



02|26

Der VermieterBrief

Zuverlässig • Vertraulich • Aktuell

Freiburg, im Februar 2026

Sabotageakt in Berlin: Inwieweit sind Vermieter betroffen?



Liebe Vermieterin,
lieber Vermieter,

das Jahr 2026 begann für viele Berliner Haushalte erst mal mit einem Schrecken: Ein Sabotageakt führte dazu, dass weite Teile des Berliner Südwestens nicht mit Strom

versorgt werden konnten und auch die Heizungen ausfielen, was bei den winterlichen Temperaturen zu dieser Zeit besonders fatal war. Für viele Vermieter stellt sich jetzt die Frage nach den mietrechtlichen Folgen. In dieser Ausgabe erfahren Sie, was Sie wissen müssen.

Mit einer Entscheidung zu einem etwas kuriosen Fall geriet das AG Lemgo vor kurzer Zeit in die Schlagzeilen. Nach Auffassung des Gerichts weigerten sich die Mieter nach Ende des Mietverhältnisses die Wohnung zu verlassen, woraufhin der Vermieter sie kurzerhand selber vor die Tür setzte. Ob der Vermieter zu diesem Vorgehen berechtigt war und wie Sie im Fall sogenannter Mietnomaden vorgehen, zeigen wir Ihnen auf Seite 2.

Immer wieder kommt es vor, dass Mieter unter dem sogenannten Messie-Syndrom leiden und Schwierigkeiten haben, sich von Gegenständen zu trennen. Die Folge dieser psychischen Störung ist, dass das Mietobjekt bis zur Verwahrlosung vermüllt und es auch zu Substanzschäden kommt. In unserem Beitrag auf Seite 3 geben wir wichtige Tipps, wie Sie als Vermieter mit einer solchen Situation umgehen können und welche Möglichkeiten bestehen.

Ein weiteres Thema dieser Ausgabe ist das Fragerecht des Vermieters im Vorfeld eines Mietvertragsabschlusses. Zwar dürfen Vermieter – etwa zur Vermeidung von Mietausfällen – Fragen zu den Einkommensverhältnissen des Mietinteressenten stellen. Dennoch hat das Fragerecht aber auch Grenzen. Wir gehen darauf ein, wie diese verlaufen und welche Fragen zulässig sind.

Viel Vergnügen bei der Lektüre dieser Ausgabe!

Ihr

Harald Buring

Black-Out in Berlin: Der Stromausfall und seine mietrechtlichen Folgen

Ein Brandanschlag auf das Stromnetz in Berlin am 3.1.2026 hatte gravierende Folgen: Rund 45.000 Haushalte im Südwesten Berlins hatten für mehrere Tage keinen Strom. Wegen der kalten Temperaturen um den Jahreswechsel war besonders fatal, dass zahlreiche Heizungen ausfielen.

Trotz des Wiederanschlusses der Haushalte an das Stromnetz geht der Spuk für viele Vermieter weiter. Diese müssen sich mit der Frage auseinandersetzen, ob der Stromausfall die Mieter zur Mietminderung berechtigt.

Dass ein Heizungsausfall im Winter grundsätzlich einen Mietmangel begründet, hatte bereits das LG Berlin geklärt: Dort hatten die Mieter die Miete gemindert, weil die Heizung für drei Tage vom 10.2.2007 bis 13.2.2007 ausgefallen war. Die Mieter beriefen sich darauf, dass sie an diesen Tagen die Temperatur gemessen haben. Diese hätte in der Wohnung nur 15 Grad betragen. Der Vermieter bestritt dies.

Das Landgericht Berlin entschied im Einklang mit der Vorinstanz, dass wegen des Ausfalls der Heizung ein erheblicher Mietmangel vorlag und betrachteten die Miete um 70 % gemindert. Die Richter begründeten das damit, dass gerichtsbekannt sei, dass ein vollständiger Heizungsausfall inmitten der Heizperiode im Februar über drei Tage hinweg zu einem merklichen Temperaturabfall und Auskühlen der Wohnräume führt. Deshalb sei eine Beweisaufnahme dazu nicht nötig gewesen. Angesichts dessen, dass die frühere Klägerin von diesem Mangel in Kenntnis gesetzt worden war, hätte es ihr obliegen, vor Ort eigene Feststellungen zu treffen, der sie zu näherem Vortrag im Rechtsstreit befähigt hätte. Der Ausfall von Warmwasser und Heizung über diese Zeitdauer und zu dieser Jahreszeit ist ein so erheblicher Mangel, dass der Mieter für die Dauer des Ausfalls zur Mietminderung berechtigt war.

**Fundstelle:**

LG Berlin, Urteil v. 9.2.2010, 65 S 475/07

Aktuell in dieser Ausgabe

1 | Black-Out in Berlin:

Der Stromausfall und seine mietrechtlichen Folgen

2 | Wenn der Mieter weder zahlen noch gehen will:

Zum richtigen Umgang mit Mietnomaden

3 | Messie in der Mietwohnung: Was tun?

6 | Arbeitshilfe:

Beispiel für eine Abmahnung

6 | Fragerecht des Vermieters:

Fälle aus der gerichtlichen Praxis

! | Redaktionsschluss:

30.01.2026

Schwieriger wird das Thema allerdings bei der Höhe der Mietminderung. Hierbei verbieten sich pauschale Betrachtungen. Entscheidend ist, inwieweit die Gebrauchstauglichkeit der Wohnung beeinträchtigt ist. Eine Mietminderung von bis zu 100 % kommt dabei nur in Betracht, wenn die Gebrauchstauglichkeit der Wohnung vollständig aufgehoben ist. Bei einem teilweisen Ausfall oder geringeren Beeinträchtigungen ist die Miete angemessen (sprich quotall) herabzusetzen. Letztlich kommt es also auf den Einzelfall an.

Wichtig zu wissen ist außerdem, dass die Minderung der Miete als Gewährleistungsrecht grundsätzlich nicht voraussetzt, dass Sie als Vermieter schuldhaft gehandelt haben, also die Ursache des Mietmangels in Ihrem Verantwortungsbereich liegt. Die Folgen in Form einer uferlosen Haftung für extreme Fälle wie höhere Gewalt, Naturkatastrophen oder Sabotageakte wie in Berlin sind dabei sicher schwerwiegend. Ob es dabei jedoch bleibt oder sich Änderungen durch den Gesetzgeber bzw. die Rechtsprechung ergeben, muss abgewartet werden.

Anders sieht es aus, wenn der Mieter einen Anspruch auf Schadensersatz geltend macht, weil etwa Elektrogeräte aufgrund des Stromausfalls defekt sind oder er für einige Tage in ein Hotel umziehen musste. Anders als die Mietminderung setzt ein Anspruch auf Schadensersatz nach § 536a Abs. 1 BGB voraus, dass der Vermieter die Ursache des Schadens zu vertreten hat. Ob das in solchen Sabotagefällen angenommen werden kann, ist höchst fraglich und im Ergebnis eher zu verneinen, allein schon, weil Vermieter hiermit nicht rechnen müssen. Auch sind Vermieter nicht dazu verpflichtet, Vorsorge zu treffen und etwa Notstromaggregate vorzuhalten.

Unter Umständen kann der Mieter auch bei einem Ausfall der Versorgung mit Strom oder Wasser jedoch zu einer fristlosen Kündigung gem. § 569 Abs. 1 BGB berechtigt sein. Der hierzu erforderliche wichtige Grund liegt vor, wenn der gemietete Wohnraum so beschaffen ist, dass seine Benutzung mit einer erheblichen Gefährdung der Gesundheit verbunden ist.

In einem Fall vor dem Kammergericht Berlin hatte der gewerbliche Mieter eines

Steuerbüros die Miete gemindert und sich darauf berufen, dass wegen eines Heizungsausfalls von November bis Dezember 2005 Temperaturen zwischen 16 bis 18 Grad Celsius geherrscht haben. Vor Gericht erklärten mehrere Angestellte, dass sie es dort nur mit dicken Anziehsachen – wie zwei übereinander gezogene Pullover und Winterjacken – ausgehalten haben. Vor dem Fenster seien „Eisblumen“ zu sehen gewesen.

Das Kammergericht Berlin sah hierin einen erheblichen Mangel, der zur fristlosen Kündigung des Mietvertrags berechtigt.

**Fundstelle:**

KG Berlin, Urteil v. 28.4.2008, 8 U 209/07

Mithin hängt es erheblich von den Umständen des Einzelfalls ab, inwieweit Mieter wegen einem Heizungsausfall kündigen dürfen. Bei einem alleinigen Ausfall von wenigen Tagen wegen eines Sabotageakts kommt das kaum in Betracht. Vermieter müssen am ehesten mit Mietausfällen wegen Minderung der Miete rechnen.

Wenn der Mieter weder zahlen noch gehen will: Zum richtigen Umgang mit Mietnomaden

Im Herbst des vergangenen Jahres ging ein kurioser Fall bundesweit durch die Presse, bei dem die Mieter eine Mietwohnung nutzten, ohne dafür Miete zu zahlen (sogenannte Mietnomaden). Das gibt Anlass zu zeigen, mit welchen Maschen Mietnomaden vorgehen und wie Sie als Vermieter in dieser ärgerlichen Situation keinesfalls reagieren sollten.

In dem Fall hatte sich ein Ehepaar für sechs Tage eine Ferienwohnung angemietet und dafür vorab die vereinbarte Miete von 475 EUR entrichtet. Sie verließen die Wohnung jedoch erst nach sechs weiteren Tagen, ohne für diesen

Zeitraum etwas zu bezahlen, wobei zwischen den Parteien streitig war, ob dies freiwillig oder unfreiwillig erfolgte.

Die Mieter begehrten schließlich beim AG Lemgo den Erlass einer einstweiligen Verfügung, wonach ihnen der Besitz an der Wohnung wiedereingeräumt werden sollte. Sie behaupteten, dass der Vermieter sie aus der Wohnung geschmissen und das Schloss ausgetauscht habe, obwohl der Mietvertrag zuvor verlängert worden sei.

Demgegenüber behauptete der Vermieter, dass er den Vertrag nicht verlängert

habe und die Mieter auf Aufforderung freiwillig ausgezogen seien. Er habe ihnen lediglich geholfen, die bereits in Kartons verpackten Sachen nach draußen zu tragen.

Das AG Lemgo folgte der Version der Mieter und entschied im Rahmen des vorläufigen Rechtsschutzes, dass der Vermieter ihnen Zutritt zu der Ferienwohnung gewähren und die Schlüssel aushändigen muss.

Dies begründete das Gericht damit, dass der Vermieter seine Version nicht hinreichend glaubhaft gemacht habe. Es folge

daher hinsichtlich des Rauswurfes der Darstellung der Mieter.

Laut AG Lemgo kann dahingestellt bleiben, ob der Vermieter den Mietvertrag verlängert hat. Auch wenn das Mietverhältnis beendet gewesen sei, hätte der Vermieter sie nicht zum Verlassen der Wohnung zwingen und durch Austausch des Schlosses aussperren dürfen. Denn er dürfe einen vermeintlich bestehenden Anspruch auf Räumung der Wohnung gem. § 546 Abs. 1 BGB nicht zwangsweise durch Entzug des Besitzes an der Ferienwohnung durchsetzen. Hierin liege verbotene Eigenmacht im Sinne des § 858 Abs. 1 BGB.

**Fundstelle:**

AG Lemgo, Urteil v. 20.11.2025, 18 C 369/25

Fazit:

An diesem Fall wird deutlich: Wenn Sie als Vermieter an Mietnomaden geraten sind, die keine Miete zahlen, dürfen Sie diese nicht eigenhändig vor die Tür setzen. Ansonsten müssen Sie mit Konsequenzen rechnen.

Vielmehr empfiehlt es sich, dass Sie einen solchen Mieter sofort schriftlich abmahnen, wenn er mit einer Miete in Verzug geraten ist. Wenn er mit zwei Monatsmieten in Zahlungsrückstand geraten ist, können Sie ihm fristlos kündigen. Ein wichtiger Grund im Sinne des § 543 Abs. 2 Satz 1 BGB liegt dann vor. Auch

wenn für eine fristlose Kündigung wegen Zahlungsverzuges keine vorhergehende Abmahnung zwingend erforderlich ist (vgl. § 543 Abs. 3 Satz 2 Nr. 3 BGB), ist diese als „letzte Warnung“ sinnvoll.

Sollte Ihr Mieter darauf nicht reagieren, bleibt nur der Weg, ihn beim zuständigen Amtsgericht auf Räumung zu verklagen und dabei zu beantragen, dass das Urteil für vorläufig vollstreckbar erklärt wird ohne Sicherheitsleistung gem. § 708 Nr. 7 ZPO. Wenn das Gericht der Klage stattgibt, können Sie den Gerichtsvollzieher bereits dann mit der Vollstreckung durch Räumung beauftragen, wenn das Urteil den Mietern zugestellt worden ist. Das gilt auch, wenn diese Berufung einlegen.

Wichtiger Hinweis:

Ergibt sich jedoch im weiteren Verfahrensverlauf, dass Sie keinen Anspruch auf Räumung der Mietwohnung gehabt haben, müssen Sie damit rechnen, dass die Mieter Sie wegen der Vollstreckungsmaßnahmen auf Schadensersatz in Anspruch nehmen.

**Mein Tipp**

Um zu vermeiden, dass Sie an Mietnomaden geraten, sollten Sie vor dem Abschluss eines Mietvertrags vorsichtig sein. Wenn Sie einen Mietinteressenten in die engere Auswahl genom-

men haben, verlangen Sie von ihm, dass er Ihnen einen Einkommensnachweis der letzten drei Monate und eine Schufa-Auskunft vorlegt. Bei einem Selbstständigen empfiehlt es sich, dass Sie sich die Einkommenssteuerbescheide der letzten zwei bis drei Jahre vorlegen lassen. Des Weiteren haben Sie die Möglichkeit, vor Vertragsschluss beim Mieter eine Mieterselbstauskunft einzuholen und darin unter anderem nach dem Einkommen und Schulden zu fragen.

Davon unabhängig können Sie, wenn Ihnen die Angaben des Mitinteressenten merkwürdig erscheinen, unter <https://www.insolvenzbekanntmachungen.de> recherchieren, ob es gegen den potenziellen Mieter bereits Insolvenzverfahren gab.

Vor allem sollten Sie als Vermieter stutzig werden, wenn Sie den Eindruck haben, dass der Mieter „zu dick aufträgt“.

Ein gutes Beispiel wird in der Pressemitteilung des AG Lemgo vom 20.11.2025 im eben dargestellten Mietnomaden-Fall geschildert. Laut dieser Pressemitteilung hatte einer der beiden Mieter dem vorhergehenden Vermieter erzählt, dass er angeblich Professor an der Fachhochschule in Lemgo sei und dort seinen Doktor machen wolle. Eine Nachfrage bei der Fachhochschule hatte ergeben, dass er dort nicht bekannt sei.

Messie in der Mietwohnung: Was tun?

Der Umgang mit Mietern, die unter dem Messie-Syndrom leiden, ist für Vermieter nicht einfach. Das gilt jedenfalls dann, wenn deren notorische Sammelleidenenschaft so ausgeprägt ist, dass sie Müll sammeln und sich die Wohnung in einem verdreckten Zustand befindet.

Was rechtlich gilt

Als Vermieter brauchen Sie sich hier nicht alles gefallen zu lassen und können gegen ihren Mieter rechtlich vorgehen. Eine ordentliche Kündigung setzt gem. § 573 BGB voraus, dass Sie ein berechtigtes

Interesse an der Beendigung haben, weil der Mieter durch das Anhäufen von Gegenständen bis zur Unbewohnbarkeit des Mietobjekts seine vertraglichen Pflichten verletzt. Je nach Ausmaß wird dadurch die bauliche Substanz der Wohnung gefährdet, was eine vertragswid-

rige Nutzung darstellt. Das Gleiche gilt, wenn durch penetrante Gerüche die Nachbarn belästigt werden und dadurch der Hausfrieden gestört ist. In extremen Fällen kommt sogar der Ausspruch einer fristlosen Kündigung infrage, wenn der Vermieter sich auf einen wichtigen Grund i. S. v. § 543 BGB berufen kann.

Messie-Fälle vor Gericht

Einen recht typischen Fall hatte das AG München zu entscheiden. Dort hatte ein Vermieter aufgrund einer Beschwerde über erhebliche Geruchsbelästigung aus einer Wohnung samt Bildern über den Zustand der Küche den Mieter dazu aufgefordert, sie in einen ordnungsgemäßen Zustand zu bringen. Hierzu setzte er ihm eine Frist von 10 Tagen.

Nach Ablauf dieser Frist führte er eine Besichtigung der Wohnung durch und fand diese in einem erschreckenden Zustand vor:

Der Flur der Wohnung war mit Müll, Papier und Schutt wie Teppichreste etc. knöcheltief bedeckt. In einer Kiste lagen angebrochene Katzenfutterdosen. Die Decke war mit Insektennestern überzogen.

Der Türbereich des Schlafzimmers war mit Papier und Müll auf dem Boden angefüllt. Es befand sich dermaßen viel Unrat auf dem Boden, dass man das Schlafzimmer nicht weiter betreten konnte.

Die Wand unter der Balkontür wies Abplatzungen und Wasserschäden auf. An der Decke hingen große Spinnweben. Der Boden des Wohnzimmers war in Teilen ebenfalls mit Müll bedeckt.

Die Küche war stark vermüllt. Das Spülbecken war voller Schmutzwasser gelaufen und mit schmutzigem Geschirr und sonstigen Gegenständen angefüllt. Aus dem Wasserhahn lief fortwährend ein dünner Wasserstrahl in das Becken. Die Arbeitsplatte war durchfeuchtet und hin-

ter dem Spülbecken eingebrochen. Es waren Schimmelschäden erkennbar.

Im Badezimmer war der Boden feucht und verdreckt. Müll quoll aus dem Flur in das Badezimmer hinein.

Der Balkon war ebenfalls vermüllt. Auf dem Balkon hielten sich zahlreiche Tauben auf.

Der Parkettfußboden der Wohnung war teilweise stark durchnässt und verschmutzt. Zum Teil waren Geldstücke in den Holzfußboden eingetreten.

Außerdem ging von der Wohnung ein starker Geruch aus.

Der Vermieter griff daraufhin durch und sprach dem Messie-Mieter die fristlose bzw. hilfsweise die ordentliche Kündigung aus und verklagte ihn auf Räumung.

Das AG München gab der Klage statt. Das Gericht begründete das damit, dass wegen der Vermüllung, Geruchsbelästigung sowie der entstandenen Substanzschäden ein wichtiger Grund im Sinne des § 543 BGB vorgelegen habe. Zu berücksichtigen sei dabei auch, dass sich wegen des verwahrlosten Zustandes auch Ungeziefer in der Wohnung eingenistet habe. Insbesondere die Wasserschäden, die Schäden an der mitvermieteten Küche und am Parkett sind durch grob vertragswidrigen Gebrauch entstanden. Aufgrund dessen könne dem Vermieter der Ablauf der Kündigungsfrist bis zur Beendigung des Mietverhältnisses nicht zugemutet werden. Wegen der Schwere der Pflichtverletzung spiele es auch keine Rolle, dass es sich um einen langjährigen Mieter handele.



Fundstelle:

AG München, Urteil v. 8.8.2018, 416 C 5897/18

Dass die Nutzung einer Wohnung in Messie-Manier nicht nur für den Vermieter, sondern gerade auch für den Mieter

schwerwiegende Folgen haben kann, zeigt außerdem ein Fall des AG Neustadt (Aisch):

In diesem stapelten sich in der gesamten Wohnung Unrat, Kartons, Taschen, Altpapier sowie Gegenstände diverser Art.

Ein Benutzen der Küche war nicht möglich, da Schränke und Waschmaschine mit diversen Geräten und Sachen belagert waren. Die benutzbaren Geräte wie Mikrowelle und Elektroherdplatte waren stark verschmutzt.

In der gesamten Wohnung stank es unerträglich.

Die Unbenutzbarkeit der Wohnung zog sich auch im Bad fort. Dort war die Badewanne nicht benutzbar und warf die Frage auf, wie die Bewohner beim Waschen vorgehen, zumal eine Dusche nicht vorhanden war. Außer dem Waschbecken befindet sich keine Waschmöglichkeit in der Wohnung. Das Bad hat also einen insgesamt nicht benutzbaren Eindruck hinterlassen und war ebenfalls mit Gegenständen vollgestellt. Soweit der Beklagte angegeben hat, ein Großteil der herumliegenden Sachen solle in einem zweiten Schuppen untergebracht werden, war dies ein Ding der Unmöglichkeit, da die Schuppen bis zum Rand bereits mit diversen Dingen gefüllt waren. Das Beheizen der Wohnung erfolgte durch einen Radiator in der Küche und wesentliche Teile der Wohnung wiesen eine erhebliche Verschmutzung auf.

Das AG Neustadt (Aisch) gab der Räumungsklage des Vermieters unter anderem aufgrund der extremen Verwahrlosung, Vermüllung und des beißenden Gestankes statt. Die fristlose Kündigung sei gerechtfertigt, weil durch diesen Zustand und das mangelnde Heizen durch den Mieter die Mietsache gefährdet wird. Kein Problem sah das Gericht darin, dass an dem Mietobjekt noch kein Schaden eingetreten war. Ausreichend sei, dass dies hinreichend absehbar sei.


Fundstelle:

AG Neustadt (Aisch), Urteil v. 25.8.2016,
1 C 321/15

Das LG Nürnberg-Fürth als Berufungsinstanz hat diese Entscheidung bestätigt.


Fundstelle:

LG Nürnberg-Fürth, Urteil v. 23.2.2017,
7 S 7084/16

In einem dritten Fall vor dem LG Berlin war eine Mietwohnung aufgrund ihrer erheblichen Vermüllung mit Ratten befallen. Dies war aufgrund von Rattenkegeln sowie mehreren angefressenen Türen erkennbar. Darüber hinaus hatte der Mieter den Befall mit Ratten nicht seinem Vermieter angezeigt.

Das Landgericht Berlin entschied, dass der Vermieter aufgrund dessen zum Ausspruch einer fristlosen Kündigung berechtigt war, weil der Mieter erheblich gegen seine vertraglichen Pflichten verstoßen hatte. Eine vorhergehende Abmahnung sahen die Richter nicht als erforderlich an.


Fundstelle:

LG Berlin, Urteil v. 2.3.2017, 67 S 8/27

Zugestellte Wohnung mit Plastiktüten

In einem weiteren Fall zeigte das LG Karlsruhe allerdings, dass nicht jedes Zustellen der Wohnung mit Gegenständen zur fristlosen Kündigung berechtigt.

Darin hatte ein Vermieter seinem Mieter fristlos sowie hilfsweise ordentlich gekündigt, weil dieser alle Räume seiner 1-Zimmer-Wohnung vollständig mit Kleidungsstücken sowie Plastiktüten zugestellt hatte. Dazwischen gab es einige Durchgänge, die lediglich 50 bis 60 cm breit waren.

Die Richter sahen im Zustellen der Wohnung mit Kleidungsstücken bzw. Plastiktüten jedoch keine erhebliche Gefährdung und erklärten die fristlose Kündigung für unwirksam.

Womit der klagende Vermieter jedoch Erfolg hatte, war die ordentliche Kündigung. Grund war, dass das dichte Zustellen einer Wohnung mit engen Durchgängen keine Wohnnutzung im üblichen Sinn darstelle. Die damit verbundene Pflichtverletzung des Mieters sei vor dem Hintergrund erheblich, dass er deshalb abgemahnt worden war


Fundstelle:

LG Karlsruhe, Urteil v. 22.5.2019, 9 S 2/19

Unaufgeräumte Wohnung

Vollkommen aufseiten des Mieters war in einem ähnlichen Fall jedoch das LG Münster, indem es auch die ordentliche Kündigung des Vermieters als unwirksam ansah. Dort hatte der Mieter seine Wohnung mit Textilien, Papier und Erinnerungsstücken zugestellt. Die Unwirksamkeit begründeten die Richter damit, dass allein die Ansammlung von (Alt-)Papier, Textilien und Erinnerungsstücken weder zu einer konkreten Gefährdung der Mietsache noch eine über das tatsächliche Wohnen hinausgehende zweckwidrige Nutzung führe. Jeder Mieter dürfe normalerweise seine Wohnung so einrichten, wie er möchte. Anders sei dies nur, wenn dadurch Rechte des Vermieters oder der Mitmieter beeinträchtigt würden. Eine Beeinträchtigung der Rechte des Vermieters käme etwa dann in Betracht, wenn sich aufgrund dessen Schimmel gebildet oder die Wohnung nicht für Reparaturen zugänglich sei. Dies war aber laut LG Münster nicht ersichtlich. Das Gleiche gelte, wenn andere Mieter durch unangenehme Gerüche belästigt werden, was hier auch nicht der Fall war.


Fundstelle:

LG Münster, Urteil v. 16.9.2020, 01 S 53/20

Verweigerte Besichtigung und Kündigung bei Messie-Verdacht

Bevor wegen eines Messie-Verdachts rechtliche Maßnahmen eingeleitet wer-

den, ist es oftmals ratsam, sich ein eigenes Bild von den örtlichen Gegebenheiten zu machen. Das Problem für Sie als Vermieter wird dabei jedoch oft sein, dass Ihr Mieter seine Räume nicht bereitwillig besichtigen lassen wird, damit Sie anschließend gegen ihn vorgehen können. Wir haben zum Thema „Besichtigungsrecht“ bereits in der letzten Ausgabe Ihres VermieterBriefs ein Urteil des AG Ludwigshafen vorgestellt, das aber auch unter dem Aspekt der Kündigung wegen Messie-Verdachts nicht fehlen darf:

Ein Monteur hatte gegenüber dem Vermieter behauptet, dass es sich bei der Wohnung des Mieters um eine Messie-Wohnung handele. Daraufhin wollte der Vermieter eine Besichtigung durchführen, um den Hinweis des Monteurs zu überprüfen. Der Mieter hingegen zeigte sich jedoch keinesfalls kooperationsbereit und verweigerte dem Vermieter den Zutritt zur Wohnung.

Der Vermieter reagierte hierauf mit einer Abmahnung und sprach eine fristlose Kündigung aus, nachdem die Abmahnung erfolglos blieb.

Das AG Ludwigshafen gab der Räumungsklage des Vermieters statt, weil es in dem verweigernden Verhalten des Mieters bzw. der Versagung des Zutritts einen wichtigen Grund sah. Weil sich der Vermieter kein eigenes Bild von den Zuständen in der Wohnung machen konnte, müsse er damit rechnen, dass die Substanz der Mietwohnung beeinträchtigt wird.


Fundstelle:

AG Ludwigshafen, Urteil v. 29.3.2021, 2i C
228/20

Fazit:

Für eine Kündigung eines Mieters reicht nicht aus, dass diese Wohnung einen unordentlichen Eindruck macht. Auch das bloße Zustellen der Wohnung mit

Gegenständen rechtfertigt nicht immer eine fristlose Kündigung. Anders sieht die Situation aus, wenn sich in der Wohnung der Müll aus organischem Abfall häuft und einen erheblichen Gestank verbreitet.

Was können Sie als Vermieter tun?

Wenn sich Nachbarn über einen üblen Geruch im Treppenhaus beschweren oder Handwerker sich an Sie wenden, sollten Sie der Sache auf den Grund gehen. Am besten ist es, wenn Sie sich einen eigenen Eindruck verschaffen, indem Sie das Treppenhaus aufsuchen. Wenn Ihnen dort ein unangenehmer Geruch auffällt, sollten Sie das persönliche Gespräch mit Ihrem Mieter suchen und schauen, ob Sie eine einvernehmliche Lösung finden, wenn die Ursache der Geruchsbelästigung tatsächlich von Ihrem Mieter stammt. Professionelle Hilfe bei einem Messie-Syndrom leisten bspw. psychologische Beratungsstellen oder das Messie-Hilfe-Telefon unter der Telefonnummer 089/55064890.

Darüber hinaus sollten Sie mit Ihrem Mieter einen Besichtigungstermin vereinbaren, um sich einen persönlichen Eindruck von der Wohnung zu verschaffen. Er ist verpflichtet, sich darauf einzulassen, wenn hinreichende Anhaltspunkte bestehen, dass es sich um eine Messie-Wohnung handelt.

Wenn sich Ihr Verdacht bestätigt, sollten Sie eine Fotodokumentation erstellen und ihn darauf hinweisen, dass er verpflichtet ist, die Wohnung in einem ordnungsgemäßen Zustand zu versetzen,



Arbeitshilfe: Beispiel für eine Abmahnung

Herr/Frau [Name des Mieters] [Anschrift des Mieters]

Mietverhältnis: [Bezeichnung/Adresse der Wohnung]

Abmahnung wegen Vermüllung der Mietwohnung

Sehr geehrte Frau / sehr geehrter Herr [Name],

wie sich bei meinem Besuch am ... (Datum) herausstellte, vermüllen Sie die Ihnen überlassenen Mieträume, indem Sie darin Unrat, Müll und sonstige unbrauchbare und wertlose Gegenstände, Kartons mit abgelaufenen Lebensmitteln sowie offen herumstehende, verdorbene und verschimmelte Lebensmittel lagern. Die einzelnen Räume der Wohnung, insbesondere Schlaf-, Arbeits- und Wohnzimmer können nicht mehr betreten werden, die Toilette und die Küche sind stark verschmutzt und nicht mehr nutzbar. Zudem strahlt die gesamte Wohnung einen starken, unangenehmen Geruch aus.

Sie verstoßen damit erheblich gegen Ihre mietvertraglichen Pflichten zur pfleglichen Behandlung der Mietsache und zur Wahrung des Hausfriedens. Es besteht eine gravierende Gefahr eines Ungezieferbefalls und einer Gesundheitsgefährdung für alle Hausbewohner.

Ich fordere Sie hiermit auf, den gesamten Unrat und Müll sowie alle verdorbenen Lebensmittel und sonstigen unbrauchbaren Gegenstände bis spätestens ... [Frist, z. B. 14 Tage ab Zugang dieses Schreibens: Datum eintragen] vollständig aus der Wohnung zu entfernen und die Mieträume gründlich zu reinigen. Künftig haben Sie die Wohnung pfleglich zu behandeln und für deren Reinigung und Belüftung zu sorgen.

Sollten Sie dieser Aufforderung nicht fristgerecht nachkommen und die Vermüllung fortsetzen, behalte ich mir vor, das Mietverhältnis fristlos und hilfsweise ordentlich zu kündigen.

Mit freundlichen Grüßen [Name des Vermieters] [Unterschrift]

damit es zu keinen Schäden kommt. Dabei können Sie ihn darauf hinweisen, dass es einige Entrümpelungsunternehmen gibt, die sich auf das Ausräumen von Messie-Wohnungen spezialisiert haben. Die Kosten dafür betragen allerdings häufig mehrere tausend Euro. Wenn Ihr Mieter daran interessiert ist, sollte er vor Auftragserteilung ein verbindliches Festpreisangebot einholen, damit er die Kosten einschätzen kann.

Leider müssen Sie trotz angebotener Hilfe jedoch immer damit rechnen, dass Ihr Mieter Sie mit Ihrem Anliegen und ggf. angebotener Unterstützung abweist.

Dann hilft es nur noch, rechtliche Schritte einzuleiten.

Als erster Schritt ist es hierbei empfehlenswert, den Mieter wegen seines Fehlverhaltens abzumahnern. Wichtig ist dabei, das Fehlverhalten des Mieters eindeutig zu bezeichnen und ihm eine angemessene Frist von ca. 14 Tagen zu setzen, um Abhilfe zu schaffen. Ein Beispiel für eine Abmahnung finden Sie oben.

Wenn Sie damit nicht weiterkommen, sprechen Sie ihm eine ordentliche und in krassen Fällen eine fristlose Kündigung aus.

Fragerecht des Vermieters: Fälle aus der gerichtlichen Praxis

Eine wichtige Frage für Vermieter ist, was sie einen Mietinteressenten im Rahmen der sogenannten Mieterselbstauskunft

fragen dürfen, ehe sie mit ihm einen Mietvertrag abschließen. Dabei ist es wichtig, wie weit Vermieter rechtlich ge-

hen dürfen. Hiervon hängt nämlich ab, inwieweit der Mieter diese Fragen wahrheitsgemäß beantworten muss.

Wenn sich nachträglich herausstellt, dass er die Unwahrheit gesagt hat und hierzu nicht berechtigt war, muss Ihr Mieter womöglich mit einschneidenden Konsequenzen rechnen. Sie dürfen dann normalerweise den Mietvertrag wegen arglistiger Täuschung gem. § 123 BGB anfechten bzw., wenn er bereits darin eingezogen ist auch fristlos kündigen und auf Räumung der Wohnung verklagen.

Bei der Frage, ob der Mieter Ihre Fragen nicht wahrheitsgemäß beantworten darf, geht die Rechtsprechung danach, ob Sie ein berechtigtes Interesse an der Beantwortung dieser Frage haben. Dann muss der Mietinteressent bei der Wahrheit bleiben. Anders sieht es aus, wenn die jeweilige Frage für das Mietverhältnis ohne Belang ist. Dann kann der Mieter sich auf sein allgemeines Persönlichkeitsrecht berufen in Form des Rechtes auf informationelle Selbstbestimmung, das vom Bundesverfassungsrecht aus Art. 1 Abs. 1 GG sowie Art. 2 Abs. 1 GG hergeleitet wird.

Fallbeispiele aus der Rechtsprechung

Welche Fragen Vermieter an Mietinteressenten stellen dürfen und welche nicht, war bereits mehrfach Gegenstand von Gerichtsentscheidungen.

Zu dieser Frage hat der BGH in einem Fall Stellung bezogen, in dem es darum ging, inwieweit ein Vermieter dem Mieter wegen Vorlage einer gefälschten Mietschuldenfreiheitsbescheinigung eine fristlose Kündigung aussprechen darf.

Die Richter haben dazu ausgeführt, dass Fragen nach der Person und Anschrift des Vorvermieters, der Dauer des vorangegangenen Mietverhältnisses sowie der Erfüllung der mietvertraglichen Pflichten normalerweise zulässig sind. Das Gleiche gilt für die Frage nach den Einkommens- und Vermögensverhältnissen. Denn durch die Antworten kann sich der Ver-

mieter ein Bild über die Bonität und Zuverlässigkeit des potenziellen Mieters machen. Anders sieht es jedoch mit Fragen aus, die den persönlichen oder intimen Lebensbereich des Mieters betreffen.

Im zugrundeliegenden Fall sah der BGH die Vorlage der gefälschten Vormieterbescheinigung als erhebliche Verletzung vorvertraglicher Pflichten an und erklärte die fristlose Kündigung für gerechtfertigt.



Fundstelle:

BGH, Urteil v. 9.4.2014, VIII ZR 107/13

Sozialhilfeempfänger gibt sich als Bautechniker aus

In einem Fall vor dem AG Bonn hatte ein Mieter in einer „Bewerbungs- und Selbstauskunft“ angegeben, dass er als Bautechniker bei der Stadt Bonn tätig ist und über ein Nettoeinkommen von ca. 3.400 DM verfügt.

Daraufhin schloss der Vermieter mit ihm einen Mietvertrag ab, der monatliche Mietzahlungen von insgesamt 675 DM vorsah.

Nachdem sich nach drei Monaten herausgestellt hatte, dass der Mieter Sozialhilfeempfänger war, erklärte der Vermieter die Anfechtung des Mietvertrags wegen arglistiger Täuschung und erhob Räumungsklage. Dies begründete er unter anderem damit, dass es zu Verzögerungen bei den Mietzahlungen gekommen sei. Der Mieter bestritt dies. Darüber hinaus verneinte er eine Täuschung mit dem Argument, dass er als Sozialhilfeempfänger doch Zahlungen von der Stadt Bonn erhalte.

Das AG Bonn entschied, dass der Mieter die Wohnung räumen muss. Der Vermieter habe den Mietvertrag wirksam angefochten, weil der Mieter ihn arglistig getäuscht habe. Das ergebe sich daraus, dass er unzutreffenderweise angegeben hatte, dass er angeblich über eine Ar-

beitsstelle verfüge. Darüber hinaus habe er auch über sein Einkommen getäuscht. Diese Frage sei zulässig, weil die Höhe des Einkommens maßgeblich sei für die Beurteilung der Bonität des Mieters. Dies gelte unabhängig von der umstrittenen Frage, ob der Mieter die Miete rechtzeitig bezahlt habe.



Fundstelle:

AG Bonn, Urteil v. 23.7.1991, 6 C 271/91

Lüge beim Einkommen

Ebenso sah dies das LG München I in einem ähnlichen Fall, in dem eine Mieterin im Rahmen einer Selbstauskunft das Bruttogehalt als Nettogehalt angegeben hatte. Außerdem gab sie an, dass die Arbeitsgemeinschaft für Psychoanalyse ihr Arbeitgeber sei, obwohl sie eine Ausbildung machte und es sich um ihre Ausbildungsstelle handelte. Vor Gericht verteidigte sie sich damit, dass sie regelmäßig die Miete gezahlt hatte.

Das LG München I entschied, dass der Vermieter trotzdem nach rund 2 Jahren die fristlose Kündigung erklären dürfe. Ihre arglistige Täuschung gem. § 123 BGB sei als wichtiger Grund im Sinne des § 543 BGB anzusehen, weil sie ihren Vermieter durch ihre falschen Angaben über ihre Bonität getäuscht habe.



Fundstelle:

LG München I, Urteil v. 25.3.2009, 14 S 18532/08

Lüge bei Mietschulden

In einem weiteren Fall vor dem LG Itzehoe hatte ein Mieter im Rahmen einer Selbstauskunft wahrheitswidrig angegeben, dass er über keine Mietschulden verfüge. Nachdem der Vermieter die Wahrheit herausfand, focht er den Mietvertrag wegen arglistiger Täuschung an, kündigte fristlos und erhob Räumungsklage.

Das LG Itzehoe entschied, dass der Mieter die Wohnung räumen musste, weil er

bezüglich der Mietschulden gelogen hatte.

**Fundstelle:**

LG Itzehoe, Urteil v. 28.3.2008, 9 S 132/07

Lüge bei Insolvenzverfahren

Das AG Hamburg entschied, dass ein Vermieter einem Mieter wegen arglistiger Täuschung kündigen durfte, weil er im Rahmen einer Selbstauskunft wahrheitswidrig erklärt hatte, dass gegen ihn in den letzten Jahren kein Insolvenzverfahren eröffnet worden sei.

**Fundstelle:**

AG Hamburg, Urteil v. 6.5.2003, 48 C 636/02

In einem Fall vor dem LG Berlin hatte ein Vermieter den Mieter vor Abschluss des Mietvertrags in einem Fragebogen nach "sonstigen privaten oder geschäftlichen überfälligen Verpflichtungen" gefragt, was der Mieter verneint hatte. Als er fünf Jahre nach Abschluss des Mietvertrags wegen Eröffnung des Insolvenzverfahrens dahintergekommen war, dass der Mieter zuvor eine eidesstattliche Versicherung abgegeben hatte, erklärte er die Anfechtung des Mietvertrags wegen arglistiger Täuschung über die Vermögensverhältnisse und erhob Räumungsklage.

Das LG Berlin gab der Klage statt. Eine Anfechtung wegen arglistiger Täuschung sei auch nach Vollzug des Mietverhältnisses möglich.

**Fundstelle:**

Fundstelle: LG Berlin, Urteil v. 27.3.2018, 63 S 163/17

Mieter gibt sich als verheiratet aus

In einem Fall vor dem AG Lüdinghausen hatte ein Mieter auf die Frage des Vermieters unzutreffenderweise angegeben, dass er verheiratet sei. In Wirklichkeit hatte er erst geheiratet, kurz nachdem er den Mietvertrag abgeschlossen hatte. Nachdem der Vermieter dahintergekommen war, kündigte ihm fristlos wegen arglistiger Täuschung und erhob Räumungsklage.

Das AG Lüdinghausen wies die Klage ab. Der Mieter durfte hier lügen, weil die Frage nach den Familienstand gegen das allgemeine Persönlichkeitsrecht des Mieters und gegen das allgemeine Gleichbehandlungsgesetz (AGG) verstößt.

**Fundstelle:**

AG Lüdinghausen, Urteil v. 11.10.2018, 4 C 76/18

Frage nach Vorstrafen

Spannend ist auch die Frage, ob ein potenzieller Mieter auf die Frage nach Vorstrafen lügen darf.

Zumindest in der Literatur wird dies für unzulässig gehalten (*Fervers* in Schmidt-Futterer Mietrecht, 16. Aufl. 2024 vor § 535 BGB Rd. 82). Dort wird insbesondere damit argumentiert, dass Straftätern eine Resozialisierung ermöglicht werden muss.

Das AG Hamburg stellte fest, dass die Frage nach Ermittlungsverfahren unzulässig ist, weil sie nicht aussagekräftig sei. Denn jeder Bürger könne ungerechtfertigt einem Ermittlungsverfahren ausgesetzt sein.

**Fundstelle:**

Fundstelle: AG Hamburg, Urteil v. 7.5.1992, 49 C 88/92

Allzu persönliche Fragen sind tabu

Der Vermieter darf nicht nach persönlichen Dingen wie einer Schwangerschaft, der Nationalität, einer Mitgliedschaft im Mieterverein oder in einer Gewerkschaft fragen.

IMPRESSUM**Der VermieterBrief**

Copyright © 2026

Haufe-Lexware GmbH & Co. KG

Autor:
Rechtsassessor Harald Büring
Redaktion: Rechtsassessor
Lars Haller (V.i.S.d.P.)
Petra Krauß (Assistenz)

Haufe-Lexware GmbH & Co. KG
Ein Unternehmen der Haufe Group SE
Munzinger Str. 9
79111 Freiburg

Telefon: 0761 / 8 98-0

E-Mail:
info@haufe-lexware.com

Internet:
www.haufe.de/immobilien

Geschäftsführung:
Dr. Carsten Block, Iris Bode,
Frank Enders, Matthias Schätzle,
Carsten Schröder, Christian Steiger

Beiratsvorsitzende:
Andrea Haufe

Ust-IdNr. DE 812398835

Anschrift der Redaktion:
Munzinger Straße 9
79111 Freiburg

Telefon: 0761 / 8 98-0

Satz:
Fronz Daten Service, 47608 Geldern

Druck:
rewi druckhaus, 57537 Wissen

