



05|26

Der VermieterBrief

Zuverlässig • Vertraulich • Aktuell

Freiburg, im April 2026

Gewerbliche Nutzung, Mieternachfolge und Formzwang: Aktuelle Rechtsfragen im Mietverhältnis



Liebe Vermieterin,
lieber Vermieter,

spätestens seit der Corona-Pandemie ist die berufliche Nutzung der Mietwohnung weit verbreitet. Teilweise geht das sogar so weit, dass sich die Mietwohnung

als Geschäftssitz in einem Unternehmensimpressum findet. Wann die Grenze zur vertragswidrigen Nutzung überschritten ist, zeigen wir in dieser Ausgabe.

Im Rahmen verschiedener Modelle des Zusammenlebens nehmen Mieter oftmals Familienangehörige oder nichteheliche Lebenspartner in die Mietwohnung auf. In einem spannenden Fall vor dem LG Berlin II hatte eine Mieterin die Wohnung sogar komplett ohne Erlaubnis des Vermieters ihrem Freund überlassen. Wie das Gericht entschied und was Sie bei der Überlassung von Wohnraum beachten müssen, erfahren Sie ab S. 3.

Ein weiteres Thema ist, welche Rechtsfolgen es hat, wenn Ihr Mieter stirbt. Dieses wirft besonders dann Fragen auf, wenn er mit weiteren Personen einen Haushalt geführt hat, die nicht Teil des Mietvertrags sind.

Gerade im digitalen Zeitalter stellt sich die Frage, ob Kündigungen immer noch eigenhändig unterschrieben werden müssen. Hierum geht es in einer aktuellen Entscheidung des BGH, die wir Ihnen ab S. 5 vorstellen.

Wenn Sie wegen Durchführung einer energetischen Sanierung die Miete erhöhen, verweigern Ihre Mieter evtl. die Zustimmung mit dem Argument, dass sie dadurch angeblich keine Energie eingespart haben. Doch nach einer aktuellen BGH-Entscheidung ist fraglich, inwieweit sich Mieter hierauf überhaupt stützen können.

Schließlich gehen wir der Frage nach, ob der Vermieter vor Abschluss des Mietvertrags auf einen beabsichtigten Verkauf der Mietwohnung hinweisen muss.

Viel Vergnügen beim Lesen dieser Ausgabe!
Ihr

Harald Buring

Die Mietwohnung als Geschäftssitz: Inwieweit dürfen Mieter berufliche Tätigkeiten in der Mietwohnung ausüben?

Immer häufiger üben Mieter eine berufliche Tätigkeit in ihren eigenen vier Wänden aus, obwohl sie diese zur privaten und nicht zur gewerblichen Nutzung gemietet haben. Hiervon erfahren Sie als Vermieter etwa, wenn am Klingelknopf ein Firmenname angegeben steht. Das Gleiche gilt, wenn Ihnen bei einer Recherche im Internet auffällt, dass die Anschrift des Unternehmens mit der privaten Adresse Ihres Mieters übereinstimmt oder sich ein Nachbar durch die berufliche Tätigkeit gestört fühlt und sich bei Ihnen beschwert.

Hier stellt sich die Frage, inwieweit Sie als Vermieter gegen die berufliche Nutzung der Mietwohnung vorgehen können.

Was rechtlich gilt

Aus rechtlicher Sicht ist maßgeblich, ob es sich bei dieser beruflichen Tätigkeit

noch um eine zulässige vertragsgemäße Nutzung der Mietwohnung handelt oder ob diese als vertragswidrig anzusehen ist. Bei einer vertragswidrigen Nutzung können Sie von Ihrem Mieter verlangen, dass er dies unterlässt und ihn ggf. sogar kündigen. Keine rechtliche Handhabe haben Sie hingegen, wenn die berufliche Betätigung vom vertragsgemäßen Gebrauch der Mietwohnung gedeckt ist.

Diese Einstufung hängt davon ab, inwieweit die Tätigkeit nach außen in Erscheinung tritt. Tritt sie nicht in Erscheinung, ist von einer vertragsgemäßen Nutzung der Wohnung auszugehen. Anders sieht die Situation jedoch aus, wenn dies zu bejahen ist. Hier ist normalerweise von einer vertragswidrigen Nutzung auszugehen, es sei denn der Mieter hat zuvor eine Genehmigung von Ihnen als Vermieter eingeholt. Für eine Außenwirkung spricht nach der Rechtsprechung des BGH, wenn Ihr

Aktuell in dieser Ausgabe

- 1 | Die Mietwohnung als Geschäftssitz:**
Inwieweit dürfen Mieter berufliche Tätigkeiten in der Mietwohnung ausüben?
- 3 | Gebrauchsüberlassung einer Mietwohnung an Dritte:**
Wann ist das zulässig?
- 4 | Tod des Mieters:**
Fortsetzung des Mietverhältnisses mit dem Bewohner?
- 5 | Formerfordernis:**
Kündigung des Mieters per E-Mail?

- 6 | BGH Aktuell:**
Mieterhöhung wegen energetischer Modernisierung – Muss Energie eingespart werden?
- 7 | Eigenbedarfskündigung:**
Muss Vermieter vor Abschluss des Mietvertrags auf möglichen Verkauf hinweisen?
- ! | Redaktionsschluss:**
30.04.2026

Mieter in der Wohnung Mitarbeiter beschäftigt oder Kundenbesuche erfolgen.

**Fundstelle:**

BGH, Urteil v. 14.7.2009, VIII ZR 165/08; BGH, Urteil v. 10.4.2013, VIII ZR 213/12

Hieraus ergibt sich, dass etwa eine Tätigkeit im Homeoffice oder als Schriftsteller keiner Genehmigung bedarf, weil dadurch keine anderen Mieter gestört werden. Das Gleiche gilt, wenn der Firmeninhaber dort nur sein Büro hat, und darin lediglich administrative Tätigkeiten vornimmt ohne Kundenbesuche bzw. eigene Mitarbeiter. Gleiches würde gelten, wenn ein Versicherungsvertreter dort seine Kundenbesuche plant. Anders sieht es jedoch aus, wenn ein Mieter in seiner Wohnung als Musiklehrer Unterricht erteilt oder zwecks einer Tischlertätigkeit eine Werkstatt betreibt.

In mehreren aktuellen Entscheidungen haben sich Gerichte mit der spannenden Frage beschäftigt, inwieweit sich eine Außenwirkung bereits daraus ergibt, dass der Mieter im Impressum seines Unternehmens im Internet seine Wohnanschrift angegeben hat.

In einem Fall vor dem AG München war ein Vermieter dahintergekommen, dass ein Mieter unter seiner Wohnanschrift einen Onlineshop für Kiteboards und Kitefoils betrieb. Darauf kam der Vermieter aufgrund seiner Angaben im Impressum, woraufhin er verlangte, dass der Mieter dies unterlässt. Weil der Mieter dem nicht nachkam, sprach er die Kündigung wegen vertragswidriger Nutzung aus. Er warf seinem Mieter vor, dass er in der Wohnung einen Laden eingerichtet habe, in denen er Kunden über Kiteboards und Kitefoils beraten und diese verkaufen würde. Zumindest erfolge die Anlieferung, die Lagerung wie auch das Fertigmachen zum Versand der verkauften Waren über die Wohnung des Mieters.

Hierzu entschied das AG München, dass die Kündigung mangels hinreichenden

Grundes unwirksam war. Das Gericht begründete das damit, dass der Mieter seine Wohnung nicht vertragswidrig genutzt habe. Eine vertragswidrige Nutzung ergebe sich nicht bereits daraus, dass der Mieter im Impressum seines Onlineshops seine Privatadresse als Geschäftsadresse angegeben bzw. unter seiner Privatadresse einen Onlineshop betrieben habe. Anders sei dies nur dann, wenn dieser nach Außen in Erscheinung getreten wäre, etwa durch Kundenverkehr oder Lagerung von Waren, was der Vermieter aber hätte darlegen und beweisen müssen. Das ist hier laut AG München zu verneinen, weil der Vermieter keine konkreten Angaben dazu gemacht habe, wann der Mieter dort Waren gelagert bzw. zum Versand fertig gemacht haben soll.

**Fundstelle:**

AG München, Urteil v. 18.9.2025, 419 C 23314/24

Ebenso entschied das AG Hamburg in einem ähnlichen Fall, in dem ein Stadtführer auf seiner Webseite seine Wohnanschrift angegeben hatte. Zugleich wies er darauf hin, dass er selbstständiger Reiseführer ist und eine Onlinepräsenz betreibt. Das Gericht führte hierzu aus, dass sowohl Freiberuflern als auch Gewerbetreibenden ohne außerhäusliches Büro nichts anders übrig bleibt, als ihre Wohnanschrift im Impressum anzugeben. Im Übrigen ergebe sich eine Außenwirkung nicht bereits aus der Anbringung eines Briefkastens mit dem Firmennamen.

**Fundstelle:**

AG Hamburg, Urteil v. 19.12.2025, 49 C 213/25

Als Vermieter sollten Sie daher nicht vorschnell davon ausgehen, dass ein Mieter seine Wohnung auf vertragswidrige Weise nutzt, nur weil er seine Wohnanschrift im Impressum seines Onlineshops angibt.

Das ergibt sich auch daraus, dass sowohl freiberuflich als auch gewerblich Tätige

mit beruflicher Webseite normalerweise dazu verpflichtet sind, ein Impressum anzulegen. In diesem müssen sie neben ihrem Namen auch eine Anschrift angeben (vgl. § 5 Abs. 1 des Digitale-Dienste-Gesetzes (DDG)). Die Angabe eines Postfaches reicht nicht aus. Vielmehr muss es sich um eine ladungsfähige Adresse handeln.

Bei einem Verstoß gegen diese sogenannte Impressumspflicht müsste Ihr Mieter mit einer kostspieligen Abmahnung rechnen, die etwa durch Konkurrenten angestoßen werden kann. Darüber hinaus kann die Bundesnetzagentur gegen ihn ein Bußgeld von bis zu 300.000 EUR verhängen (vgl. § 33 Abs. 2 Nr. 1 DDG sowie § 33 Abs. 5 Nr. 1 DDG).

Dies wird für Ihren Mieter dann zum Problem, wenn er über keine Geschäftsanschrift außerhalb seiner Wohnung verfügt. Wenn Ihr Mieter hier seine private Wohnanschrift im Impressum angibt, so verfügt er über ein ordnungsgemäßes Impressum und braucht keinen Ärger zu befürchten.

Diese Verpflichtung besteht deshalb, damit Kunden die Möglichkeit haben, ihre Ansprüche geltend zu machen und notfalls den Betreiber zu verklagen. Dies ist nur dann möglich, wenn ihnen die ladungsfähige Anschrift bekannt ist.

**Mein Tipp**

Als Vermieter sollten Sie prüfen, ob konkrete Anzeichen dafür sprechen, dass Ihr Mieter in seiner Mietwohnung störende Aktivitäten ausübt, die nichts mit der privaten Nutzung seiner Mietwohnung zu tun haben. Das kommt beispielsweise dann infrage, wenn sich Nachbarn über laufende Kundenbesuche oder die Lagerung von Waren beschweren. Das gilt besonders dann, wenn diese außerhalb der angemieteten Räume im Gemeinschaftsbereich –

wie den Kellerfluren oder im Treppenhause – abgestellt werden.

Haben Sie Zweifel daran, dass sich die Wohnungsnutzung Ihres Mieters im Rahmen des Mietvertrags bewegt, lesen Sie sich auf der Webseite des

Onlineshops durch, was Ihr Mieter für Leistungen/Dienste anbietet. Dabei achten Sie darauf, wo er diese anbietet. Sofern er etwa laut Impressum als Versicherungsmakler mit Geschäftssitz an der Wohnadresse tätig ist, Beratungen aber beim Kunden vor Ort

stattfinden, spricht dies für eine vertragsgemäße Nutzung der Mietwohnung. Ansonsten bietet es sich an, dass sie sich vor Ort ein eigenes Bild machen. Wenn sich das auf diese Weise nicht klären lässt, sprechen Sie Ihren Mieter darauf an.

Gebrauchsüberlassung einer Mietwohnung an Dritte: Wann ist das zulässig?

Als Vermieter werden sie möglicherweise im Laufe des Mietverhältnisses mit der Situation konfrontiert, dass Ihr Mieter eine weitere Person in die Wohnung mit aufnehmen möchte. Hierbei handelt es sich etwa um seinen Ehegatten, seinen Lebensgefährten, enge Verwandte oder Freunde/Bekannte. Zuweilen stellt er Sie auch vor vollendete Tatsachen.

Was rechtlich gilt

Aus rechtlicher Sicht ist zu beachten, dass Ihr Mieter hierzu nicht ohne Weiteres befugt ist. Vielmehr muss er grundsätzlich zuvor Ihre Zustimmung einholen. Das ergibt sich aus § 540 Abs. 1 Satz 1 BGB, wonach der Mieter nicht berechtigt ist, die Mietwohnung ohne Erlaubnis des Vermieters einem Dritten zu überlassen.

Als „Dritte“ sind zunächst einmal alle Personen anzusehen, mit denen der Vermieter keinen Mietvertrag abgeschlossen hat. Das gilt allerdings nicht ausnahmslos. Nach der Rechtsprechung des BGH fällt der Ehegatte hierunter nicht.

**Fundstelle:**

BGH, Urteil v. 12.6.2013, XII ZR 143/11

Das Gleiche gilt für den eingetragenen Lebenspartner und für enge Angehörige, wie Kinder. Anders sieht es bei unverheirateten Paaren aus. Der nichteheliche Lebensgefährte ist nach der höchstrichterlichen Rechtsprechung ein Dritter, sodass

der Mieter hier verpflichtet ist, Ihre Zustimmung als Vermieter einzuholen.

**Fundstelle:**

BGH, Urteil v. 5.11.2003, VIII ZR 371/02

Zu beachten ist aber auch, dass Ihr Mieter unter bestimmten Voraussetzungen einen Anspruch darauf an, dass Sie ihm die Erlaubnis zur Gebrauchsüberlassung erteilen. Das ergibt sich aus § 553 Abs. 1 Satz 1 BGB, wonach Ihr Mieter die Erlaubnis, einen Teil des Wohnraums einem Dritten zum Gebrauch zu überlassen, verlangen kann, wenn er sich auf ein berechtigtes Interesse berufen kann. Von einem solchen Interesse geht die Rechtsprechung etwa aus, wenn es um das Zusammenleben im Rahmen einer nichtehelichen Lebensgemeinschaft geht.

Aufgrund dessen gehen Sie als Vermieter das Risiko ein, dass Gerichte eine Kündigung trotz Pflichtverletzung Ihres Mieters unter dem Gesichtspunkt des Rechtsmissbrauchs gem. § 242 BGB als unwirksam ansehen.

**Fundstelle:**

BGH, Urteil v. 2.2.2011, VIII ZR 74/10

Als Vermieter dürfen Sie Ihrem Mieter die Erlaubnis trotz eines berechtigten Interesses nach § 553 Abs. 1 Satz 2 BGB allerdings verweigern, wenn in der Person des Dritten ein wichtiger Grund vorliegt, der Wohnraum übermäßig belegt

würde oder dem Vermieter die Überlassung aus sonstigen Gründen nicht zugemutet werden kann. Dabei dürfen also keine wichtigen Belange des Vermieters berührt werden. Hierzu gehören etwa die Überbeanspruchung der Mietsache, die sichere Beeinträchtigung der übrigen Mieter oder des Vermieters durch den Beruf (z.B. Musiker), Gewerbe (Wettbewerb mit anderen Mietern oder in unmittelbarer Nähe wohnenden Vermietern) sowie eine Verfeindung zwischen dem Vermieter und dem Dritten. Es reicht hingegen nicht aus, dass die Person Sozialhilfe oder Wohngeld bezieht (vgl. Schur in: Herberger/Martinek/Rüßmann/Weth/Würdinger, jurisPK-BGB, 11. Aufl., § 553 BGB Rd. 18 (Stand: 1.3.2026)).

Fraglich ist jedoch, wie die rechtliche Situation aussieht, wenn der Mieter nicht nur etwa einen nahen Angehörigen aufnimmt, sondern ihm stattdessen die gesamte Wohnung überlässt. Die Frage stellt sich, weil ein Anspruch auf Überlassung nach § 553 BGB nur dann in Betracht kommt, wenn er ihm einen Teil des Wohnraums überlässt.

In einem Fall, den das LG Berlin II zu entscheiden hatte, lebte eine Mieterin mit ihrem Freund in einer Mietwohnung zusammen, was auch dem Vermieter bekannt war. Nachdem er davon erfahren hatte, dass seine Mieterin inzwischen ausgezogen und zusammen mit ihrer 12-jährigen Tochter in eine andere Woh-

nung nach Kyritz gezogen war, schickte er ihr eine Abmahnung wegen vertragswidrigen Verhaltens und sprach die ordentliche Kündigung aus.

Vor Gericht berief seine Mieterin sich darauf, dass sie sich trotzdem häufig in der angemieteten Wohnung bei ihrem Freund aufhalte, mit dem sie nach wie vor eine Beziehung führe. In ihre neue Wohnung sei sie aus familiären und gesundheitlichen Gründen gezogen. Nicht auszuschließen sei, dass sie irgendwann in der Zukunft wieder ihren Wohnsitz in Kyritz aufgibt, nämlich sobald ihre familiären Probleme gelöst sind.

Das LG Berlin II entschied, dass der Vermieter einen Anspruch auf Räumung der Wohnung hat, weil die Kündigung rechtmäßig gewesen sei. Das begründeten die Richter damit, dass die Mieterin die Woh-

nung nicht mehr selbst bewohnte, was sich daraus ergebe, dass sich die Mieterin nur noch zwei bis drei Mal im Monat in ihrer Wohnung aufgehalten hatte. Inwieweit sie dorthin zurückkehrte, war viel zu vage abzusehen.

Ein Anspruch auf Erteilung einer Erlaubnis bezüglich der Aufnahme eines Dritten kommt jedoch nur dann in Betracht, solange die Mieterin die Wohnung in eigener Person weiterhin selbst nutzt.

**Fundstelle:**

LG Berlin II, Urteil v. 31.7.2025, 65 S 24/25

**Mein Tipp**

Als Vermieter sollten Sie stutzig werden, wenn Sie den Mieter ständig

nicht zu Hause erreichen und sich stattdessen dort eine Ihnen unbekannte Person aufhält.

In dieser Situation überprüfen Sie durch Nachfrage bei der örtlichen Meldebehörde, ob Ihr Mieter sich abgemeldet und einen neuen Wohnsitz angemeldet hat.

Wenn das der Fall ist oder Ihnen sonst etwas merkwürdig erscheint, setzen Sie sich mit Ihrem Mieter in Verbindung. Erkundigen Sie sich bei ihm, um wen es sich bei der in der Wohnung angetroffenen Person handelt und wann Ihr Mieter in der bisherigen Wohnung anzutreffen ist. Mit vagen Auskünften sollten Sie sich nicht zufrieden geben und ggf. rechtliche Schritte einleiten.

Tod des Mieters:

Fortsetzung des Mietverhältnisses mit dem Bewohner?

Wenn Ihr Mieter stirbt, stellen sich für Sie als Vermieter eine Reihe rechtlicher Fragen.

Durch den Tod Ihres Mieters wird das Mietverhältnis nicht automatisch beendet. Hat der Mieter die Wohnung alleine genutzt, wird das Mietverhältnis vielmehr mit den Erben fortgesetzt.

Soweit in Ihrer vermieteten Wohnung außer dem verstorbenen Mieter noch eine weitere Person wohnt, so richtet sich unabhängig von der Erbfolge die Fortsetzung des Mietverhältnisses danach, inwieweit dieser Bewohner nach § 563 BGB automatisch in das Mietverhältnis eintritt. Hierbei handelt es sich um eine Sondererbfolge, durch welche die Bewohner vor dem Verlust ihrer Wohnung bewahrt werden sollen. Das bedeutet: Ein hiervon abweichender Erbe tritt nicht in das Mietverhältnis ein.

Zu den Personen, die mit dem Tod des Mieters nach § 563 BGB in das Mietverhältnis eintreten, gehören nach § 563 Abs. 1 BGB zunächst der Ehegatte oder Lebenspartner, die mit ihm einen gemeinsamen Haushalt geführt haben.

Das Gleiche gilt nach § 563 Abs. 2 BGB für die Kinder, andere Familienangehörige oder jede andere Person, die mit Ihrem Mieter einen auf Dauer angelegten Haushalt geführt haben.

Hierzu gehört typischerweise der nicht-eheliche Lebensgefährte. Das gilt allerdings nur, wenn nicht der Ehegatte oder Lebenspartner des verstorbenen Mieters in das Mietverhältnis eingetreten sind.

Der Eintritt in das Mietverhältnis erfolgt normalerweise automatisch. Das gilt allerdings nicht immer.

Eintretende wollen Mietverhältnis nicht fortsetzen

Der Eintritt gilt als nicht erfolgt, wenn die eingetretenen Personen innerhalb eines Monats nach Kenntnis des Todes Ihres Mieters erklären, dass sie das Mietverhältnis nicht fortsetzen wollen.

Sonderkündigungsrecht des Vermieters

Darüber hinaus dürfen Sie als Vermieter gem. § 563 Abs. 4 BGB das Mietverhältnis mit dem Eingetretenen innerhalb eines Monats fristlos kündigen, wenn Sie sich ihm gegenüber auf einen wichtigen Grund berufen können. Hierzu gehört etwa neben mangelnder finanzieller Leistungsfähigkeit und vertragswidrigen Verhaltens unter Umständen auch, wenn der in den Mietvertrag Eingetretene Sie nicht über den Tod Ihres Mieters informiert hat.

Bewohner darf nicht den Tod des Mieters verheimlichen

Hierum ging es in einem aktuellen Fall, in dem ein unverheiratetes Paar in einer Mietwohnung zusammengelebt hatte. Der Mietvertrag war nur mit dem Mann abgeschlossen. Nachdem der Vermieter dahintergekommen war, dass sein Vertragspartner bereits vor vier Jahren gestorben war, kündigte er das „evtl. bestehende Mietverhältnis“ fristlos. Hiermit war die Frau nicht einverstanden. Sie berief sich darauf, dass die Miete weiterhin pünktlich bezahlt worden sei und sie an Krebs erkrankt sei. Von daher können sie sich keine neue Wohnung suchen.

Das Kammergericht Berlin entschied, dass die fristlose Kündigung wegen Vorliegens eines wichtigen Grundes wirksam ist und sie daher ausziehen muss. Der wichtige Grund ergebe sich daraus, dass die Bewohnerin dem Vermieter den Tod seines Mieters über Jahre verheimlicht hatte. Anstatt den Vermieter frühzeitig darüber in Kenntnis zu setzen habe sie ihm bewusst vorgespiegelt, dass dieser noch lebt. Hierzu hatte sie einige Nachrichten im Namen des Mieters verfasst. Aufgrund dieses unredlichen Verhaltens könne dem Vermieter nicht zugemutet werden, das Mietverhältnis mit ihr fortzusetzen.



Fundstelle:

KG Berlin, Beschluss v. 20.10.2025, 12 U 52/25



Mein Tipp

Wenn Sie als Vermieter vom Tod Ihres Mieters erfahren, sollten Sie überprüfen, ob in der Wohnung Personen leben, die das Mietverhältnis fortsetzen möchten. Häufig handelt es sich dabei um den Ehegatten, Kinder, andere Verwandte oder den nichtehelichen Lebensgefährten. Möchten Sie klare Verhältnisse schaffen, fordern Sie diese Bewohner proaktiv auf, dass sie Ihnen innerhalb eines Monats mitteilen, ob sie das Mietverhältnis fortsetzen wollen. Erklären diese innerhalb dieser Frist, dass sie das nicht wollen, gilt der Eintritt gem. § 563 Abs. 3 BGB als nicht erfolgt. Sofern sie das Mietverhältnis fortsetzen wollen, überprüfen Sie, ob hiergegen ein wichtiger Grund spricht.

Um zu überprüfen, ob der eintretende Mieter zahlungsfähig ist, können Sie von ihm verlangen, dass er Ihnen einen Einkommensnachweis der letzten drei Monate und eine Schufa-Auskunft vorlegt.

Bei einem Selbstständigen empfiehlt es sich, sich die Einkommenssteuerbescheide der letzten zwei bis drei Jahre vorlegen zu lassen. Des Weiteren haben Sie die Möglichkeit, vor Vertragsschluss beim Mieter eine Mieterselbstauskunft einzuholen und darin unter anderem nach dem Einkommen und möglichen Schulden zu fragen.

Falls Ihnen die Angaben merkwürdig erscheinen, recherchieren Sie unter <https://www.insolvenzbekanntmachungen.de>, ob es gegen ihn bereits Insolvenzverfahren gab.

Darüber hinaus sollten Sie nachprüfen, ob der Mieter bereits seit längerer Zeit verstorben ist, bevor der Bewohner Ihnen das mitgeteilt hat. Hierzu verlangen Sie am besten eine Kopie der Todesbescheinigung. Wenn Sie auf diese Weise feststellen, dass der Mieter bereits seit einigen Monaten oder Jahren tot ist, fordern Sie den verbliebenen Mieter zu einer Erklärung auf und setzen ihm dafür eine Frist, z. B. von drei Wochen. Hat der Bewohner der Wohnung Ihnen wahrheitswidrig vorgespielt, dass der Mieter noch lebt, kommt eine fristlose Kündigung in Betracht.

Formerfordernis: Kündigung des Mieters per E-Mail?

Formerfordernisse im Mietrecht stellen Vermieter oft vor Herausforderungen. Eine Frage, die sich dabei stellt, ist, ob eine Kündigung immer noch eigenhändig unterschrieben werden muss oder ob eine Kündigung per E-Mail oder Whatsapp ausreichend ist. Gerade im geschäftlichen Bereich wird häufig per E-Mail korrespondiert und sogar der Abschluss von Verträgen findet oftmals papierlos statt. Da Verträge i. d. R. formfrei geschlossen werden können, ist das möglich.

Anders ist die rechtliche Situation jedoch dann, wenn es um eine Kündigung des Mietvertrags über eine Wohnung geht. Hier schreibt der Gesetzgeber in § 568 BGB sowohl dem Mieter als auch Ihnen als Vermieter bei einer Kündigung die Einhaltung der Schriftform vor. Wenn der Gesetzgeber die Schriftform vorsieht, so ergibt sich aus § 126 Abs. 1 BGB, dass diese Form nur durch eine eigenhändige Unterschrift eingehalten werden kann.

Wenn es sich hingegen um die Kündigung eines gewerblichen Mietvertrags handelt, sieht der Gesetzgeber hier keine Schriftform vor. Die Vorschrift des § 568 Abs. 1 BGB findet nur auf Wohnraummietverträge Anwendung. Aus diesem Grund enthalten manche gewerblichen Mietverträge eine Bestimmung, wonach bei einer Kündigung die Schriftform einzuhalten ist.

Hier ist zu beachten, dass gem. § 127 Abs. 2 BGB bei der vereinbarten Schrift-

form normalerweise die telekommunikative Übermittlung ausreicht, worunter auch die Übermittlung per E-Mail fällt.

Anders ist das jedoch, wenn die Auslegung der Vereinbarung ergibt, dass die Parteien beim Abschluss des Vertrages etwas anderes gewollt haben.

In einem aktuellen Fall berief sich hierauf ein Vermieter, in dem ein gewerblicher Mieter einen Mietvertrag über eine Hallenfläche per E-Mail gekündigt hatte, obwohl eine Abrede die Einhaltung der Schriftform vorsah.

Das OLG Düsseldorf sah jedoch die Kündigung des Mietvertrags als wirksam an, weil nach Auffassung des Gerichts durch die Kündigung per E-Mail die vereinbarte Schriftform eingehalten war. Das begründeten die Richter damit, dass die Parteien wesentliche Absprachen auch hinsichtlich der Verlängerung des Vertrags per E-Mail getroffen haben. Dies lege gerade nicht den Schluss nahe, dass die Parteien etwas anderes in Gestalt einer eigenhändigen Unterschrift bei der Kündigung gewollt haben. Hierfür seien auch keine anderen konkreten Anhaltspunkte ersichtlich.

**Fundstelle:**

OLG Düsseldorf, Urteil v. 18.12.2025, 10 U 65/24

**Mein Tipp**

Wenn Sie als gewerblicher Vermieter an einer strengeren Formvorschrift in Gestalt einer eigenhändigen Unterschrift interessiert sind, muss sich das ausdrücklich aus der Klausel im Mietvertrag ergeben. Das gilt sowohl für eine Kündigung durch den Mieter als auch für die Kündigung durch den Vermieter.

BGH Aktuell:

Mieterhöhung wegen energetischer Modernisierung – Muss Energie eingespart werden?

Bei einer energetischen Modernisierung geht es neben dem Schutz des Klimas darum, dass der Energieverbrauch und die hohen Energiekosten Ihrer Mieter gesenkt werden. Da die damit verbundenen Sanierungsmaßnahmen wie die Dämmung der Fassade, der Austausch von Fenstern und eine neue Heizungsanlage kostspielig sind, dürfen Sie als Vermieter gem. § 559 Abs. 1 Satz 1 BGB die jährliche Miete um 8 % der für die Wohnung aufgewendeten Kosten erhöhen, wenn Sie eine Modernisierungsmaßnahme im Sinne des § 555b Nr. 1, 3, 4, 5 oder 6 BGB durchgeführt haben. Dies setzt bei einer energetischen Sanierung i. S. v. § 555b Nr. 1 BGB voraus, dass durch bauliche Veränderungen in Bezug auf die Mietsache Endenergie nachhaltig eingespart wird.

Inwieweit Sie als Vermieter im Zweifelsfall darlegen und beweisen müssen, dass diese Maßnahmen tatsächlich zu einer Energieeinsparung geführt haben, hat der BGH in einem aktuellen Fall geklärt.

In diesem hatte ein Vermieter nach ordnungsgemäßer Ankündigung in einem Mehrfamilienhaus die bis dahin vorhan-

denen Einzelöfen in den Wohnungen durch eine Gaszentralheizung ersetzt. Nach Abschluss dieser energetischen Sanierung erhöhte er die Miete von 487,33 EUR auf 546,33 EUR. Doch der Mieter war mit der damit verbundenen Mieterhöhung von 59 EUR im Monat nicht einverstanden und verlangte nach Beendigung des Mietverhältnisses den erhöhten Anteil von insgesamt 1.180 EUR zurück.

Das AG Bremen gab der Klage des Mieters statt. Das LG Bremen wies die vom Vermieter eingelegte Berufung zurück. Die Richter monierten, dass der Sachverständige nicht ermittelt hatte, ob der Austausch der Heizung wirklich zu einer nachhaltigen Energieeinsparung geführt habe. Hierzu hätte er in den Jahren vor dem Einbau der Heizung die tatsächlichen Verbrauchswerte ermitteln müssen. Um trotz Energieschwankungen einen aussagefähigen Vergleich zu stellen, reiche es aus, wenn der durchschnittliche Verbrauch des Mieters der vier bis fünf Jahre vor der Maßnahme mit demjenigen aus den vier bis fünf Jahren nach der Maßnahme verglichen wird.

**Fundstelle:**

LG Bremen, Urteil v. 09.11.2023, 2 S 122/21

Der BGH sah dies jedoch anders und hob die Entscheidung auf. Die Richter begründeten das damit, dass von einer Energieeinsparung durch die baulichen Veränderungen bereits dann auszugehen ist, wenn sich dies aus einer Prognose zum Zeitpunkt des Mieterhöhungsbegehrens ergibt. Hiernach muss mit einer messbaren und dauerhaften Einsparung zu rechnen gewesen sein. Demgegenüber komme es zur Beurteilung nicht lediglich auf den tatsächlichen Verbrauch an. Das ergebe sich daraus, dass diese Beurteilung für den Vermieter unfair wäre. Dieser habe keinen Einfluss darauf, ob durch eine ungünstige Witterung und das Verhalten des Mieters keine Energie eingespart wird. Der Vermieter könne dann nicht vor Durchführung einer energetischen Sanierung einschätzen, inwieweit er die damit verbundenen Kosten auf die Mieter umlegen kann.

Der BGH wies die Sache an die Vorinstanz zurück, damit diese als Tatsacheninstanz die notwendigen Feststellungen nachholen kann.

**Fundstelle:**

BGH, Urteil v. 26.3.2025, VIII ZR 283/23

Konsequenzen dieser BGH-Entscheidung

Durch diese Grundsatzentscheidung hat der BGH die Position der Vermieter gegenüber Mietern gestärkt, die sich gegen eine Mieterhöhung wegen einer energetischen Sanierung wenden. Denn es lässt sich nicht absehen, inwieweit die Durchführung wirklich dazu führt, dass der Mieter Kosten einspart.

Allerdings sollten Sie darauf achten, dass die Sanierungsmaßnahmen durch ein qualifiziertes Fachunternehmen sorgfältig geplant und ordnungsgemäß durchgeführt werden.

**Mein Tipp**

Im Vorfeld ist es ratsam, dass Sie zunächst eine Energieberatung bei den Stadtwerken, dem Stromversorger

oder bei der örtlichen Verbraucherzentrale in Anspruch nehmen.

Im Anschluss daran können Sie sich zwecks einer umfangreichen Beratung hinsichtlich der einzelnen Maßnahmen und der Einschätzung der Kosten im Rahmen einer energetischen Sanierung an einen zertifizierten Energie-Effizienz-Experten wenden und sich von diesem ein Energiegutachten erstellen lassen. Hierdurch können Sie vor allem Fehler bei der Planung vermeiden.

Wenn Ihnen keiner bekannt ist, können Sie nach diesem in der bundesweiten Expertenliste für Förderprogramme des Bundes der Deutschen Energie-Agentur (dena) (<https://www.energie-effizienz-experten.de/>) recherchieren.

Nähere Informationen können Sie der Webseite der Bundesstelle für Energie-Effizienz entnehmen: [https://](https://www.bfee-online.de/BfEE/DE/Energiedienstleistungen/Energieberatung/energieberatung_node.html)

www.bfee-online.de/BfEE/DE/Energiedienstleistungen/Energieberatung/energieberatung_node.html

Der Experte sollte im Rahmen eines Gutachtens unter anderem ermitteln, inwieweit die geplanten Maßnahmen im Rahmen der energetischen Sanierung voraussichtlich zu einer dauerhaften und nachhaltigen Einsparung von Energie führen. Auf diese Prognose des Energie-Effizienz-Experten als Sachverständigen berufen Sie sich bereits bei der Ankündigung der energetischen Sanierung gem. § 555c BGB, ohne sie dem Schreiben beizufügen.

Dies ist auch vor dem Hintergrund sinnvoll, dass Sie Ihre Mieter besser davon überzeugen können, dass die energetische Sanierung sinnvoll erscheint und so rechtliche Auseinandersetzungen vermeiden können. Sollte es zu einem gerichtlichen Verfahren kommen, wenn der Mieter die Zustimmung zur Mietpreiserhöhung verweigert, können Sie sich auf dieses Gutachten berufen.

Eigenbedarfskündigung: Muss Vermieter vor Abschluss des Mietvertrags auf möglichen Verkauf hinweisen?

Als Vermieter dürfen Sie gegenüber Ihrem Mieter nach § 573 Abs. 2 Nr. 2 BGB eine Kündigung wegen Eigenbedarfs aussprechen, wenn Sie die Räume als Wohnung für sich, ihre Familienangehörigen oder Angehörige ihres Haushalts benötigen.

Das gilt allerdings dann nicht, wenn die Kündigung wegen Rechtsmissbrauchs gem. § 242 BGB unwirksam ist, weil der Vermieter bereits zum Zeitpunkt des Abschlusses eines unbefristeten Mietvertrags plant, die Wohnung für sich zu nutzen. Allerdings braucht er auch nicht zu überprüfen, ob er sich künftig mög-

licherweise auf Eigenbedarf beruft. Das hat der BGH klargestellt.

**Fundstelle:**

BGH, Urteil v. 4.2.2015, VIII ZR 154/14

In diesem Zusammenhang hat sich das LG Stuttgart mit der interessanten Frage beschäftigt, inwieweit der Mieter gegen den bisherigen Vermieter vorgehen kann, wenn dieser die Wohnung verkauft und der neue Vermieter ihm sodann wegen Eigenbedarfs kündigt.

In diesem Fall hatte ein Mieter fast drei Monate nach seinem Einzug erfahren,

dass der Vermieter seine Wohnung verkaufen wollte, was auch geschah. Rund vier Monate später kündigte ihm der neue Eigentümer und Vermieter wegen Eigenbedarfs. Daraufhin ging der Mieter gegen seinen früheren Vermieter vor und verklagte ihn auf Schadensersatz. Er berief sich darauf, dass er schon beim Abschluss des Mietvertrags die Absicht gehabt habe, die Mietwohnung zu verkaufen. Der frühere Vermieter bestritt dies und behauptete, dass ihm erst nach dem Abschluss des Mietvertrags klar geworden sei, dass er zwecks Finanzierung von Sanierungsarbeiten die Wohnung hätte verkaufen müssen.

Nachdem das AG Esslingen die Klage abgewiesen hatte (AG Esslingen, Urteil v. 28.11.2025, 8 C 1379/24), entschied das LG Stuttgart im Rahmen eines Hinweisbeschlusses, dass dem Mieter gegenüber seinem ehemaligen Vermieter kein Anspruch auf Schadensersatz wegen einer vorvertraglichen Pflichtverletzung zusteht.

Das ergibt sich laut LG Stuttgart daraus, dass die Verkaufsabsicht zum Zeitpunkt des Vertragsverschlusses nur möglicherweise dazu führt, dass der neue Vermieter ihn wegen Eigenbedarfs kündigt. Das gelte vor allem, wenn der bisherige Vermieter – wie hier – die Wohnung zuvor mehreren Kaufinteressenten angeboten hatte. Dass ein künftiges mögliches Berufen auf Eigenbedarf unbedenklich ist, ergebe sich aus der bereits angesprochenen Entscheidung des BGH zum Rechtsmissbrauch beim Eigenbedarf.

Fundstelle:
BGH, Urteil v. 4.2.2015, VIII ZR 154/14

Anders sehe die rechtliche Situation aus, wenn der Vermieter beim Abschluss des Mietvertrags den Eindruck erweckt, dass es sich um ein langfristiges Mietverhältnis handelt. Dies komme etwa dann in Betracht, wenn der Vermieter eine Verkaufsabsicht auf Nachfrage des Mieters verneint hat. Hierfür gab es laut LG Stuttgart im entschiedenen Fall jedoch keine Anhaltspunkte.

Fundstelle:
LG Stuttgart, Beschluss v. 9.2.2026, 13 S 67/25

Aufgrund dieses Hinweisbeschlusses hat der Mieter seine Berufung zurückgenommen, so dass das Urteil des AG Esslingen rechtskräftig geworden ist.

Mein Tipp

Eine Kündigung wegen Eigenbedarfs unterliegt strengen Voraussetzungen. Kommt ein Gericht im Streitfall zum Ergebnis, dass dieser nur vorgeschoben ist, müssen Sie damit rechnen, dass dieses die Kündigung wegen Rechtsmissbrauchs gem. § 242 Abs. 1 BGB als unwirksam ansieht. Speziell wenn sich herausstellt, dass Sie einen Eigenbedarf behauptet haben, um etwa die Wohnung an einen Dritten weiterzuvermieten oder besser verkaufen zu können, müssen Sie damit rechnen, dass Sie Schadensersatz leisten müssen.

Das Gleiche gilt, wenn Ihnen bekannt ist, dass der Käufer der Mietwohnung von vornherein plant, dem Mieter wegen Eigenbedarfs zu kündigen oder Sie sich mit ihm abgesprochen haben, um den Grundsatz „Kauf bricht nicht Miete“ zu umgehen, der sich aus § 566 BGB ergibt. Hieraus ergibt sich, dass der Käufer einer be-

wohnten Immobilie von Gesetzes wegen in das Mietverhältnis eintritt und der Mietvertrag weiterläuft, bis der neue Vermieter eine Kündigung ausspricht. Der Sinn dieser Regelung liegt darin, dass der Mieter geschützt werden soll.

Aus diesem Grund raten wir Ihnen von dieser Vorgangsweise ab, damit Sie keine unangenehmen Konsequenzen befürchten brauchen. Ebenso sollten Sie den bloßen Anschein vermeiden.

Im erläuterten Fall des LG Stuttgart bestand dieser Verdacht des kurzen Zeitraums bis zum Ausspruch der Eigenbedarfskündigung nur deshalb nicht, weil der Vermieter die Wohnung mehreren Interessenten angeboten hatte. Ansonsten hätte das Gericht den Sachverhalt vermutlich anders beurteilt.

Wenn Sie auf Nummer sicher gehen wollen, dass Ihnen keine ärgerlichen Konsequenzen drohen, vereinbaren Sie mit dem Käufer schriftlich, dass er für einen Zeitraum von mehreren Jahren keine Eigenbedarfskündigung ausspricht. Das gilt besonders dann, wenn Sie Ihrem neuen Mieter zugesagt haben, dass Sie die Wohnung an ihn langfristig vermieten.

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

Kommanditgesellschaft, Sitz Freiburg
Registergericht Freiburg, HRA 4408
Komplementärin: Haufe-Lexware Verwaltungs GmbH, Sitz Freiburg,
Registergericht Freiburg, HRB 5557

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

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

