauer des tatsächlichen Nutzungsverhaltens des Mieters nicht möglich sind und daher einer Fiktion gleichkommen.

Endrenovierungsklauseln sind ebenfalls unwirksam.

# Nebenpflichten im Mietrecht

## § 28 II. BV – Instandhaltungskosten

(3)

Schönheitsreparaturen umfassen nur das Tapezieren, Anstreichen oder Kalken der Wände und Decken, das Streichen der Fußböden, Heizkörper einschließlich Heizrohre, der Innentüren sowie der Fenster und Außentüren von innen.

## Nebenpflichten im Mietrecht

### AG Hamburg, Urt. v. 26.10.2022 - 49 C 150/22, IMR-online

§ 28 Abs. 4 S. 3 II. BV: Das Streichen der Innentüren sowie der Fenster und Außentüren von innen.

Der Mietvertrag: Das Streichen der Innentüren, der Fenster und Außentüren von innen.

Die Formulierung regelt nicht klar genug, dass auch die Fenster nur von innen zu streichen sind.

Die Mietvertragsklausel ist zumindest unklar und Zweifel gehen dann zu Lasten des Vermieters als Verwender der Klausel.

Denn die kundenfeindlichste Auslegung nach § 305c Abs. 2 BGB lässt auch den Schluss zu, dass nach der Klausel der Mieter zum Streichen der Fenster von außen verpflichtet werden soll.

Das Streichen von außen ist aber nicht geschuldet, da es dabei nicht um die Beseitigung von typischerweise vom Mieter innerhalb der Wohnung verursachten Abnutzungen geht.

Eine sog. geltungserhaltende Reduktion ist nicht zulässig; dies führt zur Unwirksamkeit der gesamten Schönheitsreparaturklausel.

## Nebenpflichten im Mietrecht

### **LG Berlin, Urt. v. 2.5.2018 - 18 S 392/16, IMR 2018, 363**

Übernimmt der Mieter die Wohnung im unrenovierten Zustand und akzeptiert diesen Zustand als vertragsgemäß, hat er gegen den Vermieter keinen Anspruch, die schon zu Beginn oder kurz nach Beginn des Mietverhältnisses erforderlichen Schönheitsreparaturen durchzuführen und die Wohnung in einen frisch renovierten Zustand zu versetzen.

Auch wenn sich der Zustand der Wohnung im Laufe des Mietverhältnisses weiter verschlechtert, hat der Mieter keinen Anspruch auf Schönheitsreparaturen.

Erst wenn die Wohnung einen "verkommenen" Zustand aufweist, Renovierungsarbeiten also erforderlich wären, um Substanzschäden vorzubeugen, kann der Mieter einen Anspruch auf Verbesserung des Dekorationszustands der Wohnung haben.

## Nebenpflichten im Mietrecht

### **BGH, Urt. v. 8.7.2020 – VIII ZR 270/18, ZMR 2020, 928**

An die Stelle einer unwirksamen Schönheitsreparaturklausel tritt nach § 306 Abs. 2 BGB die gesetzliche Regelung.

Die hiernach den Vermieter treffende Instandhaltungslast bestimmt sich nach dem zum vertragsgemäßen Gebrauch geeigneten Zustand; dies kann auch der unrenovierte bzw. renovierungsbedürftige Zustand der Wohnung zum Zeitpunkt ihrer Überlassung sein.

Nur bei einer wesentlichen Verschlechterung des anfänglichen Dekorationszustandes kommt ein Instandhaltungsanspruch des Mieters in Betracht.



## Nebenpflichten im Mietrecht

### **BGH, Urt. v. 8.7.2020 – VIII ZR 270/18, ZMR 2020, 928**

Da die (Wieder-)Herstellung dieses ursprünglichen Dekorationszustands der Wohnung in der Regel nicht praktikabel, zumindest aber wirtschaftlich nicht sinnvoll ist und deshalb nicht im Interesse vernünftiger Mietvertragsparteien liegt, ist in diesen Fällen allein eine Durchführung von Schönheitsreparaturen sach- und interessengerecht, durch welche der Vermieter die Wohnung in einen frisch renovierten Zustand versetzt.

Mit Rücksicht auf Treu und Glauben (§ 242 BGB) kann der Mieter eine solche Renovierung verlangen, muss sich aber wegen der dadurch bewirkten Besserstellung gegenüber dem unrenovierten (vertragsgemäßen) Zustand bei Mietbeginn in angemessenem - in der Regel hälftigem - Umfang an den erforderlichen Kosten beteiligen.

# Nebenpflichten im Mietrecht

## Vorschlag einer Mietvertragsklausel zu Schönheitsreparaturen

1.

Die Schönheitsreparaturen umfassen nur das Tapezieren, Anstreichen oder Kalken der Wände und Decken, das Streichen der Fußböden, Heizkörper einschließlich Heizrohre, der Innentüren sowie der Fenster und Außentüren von innen.

Hinweis:

Ob eine sog. Fachreinigungsklausel über Teppichböden heute noch (als Ersatz für das Streichen des Fußbodens wirksam ist, darf bezweifelt werden).

# Nebenpflichten im Mietrecht

## Vorschlag einer Mietvertragsklausel ohne Schönheitsreparaturen

2.

Der Vermieter ist nicht verpflichtet, Schönheitsreparaturen durchzuführen bzw. durchführen zu lassen.

Davon ausgenommen sind Schönheitsreparaturen, die als Erhaltungsmaßnahmen aufgrund von Umständen notwendig werden, die nicht auf der vertragsgemäßen Abnutzung der Mietsache durch den Gebrauch des Mieters erforderlich werden.

LG Karlsruhe, Beschl. v. 23.6.2016 – 9 T 56/16, NZM 2016, 638

Eine sog. Freizeichnungsklausel, wonach der Vermieter keine Schönheitsreparaturen auszuführen hat, ist wirksam.

Obgleich bei der Übertragung der Schönheitsreparaturen auf den Mieter eine solche ausdrückliche Einschränkung als nicht notwendig angesehen wird, erscheint diese bei der Freizeichnung des Vermieters geboten.

## Nebenpflichten im Mietrecht

### Vorschlag einer Mietvertragsklausel ohne Schönheitsreparaturen

3.

Der Mieter ist verpflichtet, die Schönheitsreparaturen während des Mietverhältnisses entsprechend der Erforderlichkeit im Einzelfall, je nach dem Abnutzungsgrad der Mietsache, durchzuführen oder durchführen zu lassen.

Dies gilt ausdrücklich nicht im Falle einer dem Mieter ohne angemessenen Ausgleich nicht neu renoviert überlassenen Mietsache.

## Nebenpflichten im Mietrecht

### Vorschlag einer Mietvertragsklausel ohne Schönheitsreparaturen

4.

Der Mieter ist für den Fall, dass Schönheitsreparaturen von ihm vorzunehmen / zu veranlassen sind sowie dann, wenn er ohne rechtliche Verpflichtung solche durchführt, verpflichtet, die nachfolgend beschriebene Ausführungsart folgender Schönheitsreparaturen einzuhalten: [...].

Dies gilt ausdrücklich nur für den Zustand der Mietsache im Zeitpunkt der Beendigung des Mietverhältnisses.

Während der Mietzeit steht dem Mieter die farbliche und sonstige Gestaltung von ihm durchzuführender / zu veranlassender oder von ihm ohne rechtliche Verpflichtung durchgeführter Schönheitsreparaturen frei.