



# Neuere Rechtsprechung zum Mietrecht in Berlin

13. Februar 2024

Rechtsanwältin Katharina Gündel

Fachanwältin für Miet- und Wohnungseigentumsrecht

# Was entscheiden die Gerichte?

- Untermiete
- Mietpreisbremse
- Kündigung



# Untervermietung



## § 553 Gestattung der Gebrauchs- überlassung an Dritte

- (1) Entsteht für den Mieter nach Abschluss des Mietvertrags ein berechtigtes Interesse, einen Teil des Wohnraums einem Dritten zum Gebrauch zu überlassen, so kann er von dem Vermieter die Erlaubnis hierzu verlangen. Dies gilt nicht, 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.
- (2) Ist dem Vermieter die Überlassung nur bei einer angemessenen Erhöhung der Miete zuzumuten, so kann er die Erlaubnis davon abhängig machen, dass der Mieter sich mit einer solchen Erhöhung einverstanden erklärt.
- (3) Eine zum Nachteil des Mieters abweichende Vereinbarung ist unwirksam.

# Pendeln vom Stadtrand

## Fall:

Zwischen V und M besteht ein Mietverhältnis über eine Drei-Zimmer-Wohnung in der Stadtmitte. M begehrt Zustimmung zur unbefristeten Untervermietung je eines Zimmers an zwei Untermieterinnen.

M bewohnt am Stadtrand eine Doppelhaushälfte. Unter der Woche beabsichtige er, das dritte Zimmer in der Wohnung teilweise wie bisher weiter zu nutzen. Er will mit der Untervermietung Mietkosten einsparen. Darf M untervermieten?

# Pendeln vom Stadtrand

## Entscheidung:

Nein! Berechtig ist jedes Interesse des Mieters, das von nicht ganz unerheblichen Gewicht ist und in Einklang mit der geltenden Rechts- und Sozialordnung steht.

Vorliegend wollte der Mieter die von ihm zu tragenden Mietkosten für die „Stadtwohnung“ reduzieren.

Bei einer – notwendigen – doppelten Hausführung begründet dies zwar ein berechtigtes Interesse, jedoch lag dies im konkreten Fall nicht vor.

§ 553 Abs. 1 S. 1 BGB dient ausschließlich dem Bestandsschutz, sodass das Mietverhältnis auch dann aufrechterhalten bleiben soll, wenn der Mieter aufgrund veränderter Umstände ein Interesse daran hat, einen Teil des Wohnraums an Dritte zu überlassen. Auch dies war hier nicht der Fall.

**LG Berlin, Urteil vom 17.03.2022 – 67 S 286/21**

Fortsetzung folgt



# Pendeln vom Stadtrand

## Entscheidung:

Aber klar doch.

Ein berechtigtes Interesse des Mieters an der Untervermietung ist schon dann anzunehmen, wenn ihm vernünftige Gründe zur Seite stehen, die seinen Wunsch nach Überlassung eines Teils der Wohnung an Dritte nachvollziehbar erscheinen lassen.

Als berechtigt ist dabei jedes Interesse des Mieters von nicht ganz unerheblichem Gewicht anzusehen, das mit der geltenden Rechts- und Sozialordnung in Einklang steht.

**BGH, Urteil vom 27.9.2023 - VIII ZR 88/22**

# Untervermietung einer 1-Zimmer-Wohnung

## Fall:

Zwischen M und V besteht ein Wohnraummietverhältnis über eine Einzimmerwohnung. Im Zeitraum von Juni 2021 bis November 2022 führt M ein Projekt im Ausland durch.

Seine persönlichen Gegenstände bewahrt er in einem Schrank und einer Kommode, sowie in einem mit Vorhängen abgetrennten, 1 m<sup>2</sup> großen Bereich am Ende des Flurs auf, der nur für seine eigene Benutzung bestimmt ist.

Den übrigen Teil der Wohnung möchte er während seines Auslandsaufenthalts untervermieten.

Besteht ein berechtigtes Interesse von M zur Gebrauchsüberlassung eines Teils der Wohnung an einen Dritten?

# Untervermietung einer 1-Zimmer-Wohnung

## Entscheidung:

Ein berechtigtes Interesse besteht dann, wenn jemandem vernünftige Gründe zur Seite stehen, die den Wunsch nach Überlassung eines Teils der Wohnung an Dritte nachvollziehbar erscheinen lassen.

Dies ist nicht von vornherein ausgeschlossen, nur weil es sich um eine Einzimmerwohnung handelt. Entscheidend kommt es darauf an, dass nur ein Teil des gesamten Wohnraums untervermietet wird und der Mieter nicht die Sachherrschaft endgültig und vollständig zu Gunsten eines Dritten verliert.

Hierbei ist ein großzügiger Maßstab anzulegen. Ein berechtigtes Interesse des Mieters lag somit vorliegend vor.

**LG Berlin, Urteil vom 07.04.2022 – 67 S 7/22; BGH, Urteil vom 13.9.2023 - VIII ZR 109/22**

# Workation

## Fall:

Zwischen M und V besteht ein Wohnraummietverhältnis.

M bittet um Erlaubnis zur Untervermietung und begründet diese allgemein mit einer mehrmonatigen Workation. Er sagte nicht, wie lange und wo er arbeiten wollte.

V lehnte dies unter Verweis auf die pauschalen Angaben ab.

M klagt auf Schadensersatz wegen des entgangenen Untermietzinses. Mit Erfolg?

# Workation

## Entscheidung:

Nein. Eine mehrmonatige „Workation“ kann ein berechtigtes Interesse eines Wohnungsmieters an der vorübergehenden anteiligen Untervermietung der Wohnung begründen.

Der Mieter darf sich aber nicht darauf beschränken, sein Interesse an der Untervermietung bloß abstrakt zu formulieren, sondern muss seine Pläne konkret darlegen;

das gilt erst recht, wenn er es in der Vergangenheit hinter dem Rücken der Vermieterin unternommen hatte, die Wohnung nicht nur teilweise, sondern insgesamt und für mehr als das Doppelte der Vertragsmiete sowie über einen Zeitraum von bis zu zwölf Monate zu vermieten.

**LG Berlin, Urteil vom 22.6.2023 – 64 S 280/22**

# Ukrainische Geflüchtete

## Fall:

Zwischen M und V besteht ein Wohnraummietverhältnis.

M bittet um Erlaubnis zur Untervermietung an eine ukrainische Geflüchtete. Mit Erfolg?

# Ukrainische Geflüchtete

## Entscheidung:

Ja.

Ein berechtigtes Interesse besteht dann, wenn jemandem vernünftige Gründe zur Seite stehen, die den Wunsch nach Überlassung eines Teils der Wohnung an Dritte nachvollziehbar erscheinen lassen.

V hat die Entscheidung von M, sein Privatleben „innerhalb der eigenen vier Wände“ nach seinen Vorstellungen zu gestalten und infolgedessen aus humanitären Gründen einem aus dem Kriegsgebiet in der Ukraine Geflüchteten Unterkunft zu bieten, grundsätzlich hinzunehmen.

Denn insofern sind insbesondere die maßgeblichen Wertungen des Grundgesetzes, in die auch die Erfahrungen aus dem Ersten und dem Zweiten Weltkrieg eingeflossen sind, auch im Privatrechtsverhältnis zu berücksichtigen.

**LG Berlin, Urteil vom 6.6.2023 – 65 S 39/23**

# Gewinn

## Fall:

Zwischen M und V besteht/bestand ein Wohnraummietverhältnis.

M zahlt 460,00 € Miete, er vermietet unter für 962,00 €.

M hielt sich um Ausland auf, U durfte die gesamte Wohnung benutzen.

M behielt aber einen Schlüssel.

Muss V die Untervermietung genehmigen?

# Gewinn

## Entscheidung:

Nein.

Ein berechtigtes Interesse besteht dann, wenn jemandem vernünftige Gründe zur Seite stehen, die den Wunsch nach Überlassung eines Teils der Wohnung an Dritte nachvollziehbar erscheinen lassen.

Ein Vermieter muss nach einem Mieter jedenfalls nicht ohne Partizipation an dem Ertrag erlauben, wirtschaftlichen Gewinn aus der Untervermietung zu erzielen; dabei steht einer Gewinnerzielung nicht entgegen, dass die Untermiete zum Teil auch auf des Wohnungsinventar entfällt, wenn der Mieter Mieteinnahmen für seinen Hausrat überhaupt erst infolge und in Verbindung mit der Untervermietung der Wohnung generieren kann.

Ein Mieter hat außerdem von vornherein keinen Anspruch auf Genehmigung einer Untervermietung, die ihrerseits nicht mit den Vorschriften über die „Mietpreisbremse“ vereinbar ist.

**LG Berlin, Urteil vom 27.9.2023 – 64 S 270/22, wann kommt BGH - VIII ZR 228/23?**

# Kündigung?

## Fall:

Zwischen M und V besteht/bestand ein Wohnraummietverhältnis.

M zahlt 460,00 € Miete, er vermietet unter für 962,00 €. M hielt sich um Ausland auf, U durfte die gesamte Wohnung benutzen.

M behielt aber einen Schlüssel.

V verweigert die Erlaubnis.

Kann V wegen nicht erlaubter Untervermietung kündigen?

# Kündigung?

## Entscheidung:

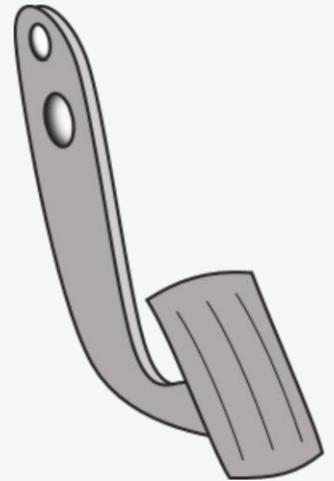
Ja.

Stand dem Mieter ein Anspruch auf Erteilung der Untervermietungserlaubnis tatsächlich nicht zu, wird in der ihm vom Vermieter ausdrücklich verbotenen Untervermietung regelmäßig eine nicht unerhebliche schuldhaft Pflichtenverletzung liegen, so dass der Vermieter den Hauptmietvertrag wirksam kündigen kann.

Darauf, ob der Vermieter die Erlaubnis aus rechtlich zu billigen Gründen verweigerte oder sich für die konkrete Ausgestaltung des Untermietvertrags gar nicht interessierte, obwohl allein dessen Konditionen die Verweigerung der Untervermietungserlaubnis rechtfertigen können, kommt es nicht an.

**LG Berlin, Urteil vom 27.9.2023 – 64 S 270/22, wann kommt BGH - VIII ZR 228/23?**

# Mietpreisbremse



# Mietpreisbremse und Keller

## Fall:

Zwischen M und V wurde ein Mietvertrag über eine Wohnung geschlossen.

Außerdem wurde ein Nutzungsvertrag über den Keller geschlossen, das Nutzungsentgelt betrug 99,00 €.

Der Nutzungsvertrag darf aber nicht getrennt vom Wohnungsmietvertrag gekündigt werden.

Sind bei der Berechnung der zulässigen Miete das Nutzungsentgelt für den Keller einzuberechnen?

# Mietpreisbremse und Keller

## Entscheidung:

Ja.

Schließen die Parteien des Wohnungsmietvertrages gleichzeitig eine Nutzungsvereinbarung über einen Kellerraum, die für den Mieter während einer mehrjährigen Mindestlaufzeit nicht unabhängig von dem Wohnungsmietverhältnis kündbar ist, kann dieses vertragliche Konstrukt auf eine Umgehung der Regelungen über die „Mietpreisbremse“ hinauslaufen.

Dafür spricht vorliegend, dass in Berlin eine Wohnung üblicherweise einen nutzbaren Keller oder vergleichbaren Abstellraum umfasst, ohne dass dafür ein zusätzliches Entgelt neben der Wohnungsmiete bezahlt werden muss.

**LG Berlin, Urteil vom 22.2.2023 – 64 S 230/22**

# Mietpreisbremse und Keller ABER:

## Fall:

Zwischen M und V wurde ein Mietvertrag über eine Wohnung geschlossen.

Außerdem wurde ein Nutzungsvertrag über den Keller geschlossen, das Nutzungsentgelt betrug 79,00 €.

Die Kellermiete sollte sich um 2,5% pro Jahr erhöhen, die Miete für die Wohnung anhand des VPI.

Außerdem gab es unterschiedliche Kündigungsregeln.

Sind bei der Berechnung der zulässigen Miete das Nutzungsentgelt für den Keller einzuberechnen?

# Mietpreisbremse und Keller ABER:

## Entscheidung:

Nein.

Es handelt sich hier um zwei eigenständige Mietverträge.

Die Eigenständigkeit beider Verträge ergibt sich aus deren eindeutigen Wortlaut sowie aus den erheblichen Abweichungen hinsichtlich wesentlicher Vertragsbestandteile wie Vertragslaufzeit, Kündigungsmöglichkeiten und vor allem Gestaltung und Entwicklung des vereinbarten Mietentgelts.

**BGH, Urteil vom 5.7.2023 - VIII ZR 94/21**

# Mietpreisbremse und Sozialamt

## Fall:

Die Miete die V und M vereinbart haben, ist sittenwidrig überhöht (Mietpreisbremse).

M verlangt die zu viel gezahlte Miete zurück.

Er hatte aber gar nicht gezahlt, sondern das Jobcenter.

Wer bekommt das Geld zurück? Wer darf wann klagen?

# Mietpreisbremse und Sozialamt

## Entscheidung:

Jegliche Forderung eines Beziehers von Sozialleistungen aus einem Mietverhältnis, die während des Bezugs von Sozialleistungen fällig wird, geht nach § 33 Abs. 1 SGB II auf den zuständigen Leistungsträger über, soweit sie im Falle ihrer pünktlichen Erfüllung gemäß § 22 Abs. 3 SGB II den Leistungsbezug des Folgemonats gemindert hätte.

Für einen im Leistungsbezug stehenden Mieter bedeutet dies, dass er Ansprüche auf Rückzahlung rechtsgrundlos geleisteter Miete – beispielsweise wegen unter Verstoß gegen die „Mietpreisbremse“ nach §§ 556d ff. BGB überhöhter Mietforderungen oder wegen Eintritt eines Mangels, der nach § 536 BGB zur Minderung der Miete führt – nur dann im eigenen Namen geltend machen kann, wenn ihm der Leistungsträger die Forderungen nach § 33 Abs. 4 SGB II rücküberträgt.

**LG Berlin, Urteil vom 19.4.2023 – 64 S 190/21**

# Bauen und Modernisieren



# Wartungsklausel und Erneuerung

## Fall:

Im Mietvertrag von 1992 hieß es (handschriftlich):

*„Die Etagenheizung ist nicht Gegenstand dieses Mietvertrags. Sie wurde vom Vormieter übernommen. Die Heizung wird auf eigene Kosten des Mieters betrieben und gewartet.“*

Die Heizung fiel 2019 endgültig aus.

V ließ die Therme austauschen und berechnete M dafür 4.943,19€. Muss M zahlen?

# Wartungsklausel und Erneuerung

## Entscheidung:

Anspruchsgrundlage könnte nur GoA (Geschäftsführung ohne Auftrag) sein.

Aber es liegt kein Geschäft von M vor (Therme ist im Eigentum von V).

Das Geschäft folgt auch nicht aus der Klausel.

Hinzukommt, dass Klausel eng auszulegen ist: Betreiben und Warten ist kein Austauschen/Neueinbau.

**LG Berlin, Beschluss vom 16.2.2023 - 63 S 249/22**

# Smartes Wohnen

## Fall:

Zwischen V und M besteht ein Wohnraummietvertrag.

V stattet das Haus mit einer smarten Klingelanlage aus. Diese lässt sich aber nur über Telefon, Smartphone oder Computer bedienen.

M will die Klingel ohne technische Hilfsmittel bedienen. Hat M darauf einen Anspruch?

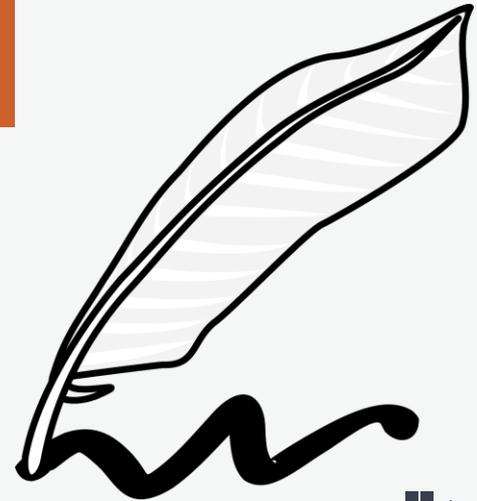
## Entscheidung:

Ja.

Zur Erfüllung des vertragsgemäßen Gebrauchs darf der Vermieter keine Maßnahmen des Mieters verlangen (wie die Nutzung einer App).

**AG Charlottenburg, Urteil vom 6.10.2022 – 202 C 105/22**

# Schriftform



## § 550 Schriftform

Wird der Mietvertrag für längere Zeit als ein Jahr nicht in schriftlicher Form geschlossen, so gilt er für unbestimmte Zeit. Die Kündigung ist jedoch frühestens zum Ablauf eines Jahres nach Überlassung des Wohnraums zulässig.

# Umbau durch den Mieter und Schriftform

## Fall:

Es besteht ein Mietvertrag über ein Hotel.

§ 16 regelt, dass bauliche Veränderungen der Mietsache durch den Mieter der schriftlichen Zustimmung des Vermieters bedürfen, dass der Mieter die Kosten und die Verantwortlichkeit für die Baumaßnahmen zu tragen und nach Beendigung des Mietverhältnisses das Mietobjekt auf Verlangen des Vermieters in den ursprünglichen Zustand zu versetzen hat.

M will umbauen. V stimmt schriftlich zu. M baut um.

Ist das Schriftformerfordernis des § 550 BGB verletzt?

# Umbau durch den Mieter und Schriftform

## Entscheidung:

Die Schriftform ist nur gewahrt, wenn sich die für den Abschluss des Vertrags notwendige Einigung über alle wesentlichen Vertragsbedingungen aus einer von beiden Parteien unterzeichneten Urkunde ergibt.

Für Vertragsänderungen gilt nichts anderes als für den Ursprungsvertrag. Sie müssen daher ebenfalls der Schriftform genügen, es sei denn, dass es sich um unwesentliche Änderungen handelt. Treffen die Mietvertragsparteien Vereinbarungen zu am Mietobjekt vorzunehmenden Um- und Ausbaurbeiten und dazu, wer diese vorzunehmen und wer die Kosten zu tragen hat, so liegt die Annahme nicht fern, dass diese Abreden vertragswesentliche Bedeutung haben und daher der Schriftform unterliegen.

ABER: der Vertrag sieht nur eine schriftliche Zustimmung vor, keine Vereinbarung.

**KG, Urteil vom 6.11.2023 - 8 U 10/23**

# Beispiel für Schriftformverstoß

## Fall:

V und M hatten einen befristeten Geschäftsraummietvertrag schriftlich geschlossen und vereinbarten später mündlich, dass zum Schützenfest einmal jährlich für 14 Tage V das Grundstück nutzen könne und M die Miete für diesen Monat entsprechend reduziert.

Schriftform?

## Entscheidung:

Der Vertrag erfüllt nicht die Schriftform im Sinne des § 550 BGB.

Auch mietvertragliche Nebenabreden sind davon umfasst, weil diese im Wesentlichen nur eine Konkretisierung der Hauptpflichten der Mietvertragsparteien darstellen. Ein Berufen darauf ist nicht rechtsmissbräuchlich.

LG Düsseldorf, Urteil vom 11.5.2023 - 21 O 20/23

# Kündigung

# § 573 Ordentliche Kündigung

(1) Der Vermieter kann nur kündigen, wenn er ein berechtigtes Interesse an der Beendigung des Mietverhältnisses hat. Die Kündigung zum Zwecke der Mieterhöhung ist ausgeschlossen.

(2) Ein berechtigtes Interesse des Vermieters an der Beendigung des Mietverhältnisses liegt insbesondere vor, wenn

1. der Mieter seine vertraglichen Pflichten schuldhaft nicht unerheblich verletzt hat,

2. der Vermieter die Räume als Wohnung für sich, seine Familienangehörigen oder Angehörige seines Haushalts benötigt oder

...

# Kündigung wegen unwahrer Tatsachenbehauptungen

## Fall:

Zunächst ging es um eine ordentliche Kündigung wegen unerlaubter Hundehaltung. V klagte auf Räumung.

Im Gerichtstermin sagte M:

*„Wir haben ... das Gefühl, dass wir aus dem Haus herausgemobbt werden sollen. Wir werden auch von dem Hausverwalter beleidigt mit Worten wie ‘Scheiß - Ausländer‘ und ‘Assis‘. Ich habe ein Gespräch der Eigentümerin zufällig mitbekommen, aus dem sich ergibt, dass das Haus verkauft werden soll. Der Käufer hat jedoch gesagt, dass ein Verkauf des Hauses nur dann in Betracht kommt, wenn alle Mieter aus dem Haus ausgezogen sind.“*

V sagt, dass das nicht wahr ist und kündigt erneut. Muss M ausziehen?

# Kündigung wegen unwahrer Tatsachenbehauptungen

## Lösung:

Bewusst unrichtiges Vorbringen eines Mieters innerhalb eines Mietrechtsstreits kann eine die ordentliche Kündigung nach § 573 Abs. 2 Nr. 1 BGB begründende Pflichtverletzung darstellen.

Prozessparteien dürfen aber regelmäßig alles vortragen, was sie zur Wahrung ihrer Rechte für erforderlich halten, selbst wenn hierdurch die Ehre des Prozessgegners berührt wird.

Bei der Beurteilung, ob ehrenrührige oder gar beleidigende Äußerungen, die zur Rechtsverteidigung in einem Mietrechtsstreit gemacht werden, die Kündigung des Mietverhältnisses rechtfertigen, ist deshalb in den Blick zu nehmen, ob diese Äußerungen im Hinblick auf die konkrete Prozesssituation zur Rechtswahrung geeignet und unter Berücksichtigung der Bedeutung des Mietverhältnisses angemessen sind.

**BGH, Urteil vom 25.10.2023 - VIII ZR 147/22**

# Eigenbedarf bei Verkauf

## Fall:

Zwischen M und dem Rechtsvorgänger von V wurde vor 20 Jahren ein Mietvertrag über eine Wohnung geschlossen.

V kündigt mit Schreiben vom 30.9.2020 wegen Eigenbedarfs, er wolle die Wohnung seiner Schwiegermutter zur Verfügung stellen. Sie ist 84 und pflegebedürftig. Die Wohnung ist nicht barrierefrei.

V wollte die Wohnung verkaufen. Am 30.9.2020 fand daher eine Besichtigung mit einem Interessenten statt.

Er sagte später dazu, dass dies nur unkonkret gewesen sei und er nun Abstand genommen habe.

Muss M ausziehen?

# Eigenbedarf bei Verkauf

## Entscheidung:

Nein.

Das Gericht hielt den Vortrag des Vermieters bezüglich des Eigenbedarfs für nicht glaubhaft.

Das Gericht geht davon aus, dass der angebliche Eigenbedarf als Vorwand gelten sollte, um einen höheren Kaufpreis zu erzielen.

**AG Mitte, Urteil vom 15.3.2023 - 21 C 50/23**

# Verspätete Kündigung

## Fall:

Zwischen M und V bestand ein Mietverhältnis.

M kündigt. M wirft die Kündigung am 4.2.2020 um 22:30 Uhr in Vs Briefkasten.

Per Telefon und Gegensprechanlage informiert M den V.

Wann endet das Mietverhältnis am 30.4.2020 oder am 31.5.2020?

# Fall von der verspäteten Kündigung

## Entscheidung:

§ 573c BGB: Die Kündigung ist spätestens am dritten Werktag eines Kalendermonats zum Ablauf des übernächsten Monats zulässig. Die Kündigungsfrist für den Vermieter verlängert sich nach fünf und acht Jahren seit der Überlassung des Wohnraums um jeweils drei Monate.

Am 31.5.2020. Die Kündigung ist erst am 5.2.2020 zugegangen. Beim Zugang unter Anwesenden ist der Tag der Erklärung maßgebend, beim Zugang unter Abwesenden gilt aber der Tag als Zugangstag, an dem mit dem Zugang zu rechnen ist.

Die Kündigung ist schriftlich zu erklären. Es kommt bei der Frage des Zugang darauf an, wann die schriftliche Kündigung zugegangen ist. Dies war nicht um 22:30 Uhr, sondern am nächsten Werktag.

**LG Krefeld, Urteil vom 21.9.2022 – 2 S 27/21**

# Zum wiederholten Mal: Fall von der Heilung

## Entscheidung:

Ein innerhalb der Schonfrist des § 569 Abs. 3 Nr. 2 S. 1 BGB erfolgter Ausgleich des Mietrückstands bzw. eine entsprechende Verpflichtung einer öffentlichen Stelle hat lediglich Folgen für die auf § 543 Abs. 1, Abs. 2 S. 1 Nr. 3 BGB gestützte fristlose, nicht jedoch für eine aufgrund desselben Mietrückstands hilfsweise auf § 573 Abs. 1, Abs. 2 Nr. 1 BGB gestützte ordentliche Kündigung.

Diese (beschränkte) Wirkung des Nachholrechts des Mieters entspricht dem eindeutigen Willen des Gesetzgebers, so dass der an Gesetz und Recht gebundene Richter (Art. 20 Abs. 3 GG) diese Entscheidung nicht aufgrund eigener rechtspolitischer Vorstellungen verändern und durch eine judikative Lösung ersetzen darf, die so im Gesetzgebungsverfahren (bisher) nicht erreichbar war.

**BGH, Urteil vom 5.10.2022 – VIII ZR 307/21**

# Zum wiederholten Mal: Fall von der Heilung

Das LG Berlin (Urteil vom 31.3.2023 - 66 S 149/22) meint hierzu (bitte wieder vergessen):

Die Frage nach der Reichweite von § 569 III Nr. 2 BGB, dh ob der Mieter durch eine hinreichende Schonfristzahlung auch eine zeitgleich mit der fristlosen Kündigung wegen Zahlungsverzugs hilfsweise erklärte ordentliche Kündigung abwehren kann, ist vom Gesetzgeber bislang **keineswegs eindeutig** beantwortet worden. **Für seine verneinende Ansicht ist der VIII. Zivilsenat des BGH bislang eine überzeugende Begründung schuldig geblieben**, denn Untätigbleiben des Gesetzgebers nach Schaffung der Norm in der Mietrechtsreform des Jahres 2001 kann nicht ohne Weiteres als Zustimmung zu einem in der höchstrichterlichen Rechtsprechung entwickelten Normverständnis gewertet werden. Verweise auf Planungen, (Oppositions-)Anträge zu einem verabschiedungsreifen Gesetz (Mietrechtsanpassung), Diskussionen und Abstimmungen, die der Gesetzgeber nicht auf sich genommen hat, genügen insoweit nicht. Mit der Bewertung jeglichen „Verhaltens“ des Gesetzgebers bzw. der an der Gesetzgebung des Bundes Beteiligten eignet sich die Rechtsprechung unzulässig die Deutungshoheit über die Existenz bindender Gesetze an, weshalb entgegen der BGH-Rechtsprechung daran festgehalten werden kann und mit Blick auf sozialrechtliche Erwägungen zum Wohnungserhalt durch Schonfristzahlung auch festgehalten werden muss, dass bindendes Recht, wonach Gerichte trotz hinreichender Schonfristzahlung auf der Grundlage einer vorsorglich erklärten ordentlichen Kündigung des Vermieters zu einem Räumungsurteil gezwungen wären, nicht existiert.

**Geschafft!**



# GROSS Rechtsanwalts-gesellschaft mbH



Storkower Straße 101B  
10407 Berlin



kanzlei@gross.team



+49 30 419 939 66 - 0



[www.gross.team](http://www.gross.team)



**Vielen Dank für Ihre  
Aufmerksamkeit!**