



Die wichtigsten Urteile zum Mietrecht für die Verwaltungspraxis

Prof. Dr. Martin Häublein

1. Umfang des Gebrauchsrechts des Mieters
2. Pflichtverletzungen und Ersatzpflicht des Mieters
3. Betriebskosten
4. Mieterhöhung
5. Beendigung des Mietverhältnisses

1. Umfang des Gebrauchsrechts des Mieters

Sachverhalt

Vermietet wird 2013 eine 7-Zimmer-Wohnung an sechs Männer (25 bis 34 Jahre). Noch vor Vertragsschluss war einer der in dem vordruckten Vertragsformular bereits aufgeführten potentiellen Mieter handschriftlich durch eine andere Person ersetzt worden. Anfang 2017 wurde vereinbart, dass fünf Mieter ausscheiden und der Vertrag mit dem verbleibenden Mieter sowie sechs hinzukommenden Personen fortgesetzt werde. Im Mai 2017 vereinbarten die Parteien, dass einer der Anfang 2017 eingetretenen Mieter wieder ausscheidet und das Mietverhältnis stattdessen mit einer neuen Person fortgesetzt wird.

Jetzt verlangen die Mieter vom Vermieter die Zustimmung zu einem Austausch von vier der Mieter. Ist der Vermieter hierzu verpflichtet?

Entscheidung

Nein, sagt der BGH

- Allein aus der Vermietung an eine Mietermehrheit folgt kein Recht der Mieterseite, einzelne Mieter gegen Dritte auszutauschen
- Die Vereinbarung eines solchen Rechts zur Vertragsübertragung bedarf vielmehr konkreter Anhaltspunkte
- Solche konnte der BGH hier nicht feststellen; wörtlich heißt es:
 - *„Allein die der Vermieterin bei Vertragsschluss bekannte Tatsache, dass Mieter hier sechs Männer im Alter zwischen 25 und 34 J. waren und eine Wohngemeinschaft bildeten, führt bei einer nach beiden Seiten interessengerechten Auslegung nicht dazu, dass dem Vertrag ein Recht auf Zustimmung zu einem Mieterwechsel oder gar eine antizipierte Einwilligung hierzu zu entnehmen wäre.“*

Hinweise für die Praxis

1. Ist im Mietvertrag zum Austausch von Mietern nichts geregelt, ist der Vermieter nach der Rspr. des BGH **regelmäßig nicht verpflichtet**, einen neuen Mieter statt der bisherigen zu akzeptieren
2. Dies gilt nach VIII ZR 304/21 selbst dann, wenn der Vermieter wusste, dass die Mieter eine Wohngem. bilden und er bereits mehrfach einem Austausch von Mietern zugestimmt hat
3. Maßgeblich bleibt aber stets die **Würdigung des Einzelfalls**
 - Im Leitsatz der E heißt es, ein Anspruch auf Mietertausch komme „*insb. bei der Vermietung an Studenten, die eine Wohngem. bilden*“, in Betracht
4. Wird an eine **Gesellschaft bürgerl. Rechts** (GbR, bestehend aus den „Mieter“) vermietet, ändert der Austausch die Vertragspartei nicht

Sachverhalt

M mietet 1977 eine Wohnung. Der schriftliche Mietvertrag enthält lediglich eine Regelung zur Nutzung eines Teils der Gartenfläche, nicht aber zum Vorhandensein und zur Verwendung eines Außenwasseranschlusses.

M nutzt seit Mietvertragsbeginn eine auf dem Grundstück befindliche Gartenfläche. Im Souterrain des Gebäudes ("Waschhaus") war zunächst ein Wasseranschluss installiert, aus dem die Mieter mit einem Gartenanteil Wasser zur Bewässerung ihrer Gärten entnahmen. 1995 verlegte V den Wasseranschluss aus dem Souterrain an die Außenseite des Gebäudes und installierte eine separate Wasseruhr. Der Wasseranschluss wurde weiterhin von den Mietern zur Gartenbewässerung genutzt. Als V im Jahr 2018 diesen Anschluss entfernt, klagt M auf Wiederherstellung. Mit Recht?

Entscheidung

- Ja!
- Der Garten war M nicht lediglich als Gemeinschaftseinrichtung zur Mitnutzung überlassen, sondern **gehörte** als Nebenfläche **zum Mietobjekt**
- Da eine Regelung zur Bewässerung fehlte, stellt der BGH auf die für beide Parteien **erkennbare Interessenlage bei Vertragsschluss** ab:
 - Den Vertragsschließenden sei daran gelegen gewesen, Pflege u. Erhaltung der Mietergärten zu gewährleisten, was einen Wasseranschluss erfordere
 - Deswegen umfasste die Einräumung der Gartennutzung als Mietzweck im Wege ergänzender Vertragsauslegung die Nutzung des Wasseranschlusses

Sachverhalt

Mit Beginn des MV (1.9.2017) erhielt M von V einen Schlüssel, der den Zugang zum Waschraum ermöglichte. Die Hausverwaltung wies M bei Mietbeginn darauf hin, dass das Waschen und Trocknen von Wäsche in den Wohnungen nicht erwünscht sei. In der dem MV als Anl. 1 beigefügten Hausgemeinschaftsordnung ist geregelt, dass das Waschen und Trocknen von Wäsche in der Wohnung „nur nicht gestattet ist, soweit es zu Schäden an der Mietsache führen kann“.

Am 16.7.2020 kündigte V an, dass den Mietern die Waschküche nicht mehr zur Verfügung stehen werde, da sich außer M seit Monaten niemand mehr in das Waschbuch eingetragen habe und ließ den Schließzylinder austauschen. M forderte V auf, ihm einen neuen Schlüssel auszuhändigen, was V ablehnte; sie bot M an, in seiner Wohnung Anschlussmöglichkeiten für eine Waschmaschine einrichten zu lassen. Kann M von V Zugang zum Waschraum verlangen?

Entscheidung

- Nein, sagt der BGH
- Die Nutzung des Waschraums gehörte hier **nicht zum Mietgebrauch**, sondern war M **lediglich gestattet** (= Auslegungsfrage im Einzelfall)
- Alleinige Nutzung nur noch durch M war hinreichender **Sachgrund** für Widerruf
 - Ob der Widerruf von einem solchen Grund abhängt, ist umstritten
- Weiteres Problem des Falles: M war durch Wechsel des Schließzylinders vom Zugang zum Haupthaus ausgeschlossen, in dem sich sein Stromzähler befand
 - Der MV sah vor, dass M „den eigenen Verbrauch im Hausanschlussraum des Gebäudes ggf. von seinem Zähler ablesen“ kann.
- BGH: Es genüge, wenn die Verwaltung M bei Bedarf Zugang verschaffe
 - Dass M auch die Kosten der Reinigung des Haupthauses nach dem MV anteilig mittrug, begründe kein Zugangsrecht

2. Pflichtverletzungen und Ersatzpflicht des Mieters

Sachverhalt

1981 mieteten die Bekl. eine Wohnung der Kläger im 4. OG. In den ersten Jahren (vor 1984) statteten die Bekl. das ursprünglich mit Holzdielen ohne Fußbodenentwässerung versehene Badezimmer mit einem Fliesenfußboden nebst Bodenabfluss aus. Die Arbeiten wurden nicht fachgerecht ausgeführt, weil eine Dichtung unterhalb der Fliesen nicht erstellt wurde. Im Juli 2016 drang in dem darunter gelegenen Badezimmer der Wohnung im 3. OG schwallartig Wasser durch die Decke. Die Schadensaufnahme ergab, dass die Decke einsturzgefährdet war, weil mehrere Deckenbalken durch über Jahre eingedrungene Feuchtigkeit beschädigt worden waren. Die Klage auf Ersatz von rd. 38 TEUR blieb vor AG und LG ohne Erfolg.

Wie wird der BGH entscheiden?

Relevante Normen

§ 199 III BGB

... Schadensersatzansprüche verjähren ...

2. ohne Rücksicht auf ihre Entstehung und die Kenntnis oder grob fahrlässige Unkenntnis in 30 Jahren von der Begehung der Handlung, der Pflichtverletzung oder dem sonstigen, den Schaden auslösenden Ereignis an. ...

§ 548 I BGB

Die Ersatzansprüche des Vermieters wegen Veränderungen o. Verschlechterungen der Mietsache verjähren in sechs Monaten. Die Verjährung beginnt mit dem Zeitpunkt, in dem er die Mietsache zurückerhält. ...

Entscheidung

- Es ist umstritten, ob die 30-jährige Höchstfrist im Mietrecht auch für die **von § 548 I BGB erfassten Ansprüche** gilt
- Die Vorinstanzen sahen es so, der BGH lehnt das jetzt ab
 - § 548 BGB **verdränge** als Sondervorschrift den allgemeinen § 199 BGB
 - Neben Wortlaut, Systematik und Entstehungsgeschichte stützt sich der BGH auf den Normzweck: erst wenn der Vermieter die Sache zurückerhalten hat, könne er deren Zustand prüfen; demgegenüber würde eine Prüfung während des Vertrages das Mietverhältnis belasten
- Daher waren die Ansprüche **noch nicht verjährt**
 - Das LG muss jetzt klären, ob der Vermieter verpflichtet war, zunächst seine Leitungswasserschadenversicherung in Anspruch zu nehmen

Praxishinweis

- § 548 I BGB wirkte sich hier **zu Lasten der Mieter** aus, obwohl er diese vor allem privilegieren möchte: bereits 6 Monate nach Rückgabe der Mietsache verjährt die Haftung für Beschädigungen
 - Die Frist kann in Vermieter-AGB nicht ausgedehnt werden; s. dazu BGH v. 8.11.2017 – [VIII ZR 13/17](#) (12 statt 6 Monate)
- Der BGH wendet § 548 I BGB auch an, wenn der Mieter vertraglich eine Verbesserung der Mietsache übernommen, diese aber nicht durchgeführt hat
 - S. dazu BGH v. 31.3.2021 – [XII ZR 42/20](#)

3. Betriebskosten

Sachverhalt

M mietete 2003 eine Wohnung. Nach dem Vertrag trägt M neben den Wärme- auch die aufgelisteten Betriebskosten. Kosten im Zusammenhang mit Rauchwarnmeldern werden nicht angeführt. Der Vertrag enthält aber folgende Regelung:

„Die Vermieterin ist unter Beachtung des Grundsatzes der Wirtschaftlichkeit berechtigt, für zukünftige Abrechnungszeiträume zusätzlich zu den oben genannten Kosten auch solche Betriebskosten gem. Anlage 3 zu § 27 der Zweiten Berechnungsverordnung (oder einer entsprechenden Nachfolgeverordnung) nach billigem Ermessen auf den Mieter umzulegen und mit diesem abzurechnen, die derzeit nicht anfallen, aber später entstehen oder zukünftig vom Gesetzgeber neu eingeführt werden.“

Sachverhalt

2015 kündigte V an, die Wohnung mit Rauchwarnmeldern auszustatten und teilte die künftig voraussichtlich anfallenden Kosten für deren Miete und Wartung mit. Die für die Jahre ab 2016 erstellten Beko-abrechnungen wiesen – anteilig nach der Wohnfläche auf die Mieter umgelegte – Kosten für die "Miete + Wartung Rauchmelder" aus. Dabei entfiel für die Miete der Rauchwarnmelder in einem Jahr ein Betrag von 9,74 EUR und in einem weiteren Jahr ein Betrag von 9,88 EUR auf M. M meint, die Umlage sei nicht rechtmäßig.

Entscheidung

- Aus verfahrensrechtlichen Gründen konnte der BGH in der Sache nicht selbst entscheiden, stellt aber Folgendes fest:
- Auch etwaige Kapital- und Finanzierungskosten für die Anschaffung von Betriebsmitteln gehörten grundsätzlich **nicht** zu den umlagefähigen Betriebskosten iSv § 1 BetrKV (s. [BR-Drucks. 568/03, S. 29](#))
- Dem widerspräche es, wenn die Entscheidung des Vermieters für eine Miete notwendiger Betriebsmittel zur Umlagefähigkeit führte
 - Andernfalls, so der BGH, wäre es für den Vermieter auch bei anderen Gegenständen möglich, die ihm zugewiesenen Anschaffungskosten für die Einrichtung des Objekts auf den Mieter abzuwälzen

Entscheidung

Ferner führt der BGH folgende Argumente ins Feld:

- Die in § 2 Nrn. 1-16 BetrKV vorgesehenen umlagefähigen Mietkosten seien Ausnahmen, die auf RWM nicht übertragbar seien
- Da § 2 Nr. 17 BetrKV ausdrücklich auf die Betriebskosten iSv § 1 BetrKV Bezug nehme, werde klargestellt, dass nur Kosten umlagefähig sein sollen, die unter den Betriebskostenbegriff fallen
- Dass die Kosten für den Erwerb der RWM ggf als Modernisierungskosten eine Mieterhöhung rechtfertigten, ändere ebenfalls nichts
 - §§ [559 ff. BGB](#) stellten abweichende formelle und materielle Voraussetzungen auf, führten zu anderen Rechtsfolgen als die Beko-Umlage und der Gesetzgeber verfolge mit beiden Regelungen unterschiedliche Ziele

Hinweis für die Praxis

- Der BGH hat in der E nicht entschieden, ob die Kosten der „Wartung“ von RWM Betriebskosten und daher umlagefähig sind
- Die Umlage der Wartungskosten setzt eine Umlagevereinbarung voraus: Entweder müssen diese Kosten genannt sein oder die RWM müssen zumindest während des laufenden Mietvertrags eingebaut worden sein, wenn der Vertrag eine allgemeine Umlageklausel für künftig anfallende Betriebskosten enthält
- Die Frage der Umlagefähigkeit wurde dann aber wenig später in der folgenden E geklärt ...

Sachverhalt

Die Parteien streiten darüber, ob die Mieter verpflichtet sind, anteilig die Kosten für die Wartung von Rauchwarnmeldern sowie für die Überprüfung der ordnungsgemäßen Mülltrennung einschließlich des Nachsortierens durch einen externen Dienstleister als Betriebskosten (Beko) zu tragen. Im Vertrag ist hinsichtlich der Beko- und Heizkosten Folgendes geregelt:

„Der Mieter hat alle Beko iSd § 19 Wohnraumförderungsgesetz (WoFG) iVm § 2 der Verordnung über die Aufstellung von Beko (BetrKV) zu tragen. Hierauf werden ua Vorauszahlungen erhoben ... f) Müllbeseitigungskosten (§ 2 Nr. 8 BetrKV) ... o) Sonstige Beko (§ 2 Nr. 17 BetrKV), so insbes. für ... den Betrieb von Brandschutz-, Brandmelde-, ... und Brunnenanlagen, Wartung und Pflege von ... Müllabwurfanlagen. ...“

Sachverhalt

Zusätzlich ist im Vertrag vorgesehen, dass der Vermieter (V) "neu entstehende Beko entspr. den gesetzlichen Vorschriften" geltend machen kann. Im April 2016 teilte V mit, dass die Wohnung mit RWM ausgestattet werde und sie die Kosten für die Anmietung und die jährlich vorgeschriebene Sicht- und Funktionsprüfung im Rahmen der Beko-abrechnung nach der Wohnfläche auf die Mieter umlegen werde.

V beauftragte ferner einen externen Dienstleister mit der Erbringung eines sog. Behältermanagements (BHM). Dabei wird der Müll der Mieter auf fehlerhafte Mülltrennung überprüft und ggf. von Hand nachsortiert.

Für 2018 rechnete V rd 14 EUR für die Miete und 8 EUR für die Wartung der RWM ab sowie rd 12 EUR für das BHM. Das LG verurteilte V, dem Mieter die von dessen Konto eingezogenen Kosten der RWM-Miete zu erstatten.

Entscheidung

- Zum BHM stellt der BGH fest: die Kosten der Kontrolle des Hausmülls und das Nachsortieren sind Kosten der **Müllbeseitigung** ([§2 Nr. 8 BetrKV](#))
- Dass die Kosten letztlich durch das vertragswidrige Verhalten einiger Mieter verursacht wurden, ändere nichts am Beko-Charakter
 - S. dazu bereits BGH v. 13.1.2010 - [VIII ZR 137/09](#) (Mieter-Sperrmüll) und v. 10.2.2016 - [VIII ZR 33/15](#) (von Dritten abgelagerter Müll in öff. Parkanlage)
- Der Begriff Müllbeseitigung iSd BetrKV sei **weit auszulegen**; dies entspreche der Intention des Gesetzgebers, der abweichend von Anlage 3 zur II. BV nicht mehr nur die „Müllabfuhr“ genannt habe
 - Der BGH erkennt eine Parallele des BHM zu den in der BetrKV ausdrücklich genannten Müllkompressoren (Reduktion des Volumens und damit der Kosten) und den Müllmengenerfassungsanlagen

Entscheidung

- Das Wirtschaftlichkeitsgebot sieht der BGH nicht verletzt
 - Er betont in diesem Zusammenhang erneut, dass die **Darlegungs- und Beweislast** für einen solchen Verstoß **beim Mieter** liege
 - S. hierzu auch die E v. 25.1.2023 – [VIII ZR 230/21](#) (dort Leitsatz 2); in dieser E betont der BGH, dass die Einhaltung des Wirtschaftlichkeitsgebotes eine **Nebenpflicht** des Vermieters sei; bei unwirtschaftlichen Verträgen kommt es daher darauf an, **wann diese abgeschlossen wurden**
- Der Mieterseite war es hier nicht gelungen, die Unwirtschaftlichkeit der Maßnahme **substanziert darzulegen**
 - Es genüge nicht, dass der Aussage des Vermieters zur Menge der erforderlichen Müllbehälter in der Anlage widersprochen werde

Entscheidung

- Auch hinsichtlich der **Wartung der RWM** hielt der BGH die **Kostenumlage für rechtmäßig**
 - Wie für Kosten der Revision einer Elektroanlage bereits entschieden, sei die regelmäßige, nicht durch aufgetretene Störungen veranlasste Überprüfung der Funktionsfähigkeit und Betriebssicherheit einer technischen Einrichtung keine Mangelbeseitigung und die dadurch verursachten Kosten deshalb als sonstige – grundsätzlich umlegbare – Beko iSv § 2 Nr. 17 BetrKV anzusehen
- Die notwendige Umlagevereinbarung erblickt der BGH in der Abrede zu den Kosten des Betriebs von Brandschutz- und Brandmeldeanlagen
- Der „Betrieb“ einer solchen Anlage umfasse nach dem Verständnis eines durchschnittlichen Mieters auch deren Wartung

4. Mieterhöhung

Sachverhalt

Zwischen April 2016 und März 2020 hatte M eine Wohnung (77,66 qm) in einem Gebiet mit angespanntem Wohnungsmarkt gemietet. Die Nettokaltmiete betrug zunächst 610,65 EUR (7,86 EUR/qm). Mit Schreiben vom 20.7.2017 verlangte V die Zustimmung zu einer Erhöhung um 63,43 EUR auf sodann 674,08 EUR (8,68 EUR/qm). Dem stimmte M zu.

Dennoch beauftragte M Ende 2018 einen Dienstleister, dem er etwaige Ansprüche auf Rückzahlung überhöhter Miete abtrat. Dieser rügte Anfang 2019 gem. [§556g II BGB](#) die Überhöhung der Miete, begehrte Auskunft über bestimmte für die Miethöhe relevante Umstände und forderte überzahlte Miete zurück. Mit Erfolg?

Entscheidung

- Nein
- Zum einen gelten die Vorschriften der sog. **Mietpreisbremse**, zu denen der Auskunftsanspruch nach [§556g III BGB](#) zählt, **nicht für die Erhöhung der Miete** im laufenden Vertrag
- Zum anderen war eine bereits bei Vertragsschluss vorliegende Mietpreisüberhöhung durch die Zustimmung des Mieters zur Erhöhung obsolet
 - Der Mieter habe nicht nur der Erhöhung, sondern **der gesamten erhöhten Miete** von 674,08 EUR **zugestimmt**
 - Rn. 32: *„Stimmt ein Mieter ... zu, erkennt er den erhöhten Betrag ab diesem Zeitpunkt als die fortan geltende Miete an und kann sich grundsätzlich nicht mehr darauf berufen, dass die ursprünglich vereinbarte Miete zu hoch gewesen sei.“*

Praxishinweis

- Die Entscheidung verdeutlicht, dass die Zustimmung zur Mieterhöhung ohne Überprüfung der zulässigen Miethöhe seitens des Mieters mit **erheblichen Risiken** verbunden ist
- Der BGH hat außerdem entschieden, dass sich ein Vermieter selbst dann **ohne Verstoß gegen Treu und Glauben** auf die Vereinbarung über die erhöhte Miete berufen kann, wenn er – trotz einer bereits bei Vertragsschluss überhöhten Miete – nach nur einem Jahr Zustimmung zu einer rund 10 %-igen Mieterhöhung fordert
- Es ist davon auszugehen, dass gerade in angespannten Mietmärkten Vermieter versuchen werden, auf diese Weise anfangs überhöhte Mieten zu „sanieren“

Entscheidungen

1. Der Vermieter kann die durch einen Vertreter erhobene Rüge **nicht gem. § 174 S. 1 BGB zurückweisen** (VIII ZR 283/21)
2. Bei einer **Staffelmiete** wirkt eine **Rüge** gegen die Höhe der Ausgangsmiete auch gegenüber den anschließenden Mietstufen und muss daher **nicht wiederholt werden** (VIII ZR 279/21)

§ 556g II 1 BGB

Der Mieter kann von dem Vermieter eine nach den §§ 556d und 556e nicht geschuldete Miete nur zurückverlangen, wenn er einen Verstoß gegen die Vorschriften dieses Unterkapitels gerügt hat.

5. Beendigung des Mietverhältnisses

Sachverhalt

M, der die Wohnung 1984 als Dienstwohnung mietete, minderte ab März 2012 die Miete von zuletzt rd. 360 EUR wegen einer Verschattung der Wohnung nach einem Balkonanbau sowie wegen eines entfallenen Spielplatzes (je 10 %). Im Rahmen eines Vergleichs hatte er vorher einer Mieterhöhung um 55 EUR wegen des Anbaus eines Balkons an seine Wohnung zugestimmt, die er ab August 2013 ebenfalls nicht mehr zahlte. 2017 klagte V, die die Wohnung 2014 erworben hatte, als neue Vermieterin die Mietrückstände ein. In erster Instanz hatte V im Wesentlichen Erfolg. M zahlte weiterhin nur eine geminderte Miete. Auf seine Berufung gab das LG insofern M recht, als die Miete wegen des weggefallenen Spielplatzes von April bis Oktober um knapp 30 EUR/Monat gemindert sei.

Sachverhalt

Wegen des bis dahin aufgelaufenen Mietrückstands erklärte V am 26.4.2018 die fristlose, hilfsweise die ordentliche Kündigung des Mietvertrages. Nach Zustellung der vorliegenden auf Räumung und Herausgabe gerichteten Klage – in der V erneut fristlos, hilfsweise ordentlich wegen des Zahlungsverzugs kündigte – hat M die rückständige Miete durch eine erfolgte Freigabe eines hinterlegten Betrags sowie durch eine am 25.2.2019 vorgenommene Zahlung beglichen.

Die Räumungsklage von V hatte vor dem AG Erfolg, aber nicht vor dem LG Berlin (ZK 66). V legte die zugelassene Revision ein und gelangt so zum BGH. Wird dieser sich dieses Mal der ZK 66 anschließen?

Relevante Norm

§ 569 III Nr. 2 BGB

Die Kündigung wird ... unwirksam, wenn der Vermieter spätestens bis zum Ablauf von zwei Monaten nach Eintritt der Rechtshängigkeit des Räumungsanspruchs hinsichtlich der fälligen Miete und der fälligen Entschädigung nach § 546a Abs. 1 befriedigt wird oder sich eine öffentliche Stelle zur Befriedigung verpflichtet. Dies gilt nicht, wenn der Kündigung vor nicht länger als zwei Jahren bereits eine nach Satz 1 unwirksam gewordene Kündigung vorausgegangen ist.

Hintergrund

- Schon wiederholt entschied der BGH: **nur die außerordentl. Kündigung** wird durch die Schonfristzahlung unwirksam, **nicht aber** die zugleich erklärte ordentliche Kündigung
- Das wird nicht nur in der Lehre von vielen kritisiert; auch manche Gerichte verweigern dem BGH die Gefolgschaft
 - Vor allem die ZK 66 des LG Berlin hat entgegen dem BGH § 569 III Nr. 2 BGB wiederholt auf die ordentliche Kündigung angewendet
- Das erklärt, warum der BGH sich bereits im Oktober **2021** veranlasst sah, noch einmal eine ausführlich begründete E zu dieser Frage vorzulegen, mit folgenden Leitsätzen:

Leitsätze

1. Ein innerhalb der Schonfrist des § 569 III Nr. 2 S. 1 BGB erfolgter Ausgleich des Mietrückstands bzw. eine entsprechende Verpflichtung einer öffentl. Stelle hat lediglich Folgen für die auf § 543 I, II S. 1 Nr. 3 BGB gestützte fristlose, nicht jedoch für eine aufgrund desselben Mietrückstands hilfsweise auf § 573 I, II Nr. 1 BGB gestützte ordentliche Kündigung (Bestätigung der Senatsurteile ...)
2. Diese (beschränkte) Wirkung des Nachholrechts des Mieters entspricht dem **eindeutigen Willen des Gesetzgebers**, so dass der an Gesetz und Recht gebundene Richter (Art. 20 III GG) diese Entscheidung nicht aufgrund eigener rechtspolitischer Vorstellungen verändern und durch eine judikative Lösung ersetzen darf, die so im Gesetzgebungsverfahren (bisher) nicht erreichbar war (im Anschluss an BVerfG v. 14.5.1985 - 1 BvR 233/81, BVerfGE 69, 315, 372 und BVerfGE 82, 6, 12 f).

Entscheidung

- Diese Leitsätze bestätigt der BGH jetzt erneut und ergänzt seine Argumentation noch einmal (Rn. 16 ff. der E)
 - Dabei hebt er, in Reaktion auf eine andere E des LG Berlin (v. 1.7.2022 – 66 S 200/21), hervor, der Gesetzgeber habe seine die Gerichte bindende Rechtsansicht nicht durch reine Untätigkeit ausgedrückt
- Der Gesetzgeber habe **eindeutig zu erkennen gegeben**, dass er den vom BGH favorisierten Anwendungsbereich der Schonfristzahlung als „weiterhin geltende Rechtspraxis“ ansehe
 - Dies folge daraus, dass entsprechende Vorschläge zur Änderung des Gesetzes vom Gesetzgeber nicht weiterverfolgt worden seien

Konsequenzen

- Die Argumentation des BGH führt zu Problemen bei der praktischen Rechtsanwendung und hat rechtspolitische Konsequenzen
 - Wie bringen Rechtsanwender in Erfahrung, zu welchen vorgeschlagenen Gesetzesänderungen sich der Gesetzgeber ablehnend geäußert hat?
 - Sollte die Opposition von entsprechenden Anträgen künftig besser absehen, um der Rspr. nicht den Weg zum Einschreiten zu verbauen?
- Auch in der laufenden Legislaturperiode gibt es einen **Entwurf im BMJ**, der die Erstreckung der Heilungswirkung der Schonfristzahlung auf die ordentliche Kündigung – wie im Koalitionsvertrag vereinbart – vorsieht
 - Sollte die Regierung das nicht umsetzen, läge darin aber keine die Gerichte bindende EntschlieÙung des Gesetzgebers



VIELEN DANK FÜR IHRE AUFMERKSAMKEIT

Haben Sie Fragen?