Aktuelle Rechtsprechung des VIII. Zivilsenats des BGH zur Wohnraummiete

Frank Kosziol, Richter am BGH, VIII. Zivilsenat, Karlsruhe

Inhaltsübersicht

1. Abschluss und Wirksamkeit des Mietvertrags

❖ **Urteil vom 26. März 2025 - VIII ZR 152/23, NZM 2025, 345**

kollusives Zusammenwirken und Missbrauch der Vertretungsmacht

2.a) Mietpreisbremse

❖ **Urteil vom 18. Dezember 2024 - VIII ZR 16/23, BGHZ 242, 299**

Verfassungsmäßigkeit der Verlängerung 2020-2025

2.b) Mietpreisbremse

❖ **Urteil vom 27. November 2024 - VIII ZR 36/23, NZM 2025, 89**

falsche Auskunft über „umfassende“ Modernisierung

3.a) Mieterhöhung wegen energetischer Modernisierung

❖ **Urteile vom 26. März 2025 - VIII ZR 280/23, VIII ZR 281/23, VIII ZR 282/23, jeweils juris; VIII ZR 283/23, NJW 2025, 2023**

Anforderungen an die Darlegung einer nachhaltigen Einsparung von Endenergie

3.b) Mieterhöhung bei einer Wohnung mit Stellplatz

❖ **Beschluss vom 22. Oktober 2024 - VIII ZR 249/23, NZM 2025, 172**

Zur Mieterhöhung des Garagenanteils in einem Mischmietverhältnis

3.c) Ermittlung der ortsüblichen Vergleichsmiete iSv § 558 Abs. 1, 2 BGB

❖ **Beschluss vom 18. Juli 2025 - VIII ZB 69/24**

Ist ein selbständiges Beweisverfahren zulässig (§ 485 Abs. 2 ZPO)?

4.a) Eigenbedarfskündigung (§ 573 Abs. 2 Nr. 2 BGB)

❖ **Urteil vom 13. November 2024 - VIII ZR 15/23, BGHZ 242, 168**

vereinbarte Kündigungsbeschränkungen in einem DDR-Altmietvertrag

4.b) Eigenbedarfskündigung und Härtefallwiderspruch des Mieters gem. § 574 Abs. 1 BGB

❖ **Urteil vom 16. April 2025 - VIII ZR 270/22, NZM 2025, 470**

Substantiierungsanforderungen: Erforderlichkeit eines (ausführlichen) fachärztlichen Attests?

4.c) Härtefallwiderspruch des Mieters gem. § 574 Abs. 1 BGB – Beweiserhebung

- **Beschluss vom 26. August 2025 - VIII ZR 262/24, zur Veröffentlichung bestimmt**

4.d) ordentliche Kündigung - Folgen einer Schonfristzahlung: sind die Argumente ausgetauscht?

- **Urteile vom 23. Oktober 2024 - VIII ZR 106/23, NZM 2025, 41; VIII ZR 177/23, vom 21. Februar 2025 - VIII ZR 145/24, vom 23. Juli 2025 - VIII ZR 287/23, jeweils juris**

4.e) Kündigungssperrfrist (§ 577a BGB)

- **Urteil vom 6. August 2025 - VIII ZR 161/24, für BGHZ bestimmt**

Ist eine Personenhandelsgesellschaft eine Personengesellschaft iSv § 577a Abs. 1a BGB?

5. Fristlose Kündigung - Verzug mit einer als Mietsicherheit vereinbarten Bankbürgschaft

- **Urteil vom 14. Mai 2025 - VIII ZR 256/23, NJW 2025, 2147, für BGHZ bestimmt**

Umfasst der Kündigungstatbestand des § 569 Abs. 2a BGB auch eine als Mietsicherheit vereinbarte Bankbürgschaft?

6. Nutzungsentschädigung gemäß § 546a Abs. 1 BGB

- **Urteil vom 18. Juni 2025 - VIII ZR 291/23, WuM 2025, 494**

Kein Rückerlangungswille, wenn der Vermieter vom Fortbestand des Mietverhältnisses ausgeht

7. Prozessrecht: Rechtssicherheit bei Schriftsatzkündigungen im elektronischen Rechtsverkehr

- **Zwei Urteile vom 27. November 2024 - VIII ZR 159/23, NZM 2025, 36; VIII ZR 155/23, NJW-RR 2025, 460**

Zur Wirksamkeit von Willenserklärungen, die in elektronisch eingereichten Schriftsätzen enthalten sind (Rechtslage vor der ab dem 17. Juli 2024 geltenden Bestimmung des § 130e ZPO)

8. Ausblick

1. Abschluss und Wirksamkeit des Mietvertrags

❖ Urteil vom 26. März 2025 - VIII ZR 152/23, NZM 2025, 345

Frage: Unter welchen Umständen kann angenommen werden, dass ein Mietvertrag durch **kollusives Verhalten** oder **Missbrauch der Vertragsmacht** zustande kommt?

Sachverhalt: Die klagende GmbH war Eigentümerin einer leerstehenden (großen und renovierungsbedürftigen) Wohnung in Berlin. Die Gesellschafter wollten die Wohnung unvermietet verkaufen. Dennoch schloss die Klägerin, vertreten durch ihren **damaligen Geschäftsführer**, im Jahr 2017 mit der Bekl. zu 1 (als **Alleinmieterin**) einen Mietvertrag über die Wohnung. Ihr Lebensgefährte, der **Bekl. zu 2 wusste**, dass die Wohnung nicht vermietet werden sollte. Die vereinbarte Nettokaltmiete lag erheblich unter dem Marktpreis (60% unter der ortsüblichen Vergleichsmiete); allerdings sollte die Mieterin die Wohnung zusätzlich renovieren. Im Jahr 2021 verlangte die Klägerin, nunmehr mit neuer Geschäftsführung, die Räumung und Herausgabe der Wohnung mit der Begründung, der Mietvertrag sei durch kollusives Verhalten zustande gekommen und sei wegen der niedrigen Miete sittenwidrig. Das Berufungsgericht hat der Räumungsklage stattgegeben.

Worauf kommt es hier an?

Drei Gesichtspunkte müssen auseinandergehalten werden:

- die Voraussetzungen der Sittenwidrigkeit eines Rechtsgeschäfts nach **§ 138 Abs. 1 BGB** wegen **kollusiven Zusammenwirkens**;
- die nach **§ 242 BGB** unzulässige Rechtsausübung wegen eines (vom Vertragspartner erkannten oder sich ihm aufdrängenden) **Missbrauchs der Vertretungsmacht**;
- und (hier entscheidend): **Welcher Kenntnisstand ist der alleinigen Mieterin (der Bekl. zu 1) nachzuweisen?** Kann ihr gegebenenfalls das Wissen ihres Lebensgefährten und Mitbewohners (des Bekl. zu 2) nach **§ 166 BGB** zugerechnet werden?

Die Entscheidung des BGH: auf die Revision der Vermieterin Aufhebung und Zurückverweisung

- Zwei rechtliche Maßstäbe sind auseinanderzuhalten.
- **Erstens**: Ein Rechtsgeschäft, welches ein Vertreter **<u>im bewussten Zusammenwirken</u>** <u>mit dem anderen Vertragsteil zum Nachteil des Vertretenen (**kollusiv**)</u> abschließt, verstößt gegen die guten Sitten und ist nach **§ 138 Abs. 1 BGB** nichtig. Insoweit hatte das Berufungsgericht keine hinreichenden Feststellungen getroffen:
  - Dem Berufungsurteil lässt sich zum Kenntnisstand der **Bekl. zu 1** hinsichtlich der Umstände beim Abschluss des Mietvertrags nichts entnehmen, erst recht nichts zu einer Billigung etwaiger Absprachen zwischen dem damaligen Gf. der Klägerin und dem Bekl. zu 2 oder zu einer Einbindung der Bekl. zu 1 in solche Absprachen.
  - Zudem reicht auch die (bloße) Kenntnis beziehungsweise grob fahrlässige Unkenntnis des **Bekl. zu 2** von einem Missbrauch der Vertretungsmacht des damaligen Gf. der Klägerin nicht aus, um eine Sittenwidrigkeit des Mietvertrags nach § 138 Abs. 1 BGB wegen kollusiven Zusammenwirkens anzunehmen.
- **Zweitens**: Auch wenn ein Fall der Kollusion nicht nachweisbar vorliegt, muss der Vertretene ein von seinem Vertreter abgeschlossenes Rechtsgeschäft dann nicht gegen sich gelten lassen, wenn der andere Vertragsteil den **Missbrauch der Vertretungsmacht**
  - **erkannt** hat
  - oder er diesen zwar nicht erkannt hat, aber nach den Umständen hätte **erkennen müssen**.

Die Bekl. zu 1 wäre dann nach § 242 BGB (unter dem Gesichtspunkt der unzulässigen Rechtsausübung) gehindert, sich auf die Wirksamkeit des Mietvertrags zu berufen.

Was bedeutet das im gegebenen Fall?

Der damalige Gf. der Klägerin zwar hat seine rechtsgeschäftliche Vertretungsmacht missbraucht, da er interne Beschränkungen missachtet hat. Das Berufungsgericht hat aber nicht festgestellt, dass die Bekl. zu 1 den Missbrauch der Vertretungsmacht erkannt hatte oder hätte erkennen müssen.

- **Zum einen** musste sich angesichts der näheren (Einzelfall-)Umstände des Mietvertrags der Bekl. zu 1 ein Missbrauch der Vertretungsmacht nicht ohne Weiteres aufdrängen:
  - Zwar gab es das Indiz der „sehr, sehr günstigen“ Miete,
  - Jedoch sollte die (große) Wohnung gegen Befreiung von der Miete für die ersten Monate renoviert werden.
  - Das hat dem BGH insgesamt nicht ausgereicht.
- **Zum anderen** ist der Bekl. zu 1 eine Kenntnis des Bekl. zu 2 auch nicht nach **§ 166 BGB** zuzurechnen. Denn den Feststellungen des Berufungsgerichts war nicht zu entnehmen, dass der Bekl. zu 2 bei Abschluss des Mietvertrags als Vertreter der Bekl. zu 1 aufgetreten ist.
- Eine Kenntnis des Bekl. zu 2 ist ihr auch nicht in **entsprechender Anwendung des § 166 BGB (**unter dem Gesichtspunkt des “Wissensvertreters“) zuzurechnen:
  - Denn das Berufungsgericht hat nicht festgestellt, dass die Bekl. zu 1 den Bekl. zu 2 im Vorfeld des Vertragsabschlusses als Verhandlungsführer oder Verhandlungsgehilfen eingesetzt und sich bei den Vertragsverhandlungen oder der Vorbereitung des Vertrags selbst seiner Hilfe bedient hätte.
  - Allein die Lebensgemeinschaft der beiden Beklagten reicht für die Wissenszurechnung also nicht.
  - Der Fall dürfte sich letztlich anhand der (schwierigen) Tatsachenfeststellungen und tatrichterlichen Überzeugung entscheiden (§ 286 Abs. 1 ZPO).

2.a) Mietpreisbremse (Verfassungsmäßigkeit der Verlängerung 2020-2025)

- **Urteil vom 18. Dezember 2024 - VIII ZR 16/23, BGHZ 242, 299** (117 Randnummern)

Fragen:

- Ist die Mietpreisbremse (§§ 556d ff. BGB) auch in der seit dem 1. April 2020 geltenden Fassung weiterhin verfassungsgemäß?
- Ist die Zweite Mietenbegrenzungsverordnung des Landes Berlin vom 19. April 2020 wirksam?

Wesentlicher Sachverhalt: Die Parteien schlossen im September 2015 einen Staffelmietvertrag über eine Wohnung in Berlin. (Die **Vormiete** - ebenfalls eine Staffelmiete - betrug mtl. **1.280 €** nettokalt.) Für den hier interessierenden Zeitraum ab Oktober 2021 war eine Miete von 1.931 € mtl. vereinbart. Ende 2018 rügten die Mieter einen Verstoß gegen die Mietpreisbremse. Mit der Klage haben sie im Wesentlichen begehrt, festzustellen, dass die geschuldete Nettomiete für den Zeitraum Januar bis September 2022 ebenfalls (nur) 1.280 € betrage (anstelle von zu dieser Zeit 1.931 €). Die ortsübliche Vergleichsmiete belief sich auf rund **910 €**. Die beklagte Vermieterin hat die Verfassungsmäßigkeit der §§ 556d ff. BGB in der ab dem 1. Juni 2020 geltenden Fassung beanstandet. Die Klage der Mieter hat in den Vorinstanzen Erfolg gehabt.

Die Entscheidung des BGH: Zurückweisung der Revision der Vermieterin

Die zuletzt geschuldete Miete (**Vormiete** iSv § 556e Abs. 1 BGB) belief sich auf 1.280 €.

Dabei ist nicht auf die mit dem Vormieter vereinbarte Staffel abzustellen, die für den Klagezeitraum gegolten hätte (hier: 2.175 €). Denn diese Mietstaffel war wegen der zuvor erfolgten Beendigung des Vormietverhältnisses nicht mehr zur Geltung gelangt (Rn. 20 ff.). Maßgeblich ist also die tatsächlich geschuldete Vormiete.

Vorfrage: Welches Recht ist anwendbar?

Die für den Klagezeitraum vereinbarte Mietstaffel (ab Oktober 2021) ist an der Mietpreisbremse in der seit dem 1. April 2020 geltenden Fassung in Verbindung mit der Zweiten Berliner Mietenbegrenzungsverordnung zu messen. Gemäß § 557a Abs. 4 BGB sind die Bestimmungen über die Mietpreisbremse (§§ 556d ff. BGB) auf jede Mietstaffel anzuwenden (Rn. 23 ff.). Der BGH hat entschieden, dass die §§ 556d ff. BGB auch in der ab dem 1. April 2020 bis zum 31. Dezember 2025 verlängerten Fassung weiterhin nicht verfassungswidrig sind (Rn. 33-100).

Legitimes Regelungsziel
Die Bestimmungen verfolgen einen im öffentlichen Interesse liegenden Zweck. Dieser wird mit dem Verlängerungsgesetz wegen des vom Gesetzgeber als nicht sachgerecht angesehenen Auslaufens der ursprünglich vorgesehenen Befristung weiterverfolgt (Rn. 36 unter Hinweis auf BT-Drucksache 19/15824, S. 1, 9 ff.).

Geeignetheit weiterhin
Die durch die §§ 556d ff. BGB bewirkte Regulierung der Miethöhe bei Wiedervermietung von Wohnraum ist zur Erreichung ihres Ziels weiterhin geeignet (Rn. 41: „kein Zweifel“).
Die vom BMJV eingeholte Studie des DIW Berlin ist zu der Einschätzung gelangt, dass sich die Dynamik der Mietentwicklung in den regulierten Märkten - hinsichtlich des Wirkungsgrads mit Unterschieden zwischen einzelnen Teilmärkten - verlangsamt habe und dies auf die Einführung der Mietpreisbremse zurückzuführen ist. Im Ergebnis zeigt sich, dass die Mietpreisbremse den Effekt einer Verlangsamung der Mietdynamik erreicht hat (Rn. 42 ff.).
Zwar kann sich die auf die Eignung bezogene Einschätzungsprärogative mit der Zeit dadurch verengen, dass der Gesetzgeber nicht hinreichend für einen **Erkenntnisfortschritt** Sorge trägt. Im Hinblick auf den nur kurzen Zeitraum seit dem Inkrafttreten der §§ 556d ff. BGB hat der Senat insoweit jedoch Anhaltspunkte für durchgreifende Bedenken nicht gesehen (Rn. 44 f.).
Dass sich der Wohnungsmangel auf angespannten Wohnungsmärkten dauerhaft nur durch die **Schaffung zusätzlichen Wohnraums** bekämpfen lässt, ist dem Gesetzgeber bei Erlass der Vorschriften bewusst gewesen. Mit der Ausnahmevorschrift des § 556f BGB, die Ausnahmen von der Mietpreisbremse regelt, ist dies berücksichtigt worden (Rn. 48 ff.).
Unter Rn. 49 erörtert der BGH den (von der DIW-Studie angesprochenen) Umstand, dass der Zeitraum zwischen dem Erlass des Mietrechtsnovellierungsgesetzes am 21. April 2015 und der Verabschiedung des Verlängerungsgesetzes vom 19. März 2020 offenbar **noch nicht in ausreichendem Maße** für **wohnungsmarktfördernde Maßnahmen genutzt** wurde.

- Solche könnten allerdings ohnehin erst mittel- bis langfristig entspannend wirken.
- Zudem habe laut der Studie die Ausnahmeregelung des § 556f Satz 1 BGB ihre gewünschte Wirkung entfalten können und - jedenfalls im Betrachtungszeitraum - zu einer Ausweitung der Bautätigkeit in den betroffenen Gemeinden geführt (Rn. 51).

Weitere Erforderlichkeit
Der Gesetzgeber ist (u. a. aufgrund der DIW-Studie) zu der Einschätzung gelangt, dass die für die Miethöhenregulierung

- maßgebliche Ausgangslage im Wesentlichen fortbesteht
- und sich die angespannte Lage in vielen Gebieten bislang noch nicht (ausreichend) deutlich gebessert hat (Rn. 56).
- Es ist auch **kein anderes** gleichwertiges, zweifelsfrei vergleichbar wirksames **(milderes) gesetzgeberisches Mittel ersichtlich**, mit dem die vom Gesetzgeber bis

zum Wirksamwerden der (regelmäßig erst mittel- bis langfristig wirkenden) wohnungsmarktpolitischen Maßnahmen angestrebte rasche Verlangsamung des Anstiegs der Wiedervermietungsmieten bei Bestandswohnungen erreicht werden könnte (Rn. 57).

Angemessenheit weiterhin (Verhältnismäßigkeit im engeren Sinne)
Es ist nicht ersichtlich, dass der Gesetzgeber die schutzwürdigen Interessen der Wohnungseigentümer und die Belange des Gemeinwohls nicht in einen gerechten Ausgleich und in ein ausgewogenes Verhältnis gebracht hätte (Rn. 60).
Die Grenzen seines Gestaltungsspielraums hat der Gesetzgeber mit seiner Entscheidung, die Geltung der Vorschriften zur Miethöhenregulierung bei der Wiedervermietung für einen weiteren **überschaubaren Zeitraum** zu verlängern, nicht überschritten (Rn. 64).

- Zwar werden Vermieter **mit fortschreitender Geltungsdauer** bei der Wiedervermietung in zunehmendem Maße in der wirtschaftlichen Verwertung ihres Eigentums beschränkt (Rn. 66).
- Es kann - ausgehend von den Verhältnissen bei Erlass des Verlängerungsgesetzes - aber nicht festgestellt werden, dass die vom Vermieter erzielbare Wiedervermietungsmiete - bislang bzw. in der Zeit bis zum 31. Dezember 2025 - einen hinreichenden **Marktbezug** nicht mehr aufweist (Rn. 65, 69).

Wegen des in § 556d Abs. 1 BGB bei der Bestimmung der Mietobergrenze vorgesehenen zehnprozentigen Zuschlags bleiben auch in Gebieten mit angespanntem Wohnungsmarkt **weiterhin (moderate) Steigerungen** der Miete bei der Wiedervermietung **möglich** (Rn. 70).
Bei einer **Indexmiete** kann der Vermieter gemäß § 557b Abs. 4 BGB die Miete an die Entwicklung der Lebenshaltungskosten koppeln, ohne dass diese Mietsteigerungen der Miethöhenregulierung unterliegen (Rn. 71; siehe auch Rn. 81: damit könne der Vermieter dem Anstieg der Inflationsrate begegnen).
Ferner hat der BGH die Bestimmungen der **§§ 556e, 556f BGB** angeführt, wonach der Vermieter unter bestimmten Umständen ganz oder teilweise von der Mietpreisbremse freigestellt ist (Rn. 72 f.).
Schließlich gewährleistet auch die Ausgestaltung der Ermächtigungsgrundlage des **§ 556d Abs. 2 BGB** eine **kontinuierliche - engmaschige - Evaluation** der Situation auf dem jeweiligen angespannten Wohnungsmarkt durch den Verordnungsgeber und damit eine bessere Anpassung der Regelungssituation an die jeweiligen Gegebenheiten vor Ort (Rn. 78).
§ 556d Abs. 2 **Satz 4** BGB bestimmt dabei einheitlich für das gesamte Bundesgebiet das **Außerkrafttreten** der jeweiligen landesrechtlichen Verordnung (am 31. Dezember 2025) und enthält damit eine feststehende, für beide Mietparteien sicher bestimmbare Begrenzung des Anwendungsbereichs der gesetzlichen Miethöhenregulierung als **<u>vorübergehende</u> Maßnahme** (Rn. 80).
Zwar hat der Gesetzgeber zwischenzeitlich „**Nachschärfungen“** der Mietpreisbremse vorgenommen:

- die Einführung einer **vorvertraglichen Auskunftspflicht** des Vermieters gemäß § 556g Abs. 1a BGB
  (ab 1. Januar 2019, vgl. Art. 229 § 49 Abs. 2 Satz 1 EGBGB)
- sowie die Modifizierung der Anforderungen an die **Rüge des Mieters** und der Rechtsfolgen einer solchen Rüge gemäß § 556g Abs. 2 BGB.
  (ab 1. April 2020, vgl. Art. 229 § 51 EGBGB)

Dies beschränkt sich jedoch auf eine (behutsame) Behebung der Defizite der Ursprungsregelung (Rn. 79).

Speziell zu **Staffelmietverträgen** (Rn. 88-98):
Bei bereits vor Erlass des Verlängerungsgesetzes abgeschlossenen Staffelmietverträgen kommt der Verlängerung - bezogen auf die neue Mietstaffel (vgl. § 557a Abs. 4 BGB) - zwar unechte Rückwirkung zu.

Dem Vertrauen der Vermieter auf die Beendigung einer gesetzlichen Miethöhenregulierung für künftig fällige Mietstaffeln ist aber kein Vorrang einzuräumen:

- Der Gesetzgeber hatte bereits im ersten Gesetzgebungsverfahren angekündigt, die Folgen der neuen Vorschriften evaluieren zu wollen.
- Auf dem sozialpolitisch umstrittenen Gebiet des Mietrechts ist mit Gesetzesänderungen zu rechnen.

Auch die am 19. Mai 2020 erlassene **Zweite Berliner Mietenbegrenzungsverordnung** ist wirksam (Rn. 102 ff.):

- Der Senat von Berlin hat die Zweite Mietenbegrenzungsverordnung in einer den Anforderungen des § 556d Abs. 2 Satz 5 bis 7 BGB entsprechenden Art und Weise **begründet**. (Rn. 106 des Urteils betont die **aktuelle Datengrundlage.)**
- Die Verordnungsbegründung wurde am 29. Mai 2020 und damit vor dem Inkrafttreten der Verordnung zum 1. Juni 2020 im Amtsblatt für Berlin **veröffentlicht**.
- Der Senat von Berlin hat sich bei Erlass der Zweiten Mietenbegrenzungsverordnung innerhalb des ihm bei der Feststellung eines angespannten Wohnungsmarkts zustehenden **Beurteilungsspielraums** gehalten: Der Senat von Berlin durfte eine Erstreckung der Verordnung auf das gesamte Berliner Stadtgebiet und ihre Befristung auf die höchstmögliche Dauer von fünf Jahren als erforderlich ansehen. (Rn.114 betont in diesem Zusammenhang die **Prognose über die künftige Entwicklung**).

Die Zweite Mietenbegrenzungsverordnung ist **erforderlich**.

- Zwar will der Bundesgesetzgeber die Mietpreisbegrenzung weiterhin als nur **<u>vorübergehende</u>** und gegenüber nachhaltigeren Maßnahmen der Wohnungsmarktförderung **nachrangige** Maßnahme verstanden wissen.
- Die in Betracht kommenden, vom Senat von Berlin in der Verordnungsbegründung beschriebenen wohnungs-politischen Maßnahmen können ihre Wirkung indes nur mittel- und langfristig entfalten (Rn. 117).
-

2.b) Mietpreisbremse (falsche Auskunft über "umfassende" Modernisierung)

❖ **Urteil vom 27. November 2024 - VIII ZR 36/23, NZM 2025, 89**

Frage: Welche Folgen hat es, wenn der Vermieter bei Vertragsbeginn fälschlich mitteilt, die Wohnung sei umfassend modernisiert, es sich aber nur um eine einfache Modernisierung handelt? Darf der Vermieter sich - quasi als „minus" - jedenfalls darauf berufen?

Die Vorschriften:

§ 556f Satz 2 BGB
Die §§ 556d und 556e sind nicht anzuwenden auf die erste Vermietung nach <u>umfassender Modernisierung</u>.

§ 556g Abs. 1a Satz 1 Nr. 4 BGB (in der ab dem 1. Januar 2019 geltenden Fassung)
Soweit die Zulässigkeit der Miete auf § 556e oder § 556f beruht, ist der Vermieter verpflichtet, dem Mieter vor dessen Abgabe der Vertragserklärung über Folgendes unaufgefordert Auskunft zu erteilen: […]
4. im Fall des § 556f Satz 2 darüber, dass es sich um die erste Vermietung nach umfassender Modernisierung handelt.

§ 556g Abs. 1a Satz 2 BGB
Soweit der Vermieter die Auskunft nicht erteilt hat, kann er sich nicht auf eine nach § 556e oder § 556f zulässige Miete berufen.

Wesentlicher Sachverhalt: Die Wohnung, die in einem Gebiet mit angespanntem Wohnungsmarkt liegt, wurde nach einer Modernisierung erstmals wieder vermietet. Bei Vertragsbeginn (April 2019) teilte der Vermieter mit:

> *"Die Wohnung wird erstmalig nach **umfassender** Modernisierung gemäß § 556g BGB vermietet."*

Tatsächlich handelte es sich **nicht** um eine **umfassende**, sondern **lediglich** um eine **einfache** Modernisierung. Nachdem die Mieterin einen Verstoß gegen die Mietpreisbremse gerügt hatte, verlangte sie Rückzahlung überzahlter Miete. Die Klage der Mieterin hat in den Vorinstanzen Erfolg gehabt. Das Berufungsgericht hat gemeint, da eine umfassende Modernisierung im Sinne von § 556f Satz 2 BGB nicht stattgefunden habe, könne die Vermieterin sich gemäß § 556g Abs. 1a Satz 2 BGB zur Rechtfertigung einer höheren Miete nicht auf die im Mietvertrag erteilte Auskunft berufen, wonach die Wohnung umfassend modernisiert worden sei. Dagegen richtete sich die Revision der Vermieterin.

Die Entscheidung des BGH: Aufhebung und Zurückverweisung

Da eine umfassende Modernisierung der Wohnung - entgegen der vorvertraglich erteilten Auskunft - nicht stattgefunden hat, kann die Vermieterin sich nicht auf die nach § 556f Satz 2 BGB zulässige Miete berufen. Die Vermieterin ist **aber** nicht daran gehindert, sich jedenfalls auf die nach § 556e Abs. 2 BGB bei einer einfachen Modernisierung zulässige Miete zu berufen (so bereits BGH, Urteil vom 18. Mai 2022 - VIII ZR 9/22, WuM 2022, 468 Rn. 54). Der BGH hat insbesondere mit dem **Sinn und Zweck** der Auskunftspflichten des § 556 Abs. 1a BGB argumentiert.
Ziel des Gesetzgebers ist es, dass der Mieter über das Vorliegen eines bezüglich der zulässigen Miethöhe nach Auffassung des Vermieters vorliegenden Ausnahmetatbestands **informiert** und ihm eine erste **Einschätzung** der Zulässigkeit der von dem Vermieter verlangten Miete **ermöglicht** wird. Durch die erteilte Auskunft, die Wohnung sei umfassend modernisiert worden, hatte die Mieterin **besonderen Anlass zu prüfen**, ob die nach dem Gesetz zulässige Miethöhe eingehalten wird. Denn die Auskunft verdeutlicht, dass die Vermieterin aufgrund von Modernisierungsmaßnahmen nicht nur eine Modifizierung der zulässigen Miethöhe erstrebt, sondern darüber hinaus eine vollständige Ausnahme von der Mietpreisbegrenzung (**Warnfunktion**). Die vorvertraglichen Auskunftspflichten nach § 556g Abs. 1a BGB hat der Gesetzgeber bewusst **niederschwellig** gehalten. Die vom Vermieter mitzuteilenden Umstände ermöglichen dem Mieter nicht die Überprüfung, ob ein Ausnahmetatbestand nach § 556e BGB oder § 556f BGB tatsächlich vorliegt und die von dem Vermieter verlangte Miete nach den Regelungen der §§ 556d ff. BGB zulässig ist. Sie **informieren** ihn **lediglich darüber**, dass nach der Auffassung des Vermieters ein Ausnahmetatbestand nach § 556e BGB oder § 556f BGB in Betracht kommt und welcher dies ist.

Folge:
Das Berufungsgericht wird Feststellungen zu treffen haben,

- welche (einfachen) Modernisierungsmaßnahmen innerhalb der letzten drei Jahre vor Beginn des Mietverhältnisses vorgenommen wurden,
- um die nach dieser Maßgabe gemäß § 556e Abs. 2 BGB geschuldete Miete festzustellen.

3.a) Mieterhöhung wegen energetischer Modernisierung

❖ **Urteile vom 26. März 2025 - VIII ZR 280/23, VIII ZR 281/23, VIII ZR 282/23, jeweils juris; VIII ZR 283/23**, **NJW 2025, 2023**

Frage: Welche Anforderungen sind an die Darlegung einer nachhaltigen Einsparung von Endenergie (§ 555b Nr. 1 BGB) zu stellen?

Sachverhalt des Verfahrens VIII ZR 283/23: Die (früheren) Mieter einer in Bremen gelegenen Wohnung verlangten Rückzahlung von geleisteten Mieterhöhungsbeträgen. Die Wohnungen des Hauses waren mit Einzelöfen ausgestattet (Kombithermen). Die Vermieterin hatte im Jahr 2017 eine Gaszentralheizung einschließlich zentraler Warmwasseraufbereitung einbauen lassen und die Miete um 59 € mtl. erhöht. Die Rückzahlungsklage der Mieter hat in den Vorinstanzen Erfolg gehabt.
Das **Berufungsgericht** hat im Wesentlichen ausgeführt: Der Vermieter habe eine nachhaltige Einsparung von Endenergie ***nicht bewiesen***. Der vom Berufungsgericht beauftragte Sachverständige habe **in den fünf Jahren nach** der baulichen Maßnahme eine Einsparung von Endenergie gegenüber dem **Zeitraum vor der Maßnahme** nicht feststellen können. Es hätten Angaben über den tatsächlichen Verbrauch für den Zeitraum vor dem Einbau der neuen Heizungsanlage gefehlt.

Die Entscheidung des BGH: auf die Revision der Vermieterin Aufhebung und Zurückverweisung

Eine Mieterhöhung wegen energetischer Modernisierung nach § 559 BGB (in der hier gemäß Art. 229 § 49 Abs. 1 EGBGB anzuwendenden, bis zum 31. Dezember 2018 geltenden Fassung) iVm § 555b Nr. 1 BGB (in der bis zum 30. November 2021 geltenden inhaltlich mit der heutigen Fassung identischen Fassung) setzt materiell eine **nachhaltige Einsparung** von Endenergie **durch** die bauliche Veränderung voraus. Es kommt lediglich darauf an, dass überhaupt eine messbare Einsparung erzielt wird und diese dauerhaft ist, nicht jedoch auf deren Größenordnung.

Die genannten Vorschriften lauten:

§ 559 BGB aF Mieterhöhung nach Modernisierungs-maßnahmen
*Hat der Vermieter Modernisierungsmaßnahmen im Sinne des **§ 555b Nummer 1**, 3, 4, 5 oder 6 durchgeführt, so kann er die jährliche Miete um 11 Prozent [nunmehr: 8%] der für die Wohnung aufgewendeten Kosten erhöhen.*

§ 555b Modernisierungsmaßnahmen
Modernisierungsmaßnahmen sind bauliche Veränderungen,
*1. **durch** die in Bezug auf die Mietsache Endenergie **nachhaltig eingespart** wird (energetische Modernisierung) […]*

Maßgeblich ist dabei, ob nach dem Abschluss der zu Modernisierungszwecken vorgenommenen Arbeiten zum **ex ante-Zeitpunkt der Abgabe der Mieterhöhungserklärung** eine **(allein) „durch“** die erfolgte bauliche Veränderung hervorgerufene messbare und dauerhafte Einsparung von Endenergie zu **erwarten** ist.

Die Einsparung von Endenergie ist **nicht** festzustellen
- anhand des tatsächlichen Verbrauchs in dem Gebäude, in welchem sich das Mietobjekt befindet,
- und auch nicht innerhalb eines bestimmten Zeitraums (nach Meinung des Berufungsgerichts: vier bis fünf Jahre) vor und nach der von dem Vermieter ergriffenen Maßnahme, zumal der tatsächliche Verbrauch u.a. auch vom Nutzerverhalten beeinflusst ist.

Also kommt die Feststellung einer Einsparung mit Hilfe eines Vergleichs der tatsächlichen Jahresverbrauchswerte vor und nach der Maßnahme grundsätzlich nicht in Betracht.

Worauf kommt es jedoch an?

- Zwar kann der Tatrichter die zu erwartende Einsparung unter Berücksichtigung der baulichen Gegebenheiten zu beurteilen, ggf. mit sachverständiger Hilfe.

- Es kann aber auch auf **allgemein anerkannte Pauschalwerte** zurückgegriffen werden, zum Beispiel die in der (zum hier maßgeblichen Zeitpunkt geltenden) Bekanntmachung der Regeln zur Datenaufnahme und Datenverwendung im Wohngebäudebestand (veröffentlicht im Bundesanzeiger).

Siehe § 555c Abs. 3 BGB:

> *„In der Modernisierungsankündigung für eine Modernisierungsmaßnahme nach § 555b Nummer 1 und 2 kann der Vermieter insbesondere hinsichtlich der energetischen Qualität von Bauteilen auf **allgemein anerkannte Pauschalwerte** Bezug nehmen."*

Siehe auch BT-Drucks. 17/10485, S. 14:

> *„Zur Darlegung der Energieeinsparung soll künftig der Verweis auf **anerkannte Pauschalwerte** ausreichen - und zwar sowohl bei der Ankündigung von Modernisierungsmaßnahmen als auch im Mieterhöhungsverlangen."*

Ergänzend zur Darlegungs- und Beweislast im Rückforderungsprozess:

Erklärt der Vermieter gemäß § 559 Abs. 1, § 559b Abs. 1 Satz 1 BGB eine Erhöhung der Miete, trifft ihn nach allgemeinen Regeln **grundsätzlich** die Darlegungs- und Beweislast dafür, dass die Voraussetzungen für die Erhöhung der Miete vorliegen. **Aber**: Das gilt nicht, wenn der Mieter - wie hier - die Rückzahlung der von ihm geleisteten Erhöhungsbeträge gemäß § 812 Abs. 1 Satz 1 Alt. 1 BGB verlangt.
Das bedeutet: Das Fehlen der Voraussetzungen einer Modernisierungsmieterhöhung gemäß § 559 Abs. 1 BGB ist im Rückforderungsprozess von dem Mieter darzulegen und zu beweisen. Die beklagte Vermieterin trifft insoweit allerdings eine sekundäre Darlegungslast. (Der Umfang der sekundären Darlegungslast richtet sich nach den Umständen des Einzelfalls. Die Darlegungen müssen so konkret sein, dass der beweisbelasteten Partei eine Widerlegung möglich ist. Der Mieter muss nur denjenigen Rechtsgrund ausräumen, der sich aus dem Vortrag des Vermieters ergibt.)

3.b) Mieterhöhung bei einer Wohnung mit Stellplatz

❖ **BGH, Beschluss vom 22. Oktober 2024 - VIII ZR 249/23, NZM 2025, 172**

Frage: Nach welchen Maßstäben ist eine Mieterhöhung des Garagenanteils in einem Mischmietverhältnis möglich?

Sachverhalt: Die Beklagten waren Mieter einer Wohnung mit Tiefgaragen-Stellplatz in München. Die Miete betrug zuletzt 1.060 € sowie 50 € für den **Stellplatz**. *(Hinweis: Es handelte sich um einen einheitlichen Mietvertrag, in dem die Stellplatzmiete gesondert ausgewiesen war)*. Im Jahr 2021 verlangten die Kläger die Zustimmung zu einer Erhöhung der Miete ab 2022

- auf 1.180 € mtl. für die Wohnung (unter Berufung auf den Mietspiegel für München)
- und eine weitere Erhöhung um **7,50 €** auf 57,50 € mtl. für den Stellplatz (insoweit unter Hinweis auf die Miete für vier vergleichbare Stellplätze).

Die Beklagten stimmten der Erhöhung nicht zu. Das Berufungsgericht hat der auf Zustimmung zur Mieterhöhung gerichteten Klage stattgegeben.

Entscheidung des BGH: Hinweis, dass beabsichtigt sei, die Revision der Mieter durch Beschluss nach § 552a ZPO zurückweisen (später: Rücknahme der Revision)

- **Auslegung des Mietvertrags**: Die von den Beklagten gemietete Wohnung und der Stellplatz waren Gegenstand eines einheitlichen Mietverhältnisses.
- **Anwendbarkeit der §§ 558 ff. BGB**: Das Mietverhältnis ist **insgesamt** als ein Mietverhältnis über Wohnraum einzuordnen und als solches insgesamt der

Anwendung der Vorschriften nach §§ 558 ff. BGB unterworfen, denn Schwerpunkt war die Nutzung als Wohnraum.

- **Voraussetzungen der §§ 558 ff. BGB:** Die formellen und materiellen Voraussetzungen waren hier erfüllt, und zwar auch für die verlangte Zustimmung zu einer Mieterhöhung um monatlich weitere 7,50 € für den Stellplatz.

Das Mieterhöhungsverlangen war **formell wirksam:**

- Die Heranziehung der monatlich zu zahlenden Entgelte für vier Vergleichsstellplätze zur Begründung der Erhöhung der Nettomiete hinsichtlich des mitvermieteten Stellplatzes ist in formeller Hinsicht nicht zu beanstanden. Zwar werden solche Entgelte in § 558a Abs. 2 BGB nicht ausdrücklich als Begründungsmittel genannt. § 558a Abs. 2 BGB enthält jedoch **keine abschließende Regelung** ("insbesondere").
- Darauf, ob diese Entgelte für die Vergleichsstellplätze auch für die Ermittlung der materiellen Berechtigung der Mieterhöhung maßgeblich sind, kommt es auf der formellen Ebene nicht an.
- Selbst wenn die Heranziehung der Entgelte für die Vergleichsstellplätze zur Begründung der von der Klägerin verlangten Erhöhung unzutreffend wäre, würde es sich allenfalls um einen inhaltlichen Fehler handeln, der nicht zur Unwirksamkeit des Mieterhöhungsverlangens in formeller Hinsicht führen würde, sondern allein mit Blick auf dessen materielle Berechtigung zu prüfen wäre.

Das Mieterhöhungsverlangen war auch **materiell begründet**, und auch im Hinblick auf die Zustimmung zu einer Erhöhung der monatlichen Miete um weitere 7,50 € für den Stellplatz. Dabei hat der BGH offenlassen können, ob

- die ortsübliche Vergleichsmiete im Sinne von § 558 Abs. 2 Satz 1 BGB beim Vorliegen eines einheitlichen Mietverhältnisses über eine Wohnung und einen Stellplatz
  - durch die Heranziehung eines Mietspiegels für die **Wohnung**
  - und unter Zugrundelegung der ortsüblichen Stellplatzmiete für den **Stellplatz** bestimmt werden kann (so das Berufungsgericht hier)
- oder ob auf die ortsübliche Vergleichsmiete **für das gesamte Mietobjekt,** also die Wohnung mit einem mitvermieteten Stellplatz, abzustellen ist. (Begründung: es handele sich um einen einheitlichen Mietvertrag).

Denn im gegebenen Fall war das Mieterhöhungsverlangen um weitere 7,50 € nach den getroffenen Feststellungen in beiden Fällen als berechtigt anzusehen, und zwar

- sowohl unter Zugrundelegung der ortsüblichen Vergleichsmiete für einen solchen **Stellplatz**
- als auch unter Zugrundelegung der ortsüblichen Vergleichsmiete für die **Wohnung mit Stellplatz.**

3.c) selbständiges Beweisverfahren zur Feststellung der ortsüblichen Vergleichsmiete - zulässig?

❖ **BGH, Beschluss vom 15. Juli 2025 – VIII ZB 69/24, juris**

In der Rechtsprechung und im Schrifttum werden gibt es unterschiedliche Meinungen, ob ein selbstständiges Beweisverfahren zulässig ist, wenn der Vermieter die Ermittlung der ortsüblichen Vergleichsmiete (OVM) begehrt. Die überwiegende Ansicht verneint dies. Das hat der BGH jüngst bestätigt.

Sachverhalt: Der Vermieter verlangte im Dezember 2023 vergeblich die Zustimmung zur Erhöhung der OVM (§ 558 Abs. 1, 2 BGB) für eine Wohnung in Berlin. Daraufhin beantragte er bei dem Amtsgericht die Einholung eines schriftlichen Sachverständigengutachtens im Wege eines selbständigen Beweisverfahrens zu 18 Fragen betreffend verschiedene Merkmale des Mietobjekts.

Das Amtsgericht hat den Antrag zurückgewiesen. Die Beschwerde des Vermieters hat keinen Erfolg gehabt. Die Vorinstanzen haben ein **berechtigtes Interesse** des Vermieters verneint. Mit der vom Beschwerdegericht zugelassenen Rechtsbeschwerde hat der Vermieter sein Begehren weiterverfolgt. Diese hatte keinen Erfolg.

§ 485 ZPO Zulässigkeit

(2) Ist ein Rechtsstreit noch nicht anhängig, kann eine Partei die schriftliche Begutachtung durch einen Sachverständigen beantragen, wenn sie ein rechtliches Interesse daran hat, dass
1. der Zustand einer Person oder der Zustand oder Wert einer Sache,
[…]
festgestellt wird. Ein rechtliches Interesse ist anzunehmen, wenn die Feststellung der Vermeidung eines Rechtsstreits dienen kann.

Die Entscheidung des BGH: Zurückweisung der Rechtsbeschwerde des Vermieters

- Ein rechtliches Interesse gemäß § 485 Abs. 2 ZPO an der Feststellung der ortsüblichen Vergleichsmiete oder an der Feststellung von Wohnwertmerkmalen, mit deren Hilfe Zu- und Abschläge vom Mittelwert der einschlägigen Mietspiegelspanne zur Bestimmung der konkreten ortsüblichen Einzelvergleichsmiete vorgenommen werden können, besteht grundsätzlich nicht **(§ 485 Abs. 2 Satz 1 Nr. 1 ZPO)**.
- Die Durchführung eines selbständigen Beweisverfahrens lässt sich mit der Ausgestaltung des in den besonderen, sehr differenzierten **und umfassenden Bestimmungen der §§ 558 ff. BGB** geregelten Mieterhöhungsverfahrens nicht vereinbaren. Vielmehr führte dies regelmäßig dazu, dass die zum Schutz des Mieters in den §§ 558 ff. BGB vorgesehenen Fristen und weiteren Anforderungen umgangen würden.
  Ein selbständiges Beweisverfahren würde dies, wie der Senat im Einzelnen u.a. unter anderem unter Hinweis auf die Kostentragung hat, unterlaufen.
- Auch ist die Anordnung eines solchen Beweisverfahrens zur Vermeidung eines Rechtsstreits über eine von dem Vermieter begehrte Mieterhöhung nicht erforderlich **(§ 485 Abs. 2 Satz 2 ZPO**).
- Dies wird durch die einen gerechten Ausgleich der unterschiedlichen Interessen von Mietern und Vermietern herbeiführende Ausgestaltung des Mieterhöhungsverfahrens nach Maßgabe der §§ 558 ff. BGB bereits erreicht.
- Das Mieterhöhungsverfahren gemäß §§ 558 ff. BGB und die zu seiner Vorbereitung gegebenenfalls erforderlichen Maßnahmen zur Ermittlung der ortsüblichen Vergleichsmiete sind bereits darauf ausgerichtet, Rechtsstreitigkeiten zwischen den Mietvertragsparteien zu vermeiden.
- Der Vermieter ist für die Ermittlung der Wohnwertmerkmale nicht darauf angewiesen, ein selbständiges Beweisverfahren durchzuführen.

4.a) ordentliche Kündigung wegen Eigenbedarfs gem. § 573 Abs. 2 Nr. 2 BGB (DDR-Altmietvertrag)

❖ **BGH, Urteil vom 13. November 2024 – VIII ZR 15/23, BGHZ 242, 168**

Frage: Unter welchen Voraussetzungen kann ein DDR-Altmietvertrag über Wohnraum, der hinsichtlich einer Beendigung des Mietverhältnisses auf die Vorschriften des Zivilgesetzbuchs der Deutschen Demokratischen Republik (§§ 120 ff. ZGB) Bezug nimmt, wegen Eigenbedarfs gekündigt werden?

Sachverhalt: Die Beklagten sind aufgrund eines im Juli 1990 mit einem Volkseigenen Betrieb (VEB) geschlossenen Formularmietvertrags Mieter einer Wohnung im früheren Ost-Berlin. Der Mietvertrag ist auf unbestimmte Zeit geschlossen.

Im Mietvertrag ist - **in Anlehnung** an die seinerzeit in Ost-Berlin noch geltende Vorschrift des **§ 120 ZGB-DDR** - bestimmt, dass das Mietverhältnis

- entweder durch Vereinbarung der Vertragspartner,
- durch Kündigung seitens des Mieters
- oder durch gerichtliche Aufhebung endet.

Der Kläger ist aufgrund Eigentumserwerbs auf Vermieterseite in das Mietverhältnis eingetreten. Er erklärte im Jahr 2020 und erneut im Jahr 2022 die Kündigung des Mietverhältnisses wegen Eigenbedarfs. Das Landgericht hat die Klage abgewiesen. Die im Mietvertrag getroffene Regelung zur Vertragsbeendigung sei als **Bezugnahme** auf die Vorschriften der §§ 120 ff. ZGB-DDR Bezug zu verstehen. Sie stelle damit eine Eigenbedarfskündigung des Vermieters unter die - im früheren § 122 Abs. 1 ZGB-DDR enthaltene - weitere Wirksamkeitsvoraussetzung, dass der Vermieter die Wohnung **aus gesellschaftlich gerechtfertigten Gründen „dringend" benötige**. Das sei hier nicht der Fall.

Die Vorschriften:

§ 120 ZGB-DDR Kündigungsschutz
(1) Jeder Mieter hat das Recht auf Kündigungsschutz. Gegen seinen Willen kann das Mietverhältnis nur durch das Gericht auf Verlangen des Vermieters in den in diesem Gesetz geregelten Fällen aufgehoben werden.
(2) Der Mieter kann das Mietverhältnis jederzeit mit einer Frist von 2 Wochen kündigen. Die Kündigung muß schriftlich erfolgen.
(3) Das Mietverhältnis kann jederzeit durch Vereinbarung zwischen Mieter und Vermieter beendet werden.

§ 122 ZGB-DDR [Aufhebung auf Verlangen des Vermieters]
(1) Das Mietverhältnis kann auf Verlangen des Vermieters auch aufgehoben werden, wenn der Vermieter ***aus gesellschaftlich gerechtfertigten Gründen die Wohnung dringend benötigt (Eigenbedarf).*** *[…] Das Mietverhältnis darf nur aufgehoben werden, wenn dem Gericht eine Erklärung des zuständigen Organs vorliegt, daß dem Vermieter die Wohnung zugewiesen wird.*
[…]
Die Entscheidung des BGH: auf die Revision des Vermieters Aufhebung und Zurückverweisung

Der geltend gemachte Eigenbedarf ist **allein** anhand der Vorschrift des § 573 Abs. 2 Nr. 2 BGB zu beurteilen. Die Eigenbedarfskündigung des DDR-Altmietvertrags setzt nicht voraus, dass der Kläger die betreffende Wohnung „aus gesellschaftlich gerechtfertigten Gründen ‚dringend' benötigt". Das ergibt sich aus der Übergangsvorschrift des **Art. 232 § 2 EGBGB**.

Art. 232 EGBGB § 2 (in der Fassung des Einigungsvertrags vom 31. August 1990)
(1) Mietverhältnisse aufgrund von Verträgen, die vor dem Wirksamwerden des Beitritts geschlossen worden sind, richten sich von diesem Zeitpunkt an ***nach den Vorschriften des Bürgerlichen Gesetzbuchs****, soweit nicht in den folgenden Absätzen etwas anderes bestimmt ist.*
(2) […]
(3) Auf berechtigte Interessen im Sinne des § 564b Abs. 2 Nr. 2 Satz 1 des Bürgerlichen Gesetzbuchs (Eigenbedarf [jetzt § 573 Abs. 2 Nr. 2 BGB]) kann der Vermieter sich erst nach dem 31. Dezember 1992 [schließlich verlängert bis zum 31. Dezember 1995] berufen. Dies gilt nicht, wenn der Ausschluss des Kündigungsrechts für den Vermieter angesichts seines Wohnbedarfs und seiner sonstigen berechtigten Interessen eine Härte bedeuten würde, die auch unter Würdigung der Interessen des Mieters nicht zu rechtfertigen wäre.

Art. 232 EGBGB § 2 (aktuelle Fassung)
Mietverhältnisse aufgrund von Verträgen, die vor dem Wirksamwerden des Beitritts geschlossen worden sind, richten sich von diesem Zeitpunkt an ***nach den Vorschriften des Bürgerlichen Gesetzbuchs.***

Der BGH hat ausgeführt, dass höhere Anforderungen nicht deshalb gelten, weil der - noch unter der Geltung des ZGB-DDR geschlossene - Formularmietvertrag der Parteien auf die Vorschriften des ZGB-DDR und deren abweichenden Regelungsgehalt Bezug nimmt.
Der (bundesdeutsche) Gesetzgeber hat im Zusammenhang mit dem Wirksamwerden des Beitritts für das Gebiet der DDR die Befugnis des Vermieters zur Beendigung eines bestehenden Wohnraummietvertrags gegen den Willen des Mieters durch die **spezielle gesetzliche Vorschrift in Art. 232 § 2 EGBGB** und die darin angeordnete Geltung der (mietrechtlichen) Vorschriften des BGB (für eine Übergangszeit modifiziert durch besondere, auf einer umfassenden Abwägung der Interessen von Vermieter und Mieter beruhende Schutzvorschriften) vollständig und **abschließend** geregelt. Mit der **Regelungssystematik** sowie mit dem sich aus den Gesetzesmaterialien ergebenden **Sinn und Zweck** der gesetzlichen (Übergangs-)Bestimmungen wäre es nicht vereinbar,
wenn gleich- oder vorrangig eine aus der Zeit vor dem Beitritt stammende Regelung der Parteien zur Beendigungsbefugnis des Vermieters maßgeblich wäre, welche - wie hier - auf die frühere Rechtslage abstellt.

4.b) ordentliche Kündigung und Härtefallwiderspruch des Mieters gem. § 574 Abs. 1 BGB

❖ **BGH, Urteil vom 16. April 2025 - VIII ZR 270/22, NZM 2025, 470**

Frage: Welche Anforderungen sind an einen hinreichend substantiierten Sachvortrag des Mieters zu einer gesundheitlichen Härte im Sinne von § 574 Abs. 1 Satz 1 BGB zu stellen? Insbesondere: Kommt es dabei stets auf die Vorlage eines (ausführlichen) fachärztlichen Attests an?

Sachverhalt: Der Beklagte ist seit 2006 Mieter einer Wohnung der Klägerin in Berlin. Im Jahr 2020 erklärte die Klägerin die Kündigung des Mietverhältnisses wegen Eigenbedarfs. Der Beklagte widersprach der Kündigung unter Vorlage einer **„Stellungnahme über Psychotherapie**" seines Behandlers, der sich als **Psychoanalytiker** bezeichnete.
In der (ersten) Stellungnahme, in deren Briefkopf die Tätigkeitsfelder des Behandlers unter anderem als „**Psychoanalyse**" und **„Psychotherapie (HPG)"** bezeichnet sind, heißt es im Wesentlichen, seit Mitte Oktober 2020 fänden regelmäßig einmal wöchentlich psychotherapeutische Sitzungen mit dem Patienten statt. Er leide an einer akuten Depression und emotionaler Instabilität verbunden mit Existenzängsten, die ihn zeitweise arbeitsunfähig machten. Ein Umzug führe mit hoher Wahrscheinlichkeit zu einer deutlichen Verschlechterung des Krankheitsbildes.

Sachverhalt (Fortsetzung): In zweiter Instanz hat der Beklagte eine **weitere „Stellungnahme über Psychotherapie"** vorgelegt. Dort heißt es unter anderem, für ihn seien **Suizidgedanken** der einzige Ausweg in den regelmäßigen Episoden seiner manischen Depression. Die Behandlung stehe am Beginn eines langen Gesundungsprozesses. Ein Verlust seines Lebensmittelpunkts könne mit hoher Wahrscheinlichkeit zu einer Verzweiflungstat führen, die gegebenenfalls in einem Suizid enden könne.
Die Räumungsklage hat keinen Erfolg gehabt, weil der Beklagte kein fachärztliches Attest zu den Akten gereicht hatte.

Die Entscheidung des BGH: auf die Revision der Vermieterin Aufhebung und Zurückverweisung

- Der BGH hat ausgeführt, der erforderliche hinreichend substantiierte Sachvortrag des Mieters zu einer gesundheitlichen Härte im Sinne von § 574 Abs. 1 Satz 1 BGB **kann zwar <u>insbesondere</u>** durch Vorlage eines (ausführlichen) fachärztlichen Attests untermauert werden.
- Denn ein solches Attest gewährleistet die fachliche Qualifikation der Diagnose in besonderer Weise.
- Im Einzelfall kann aber auch eine (ausführliche) Stellungnahme eines - bezogen auf das geltend gemachte Beschwerdebild - **medizinisch qualifizierten Behandlers** geeignet sein, den Sachvortrag des Mieters zu untermauern, auch wenn diese nicht von einem Facharzt erstellt worden ist.
- Dabei kommt es auf die konkreten Umstände, insbesondere den konkreten Inhalt des (ausführlichen) Attests an.
- In den bisher vom BGH entschiedenen Fällen hatte der Mieter stets ein fachärztliches Attest vorgelegt. Letztlich kam es also bisher auf die hier maßgebliche Frage bisher nicht entscheidend an.
- In zwei Entscheidungen hat der Senat - möglicherweise etwas versteckt - aber verdeutlicht, dass der erforderliche hinreichend substantiierte Vortrag des Mieters, ihm sei ein Umzug wegen einer schweren Erkrankung nicht zuzumuten, „**insbesondere**" durch Vorlage eines (ausführlichen) fachärztlichen Attests „untermauert" werden kann (Urteil vom 22. Mai 2019 - VIII ZR 167/17, NZM 2019, 527 Rn. 38; Beschluss vom 13. Dezember 2022 - VIII ZR 96/22, NZM 2023, 210 Rn. 21).

Weitere Frage: Stellt der BGH gleichwohl auch jetzt noch überhöhte Anforderungen an die Darlegungslast des Mieters?

- Nein, denn zum einen ist zu berücksichtigen, dass der Mieter sich mit dem Härteeinwand nach § 574 Abs. 1 BGB gegen einen an sich bestehenden Räumungsanspruch aufgrund **wirksamer Kündigung** des Mietverhältnisses wendet.
- Zum anderen kann vom Mieter in einem solchen Fall - ungeachtet des Schutzes durch Art. 2 Abs. 2 GG - jedes zumutbare Bemühen um eine Verringerung des Gesundheitsrisikos verlangt werden. Ist der Mieter aber ohnehin gehalten, medizinische Hilfe in Anspruch zu nehmen, ist ihm auch die Einholung eines entsprechenden Attests zumutbar.

Ergebnis: Das Berufungsgericht wird eine Gesamtwürdigung des Sachvortrags des Beklagten vorzunehmen und die ggf. erforderlichen Feststellungen zu treffen haben.

4.c) Härtefallwiderspruch des Mieters gem. § 574 Abs. 1 BGB - Probleme der Beweiserhebung

- **BGH, Beschluss vom 26. August 2025 - VIII ZR 262/24, zur Veröffentlichung bestimmt**

Macht der Mieter eine unzumutbare Härte iSv § 574 Abs. 1 BGB geltend, ist die von den Amts- und Landgerichten zu leistende Beweisaufnahme oft aufwendig und nicht einfach. Das wird einmal mehr anhand des nach Maßgabe des § 544 Abs. 9 ZPO ergangenen Beschlusses des BGH vom 26. August 2025 deutlich, in dem zwei unterschiedliche medizinische Beschwerdebilder in Rede stehen.

Sachverhalt (komprimiert): Der im Jahr 1939 geborene Beklagte bewohnt aufgrund eines mit der Voreigentümerin geschlossenen Mietvertrags seit dem Jahr 1982 eine Wohnung in Berlin. Er hält sich zudem häufig für einige Tage in seinem Haus in Travemünde auf, wohin er mit der Bahn reist. Die Kläger, die das Grundstück im Jahr 2021 erwarben, erklärten

alsbald die ordentliche Kündigung des Mietverhältnisses wegen Eigenbedarfs. (Dies war in den Rechtsmittelinstanzen nicht mehr im Streit.)
Der Beklagte widersprach der Kündigung und machte - unter Vorlage fachärztlicher Atteste - geltend, dass ein Umzug zu einer erheblichen psychischen Beeinträchtigung führen würde. Im Laufe des Rechtsstreits machte der Beklagte ferner - unter Vorlage eines kardiologischen Arztberichts - geltend, aufgrund einer Herzklappen-OP im Sommer 2024 sei er schon körperlich nicht in der Lage, die Wohnung zu räumen.

Das Amtsgericht hat das **Gutachten eines neurologisch-psychiatrischen Sachverständigen** eingeholt.

- Dieser hat in seinem **schriftlichen Gutachten** ausgeführt: Bei einer Änderung der (Umfeld-)Bedingungen sei eine *„nicht mehr kompensierbare und damit rückbildungsfähige cerebrale Störung im Sinne eines arteriosklerotischen Demenzzustands"* zu erwarten, der nicht therapeutisch beeinflusst werden könne. Ein Suizid sei (im Falle der Dekompensation) *„möglich*".
- Im Rahmen seiner **ergänzenden Anhörung** in erster Instanz hat der Sachverständige ausgeführt, dass *„im Grunde … jede Veränderung dieses gelebten Lebensraums zu einer Störung führen"* könne. Beispielhaft hat er Orientierungsprobleme älterer Menschen im Krankenhaus genannt und hinzugefügt, es handele sich um *„eine Vermutung, … die nicht medizinisch abgesichert ist".* Er halte es für *„sehr naheliegend"*, dass Änderungen in der Lebenssituation des Beklagten *„nicht so gut wären".*

Das Amtsgericht hat der Räumungsklage stattgegeben. Das Berufungsgericht hat den Beklagten persönlich angehört und dessen Berufung zurückgewiesen.

Die Entscheidung des BGH: Auf die Nichtzulassungsbeschwerde des Beklagten hat der BGH das Berufungsurteil aufgehoben.

Der BGH hat unter dem Gesichtspunkt der Gehörsverletzung (Art. 103 Abs. 1 GG) im Wesentlichen beanstandet,

- dass das Berufungsgericht in sich widersprüchliche Ausführungen des gerichtlich bestellten neurologisch-psychiatrischen Sachverständigen nicht aufgeklärt hat.
- Ferner hat der BGH beanstandet, dass das Berufungsgericht von der Einholung eines kardiologischen Sachverständigengutachtens zu der behaupteten Herzerkrankung des Beklagten und den damit verbundenen drohenden gesundheitlichen Folgen eines erzwungenen Umzugs abgesehen hat.

Erinnert sei dieser Stelle an die vom BGH formulierten **Grundsätze**:

- Erkrankungen des Mieters können in Verbindung mit weiteren Umständen einen Härtegrund im Sinne des § 574 BGB darstellen können.
- In bestimmten Fällen, nämlich wenn der gesundheitliche Zustand des Mieters einen Umzug nicht zulässt
- oder im Falle eines Wohnungswechsels zumindest die ernsthafte Gefahr einer erheblichen Verschlechterung der gesundheitlichen Situation des (schwer) erkrankten Mieters besteht, kann sogar allein dies einen Härtegrund darstellen (vgl. nur die Urteile vom 22. Mai 2019 - VIII ZR 180/18, BGHZ 222, 133 Rn. 31; vom 10. April 2024 - VIII ZR 114/22, NZM 2024, 469 Rn. 22; jeweils mwN).

Wenn der Mieter für den Fall eines erzwungenen Wohnungswechsels durch hinreichend substantiierten Prozessvortrag ihm drohende schwerwiegende Gesundheitsgefahren geltend macht, haben sich die Tatsacheninstanzen - beim Fehlen eigener Sachkunde - regelmäßig mittels sachverständiger Hilfe ein genaues und nicht nur an der Oberfläche haftendes Bild davon zu verschaffen,

- welche gesundheitlichen Folgen im Einzelnen mit einem Umzug verbunden sind,
- insbesondere welchen Schweregrad zu erwartende Gesundheitsbeeinträchtigungen voraussichtlich erreichen werden

- und mit welcher Wahrscheinlichkeit dies eintreten kann.

Im Hinblick darauf hat der BGH die Sache zur weiteren Sachaufklärung zurückverwiesen.

4.d) ordentliche Kündigung - Folgen einer Schonfristzahlung: sind die Argumente ausgetauscht?

Vier gleichgelagerte Urteile des BGH
- vom 23. Oktober 2024 - **VIII ZR 106/23**, NZM 2025, 41; **VIII ZR 177/23,** juris
- vom 21. Februar 2025 - **VIII ZR 145/24**, juris
- vom 23. Juli 2025 - **VIII ZR 287/23**, juris

Die alte Frage: Heilt eine rechtzeitige Schonfristzahlung iSv § 569 Abs. 3 Nr. 2 BGB neben der außerordentlichen Kündigung auch eine hilfsweise erklärte ordentliche Kündigung, sofern diese auf denselben (ausgeglichenen) Zahlungsrückstand gestützt wird?
Die Antwort ist bekannt.

Sachverhalt des Verfahrens VIII 106/23: Die Beklagten sind seit 1994 Mieter einer Wohnung in Berlin. Für mehrere Monate) Oktober 2019, Januar 2020 und Mai 2021 entrichteten sie keine Miete. Nachdem die Vermieterin sie mehrmals vergeblich schriftlich aufgefordert hatte, die aufgelaufenen Mietrückstände zu beglichen, kündigte sie den Vertrag fristlos und hilfsweise ordentlich wegen Zahlungsverzugs. Innerhalb von 22 Tagen beglichen die Mieter die Mietrückstände vollständig. Das Amtsgericht gab der Räumungsklage – gestützt auf die hilfsweise ausgesprochene ordentliche Kündigung des Mietverhältnisses – statt. Die zuständige Berufungskammer wies die Klage (wie entsprechende Klagen bereits in der Vergangenheit) mit der Begründung ab, dass eine rechtzeitige Schonfristzahlung nach § 569 Abs. 3 Satz 2 BGB (Schonfrist von zwei Monaten nach Eintritt der Rechtshängigkeit des Räumungsanspruchs) neben der außerordentlichen auch eine hilfsweise erklärte ordentliche Kündigung unwirksam mache.

Die Vorschrift:

§ 569 <u>Außerordentliche fristlose</u> Kündigung aus wichtigem Grund
[…]
*(3) **Ergänzend** zu § 543 Abs. 2 Satz 1 Nr. 3 gilt:*
[…]
*2. **<u>Die Kündigung</u>** wird auch dann 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.*

***Die Gesetzesmaterialien** (BT-Drucks. 14/4553, S. 64):*
„Die Vorschrift ergänzt § 543 und enthält besondere Regelungen zum <u>außerordentlichen fristlosen</u> Kündigungsrecht aus wichtigem Grund bei Wohnraummietverhältnissen".

Sinn und Zweck der Schonfristzahlung:
Die Schonfristzahlung dient der Vermeidung von Obdachlosigkeit des Mieters.
Auch wenn sich bei einer fristlosen Kündigung (wegen der Dauer eines gerichtlichen Verfahrens) die Gefahr einer Obdachlosigkeit in der Regel nicht verwirklicht, ändert dies nichts daran, dass bei der ordentlichen Kündigung (mit der mindestens dreimonatigen Kündigungsfrist) eine Obdachlosigkeit <u>in geringerem Maß</u> droht als bei der sofortigen Beendigung des Mietverhältnisses aufgrund einer fristlosen Kündigung.

Die (in Anbetracht dessen zu erwartende) Entscheidung des BGH: Aufhebung des Berufungsurteils (hinsichtlich der ordentlichen Kündigung) und Zurückverweisung (an eine andere Kammer des Berufungsgerichts)

- Die (ebenfalls) auf die ausgebliebenen Mietzahlungen gestützte ordentliche Kündigung ist **nicht** infolge der Schonfristzahlung nach § 569 Abs. 3 Nr. 2 Satz 1 BGB **unwirksam geworden**. Eine solche Zahlung hat (lediglich) Folgen für die fristlose Kündigung (§ 543 Abs. 2 Satz 1 Nr. 3, § 569 Abs. 3 Nr. 2 BGB).
- Eine auf den zum Kündigungszeitpunkt bestehenden Mietrückstand zugleich gestützte ordentliche Kündigung nach § 573 Abs. 1 Satz 1, Abs. 2 Nr. 1 BGB bleibt von der Schonfristzahlung unberührt. Die in der Nichtzahlung liegende Pflichtverletzung allein durch die nachträgliche Zahlung nicht geheilt (so bereits BGH, Urteil vom 16. Februar **2005** - VIII ZR 6/04, NZM 2005, 334 unter II 2 d bb mwN).

Schon der **Leitsatz** des zuvor genannten, rund 20 Jahre alten Urteils aus dem Jahr 2005 lautet: *Kündigt der Vermieter ein Wohnraummietverhältnis nach §§ 543 Abs. 1, Abs. 2 Satz 1 Nr. 3 Buchst. a, 569 Abs. 3 Nr. 1 BGB wegen Zahlungsverzugs des Mieters fristlos und hilfsweise auch fristgemäß, lässt der nachträgliche Ausgleich der Rückstände innerhalb der Frist des § 569 Abs. 3 Nr. 2 BGB zwar die fristlose Kündigung unwirksam werden,*

- ***nicht dagegen*** *auch ohne weiteres* ***die fristgemäße Kündigung****.*
- *Die nachträgliche Zahlung ist jedoch bei der Prüfung, ob der Mieter seine vertraglichen Pflichten schuldhaft nicht unerheblich verletzt hat (§ 573 Abs. 2 Nr. 1 BGB), zu berücksichtigen.*

Die Ausnahmebestimmung des § 569 Abs. 3 Nr. 2 Satz 1 BGB ist auf die ordentliche Kündigung somit **weder unmittelbar noch analog** anwendbar. Das hat der BGH auch später noch mehrfach sehr ausführlich begründet, siehe nur

- Urteil vom 13. Oktober 2021 - VIII ZR 91/20, NZM 2022, 49 Rn. 29 ff.;
- Urteil vom 5. Oktober 2022 - VIII ZR 307/21, NZM 2023, 28 Rn. 13 ff.; jew. mwN).

Der BGH sieht, dass es hier einen **Wertungswiderspruch** gibt (so bereits Milger, NZM 2013, 553, 555f.):
Es „ist zu konzedieren, dass in der Tat ein gewisser '(Wertungs)widerspruch' besteht, wenn man die praktischen Konsequenzen der h. M. aus dem Blickwinkel des Mieters betrachtet: Insoweit erscheint es durchaus widersprüchlich,

- *dass der Mieter nach der h. M. einerseits die Rechtswirkungen einer fristlosen Kündigung, die eine besonders gravierende Zerrüttung des Vertragsverhältnisses voraussetzt, mit der Schonfristzahlung beseitigen kann,*
- *während die (auf denselben Sachverhalt gestützte) ordentliche Kündigung Bestand hat.*

Wenn eine fristlose Kündigung wegen Zahlungsverzugs mit zwei Monatsmieten gerechtfertigt ist, werden die Voraussetzungen für eine nicht unerhebliche Pflichtverletzung in fast allen Fällen gegeben sein […].“
Die (beschränkte) Wirkung der Schonfristzahlung entspricht jedoch - wie der BGH der **jüngeren Gesetzgebungsgeschichte** entnommen hat - nach wie vor dem Willen des Gesetzgebers. Der Gesetzgeber hat eine Erstreckung der Schonfristzahlung auf die ordentliche Kündigung (bisher) ablehnt:

- Ein dahingehender früherer Entwurf wurde nicht Gesetz und sein Inhalt wurde bei nachfolgenden Gesetzgebungsvorhaben nicht aktiv wieder aufgegriffen.
- Ein Änderungsantrag wurde zudem abgelehnt (Einzelheiten: BGH, Urteil vom 13. Oktober 2021 - VIII ZR 91/20, NZM 2022, 49 Rn. 84 ff.).
- Der an Gesetz und Recht gebundene Richter (Art. 20 Abs. 3 GG) darf diese Entscheidung nicht aufgrund eigener rechtspolitischer Vorstellungen verändern und durch eine judikative Lösung ersetzen, die so im Gesetzgebungsverfahren (**bisher**) nicht erreichbar war.

- Hier wird es also auf den Gesetzgeber ankommen.

Die Folge im Streitfall: Aufhebung und Zurückverweisung, da die Sache in zweierlei Hinsicht nicht entscheidungsreif war.

- **Gewicht der Pflichtverletzung:** Ob die **Pflichtverletzung** als im Sinne von § 573 Abs. 2 Nr. 1 BGB **nicht unerheblich** anzusehen ist, ist im Rahmen einer Gesamtwürdigung durch das Tatgericht unter Berücksichtigung insbesondere der **Dauer** und **Höhe** des Zahlungsverzugs zu ermitteln.
- **Treuwidrigkeit der Kündigung:** Auf der Grundlage der getroffenen Feststellungen konnte nicht davon ausgegangen werden, dass das Berufen der Vermieterin auf die ordentliche Kündigung **ausnahmsweise als treuwidrig im Sinne von § 242 BGB** anzusehen wäre. Eine solche **Prüfung** ist bei einem Ausgleich der Zahlungsrückstände war jedoch **geboten** (die Mietrückstände wurden kurze Zeit nach dem Zugang der Kündigung ausgeglichen). Das Berufungsgericht hat diese Prüfung nicht vorgenommen, da es aus seiner Sicht darauf nicht ankam.

4.e) Zur Kündigungssperrfrist gem. § 577a BGB – ist eine Personenhandelsgesellschaft eine Personengesellschaft iSv § 577a Abs. 1a BGB?

❖ **BGH, Urteil vom 6. August 2025 - VIII ZR 161/24, für BGHZ bestimmt**

Sachverhalt: Anfang 2012 erwarb eine GmbH & Co. KG ein in München gelegenes (ungeteiltes) Grundstück und teilte es im Juni 2012 in Wohnungseigentum auf. Die Vollziehung im Grundbuch erfolgte im April 2013.

- *Kommt es für den Beginn der Kündigungssperrfrist auf den Erwerb durch die GmbH & Co. KG an (so das Amtsgericht)?* Die GmbH & Co. KG veräußerte die Wohnung 2016 an den jetzigen Vermieter. Dies wurde **im März 2017** in das Wohnungsgrundbuch eingetragen.
- *Oder kommt es für den Beginn der Kündigungssperrfrist auf dieses Datum an (so das Landgericht)?* Der Vermieter erklärte im September 2022 die ordentliche Kündigung des Mietverhältnisses wegen Eigenbedarfs.

Sachverhalt (Fortsetzung): Mit der Klage hat der Vermieter die Räumung und Herausgabe der Wohnung begehrt. Der Mieter hat unter anderem eingewandt, dass im Zeitpunkt der Kündigungserklärung die (hier maßgebliche) 10jährige Kündigungssperrfrist gemäß § 577a Abs. 2 BGB noch nicht abgelaufen gewesen sei. Das Amtsgericht hat der Klage stattgegeben. Auf die Berufung des Mieters hat das Landgericht die Klage abgewiesen, weil die Sperrfrist noch nicht abgelaufen gewesen sei.

Der BGH hat das bestätigt; daher Zurückweisung der Revision des Vermieters

- Maßgeblich war die auf zehn Jahre verlängerte Kündigungssperrfrist des § 577a Abs. 2 BGB. Insoweit bestand hier kein Streit.
- Die Sperrfrist war bei Zugang der Eigenbedarfskündigung der Kläger von September 2022 noch nicht abgelaufen. Die zehnjährige Kündigungssperrfrist begann im Streitfall erst mit dem Eigentumserwerb des Klägers **im März 2017**. Denn die **GmbH & Co. KG**, die das ungeteilte Hausgrundstück erworben hatte, **gehört nicht zu dem Erwerberkreis,** der in § 577a Abs. 1a BGB genannt ist. Sie ist keine „Personengesellschaft" im Sinne dieser Vorschrift. Die Veräußerung vermieteten Wohnraums an eine Personenhandelsgesellschaft (hier: GmbH & Co. KG) löst die Kündigungssperrfrist des § 577a Abs. 1a Satz 1 Nr. 1 BGB für Eigenbedarfs- und Verwertungskündigungen des Erwerbers also nicht aus.

Die Vorschrift des **§ 577a Abs. 1a Satz 1 Nr. 1 BGB** lautet:

(1a) Die Kündigungsbeschränkung nach Absatz 1 gilt entsprechend, wenn vermieteter Wohnraum nach der Überlassung an den Mieter
1. an eine Personengesellschaft oder an mehrere Erwerber veräußert worden ist […]
Der BGH hat die Bestimmung (insoweit entgegen der Ansicht des überwiegenden Teils des mietrechtlichen Schrifttums) nicht dahingehend ausgelegt, dass auch die Veräußerung des vermieteten Wohnraums an Personenhandelsgesellschaften - wie hier eine GmbH & Co. KG - unter den Tatbestand fällt.

- **Wortlaut:** Zwar deutet der Wortlaut der Vorschrift mit der Verwendung des Begriffs der **Personengesellschaft** darauf hin, dass neben der GbR auch **Personenhandelsgesellschaften** (OHG und KG) erfasst sein könnten.

- **Regelungswille des Gesetzgebers:** Der Wortlaut drückt jedoch den Regelungswillen des Gesetzgebers, wie er sich unter Berücksichtigung der Entstehungsgeschichte sowie von Sinn und Zweck der Bestimmung ergibt, nicht hinreichend deutlich aus. Er ist daher in dem Sinne **(einschränkend) auszulegen**, dass von dem Begriff der Personengesellschaft in § 577a Abs. 1a BGB nicht die Personenhandelsgesellschaften wie die hier in Rede stehende GmbH & Co. KG erfasst sind.
  - Der nachträglich eingefügte Absatz 1a **bezweckt**, den Anwendungsbereich der in § 577a Abs. 1 BGB vorgesehenen zeitlichen Kündigungssperre auszudehnen (vgl. BT-Drucks. 17/10485, S. 16, 26), weil der Gesetzgeber **das Risiko** für den einzelnen Mieter, im Wege der Eigenbedarfskündigung aus der Wohnung **verdrängt zu werden**, bereits beim Erwerb vermieteten Wohnraums durch den in Absatz 1a genannten Erwerberkreis als in gleicher Weise erhöht angesehen hat wie im Fall einer unmittelbaren Umwandlung der Mietwohnung in Wohnungseigentum.
  - Denn die **(Außen-)Gesellschaft bürgerlichen Rechts** kann sich für einen ihrer Gesellschafter auf Eigenbedarf berufen. Dies hat der BGH wiederholt entschieden (zuletzt Urteil vom 10. Juli 2024 - VIII ZR 276/23, NZM 2024, 837 Rn. 14 ff. mwN).
  - Dementsprechend befassen sich die Ausführungen in den **Gesetzesmaterialien** ausführlich (allein) mit der Situation bei Veräußerungen an eine **(Außen-)Gesellschaft bürgerlichen Rechts** oder eine Miteigentümergemeinschaft und der in diesen Fällen bestehenden Schutzlücke (vgl. BT-Drucks. 17/10485, S. 16, 26).
  - So heißt es in der Gesetzesbegründung (BT-Drucks. 17/10485, S. 26):
    "Damit löst jede Veräußerung eines mit Mietwohnraum bebauten Grundstücks an eine Gesellschaft bürgerlichen Rechts oder an mehrere Erwerber die Sperrfrist nach Absatz 1 aus. […]
    *Der Anwendungsbereich der Kündigungssperrfrist nach § 577a wird durch Absatz 1a auf die Veräußerung von vermietetem Wohnraum an eine Gesellschaft bürgerlichen Rechts oder mehrere Erwerber oder die Belastung zu Gunsten dieser ausgedehnt. […] Der Mieter soll vor dem erhöhten **Verdrängungsrisiko bei einer Veräußerung an eine Gesellschaft bürgerlichen Rechts** oder mehrere Erwerber geschützt werden."*
- Die Rechtsprechung des BGH, nach der eine (Außen-)Gesellschaft bürgerlichen Rechts ein Wohnraummietverhältnis grundsätzlich wegen Eigenbedarfs eines ihrer Gesellschafter nach § 573 Abs. 2 Nr. 2 BGB kündigen darf, lässt sich - wie der BGH bereits entschieden hat - auf Personenhandelsgesellschaften wie die Kommanditgesellschaft oder die offene Handelsgesellschaft nicht übertragen (vgl. etwa Senatsurteil vom 14. Dezember 2016 - VIII ZR 232/15, BGHZ 213, 136 Rn. 52 mwN).
- Gemessen darin ist der vom Gesetzgeber im Normtext des § 577 Abs. 1a BGB verwendete Begriff der „Personengesellschaft" zu weit gefasst.
- Im Streitfall war daher die für eine Eigenbedarfskündigung maßgebliche zehnjährige Kündigungssperrfrist im Zeitpunkt des Zugangs der Kündigungserklärung im September 2022 noch nicht abgelaufen.

Ergebnis: Die Revision des Vermieters war daher zurückzuweisen.

5. Fristlose Kündigung - Verzug mit einer als Mietsicherheit vereinbarten Bankbürgschaft (§ 569 Abs. 2a BGB)

❖ **BGH, Urteil vom 14. Mai 2025 - VIII ZR 256/23, NJW 2025, 2147, für BGHZ bestimmt**

Frage: Kann der Vermieter fristlos kündigen, wenn der Mieter mit einer als Mietsicherheit vereinbarten Bankbürgschaft in Verzug ist?

Die einschlägige Vorschrift:

§ 569 Außerordentliche fristlose Kündigung aus wichtigem Grund
[..]
(2a) *Ein wichtiger Grund im Sinne des § 543 Absatz 1 liegt ferner vor, wenn der Mieter mit einer* ***Sicherheitsleistung nach § 551*** *in Höhe eines* ***Betrages im Verzug*** *ist,* ***der der zweifachen Monatsmiete entspricht****. Die als Pauschale oder als Vorauszahlung ausgewiesenen Betriebskosten sind bei der* ***Berechnung*** *der Monatsmiete nach Satz 1 nicht zu berücksichtigen. Einer Abhilfefrist oder einer Abmahnung nach § 543 Absatz 3 Satz 1 bedarf es nicht. Absatz 3 Nummer 2 Satz 1 sowie § 543 Absatz 2 Satz 2 sind entsprechend anzuwenden.*

Zur Einführung: Der Anwendungsbereich dieses Kündigungstatbestands ist umstritten.

- Nach einer - auch vom Berufungsgericht vertretenen - Ansicht erfasst die Vorschrift des § 569 Abs. 2a BGB **alle Arten von Sicherheitsleistungen** im Sinne von § 551 BGB, mithin auch die hier in Rede stehende Bankbürgschaft.
- Nach einer anderen Ansicht berechtigt **lediglich** der Verzug des Mieters mit der Leistung einer **Barkaution beziehungsweise einer Geldsumme** (§ 551 Abs. 2, 3 BGB) den Vermieter zur fristlosen Kündigung nach § 569 Abs. 2a BGB.

Sachverhalt: Der Beklagte mietete Anfang 2020 Mieter eine Wohnung der Klägerin in Frankfurt am Main. Die Parteien vereinbarten im Mietvertrag die Stellung einer **Mietsicherheit** durch den Beklagten wie folgt:

> *"Der Mieter leistet bei Abschluss des Mietvertrages eine Kaution in Höhe von 4.400 €. Diese ist spätestens zur Übergabe der Wohnung in Form einer unbefristeten, selbstschuldnerischen* ***Bankbürgschaft*** *zu erbringen."*

Die Klägerin überließ dem Beklagten die Wohnung; dieser erbrachte - trotz entsprechender Ankündigung - die Bankbürgschaft jedoch nicht. Mit Schreiben vom 11. Mai 2020 erklärte die Klägerin die außerordentliche **fristlose**, **hilfsweise** die ordentliche Kündigung des Mietverhältnisses wegen unterbliebener Leistung der Mietsicherheit. Die Räumungsklage hat in den Vorinstanzen Erfolg gehabt. Das Berufungsgericht hat angenommen, dass die Klägerin das Mietverhältnis wirksam nach § 569 Abs. 2a BGB fristlos gekündigt habe. Dagegen richtete sich die Revision des beklagten Mieters. Diese hatte Erfolg und führte zur **Aufhebung und Zurückverweisung.**

Das Urteil des BGH: Ist ein Mieter mit der Leistung einer als Mietsicherheit (§ 551 BGB) vereinbarten Bankbürgschaft im Verzug, kann der Vermieter das Mietverhältnis **nicht** nach § 569 Abs. 2a BGB fristlos kündigen, weil eine Bankbürgschaft nicht in den Anwendungsbereich dieses Kündigungstatbestands fällt.

Die wesentliche Urteilsbegründung:

- **Der Wortlaut**: „Sicherheitsleistung nach § 551 BGB“ => das ist scheinbar weitgefasst
  - Umfasst das jedoch alle Arten von Sicherheitsleistungen?

- Nein, der **vollständige Wortlaut** besagt, dass der Mieter mit der Sicherheitsleistung in Höhe eines bestimmten **Betrags** in Verzug sein muss.
- Aus dem Erfordernis einer betragsmäßigen **Berechnung** des Rückstands ergibt sich, dass nur solche Mietsicherheiten unter § 569 Abs. 2a BGB fallen, die in Form eines (teilbaren) Geldbetrags (Geldsumme beziehungsweise Barkaution) zu leisten sind.

Die Gesetzessystematik

- Der Kündigungstatbestand des § 569 Abs. 2a BGB erfasst nur solche Mietsicherheiten, welche durch Teilleistungen erbracht werden können. Eine solche Teilleistungsmöglichkeit normiert § 551 Abs. 2 BGB (zum Schutz des Mieters vor einer finanziellen Überforderung zu Beginn des Mietverhältnisses).
  § 551 Abs. 2 Satz 1 BGB
  Ist als Sicherheit eine Geldsumme bereitzustellen, so ist der Mieter zu drei gleichen monatlichen Teilzahlungen berechtigt. […]
- Die Leistung einer Mietkautionsbürgschaft in Raten ist gesetzlich jedoch nicht vorgesehen.

Die Gesetzesmaterialien

- Die Regelungsabsicht des Gesetzgebers bezog sich lediglich auf solche Fallgestaltungen, in denen es zu einer „Nichtzahlung“ der Kaution durch den Mieter kommt. Die Gesetzesbegründung spricht von „**Zahlungsverpflichtungen**“ (BT-Drucks. 17/10485, S. 25) und von einem „**Zahlungsrückstand**" (BT-Drucks. aaO, S. 26).
  "Damit erhält der Vermieter eine bessere Handhabe gegen einen Vertragspartner, der sich bereits zu Beginn des Mietverhältnisses seinen vertraglichen ***Zahlungsverpflichtungen*** *entzieht."*
  "Satz 4 ordnet die sinngemäße Anwendung des § 569 Absatz 3 Nummer 2 Satz 1 an Satz 1 an und stellt somit sicher, dass auch die fristlose Kündigung wegen eines ***Zahlungsrückstands*** *die Kaution betreffend unwirksam wird."*

Die Interessenlage

- **Schutz des Vermieters durch das Zurückbehaltungsrecht gemäß § 273 BGB**

Ein Vermieter, welcher eine Bankbürgschaft als Mietsicherheit verlangen kann, bedarf des vom Gesetzgeber beabsichtigten Schutzes vor einem vertragsuntreuen Verhalten des Mieters bereits zu Beginn des Mietverhältnisses nicht in gleichem Maße, wie im Falle einer vereinbarten Barkaution beziehungsweise einer Geldsumme.
Denn in Fällen, in welchen dem Mieter das Recht zusteht, die Geldsumme in drei gleichen monatlichen Teilzahlungen zu erbringen (§ 551 Abs. 2 BGB), muss der Vermieter die Mietwohnung bereits dann an den Mieter überlassen, wenn dieser die erste Rate geleistet hat; lediglich wegen der ersten Rate hat der Vermieter vor Übergabe der Mietsache ein Zurückbehaltungsrecht (§ 273 BGB).

- **Zwei andere Kündigungsmöglichkeiten**

Dem Vermieter stehen (wenn auch unter zusätzlichen Voraussetzungen) grundsätzlich
- sowohl die fristlose Kündigungsmöglichkeit nach der Generalklausel des § 543 Abs. 1 BGB
- als auch die Möglichkeit zur ordentlichen Kündigung des Mietverhältnisses nach § 573 Abs. 1, 2 Nr. 1 BGB offen.

Folge: Aufhebung und Zurückverweisung der Sache an das Berufungsgericht zur Prüfung der vorgenannten Kündigungsmöglichkeiten

- **„Segelanweisung“ des BGH**: der Mieter weiter hatte eingewandt, dass es sich bei der Vereinbarung der Mietsicherheit um eine **AGB** handele, welche **unwirksam** sei. Der BGH hat aus diesem Anlass Hinweise erteilt:
  - Das Berufungsgericht hat dies zu prüfen, sofern es in Erwägung zieht, aufgrund der Nichtleistung der Bankbürgschaft einen wichtigen Grund im Sinne des § 543 Abs. 1 BGB oder eine schuldhafte nicht unerhebliche Vertragspflichtverletzung des Beklagten im Sinne von § 573 Abs. 1, 2 Nr. 1 BGB anzunehmen.
  - AGB bezüglich einer Bürgschaftsstellung sind bei einem **unbeschränkten Verzicht des Bürgen auf die Aufrechnung** unwirksam. Zur Erläuterung hat der Senat u.a. Börstinghaus in Börstinghaus/Siegmund, Miete, 8. Aufl., § 551 BGB Rn. 15 mwN) zitiert:
    "Im Falle einer Mietbürgschaft hat der Bürge nach § 770 Abs. 2 BGB ein Leistungsverweigerungsrecht, wenn sich der Mieter durch Aufrechnung gegen eine fällige Forderung des Vermieters befriedigen kann. Dies kann formularvertraglich ausgeschlossen werden. Der formularmäßige Ausschluss der Aufrechenbarkeit stellt aber eine unangemessene Benachteiligung des Bürgen dar, wenn er sich auch auf unbestrittene oder rechtskräftig festgestellte Forderungen bezieht. Die Bürgschaftsvereinbarung ist insgesamt unwirksam. Eine geltungserhaltende Reduktion ist nicht möglich.“

6. Anspruch auf Nutzungsentschädigung gem. § 546a Abs. 1 BGB

❖ BGH, Urteil vom 18. Juni 2025 - VIII ZR 291/23, WuM 2025, 494

Sachverhalt (vereinfacht): Die Parteien schlossen im Mietvertrag von September 2016 das Recht zur ordentlichen Kündigung wechselseitig für 5 Jahre aus. Der Mieter kündigte jedoch bereits (nach wenigen Monaten) im Mai 2017 zum Ende des Monats August 2017.
Die Kündigung des Mieters war - wie später in einem Vorprozess rechtskräftig festgestellt worden ist - wirksam. Der Vermieter akzeptierte die Kündigung jedoch nicht und nahm die Wohnung nicht ab. Der Mieter wohnte nicht mehr dort; er nutzte die Wohnung also nicht mehr als solche, lagerte aber noch eine Einbauküche und einige Möbel ein. Im September 2018 kündigte der Vermieter seinerseits und forderte den Mieter zur Rückgabe der zur Mietsache gehörenden Schlüssel. Diese gab der Mieter im Oktober 2018 heraus.
Für einige Monate hatte der Mieter die Miete weitergezahlt jedoch unter Vorbehalt. Diesen Betrag verlangt er mit der Klage zurück. Die Klage hatte in allen Instanzen im Wesentlichen Erfolg.

Die Entscheidung des BGH:
Ein Rückzahlungsanspruch des Mieters aus § 812 Abs. 1 Satz 1 Alt. 1 BGB war im Streitfall gegeben, denn der Rechtsgrund zur Zahlung der Miete war mit der Beendigung des Mietvertrags entfallen.

- Ein Anspruch auf Nutzungsentschädigung nach **§ 546a Abs. 1 BGB** steht dem beklagten Vermieter hier nicht zu.
- Denn der tatbestandlich erforderliche **Rückerlangungswille** des Vermieters ist nicht gegeben, wenn der Wille des Vermieters nicht auf die Rückgabe der Mietsache gerichtet ist, etwa weil er vom Fortbestehen des Mietverhältnisses ausgeht. Der BGH hat bereits entschieden, dass ein Anspruch nach § 546a BGB ausscheidet, wenn der Vermieter die Auffassung vertritt, die Kündigung des Mieters sei unwirksam und er die Rückgabe der Wohnung nicht geltend macht.
- Allerdings steht dem Vermieter wegen ungerechtfertigter Bereicherung nach § 812 Abs. 1 Satz 2 Alt. 1, § 818 Abs. 1 BGB ein Anspruch auf die Herausgabe gezogener Nutzungen in Gestalt eines **Wertersatzes nach § 818 Abs. 2 BGB** zu.
- Der Anspruch besteht hier jedoch nicht in **Höhe** der vereinbarten Miete, sondern nur in Höhe der **Einlagerungskosten**. Es kommt nach § 818 Abs. 2 BGB auf die tatsächlich gezogenen Nutzungen an. Nur um diese ist der Mieter bereichert.
- Maßgeblich war hier also nicht die Nutzung als Wohnraum, sondern als Lagerraum,

- und zwar bezogen auf die konkrete Lagerfläche, nicht auf die Wohnfläche (im konkreten Fall standen dem Vermieter mtl. 120 € zu).

7. Prozessuales: Rechtssicherheit bei Schriftsatzkündigungen im elektronischen Rechtsverkehr

Problem: In der Vergangenheit hatte es Unwägbarkeiten betreffend die Wirksamkeit von Willenserklärungen gegeben, die in elektronisch eingereichten Schriftsätzen enthalten sind. Hier ist Rechtssicherheit geschaffen worden

- durch den Gesetzgeber mit der **ab dem 17. Juli 2024** geltenden Bestimmung des **§ 130e ZPO**
- und für „Altfälle“ durch zwei Urteile des BGH:
  - **Urteil vom 27. November 2024 - VIII ZR 155/23, NJW-RR 2025, 460**: Wirksamkeit des Zugangs einer qualifiziert elektronisch signierten Schriftsatzkündigung gegenüber einem Rechtsanwalt
  - **Urteil vom 27. November 2024 - VIII ZR 159/23, NZM 2025, 36:** Wirksamkeit des Zugangs einer qualifiziert elektronisch signierten Schriftsatzkündigung gegenüber einer anwaltlich nichtvertretenen Partei

    § 130e ZPO Formfiktion *(gültig ab 17. Juli 2024)*
    “Ist eine empfangsbedürftige Willenserklärung, die der schriftlichen oder elektronischen Form bedarf, klar erkennbar in einem vorbereitenden Schriftsatz enthalten, der als elektronisches Dokument nach § 130a bei Gericht eingereicht und dem Empfänger zugestellt oder mitgeteilt wurde, so gilt die Willenserklärung als in schriftlicher oder elektronischer Form zugegangen. Dies gilt auch dann, wenn die Ersetzung der schriftlichen Form durch die elektronische Form ausgeschlossen ist.“

Zur Erläuterung: Entscheidend ist, dass der Schriftsatz dem Empfänger zugegangen ist. Diesem Erfordernis ist auch dann Genüge getan, wenn der elektronisch bei Gericht eingereichte Schriftsatz dem Empfänger in Papierform übermittelt wird (vgl. BT-Drucks. 20/10943, S. 57).

Sachverhalt des Verfahrens VIII ZR 159/23 (vereinfacht): Die Vermieterin reichte im März 2022 eine qualifiziert elektronisch signierte **Klageschrift** bei Gericht ein, in welcher sie die außerordentliche fristlose Kündigung des Mietvertrags über eine in Mainz gelegene Wohnung wegen Zahlungsrückstands erklärte. Der per beA als elektronisches Dokument eingereichte Schriftsatz wurde durch das Gericht nicht elektronisch übermittelt, sondern **ausgedruckt** und dem - erstinstanzlich noch **nicht anwaltlich vertretenen** - Beklagten zugestellt, und zwar zusammen mit einem **Transfervermerk**.

- Hat die Vermieterin das Mietverhältnis formgerecht gekündigt?
  Nein, der BGH hat entschieden, dass die Vermieterin das Mietverhältnis nicht formgerecht gekündigt hat. Zwar ist die Kündigungserklärung formgerecht abgeben, aber nicht formgerecht zugegangen.

Formgerechte **Abgabe** der Kündigungserklärung? (+)

- § 568 Abs. 1 BGB gibt materiell-rechtlich die Schriftform für die Kündigung eines Wohnraummietverhältnisses vor.
- Die Einhaltung der Schriftform setzt nach § 126 Abs. 1 BGB u. a. eine eigenhändige Namensunterschrift voraus.
- Sie kann gem. § 126 Abs. 3 BGB durch die elektronische Form ersetzt werden.
- Diese ist geregelt in § 126a Abs. 1 BGB.

Problem: Formgerechter **Zugang** der Kündigungserklärung?
(1) Ist das **Einverständnis** des Erklärungsempfängers (Mieters) mit dem Zugang in elektronischer Form **erforderlich**? Diese Frage musste hier nicht entschieden werden.

(2) Denn die Kündigung war - unabhängig von einem ev. fehlenden Einverständnis des Mieters - nicht formgerecht zugegangen.

Hat die beim Mieter eingegangene Erklärung die elektronische Form gewahrt? (-)
Das qualifiziert elektronisch signierte Dokument muss so in den Machtbereich des Empfängers gelangen, dass dieser **selbst** die qualifizierte elektronische Signatur des Erklärenden und damit die **Echtheit** des Dokuments **prüfen** kann. Um diesem Erfordernis in einem Zivilprozess zu genügen, muss der qualifiziert elektronisch signierte Schriftsatz, der eine empfangsbedürftige Willenserklärung enthält, vom Gericht unter Aufrechterhaltung der qualifizierten elektronischen Signatur elektronisch an den Empfänger der Willenserklärung weitergeleitet werden. Dies ist im vorliegenden Fall, in dem dem Mieter ein **Ausdruck** übersandt wurde, nicht geschehen.
Die vom Gericht vorgenommene Prüfung und der **Transfervermerk** haben dem BGH nicht genügt. Die Übermittlung des elektronischen Kündigungsschriftsatzes mit dem vom Gericht erstellten Transfervermerk reicht nicht aus, denn sie erlaubt dem Empfänger – anders als bei einem Schriftsatz in Papierform – nicht die eigenständige Verifizierung der Unterschrift.

Ergebnis des Verfahrens VIII ZR 159/23: Im Zeitraum vor dem Inkrafttreten des § 130e ZPO bewirkt die Übermittlung eines **Ausdrucks** eines mit einer gültigen qualifizierten elektronischen Signatur versehenen, bei Gericht im Rahmen eines Zivilprozesses eingegangenen elektronischen Dokuments unter Beifügung eines **Transfervermerks** im Sinne des § 298 Abs. 3 ZPO keinen wirksamen Zugang der in dem Dokument enthaltenen empfangsbedürftigen Willenserklärung beim Erklärungsgegner.

Sachverhalt des Verfahrens VIII ZR 155/23: Das Amtsgericht hatte die Räumungsklage betreffend einer in Bonn gelegenen Mietwohnung durch Versäumnisurteil abgewiesen. Der Prozessbevollmächtigte der Vermieterin legte mit elektronischem Schriftsatz per beA Einspruch gegen das Versäumnisurteil ein und erklärte die außerordentliche fristlose Kündigung des Mietverhältnisses aufgrund vom Zahlungsrückständen. Der Schriftsatz wurde von dem Prozessbevollmächtigten der Vermieterin namentlich gekennzeichnet und mit einer qualifizierten elektronischen Signatur versehen (vgl. § 126a Abs. 1 BGB).
Die Einspruchsschrift wurde **dem Prozessbevollmächtigten der Mieterin** vom Amtsgericht „elektronisch zugestellt". Das Amtsgericht übermittelte diesen Schriftsatz dem Prozessbevollmächtigten der Mieterin elektronisch (Besonderheit dieses Falls: Die Signatur war bei der Weiterleitung durch das Amtsgericht möglicherweise ungültig geworden).

Hat die Vermieterin das Mietverhältnis formgerecht gekündigt?
- Das Berufungsgericht hat das verneint. Es hat gemeint, die Legitimationswirkung einer qualifizierten elektronischen Signatur bestehe nur gegenüber dem Gericht.

Die Entscheidung des BGH: auf die Revision der Vermieterin Aufhebung und Zurückverweisung

Mangels ausreichender Feststellungen konnte der BGH nicht entscheiden, ob die Kündigung des Mietverhältnisses formgerecht erfolgt ist.

Formgerechte Abgabe der Kündigungserklärung? (+)
Im Ausgangspunkt setzt § 568 Abs. 1 BGB für die Kündigung eines Wohnraummietverhältnisses die Schriftform voraus. § 126 Abs. 3 BGB bestimmt insoweit, dass die schriftliche Form durch die elektronische Form ersetzt werden kann.

Formgerechter Zugang der Kündigungserklärung? (hier sind weitere Feststellungen erforderlich)
(1) Einverständnis des Erklärungsempfängers? (+)
Der BGH hat entschieden, dass jedenfalls dann, wenn eine empfangsbedürftige Willenserklärung im Rahmen eines Zivilprozesses durch einen elektronischen Schriftsatz

abgegeben und an einen von der Gegenseite bestellten anwaltlichen Prozessbevollmächtigten weitergeleitet werde, auf der Basis des **§ 173 Abs. 2 Nr. 1 ZPO** (passive Nutzungspflicht) von einem Einverständnis auszugehen ist. Die vorgenannte Vorschrift lautet:

§ 173 Zustellung von elektronischen Dokumenten
(1) Ein elektronisches Dokument kann elektronisch nur auf einem sicheren Übermittlungsweg zugestellt werden.
(2) Einen sicheren Übermittlungsweg für die elektronische Zustellung eines elektronischen Dokuments haben zu eröffnen:
1. Rechtsanwälte […]

(2) Wahrte die dem Prozessbevollmächtigten des Mieters zugegangene Erklärung die elektronische Form?
Für den Zugang einer in einem qualifiziert elektronisch signierten elektronischen Dokument enthaltenen Willenserklärung ist erforderlich,

- dass das Dokument so in den Machtbereich des Empfängers gelangt, dass dieser die qualifizierte elektronische Signatur des Erklärenden und damit die Echtheit des Dokuments prüfen kann.
- Diese Voraussetzungen sind (in dem Zeitraum vor dem Inkrafttreten der Vorschrift des § 130e ZPO am 17. Juli 2024) erfüllt, wenn in einem Zivilprozess ein elektronischer Schriftsatz mit einer gültigen qualifizierten elektronischen Signatur, der eine empfangsbedürftige Willenserklärung enthält, vom Gericht unter Aufrechterhaltung der elektronischen Signatur elektronisch an den Empfänger der Willenserklärung weitergeleitet wird.
- Hier musste noch geklärt werden, ob das Amtsgericht den Schriftsatz unter Aufrechterhaltung der qualifizierten elektronischen Signatur elektronisch an den Anwalt der Mieterin weitergeleitet hat.
- Denn es deuteten besondere Einzelfallumstände darauf hin, dass die Signatur bei der Weiterleitung durch das Gericht **ungültig** geworden sein könnte. Insoweit bedurfte es weiterer Feststellungen.

8. Ausblick

In naher Zukunft stehen wieder interessante und praktisch relevante Entscheidungen des BGH zum Wohnraummietrecht an, hierzu nur folgende Beispiele:

- **VIII ZR 250/23** - Mietvertragliche Haftung des Vermieters bei Verletzung der Räum- und Streupflicht
- **VIII ZR 228/23** - Kündigung des Mietvertrags, wenn der Mieter „gewinnbringend“ untervermietet?
- **VIII ZR 289/23** – „Benötigen" iSv § 573 Abs. 2 Satz 2 BGB, wenn der Vermieter die von ihm bewohnte Wohnung verkaufen möchte?

❖ **VIII ZR 250/23**
Haftung des Vermieters nach § 280 Abs. 1 Satz 1, § 278 BGB bei Verletzung der Räum- und Streupflicht
In dem betreffenden Fall hatte der Vermieter die Räum- und Streupflicht nicht der Mieterin übertragen. Der Vermieter ist Mitglied einer Wohnungseigentümergemeinschaft. Diese wiederum hatte ein Fachunternehmen mit dem Winterdienst beauftragt. Die ihn insoweit anteilig treffenden Kosten rechnet der Vermieter als Betriebskosten mit der Mieterin ab.
Die Mieterin kam bei Glatteis zu Fall und verlangt Schmerzensgeld. Die Klage hat vor dem Amtsgericht im Wesentlichen Erfolg gehabt. Das Berufungsgericht hat die Klage insgesamt abgewiesen. Zur Begründung hat es ausgeführt:

- Die Verkehrssicherungspflicht treffe nicht den Vermieter, sondern die WEG.

- Vertraglich hafte der Vermieter zwar grundsätzlich nach § 280 Abs. 1 Satz 1 BGB. Die WEG habe jedoch ein Unternehmen beauftragt. Daher schulde der Vermieter allenfalls Mitwirkung an der Überwachung und Kontrolle.

Durch **Urteil vom 6. August 2025** hat der BGH das Berufungsurteil aufgehoben und die Sache zurückverwiesen. Das Revisionsurteil befindet sich gegenwärtig in der Fassungsberatung.

❖ **VIII ZR 228/23**

Kündigung des Mietvertrags, wenn der Mieter „gewinnbringend“ untervermietet?

(Vorinstanz: LG Berlin, NZM 2024, 34)

Am 24. September 2025 wird der Senat über eine ordentliche Kündigung nach § 573 Abs. 2 Nr. 1 BGB verhandeln. Diese war darauf gestützt, dass der Mieter, der eine Nettokaltmiete von 460 € mtl. zu entrichten hatte, die Mietsache - unter Verstoß gegen die „Mietpreisbremse“ - für monatlich 962 € zzgl. Nebenkosten untervermietet hatte.

Das Amtsgericht die Räumungsklage abgewiesen, das Berufungsgericht hat ihr stattgegeben. Zur Begründung hat es im Wesentlichen ausgeführt:

Ein Vermieter müsse es einem Mieter jedenfalls nicht ohne Partizipation an dem Ertrag gestatten, mit einer Untervermietung wirtschaftlichen Gewinn zu erzielen.

Auch unabhängig davon habe ein Mieter keinen Anspruch auf die Erlaubnis einer Untervermietung, die mit den Vorschriften über die Mietpreisbremse (§§ 556d ff. BGB) nicht vereinbar sei.

❖ **VIII ZR 289/23**

„Benötigt" (iSv § 573 Abs. 2 Satz 2 BGB) der Vermieter die Mietwohnung, wenn er die von ihm bewohnte Wohnung verkaufen möchte?

Der überwiegend in München lebende Vermieter ist Eigentümer von zwei Wohnungen vergleichbaren Zuschnitts in einem Anwesen in Berlin. Eine davon nutzt er selbst. Diese Wohnung möchte er (nach einem geplanten Umbau in Gestalt einer werterhöhenden Erweiterung) verkaufen, um den hohen Lebensunterhalt mit seiner neugegründeten Familie in München zu bestreiten. Die andere Wohnung ist vermietet. Sobald der Umbau der bisher genutzten Wohnung beginnt, möchte er die vermietete Wohnung sodann selbst nutzen, wenn er sich (aus beruflichen Gründen) in Berlin aufhält. Im Hinblick darauf erklärte er die Kündigung wegen Eigenbedarfs.

Die Räumungsklage hat in erster Instanz Erfolg gehabt. Auf die Berufung der Mieterin hat das Berufungsgericht hat die Klage abgewiesen. Es hat u.a. ausgeführt, ein Fall des „Benötigens" liege nicht vor. Die aktuellen Wohnverhältnisse des Klägers würden sich nicht wesentlich ändern; ihm gehe es allein darum, eine seiner Wohnungen zu veräußern. Der Kläger umgehe rechtsmissbräuchlich die Beschränkungen einer Verwertungskündigung, deren Voraussetzung hier unstreitig nicht gegeben seien.

Der Senat hat die Revision des Vermieters zugelassen und für den **24. September 2025** Verkündungstermin für ein Urteil im schriftlichen Verfahren bestimmt.