

# Brennpunkte des vertragsgemäßen Gebrauchs

2024

ISBN 978-3-406-82253-7

C.H.BECK

schnell und portofrei erhältlich bei

[beck-shop.de](https://beck-shop.de)

Die Online-Fachbuchhandlung [beck-shop.de](https://beck-shop.de) steht für Kompetenz aus Tradition. Sie gründet auf über 250 Jahre juristische Fachbuch-Erfahrung durch die Verlage C.H.BECK und Franz Vahlen.

[beck-shop.de](https://beck-shop.de) hält Fachinformationen in allen gängigen Medienformaten bereit: über 12 Millionen Bücher, eBooks, Loseblattwerke, Zeitschriften, DVDs, Online-Datenbanken und Seminare. Besonders geschätzt wird [beck-shop.de](https://beck-shop.de) für sein

umfassendes Spezialsortiment im Bereich Recht, Steuern und Wirtschaft mit rund 700.000 lieferbaren Fachbuchtiteln.

**b) BGH v. 30.1.2024 – VIII ZB 43/23:<sup>25</sup> Beweislast des Zustandes bei Übergabe**

Der Formularmietvertrag sieht eine Verpflichtung zur Ausführung der Schönheitsreparaturen durch den Mieter nach Ablauf bestimmter, von dem Beginn seiner Nutzungszeit an berechneter flexibler Fristen vor, die sich entsprechend dem Zustand der Wohnung und dem Grad der Abnutzung verlängern oder verkürzen können. Ferner soll der Mieter für den Umfang der im Laufe seiner Nutzungszeit ausgeführten Schönheitsreparaturen beweispflichtig sein. Des Weiteren enthält der Vertrag eine Quotenabgeltungsklausel. Die Mieterin hat mit ihrer Klage – nach einem vorangegangenen selbständigen Beweisverfahren – einen Kostenvorschuss zur Durchführung von Schönheitsreparaturen in der Mietwohnung iHv 26.210 EUR sowie die Feststellung begehrt, dass sie berechtigt sei, die derzeitige Miete bis zur Durchführung von Schönheitsreparaturen um 10 % zu mindern.

Die Forderung der Mieterin setzt eine unwirksame Vornahmeklausel voraus. Ist die Klausel hingegen wirksam, muss die Mieterin selbst renovieren und es liegt **kein Mangel** vor. Die Unwirksamkeit könnte sich hier aus zwei Gründen ergeben, nämlich weil die Wohnung nicht renoviert übergeben wurde und weil die unwirksame Quotenklausel auch die Vornahmeklausel infiziert. Beides ist nach Ansicht des BGH nicht der Fall und die **Schönheitsreparaturklausel wirksam**. Insbesondere erachtet der BGH es für unschädlich, dass in der Klausel ein flexibler Fristenplan mit der zusätzlich vorgesehenen Verlängerung oder Verkürzung der Renovierungsfristen kombiniert wurde. Für den verständigen und redlichen durchschnittlichen Mieter sei erkennbar, dass sich die Fälligkeit der Schönheitsreparaturen nach dem objektiven, tatsächlichen Renovierungsbedarf bestimmt (Rn. 21 der Entscheidung).

Zu der für die Wirksamkeit der Klausel wichtigen Frage, wer die Beweislast für den Zustand der Wohnung bei Übergabe trägt, hält der BGH trotz der daran im Schrifttum geübten Kritik an seiner Judikatur wie folgt fest: Berufet der **Mieter** sich auf die Unwirksamkeit einer formularvertraglichen Überwälzung der Verpflichtung zur Vornahme laufender Schönheitsreparaturen unter dem Gesichtspunkt, dass ihm die Wohnung unrenoviert oder renovierungsbedürftig überlassen worden ist, **trägt er** für diesen Umstand die **Darlegungs- und Beweislast**. Außerdem führt die Unwirksamkeit einer formularvertraglichen Quotenabgeltungsklausel nicht zur Unwirksamkeit einer formularvertraglichen Vornahmeklausel, was Teile der Lehre ebenfalls anders sehen.

**c) BGH v. 19.4.2023 – VIII ZR 280/21:<sup>26</sup> Schadensersatzpflicht des Mieters**

Nach Vertragsende forderte der Vermieter den Mieter zu näher bezeichneten Schönheitsreparaturen auf, nämlich: zur Erneuerung von Wandfliesen in der Küche, zum Streichen der Wand im Treppenhaus des Anwesens, zu Rückbauarbeiten bezüglich verlegter Fliesen und eines PVC-Belags sowie zur Reparatur der Zarge der Wohnungseingangstür. Dem kam der Mieter nicht nach. Der Vermieter erhob deshalb Zahlungsklage. Diese stützt er wegen eines Teils der unterbliebenen Arbeiten auf Schadensersatz, im Übrigen verlangt er Kostenvorschuss. Den Schadensersatz berechnet er fiktiv, dh nicht anhand der tatsächlich entstandenen Mängelbeseitigungskosten, sondern anhand eines Kostenvoranschlags. Das LG hat die Klage abgewiesen, weil das Mietrecht keinen Kostenvorschussanspruch kenne, und eine fiktive Schadensberechnung sei unzulässig. Ist das wirklich so?

25 NZM 2024, 325.

26 NZM 2023, 498 = WuM 2023, 466 = MDR 2023, 901 = ZMR 2023, 779.

Nein, sagt der BGH und gibt dem Vermieter Recht. Anders als im Werkvertragsrecht **darf** ein Ersatzanspruch des Vermieters nach §§ 280, 281 BGB wegen vom Mieter nicht ausgeführter Baumaßnahmen **fiktiv berechnet werden**.<sup>27</sup> Der BGH bestätigt in diesem Zusammenhang auch, dass der Vermieter – obwohl dies im Gesetz so nicht steht – Kostenvorschuss verlangen kann, wenn der Mieter eine (Rück-)Baupflicht nicht erfüllt.

## 8. Beendigung des Mietverhältnisses

Wie eigentlich in jedem Jahr, musste der BGH sich auch im zurückliegenden mehrfach zu Fragen äußern, die mit der Beendigung von Mietverhältnissen einhergehen. Insofern wird auch auf die vorstehenden (s. I 7) Ausführungen zu den Schönheitsreparaturen verwiesen.

### a) BGH v. 29.11.2023 – VIII ZR 211/22:<sup>28</sup> Kündigung wegen Zerrüttung?

Die Mieter wohnen seit 2011 im 1. OG des Mehrfamilienhauses der Kläger, die im EG wohnen. Seit 2014 kam es zwischen den Parteien regelmäßig zu Auseinandersetzungen wegen angeblicher beidseitiger Vertragsverletzungen, wie Verstößen gegen die Haus- und Reinigungsordnung, Lärmbelästigungen, fehlerhaftem Befüllen und Abstellen von Mülltonnen sowie Zuparken von Einfahrten. In einem auch an eine im Haus lebende Familie türkischer Abstammung gerichteten Schreiben erklärten die Kläger, die Mieter hätten sich rassistisch über Ausländer geäußert, was nach den Feststellungen des Landgerichts inhaltlich nicht zutrif. Die Mieter erstatteten Strafanzeige wegen Verleumdung, in der sie u. a. angaben, die Kläger hätten behauptet, sie hätten sich über türkischstämmige Mitbürger rassistisch geäußert, und die Mutter des Mieters aufgrund der Anzahl ihrer Kinder als „asozial“ bezeichnet. Die Kläger hätten den Mieter zudem mit den Worten „Du Penner“ beleidigt und sich im Treppenhaus schreiend über mangelndes Putzverhalten der Mieter diesen gegenüber geäußert. Ferner parkten die Kläger die Garage der Mieter regelmäßig absichtlich zu. Wegen dieser Strafanzeige und des zerrütteten Mietverhältnisses erklärten die Kläger die außerordentliche fristlose Kündigung. Die Klage auf Räumung und Herausgabe der Wohnung blieb vor AG und LG erfolglos. Was meint der BGH dazu?

Nach § 543 BGB kann jede Vertragspartei das Mietverhältnis aus wichtigem Grund außerordentlich fristlos kündigen. Ein wichtiger Grund liegt nach dieser Norm vor, wenn dem Kündigenden unter Berücksichtigung aller Umstände des Einzelfalls, insbesondere eines Verschuldens der Vertragsparteien, und unter Abwägung der beiderseitigen Interessen die Fortsetzung des Mietverhältnisses bis zum Ablauf der Kündigungsfrist oder bis zur sonstigen Beendigung des Mietverhältnisses nicht zugemutet werden kann. § 569 Abs. 2 BGB ergänzt, dass auch die nachhaltige Störung des Hausfriedens einen solchen wichtigen Grund darstellen kann

Wie die Vorinstanzen sieht auch der BGH angesichts dessen **keinen Grund für eine außerordentliche Kündigung**. Eine **Zerrüttung** des Mietverhältnisses iSd Zerstörung der das Schuldverhältnis tragenden Vertrauensgrundlage allein **reicht** bei der Wohnraummiete **nicht**.<sup>29</sup> **Ohne** die Feststellung, dass die Zerrüttung durch ein pflichtwidriges Verhalten des Anderen (**mit**)**verursacht** wurde, **billigt** der BGH einer Partei ein Recht zur

27 So bereits BGH NZM 2022, 957 und dazu PiG 112 (2023)/Häublein S. 135 (137f.).

28 NZM 2024, 278 = WuM 2024, 139 = MDR 2024, 430.

29 Anders etwa noch OLG Dresden ZMR 2022, 878.

außerordentlichen Kündigung **nicht zu** (Rn. 27 der Entscheidung). Hierfür stützt sich der VIII. Zivilsenat auch auf Judikatur zur Geschäftsraummiete.<sup>30</sup>

Die Strafanzeige als solches begründet keine solche Pflichtwidrigkeit der Mieter; denn bei dieser handelten die Mieter in **Wahrnehmung eigener berechtigter Interessen**, weil die Kläger sie rassistischer Äußerungen bezichtigt hatten.

### b) BGH v. 25.10.2023 – VIII ZR 147/22:<sup>31</sup> Kündigung wegen unwahrer Behauptung

Die M sind seit 2000 Mieter einer Wohnung der V. V kündigte (erstmalig) ordentlich am 24.7.2019 wegen einer aus ihrer Sicht vertragswidrigen Hundehaltung. Anlässlich der ursprünglich ausschließlich auf diese Kündigung gestützten Räumungsklage hat das AG die M persönlich angehört. M2 hatte dabei u. a. ausgesagt: „Aus unserer Perspektive geht es gar nicht um den Hund. Wir haben vielmehr das Gefühl, dass wir aus dem Haus herausgemobbt werden sollen. Wir werden auch von dem Hausverwalter beleidigt mit Worten wie ‘Scheiß Ausländer‘ und ‘Assis‘. Ich habe ein Gespräch der Eigentümerin zufällig mitbekommen, aus dem sich ergibt, dass das Haus verkauft werden soll. Der Käufer hat jedoch gesagt, dass ein Verkauf des Hauses nur dann in Betracht kommt, wenn alle Mieter aus dem Haus ausgezogen sind.“ Gestützt auf diese nach Meinung der V unwahren und ehrverletzenden Äußerungen kündigte sie am 9.10.2020 erneut außerordentlich, hilfsweise ordentlich. Später erklärte V weitere Kündigungen. Nachdem das AG die Räumungsklage abgewiesen hatte, gab das LG ihr statt. Wem folgt der BGH?

Neben der außerordentlichen (zu deren rechtlicher Grundlage s. vorstehend a)) kommt hier eine ordentliche Kündigung nach § 573 BGB in Betracht. Danach kann der Vermieter nur kündigen, wenn er ein berechtigtes Interesse an der Beendigung des Mietverhältnisses hat. Ein solches **berechtigtes Interesse** des Vermieters an der Beendigung des Mietverhältnisses liegt insbesondere vor, wenn der Mieter seine vertraglichen Pflichten schuldhaft nicht unerheblich verletzt hat.

Das berechtigte Kündigungsinteresse erfordert nach einhelliger Ansicht eine Würdigung aller Umstände. In diese sei ein **vorangegangenes vertragswidriges Verhalten des Vermieters** einzubeziehen, insbes. wenn es das spätere Mieterverhalten provoziert habe. Eine **unberechtigte Kündigung** durch den Vermieter zähle hierzu (Rn. 14 der Entscheidung). Eine **grundlose Strafanzeige** gegen den Vermieter und wissentlich unwahre oder leichtfertig falsche Angaben im Rahmen einer solchen können zwar einen zur Kündigung des Mietverhältnisses **berechtigenden Umstand** darstellen.<sup>32</sup> Dennoch ließ der BGH hier die wissentlich falsche und damit pflichtwidrige Behauptung des M2 über das „zufällig mitbekommene Gespräch der Eigentümerin“ nicht als Kündigungsgrund ausreichen. Das LG hätte prüfen müssen, ob die erste Kündigung wegen der Hundehaltung pflichtwidrig war und ob die behaupteten Äußerungen des Hausverwalters („Assis“ ...) tatsächlich so erfolgt waren. Beide Umstände können die Pflichtwidrigkeit der Mieter in einem „**milderen Licht**“ erscheinen lassen. Um das prüfen zu können, hat der BGH die Sache an das LG zurückverwiesen.

30 ZB BGH NZM 2010, 901 Rn. 11; 2002, 542.

31 NZM 2024, 30 = WuM 2024, 36 = MDR 2024, 95.

32 S. dazu auch BGH 8.8.2023 – VIII ZR 234/22 Rn. 25, NZM 2023, 881 = WuM 2023, 747.

### c) BGH v. 26.10.2023 – I ZB 11/23:<sup>33</sup> Einstellung der Zwangsvollstreckung gegen Auflagen

M bewohnt ein Haus, das früher seinen Eltern gehörte und in dem er aufwuchs. V kaufte das Haus 2016. M mindert die Miete wegen angeblicher Mängel. V kündigt wegen Zahlungsverzugs. M wird zur Räumung verurteilt. Die Vollstreckung wird aber wegen massiver gesundheitlicher Beeinträchtigungen des M und wegen Suizidgefahr gem. § 765a ZPO vom LG für zwei Jahre vorläufig eingestellt. Dagegen wendet sich V.

Nach § 765a ZPO kann das Vollstreckungsgericht eine Maßnahme der Zwangsvollstreckung ganz oder teilweise einstweilen einstellen, wenn die Maßnahme unter voller Würdigung des Schutzbedürfnisses des Gläubigers wegen ganz besonderer Umstände eine Härte bedeutet, die mit den guten Sitten nicht vereinbar ist. Aus dem in Art. 2 Abs. 2 S. 1 GG verankerten Grundrecht auf Schutz des Lebens wird abgeleitet, dass die **Bedrohung des Lebens oder der körperlichen Unversehrtheit** zur Sittenwidrigkeit der Zwangsvollstreckung führen kann.

Allerdings muss die Einstellung der Zwangsvollstreckung grundsätzlich **mit Auflagen versehen** werden, die darauf zielen, die Gesundheit des Schuldners wiederherzustellen oder zumindest zu verbessern (Therapie etc.). Davon hatte das LG abgesehen, weil Sachverständige einer Therapie mangelnde Erfolgsaussichten bescheinigt hatten; das billigt der BGH. Fehlerhaft war es aber, dass das LG keine **Auflagen zur Sicherung der Vermögensinteressen** des V erwogen hat. **In Betracht kommende Auflagen** an den Schuldner waren hier die Zahlung der infolge der Nutzung geschuldeten Geldbeträge oder zumindest die Mitwirkung gegenüber Sozialbehörden, sofern diese leistungspflichtig sein können. Nach Zurückverweisung durch den BGH muss das LG solche Auflagen nun prüfen.

## 9. Sonstiges

### BGH v. 7.6.2023 – IV ZR 252/22:<sup>34</sup> Auskunftsanspruch des Gebäudeversicherers gegen den Mieter

Der Gebäudeversicherer eines Mehrfamilienhauses verlangt nach Regulierung eines Brandschadens von der Mieterin, einer Kommune, Auskunft über die Ausgestaltung ihres Rechtsverhältnisses zum Kommunalen Schadensausgleich (KSA). Die Kommune brachte in dem Mehrfamilienhaus Geflüchtete unter. Der Brand brach in einer Wohnung aus, in der der sechsjährige Sohn der dort untergebrachten Familie gemeinsam mit einem ebenfalls sechsjährigen Nachbarsjungen mit einem Feuerzeug gespielt hatte. Weil ihm Ausgleichsansprüche gegen den KSA zustehen könnten, begehrt der Gebäudeversicherer Auskunft über das Rechtsverhältnis der Mieterin zum KSA, insbesondere Überreichung einer Abschrift der die Mitgliedschaft regelnden Satzung. Zu Recht?

Nach der Rechtsprechung des BGH besteht zwischen einem Gebäudeversicherer und dem Mieter eine **rechtliche Sonderbeziehung**. Im Wege ergänzender Auslegung entnimmt der BGH dem Versicherer einen **stillschweigenden Regressverzicht** des Versicherers für die Fälle leicht fahrlässiger Schadensverursachung des Mieters; der Mieter wird so behandelt, als sei er mitversichert.<sup>35</sup> Aus diesem Rechtsverhältnis **folgt ein Auskunftsanspruch** des Versicherers, der zur Durchsetzung eines etwaigen Anspruchs auf

33 NZM 2024, 104 = WuM 2024, 95 = MDR 2024, 256.

34 NZM 2023, 610 = MDR 2023, 986 = ZfIR 2023, 530.

35 BGHZ 169, 86 = NJW 2006, 3707.

anteiligen Ausgleich gegen den Haftpflichtversicherer des Mieters Informationen über das Vorliegen und den Umfang der Deckung benötigt. Der BGH stellt den KSA einem solchen Haftpflichtversicherer gleich, weshalb der Mieter die Auskunft erteilen muss.

## II. Geschäftsraummiete

Wie eingangs dieses Beitrages bereits erwähnt, bilden Geschäftsräume zwar den äußeren Rahmen der folgenden Entscheidungen, in ihren rechtlichen Aussagen sind diese jedoch auch für die Wohnraummiete bedeutsam.

### 1. Mietdifferenzschaden bei nicht fertiggestelltem Mietobjekt

#### BGH v. 26.4.2023 – XII ZR 83/22:<sup>36</sup> Übergabe gescheitert – Schadensersatz?

Gestritten wird über die Pflicht der Beklagten (B), der Klägerin (K) nach Scheitern eines Mietvertrags die Mehrkosten für die Anmietung einer Ersatzimmobilie zu erstatten. K hatte von B für 5 Jahre Geschäftsflächen in einem zu sanierenden Wasserwerk in W zum Preis von rd. 11 EUR/qm gemietet. Da die Sanierung am fehlenden Kapital der B scheiterte, mietete K andere Flächen im Hafenviertel von D zum Preis von 12 EUR/qm für 5 Jahre. K erklärte ferner die fristlose Kündigung des Mietvertrages mit B wegen Nichtgewährung des Gebrauchs und machte Schadensersatzansprüche iHd Differenz der monatlich zu zahlenden Miete gegenüber dem mit B vereinbarten Nutzungsentgelt iHv 410,41 EUR/Monat geltend. Mit Erfolg?

Das OLG Düsseldorf hatte die Klage überwiegend abgewiesen, weil mit der höheren Miete Vorteile für K einhergingen, die diese sich **anrechnen lassen** muss (zB Lage der Flächen in Düsseldorf). Demgegenüber hatte B ein **Sachverständigengutachten** zu der Frage beantragt, ob die Flächen in W und D gleichwertig seien. Ein solches Gutachten hatte das OLG aber **nicht eingeholt**. Es hatte darüber hinaus in seinem Urteil nicht ausgeführt, warum es aus seiner Sicht der Beweiserhebung nicht bedurfte und auch nicht die eigene Sachkunde für die Bewertung von Gewerbeimmobilien dargelegt.

Deswegen hob der BGH die Entscheidung des OLG auf. Die Ermittlung einer Gebrauchswertdifferenz im Sinne eines Mietdifferenzschadens bedürfe **regelmäßig der Einholung eines Sachverständigengutachtens**. Nicht anders hatte es der VIII. Zivilsenat gesehen.<sup>37</sup> In der **Wohnraummiete** kann sich etwa bei unberechtigter Kündigung durch den Vermieter die Pflicht zum Ersatz eines Mietdifferenzschadens ergeben. Eine besondere Sachkunde des Gerichts ist hier nach Ansicht des BGH nicht zu unterstellen. Dies auch deswegen, weil der Gebrauchswert einer Immobilie durch eine Gesamtschau einer Vielzahl unterschiedlicher Faktoren bestimmt wird, nicht nur durch die Lage. So könne eine einzelne Eigenschaft von Räumlichkeiten – beispielsweise ein besonders hervorstechendes, einzigartiges Erscheinungsbild – den Wert anderer Eigenschaften auf- oder überwiegen und daher den Gebrauchswert maßgeblich bestimmen. Das OLG muss jetzt das Gutachten einholen.

<sup>36</sup> NZM 2023, 501 = WuM 2023, 471.

<sup>37</sup> BGH NJW 2017, 2819 Rn. 42.

## 2. Erklärung über die Räumungsbereitschaft

### **BGH v. 28.6.2023 – XII ZB 537/22:<sup>38</sup> Erklärung über die Räumungsbereitschaft**

M mietete von V eine Arztpraxis. Am 16.3.2022 kündigte V ordentlich zum 30.9.2022. M reagierte nicht. V plante eine Anschlussvermietung und ließ M anwaltlich am 28.4. auffordern, bis 12.5.2022 die fristgerechte Räumung zu bestätigen. Da M wieder nicht reagierte, forderte ihn V am 27.5.2022 erneut zur Bestätigung bis zum 10.6.2022 auf. Mangels Reaktion klagte M auf künftige Räumung und verlangte auch die Freistellung von den Anwaltskosten. Anfang August führte M Gespräche mit der Nachmieterin und einigte sich mit dieser auf die Übernahme von Mobiliar. Dies teilte er V mit und schlug die letzte Septemberwoche für die Rückgabe vor. Muss M die Rechtskosten des V übernehmen?

Nein, sagt der BGH. Dabei geht er mit der hM davon aus, dass der Schuldner vor Fälligkeit des Anspruchs grundsätzlich **nicht verpflichtet** oder zur Vermeidung eigener Kostennachteile gehalten ist, sich zu seiner **Leistungsbereitschaft zu erklären**. Allerdings wird für das Mietrecht zT betont, Vermieter hätten ein **berechtigtes Interesse**, frühzeitig zu wissen, ob die Räume sofort nach Vertragsende für eine Weitervermietung oder Baumaßnahmen zur Verfügung stünden, weshalb sich Mieter auf Nachfrage erklären müssten.<sup>39</sup>

Dieser Auffassung folgt der BGH nicht. Anlass zu einer Klage habe ein Schuldner nur dann gegeben, wenn sein Verhalten darauf schließen lies, er werde seine künftigen Verpflichtungen (hier zur Rückgabe) bei Fälligkeit nicht erfüllen. Dafür fordert der BGH **konkrete**, aus dem Verhalten des Schuldners abzuleitende **Anhaltspunkte**, dass dieser **nicht leisten** werde. **Schweigen genüge** dafür grundsätzlich **nicht**. Reagiere der Schuldner auf Nachfragen nicht, könne das vielfältige Gründe haben und sei nicht als Ausdruck fehlender Erfüllungsbereitschaft zu deuten. Der **Mieter habe ein Interesse**, die Berechtigung der Kündigung und die mögliche Beschaffung von Ersatzräumen gründlich zu prüfen und sich nicht frühzeitig zur Herausgabe der Räume äußern zu müssen.

Wie bereits erwähnt, gilt das sinngemäß auch **für die Wohnraummiete**.

38 NJW 2023, 2781 = NZM 2023, 682 = WuM 2023, 623 = MDR 2023, 1373 = ZMR 2023, 966.

39 OLG Stuttgart NZM 2000, 95; für den Fall, dass die Wirksamkeit der Kündigung zweifelsfrei feststeht, auch OLG Nürnberg 12.1.2004 – 8 W 2530/02, MietRB 2004, 203.



# Streifzug durch die (un)veröffentlichte OLG-Rechtsprechung<sup>1</sup>

## Inhaltsübersicht

1. Einordnung von Nutzungsverhältnissen
2. Schriftform
3. Mietzins
4. Gewährleistung
5. Nebenkosten
6. Räumungsprozess
7. Schönheitsreparaturen und Vertragsabwicklung
8. Einstweiliger Rechtsschutz

## 1. Einordnung von Nutzungsverhältnissen

### a) OLG Hamburg Urt. v. 9.3.2023 – 4 U 59/22:<sup>2</sup> Abschluss eines Mietvertrages trotz fehlender vollständiger Einigung

Die Parteien verhandelten über die Untervermietung von Räumen für eine Kindertagesstätte. Der Beklagten wurden Interimsflächen überlassen. Die Parteien wirkten daran mit, öffentliche Mittel für den Kita-Betrieb zu erlangen. Die Klägerin brach die Verhandlungen ab und klagt auf Räumung. Die Beklagte wendet einen Anspruch auf Abschluss eines Mietvertrages ein.

Es liegt ein Mietvorvertrag vor, denn die Parteien gingen davon aus, die offenen Punkte würden im später abzuschließenden Vertrag geregelt werden, und wollten sich schon zuvor binden.

Die Klägerin war zum Rücktritt berechtigt. Die Vertrauensgrundlage für weitere Verhandlungen war – wofür strenge Voraussetzungen gelten<sup>3</sup> – durch das Verhalten der Beklagten erschüttert, die nach zweijährigen Verhandlungen auf eine geringfügige Mietmehrforderung der Klägerin kurzfristig alle bisherigen Verhandlungsergebnisse zur Disposition stellte, als die Übernahme des Gesamtobjekts vom Hauptvermieter anstand.

### b) KG Urt. v. 8.5.2023 – 8 U 2/21:<sup>4</sup> Zusage des Jobcenters zur Direktzahlung an Heimbetreiber – Revision anhängig zu I ZR 79/23

Die Klägerin verlangt Zahlung für die Beherbergung von Geflüchteten, die jeweils eine „Information über den Leistungsanspruch“ vorgelegt hatten, wonach das beklagte Jobcenter die Kosten für den Aufenthalt zum angegebenen Tagessatz übernimmt und kein Vertragsverhältnis und kein eigenständiger Anspruch des Vermieters begründet wird.

---

\* Der Autor ist Vorsitzender Richter des 8. Zivilsenats am Kammergericht Berlin.

1 Dieser Vortrag wurde auf dem 1. Fachgespräch zur Geschäftsraummieta in Erfurt (7. und 8.12.2023) gehalten.

2 OLG Hamburg BeckRS 2023, 3907 = ZMR 2023, 786.

3 BGH ZMR 1993, 55.

4 KG BeckRS 2023, 36850.

Die Zuständigkeit der Sozialgerichte<sup>5</sup> bleibt gem. § 17a Abs. 5 GVG außer Betracht.

Die Erklärung zur Kostenübernahme – unter dem Vorbehalt, dass ein anzuerkennender Hilfebedarf besteht – ist öffentlich-rechtlich.<sup>6</sup>

Handelt es sich nur um eine Information über eine mögliche Direktzahlung gem. § 22 Abs. 7 SGB II oder um eine öffentlich-rechtliche Selbstverpflichtungserklärung mit Rechtsbindungswillen,<sup>7</sup> dass bei fortbestehendem Hilfeanspruch des Bewohners Zahlung an den Wohnungsgeber erfolgt?

Der erkennende Senat bejaht aufgrund der Interessenlage eine verbindliche Zusage:

- Forderungen gegenüber Geflüchteten sind kaum durchzusetzen.
- Die Schreiben erweckten ersichtlich ein Vertrauen auf gesicherte Einnahmen.
- Die Einschränkungen in dem Schreiben sind nach der Unklarheitenregel<sup>8</sup> und Treu und Glauben<sup>9</sup> nur auf die Akzessorietät gegenüber dem Leistungsanspruch nach SGB II zu beziehen

§ 138 Abs. 1, Abs. 2 BGB stehen der Klageforderung nicht entgegen. Maßgeblich ist der Markt für Flüchtlingsunterkünfte, nicht für Wohnraum.

Zu prüfen sind der tatsächliche Aufenthalt und die Leistungsbewilligung gegenüber den Bewohnern.

## 2. Schriftform

### a) KG Beschl. v. 16.3.2023 – 8 U 178/22:<sup>10</sup> Rechtsmissbräuchliche Kündigung eines Mietvertrages wegen Zahlungsverzuges

Ein befristeter Mietvertrag über Räume für eine TV-Produktionsfirma sieht Ausbaumaßnahmen der Mieterin vor. Nachfolgend stimmte die Vermieterin einem Bauantrag mit geänderten Grundrissen zu. Die Tätigkeit der Beklagten wurde im Zusammenhang mit dem Ukraine-Krieg untersagt. Zwei Monatsmieten blieben aus. Die Vermieterin kündigte fristlos und ordentlich und klagt auf Räumung.

Die fristlose Kündigung ist gem. § 543 Abs. 2 S. 1 Nr. 3, Abs. 3 S. 2 Nr. 3 BGB ohne vorherige Abmahnung und trotz Mietnachzahlung wirksam.

Eine Abmahnung ist ausnahmsweise nach Treu und Glauben geboten, wenn sich dem Vermieter die Erkenntnis aufdrängen muss, dass der Rückstand nicht auf Zahlungsunfähigkeit oder Zahlungsunwilligkeit beruht, sondern auf einem geringfügigen Versehen<sup>11</sup> bzw. bestehender Unsicherheit bezüglich Zahlungsempfänger oder Zahlungsweg.<sup>12</sup>

Hier war zwar die Miete jahrelang pünktlich gezahlt worden. Das Ausbleiben der Zahlungen konnte aber aus Sicht der Vermieterin mit der Tätigkeitsuntersagung zusammenhängen.

Auch die ordentliche Kündigung ist wirksam. Die Schriftform ist nicht gewahrt:

Es liegt nicht fern, dass Vereinbarungen zu Um- und Ausbaurbeiten vertragswesentliche Bedeutung haben und daher der Schriftform unterliegen.<sup>13</sup>

5 BGHZ 228, 373 = NZM 2021, 577.

6 BGHZ 228, 373 = NZM 2021, 577.

7 Vgl. BVerwG 96, 71.

8 S. auch BVerwGE 60, 223 = BeckRS 1980, 30437630; BSGE 127, 147.

9 S. auch BVerwGE 149, 211 = BeckRS 2014, 54344.

10 KG GE 2023,450 = BeckRS 2023, 6555.

11 OLG Düsseldorf ZMR 2004, 570 = NZM 2004, 786.

12 OLG Dresden ZMR 2020, 497 = BeckRS 2019, 38619.

13 BGH NJW 2016, 311 = NZM 2016, 98.