

DATENSCHUTZRECHT

Prüfung der Bonität von Mietbewerbern und Kaufinteressenten durch Vermieter und Verwalter

Wenngleich durch Datenschützer immer wieder argwöhnisch beobachtet, dient die Bonitätsprüfung bei der Vermietung und dem Verkauf von Immobilien legitimen Interessen i. S. v. Art. 6 DSGVO. Jedoch sind einige Spielregeln zu beachten. Zunächst empfiehlt sich die Lektüre der Orientierungshilfe der Konferenz der unabhängigen Datenschutzaufsichtsbehörden des Bundes und der Länder unter <https://www.datenschutzkonferenz-online.de>.

Fragen zur Solvenz sind demnach erst zulässig, wenn der Bewerber sich nach der Besichtigung für eine konkrete Wohnung zu grob abgestimmten Konditionen (Miete, Mietbeginn) entschieden hat. Im Zeitraum vor der Besichtigung sind diese Fragen noch nicht statthaft. Allenfalls darf nach dem Vorhandensein eines Wohnberechtigungsscheins gefragt werden, falls die Wohnung der entsprechenden Bezugsbindung unterliegt, um unnötigen Aufwand für eine Besichtigung mit einem nicht bezugsberechtigten Bewerber zu vermeiden.

Belege für die Angaben des Mieters in der Selbstauskunft darf der Vermieter nach der Orientierungshilfe der Datenschutzkonferenz erst fordern, wenn er sich auf der Grundlage der Angaben des Mietinteressenten für ihn entscheiden würde und er nun lediglich noch die Belastbarkeit der Angaben nachprüfen will.

Es gilt der Grundsatz der Direkterhebung, d. h. der Bewerber ist direkt zu befragen, er hat ggf. Belege beizubringen. Nachfragen durch den Vermieter bei seinem Arbeitgeber oder Vorvermieter sind nach Auffassung der Datenschutzbehörden nicht zulässig. Das mag im Grundsatz zutreffen, verkennt allerdings, dass in der Praxis durchaus Gehaltsnachweise und Vorvermieterbescheinigungen gefälscht werden. Bestehen dafür Anhaltspunkte, sollte der Bewerber auf Unstimmigkeiten angesprochen werden.

Hintergrundrecherchen im Internet werden vielfach beanstandet und sind allenfalls zulässig, soweit es sich auf öffentlich zugängliche, für das Mietverhältnis relevante Informationen beschränkt, und soweit der Bewerber nach Art. 14 DSGVO informiert wird. Eine Ausforschung politischer oder religiöser Auffassungen des Bewerbers oder anderer nicht relevanter Daten darf nicht erfolgen.

Schufa-Auskünfte können nützlich sein, sind zuletzt aber doch recht in die Kritik und in Zweifel geraten, da die Bildung des Scorewertes nicht umfassend einsehbar ist, vgl. Urteil des EuGH vom 07.12.2023 (C-634/21) und vom 27.02.2025 (C-203/22), VG Wiesbaden Az. 6 K 788/20. In jedem Fall darf eine Schufa-Auskunft nicht alleinige Beurteilungsgrundlage sein.

INHALTSVERZEICHNIS

- 1 DATENSCHUTZRECHT**
Prüfung der Bonität von Mietbewerbern und Kaufinteressenten durch Vermieter und Verwalter
- 2 ARBEITSRECHT**
Äußerungen auf Social Media als Kündigungsgrund für das Arbeitsverhältnis
- 3 MIETRECHT**
Zulässigkeit der Direktüberweisung der Miete vom Jobcenter an den Vermieter?
- 4 TELEKOMMUNIKATIONSRECHT**
Das neue Änderungsgesetz TKG (TKG-E 2026) - Überblick und zentrale Änderungen und Neuerungen -
- 5 WOHNRAUMMIETRECHT**
Ist ein Stromausfall durch äußere Umstände ein Mietmangel?

Die Schufa hat übrigens vor Kurzem die Bildung des Scorewertes geändert, vgl. <https://www.schufa.de/newsroom/bonitaet/diese-12-kriterien-bestimmen-bonitaet/index.jsp>.

Die Einholung von Einwilligungen zu Bonitätsauskünften ist unwirksam, da diese nur unter dem Druck, dass anderenfalls die Anmietung scheitern würde, erteilt werden. Es fehlt damit am erforderlichen Kriterium der Einwilligungsfreiheit. Wenn der Vermieter/Verwalter Bonitätsauskünfte einholt, muss er den Betroffenen darüber informieren. Nicht verlangen darf der Vermieter eine vom Mieter selbst eingeholte Bonitätsauskunft, weil diese, zumindest teilweise, mehr Daten beinhalten als im Falle einer Gläubigerabfrage.

Der Mietinteressent darf auf den von ihm vorzulegenden Belegen nicht relevante Daten teilweise schwärzen.

Kopien von Personalausweisen darf der Vermieter nicht fertigen, er darf sich aber durch Einsicht in den Ausweis von der Identität überzeugen, interessant dazu die Lektüre bei <https://www.ldi.nrw.de/datenschutz/wirtschaft/personalausweis-und-datenschutz>.

Datenschutzrechtliche Verstöße können gemäß §3a UWG unlautere Handlungen und damit Wettbewerbsverstöße darstellen, so das LG Berlin II Ur. v. 19.6.2025 – 52 O 65/23.

Für Verwalter gilt: Sie handeln als Vermögensbetreuer und haften deshalb unter Umständen für eine unterlassene oder unzulängliche Recherche gegenüber den Eigentümern.

In Mietverwalterverträgen ist zu regeln, welche Eignungsprüfungen der Verwalter standardmäßig vornehmen soll, in welchen Fällen er beim Eigentümer zu ggf. weiteren Recherchen nachfragen soll. Zudem sollte die Entscheidung über den Vertragsschluss mit dem Mietbewerber durch den – nachweislich umfassend über die Recherchen informierten – Eigentümer erfolgen.

Im Falle von Veräußerungszustimmungen nach § 12 WEG kann der Verwalter den Veräußerer auf seine Beibringungspflicht verweisen, dazu Kanzleiforum 3/2025 und 12/2024.

Noreen Walther
Rechtsanwältin



Bonitätsprüfung

ARBEITSRECHT

Äußerungen auf Social-Media als Kündigungsgrund für das Arbeitsverhältnis

Äußerungen von Arbeitnehmern und Arbeitnehmerinnen in Messenger-Gruppen haben die Arbeitsgerichte in Deutschland bereits vielfach beschäftigt. Zunehmend werden auch Äußerungen auf anderen Social-Media-Plattformen im arbeitsrechtlichen Kontext relevant. TikTok, Instagram, X & Co. sind für viele ein Sprachrohr. Nicht selten werden diese Medien genutzt, um den Frust aus dem eigenen Arbeitsalltag loszuwerden. Für viele ist ihr Account ihr „Safe Space“, also der Ort, an dem frei die eigene (sowohl positive als auch negative) Meinung geteilt werden kann.

Wegen Äußerungen in all diesen Netzwerken kommt es immer wieder zu arbeitsrechtlichen Streitigkeiten. Was viele nicht bedenken: Unbedachte negative Äußerungen über den oder die Arbeitgeber oder auch Äußerungen politischer Natur können einen Kündigungsgrund darstellen.

Grundsätzlich können sich Arbeitnehmer und Arbeitnehmerinnen auf die Meinungsfreiheit oder auch die Kunstfreiheit berufen. Nicht selten dürfen z. B. Reels auch unter den Kunstbegriff zu fassen sein.

Ob eine Äußerung in sozialen Medien einen wirksamen Kündigungsgrund darstellt, richtet sich in der Regel danach, wie zugänglich beziehungsweise (vermeintlich) vertraulich die betreffende Äußerung war. Weist eine getätigte Äußerung erkennbar den dienstlichen Bezug auf oder wird von dem oder der betreffenden Arbeitnehmer bzw. Arbeitnehmerin selbst ein solcher Bezug hergestellt, ist ein Berufen auf diese Freiheiten nicht mehr ohne Weiteres möglich. Die Arbeitnehmer müssen sich darüber bewusst sein, dass Äußerungen in sozialen Medien nicht ohne Weiteres als vertraulich gelten.

Ist ein Profil öffentlich, kann in jedem Fall nicht mehr von Vertraulichkeit ausgegangen werden. Aber auch wenn das Profil privat ist, einem jedoch Kollegen in den sozialen Netzwerken folgen, kann eine Vertraulichkeit nicht mehr angenommen werden. Man spricht also von der sogenannten Betriebsöffentlichkeit. Das ist z. B. der Fall, wenn Kollegen als Follower den Beitrag zur Kenntnis nehmen können, der Arbeitgeber im Profil genannt ist oder durch Fotos oder Beiträge identifizierbar ist. In solchen Konstellationen handelt es sich um eine bewusste oder vom Arbeitnehmer selbst gesteuerte Veröffentlichung, sodass eine Berufung auf den Schutz einer vertraulichen Äußerung regelmäßig nicht möglich ist.



https://as2.ftcdn.net/v2/jpg/00/70/28/05/1000_F_70280552_SN5k9vD9pH4Yza9BIVwaHbNBBXcl3B9M.jpg

Auch bei Äußerungen politischer Natur, die kaum einen unmittelbaren Bezug zur Arbeit oder zum Arbeitgeber aufweisen, kann es einen Kündigungsgrund darstellen, wenn anderweitig (z. B. durch die Angabe des Arbeitgebers im Profil) ein Bezug zum Unternehmen hergestellt wird. Denn Arbeitnehmer verstoßen schwerwiegend gegen ihre Rücksichtnahmepflicht, wenn sie den Arbeitgeber unter anderem der Gefahr einer erheblichen Rufschädigung aussetzen.

Eine abschließende Rechtsprechung gibt es zu dem Thema der Äußerungen in sozialen Netzwerken nicht. Solche Fälle werden die deutschen Gerichte auch weiterhin viel beschäftigen. Es bleibt abzuwarten, wie die deutschen Gerichte hier in Zukunft entscheiden werden.

René Illgen
Rechtsanwalt

MIETRECHT

Zulässigkeit der Direktüberweisung der Miete vom Jobcenter an den Vermieter?

Bezieht ein Mieter Bürgergeld, ist der Vermieter aus Bonitätsgründen oftmals daran interessiert, sicherzustellen, dass die für Unterkunft und Heizung vorgesehenen Teile des Bürgergeldes auch bei ihm ankommen.

Im Normalfall überweist das Jobcenter den gesamten Bürgergeldbetrag an den Mieter. Dieser ist dann verpflichtet, die für die Miete ausgewiesenen Geldbeträge an den Vermieter weiterzuleiten. Dies geschieht jedoch nicht immer problemlos.

Das Sozialgesetzbuch SGB II bestimmt hierzu im § 22 Abs. 7, dass das Jobcenter in bestimmten Fällen, die Kosten für Unterkunft und Heizung direkt an den Vermieter auszahlen darf.

Dies kann zum einen auf Antrag des Leistungsempfängers direkt beim Jobcenter geschehen. Oftmals nutzt der Vermieter auch eine Abtretungserklärung des Mieters, der allerdings nach der Rechtsprechung zu ihrer Wirksamkeit das Jobcenter zustimmen muss. Eine generelle Festlegung der Abtretung von Ansprüchen auf Sozialleistungen im Mietvertrag ist unwirksam und scheidet daher aus. Das Bundessozialgericht hat auf die Klage eines Vermieters gegen das Jobcenter entschieden, dass eine solche vertragliche Abtretung das Jobcenter nicht verpflichtet, da der Vermieter mit dem Leistungsverhältnis zwischen Leistungsempfänger und Jobcenter nichts zu tun habe. Selbst wenn das Jobcenter sich durch Verwaltungsakt zu einer Direktzahlung entschließt, ergibt sich damit kein einklagbarer Anspruch des Vermieters gegen das Jobcenter.

Dies gilt auch für den Fall, dass das Jobcenter Direktzahlungen leistet, weil berechtigte Zweifel daran bestehen, dass der Leistungsempfänger die Beträge tatsächlich an den Vermieter weitergibt.

Solche Zweifel können insbesondere entstehen bei Mietrückständen, die den Vermieter zur außerordentlichen Kündigung berechtigen oder bei konkreten Anhaltspunkten dafür, dass der Leistungsempfänger infolge von Krankheit oder Suchtproblemen das Geld nicht zweckentsprechend verwenden wird. Allerdings sollen diese gesetzlich möglichen Regelungen die Ausnahme bleiben, um die Leistungsempfänger nicht zu entmündigen.

In keinem Fall besteht oder entsteht zwischen Vermieter und Jobcenter, oder auch dem Arbeitsamt, eine vertragliche Beziehung, aus der der Vermieter eigene Rechte herleiten kann. Der Vermieter hat auch keinen Anspruch gegenüber der Behörde auf Auskunftserteilung, aber er kann auf Mietrückstände hinweisen. Jedoch wird auch hier die Behörde danach keinen direkten Kontakt zum Vermieter aufnehmen, sondern zum Leistungsempfänger, um dort zu ermitteln.

Fazit aus dieser gesetzlichen Lage ist, dass der Vermieter gut daran tut, offen und nachdrücklich die Folgen einer unpünktlichen und unvollständigen Mietzahlung mit den betroffenen Mietern zu kommunizieren und ein straffes Forderungsmanagement einzurichten, um schnellstmöglich auf Mietausfälle und deren Ursachen reagieren zu können.

Angela Glöckner

Diplom-Juristin

TELEKOMMUNIKATIONSRECHT

Das neue Änderungsgesetz zum TKG (TKG-E 2026) - Überblick der zentralen Änderungen und Neuerungen -

Der aktuelle Referentenentwurf zum TKG-Änderungsgesetz 2026 (TKG-E) punktiert klar. Regulierungsmaßnahmen für Migration von Glasfaser und Kupferkabel, insbesondere Strukturverbesserungen und Wettbewerbseffizienz sowie die Beschleunigung des Ausbaus der Glasfaser- und Mobilfunknetze, sind wesentliche Parameter des Gesetzes. Nachstehend werden die für die Wohnungswirtschaft im Wesentlichen relevanten Neuerungen genannt.

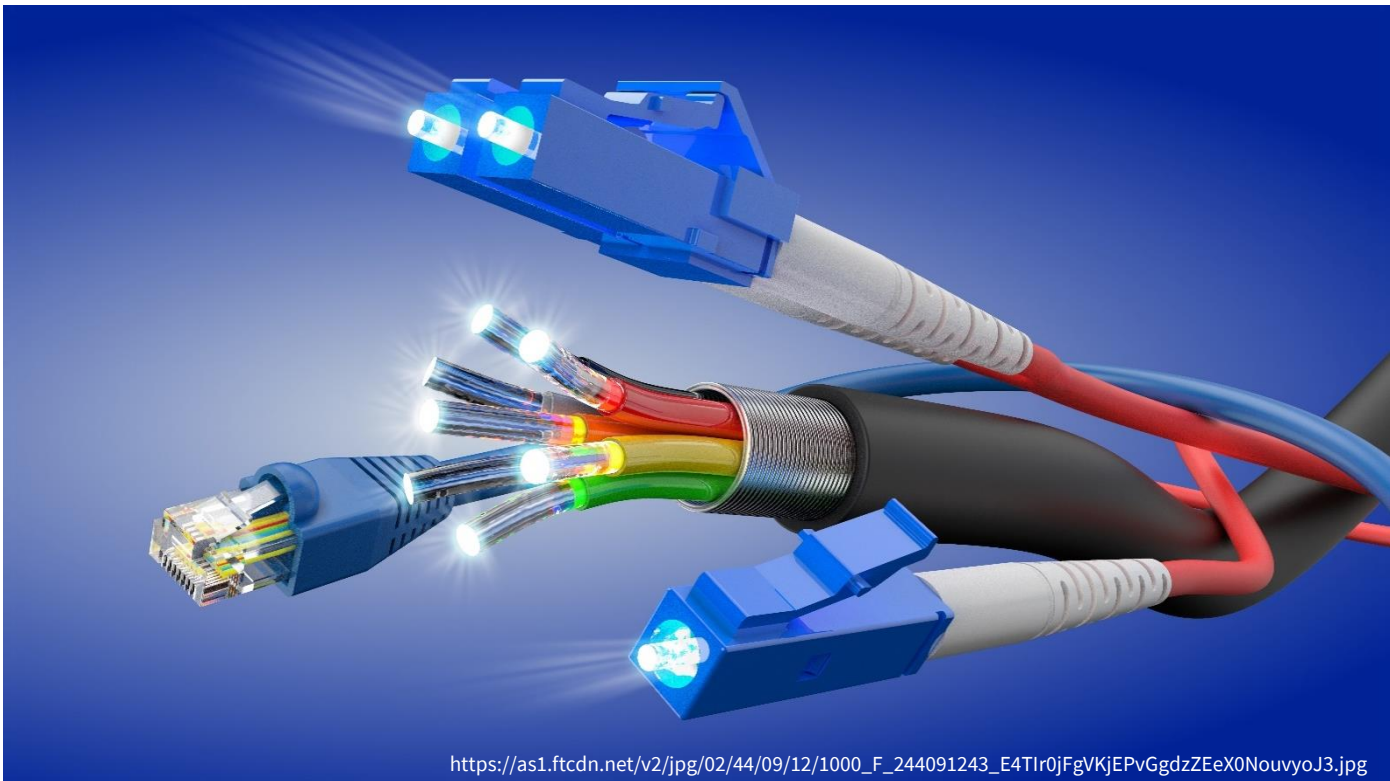
§ 22a TKG-E

Diese Neuregelung soll erreichen, dass in vielen Gebieten die Betreiber von Glasfasernetzen verpflichtet sind, künftig über Zugänge anderer Anbieter zu verhandeln, sofern die Bundesnetzagentur hierfür ein Bedürfnis sieht. Die Verhinderung von lokalen Monopolen in Gebieten, in denen der Betrieb von mehreren Glasfasernetzen wirtschaftlich unrealistisch ist, wird als ein solcher Grund gesehen. Der Gesetzgeber möchte hier eine ausreichende Zahl an Endkundenanschlüssen erreichen sowie Entgeltgrenzen für diese Zugänge reguliert wissen. Ob investstarke Telekommunikationsunternehmen solche künftig drohenden Zugänge Dritter strategisch bei Bau ihrer Netze einpreisen und damit dem Eigentümer bzw. Endkunden Preiserhöhungen drohen, ist unklar.

§§ 22b, 144, 145 TKG-E

Diese Regelungen stärken den Zugang der Betreiber nunmehr auch direkt in das Gebäudenetz und dessen Kabel, die Netzebene 4, sofern ein Netzneubau wirtschaftlich ineffizient und baulich nicht möglich ist. Der Betreiber hat nunmehr ein umfassendes Recht auf den Vollausbau im Gebäude bis zum Wohnungsstich aller Wohnungen und soll hierbei nur technische Mindeststandards einhalten. Grundsätzlich sind nunmehr stets 4 Fasern durchgehend vom Übergabepunkt (Übergang von Netzebene 3 im Keller des Hauses) zum Abschlusspunkt (Endanschluss Wohnung) zu verlegen. Die Installation ist hierbei zu dokumentieren (bspw. über GPS-Einmessungen wie in der Netzebene 3). Beachtlich ist bei der Neuregelung des Duldungsanspruches, dass nunmehr zuerst nicht die Angemessenheit der baulichen Änderung oder die Unzumutbarkeit für den Eigentümer priorisiert, sondern das objektive Ausbauinteresse für den Bewohner der Wohnung in den Vordergrund gestellt wird. Damit würde die Prüfung einer Verhältnismäßigkeit praktisch entfallen, was bspw. zur Folge hätte, dass der Nichtausbau (z. B. aus Kostengründen) keine Option mehr ist.

Im Ergebnis bedeutet dies eine Modernisierungsverpflichtung der Eigentümer, die nur noch entscheiden dürfen, welches Unternehmen ausbaut. Substanzeingriffe oder Unzumutbarkeiten sind damit erlaubt, was mit Blick auf Art. 14 GG bedenklich erscheint. Zieht man Parallelen zum Anschluss- und Benutzungszwang, wird klar, dass die Neuregelung der Duldung weiter als dieser geht. Bei Vollausbau wird mithin weder eine kommunalrechtliche Regelung noch eine Erforderlichkeitsprüfung benötigt. Die Eigentümer der Immobilien, in denen die Betreiber und Telekommunikationsunternehmen ihre Netze ausbauen wollen, werden künftig ohne wirksame und valide Verteidigungsmöglichkeiten den Vollausbau finanzieren müssen, sofern erhöhte Kosten durch die Betreiber belegt werden. Kooperieren die Eigentümer nicht, drohen wie bisher auch Sanktionen.



https://as1.ftcdn.net/v2/jpg/02/44/09/12/1000_F_244091243_E4Tlr0jFgVKjEPvGgdzZEeX0NouvyoJ3.jpg

§§ 78 ff. TKG-E

Das sogenannte Gigabit-Grundbuch wird eingeführt, um Informationen zu Netzverfügbarkeit (adressgenau), Ausbaupläne und Bauarbeiten, Infrastrukturen und öffentlichen Liegenschaften zusammenzuführen. Ziel ist hierbei die Steuerung und Präzisierung von Ausbauvorhaben und deren Förderungen. Die hierfür erforderlichen Daten sind von den Netzbetreibern und öffentlichen Trägern zu liefern.

§§ 127 ff. TKG-E

Eine wesentliche Neuerung ist die Thematik des Wegerechts, dessen Genehmigung zulasten des Grundstückseigentümers nunmehr noch eher fingiert werden soll. Sofern der Verpflichtete nicht innerhalb von 2 Monaten die Zustimmung zum Wegerecht erteilt, gilt diese als erteilt. Damit ist einer verteidigungslosen Eintragung in das Grundbuch in kürzester Zeit das Tor geöffnet, wobei der Eintragungsantrag des Betreibers klar definierte Mindestangaben enthalten muss. Bei kleineren Hausanschlüssen tritt sogar eine Genehmigungsfreiheit ein. Bezüglich des Ausbaus müssen Bauarbeiten künftig nur noch angezeigt werden, nicht wie bisher von der Kommune per Zustimmung erlaubt werden. Ob die Bauunternehmen dann ohne Zustimmung in Infrastruktur eingreifen und dort schwerwiegende Mängel entstehen, wird aller Voraussicht nach hohes Konfliktpotenzial haben.

Bewertung

Das neue TKG-E 2026 verbindet per se besseren Wettbewerb mit der Vereinfachung von Bau- und Genehmigungsverfahren und fördert die Transparenz von Netzinfrastrukturen sowie die Erfassung von Netzausbaudaten. Einerseits ist diese Beschleunigung und Entbürokratisierung zu begrüßen, andererseits werden verstärkt Eingriffe in existierende Geschäftsmodelle und Eigentumsrechte begünstigt. Gebäudeeigentümer werden teilweise weiter entmündigt bzw. ihnen werden nur noch weiter beschränkte Abwehrrechte zugestanden, um dem öffentlichen Interesse zu genügen. Ob und inwieweit Marktmonopole entstehen oder sich verfestigen, bleibt abzuwarten. Gebäudeeigentümer müssen jedoch damit rechnen, in attraktiven Beständen nunmehr mit intensiveren Duldungsaufforderungen für Vollausbau bis zur Wohnung konfrontiert zu werden sowie dem Wissen, hiergegen nur noch eingeschränkte Abwehr- oder Gestaltungsmöglichkeiten zu haben.

Sebastian Tempel

Rechtsanwalt

WOHNRAUMMIETRECHT

Ist ein Stromausfall durch äußere Umstände ein Mietmangel?

Nach den großflächigen Stromausfällen in Berlin im Januar 2026, die viele Wohnraummieter vor gravierende Probleme gestellt haben, wurde die Frage laut: Handelt es sich bei dem Stromausfall um einen Mietmangel, der die Mängelansprüche der Mieter in Gang setzen kann?

Bei einem Stromausfall denkt man in erster Linie an nicht funktionierende Lampen, Heizungen oder Kühlschränke und nicht an fehlendes Kaltwasser in Spüle, Dusche und insbesondere Toilette aufgrund der nicht laufenden elektrischen Pumpen. Der Stromversorger als weit entferntes Unternehmen erscheint nicht (schnell) greifbar - anders als der Vermieter, der in den Augen vieler Mieter einen Ausgleich in Form von Mietminderungen oder sonstigen Entschädigungszahlungen für jede Art von Beeinträchtigungen zu leisten hat, die Einfluss auf das Mietverhältnis haben. Aber fällt der Stromausfall, sofern er wie in Berlin auf dem Fehler Dritter, Vandalismus oder höherer Gewalt – mithin auf äußeren Umständen beruht, die nicht im Verantwortungsbereich des Vermieters liegen, im Wohnraummietrecht unter den Mangelbegriff im Sinne von §§ 536 ff. BGB und kann Mängelansprüche auslösen? Diese Frage gilt es im Folgenden zu beleuchten:

1. Stromausfall und seine Folgen als grundsätzlicher Mangel

Das Mietminderungsrecht wird in den §§ 536 ff. BGB geregelt und setzt voraus, dass die Mietsache zur Zeit der Überlassung an den Mieter einen Mangel hat oder während der Mietzeit einen Mangel erhält, der ihre Tauglichkeit zum vertragsgemäßen Gebrauch nicht nur unerheblich aufhebt oder mindert. Ein Verschulden des Vermieters für den Mangel sieht der Gesetzgeber nicht vor, was zu einer umfassenden Mängelhaftung des Vermieters führt.

So sind Vermieter grundsätzlich verpflichtet, die Mietwohnung mit Strom und Wärme zu versorgen, und die davon abhängigen Wohnungseinrichtungen, wie eine Toilettenspülung oder fließendes Wasser, bereitzustellen. Einer konkreten Regelung im Mietvertrag bedarf es hierfür nicht und gilt grds. auch dann, wenn der Mieter eigene Verträge mit Versorgern abschließen muss (so Dr. Michael Selk beim Verlag C.H.BECK, 7. Januar 2026: „Stromausfall nach mutmaßlichem Anschlag in Berlin: Ist das eigentlich ein Mietmangel?“). Bleibt der Strom weg und fallen damit zahlreiche Wohnungseinrichtungen sowie die Wärme- und Wasserzufuhr aus, ist die Tauglichkeit der Wohnung zum vertragsgemäßen Gebrauch meist erheblich reduziert.

2. Problem: Kein Verschulden des Vermieters

Die gesetzliche Ausgestaltung des Minderungsrechts als verschuldensunabhängige Haftung hat die Rechtsprechung in den letzten Jahren immer weiter eingeschränkt, bspw. durch die sog. „Bolzplatzentscheidung“ des BGHs vom 29.04.2015 zum Aktenzeichen VIII ZR 197/14. Danach sollen nachträglich erhöhte Geräuschimmissionen, die von einem Nachbargrundstück ausgehen, keinen Mangel der Mietwohnung darstellen, der gemäß § 536 Abs. 1 Satz 1 BGB zur Mietminderung berechtigt, wenn auch der Vermieter die Immissionen ohne eigene Abwehr- oder Entschädigungsmöglichkeit nach § 906 BGB als unwesentlich oder ortsüblich hinnehmen muss (vgl. BGH v. 29.04.2015 - VIII ZR 197/14).

Der auf den Stromausfall übertragbare Grundgedanke dieser Entscheidung ist, dass Vermieter während der Dauer des Mietverhältnisses nicht unbegrenzt für von Dritten verursachte Immissionen oder Naturkatastrophen einstehen müssen, die zu Beeinträchtigungen der Gebrauchstauglichkeit der Mietsache führen (so auch BGH v. 09.12.1970 – VIII ZR 149/69). Dies wird vom BGH insbesondere damit begründet, dass die Parteien, wenn Sie an die Immissionsmöglichkeit vor Vertragsschluss gedacht und über ein Minderungsrecht diskutiert hätten, wohl zu dem Ergebnis gekommen wären, dass ein Minderungsrecht nur dann bestehen kann, wenn der Vermieter eigene Ansprüche gegen die störenden Dritten oder im Fall von Naturkatastrophen hat.

Eigene Ansprüche des Vermieters können nach überwiegender Ansicht wohl nur dann ernsthaft bejaht werden, wenn diese rechtlich durchsetzbar und wirtschaftlich sinnvoll sind (vgl. Dr. Michael Selk beim Verlag C.H.BECK, 7. Januar 2026: „Stromausfall nach mutmaßlichem Anschlag in Berlin: Ist das eigentlich ein Mietmangel?“).

3. Praxishinweise und Ausblick

Im Praxisfall muss beachtet werden, dass die Literaturmeinungen zu dieser Streitfrage und auch die Rechtsprechung nicht einig sind. Insbesondere auf das Gewerbemietrecht sind die vorstehenden Feststellungen nicht übertragbar (so insbesondere der XII Zivilsenat des BGH, der für das gewerbliche Mietrecht zuständig ist). Es muss daher stets eine Einzelfallbetrachtung erfolgen. Zudem ist die Einschränkung der verschuldensunabhängigen Haftung des Vermieters in nur sehr eng begrenzten Fällen zulässig, sodass ein Minderungsrecht des Mieters trotz fehlender Verantwortung des Vermieters für den Mangel weiterhin die Regel darstellt.

Eva-Maria Meichsner

Rechtsanwältin