

Mietrecht

Schmidt-Futterer

15. Auflage 2022
ISBN 978-3-406-76212-3
C.H.BECK

schnell und portofrei erhältlich bei
beck-shop.de

Die Online-Fachbuchhandlung beck-shop.de steht für Kompetenz aus Tradition. Sie gründet auf über 250 Jahre juristische Fachbuch-Erfahrung durch die Verlage C.H.BECK und Franz Vahlen.

beck-shop.de hält Fachinformationen in allen gängigen Medienformaten bereit: über 12 Millionen Bücher, eBooks, Loseblattwerke, Zeitschriften, DVDs, Online-Datenbanken und Seminare. Besonders geschätzt wird beck-shop.de für sein umfassendes Spezialsortiment im Bereich Recht, Steuern und Wirtschaft mit rund 700.000 lieferbaren Fachbuchtiteln.

ters gegen eventuelle **Sachschäden** abzuschließen.²²⁰ Das gilt auch für private Sach- und Haftpflichtversicherungen des Mieters²²¹ (insbes. → Rn. 84ff.). Unzulässig ist es auch, den Mieter für Schäden an der Mietsache formularvertraglich haftbar zu machen, die durch Dritte verursacht wurden und vom Mieter nicht zu vertreten sind.²²²

b) Gewerberaum. Dem Mieter von Gewerberaum können durch formularmäßige Überbürdung der Erhaltungslast nicht nur die Kosten, sondern grds. auch sämtliche Reparaturverpflichtungen auferlegt werden. Dies hängt ua mit den unterschiedlichen Risiken und Abnutzungen zusammen, die bei der Überlassung von Gewerberaum im Vergleich zu Wohnungen auftreten.²²³ Zudem ist das Gesetz bei der Gewerberaummiete wesentlich offener als bei der Wohnraummiete, was sich bei den AGB-Regelungen niederschlägt.²²⁴

So ist die Übertragung der Erhaltungslast auf den Mieter grundsätzlich derart zu begrenzen, dass die vom Mieter zu behebenden Schäden seinem **Mietgebrauch** oder seinem **Risikobereich** zuzuordnen sind²²⁵, zB Schäden, die von Anlagen und Maschinen in den Mieträumen ausgehen. Andernfalls verstößt eine solche formularmäßig vereinbarte Instandsetzungsklausel gegen § 307 Abs. 1 S. 1 iVm Abs. 2 Nr. 1 BGB. Unter Umständen kann der Vermieter auch gehalten sein, hinsichtlich der Instandsetzungslast einen Höchstbetrag zu vereinbaren, wenn beispielsweise der Mieter zur Erneuerung durch Ersatzbeschaffung in Fällen verpflichtet wird, bei denen er die Bestandteile der Mietsache zwar mängelfrei, aber in gebrauchtem Zustand übernommen hat²²⁶, oder wenn die Instandsetzungspflicht des Mieters auch Gegenstände erfasst, die von seinem Mietgebrauch nicht erfasst werden, dafür aber zum Ausgleich die gesamte Instandhaltungslast der Höhe nach begrenzt werden soll.²²⁷ Um dem Einwand der Intransparenz zu begegnen, müssen solche formularmäßige Vereinbarungen eindeutig sein.

Im Bereich der formularmäßigen Abwälzung von Schönheitsreparaturen hat der VIII. Zivilsenat für die Wohnungsmiete den Grundsatz aufgestellt, dass die Vereinbarung einer laufenden Renovierungspflicht des Mieters den AGB-rechtlichen Regelungen nur standhält, wenn die Wohnung renoviert überlassen wird, oder wenn dem Mieter für die Durchführung der Anfangsrenovierung ein angemessener Ausgleich gewährt wird, der ihn so stellt, als habe der Vermieter ihm eine renovierte Wohnung überlassen.²²⁸ Dieser Gedanke ist über die Schönheitsreparaturen hinaus auf die Gewerberaummiete zu übertragen.²²⁹ Der Mieter soll nicht das **Herstellungsrisiko** tragen.²³⁰

Dem Mieter soll im Rahmen von AGBs nur dasjenige an Erhaltungsmaßnahmen auferlegt werden können, was sowohl in räumlicher als auch in zeitlicher Hinsicht auf seine Mietzeit zurückgeht. Der Vermieter soll bei Rückerhalt der Mietsache nicht mehr bekommen, als er dem Mieter zur Verfügung gestellt hat. Das kann ua der Fall sein, wenn der Mieter bei Rückgabe der Räume verpflichtet werden soll, Schäden zu beseitigen, die der Vormieter oder ein sonstiger Dritter verursacht hatte²³¹ oder wenn unzumutbare Aufwendungen erforderlich sind, um das Objekt konzessionsgerecht herstellen und für den vereinbarten Vertragszweck nutzen zu können.

Die vollständige Freizeichnung des Vermieters von jeglichen Reparaturverpflichtungen würde daher selbst den gewerblichen Mieter mit einem nicht voraussehbaren Risiko belasten²³², da er auch für solche Mängel einstehen müsste, die schon vor Vertragsbeginn vorhanden waren.²³³

²²⁰ LG Düsseldorf WuM 1990, 336.

²²¹ LG Berlin WuM 1993, 261; GE 1993, 159.

²²² AG Düren WuM 2010, 292.

²²³ Gather DWW 1997, 169 (181); zur Übertragung der Vermieterstellung Hübner ZMR 2011, 615.

²²⁴ Guhling NZM 2019, 457, 461.

²²⁵ BGH XII ZR 158/01, GuT 2005, 213 = DWW 2005, 372 = MDR 2006, 17 = GE 2007, 1112 = AK-MietPrax § 538 BGB Nr. 17; OLG Köln WuM 1994, 274 = NJW-RR 1994, 524 = ZMR 1994, 158 = DWW 1994, 119; OLG Düsseldorf DWW 1992, 241 = BB 1992, 1815; Dose NZM 2009, 381 (385).

²²⁶ Guhling/Günter/Boerner BGB § 535 Rn. 120.

²²⁷ Guhling NZM 2019, 457, 461.

²²⁸ BGH, VIII ZR 277/16, WuM 2018, 635 = NZM 2016, 863 = ZMR 2018, 994 = MietPrax-AK § 538 BGB Nr 70; s. hierzu Wiek WuM 2020, 535.

²²⁹ So vorsichtig Guhling NZM 2019, 457, 462.

²³⁰ v. Westphalen/Drettmann Geschäftsräummierte 28. Aufl. 2010 Rn. 38.

²³¹ OLG Düsseldorf ZMR 2020, 930.

²³² Guhling NZM 2019, 557, 561.

²³³ OLG Naumburg WuM 2000, 241 = NJW-RR 2000, 823 = ZMR 2000, 383 = NZM 2000, 1183; OLG Köln WuM 1994, 274 = ZMR 1994, 158 = NJW-RR 1994, 524 = DWW 1994, 119.

Ebenso kann der Mieter durch eine solche Klausel nicht verpflichtet werden, nicht mehr reparaturfähige Teile der Mietsache zu ersetzen²³⁴ (iE → BGB § 536 Rn. 465 ff.).

Wirksam ist eine Vereinbarung, die den Mieter verpflichtet, „die laufende Instandhaltung und Instandsetzung im Inneren der Räume“ vorzunehmen.²³⁵ Ist dagegen lediglich bestimmt, dass die Räume mit der erforderlichen Sorgfalt zu behandeln und in einem ordnungsgemäßen Zustand zu erhalten oder zurückzugeben sind, reicht dies für die Überbürdung der grds. dem Vermieter obliegenden Erhaltungslast nicht aus.²³⁶

79 Formularmäßige Übertragungen der Instandhaltungs- und Instandsetzungspflicht sind wegen der auf den Mieter abgewälzten erheblichen Risiken auch im gewerblichen Mietverhältnis grds. eng auszulegen.²³⁷ Daher kann der Vermieter bei Vereinbarung einer **Kleinreparaturklausel** mit einem Höchstbetrag diesen nicht als anteilige Beteiligung des Mieters bei größeren Reparaturen verlangen. Übersteigen die Reparaturkosten den vereinbarten Höchstbetrag, ist der Mieter vielmehr frei.²³⁸

80 Ebenfalls ist es mit § 307 BGB nicht vereinbar, wenn der Mieter ohne Begrenzung für die **Unterhaltung an „Dach und Fach“**²³⁹ → BGB § 536 Rn. 467 – aufzukommen hat, weil dies bedeuten würde, dass er auch für die Erhaltung der Dachsubstanz und der tragenden Gebäudeteile zu sorgen hat, da der Begriff alle Arbeiten am Mauerwerk eines Hauses erfasst.²⁴⁰ Dies würde zu einem unüberschaubaren Kostenrisiko für die Mieter führen.²⁴¹ Auch die Haftungsbeschränkung auf eine vom Vermieter zu verantwortende „grobe Vernachlässigung des Grundstücks“ ist nicht wirksam.²⁴² Weitere Einzelheiten → BGB § 536 Rn. 438 ff.

81 Für **gemeinsam** von mehreren Mieter genutzte **Flächen und Anlagen** ist eine vollständige Überbürdung der Kosten wegen § 307 BGB unzulässig.²⁴³ Zum einen werden dadurch Kosten auf den Mieter übertragen, die nicht durch seinen Mietgebrauch veranlasst sind, und zum anderen werden ihm Kosten für Schäden auferlegt, die von Dritten verursacht wurden. Eine begrenzte Umlage, zB von 8% der Jahresmiete als Höchstbetrag kann uU zulässig sein, wenn zB die Schäden auf Abnutzung, Alterung oder Witterungseinflüsse zurückzuführen sind und der Mieter sich nicht schon mit anderen Beiträgen, zB an eine Werbegemeinschaft, für die Gesamtanlage mietvertraglich verpflichtet hat.²⁴⁴ Im Übrigen muss die Vereinbarung so gestaltet sein, dass sich der Mieter wenigstens ein grobes Bild davon machen kann, welche zusätzlichen Kosten auf ihn zukommen können.²⁴⁵ Daher genügt es nicht, zB die Tragung der Kosten für „übliche“ Versicherungen oder den „Betrieb“ bzw. die „Unterhaltung“ zu vereinbaren.²⁴⁶ Soweit der Mieter verpflichtet ist, die **Erhaltungslast** zu tragen, obliegt ihm – sofern die Beschädigung auf den Mietgebrauch zurückzuführen ist – im Streitfall die **Beweislast**, dass er den Schaden nicht verschuldet hat.²⁴⁷ Weitere Einzelfragen → BGB § 536 Rn. 438 ff.

²³⁴ KG MDR 2000, 447.

²³⁵ OLG Köln WuM 1994, 274 = NJW-RR 1994, 524 = ZMR 1994, 158 = DWW 1994, 119.

²³⁶ OLG Düsseldorf ZMR 1999, 627 = DWW 1999, 294 = NZM 2000, 464; NJW-RR 1992, 1096 = BB 1992, 2031 = DWW 1992, 365.

²³⁷ OLG Brandenburg ZMR 2003, 909; OLG Koblenz WuM 1990, 16 = NJW-RR 1990, 20 = ZMR 1989, 464 = GE 1990, 649; Staudinger/Emmerich BGB § 535 Rn. 66.

²³⁸ OLG Düsseldorf DWW 2002, 238.

²³⁹ Zum Begriff OLG Hamm ZMR 1988, 260; *Disput/Hübner ZfIR* 2007, 836 (838); Weimar BiGBW 1980, 69; WuM 1956, 85; individualvertraglich ist die Klausel zulässig, BGH, XII ZR 12/13, WuM 2014, 140 = NZM 2014, 242 = MietPrax-AK § 548 BGB Nr 19 = ZMR 2014, 526.

²⁴⁰ OLG Hamburg MDR 1967, 845; OLG Brandenburg ZMR 2003, 909; OLG Frankfurt a. M. WuM 1992, 56 = NJW-RR 1992, 396 = ZMR 1992, 198 zum Mietvertrag über Wohnraum; Sternel MietR. Kap. II Rn. 154; Bub/Treier MietR-HdB/Kraemer Kap. III A Rn. 2622.

²⁴¹ KG NJW-RR 2003, 586; OLG Dresden NJW-RR 1997, 395 = NJWE-MietR 1997, 106 = GE 1996, 1237; *Disput/Hübner ZfIR* 2007, 836 (838).

²⁴² OLG Hamm NJW-RR 1996, 969.

²⁴³ BGH XII ZR 158/01, DWW 2005, 372 = NZM 2005, 863 = GuT 2005, 213 = GE 2005, 1185 = ZMR 2005, 844 = ZfIR 2005, 692 mAnm Schmid = AK-MietPrax § 556 BGB Nr. 17; LG Augsburg ZMR 2007, 697; sa Hoff ZMR 2006, 415; Dose NZM 2009, 381 (385).

²⁴⁴ Horst DWW 2008, 42 (50); Lindner-Figura/Oprée/Stellmann Geschäftsräummierte-HdB/Wölf Kap. 13 Rn. 185 – 10%.

²⁴⁵ Joachim GuT 2007, 4; Geldmacher MK 2005, 181 (183).

²⁴⁶ OLG Düsseldorf GE 2016, 1565.

²⁴⁷ BGH WuM 1978, 90 = ZMR 1977, 3320; LG Düsseldorf DWW 1992, 241 = BB 1992, 1815.

Eine formularmäßige²⁴⁸ Vereinbarung, wonach der Vermieter zu keinerlei Instandhaltungs- und Instandsetzungsmaßnahmen am gesamten Mietobjekt verpflichtet ist (**sog. Freizeichnungsklausel**), kann aus wirtschaftlicher Sicht für den Vermieter notwendig sein, wenn das Objekt nach Ablauf der Mietzeit abgerissen wird. In solchen Fällen dient die Freizeichnungsklausel in erster Linie der Festlegung des vertraglichen Zustandes der Mietsache²⁴⁹. Dann fehlt es an einem Interesse zur ordnungsgemäßen Instandhaltung. Gleichwohl verstößt diese Klausel dann gegen § 307 Abs. 2 S. 2 BGB, wenn sie den umfassenden Ausschluss der Instandhaltungspflicht auch auf nachträgliche Mängel bezieht.²⁵⁰ Dementsprechend ist auch eine Freizeichnungsklausel für eine Haftung bei jeglichen Mängeln unwirksam, weil der Haftungsausschluß damit auch Mängel umfaßt, die außerhalb der gemieteten Wohnung liegen können und nicht dem Zugriffsbereich des Mieters unterliegen. Dem Mieter würden deshalb auch Schadensrisiken auferlegt, die er weder überschauen noch in irgendeiner Weise vermeiden kann.²⁵¹

c) Versicherungsabschlüsse. aa) Mieter. Der Vermieter von Gewerberaum kann ein besonderes Interesse am Abschluss einer **Versicherung** durch den Mieter haben, wenn dies seinen wirtschaftlichen Zielvorstellungen nützt. Gegen eine Verpflichtung des gewerblichen Mieters zum Abschluss einzelner Versicherungen bestehen grds. keine Bedenken²⁵². Allerdings ist es unangemessen, den Mieter durch AGB-Klausel zu verpflichten, ausreichende Versicherungen abzuschließen.²⁵³ Beim Wohnraummieti ist dies wegen der zusätzlichen Absicherung zur Kaution bedenklich, weil dieser Mieterverpflichtung keine zusätzliche Leistung des Vermieters gegenübersteht.²⁵⁴

Von Interesse sind insbes. **Glasversicherungen**²⁵⁵ gegen Schaufesterscheiben, Brandversicherungen oder Betriebsunterbrechungsversicherungen, weil sie die wirtschaftliche Situation des Mieters abdecken und damit die fortlaufende Mietzahlung sichern. Die Abrede über den Abschluss einer Versicherung kann einen Haftungsausschluß zugunsten des Vermieters beinhalten.²⁵⁶ Der Mieter wird hierdurch nicht über Gebühr benachteiligt, weil die Versicherung auch ihm zugutekommt. Soweit die Versicherung im Schadensfall leistet, gehen die Ansprüche gem. § 86 VVG nur insoweit über, als sie mietvertraglich oder nach anderen Vorschriften begründet sind und der Schadensversorger nicht mitversichert ist.²⁵⁷ Das ist beim Mieter der Fall.²⁵⁸ Im Verhältnis zum Vermieter bedeutet die Pflicht zum Abschluss der Versicherung aber regelmäßig die Erklärung, dass der Mieter von der Haftung im Falle des Versicherungseintritts freigestellt wird.²⁵⁹ Unterlässt der Mieter vertragswidrig den Abschluss der Versicherung, so haftet er für die Schäden, die der Versicherer ersetzt hätte; also auch für solche, die er nicht verursacht und nicht zu vertreten hat.²⁶⁰

bb) Vermieter. Auch der Raummieti hat ein Interesse daran, dass der Vermieter sich gegen wirtschaftliche Risiken absichert. Da er den Vermieter hierzu nicht zwingen kann, bedarf dies einer vertraglichen Vereinbarung. Zahlt der Mieter mit der Grundmiete²⁶¹ bzw. über die Betriebskosten die anteiligen Kosten einer (Gebäude-)Versicherung (was regelmäßig der Fall sein wird), kann er von einem entsprechenden ortsüblichen²⁶² Versicherungsschutz ausgehen. In diesen Fällen ist in der Vergangenheit eine stillschweigende Begrenzung der Haftung für die Verursachung von Schä-

²⁴⁸ OLG Saarbrücken NZM 2003, 438 zur Individualvereinbarung.

²⁴⁹ BGH, XII ZR 327/00, NZM 2002, 784 = ZMR 2002, 899 = MietPrax-AK § 536b BGB Nr 1.

²⁵⁰ BGH, XII ZR 327/00, NZM 2002, 784 = ZMR 2002, 899 = MietPrax-AK § 536b BGB Nr 1; Guhling/Günter/Boerner BGB § 535 Rn. 161 c; Börstinghaus NZM 2016, 417 ff.

²⁵¹ BGH VIII ARZ 1/01, WuM 2002, 141 = NZM 2002, 116 = NJW 2002, 673 = DWW 2002, 67 = ZMR 2002, 184.

²⁵² Schmid ZMR 2001, 587 (588).

²⁵³ OLG Düsseldorf ZMR 2017, 161.

²⁵⁴ Jendrek DWW 2003, 142.

²⁵⁵ LG Wuppertal ZMR 2016, 879.

²⁵⁶ Wolf/Eckert/Ball Gewerbl. Miet-/Pacht-/LeasingR-HdB Rn. 741.

²⁵⁷ Wolf/Eckert/Ball Gewerbl. Miet-/Pacht-/LeasingR-HdB Rn. 851.

²⁵⁸ BGH NZM 2000, 688 = NJW-RR 2000, 1110; WuM 1991, 206 = NJW-RR 1991, 527 = ZMR 1991, 168.

²⁵⁹ OLG Hamm NZM 1998, 346.

²⁶⁰ OLG Düsseldorf WuM 1994, 674 = DWW 1995, 110 = DWW 1995, 110.

²⁶¹ BGH IV ZR 378/02, NJW 2006, 3712 = NZM 2006, 949; IV ZR 116/05, WuM 2006, 624 = NJW 2006, 3711 = NZM 2006, 946; WuM 2007, 144 = AK-MietPrax § 538 BGB Nr. 27 = NZM 2007, 340.

²⁶² AG Idstein ZMR 2021, 46; Abramenco MietR 2016, 172.

den auf Vorsatz und grobe Fahrlässigkeit angenommen worden.²⁶³ Mit seiner Entscheidung v. 3.11.2004 wurde vom BGH²⁶⁴ endgültig diese „**haftungsrechtliche Lösung**“ für den Fall des Regresses des Versicherers aufgegeben. Diese Lösung ging von einem konkludenten Haftungsverzicht zwischen Vermieter und Mieter für den Fall der leichten Fahrlässigkeit aus, wenn der verursachte Schaden durch einen (Haftpflicht-)Versicherer erfasst wurde. Wollte der Versicherer nach Schadenszahlung an den Vermieter gem. § 67 VVG aF (§ 86 VVG) beim Mieter Regress nehmen, traf diesen die volle Beweislast. Da die übergeleiteten Ansprüche regelmäßig auf pVV gestützt wurden, musste sich der Vermieter nach herrschender Auffassung insoweit entlasten, dass die Schadensursache nicht aus seinem **Gefahrenkreis** stammte. Konnte er diesen Beweis erbringen, hatte der Mieter dazulegen und zu beweisen, dass er den Schaden nicht zu vertreten hatte. Die „**haftungsrechtliche Lösung**“ führte somit dazu, dass der Mieter zwar wegen leichter Fahrlässigkeit nicht haftete, aber ggf. sich wegen grober Fahrlässigkeit oder Vorsatz entlasten musste²⁶⁵.

87 Nunmehr ist der „**versicherungsrechtlichen Lösung**“ zu folgen.²⁶⁶ Diese geht von einem konkludenten Verzicht zwischen Versicherer und Vermieter aus, wonach der Mieter bei nur **leichter Fahrlässigkeit** nicht haften soll. Diese Vertragsauslegung beruht auf der Erkenntnis, dass der Vermieter im Regelfall die Vertragsbeziehungen mit dem Mieter nicht unnötig belasten will und sich der Mieter wegen den mit den Betriebskosten bzw. der Miete gezahlten Versicherungsbeiträgen bei einem Regressfall in der Erwartung getäuscht sieht, im Schadensfall nicht in Anspruch genommen zu werden. Zudem liegt diese Lösung auch im Interesse des Vermieters, der sich so die Liquidität des Mieters zwecks Zahlung der Miete erhält. Der Regressverzicht bezieht sich nicht auf Fälle der **grob fahrlässigen** Herbeiführung des Schadens, auch nicht in der Weise, dass der Gebäudeversicherer nur in Höhe der den Mieter nach § 81 Abs. 2 VVG treffenden Kürzungsquote Regress nehmen kann. Ein so weitgehender Regressverzicht entspricht nicht mehr den Interessen der Parteien des Gebäudeversicherungsvertrags.²⁶⁷ Einbezogen in den Haftungsausschluss sind bei einem Gewerberaummieter dessen Arbeitnehmer, freie Mitarbeiter, Aushilfskräfte und sonstige Personen mit einer besonderen Nähe zum Mietobjekt.²⁶⁸

Dieser Grundsatz der versicherungsrechtlichen Lösung gilt allerdings nicht im umgekehrten Fall zwischen Versicherer und Mieter, wenn dieser mietvertraglich zum Abschluss einer eigenen Geschäftsversicherung verpflichtet wird und der Vermieter fahrlässig für einen Schaden haftet.²⁶⁹

88 Darüber hinaus ist der Vermieter grds. mietvertraglich verpflichtet, im Schadensfall zunächst den Versicherer in Anspruch zu nehmen. Der Mietvertrag ist somit ergänzend im Sinne einer **Verschönungspflicht** auszulegen.²⁷⁰ Handelt er dieser Pflicht zuwider, liegt darin eine mietvertragliche Pflichtverletzung²⁷¹ (zur Beweislastregelung → BGB § 536 Rn. 485 ff.). Daher kann der Mieter dem Vermieter die dolo-petit-Einrede entgegenhalten, wenn dieser ihm unmittelbar in Regress nehmen will. Grundsätzlich unerheblich ist auch, dass der Vermieter bei Inanspruchnahme der Versicherung möglicherweise eine erhöhte Prämie zahlen muss.²⁷²

88a Dem Mieter bleibt somit jedenfalls bei einfacher Fahrlässigkeit der Erfüllungsanspruch nach § 535 BGB sowie das Recht zur Mietminderung (§ 536 BGB), wenn der Vermieter die Mietsache pflichtwidrig nicht zu einem für den vertragsgemäßen Gebrauch geeigneten Zustand wieder herstellt.²⁷³ Hinz²⁷⁴ will das Minderungsrecht dem Mieter erst nach Ablauf einer angemessenen Frist

²⁶³ BGH NJW-RR 2000, 1110; OLG Düsseldorf NJWE-MietR 1997, 152 = ZMR 1997, 228; NJW 1996, 715; umf. Schwintowski WuM 2007, 305.

²⁶⁴ BGH VIII ZR 28/04, WuM 2005, 57 = NZM 2005, 100 = ZMR 2005, 116 = GE 2005, 123 = AK-MietPrax § 538 BGB Nr. 12.

²⁶⁵ BGH NJW 1996, 715 = WuM 1996, 212 = ZMR 1996, 184; krit. Armbrüster NJW 1997, 177.

²⁶⁶ OLG Düsseldorf GE 2016, 1382; zur versicherungsrechtlichen Lösung umf. Hinz, ZMR 2017, 533 (1. Teil) und ZMR 2017, 697 (2. Teil) sowie Wietz/Strelz WuM 2015, 131; Martinek JM 04/2015, 155 mAnm.

²⁶⁷ BGH IV ZR 52/14, NZM 2017, 29 = NJW-RR 2017, 22.

²⁶⁸ LG Krefeld GE 2015, 1288 = ZMR 2017, 48.

²⁶⁹ BGH XII ZR 6/12, VersR 2013, 318 = GE 2013, 209 = MDR 2013, 266.

²⁷⁰ BGH VIII ZR 48/13, AK-MietPrax § 538 BGB Nr. 63 = GE 2014, 661.

²⁷¹ BGH VIII ZR 191/13, WuM 2015, 88 = NJW 2015, 699 = NZM 2015, 245 = GE 2015, 181; so auch schon BGH VIII ZR 28/04, WuM 2005, 57 = AK-MietPrax § 538 BGB Nr. 12 = NZM 2005, 100; V ZR 62/06, WuM 2007, 33 = NJW 2007, 292 = ZMR 2007, 464; OLG Oldenburg ZMR 2008, 716 = NJW-RR 2008, 1181; Prölss ZMR 2005, 241.

²⁷² BGH VIII ZR 191/13, WuM 2015, 88 = NJW 2015, 699 = NZM 2015, 245 = GE 2015, 181; aA Prölss ZMR 2005, 241 (243) bei erheblichen Prämienhöchstungen, was der BGH offen gelassen hat.

²⁷³ AA LG Berlin GE 2015, 1462 zu Recht mkritAnm Beuermann GE 2015, 1435.

²⁷⁴ Hinz, ZMR 2017, 533, 542.

ab Regulierung durch den Versicherer zugestehen, weil der Vermieter noch eine Zeit zur Schadensbehebung benötige.

Bei der Feststellung der groben Fahrlässigkeit ist von Bedeutung, ob mehrere Schadensursachen in Betracht kommen. Wird dies bejaht, so ist bei der Beurteilung des Verschuldens von der dem Mieter günstigsten Möglichkeit auszugehen.²⁷⁵ Der Vermieter kann vom Mieter bei Vertragsverletzungen Schadensersatz fordern oder ihn auf Unterlassung in Anspruch nehmen.²⁷⁶ Ist der Mieter haftpflichtversichert, gilt zwischen den Versicherern das „Teilungsabkommen Mieterregress“²⁷⁷. Für den Ausgleichsanspruch des Gebäudeversicherers gegen den Haftpflichtversicherer des Mieters gelten die gleichen Beweislastregeln wie für den Anspruch des Vermieters gegen den Mieter.²⁷⁸ Der Ausgleichsanspruch verjährt gem. § 195 BGB in drei Jahren.

d) Verletzung der Erhaltungspflicht. Bei einem Verstoß des Vermieters gegen seine **Erhaltungspflichten** kann der Mieter den Erfüllungsanspruch aus § 535 BGB geltend machen. Die Pflicht des Vermieters zur Instandsetzung entsteht mit der Kenntnis vom Mangel. Der Vermieter kommt seiner Pflicht zur unverzüglichen Mängelbeseitigung nicht nach, wenn er nur den Anrufbeantworter der gewöhnlich von ihm beauftragten Fachfirma bespricht. Denn allein dadurch ist nicht sichergestellt, dass eine Mängelbeseitigung in zumutbarer Zeit erfolgt.²⁷⁹ Neben dem Erfüllungsanspruch hat der Mieter Gewährleistungsrechte aus §§ 536, 536a Abs. 1 BGB. In bestimmten Fällen hat der Mieter neben dem Recht auf Minderung und dem Schadensersatzanspruch auch das Recht zur Ersatzvornahme und entsprechender Kostenerstattung (→ § 536a Abs. 2 BGB).

3. Wegfall der Erhaltungspflicht

a) Vertragsende. Die Erhaltungspflicht des Vermieters entfällt nicht zwingend bei **Vertragsende**. Vielmehr kann er auch in dem Zeitraum zwischen der rechtlichen Beendigung des Mietvertrages und der Räumung nach § 242 BGB verpflichtet sein, notwendige Instandsetzungsarbeiten vorzunehmen²⁸⁰ (→ Rn. 251). Allerdings hat der Mieter keinen vertraglichen Erfüllungsanspruch.

b) Nutzungsänderung. Bei einer Nutzungsänderung des Grundstücks entfällt die Erhaltungspflicht des Vermieters nur insoweit, als die Änderung der Nutzungsart auch zu anderen vertraglichen Abreden hinsichtlich des vertragsgemäßen Gebrauchs geführt hat. Allein die Aufgabe der Nutzung eines Teils der gemieteten Räumlichkeiten durch den Mieter führt hinsichtlich dieses Teils der Mietsache nicht zur **Befreiung der Instandhaltungspflichten** des Vermieters.²⁸¹

c) Beschädigung. Die Erhaltungspflicht des Vermieters entfällt, wenn der Mieter den Schaden **schulhaft selbst** herbeigeführt hat. Hier kann der Vermieter nach seiner Wahl Schadensbeseitigung oder Schadensersatz verlangen (§ 249 BGB). Verlangt der Vermieter Schadensersatz, ist er zur Herstellung eines mangelfreien Zustandes der Mietsache verpflichtet.

d) Untergang. Während der Vermieter nach §§ 535 BGB zur Instandsetzung des Mietobjektes verpflichtet ist, auch wenn die Aufwendungen erheblich sind,²⁸² fehlt eine entsprechende Vorschrift für die Wiederherstellung bei vollständiger Zerstörung des Mietobjektes. Bei vollständiger **Zerstörung des Mietobjektes** gelten daher die allgemeinen Regeln, wonach der Vermieter von seiner Hauptleistungspflicht, nämlich der Gewährung des Gebrauchs der vermieteten Sache, bei **Unmöglichkeit** frei wird (§ 275 Abs. 1 BGB). Damit entfällt zugleich die Verpflichtung zum **Wiederaufbau**, wenn die Räumlichkeiten zerstört wurden²⁸³ oder wenn bei nur teilweiser Zerstörung der Wiederaufbau aus finanziellen Gründen dem Vermieter nicht zumutbar ist²⁸⁴ (Einzelheiten sowie zur Frage der Opfergrenze → Rn. 248ff.; → BGB § 536 Rn. 557f.). Hat der Mieter die

²⁷⁵ OLG Düsseldorf NJWE-MietR 1997, 152 = ZMR 1997, 228.

²⁷⁶ AG Potsdam GE 1996, 1251.

²⁷⁷ Vgl. Teilungsabkommen Mieterregress, herausgegeben vom Gesamtverband der Deutschen Versicherungswirtschaft (GDV) – Fassung November 2008.

²⁷⁸ BGH IV ZR 129/09, WuM 2011, 579 = ZMR 2010, 515 = MDR 2010, 571.

²⁷⁹ LG Berlin MM 1994, 175.

²⁸⁰ Eisenschmid ZfgWBay 1988, 85 (87); aA Voelksow PiG 16 (1984), 33 (39).

²⁸¹ LG Berlin MM 1999, 395.

²⁸² LG Osnabrück WuM 1992, 119.

²⁸³ BGH NJW 1976, 1506; WuM 1977, 5 = ZMR 1977, 332.

²⁸⁴ BGH WuM 1990, 546 = ZMR 1991, 19 = NJW-RR 1991, 204; OLG Karlsruhe WuM 1995, 307 = NJW-RR 1995, 849 = ZMR 1995, 201 = DWW 1995, 315 = GE 1995, 561; zur Kritik Franke ZMR 1996, 295.

Unmöglichkeit nicht zu vertreten, verliert der Vermieter allerdings den Anspruch auf die Gegenleistung, also den Anspruch auf den Mietzins.

III. Schönheitsreparaturen

- 95 Die gesetzliche Instandhaltungspflicht des Vermieters erfasst auch die zum vertragsgemäßen Gebrauch erforderlichen Schönheitsreparaturen.²⁸⁵ Sie sind bei Bedarf nach der gesetzlichen Regelung somit vom Vermieter durchzuführen. Beseitigt in diesem Fall der Vermieter vorhandene Dekomängel, hat er grundsätzlich dem Farbwunsch des Mieters Rechnung zu tragen.²⁸⁶ (zur Verpflichtung zur Durchführung von Schönheitsreparaturen durch den Mieter s. § 538 BGB; zur Bewertung dieser Verpflichtung als Teil des Mietzinses, → Rn. 646f.). Hat der Mieter die Wohnung dagegen in Kenntnis der Renovierungsbedürftigkeit ohne Vorbehalt angemietet, dann hat er die Wohnung als vertragsgemäß anerkannt, so dass der Vermieter keine **Anfangsrenovierung** schuldet.²⁸⁷ Der Vermieter bleibt aber zur laufenden Renovierung²⁸⁸ verpflichtet (Einzelheiten s. bei § 538 BGB). Der Mieter muss somit bei Beendigung des Mietverhältnisses die Wohnung grds. nur besenrein zurückgeben, also nur grobe Verschmutzungen beseitigen²⁸⁹
- 96 Das Gebrauchsrecht des Mieters erstreckt sich auch auf die **farbliche Gestaltung** der Wohnung. Daher steht es ihm grds. frei, welchen dekorativen Zustand er im laufenden Mietverhältnis für seine Wohnung wählt.²⁹⁰ Der auch verfassungsrechtlich geschützte Bereich des Wohnens umfasst das Recht, die Wohnung nach eigenen geschmacklichen Vorstellungen zu dekorieren. Dieses Recht hat der Mieter auch, wenn der Vermieter zur Durchführung der laufenden Schönheitsreparaturen verpflichtet ist. Etwas anderes kann sich ergeben, wenn der Mieter die Wohnung zurückgibt, weil das Mietverhältnis beendet ist. Dann wird seine freie Lebensgestaltung nicht mehr berührt und sie kann damit die Vermieterinteressen nicht überlagern. In diesem Fall kann sich die Rückgabe der Wohnung ohne Beseitigung der einzelnen Arbeiten des Mieters als Vertragsverletzung darstellen, zB wenn seine Dekoration anderen „nachfolgenden“ Mieter nicht zumutbar ist und der Vermieter zur Beseitigung der Maßnahmen **unzumutbare** hohe **Aufwendungen** vornehmen muss. Das wäre ua der Fall, wenn der Mieter die Fenster- und Türrahmen schwarz oder mit anderen für derartige Gewerke ungewöhnlichen Farben lackiert hat.²⁹¹
- 97 Inzwischen hat der BGH²⁹² bei Beurteilung einer vereinbarten Farbwahlklausel für Tapeten festgehalten, dass dem Vermieter ein Interesse nicht daran abzusprechen ist, die Wohnung am Ende des Mietverhältnisses mit einer Dekoration zurückzuerhalten, die von möglichst vielen Mietinteressenten akzeptiert wird. Setzt eine Farbwahlklausel den Mieter zwar mit der Beschränkung auf helle, neutrale und deckende Farben vielleicht einen etwas engeren Rahmen, legt ihn aber nicht auf eine bestimmte Dekorationsweise fest, so stellt sie auf eine Bandbreite ab, die zu den unterschiedlichsten Einrichtungsstilen passt und deshalb für weite Mieterkreise annehmbar ist. Eine solche Farbwahlklausel, die sich auf den Zeitpunkt der Rückgabe der Wohnung bezieht, stellt keine unangemessene Benachteiligung des Mieters dar. Denn dieser könnte während der Mietzeit nach Belieben dekorieren und selbst entscheiden, ob er bspw. mit einem farbigen Anstrich in Kauf nehmen will, dass er am Ende des Mietverhältnisses einen Neuanstrich in neutralen Farben anbringen muss, obwohl die Dekoration noch nicht abgenutzt ist, oder ob er es vorzieht, die Schönheits-

²⁸⁵ BGH WuM 1985, 46 = NJW 1985, 480 = ZMR 1985, 84 = MDR 1985, 400 = JZ 1985, 428; zum Umfang BGH VIII ZR 222/09, WuM 2010, 231.

²⁸⁶ LG Berlin ZMR 2017, 733.

²⁸⁷ LG Berlin ZMR 1990, 420 = GE 1991, 523.

²⁸⁸ Ein zu weites Verständnis für den Begriff Renovierung hat OLG Koblenz MDR 2014, 1136.

²⁸⁹ BGH VIII ZR 124/05, WuM 2006, 513 = NJW 2006, 2915 = AK-MietPrax § 538 BGB Nr. 24 = NZM 2006, 691 = ZMR 2006, 843 = DWW 2006, 370 = MDR 2007, 205 = GE 2006, 1158.

²⁹⁰ BGH VIII ZR 50/09, WuM 2010, 142 = GE 2010, 405 = NZM 2010, 236 = DWW 2010, 100; VIII ZR 37/07, WuM 2008, 213 = GE 2008, 533 = NZM 2008, 318 = NJW 2008, 1439 = MDR 2008, 617f. = ZMR 2008, 524 = AK-MietPrax § 538 BGB Nr. 33; LG Mannheim NZM 2003, 511; LG Lübeck NZM 2002, 485; LG Hamburg ZMR 1999, 405 = DWW 1999, 152 = NZM 1999, 838; Schach jurisPR-MietR 7/2010 Anm. 3.

²⁹¹ LG Aachen WuM 1988, 300 = DWW 1988, 46; AG Schöneberg GE 2009, 55; str., LG Hamburg ZMR 1999, 405 = DWW 1999, 152 = NZM 1999, 838; → BGB § 548 Rn. 98ff.; aA OLG Koblenz GE 2015, 1287 für roten Farbanstrich in einer Bar.

²⁹² BGH VIII ZR 244/07, WuM 2008, 472 = NJW 2008, 2499 = AK-MietPrax § 538 BGB Nr. 35 = GE 2008, 1045 = MDR 2008, 1028.

reparaturen schon während des Mietverhältnisses entsprechend der Farbwahlklausel in hellen, neutralen und deckenden Farben auszuführen. Dies gilt auch bei Verwendung einer sog. Holzklausel.²⁹³ Es ist nach Auffassung des BGH für den Mieter zumutbar, unter Berücksichtigung der Farbwahlklausel bei Rückgabe der Wohnung sich ggf. im laufenden Mietverhältnis bei der Farbauswahl zu beschränken oder bei der Rückgabe der Mietwohnung einen Neuanstrich vorzunehmen, ohne dass Abnutzungerscheinungen vorliegen müssen.²⁹⁴ Die dem Mieter nach § 242 BGB obliegende Pflicht der Wohnungsrückgabe in neutralen hellen Farben hat er auch dann zu erfüllen, wenn der Mieter keine Schönheitsreparaturen schuldet oder wenn die Schönheitsreparaturen nach dem Fristenplan noch nicht fällig sind.²⁹⁵

Eine Sonderregelung zu Schönheitsreparaturen ergibt sich bei Heimverträgen (→ Rn. 699 ff.), für die das WBVG²⁹⁶ gilt. Gem. § 7 Abs. 1 WBVG ist der Unternehmer verpflichtet, dem Verbraucher den Wohnraum in einem zum vertragsgemäßen Gebrauch geeigneten Zustand zu überlassen und während der vereinbarten Vertragsdauer in diesem Zustand zu erhalten. Von dieser Regelung darf zum Nachteil des Verbrauchers nicht abgewichen werden (§ 16 WBVG). Die Pflicht des Unternehmers zur Durchführung von Schönheitsreparaturen ist somit zwingend. 98

C. Nebenpflichten des Vermieters

I. Fürsorgepflicht

Neben der Pflicht des Vermieters, dem Mieter den ungestörten, vertragsgemäßen Mietgebrauch zu sichern²⁹⁷, indem er zielgerichtete Eingriffe in den Mietgebrauch zu unterlassen oder abzuwenden hat, trifft den Vermieter darüber hinaus auch eine Pflicht, durch **Vorsorge** Beeinträchtigungen des Mietgebrauchs zu vermeiden. Diese Fürsorgepflicht stellt einen Unterfall sowohl der allgemeinen Überlassungs- und Erhaltungspflicht als auch der **Verkehrssicherungspflicht**²⁹⁸ des Vermieters dar. 99

Die mietvertragliche Fürsorgepflicht des Vermieters bedeutet zunächst, dass er grds. alle Einwirkungen auf die Mietsache zu unterlassen hat, die den Mieter beeinträchtigen oder gar schädigen können.²⁹⁹ Sie kann den Vermieter aber auch zu **einem positiven Tun** verpflichten, die Mietsache so zu erhalten, dass dem Mieter kein Schaden entsteht³⁰⁰ bzw. Gefahren für das Eigentum des Mieters verhindert oder abgewendet werden.³⁰¹ Daraus folgt, dass der Vermieter die Mietsache auf mögliche Gefahren überprüfen muss. So ist er bspw. gehalten, die nach den Umständen zumutbaren und erforderlichen Schutzvorrichtungen gegen Hochwasser vorzunehmen.³⁰² 100

Die Fürsorgepflicht beinhaltet zudem das Gebot, die Mieter **nicht willkürlich unterschiedlich zu behandeln** (→ Rn. 104 ff.). Aus der Fürsorgepflicht des Vermieters kann sich nach Treu und Glauben (§ 242 BGB) im Einzelfall auch eine gesteigerte Pflicht zur Rücksichtnahme auf die Belange des Mieters ergeben, wenn diese für den Vermieter möglich und zumutbar ist.³⁰³ Beispielsweise muss sich der Vermieter nach Durchführung von Bauarbeiten vergewissern, dass diese tatsächlich beendet sind und die Mietsache gefahrlos wieder benutzt werden kann.³⁰⁴ Er muss auch dafür sorgen, dass durch bauliche Maßnahmen auf dem Nachbargrundstück das Mietobjekt nicht

²⁹³ BGH VIII ZR 283/07, WuM 2008, 722 = NJW 2009, 62 = NZM 2008, 926 = GE 2008, 1621 = AK-MietPrax § 538 BGB Nr. 37.

²⁹⁴ Zur Kritik *Eisenschmid* AK-MietPrax § 538 BGB Nr. 37.

²⁹⁵ BGH VIII ZR 283/07, WuM 2008, 722 = NJW 2009, 62 = NZM 2008, 926 = GE 2008, 1621 = AK-MietPrax § 538 BGB Nr. 37; LG Berlin GE 2012, 690.

²⁹⁶ G zur Neuregelung der zivilrechtlichen Vorschriften des Heimgesetzes nach der Föderalismusreform v. 29.7.2009 (BGBI. I 2319).

²⁹⁷ BGH XII ZR 6/12, GE 2013, 209 = MDR 2013, 266 = VersR 2013, 318; AnwK WohnraummietR/ *Lammel* BGB § 535 Rn. 151; aber AG Wetzlar WuM 2009, 289 zur Ausstellung von Bescheinigungen.

²⁹⁸ Staudinger/Emmerich BGB § 535 Rn. 82.

²⁹⁹ BGH NJW 1964, 33 = MDR 1964, 139.

³⁰⁰ OLG Koblenz ZMR 1993, 68; Bub/Treier MietR-HdB/Kraemer/Ehlert Kap. III B Rn. 2835.

³⁰¹ BGH WuM 1991, 83 = NJW-RR 1990, 1422 = MDR 1991, 238 = DWW 1990, 283.

³⁰² OLG Düsseldorf NJW-RR 1988, 906 = ZMR 1988, 222; OLG Hamm WuM 1988, 349 = NJW-RR 1988, 529 = ZMR 1988, 138.

³⁰³ OLG Karlsruhe ZMR 1984, 18.

³⁰⁴ LG Berlin WuM 1990, 378 = GE 1990, 935.

beschädigt wird und dadurch dem Mieter kein Schaden entsteht.³⁰⁵ Weiterhin kann der Vermieter auch zu einer Warnung vor erhöhter Einbruchsgefahr verpflichtet sein und ggf. dem Mieter bei Verletzung dieser Pflicht haften.³⁰⁶ Ist die Wohnung mit Kohleöfen überlassen, kann der Vermieter wegen der ihm obliegenden Fürsorgepflicht es nicht verbieten, wenn insbes. ältere und körperlich behinderte Mieter in begrenztem Umfang Heizmaterial in der Wohnung lagern.³⁰⁷ Der Vermieter kann verpflichtet sein, die Voraussetzungen für eine getrennte Abfallentsorgung zu schaffen.³⁰⁸

II. Schutzpflicht

- 102 Als Unterfall der allgemeinen Fürsorgepflicht hat der Vermieter auch **Schutzpflichten**³⁰⁹ im engeren Sinne zu beachten. Derartige Schutzpflichten gegenüber dem Mieter kommen für den Vermieter dann in Betracht, wenn etwaige Gefahren nicht unmittelbar durch die Mietsache selbst drohen. So kann der Vermieter verpflichtet sein, den Mieter vor Störungen durch Nachbarn, Mitmieter oder sonstige Dritte zu bewahren.³¹⁰ Er hat dazu die erforderlichen und zumutbaren Maßnahmen und **Schutzworkehrungen** zu treffen.³¹¹ Die Störungen oder Gefahren müssen aber den Mietgebrauch und damit den räumlichen Bereich der Mietsache betreffen. Der Vermieter muss den Mieter über alle ihm bekannten Umstände aufklären, die eine Gefahr für die Rechtsgüter des Mieters bergen, damit dieser ggf. selbst ausreichend Vorsorge zur Schadensabwehr treffen kann.³¹² Lassen daher **Diebstähle in einer Wohnanlage** ein erhöhtes Risiko für weitere Einbrüche erkennen, ist der Vermieter verpflichtet, hierauf hinzuweisen.³¹³ Das gilt auch beim Aufstellen eines **Baugerüsts**, wenn dadurch die Diebstahlgefahr erhöht wird.³¹⁴

Die Schutzpflicht des Vermieters wirkt auch zu Gunsten der Arbeitnehmer des Mieters.³¹⁵ Der Kreis der unter die Schutzpflicht fallenden Personen darf aber nicht uferlos ausgeweitet, sondern muss auf eine überschaubare, **klar abgrenzbare Personengruppe** beschränkt werden³¹⁶ (→ BGB § 536a Rn. 76f.).

- 103 Hat der Eigentümer eines Gebäudes dieses in Wohnungseigentum aufgeteilt und veräußert und ist er hinsichtlich einer Wohnung noch Eigentümer und Vermieter geblieben, bleiben die Schutzpflichten hinsichtlich des dort wohnenden Mieters bestehen.³¹⁷

III. Pflicht zur Gleichbehandlung

- 104 Aus der dem Vermieter obliegenden Fürsorgepflicht kann sich auch die Pflicht zur Gleichbehandlung der Mietvertragsparteien ergeben. Zwar gibt es keinen allgemeinen **Gleichbehandlungsgrundsatz** im Mietrecht.³¹⁸ Der Vermieter hat aber über § 242 BGB das Willkürverbot aus Art. 3 GG zu beachten. Wegen der dem Mietrecht als Dauerschuldverhältnis innewohnenden Pflicht zum partnerschaftlichen Verhalten³¹⁹ kann es sich als missbräuchlich darstellen, wenn der Vermieter ohne jeden sachlichen Grund Differenzierungen vornimmt. Eine so verstandene Gleichbehandlung ist ihrer Natur nach auf kollektive Vorgänge beschränkt, die auf der Ebene der Gemeinschaft liegt.³²⁰ Das gilt insbes. für Regelungen innerhalb der Hausordnung. Individualvertragliche Abreden und Vereinbarungen unterliegen diesem Gebot nicht. Daher ist der Vermieter

³⁰⁵ OLG Karlsruhe NJW-RR 1988, 528 = ZMR 1988, 52.

³⁰⁶ OLG Hamburg WuM 1989, 68 = NJW-RR 1988, 1481 = DWW 1988, 279.

³⁰⁷ LG Berlin WuM 1967, 23.

³⁰⁸ AG Hamburg-Blankenese ZMR 2010, 199.

³⁰⁹ Allg. zu Schutzpflichten und den Rechtsfolgen bei Verletzung Blank WuM 2004, 243 (244).

³¹⁰ LG Essen WuM 1998, 278.

³¹¹ OLG GE 2016, 856; KG NZM 2003, 27.

³¹² BGH WuM 1991, 83 = NJW-RR 1990, 1422 = MDR 1991, 238 = DWW 1990, 283; Palandt/Weidenkaff BGB § 535 Rn. 59.

³¹³ OLG Hamburg WuM 1989, 68 = NJW-RR 1988, 1481.

³¹⁴ LG Berlin ZMR 2014, 792 zur Besitzstörung.

³¹⁵ OLG Rostock VersR 2000, 888.

³¹⁶ BGH WuM 1998, 106 = NJW 1998, 105 = ZMR 1998, 205.

³¹⁷ LG Hamburg WuM 1988, 262.

³¹⁸ Weimar MDR 1971, 108 (109); eher bejahend Rathjen MDR 1980, 713 (714); dagegen für Genossenschaftsmitglieder BGH NJW 1970, 1917 = MDR 1970, 917 = BB 1970, 1153; LG Offenburg WuM 1998, 289.

³¹⁹ AG Dortmund WuM 1978, 67 = ZMR 1978, 238; vgl. auch § 569a Abs. 2 BGB – Hausfriede.

³²⁰ MüKoBGB/Häublein § 535 Rn. 148; Rathjen MDR 1980, 713 (715); Sternel MietR Kap. VI Rn. 49.