

Schmidt-Futterer

# Mietrecht

## Großkommentar des Wohn- und Gewerberaummietrechts

Herausgegeben von

**Prof. Dr. Ulf P. Börstinghaus**

17., neu bearbeitete Auflage 2026

ISBN 978 3 406 82483 8

---

Aufgrund eines bedauerlichen Versehens sind leider in dieser Auflage der Gesetzestext sowie die Kommentierung des § 574b BGB nicht aktuell wiedergegeben.

**Die korrekte Fassung des Gesetzestextes lautet wie folgt:**

### § 574b Form und Frist des Widerspruchs

(1) <sup>1</sup>Der Widerspruch des Mieters gegen die Kündigung ist in Textform zu erklären <sup>2</sup>Auf Verlangen des Vermieters soll der Mieter über die Gründe des Widerspruchs unverzüglich Auskunft erteilen.

(2) <sup>1</sup>Der Vermieter kann die Fortsetzung des Mietverhältnisses ablehnen, wenn der Mieter ihm den Widerspruch nicht spätestens zwei Monate vor der Beendigung des Mietverhältnisses erklärt hat. <sup>2</sup>Hat der Vermieter nicht rechtzeitig vor Ablauf der Widerspruchsfrist auf die Möglichkeit des Widerspruchs sowie auf dessen Form und Frist hingewiesen, so kann der Mieter den Widerspruch noch im ersten Termin des Räumungsrechtsstreits erklären.

(3) Eine zum Nachteil des Mieters abweichende Vereinbarung ist unwirksam.

**Die korrekte Fassung der Kommentierung (Randnummern 2 und 6) lautet wie folgt:**

### B. Textform (Abs. 1 S. 1)

Für den Widerspruch reicht seit dem 1.1.2025 die Textform (§ 126b) aus.<sup>1</sup> Die Textform ist gewahrt, wenn die Erklärung in lesbarer Weise abgegeben wird, den Erklärenden erkennen lässt und auf einem dauerhaften Datenträger erfolgt. Sie soll sicherstellen, dass die Erklärung dem Empfänger so zugänglich gemacht wird, dass er diese für einen angemessenen Zeitraum unverändert aufbewahren, speichern und jederzeit wiedergeben kann. Der Widerspruch ist eine empfangsbedürftige Willenserklärung (§ 130). Auch bei der elektronischen Übermittlung setzt der Zugang voraus, dass die Erklärung derart in den Machtbereich des Empfängers gelangt, dass unter gewöhnlichen Umständen mit der Kenntnisnahme durch den Empfänger zu rechnen ist. Im Streitfall obliegt der Nachweis der Abgabe und des fristgerechten Zugangs der Erklärung beim Empfänger dem Mieter.<sup>2</sup> Eine **E-Mail**, eine **SMS** oder ein **(Computer-)Fax**, aber auch die Benutzung von **Messenger-Diensten** wie beispielsweise WhatsApp, Signal, Telegram oder Threema reichen grundsätzlich aus. Erklärt der Mieter den Widerspruch aber am letzten Tag der Frist um kurz vor Mitternacht (bspw. per E-Mail), so ist unter gewöhnlichen Umständen nicht mehr damit zu rechnen, dass der Vermieter diese E-Mail noch liest. Die Kenntnisnahme durch den Vermieter und damit der Zugang der Willenserklärung wird in der Regel erst am

---

<sup>1</sup> Mit Inkrafttreten des „Vierten Gesetz zur Entlastung der Bürgerinnen und Bürger, der Wirtschaft sowie der Verwaltung von Bürokratie (Viertes Bürokratieentlastungsgesetz) vom 23.10.2024 (BGBl. I 2024 Nr. 323) entfällt das bisherige Erfordernis der Schriftform.

<sup>2</sup> Sigmund AnwZert MietR 24/2025 Anm. 3.

nächsten Tag vorliegen. Anders liegt der Fall, wenn der Vermieter die E-Mail tatsächlich noch am selben Abend zur Kenntnis nimmt. Bei einem nachweisbaren tatsächlichen Lesevorgang – etwa dokumentiert durch entsprechende Lesebestätigungen (zB „blaue Haken“ bei WhatsApp) – kann von einem Zugang ausgegangen werden.<sup>3</sup> Der Widerspruch des Mieters muss sich gegen eine bestimmte Kündigung richten. Ein allgemeiner präventiver „Generalwiderspruch“ kommt allenfalls in Betracht, wenn der Vermieter beispielsweise in enger zeitlicher Abfolge mehrere Kündigungen ausspricht.<sup>4</sup> Die in § 574 gebrauchten Begriffe „Widerspruch“ und „Fortsetzung des Mietverhältnisses“ muss der Mieter nicht verwenden. Es genügt, wenn er zum Ausdruck bringt, dass er von der Möglichkeit des § 574 Gebrauch machen will.<sup>5</sup> Der Widerspruch muss gegenüber dem Vermieter erklärt werden und diesem zugehen. Bei mehreren Vermietern muss der Widerspruch allen Vermietern zugehen, wenn keine Empfangsvollmacht vorliegt.

...

- 6 In § 568 Abs. 2 ist geregelt, dass der Vermieter den Mieter rechtzeitig auf die Möglichkeit, die Form und die Frist des Widerspruchs hinweisen soll. Wird diese Obliegenheit nicht beachtet (zur Beweislast → § 574 Rn. 65), so kann der Mieter den Widerspruch noch im ersten Termin des Räumungsrechtsstreits erklären (§ 574b Abs. 2 S. 2). Mit dieser Regelung soll erreicht werden, dass die Einlegung des Kündigungswiderspruchs nicht an der Unwissenheit des Mieters scheitert. Das Gesetz geht dabei davon aus, dass der Mieter spätestens vom Richter über die Möglichkeit des Kündigungswiderspruchs informiert wird.

**Wir bitten unsere Leser um Beachtung und Nachsicht.  
Verlag C.H.BECK**

---

<sup>3</sup> Weidt, Das Bürokratieentlastungsgesetz IV in der Wohn- und Gewerberaummiete, S. 9, Vortrag auf den Weimarer Immobilienrechtstagen 2025, abrufbar unter <https://mieterbund.de/service/weimarer-immobilienrechtstage/>; Sigmund, AnwZert MietR 24/2025 Anm. 3. mwN.

<sup>4</sup> LG München I ZMR 2025, 126.

<sup>5</sup> AnwK WohnraumMietR/Lammel § 574b Rn. 8; Staudinger/Rolfs § 574b Rn. 6; Sternel MietR 1988, Kap. IV Rn. 190.