

Weimarer Immobilienrechtstage 2024

Aktuelle Rechtsprechung des VIII. Zivilsenats des Bundesgerichtshofs zum Wohnraummietrecht

Dr. Karsten Schmidt, RiBGH

I. Die Untervermietung

1. **Einzimmerwohnung** (Senatsurteil vom 13. September 2023 – VIII ZR 109/22, NZM 2023, 924)

Fragestellung: Nach § 553 Abs. 1 BGB hat der Mieter einen Anspruch auf Gestattung der Untervermietung, wenn er „einen **Teil des Wohnraums** einem Dritten“ überlassen will. Ist dies auch bei einer Einzimmerwohnung möglich?

Entscheidung des Senats:

Ein berechtigtes Interesse im Sinne von § 553 Abs. 1 Satz 1 BGB kann auch dann vorliegen, wenn der Mieter die Untervermietung einer Ein-Zimmer-Wohnung beabsichtigt.

- Ein **berechtigtes Interesse** im Sinne des § 553 Abs. 1 Satz 1 BGB liegt vor, wenn dem Mieter vernünftige Gründe zur Seite stehen, die seinen Wunsch nach Überlassung eines Teils der Wohnung an Dritte nachvollziehbar erscheinen lassen. Dies ist vorliegend der Fall. Der Mieter hält sich berufsbedingt vorübergehend im Ausland auf; die Untervermietung dient (auch) zur Verringerung finanzieller Belastungen des Mieters. Es ist nicht Voraussetzung, dass die Wohnung auch nach der Untervermietung Lebensmittelpunkt des Mieters bleibt (vgl. bereits Senatsurteil vom 23.11.2005 – VIII ZR 4/05, NJW 2006, 1200 Rn. 7f., 13).
- Obgleich es sich um eine Ein-Zimmer-Wohnung handelt, liegt die – weitere – Voraussetzung der **Überlassung (nur) eines Teils des Wohnraums** vor. Denn aus § 553 Abs. 1 BGB folgen weder **quantitative Vorgaben** (Zimmerzahl; anteilige Wohnfläche) hinsichtlich des beim Mieter verbleibenden Anteils des Wohnraums noch **qualitative Anforderungen** bezüglich dessen weiterer Nutzung durch den Mieter. Die **Grenze** bildet eine Weitergabe des gesamten Wohnraums, da es dem Mieter dann nicht darum geht, sich den Wohnraum zu erhalten.
- Folge: Von der Überlassung eines Teils des Wohnraums an einen Dritten ist idR bereits dann auszugehen, wenn der Mieter den **Gewahrsam an dem Wohnraum nicht vollständig aufgibt**.
- Vorliegend lag ein fortbestehender Gewahrsam des Mieters vor, da er persönliche Gegenstände in Bereichen der Wohnung zurückgelassen hat, die seiner alleinigen Nutzung vorbehalten waren und sich zudem durch

Zurückbehaltung eines Wohnungsschlüssels den (weiteren) Zutritt zur Wohnung gesichert hat.

2. **Beruflich genutzte Nebenwohnung** (Senatsurteil vom 27. September 2023 – VIII ZR 88/22, NZM 2024, 27)

Fragestellung: Liegt ein berechtigtes Interesse des Mieters an der Untermietung auch dann vor, wenn er die Wohnung „nur“ noch aus beruflichen Gründen aufgrund deren Nähe zu seiner Arbeitsstätte – zwecks Fahrzeiterparnis, zum Ausruhen und gelegentlichen Übernachten – neben einer weiteren Wohnung nutzen möchte?

Entscheidung des Senats:

Der Senat hat einen Anspruch des Mieters auf Erteilung der Erlaubnis zur Untervermietung (§ 553 Abs. 1 BGB) bejaht.

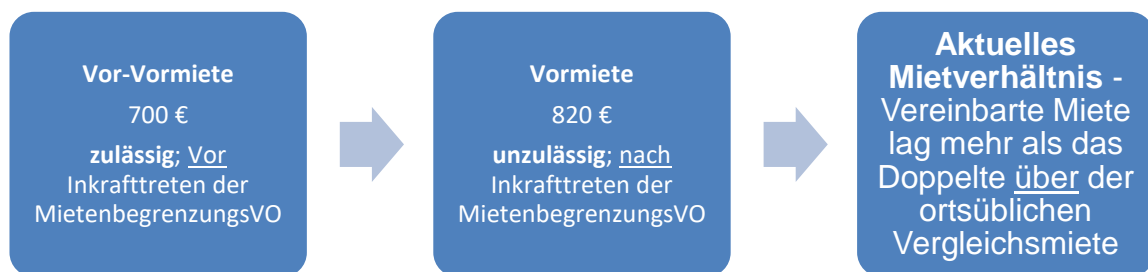
- Hier wurde unproblematisch nur ein Teil der Wohnung überlassen.
- Das **berechtigte Interesse** (zur Definition s. zuvor), wozu jedes Interesse des Mieters von nicht ganz unerheblichem Gewicht gehört, das mit der geltenden Rechts- und Sozialordnung in Einklang steht, setzt nicht voraus, dass dieses im Wesentlichen den fortdauernden **Bestand des Hauptwohnsitzes** des Mieters betreffen, hiermit in Zusammenhang stehen oder diesem im Gewicht gleichkommen muss. Es ist mithin **nicht** erforderlich, dass die Wohnung auch nach der Untervermietung der **Lebensmittelpunkt des Mieters** bleibt. Auch der Wunsch des Mieters nach einer Verringerung der von ihm zu tragenden Mietaufwendungen, kann hierunter fallen (vgl. schon Senatsurteil vom 31. Januar 2018 – VIII ZR 105/17, BGHZ 217, 263 Rn. 55).
- Von § 553 Abs. 1 BGB ist auch nicht lediglich der Bestand eines einzigen Mietverhältnisses geschützt (Bsp. doppelte Haushaltsführung). Hierzu schon Senatsurteil vom 11. Juni 2014 – VIII ZR 349/13, WuM 2014, 489 Rn. 28: „wo er [der Mieter] im herkömmlichen Sinn "wohnt", ist seinen persönlichen Vorstellungen und seiner freien Entscheidung überlassen.“
- Auch nicht maßgebend ist ein **Angewiesensein** des Mieters auf die fortdauernde Nutzung der Wohnung aus beruflichen Gründen oder auf die Erzielung von Einnahmen aus der Untervermietung.
- Obgleich dem Untermieter nicht der gleiche rechtliche Schutz zukommt, wie dem Hauptmieter (s. § 573a Abs. 2, § 546 Abs. 2 BGB), steht die vorliegende Gebrauchsüberlassung im **Einklang mit der Rechts- und Sozialordnung**. Der geringere (Bestands-)Schutz des Untermieters beruht auf einer gesetzgeberischen Wertentscheidung.

II. **Zulässige Miethöhe nach §§ 556d ff. BGB – „Mietpreisbremse“**

1. Zur vorvertraglichen Auskunftspflicht des Vermieters, § 556g Abs. 1a BGB (Senatsurteil vom 29. November 2023 – VIII ZR 75/23, NZM 2024, 237; Senatsbeschluss vom 16. Januar 2024 – VIII ZR 135/23, WuM 2024, 275)

Fragestellung: Muss ein Vermieter, der sich zur Begründung der Miethöhe auf die Ausnahmevorschrift des § 556e Abs. 1 BGB (Vormiete) beruft und hierüber (vorvertraglich) Auskunft erteilt (§ 556g Abs. 1a Satz 1 Nr. 1 BGB), lediglich die mit dem Vormieter vertraglich vereinbarte (Vor-)Miete mitteilen oder muss er diese auf ihre Zulässigkeit nach den Regelungen der §§ 556d ff. BGB prüfen und die hiernach rechtlich zulässige Miete mitteilen?

Hier:



Entscheidungen des Senats:

1. Die Vormiete iSv § 556e Abs. 1 BGB kann auch eine zulässige Vor-Vormiete sein (schon Senatsurteil vom 19. Juli 2023 – VIII ZR 229/22, NZM 2023, 762 Rn. 20 ff. mwN)

- Ist – wie hier – eine Miete vereinbart, die nach den §§ 556d ff. BGB unzulässig ist, ist sie wirksam, in Höhe der ortsüblichen Vergleichsmiete zuzüglich 10% (§ 556d Abs. 1 BGB) oder in Höhe der Vormiete (§ 556e Abs. 1 BGB). Nur der die hiernach zulässige Miete überschreitende Teil der Vereinbarung ist unwirksam. Die geschuldete Miete kann auch eine Vor-Vor-Miete sein.

2. Der Vermieter genügt seiner vorvertraglichen Auskunftspflicht nach § 556g Abs. 1a Satz 1 Nr. 1 BGB, wenn er dem Mieter die Höhe der mit dem Vormieter vertraglich vereinbarten Vormiete mitteilt. Er muss diese nicht auf ihre Zulässigkeit überprüfen.

- Konkret ging es um die Frage, ob einem Berufen des Vermieters auf die (Vor-)Vormiete als zulässige Miete die Bestimmung des § 556g Abs. 1a Satz 2 BGB entgegensteht.

- Der Senat hat entschieden, dass es **genügt, wenn der Vermieter dem Mieter die ihm ohne weiteres bekannte vertraglich vereinbarte Vormiete mitteilt (so in VIII ZR 75/23)**. Es bleibt ihm allerdings unbenommen, diese auf ihre Zulässigkeit zu prüfen und die rechtlich geschuldete Vormiete anzugeben (so VIII ZR 135/23).
- Dafür spricht insbesondere das mit der Statuierung einer vorvertraglichen Auskunftspflicht des Vermieters verfolgte Ziel, wonach ein Mieter bereits **bei Begründung des Mietverhältnisses erfahren soll, ob sich der Vermieter bezüglich der zulässigen Höhe der Miete auf eine Ausnahme beruft bzw. später berufen kann**. Der Mieter, dem eine Auskunft nicht erteilt wurde, sollte darauf vertrauen dürfen, dass nur die nach § 556d Abs. 1 BGB zulässige Miete verlangt werden darf.
- Dieses Ziel, der Information des Mieters, dass – zumindest nach Auffassung des Vermieters – ein Ausnahmetatbestand in Betracht kommt, wird durch die Mitteilung der Höhe der vertraglich vereinbarten Vormiete erfüllt.
- Durch den drohenden Rechtsverlust des Vermieters nach § 556g Abs. 1a Satz 2 BGB (Keine Berufung auf Ausnahmetatbestand bei Nichterteilung der Auskunft) sollte für diesen ein Anreiz geschaffen werden, sich vor Vertragsschluss **aktiv Gedanken** über die zulässige Miete zu machen.
- Zudem: Der Vermieter soll nur zur Auskunft über ihm ohnehin bekannte Umstände verpflichtet werden, was sich u.a. daran zeigt, dass der Gesetzgeber davon ausging, für die Erteilung der Auskunft sei lediglich "zwei Minuten Zeitaufwand anzusetzen" (vgl. BT-Drucks. 19/4672, S. 19).

2. **Rüge des Mieters bei einer Staffelmiete** (Senatsbeschluss vom 10. Oktober 2023 – VIII ZR 45/22, WuM 2024, 30)

Fragestellung: Muss der Mieter die Rüge nach § 556g Abs. 2 BGB für jede Staffel wiederholen, d.h kann er eine überhöhte Miete einer neuen Mietstaffel nur dann zurückfordern, wenn er die in einer vorangegangenen Mietstaffel erhobene Rüge bezogen auf die neue Mietstaffel wiederholt?

Entscheidung des Senats:

Bei einer vereinbarten Staffelmiete (§ 557a BGB) wirkt die vom Mieter erhobene Rüge (§ 556g Abs. 2 BGB) in der folgenden Mietstaffel fort und muss nicht wiederholt werden (schon Senatsurteil vom 30. März 2022 – VIII ZR 279/21, NJW-RR 2022, 1092).

- Der Zweck der Rüge, wonach der Vermieter darüber in Kenntnis gesetzt werden soll, aus welchen Gründen, in welcher Höhe und ab welchem Zeitpunkt eine Rückerstattung gezahlter Miete verlangt wird, wird durch die einmalige Rüge erreicht.

- Zudem kann der Vermieter nicht davon ausgehen, dass der Mieter eine höhere Mietstaffel billigen wird, wenn er die vorherige, niedrigere Staffel gerügt hat.

III. Schönheitsreparaturen

1. Verhältnis einer unwirksamen Quotenabgeltungsklausel zur formularvertraglichen Vornahmeklausel (Senatsbeschluss vom 30. Januar 2024 – VIII ZB 43/23, NJW 2024, 1653)

Fragestellung:

Zieht die Unwirksamkeit einer formularvertraglichen Quotenabgeltungsklausel auch die Unwirksamkeit einer – an sich wirksam vereinbarten - formularvertraglichen Vornahmeklausel nach sich?

Entscheidung des Senats:

Nein.

- Im zu entscheidenden Fall war die formularvertragliche Übertragung der Schönheitsreparaturen auf die Mieterin wirksam, § 307 Abs. 1, Abs. 2 Nr. 1 BGB. Der Mietvertrag sah flexible Renovierungsfristen vor (vgl. hierzu etwa Senatsurteil vom 18. März 2015 – VIII ZR 21/13, NJW 2015, 1874 Rn. 14).
- Der hierfür darlegungs- und beweisbelastete Mieter konnte nicht beweisen, dass ihm eine unrenovierte Wohnung – ohne die Gewährung eines angemessenen Ausgleichs – überlassen wurde. Der Senat bekräftigte – unter Auseinandersetzung mit Gegenansichten (zuletzt etwa Zehelein, NJW 2024, 1620 Rn. 7 mwN) - seine Rechtsprechung, wonach die **Darlegungs- und Beweislast** dafür, dass die Wohnung bereits bei Mietbeginn unrenoviert oder renovierungsbedürftig war, und die Formularklausel zur Übertragung der Schönheitsreparaturen deshalb unwirksam ist, den Mieter trifft.
- **Die Unwirksamkeit der** (formularvertraglich vereinbarten) **Quotenabgeltungsklausel** (vgl. hierzu die Ausgangsentscheidung vom 18. März 2015 – VIII ZR 242/13, NJW 2015, 1871 Rn. 24 ff.) **führt nicht zur Unwirksamkeit der Vornahmeklausel – keine „Gesamtinfektion“** (vgl. schon Senatsurteil vom 18. Juni 2008 – VIII ZR 224/07, WuM 2008, 472 Rn. 14; Senatsbeschluss vom 18. November 2008 – VIII ZR 73/08, WuM 2009, 36 Rn. 1). Etwas anderes folgt nicht aus der Senatsrechtsprechung, wonach die Pflicht zur Vornahme von Schönheitsreparaturen eine einheitliche, nicht in Einzelmaßnahmen aufspaltbare Rechtspflicht darstellt (vgl. etwa Senatsurteil vom 18. März 2015 – VIII ZR 21/13, NJW 2015, 1874 Rn. 17), da diese Rechtsprechung nicht das hier in Rede stehende Verhältnis einer unwirksamen Quotenabgeltungsklausel zu der durch diese lediglich ergänzten und isoliert betrachtet wirksamen Vornahmeklausel betrifft.

2. Zulässigkeit der individualvertraglichen Vereinbarung einer Quotenabgeltungsklausel (Senatsurteil vom 6. März 2024 – VIII ZR 79/22, WuM 2024, 195)

Fragestellung: Verstößt eine individualvertraglich vereinbarte Quotenabgeltungsklausel gegen § 556 Abs. 4 BGB?

Entscheidung des Senats:

Eine Quotenabgeltungsklausel kann zwischen den Mietvertragsparteien individualvertraglich wirksam vereinbart werden. Die Grenzen bilden die §§ 134, 138 BGB. Die die Betriebskosten regelnde Vorschrift des § 556 Abs. 4 BGB erfasst die Vereinbarung einer Quotenabgeltungsklausel nicht.

- Anders als formularvertraglich (s. zuvor), ist eine **individualvertragliche Vereinbarung einer Quotenabgeltungsklausel** wirksam möglich.
- Entgegen der Ansicht des Berufungsgerichts steht die, die Umlage von Betriebskosten regelnde Vorschrift des **§ 556 Abs. 4 BGB** dem nicht entgegen. Denn die Quotenabgeltungsklausel betrifft die Instandhaltungs- und Instandsetzungspflicht aus **§ 535 Abs. 1 Satz 2 BGB**, da die Ausführung von Schönheitsreparaturen ein Teil der – grds. den Vermieter treffenden – Instandhaltungspflicht ist. Die Bestimmung des § 535 Abs. 1 Satz 2 BGB ist dispositiv.
- Aufgrund entsprechender Passagen im Mietvertrag gab der Senat noch Hinweise zu den Voraussetzungen eines **Aushandelns im Sinne von § 305 Abs. 1 Satz 3 BGB** (Rn. 24).

IV. Die Beendigung des Mietverhältnisses

1. Die außerordentliche fristlose Kündigung, § 543 Abs. 1 BGB

a. Zerrüttung des Mietverhältnisses (Senatsurteil vom 29. November 2023 – VIII ZR 211/22, WuM 2024, 139)

Fragestellung:

Kann das Mietverhältnis außerordentlich fristlos nach § 543 Abs. 1 BGB – allein deshalb – gekündigt werden, weil es zerrüttet ist, ohne dass festgestellt wird, wer diese Zerrüttung pflichtwidrig verursacht hat?

Entscheidung des Senats:

Die Klage auf Räumung und Herausgabe (§ 546 Abs. 1, § 985 BGB) blieb ohne Erfolg. Allein eine Zerrüttung des Mietverhältnisses – Zerstörung der Vertrauensgrundlage – ohne Feststellung, dass diese zumindest auch durch ein pflichtwidriges Verhalten des anderen Vertragsteils verursacht worden ist, reicht

grundsätzlich nicht aus, das Mietverhältnis fristlos zu kündigen. Ein wichtiger Kündigungsgrund iSd § 543 Abs. 1 Satz 2, § 569 Abs. 2 BGB liegt nicht vor.

- Eine **Zerrüttung** liegt bei einer Zerstörung der das Schuldverhältnis tragenden Vertrauensgrundlage vor. Unter Beachtung der Rspr. des Bundesgerichtshofs zum Vorliegen eines wichtigen Grundes zur **Kündigung von Dauerschuldverhältnissen** nach § 626 Abs. 1, § 543 Abs. 1, § 314 Abs. 1 BGB und einem Vergleich zum **Gewerberaummietrecht**, wonach es eines pflichtwidrigen Verhaltens des Kündigungsgegners bedarf (vgl. BGH, Urteil vom 15. September 2010 – XII ZR 188/08, NJW-RR 2011, 89 Rn. 11 mwN), stellt allein eine Zerrüttung, ohne Vorliegen einer hierfür ursächlich gewordenen Pflichtverletzung einer Mietvertragspartei, keinen wichtigen Kündigungsgrund dar.
- In der Erstattung einer Strafanzeige (durch die Mieter) lag unter Beachtung der Umstände des Falles ebenfalls kein wichtiger Grund (s. zum Maßstab die Folgeentscheidung).

b. **Erstattung einer Strafanzeige** (Senatsbeschluss vom 8. August 2023 – VIII ZR 234/22, WuM 2023, 747)

Fragestellung: Kann die Erstattung einer Strafanzeige durch den Mieter und der hierin geäußerte Verdacht, der Vermieter sei der Täter, einen Grund zur außerordentlichen fristlosen Kündigung bilden?

Entscheidung des Senats:

Die auf Räumung und Herausgabe gerichtete Klage (§ 546 Abs. 1, § 985 BGB) hatte keinen Erfolg. Die Erstattung der Strafanzeige begründete weder eine wirksame außerordentliche fristlose Kündigung (§ 543 Abs. 1 BGB) noch eine ordentliche Kündigung (§ 573 Abs. 2 Nr. 1 BGB).

- Es obliegt in erster Linie dem Tatrichter, unter Bewertung und Gewichtung aller für die jeweilige Beurteilung maßgeblichen Gesichtspunkte darüber zu befinden, ob eine Unzumutbarkeit iSv § 543 Abs. 1 Satz 2 BGB gegeben ist bzw. ein berechtigtes Interesse iSv § 573 BGB vorliegt – Gesamtabwägung.
- Frage, ob die Äußerung des Tatverdachts gegen den Vermieter eine die fristlose Kündigung rechtfertigende erhebliche Pflichtverletzung der Mieterin darstellt?
- Einen die Kündigung rechtfertigenden Umstand kann darstellen, eine grundlos falsche Strafanzeige oder wissentlich unwahre oder leichtfertig falsche Angaben im Rahmen einer Strafanzeige. Maßgebend ist auch, ob der Anzeigerstatter zur Wahrnehmung berechtigter eigener Interessen oder staatsbürgerlicher Rechte und Pflichten gehandelt hat (vgl. auch BVerfG – 1 BvR 1404/04, juris Rn. 17f.).

- Vorliegend handelte die Mieterin in Wahrnehmung berechtigter eigener Interessen, da sich die angezeigten Taten gegen sie richteten. Sie hatte ihren Vermieter auch nicht leichtfertig als Täter „verdächtig“, da es hierfür Anhaltspunkte gab. Schließlich hat die Mieterin nicht versucht, eine auf dem Zivilrechtsweg zu klärende Mietstreitigkeit durch die Stellung ihrer Strafanzeige zu beeinflussen oder zu klären.
- Der Senat musste zur Frage der **Beweislast** hinsichtlich des Vorliegens einer zutreffenden Strafanzeige nicht Stellung nehmen (Rn. 41).

2. Die ordentliche Kündigung, § 573 BGB

a. Formelle Fragen:

- i. **Nachschieben von Kündigungsgründen, § 573 Abs. 3 Satz 2 BGB**
(Senatsurteil vom 25. Oktober 2023 – VIII ZR 147/22, NZM 2024, 30)

Fragestellung: Welchen Anforderungen unterliegt das – ausnahmsweise zulässige – Nachschieben von Kündigungsgründen (§ 573 Abs. 3 Satz 2 BGB)? Insbesondere: Setzt dies voraus, dass die ursprüngliche Kündigung wirksam war?

Entscheidung des Senats:

Das Nachschieben von Kündigungsgründen ist nur zulässig, wenn die ursprüngliche Kündigungserklärung zum Zeitpunkt ihres Ausspruchs wirksam war.

- Diese Einschränkung folgt maßgebend aus dem **Sinn und Zweck** der Bestimmung des § 573 Abs. 3 BGB. Das Begründungserfordernis des § 573 Abs. 3 Satz 1 BGB dient dazu, **dem Mieter zum frühestmöglichen Zeitpunkt Klarheit über seine Rechtsposition zu verschaffen und ihn so in die Lage zu versetzen, rechtzeitig alles Erforderliche zur Wahrung seiner Interessen zu veranlassen**. Diesem Interesse liefe es zuwider, wenn nach dem Ausspruch der Kündigung neu entstandene Kündigungsgründe zur Heilung einer anfänglich – aus formellen oder materiell-rechtlichen Gründen – unwirksamen Kündigung führten.

- ii. **(Keine) Angabe der Kündigungsfrist in der Kündigungserklärung**
(Senatsurteil vom 10. April 2024 – VIII ZR 286/22, WuM 2024, 333)

Fragestellung:

Der Vermieter hatte in der Kündigungserklärung einen falschen, vor dem Ablauf der maßgeblichen Kündigungsfrist liegenden, Beendigungszeitpunkt (§ 573c BGB) genannt. In einer weiteren Kündigungserklärung hatte er den gewollten Zeitpunkt der Beendigung des Mietverhältnisses überhaupt nicht angegeben. Steht dies der (formellen) Wirksamkeit der Kündigung entgegen?

Entscheidung des Senats:

Weder die unzutreffende noch die gänzlich fehlende Angabe des Beendigungszeitpunkts des Mietverhältnisses führt zur (formellen) Unwirksamkeit der Kündigung.

- Die **Gestaltungswirkung** der Kündigung tritt mit dem Zugang beim Mieter ein (§ 130 BGB) und führt zur – sofortigen oder nach Ablauf der Kündigungsfrist vorgesehenen – Beendigung des Mietverhältnisses, sofern die formellen und materiellen Voraussetzungen vorliegen. Zu den Wirksamkeitsvoraussetzungen der (ordentlichen) Kündigung gehört die Angabe der Kündigungsfrist bzw. des Kündigungstermins in der Kündigungserklärung nicht.
- Entscheidend ist, dass die **Auslegung der Kündigungserklärung** gemäß §§ 133, 157 BGB ergibt, dass der Vermieter ordentlich und unter Einhaltung einer Frist kündigen will (§§ 573, 573c BGB). Dabei wird es mangels entgegenstehender Anhaltspunkte regelmäßig seinem erkennbaren (hypothetischen) Willen entsprechen, dass die Kündigung das Mietverhältnis mit Ablauf der (gesetzlichen oder vertraglich vereinbarten) Kündigungsfrist zum nächsten zulässigen Termin beendet. Zu beachten ist jedoch ein **größerer zeitlicher Abstand** zwischen dem in der Kündigungserklärung genannten und dem nächsten zulässigen Kündigungstermin; dies kann im Einzelfall Anlass zu Zweifeln geben, ob eine Vertragsbeendigung auch zu diesem (späteren) Termin noch vom Willen des Kündigenden gedeckt ist.

- b. **Bewusst unwahre Tatsachenbehauptungen des Mieters innerhalb eines Rechtsstreits** (Senatsurteil vom 25. Oktober 2023 – VIII ZR 147/22, NZM 2024, 30)

Fragestellung: Kann ein bewusst unrichtiges Vorbringen eines Mieters innerhalb eines Mietrechtsstreits eine die ordentliche Kündigung nach § 573 Abs. 2 Nr. 1 BGB begründende Pflichtverletzung darstellen?

Entscheidung des Senats:

- Maßgebend ist das Vorliegen eines berechtigten Interesses (§ 573 Abs. 1 BGB), vorliegend aufgrund einer in Betracht kommenden schuldhaften, nicht unerheblichen Verletzung vertraglicher Pflichten durch den Mieter (§ 573 Abs. 2 Nr. 1 BGB).
- Erforderlich ist eine umfassende Würdigung aller Umstände des Einzelfalls, insbesondere der **Schwere des Pflichtverstoßes** und des **Verhaltens der Gegenseite**. Daher kann es von Bedeutung sein, ob dem Verhalten des Mieters eine unberechtigte Kündigung durch den Vermieter vorausgegangen ist.

- Bezüglich der materiell-rechtlichen Beurteilung von Äußerungen einer Mietvertragspartei im Zivilprozess ist im Ausgangspunkt zu beachten, dass es mit dem Rechtsstaatsprinzip (Art. 20 Abs. 3 GG) und dem Anspruch auf Gewährung rechtlichen Gehörs (Art. 103 Abs. 1 GG) unvereinbar ist, wenn redliche Äußerungen in einem Zivilprozess oder die redliche Wahrnehmung staatsbürgerlicher Rechte und Pflichten in einem Strafverfahren aus Gründen des Ehrenschatzes zu straf- oder zivilrechtlichen Nachteilen führen, weil die Behauptung sich später im Prozess oder nach behördlicher Prüfung als unrichtig oder unaufklärbar erweist.
- Ist zu beurteilen, ob ehrenrührige oder gar beleidigende Äußerungen, die zur Rechtsverteidigung in einem Mietrechtsstreit gemacht werden, die Kündigung des Mietverhältnisses (§ 543 Abs. 1 BGB oder § 573 BGB) rechtfertigen, ist zu berücksichtigen, ob diese Äußerungen im Hinblick auf die konkrete Prozesssituation zur Rechtswahrung **geeignet** und unter Berücksichtigung der Bedeutung des Mietverhältnisses **angemessen** sind – Verhältnismäßigkeitsprüfung (vgl. auch BVerfG NJW 1991, 2074, 2075). Grundsätzlich nicht geschützt sind missbräuchliche Äußerungen, die in **keinem inneren Zusammenhang** mit dem verfolgten berechtigten Anliegen stehen – **keine „Stimmungsmache“** (BVerfG, NJW 2000, 3196 3197 [juris Rn. 16]) und wissentlich unwahre oder leichtfertig unhaltbare Behauptungen.
- Vorliegend rechtfertigten die festgestellten Umstände die ordentliche Kündigung nicht, was sich insbesondere unter Beachtung des Sinnzusammenhangs der Äußerungen und des pflichtwidrigen (Vor-)Verhaltens des Vermieters – in Form einer Beleidigung und einer unberechtigten Kündigung – ergab.

c. **Ordentliche Kündigung bei beabsichtigter Mischnutzung des Vermieters – „Betriebsbedarf“** (Senatsurteil vom 10. April 2024 – VIII ZR 286/22, WuM 2024, 333)

Fragestellung: Wonach beurteilt sich das Vorliegen eines berechtigten Interesses des Vermieters iSd § 573 Abs. 1 Satz 1 BGB bei einer beabsichtigten Mischnutzung (Rechtsanwaltskanzlei und Wohnnutzung) der Wohnung? Spielen die Wertungen aus § 577a BGB (Kündigungsbeschränkung nach Umwandlung in Wohnungseigentum und anschließender Veräußerung) eine Rolle?

Entscheidung des Senats:

Die auf Räumung und Herausgabe gerichtete Klage hat in den Vorinstanzen keinen Erfolg gehabt. Der Senat hat die Sache zurückverwiesen.

- Aufgrund der beabsichtigten Mischnutzung – und damit des Fehlens der Voraussetzungen der Eigenbedarfskündigung (§ 573 Abs. 2 Nr. 2 BGB)

bzw. einer Verwertungskündigung (§ 573 Abs. 2 Nr. 3 BGB) - beurteilt sich die Rechtmäßigkeit der Kündigung nach **§ 573 Abs. 1 Satz 1 BGB**.

- Das somit maßgebende berechnigte Interesse, § 573 Abs. 1 Satz 1 BGB, erfordert in einer einzelfallbezogenen Bewertung und Abwägung der beiderseitigen Belange, dass zugunsten des Vermieters vernünftige und nachvollziehbare Gründe für die Inanspruchnahme der Wohnung vorliegen, der Nutzungswunsch ernsthaft verfolgt wird und kein Rechtsmissbrauch vorliegt.
- Leitlinien bei **Mischnutzung**:
 - **Wohnnutzung und überwiegende (frei-)berufliche Tätigkeit**: zwar liegt eine größere Nähe zur Eigenbedarfskündigung vor; jedoch fehlt ein Tatbestandsmerkmal (alleinige oder zumindest überwiegende Nutzung zu Wohnzwecken). Daher muss zu den vorgenannten Voraussetzungen hinzukommen, dass eine Vorenthaltung der Mieträume für den Vermieter einen **beachtenswerten bzw. anerkennenswerten Nachteil** begründen würde.
 - **Ausschließlich geschäftliche Nutzung**: hier liegt eine größere Nähe zur Verwertungskündigung nach § 573 Abs. 2 Nr. 3 BGB vor, so dass eine Vorenthaltung der Mietsache für den Vermieter einen **Nachteil von einigem Gewicht** darstellen muss (vgl. auch Senatsurteil vom 29. März 2017 – VIII ZR 45/16, BGHZ 214, 269 Rn. 47).
- Entgegen der Ansicht des BG folgen aus der Bestimmung des **§ 577a Abs. 1, 2 BGB** zur sog. **Kündigungssperrfrist** keine darüber hinausgehenden Anforderungen, da es sich hierbei um eine eng auszulegende Ausnahmvorschrift handelt. Der Gesetzgeber hat den mit der Kündigungssperrfrist bezweckten erhöhten Schutz des Mieters vor Kündigungen eines Wohnungserwerbers ausdrücklich und bewusst auf die Eigenbedarfs- und auf die Verwertungskündigung beschränkt (vgl. Senatsurteile vom 11. März 2009 - VIII ZR 127/08, NZM 2009, 430 Rn. 13 ff.; vom 23. Juni 2010 - VIII ZR 325/09, NZM 2010, 821 Rn. 16 f.; siehe auch Senatsurteil vom 22. Juni 2022 - VIII ZR 356/20, NZM 2022, 653 Rn. 37 mwN).
- Hinweis: **Zweckentfremdungsgenehmigung** (Rn. 36 ff.) – unter Beachtung der besonderen Umstände des Einzelfalls - Vermieter hatte rechtzeitig und unter Vorlage der erforderlichen Unterlagen die Genehmigung beantragt; noch vor Zugang der Kündigung hatte das Bezirksamt mitgeteilt, die Genehmigung der angezeigten Mischnutzung der Mieträume sei beabsichtigt, sofern (was der Fall war) es sich um die Hauptwohnung des Vermieters handeln sollte – konnte dahinstehen, ob die Kündigung zu ihrer Wirksamkeit bereits die Erteilung einer Zweckentfremdungsgenehmigung voraussetzt.

- d. **Familienangehörige iSv § 573 Abs. 2 Nr. 2 BGB und § 577a Abs. 1a Satz 2 BGB – hier: Cousin** (Senatsurteil vom 10. Juli 2024 – VIII ZR 276/23, juris)

Fragestellung: Zählt zu den privilegierten Familienangehörigen iSd § 577a Abs. 1a Satz 2 BGB (Ausnahme von der Kündigungsbeschränkung bei einem Wohnungserwerb) bzw. iSd Eigenbedarfskündigung (§ 573 Abs. 2 Nr. 2 BGB) auch ein Cousin?

Entscheidung des Senats:

Nein.

- Hinweis: Bei der Vermieterin handelte es sich um eine BGB-Gesellschaft. **Die Vermieterin als BGB-Gesellschaft kann sich auf den Eigenbedarf eines ihrer Gesellschafter berufen** (st. Rspr. des Senats: vgl. Senatsurteile vom 21. März 2018 – VIII ZR 104/17, BGHZ 218, 162 Rn. 14; vom 14. Dezember 2016 – VIII ZR 232/15, BGHZ 213, 136 Rn. 14 ff.). Unter Beachtung der vorliegenden zeitlichen Abläufe konnte – nach den Grundsätzen des intertemporalen Rechts - dahinstehen, ob sich hieran durch das Inkrafttreten des Gesetzes zur Modernisierung des Personengesellschaftsrechts vom 10. August 2021 – **MoPeG** etwas geändert hat (vgl. hierzu etwa Wertenbruch, NJW 2023, 1393).
- Der **Eigenbedarf** eines der Gesellschafter lag vor.
- Aber: Kündigungssperrfrist des § 577a Abs. 1a Nr. 1, Abs. 2 BGB greift ein (unstreitig – Wohnungserwerb durch BGB-Gesellschaft erst nach Überlassung an die Mieter).
Hinweis: Sperrfrist beginnt mit Eintragung des Erwerbers im Grundbuch (vgl. Senatsurteil vom 21. März 2018 – VIII ZR 104/17, BGHZ 218, 162 Rn. 21).
- **Keine Ausnahme nach § 577a Abs. 1a Satz 2 BGB**, da der Cousin – maßgeblicher Zeitpunkt ist derjenige des Eigentumserwerbs der BGB-Gesellschaft – nicht „derselben Familie“ angehört. Gleiches gilt für die eigentliche Eigenbedarfskündigung nach § 573 Abs. 2 Nr. 2 BGB. Denn maßgeblich **sind die Regelungen über ein Zeugnisverweigerungsrecht aus persönlichen Gründen, § 383 ZPO, § 52 StPO**. Ein hiernach – wie der Cousin - nicht zur Zeugnisverweigerung Berechtigter zählt auch dann nicht zu dem privilegierten Personenkreis, wenn zwischen ihm und dem Vermieter eine **enge persönliche Beziehung** besteht. Dies folgt insbesondere aus dem Zweck der Privilegierung von Familienangehörigen – allein aufgrund der (wegen der Verwandtschaft) angenommenen typisierten Nähebeziehung. Aufgrund der hiernach bestehenden Rechtssicherheit und Planbarkeit werden Streitigkeiten über das Bestehen und die Tiefe einer persönlichen Nähebeziehung vermieden.

3. **Der Härteeinwand des Mieters, § 574 BGB** (Senatsurteil vom 10. April 2024 – VIII ZR 114/22, WuM 2024, 281)

Fragestellung: Liegt in einem von dem Mieter der Wohnung aufgrund **freier, nicht krankheitsbedingter Willensbildung** gefassten Entschluss eines **Suizids** im Falle des Wohnungsverlusts eine Härte iSv § 574 Abs. 1 BGB vor und – wenn ja – was folgt daraus?

Entscheidung des Senats:

Zurückverweisung der Sache.

Zahlreiche Entscheidungen des Senats zu § 574 Abs. 1 BGB:

vgl. etwa – Senatsurteile vom 22. Mai 2019 – VIII ZR 180/18, BGHZ 222, 133 Rn. 28 ff.; vom 26. Oktober 2022 – VIII ZR 390/21, NZM 2023, 35; Beschlüsse vom 13. Dezember 2022 – VIII ZR 96/22, NJW-RR 2023, 229, vom 30. August 2022 – VIII ZR 429/21, NZM 2022, 831.

- **Zum Vorliegen einer Härte:** Diese besteht, wenn die dem Mieter drohenden Nachteile sich von den mit einem Wohnungswechsel typischerweise verbundenen Unannehmlichkeiten deutlich abheben. Bspw. können Gesundheitsgefahren eine Härte sein bei (1) Erkrankungen in Verbindung mit weiteren Umständen oder (2) allein bei Erkrankungen, wenn diese (a) einen Umzug nicht zulassen oder (b) im Falle eines Wohnungswechsels zumindest die ernsthafte Gefahr einer erheblichen Verschlechterung der gesundheitlichen Situation eines (schwer) erkrankten Mieters bzw. von Familien- oder Haushaltsangehörigen besteht.
- Hier: Das BG hat dem Suizidwillen der Mieter – allein – deshalb keine Bedeutung beigemessen und bereits das Vorliegen einer Härte verneint, weil die Mieter diesen Willen frei gebildet hätten. Dies wird dem in **Art. 2 Abs. 2 Satz 1 GG** enthaltenen Gebot zum Schutz des Lebens und der körperlichen Unversehrtheit nicht in erforderlicher Weise gerecht. Das Grundrecht auf Leben und körperliche Unversehrtheit (Art. 2 Abs. 2 Satz 1 GG) gewährt nicht nur ein subjektives Abwehrrecht gegen staatliche Eingriffe in diese Rechtsgüter. Es stellt zugleich eine **objektive Wertentscheidung der Verfassung** dar, die staatliche Schutzpflichten begründet (vgl. bereits Senatsurteil vom 26. Oktober 2022 – VIII ZR 390/21, NZM 2023, 35 Rn. 24, 30). **Daher kann der drohende Suizid der Mieter nicht deshalb als Härtegrund unberücksichtigt bleiben, weil er auf einer freien Willensbildung beruht.** Die Rechtsprechung des BVerfG zur assistierten Sterbehilfe (BVerfGE 153, 182 Rn. 209), zu dem aus dem Allgemeinen Persönlichkeitsrecht folgenden Recht auf ein selbstbestimmtes Sterben ist hier nicht einschlägig.
- Im Rahmen der hiernach gebotenen **Interessenabwägung** ist die Härte auf Seiten des Mieters mit den berechtigten Interessen des Vermieters abzuwägen. Dabei ist eine umfassende Einzelfallabwägung vorzunehmen, wobei keinem Belang bereits **kategorisch** ein größeres Gewicht zukommt (Rn. 44). Auch darf

bei der Interessenabwägung nicht schon die Folgefrage der Dauer einer etwaigen Fortsetzung des Mietverhältnisses berücksichtigt werden.

- Bei der Entscheidung zu **den Modalitäten der Fortsetzung des Mietverhältnisses (§ 574a Abs. 2 BGB)** handelt es sich um eine Ermessensentscheidung (Rn. 46, 54); die Fortsetzung nur auf bestimmte Zeit stellt den Regelfall dar.

V. **Aufrechnung des Vermieters mit verjährten Schadensersatzforderungen gegen den Kautionsrückzahlungsanspruch des Mieters, § 215 BGB** (Senatsurteil vom 10. Juli 2024 – VIII ZR 184/23, juris)

Fragestellung:

Kann der Vermieter auch dann noch mit seinen verjährten Schadensersatzansprüchen wegen Beschädigung der Mietsache gegen den Kautionsrückzahlungsanspruch des Mieters aufrechnen, wenn er seine Befugnis, statt der Naturalrestitution (§ 249 Abs. 1 BGB) den erforderlichen Geldbetrag zu verlangen (§ 249 Abs. 2 Satz 1 BGB), nicht innerhalb der sechsmonatigen Verjährungsfrist des § 548 Abs. 1 BGB ausgeübt hat?

Entscheidung des Senats:

- **Ausgangspunkt:** Der Vermieter ist aus der der Hingabe der Mietkaution zugrunde liegenden Sicherungsabrede verpflichtet, eine vom Mieter gezahlte Barkaution (§ 551 BGB) nach Beendigung des Mietverhältnisses und Ablauf einer angemessenen Prüfungsfrist zurückzuzahlen, sobald er diese zur Absicherung seiner Ansprüche nicht mehr benötigt (vgl. Senatsurteil vom 18. Januar 2006 – VIII ZR 71/05, NJW 2006, 1422 Rn. 8), wenn also feststeht, dass dem Vermieter keine Ansprüche mehr zustehen, wegen derer er sich aus der Sicherheit befriedigen kann (vgl. BGH, Urteile vom 20. Juli 2016 – VIII ZR 263/14, NJW 2016, 3231 Rn. 12; vom 24. März 1999 – XII ZR 124/97, BGHZ 141, 160, 162).
- Problemaufriss: Nach **§ 390 BGB** kann eine Forderung, der eine Einrede entgegensteht (hier: Einrede der Verjährung durch den Mieter), nicht aufgerechnet werden. Davon macht **§ 215 BGB** eine **Ausnahme** für den Fall, dass eine zwischenzeitlich verjährte Forderung – hier die Schadensersatzforderung des Vermieters wegen der Beschädigung der Mietsache – in dem Zeitpunkt, in dem erstmals hat aufgerechnet werden können, noch nicht verjährt war. Jedoch setzt § 215 BGB das Vorliegen einer **Aufrechnungslage** (§ 387 BGB) in unverjährter Zeit voraus, mithin auch die **Gleichartigkeit** der Forderungen. Daran fehlt es, da der Anspruch des Vermieters auf Schadensersatz wegen Beschädigung der Mietsache (zunächst) auf Naturalrestitution (§ 249 Abs. 1 BGB) gerichtet ist. Diese von

der Mieterin geschuldete Naturalrestitution ist nicht auf eine Geldzahlung gerichtet, sondern auf die Wiederherstellung des Zustands, der bestünde, wenn das schädigende Ereignis nicht eingetreten wäre. Die zur Umwandlung in einen Geldanspruch erforderliche **Ersetzungsbefugnis** hat der Vermieter nicht in unverjährter Zeit ausgeübt.

- **Daher Frage:** Greift die Ausnahme des § 215 BGB ein, obwohl sich innerhalb der unverjährten Zeit – 6 Monate nach Rückgabe der Mietsache, § 548 Abs. 1 BGB – lediglich der Geldzahlungsanspruch der Mieterin auf Rückzahlung der Kautions und der – mangels ausgeübter Ersetzungsbefugnis – Anspruch auf Naturalrestitution des Vermieters gegenüberstanden, so dass mangels Gleichartigkeit (§ 387 BGB) eine Aufrechnungslage nicht bestanden hat?
- Senat: Ja. Die von den Parteien im Mietvertrag getroffene Barkautionsabrede ist unter Berücksichtigung der beiderseitigen Interessenlage der Mietvertragsparteien dahingehend auszulegen, dass die Möglichkeit des Vermieters, sich nach der Beendigung des Mietverhältnisses im Rahmen der Kautionsabrechnung hinsichtlich etwaiger Schadensersatzansprüche wegen Beschädigung der Mietsache durch Aufrechnung befriedigen zu können, nicht an einer fehlenden Ausübung der Ersetzungsbefugnis in unverjährter Zeit scheitern soll. Dies gilt unabhängig davon, ob die Kautionsabrede im Mietvertrag individualvertraglich vereinbart wurde oder eine AGB ist.
- Dem **Zweck der Barkautionsabrede** – leichte Befriedigungsmöglichkeit des Vermieters durch Aufrechnung – widerspräche es, wenn die Anwendung der Ausnahmevorschrift des § 215 Abs. 1 BGB alleine daran scheitern würde, dass der Vermieter in unverjährter Zeit nicht die **Ersetzungsbefugnis** ausgeübt hat. Denn hierdurch **würde der Ersetzungsbefugnis eine Stellung eingeräumt, die ihr die Parteien jedenfalls im Wohnraummietverhältnis bei vereinbarter Barkautionsabrede regelmäßig nicht zukommen lassen wollen.**

VI. **Anspruchsübergang auf den Sozialleistungsträger, § 33 SGB II** (Senatsurteil vom 5. Juni 2024 – VIII ZR 150/23, WuM 2024, 473)

Fragestellung: Welche Auswirkungen hat der Bezug von Leistungen nach dem SGB II durch den Mieter auf dessen Aktivlegitimation bei der Geltendmachung von Ansprüchen – hier: Rückerstattung überzahlter Miete – gegenüber dem Vermieter?

Entscheidung des Senats:

Bei Vorliegen der Voraussetzungen des § 33 Abs. 1 SGB II geht der Anspruch des Mieters – hier – in Form eines auf Rückerstattung überzahlter Miete gerichteten Bereicherungsanspruchs gegen den Vermieter auf den Leistungsträger über.

- Zweck des § 33 Abs. 1 Satz 1 SGB II: Sicherstellung des Nachrangs der nach dem SGB II erbrachten Sozialleistungen.
- Voraussetzungen des § 33 Abs. 1 Satz 1 SGB II liegen vor:
 - Der Mieter war in dem Zeitraum, für welchen er Ansprüche geltend macht, Bezieher von Leistungen zur Sicherung des Lebensunterhalts iSd § 33 Abs. 1 Satz 1 SGB II.
 - Der Bereicherungsanspruch des Mieters gegen den Vermieter auf Rückzahlung überzahlter Miete ist ein **Anspruch gegen einen Anderen, der nicht Leistungsträger ist**. Hierzu zählen bspw. auch Schadensersatzansprüche des Mieters wegen eines Mangels der Mietsache nach § 536a Abs. 1, § 536 Abs. 3 BGB (vgl. Senatsurteil vom 21. Juni 2023 – VIII ZR 303/21, NZM 2023, 803 Rn. 38).
 - Der gebotene **zeitliche Aspekt** („für die Zeit, für die Leistungen erbracht werden“), d.h. die Koinzidenz der Anspruchsentstehung mit der Leistungsgewährung, lag vor. Denn die Bereicherungsansprüche des Mieters entstanden Monat für Monat im Umfang der rechtsgrundlosen Überzahlung der Miete und wurden mit ihrem Entstehen fällig.
 - Ebenso gegeben war die **(hypothetische) Kausalität zwischen der Nichterfüllung des Anspruchs durch den Vermieter und der Hilfestellung** („wenn bei rechtzeitiger Leistung des Anderen Leistungen zur Sicherung des Lebensunterhalts nicht erbracht worden wären“). Entscheidend hierfür ist, ob der Anspruch auf Leistungen zur Sicherung des Lebensunterhalts auch bei Erfüllung des gegen den anderen bestehenden Anspruchs fortbestanden hätte? Hierfür ist maßgebend, dass es sich bei dem Anspruch gegen den Dritten um Einkommen oder Vermögen handeln muss, das der Mieter zur Sicherung seines Lebensunterhalts hätte einsetzen müssen (§§ 11 f. SGB II). Dies war der Fall, da die Mietrückzahlungen die Leistungsgewährung gemindert hätten, weil eine Rückerstattung überzahlter Miete durch den Vermieter als Einkommen des Mieters iSv § 11 Abs. 1 Satz 1 SGB II zu bewerten gewesen wäre; diese Rückzahlung hätte der Mieter nach § 22 Abs. 3 SGB II zur Deckung seines Bedarfs einsetzen müssen. Der Umstand, dass der Bereicherungsanspruch auf Rückzahlung der Miete erst in dem Moment entsteht, in dem die Miete – durch das Jobcenter – an den Vermieter gezahlt wird, d.h. die Gewährung der Sozialleistung und die Anspruchsentstehung **zeitlich zusammenfallen**, ändert am Vorliegen dieses Tatbestandsmerkmal nichts. Denn die gebotene hypothetische Kausalität dient der Verwirklichung des dem § 33 SGB II insgesamt zugrundeliegenden Zwecks, den Nachrang der Grundsicherung für Arbeitssuchende und die Refinanzierung bereits erbrachter Sozialleistungen sicherzustellen.
 - Zum Anspruchsübergang ist die schriftliche Mitteilung über die Leistungserbringung an den Vermieter, § 33 Abs. 3 Satz 1 SGB II (**Rechtswahrungsanzeige**) nicht erforderlich, so dass offen bleiben

konnte, ob die Norm nicht ohnehin nur bei Unterhaltsansprüchen gilt (Rn. 36).

- Ebenso unbeachtlich ist die unterlassene Rückabtretung durch das Jobcenter nach § 33 Abs. 4 Satz 1 SGB II.
- Die Voraussetzungen der gewillkürten Prozessstandschaft lagen mangels Ermächtigung des Mieters durch das Jobcenter nicht vor.

Hinweise:

1. Der Anspruchsübergang nach § 33 Abs. 1 Satz 1 SGB setzt die **Personenidentität zwischen dem Empfänger von Leistungen und dem Inhaber eines Anspruchs** gegen einen Dritten voraus (Senatsurteil vom 21. Juni 2023 – VIII ZR 303/21, NZM 2023, 803 Rn. 55). Dies kann relevant werden, wenn mehrere Personen einer Bedarfsgemeinschaft Leistungen beziehen, aber nur eine Person – als Vertragspartner – Ansprüche gegen den Vermieter hat.

2. Zu § 33 SGB II vgl. auch Theesfeld-Betten, WuM 2024, 311.

VII. Ausblick

- Fortgeltung der Mietpreisbremse (§ 556d Abs. 2 BGB) und Berliner Mietenbegrenzungsverordnung 2020 – VIII ZR 16/23
- DDR-Mietverhältnis – VIII ZR 15/23
- Zur Frage der Wahrung der Form einer Kündigung nach §§ 568, 126 Abs. 1, 126a BGB bei Erklärung in einem – qualifiziert elektronisch signierten – Schriftsatz an das Gericht und anschließendem „Medienbruch“ – VIII ZR 159/23