

zumal bei etwaigen Datenschutzverstößen ohnehin auch sogar Beschlussnichtigkeit droht (Bärmann/Dötsch, a. a. O., § 18 Rn. 286 m. w. N.)!

Denkbar wäre im Rahmen des § 20 Abs. 1 WEG bei Einzellösungen ansonsten wohl mit der Entscheidung im Rücken nur noch, jedenfalls deutlich klarere Kontrollvorgaben als echte auflösende Bedingungen (§ 158 BGB) für eine Einzelgestattung bei noch klareren technischen Vorgaben (etwa zum genauen Gerätetyp und zu den im Detail vorzunehmenden Einstellungen) mitzubeschließen. Dann würde eine Maßnahme bei Nichtbeachtung nachträglich wieder illegal (Bärmann/Dötsch, a. a. O., § 20 Rn. 194a, 196) und es entstünde automatisch ein von der GdWE über § 9a Abs. 2 WEG dann durchzusetzender Rückbauanspruch (sowie als Minus auch ein Unterlassungsanspruch, dann wohl auch des Betroffenen aus seinem Persönlichkeitsrecht heraus, dazu LG Frankfurt, Beschl. v. 10. 5. 2023 – 2-13 T 33/23 – ZWE 2023, 415 [= WuM 2023, 434]). Aber wer soll das denn alles kontrollieren? Es verbleibt ohnehin ein eher ungutes Gefühl, wenn man das WEG-rechtlich zu streng aufziehen will. Denn unter „echten“ Grundstücksnachbarn hat man auch keine besondere dauerhafte Kontrollmöglichkeit bei Videoanlagen, sondern muss im Zweifelsfall erst die Gerichte bemühen, um Unterlassungs- und Abwehransprüche durchzusetzen. Hier kann dann das „Überwachungsdruck“-Argument oft sehr hilfreich sein, weil man dann zumindest nicht mehr darlegen und beweisen muss, dass man auch tatsächlich entsprechend gefilmt worden ist (zur tatsächlichen Vermutung bei schwelenden Streitigkeiten sehr pragmatisch BGH, Urt. v. 16. 3. 2010 – VI ZR 176/09 [= WuM 2010, 306]; enger KG, Urt. v. 14. 3. 2025 – 21 U 202/24 – IMR 2025, 207). Aber sonst kann man hier dann jedenfalls nicht ohne Weiteres auch in die technischen Details der Anlage des Nachbarn und die genauen Einstellungen hineinblicken, wenn man nicht über § 809 BGB analog einen allgemeinen Besichtigungsanspruch konstruieren würde. Dass diese Norm auch das allgemeine Persönlichkeitsrecht (und dann auch das Recht am Bild als beson-

deres Persönlichkeitsrecht) zu schützen vermag, ist zwar durchaus konstruierbar (ausdrücklich offen BGH, Urt. v. 20. 7. 2018 – V ZR 130/17 Rn. 17); ein solcher Anspruch wäre dann sogar im einstweiligen Rechtsschutz durchsetzbar (KG, Urt. v. 11. 8. 2000 – 5 U 3069/00 – NJW 2001, 233). Da betritt man aber sicherlich weitgehend Neuland.

D. Auswirkungen für die Praxis

Das letzte Wort ist in diesen Fragen auch wohl schon deswegen nicht gesprochen, weil im Rahmen einer verfassungskonformen Auslegung des § 20 Abs. 3 WEG möglicherweise ein Gestattungsanspruch aus Art. 3 Abs. 3 GG konstruiert werden könnte und man dann doch ernsthaft über eine Einzelgestattung von digitalen Türspionen zugunsten nur eines Wohnungseigentümers nachdenken müsste. Das ist bei einem seh- und gehbehinderten Mieter durchaus anerkannt (AG Köln, Urt. v. 20. 12. 1994 – 208 C 57/94 – NJW-RR 1995, 1226) und könnte so auch ins Wohnungseigentumsgesetz übertragen werden.

Zuletzt noch ein Wort zu den Eigentumsverhältnissen: Die Wohnungseingangstür ist schon wegen § 5 WEG nicht sondereigentumsfähig und dann wohl auch nicht ein dort verbauter Türspion – digital oder auch nicht (vgl. nur Kieß in: Elzer, StichwortKommentar Wohnungseigentumsrecht, 1. Aufl., Edition 2 2024, Türen Rn. 3). Das streitet übrigens im Zweifel eher auch für ein anlassbezogenes Besichtigungsrecht der GdWE (vertreten durch den Verwalter) aus § 14 Abs. 1 Nr. 2 WEG.

E. Weitere Themenschwerpunkte der Entscheidung

Zu dem Stichwort „Überwachungsdruck“ finden sich auch im allgemeinen Nachbarrecht unzählige Fundstellen in den juristischen Datenbanken. Videoüberwachungen laufen den Thuja-Hecken hier offenbar zunehmend den Rang ab. Immerhin in diesem Bereich schreitet die Digitalisierung in Deutschland also offenbar gut voran.

Rechtsprechung Mietrecht

Unwirksamkeit einer Endrenovierungsklausel, die den Mieter zur Rückgabe im Zustand wie bei Übernahme verpflichtet, wegen Verstoßes gegen § 536 Abs. 4 BGB

§§ 307 ff., 536 Abs. 4, 546 Abs. 1 BGB

Eine Endrenovierungsklausel, die den Mieter verpflichtet, die Mieträume entsprechend ihrem Zustand bei Übernahme zurückzugeben, erweitert den Gesetzesinhalt des § 546 Abs. 1 BGB. Eine solche Verpflichtung ist nicht nur unwirksam, wenn sie formularvertraglich vereinbart wird, sondern auch, wenn sie individuell ausgehandelt wurde, da sie eine nach § 536 Abs. 4 BGB nicht erlaubte Abweichung zum Nachteil des Mieters darstellt. Denn dieser kann sich, wenn er selbst zur Renovierung verpflichtet ist, nicht zugleich dem Vermieter gegenüber auf eine Minderung der Miete nach § 536 Abs. 1 BGB berufen.

(Leitsatz der Redaktion)

AG Bochum, Urt. v. 19. 1. 2026 – 70 C 79/24 – nicht rechtskräftig

Zum Sachverhalt: Die Kläger begehren von dem Beklagten Schadensersatz nach beendetem Mietverhältnis. Widerklagend begehrt die Beklagte die Rückzahlung einer Mietkaution.

Die Kläger waren Vermieter, der Beklagte Mieter der Wohnung ... § 13 des Mietvertrags enthält eine Regelung zu Schönheitsreparaturen während des laufenden Mietverhältnisses, § 30 enthält eine Regelung zur Endreparatur („Wohnung ist bei Auszug ordnungsgemäß wie beim Einzug wieder herzustellen“). Der Beklagte leistete eine Mietkaution i. H. v. 1215,00 €.

Der Beklagte kündigte das Mietverhältnis zum 30. 9. 2023 und gab die Wohnung am 24. 9. 2023 durch Einwurf der zur Wohnung gehörenden Schlüssel zurück; eine gemeinsame Wohnungsübergabe fand nicht statt. Die Kläger ließen daraufhin ein Abnahmeprotokoll von einer Drittfirma (H. e. V.) erstellen.

Mit Datum vom 16. 11. 2023 forderte die Klägervorteilerin den Beklagten unter Fristsetzung auf den 21. 11. 2023 auf, behauptete Verschmutzungen und Beschädigungen der streit-

gegenständlichen Wohnung zu beseitigen. Mit Schreiben vom 14. 2. 2024 lehnten die Kläger dann die Durchführung weiterer Arbeiten durch den Beklagten ab und forderten ihn zur Zahlung von Schadensersatz unter Abzug der bereits geleisteten Mietsicherheit auf.

Die Kläger behaupten, die Wohnung sei dem Beklagten in renoviertem Zustand übergeben worden, dieser habe sie indes in beschädigtem Zustand zurückgegeben. Die Decken und Wände in der gesamten Wohnung seien fleckig, im Schlaf- und Wohnraum zudem von Schimmel befallen. Mehrere Risse und Macken befänden sich im PVC-/Laminatboden sowie an den Türzargen. Sämtliche Schäden gingen über eine übliche Abnutzung hinaus. Eine Vermietung der Wohnung sei wegen der vorhandenen Schäden und der ausstehenden Reparaturarbeiten für die Monate von Oktober 2023 bis Januar 2024 nicht möglich gewesen.

Insgesamt begehren die Kläger folgende Beträge:

Beschreibung	Betrag
Kostenvoranschlag der Firma A. Bau	3629,69 €
Kostenvoranschlag Möbel- und Bauschreinerei S.	2639,10 €
Ersatz für 6 verschmorte Drehknöpfe Herd (je 37,31 €)	223,86 €
Austausch Heizkörper Küche	238,50 €
Ausbau u. Instandsetzung Kühlschranks in Eigenleistung	270,00 €
Nutzungsausfall entgangene Mieteinnahmen (10/23 bis 1/24)	1877,81 €
Stadtwerke Bochum Grundgebühren Zähler (12,06 €/Monat für 5 Monate Leerstand)	60,30 €
Austausch Glühbirnen u. zwei beschädigte Trafos (Bad/Diele)	60,00 €
Gutachten wegen Feuchtigkeits- und Schimmelproblematik	470,05 €
Kostenpauschale wegen Nichtreinigung Hausflur (2 x 15,00 €)	30,00 €
Schadensersatz wegen Nichtaustausch Kohlefilter	10,39 €
Wohnungsabnahme durch H.	120,00 €
Zwischensumme	9629,70 €
Abzüglich Kautions	7.1215,00 €
Klagesumme	8414,70 €

Bei den Regelungen in § 30 des Mietvertrags handele es sich um individuell vereinbarte Regelungen, nicht um Allgemeine Geschäftsbedingungen. Die Schimmelproblematik während der Mietzeit des Beklagten gehe auf dessen mangelhaftes Heiz- und Lüftungsverhalten zurück. ...

[Der Beklagte] behauptet, die bei Einzug nicht zur Gänze renovierte und mit Mängeln übergebene Wohnung in vertragsgemäßem, unbeschädigtem Zustand zurückgegeben zu haben. Schimmel, welcher bereits kurz nach dem Einzug des Beklagten im November 2020 aufgetreten und den Klägern angezeigt worden sei, sei baulich bedingt, weshalb der Beklagte die Kosten für das Feuchtigkeitsgutachten nicht zu tragen habe, zumal die Klägerseite eine Mangelbeseitigung verweigert habe. Bei § 30 des Mietvertrags handele es sich um ein unzulässige Endrenovierungsklausel; jeden-

falls in Zusammenschau mit § 13 (Schönheitsreparaturen während der laufenden Mietzeit) sowie im Wege einer AGB-Prüfung ergebe sich die Unwirksamkeit. Die Höhe des Mietausfalls erschließe sich nicht. Hinsichtlich der Klageerweiterungssumme beruft sich der Beklagte auf Verjährung. ...

Da die Klage demnach unbegründet sei, habe der Beklagte einen Anspruch auf Rückzahlung seiner Kautions, den er im Wege der Widerklage verfolgt.

Aus den Gründen: Die zulässige Klage ist in dem tenorierten Umfang aus §§ 546 Abs. 1, 280 Abs. 1 BGB begründet. Die zulässige Widerklage ist unbegründet.

Der Beklagte hat die streitgegenständliche Wohnung in einem (teilweise) beschädigten Zustand zurückgegeben. In dem in sich schlüssigen, gut nachvollziehbaren und deshalb überzeugenden Gutachten des fachkompetenten Sachverständigen Dipl.-Ing. S. konnten unter Verwendung der Fotodokumentation Mängel festgestellt werden, deren Beseitigung einen Aufwand i. H. v. 3 880,59 € erfordert.

Weitere Kostenpositionen sind nicht anzuerkennen. Dies gilt insbesondere für die klägerseits geltend gemachten Schönheitsreparaturen. Hierbei handelt es sich um gewöhnliche Abnutzungen, welche nach § 538 BGB nicht zu ersetzen sind. Dies gilt insbesondere vor dem Hintergrund, dass die entsprechende Endrenovierungsklausel in § 30 des zwischen den Parteien geschlossenen Mietvertrags unwirksam ist. Eine Klausel, die den Mieter verpflichtet, die Mieträume entsprechend ihrem Zustand bei Übernahme durch den Mieter zurückzugeben, gibt den Gesetzesinhalt des § 546 Abs. 1 BGB nicht lediglich wieder, sondern erweitert ihn, und ist daher auch nicht deklaratorischer Natur. Es handelt sich vielmehr um eine jedenfalls formularvertraglich unwirksame Endrenovierungsverpflichtung. Aus ihr folgt ausdrücklich, dass der Mieter alle Verschlechterungen und damit auch solche im Zuge vertragsgemäßer Nutzung beseitigen müsste (BeckOGK/Zehle, 1. 10. 2025, BGB § 546 Rn. 47). Aus Sicht des Gerichts liegt auch eine formularvertragliche Vereinbarung vor. Da die Kläger nach ihrem eigenen Bekunden alle Wohnungen in dem Hause ... vermieten, dürfte hier bereits § 310 Abs. 3 Nr. 2 BGB zugunsten des Beklagten Anwendung finden. Selbst wenn man diesen Punkt aber anders sähe, würde dies im Ergebnis nichts ändern. Die Zulässigkeit auch einer zwischen den Parteien individuell ausgehandelten Endrenovierungspflicht wird jedenfalls in der Wohnraum-miete zu Recht angegriffen, da sie eine von § 536 Abs. 4 BGB nicht erlaubte Abweichung zulasten des Mieters darstellt. Dieser wird sich, wenn er selbst zur Renovierung verpflichtet ist, nicht zugleich gegenüber dem Vermieter auf eine Minderung der Miete nach § 536 Abs. 1 BGB berufen können (BeckOGK/Zehle, 1. 10. 2025, BGB § 546 Rn. 63).

Von den vom Sachverständigen ermittelten 3880,59 € sind jedoch die Kosten für den Briefkastenschlüssel abzuziehen, welche klägerseits nicht geltend gemacht worden sind. Zudem ist zu beachten, dass der Sachverständige von Bruttokosten ausgegangen ist; da die Kläger die zuzusprechenden Kostenpositionen jedoch nur fiktiv auf Basis von Kostenvoranschlägen abgerechnet haben, sind gem. § 249 Abs. 2 Satz 2 BGB die Netto-Kosten anzusetzen. Die Kläger können daher Schadensersatz i. H. v. 918,00 (Flur) + 1 030,00 (Küche) + 612,00 (Wohnzimmer) + 612,00 (Schlafzimmer) = 3 172,00 € verlangen.

Weiteren Schadenersatz können die Kläger nicht verlangen. Hinsichtlich des geltend gemachten Mietausfalls und der Zählergebühren der Stadtwerke Bochum fehlt es an einer Kausalität einer etwaigen Pflichtverletzung des Beklagten. Vielmehr haben die Kläger, nachdem sie dem Beklagten mit Schreiben vom 16.11.2023 eine unangemessen kurze Frist zur Mangelbeseitigung setzten (bis zum 21.11.2023), monatelang abgewartet und so den Mietausfall und die Zählergebühren selbst verursacht. Es fällt nämlich auf, dass im Zeitpunkt des Aufforderungsschreibens vom 16.11.2023 fast alle Kostenvoranschläge, die zum Gegenstand der hiesigen Klage wurde, bereits vorlagen. Aus Sicht des Gerichts ist es daher nicht nachvollziehbar, warum dann noch mehrere Monate zugewartet wurde.

Die Kosten für das „Feuchtigkeitsgutachten“ muss der Beklagte den Klägern nicht ersetzen, weil ausweislich der Ausführungen des Sachverständigen S. nicht nachgewiesen ist, dass die Feuchtigkeit auf einer Pflichtverletzung des Beklagten (falsches Heiz- und Lüftungsverhalten) beruht. Auch hinsichtlich des weiteren Verlaufs im Hinblick auf den Schimmel steht eine Pflichtverletzung des Beklagten nicht zur Überzeugung des Gerichts fest. Letztlich bleibt unklar, woran (an wem) genau die Mängelbeseitigung scheiterte.

Hinsichtlich der Nichtreinigung des Treppenhauses haben die Kläger – trotz einer entsprechenden Beanstandung durch den Beklagten – nicht mitgeteilt, wann dies gewesen sein soll. Auf die Frage, ob die Kläger hier überhaupt eine solche Gebühr (rechtswirksam) festlegen konnten, kommt es daher nicht an.

Hinsichtlich der Kosten für die Wohnungsabnahme (Rechnung H. i. H. v. 120,00 €) ist deren Erforderlichkeit nicht ersichtlich. Da die Kläger selbst in dem Haus ... wohnhaft sind, hätten sie die Wohnungsabnahme ohne Weiteres selbst vornehmen können.

Von den so ermittelten 3 172,00 € ist die von dem Beklagten geleistete Kautions i. H. v. 1 215,00 € abzuziehen; es verbleiben 1 957,00 €.

Der Zinsanspruch folgt aus §§ 288, 291 BGB.

Der Beklagte schuldet den Klägern auch die Freistellung hinsichtlich der vorgerichtlichen Rechtsanwaltskosten, weil er – soweit die Klage in der Hauptsache begründet ist – mit seiner Pflicht zur ordnungsgemäßen Rückgabe der Wohnung (§ 546 Abs. 1 BGB) in Verzug geraten ist. Ersatzfähig ist aber nur eine 1,3 Gebühr (nebst Auslagenpauschale und Umsatzsteuer) aus einem Streitwert von 3 172,00 € (die Kautions ist hier aus Wertungsgesichtspunkten nicht in Abzug zu bringen, weil diese lediglich zu einer Vorabbefriedigung der Kläger hinsichtlich des eingetretenen Schadens führt). Nach der seinerzeitigen Gebührentabelle sind daher vorgerichtliche Rechtsanwaltskosten i. H. v. 453,87 € ersatzfähig. Da die Kläger (rechtlich zulässig) die Kautions bereits in Abzug gebracht und den entsprechenden Anspruch des Be-

klagten mit ihrem eigenen Schadensersatzanspruch aufgerechnet haben, ergibt sich, dass die Widerklage unbegründet ist. ...

Mitgeteilt von Rechtsanwalt Daniel Gumpert, Bochum

Untermiete; kein berechtigtes Interesse des Mieters bei Gewinnerzielung

§ 553 Abs. 1 Satz 1 BGB

a) Der Wunsch des Wohnraummieters nach einer Verringerung der von ihm zu tragenden Mietaufwendungen ist – unabhängig davon, ob er auf eine solche Verringerung wirtschaftlich angewiesen ist (Bestätigung von Senatsurt. v. 27.9.2023 – VIII ZR 88/22, NZM 2024, 27 [= WuM 2023, 751] Rn. 33 f.) – grundsätzlich als ein berechtigtes Interesse an der Untervermietung i. S. d. § 553 Abs. 1 Satz 1 BGB anzuerkennen (Bestätigung der Senatsurt. v. 23.11.2005 – VIII ZR 4/05, NJW 2006, 1200 [= WuM 2006, 147] Rn. 8; v. 11.6.2014 – VIII ZR 349/13, NJW 2014, 2717 [= WuM 2014, 489] Rn. 13 f.; v. 31.1.2018 – VIII ZR 105/17, BGHZ 217, 263 [= WuM 2018, 153] Rn. 55; v. 13.9.2023 – VIII ZR 109/22, NZM 2023, 924 [= WuM 2023, 686] Rn. 21; v. 27.9.2023 – VIII ZR 88/22, NZM 2024, 27 [= WuM 2023, 751] Rn. 34).

b) Eine – über die Deckung der wohnungsbezogenen Aufwendungen hinausgehende – Gewinnerzielung des Mieters durch die Untervermietung des Wohnraums ist hiervon nicht umfasst.

BGH, Urt. v. 28.1.2026 – VIII ZR 228/23

(LG Berlin, Urt. v. 27.9.2023 – 64 S 270/22 [= WuM 2023, 690]; AG Charlottenburg, Urt. v. 20.9.2022 – 225 C 54/22)

1 **Zum Sachverhalt:** Der Beklagte ist seit Anfang des Jahres 2009 Mieter einer Zweizimmerwohnung der Klägerin in Berlin, die gemäß der Berliner Mietenbegrenzungsverordnung vom 28.4.2015 in einem Gebiet mit angespanntem Wohnungsmarkt liegt. Die Nettokaltmiete belief sich auf monatlich 460 €, ab dem 1.9.2021 auf monatlich 497,35 €.

2 Wegen eines zeitweisen Auslandsaufenthalts bat der Beklagte um eine Erlaubnis zur Untervermietung, welche ihm die Klägerin für die Zeit von Mitte Juli 2018 bis Ende Januar 2020 erteilte.

3 Da sich der Auslandsaufenthalt des Beklagten verlängerte, vermietete er die Wohnung mit Untermietvertrag vom 27.1.2020 ab dem 2.2.2020 bis zum 31.10.2020 – dem Tag der von ihm damals erwarteten Rückkehr – an zwei Untermieter. Als Nettokaltmiete war mit diesen im Untermietvertrag ein Betrag i. H. v. monatlich 962 € zuzüglich einer Betriebs- und Heizkostenvorauszahlung vereinbart (insgesamt 1 100 €). Die vorgenannte Nettokaltmiete lag, wie das Berufungsgericht auf der Grundlage des unstrittigen Parteivortrags festgestellt hat, über der nach den Vorschriften über die Mietpreisbremse (§§ 556d ff. BGB) höchstzulässigen Miete. Der Beklagte behielt einen Satz der Wohnungsschlüssel und lagerte persönliche Gegenstände sowie Kleidung in der Wohnung.

4 Mit einer an die Hausverwaltung gerichteten E-Mail vom 28.1.2020 bat der Beklagte um eine Untervermietungs-erlaubnis bis Oktober 2020 bezüglich der vorbezeichneten Untermieter, deren Namen und berufliche Tätigkeit er mitteilte. Die Anfrage blieb unbeantwortet.

SAMMELORDNER für Jahrgänge der Zeitschrift „Wohnungswirtschaft & Mietrecht“

Plastikfolie mit Prägung zum Selbsteinordnen.
Preis 7,50 € (inkl. MwSt., zuzüglich Porto und Verpackung)

Bestellungen an:
DMB-Verlag Verlag und Verlagsgesellschaft des Deutschen Mieterbundes mbH
Postfach 02 10 41 · 10121 Berlin