

## Fortgeschrittenenhausarbeit: Von Casanova zu casa nueva?\*

Wiss. Mitarbeiterin Julia Buschmann, Stud. Hilfskraft Catharina Jakobka, Bielefeld\*\*

### Sachverhalt

M mietet seit Januar 2022 eine Wohnung des Privatvermieters V. Seit August 2021 ist M Lehrling in einem Malerbetrieb, verfügt über ein überschaubares Einkommen und benötigt die günstige Wohnung nahe der Ausbildungsstätte, weil er sich ein Auto nicht leisten kann und keine ausreichende ÖPNV-Verbindung besteht. M machte sich nichts daraus, dass bei seinem Einzug in die Wohnung an den Wänden, wie zuvor besichtigt, noch deutliche Abzeichnungen aufgehängter Bilder zu sehen waren. Auch der Küche war anzusehen, dass der Vormieter leidenschaftlich kochte. Über den Zustand der Wohnung wurde weder bei der Vermietung gesprochen, noch gibt es dazu Angaben im Mietvertrag. Aus dem Mietvertrag ergibt sich für die 50 qm große Wohnung eine Nettokaltmiete von 350 € zuzüglich 50 € Nebenkostenvorauszahlung, während die ortsübliche Vergleichsmiete bei 9 €/qm liegt und vergleichbare Wohnungen bei Immoscout aktuell für 12 €/qm angeboten werden.

Lange Zeit kommt M mit seinem Gehalt gut über die Runden. Als er sich Anfang Dezember 2023 jedoch Hals über Kopf in F verliebt, will er ihr jeden noch so kostspieligen Wunsch erfüllen, weshalb er die Mieten für Januar, Februar und März 2024, die jeweils bis zum Monatsdritten zu zahlen waren, nicht entrichten kann. Daraufhin geht bei M am 10.3.2024 ein von V unterschriebenes Kündigungsschreiben ein, in dem er den Mietvertrag fristlos kündigt, hilfsweise zum 30.6.2024 auch ordentlich. Als Kündigungsgrund gibt V in dem Schreiben sowohl für die ordentliche als auch für die außerordentliche Kündigung den Zahlungsrückstand an.

M denkt, dass sich V schon wieder beruhigen werde, sofern er die nächsten beiden Monatsmieten fristgerecht bezahlt. Er legt das Schreiben daher achtlos beiseite. Nachdem sich die Romanze mit F Ende März erledigt hat, erholt sich M auch finanziell und kann die Mieten in den folgenden Monaten fristgerecht zahlen. Umso verwunderter ist er, als er am 5.7.2024 eine Räumungsklage des V aus seinem Briefkasten fischt. Nun wird M doch etwas nervös. Widerwillig wendet er sich an seine Eltern, die ihm das Geld zur Verfügung stellen. Noch am 6.7.2024 begleicht M sodann die bestehenden Mietrückstände i.H.v. 1.200 € und die dem V entstandenen Verfahrenskosten.

Überraschenderweise verlangt V aber weiterhin von M, dass er auszieht. Er beruft sich auf die ordentliche Kündigung, wegen der M Ende Juni hätte ausziehen müssen. M macht am 10.7.2024 schriftlich geltend, dass es für ihn unzumutbar sei, auszugehen. Er behauptet wahrheitsgemäß, er sei auf die günstige Wohnung in unmittelbarer Nähe zu seiner Ausbildungsstätte geradezu angewiesen – vergleichbare Wohnungen seien auf dem örtlichen Mietmarkt momentan nicht zu finden, dies habe er schon eifrig probiert.

---

\* Die vorliegende Klausur wurde im Sommersemester an der Universität Bielefeld im Rahmen der Veranstaltung Allgemeines Schuldrecht und vertragliche Schuldverhältnisse bei Prof. Dr. Markus Artz als Hausarbeit gestellt. Entsprechend tiefgehend wurde auch der Lösungsvorschlag verfasst.

\*\* Die Autoren sind Wiss. Mitarbeiterin und Stud. Hilfskraft am Lehrstuhl für Bürgerliches Recht, Europäisches Privatrecht, Handels- und Wirtschaftsrecht sowie Rechtsvergleichung von Prof. Dr. Markus Artz an der Universität Bielefeld.

M verlangt jedenfalls eine Erstattung des Wertes der Renovierungsarbeiten, die er im Januar 2024 vorgenommen hat. Damals hatte er die Wände im Wohnzimmer und in der Küche neu gestrichen, nachdem sich die Wandfarbe mittlerweile gänzlich den gräulichen Abzeichnungen angepasst hatte. Das Mietvertragsformular hatte M Ende 2021 auf Verlangen des V von Häuser & Grundstücke e.V. für 10 € erworben und zum Unterzeichnungstermin mitgebracht. Vor Ort hat V darauf bestanden, das Formular zu verwenden.

§ 5 des Mietvertrags lautet:

- (1) Der Mieter übernimmt die Schönheitsreparaturen.
- (2) Zu den Schönheitsreparaturen gehören das Tapezieren, Anstreichen oder Kalken der Wände und Decken, das Streichen der Fußböden, Heizkörper einschließlich Heizrohre, der Innentüren sowie der Fenster und Außentüren von innen.
- (3) Im Allgemeinen müssen Schönheitsreparaturen, falls erforderlich, in Wohn- und Schlafräumen alle drei Jahre, in Küche und Bad alle fünf Jahre und in Nebenräumen alle sieben Jahre durchgeführt werden.

M hat im Januar 2024 für 100 € Farbe gekauft. Für das einwandfreie Anstreichen brauchte er als Auszubildender nur drei Stunden. Ein Fachhandwerker hätte für die auch von diesem benötigten drei Stunden rund 150 € veranschlagt. Aus dem Ausbildungsvertrag des M ergibt sich ein Stundenlohn i.H.v. 6 €.

Aufgrund des Räumungsrechtsstreits meldet sich M wegen der Schönheitsreparaturen erst Anfang August erneut bei V.

### Aufgabe

Beantworten Sie bitte folgende Fragen in einem umfassenden Rechtsgutachten:

1. Kann V von M am 31.7.2024 verlangen, aus der Wohnung auszuziehen und stehen V noch Zahlungsansprüche gegen M zu?
2. Stehen M gegen V Anfang August 2024 Ansprüche wegen der vorgenommenen Schönheitsreparaturarbeiten zu?

### Bearbeitungsvermerk

Etwaige Aufrechnungen und Ansprüche aus GoA sind nicht zu prüfen.

### Lösungsvorschlag

<b>Frage 1: Kann V von M am 31.7.2024 verlangen, aus der Wohnung auszuziehen und stehen V noch Zahlungsansprüche gegen M zu? .....</b>	<b>67</b>
<b>I. Anspruch V gegen M auf Herausgabe der Wohnung gem. § 546 Abs. 1 BGB .....</b>	<b>67</b>
1. Mietverhältnis.....	67
2. Beendigung.....	68
a) Außerordentliche Kündigung .....	68
aa) Kündigungserklärung .....	68

bb) Kündigungsgrund, § 543 Abs. 2 S. 1 Nr. 3 lit. a BGB.....	68
cc) Keine Unwirksamkeit der Kündigung.....	68
(1) Gem. § 543 Abs. 2 S. 2 und 3 BGB.....	68
(2) Gem. § 569 Abs. 3 Nr. 2 BGB, sog. Schonfristzahlung.....	69
dd) Zwischenergebnis.....	70
b) Ordentliche Kündigung.....	70
aa) Kündigungserklärung.....	70
bb) Kündigungsgrund, § 573 Abs. 2 Nr. 1 BGB.....	70
cc) Keine Unwirksamkeit der Kündigung.....	70
(1) Wortlaut.....	70
(2) Systematik.....	71
(3) Sinn und Zweck.....	72
(4) Historische Auslegung.....	73
dd) Härteeinwand, § 574 BGB.....	74
(1) Form und Frist des Widerspruchs.....	74
(2) Härtegrund.....	74
(a) Vorliegen eines Härtegrundes.....	74
(b) Interessenabwägung.....	75
(c) Kein Ausschluss des Widerspruchsrechts.....	75
(aa) Anwendbarkeit.....	75
(bb) Auswirkungen der Schonfristzahlung.....	75
ee) Kündigungsfrist.....	77
c) Zwischenergebnis.....	77
3. Ergebnis Anspruch auf Herausgabe.....	77
<b>II. Anspruch aus § 985 BGB.....</b>	<b>77</b>
<b>III. Anspruch aus § 812 Abs. 1 S. 2 Var. 1 BGB.....</b>	<b>77</b>
<b>IV. Anspruch V gegen M auf Entschädigung wegen verspäteter Rückgabe gem. § 546a Abs. 1 BGB.....</b>	<b>77</b>
1. Beendeter Mietvertrag.....	77
2. Nicht erfolgte Herausgabe.....	77
3. Rechtsfolge: Entschädigung.....	77
<b>V. Gesamtergebnis zu Frage 1.....</b>	<b>78</b>
<b>Frage 2: Stehen M gegen V Ansprüche wegen der vorgenommenen Schönheitsreparaturarbeiten zu?.....</b>	<b>78</b>
<b>I. Anspruch M gegen V auf Ersatz gem. § 536a Abs. 2 BGB.....</b>	<b>78</b>

<b>II. Anspruch M gegen V auf Ersatz gem. §§ 280 Abs. 1, 241 Abs. 2, 311 Abs. 2 Nr. 1 BGB ....</b>	<b>78</b>
1. Vorvertragliches Schuldverhältnis .....	78
2. Vorvertragliche Pflichtverletzung.....	79
a) Vorliegen von AGB .....	79
b) Einbeziehung.....	79
c) Inhaltskontrolle, §§ 307 ff. BGB.....	80
aa) Eröffnung, § 307 Abs. 3 S. 1 BGB.....	80
bb) Spezielle Klauselverbote, §§ 308, 309 BGB .....	80
cc) § 307 Abs. 1, Abs. 2 Nr. 1 BGB.....	80
dd) Rechtsfolge .....	81
3. Vertretenmüssen, § 280 Abs. 1 S. 2 BGB .....	81
4. Schaden.....	81
5. Durchsetzbarkeit.....	82
6. Ergebnis.....	82
<b>III. Anspruch M gegen V auf Ersatz gem. §§ 812 Abs. 1 S. 1 Alt. 1, 818 Abs. 2 Alt. 1 BGB .....</b>	<b>82</b>
1. Etwas erlangt .....	82
2. Durch Leistung des M.....	82
3. Ohne Rechtsgrund .....	83
4. Rechtsfolge .....	83
5. Durchsetzbarkeit.....	83
6. Ergebnis.....	83
<b>IV. Gesamtergebnis zu Frage 2 .....</b>	<b>83</b>

**Frage 1: Kann V von M am 31.7.2024 verlangen, aus der Wohnung auszuziehen und stehen V noch Zahlungsansprüche gegen M zu?**

#### **I. Anspruch V gegen M auf Herausgabe der Wohnung gem. § 546 Abs. 1 BGB**

Dazu müsste ein zwischen V und M bestehendes Mietverhältnis spätestens zum 31.7.2024 wirksam beendet worden sein.

##### **1. Mietverhältnis**

Zwischen V und M bestand seit Januar 2022 ein wirksames Mietverhältnis. Die eventuelle Unwirksamkeit einzelner Vertragsklauseln lässt die Wirksamkeit des restlichen Vertrags unberührt, vgl. § 306 Abs. 1 BGB.

## 2. Beendigung

Das Mietverhältnis zwischen V und M bestand auf unbestimmte Zeit. Unbefristete Mietverhältnisse können gem. § 542 Abs. 1 BGB grundsätzlich nur durch Kündigung beendet werden. V müsste dem M mithin wirksam gekündigt haben.

### a) Außerordentliche Kündigung

Zunächst könnte V dem M außerordentlich gekündigt haben.

#### aa) Kündigungserklärung

Dazu bedarf es einer wirksamen Kündigungserklärung.

Das Mietverhältnis wurde zu Wohnzwecken geschlossen, stellt demnach ein Wohnraummietverhältnis dar und bringt gem. § 549 Abs. 1 BGB auch die Vorschriften der §§ 549 ff. BGB zur Anwendung.

Die nach § 568 Abs. 1 BGB geforderte Schriftform gem. § 126 Abs. 1 BGB hat V durch die Unterzeichnung des Kündigungsschreibens vom 10.3.2024 gewahrt. Weiterhin hat er gem. § 569 Abs. 4 BGB den Grund der Kündigung – den Zahlungsrückstand – genannt. Ein Hinweis auf Form und Frist des Widerspruchs gem. § 568 Abs. 2 BGB ist zwar unterblieben. Dieser ist jedoch ohnehin nur bei ordentlicher Kündigung notwendig und zudem auch nur bloße Sollvorschrift, die nicht zur Unwirksamkeit der Kündigung führt.<sup>1</sup>

Folglich hat V dem M gegenüber eine wirksame Kündigungserklärung abgegeben.

#### bb) Kündigungsgrund, § 543 Abs. 2 S. 1 Nr. 3 lit. a BGB

V müsste ein Kündigungsgrund zugestanden haben. Als solcher kommt der von ihm genannte Kündigungsgrund des Zahlungsverzugs gem. § 543 Abs. 2 S. 1 Nr. 3 lit. a BGB in Betracht. Danach müsste M für zwei aufeinander folgende Termine mit der Entrichtung der Miete oder eines nicht unerheblichen Teils der Miete in Verzug gem. § 286 BGB geraten sein.

Dafür bedarf es zunächst zweier wirksamer, fälliger und einredefreier Mietzinsansprüche. Bei Zugang der Kündigung am 10.3.2024 waren die Ansprüche des V gegen M auf Mietzahlung für die Monate Januar bis März 2024 gem. § 535 Abs. 2 BGB bereits wirksam entstanden, am jeweiligen Monatsdritten fällig und auch einredefrei.

Gemahnt hat V den M zwar nicht, dies war jedoch aufgrund der kalendermäßigen Bestimmung auf den dritten Werktag eines jeden Monats gem. § 286 Abs. 2 Nr. 1 BGB auch nicht notwendig. Zudem hat M den Umstand, weshalb die Zahlung nicht erfolgte, zu vertreten.

Damit befand sich M am 10.3.2024 sogar mit drei aufeinander folgenden Mieten in Verzug. Der Kündigungsgrund gem. § 543 Abs. 2 S. 1 Nr. 3 lit. a BGB ist folglich gegeben.

#### cc) Keine Unwirksamkeit der Kündigung

Die Kündigung dürfte auch nicht nachträglich unwirksam geworden sein.

#### (1) Gem. § 543 Abs. 2 S. 2 und 3 BGB

Im Falle des Zahlungsverzugs ist die Kündigung gem. § 543 Abs. 2 S. 2 BGB ausgeschlossen, wenn der Vermieter vorher, d.h. vor Zugang der Kündigung,<sup>2</sup> befriedigt wird, oder sie wird unwirksam, wenn

<sup>1</sup> Streyll, in: Schmidt-Futterer, Mietrecht, Kommentar, 16. Aufl. 2024, BGB § 568 Rn. 35, 41.

<sup>2</sup> BGH NZM 2016, 765 (765 Rn. 22).

der Mieter unverzüglich nach der Kündigung die Aufrechnung erklärt. M hat erst nach Zugang der Kündigung die rückständigen Mieten gezahlt. Damit ist die Kündigung weder ausgeschlossen noch mangels Aufrechnung unwirksam geworden.

## (2) Gem. § 569 Abs. 3 Nr. 2 BGB, sog. Schonfristzahlung

Der auf Wohnraummietverhältnisse anwendbare § 569 Abs. 3 Nr. 2 BGB lässt eine außerordentliche Kündigung auch dann unwirksam werden, wenn der Vermieter innerhalb von zwei Monaten nach Rechtshängigkeit des Räumungsanspruchs hinsichtlich der fälligen Miete bzw. fälligen Entschädigung gem. § 546a BGB befriedigt wird. Vorliegend hat M die fälligen Mieten vollständig am 6.6.2024, also einen Tag nach Zustellung und damit Rechtshängigkeit der Klage gem. §§ 261 Abs. 1, 253 Abs. 1 ZPO, beglichen.

Fraglich ist, ob dies genügt oder ob sich nicht aus § 546a Abs. 1 BGB eine höhere Entschädigungssumme ergibt. Dazu muss zunächst bestimmt werden, welche konkreten Auswirkungen die Schonfristzahlung auf die außerordentliche Kündigung hat.

Während durchaus vertreten werden könnte, die Schonfristzahlung hätte lediglich die Unwirksamkeit der Kündigung ex nunc zur Folge – das Mietverhältnis wäre also definitiv unterbrochen worden –, könnte ebenso Gegenteiliges – die Unwirksamkeitsfiktion ex tunc – ihre Folge sein. Für Erstes streitet die Gestaltungswirkung der Kündigungserklärung, welche grundsätzlich erfordert, dass zum Zugangszeitpunkt die Rechtslage rechtssicher gestaltet wird.<sup>3</sup> Für Letzteres spricht jedoch, dass auch an anderer Stelle gesetzliche Fiktionen zur Unwirksamkeit von Gestaltungserklärungen führen können, vgl. § 142 Abs. 1 BGB.<sup>4</sup> Zudem wollte der Gesetzgeber bei Schaffung der Unwirksamkeitsgründe diejenigen Fallgestaltungen erfassen, die unter Beachtung der Vermieterinteressen eine ununterbrochene und unveränderte Fortsetzung zugunsten der Mieterinteressen erlauben.<sup>5</sup> Folglich wirkt – auch, um einen einheitlichen Lebenssachverhalt nicht künstlich in zwei Vertragslaufzeiten aufzuspalten<sup>6</sup> – die Schonfristzahlung insofern, als die Kündigung rückwirkend als unwirksam betrachtet wird.

Dennoch führt die Gestaltungswirkung der Kündigungserklärung dazu, dass das Mietverhältnis zunächst einmal beendet ist. Erst mit der Schonfristzahlung wird die Kündigung, wie gesehen, rückwirkend unwirksam. Anzudenken wäre also, aufgrund der zum Zahlungszeitpunkt noch bestehenden Wirksamkeit der Kündigung, als Entschädigung nicht nur die vertraglich vereinbarte Miete zahlen zu müssen, sondern die ortsübliche. So hätte M nicht nur die Mieten für Januar bis März begleichen müssen, sondern auch die Differenz zur ortsüblichen Vergleichsmiete in den darauffolgenden Monaten, in denen er lediglich die Vertragsmiete zahlte. Dies würde jedoch dazu führen, dass der überschüssige Betrag nach Eintritt der rückwirkend als unwirksam geltenden Kündigung und folglich beständig gebliebenem Mietverhältnis stets erstattet werden müsste. Um diese vorhersehbare Lästigkeit zu vermeiden, sind für die Schonfristzahlung allein die rückständigen vertraglichen Mieten maßgeblich.<sup>7</sup> Indem M die rückständigen Mieten für Januar bis März beglich und auch die Zahlung der Vertragsmieten ab April 2024 wieder aufnahm, wurde die außerordentliche Kündigung des V folglich durch fristgerechte und vollständige Schonfristzahlung des M ex tunc unwirksam.

<sup>3</sup> Vgl. O'Sullivan, ZMR 2002, 250.

<sup>4</sup> Vgl. BGH NJW 2018, 3517 (3521 Rn. 33).

<sup>5</sup> Vgl. BGH NJW 2018, 3517 (3520 Rn. 27).

<sup>6</sup> Vgl. BGH NJW 2018, 3517 (3519 Rn. 21).

<sup>7</sup> Vgl. Geib, in: BeckOGK BGB, Stand: 1.10.2024, § 569 Rn. 62; Strey, in: Schmidt-Futterer, Mietrecht, Kommentar, 16. Aufl. 2024, BGB § 569 Rn. 82, BGB § 546a Rn. 25.

#### dd) Zwischenergebnis

Das Mietverhältnis wurde nicht durch außerordentliche Kündigung beendet.

### b) Ordentliche Kündigung

#### aa) Kündigungserklärung

V hat neben der außerordentlichen Kündigung auch die ordentliche Kündigung hilfsweise erklärt. V bringt damit zum Ausdruck, dass die ordentliche Kündigung auch dann Wirkung entfalten soll, wenn die zunächst wirksam erklärte fristlose Kündigung aufgrund eines gesetzlich vorgesehenen Umstandes nachträglich unwirksam wird.<sup>8</sup> Insbesondere kann Gegenteiliges nicht damit begründet werden, dass die ordentliche Kündigung schon deswegen keinen Bestand haben könne, da die fristlose Kündigung das Mietverhältnis zunächst beendet hätte und eine erfolgte Schonfristzahlung selbiges erst wieder ex nunc begründet hätte, sodass es einer ordentlichen Kündigung schon am zu kündigenden Mietverhältnis ermangele (siehe oben).<sup>9</sup>

Der fehlende Hinweis auf Form und Frist des Widerspruchs gem. § 568 Abs. 2 BGB führt nicht zur Unwirksamkeit der Kündigung.<sup>10</sup>

#### bb) Kündigungsgrund, § 573 Abs. 2 Nr. 1 BGB

V konnte dem M gem. § 573 Abs. 1 S. 1 BGB nur dann wirksam kündigen, wenn ihm ein berechtigtes Interesse zustand. Ein solches ist gem. § 573 Abs. 2 Nr. 1 BGB grundsätzlich dann gegeben, wenn der Mieter seine vertraglichen Pflichten schuldhaft nicht unerheblich verletzt hat. Überwiegend wird vertreten, dass die Erheblichkeitsschwelle überschritten ist, wenn die Höhe des Rückstandes eine Monatsmiete übersteigt und die Verzugsdauer mehr als einen Monat beträgt.<sup>11</sup> Vorliegend war M zum Kündigungszeitpunkt mit drei Monatsmieten seit dem jeweils Monatsdritten in Verzug. Diese Gründe hat V auch im Kündigungsschreiben angegeben, § 573 Abs. 3 S. 1 BGB. Damit besteht ein Kündigungsrecht.

#### cc) Keine Unwirksamkeit der Kündigung

Fraglich ist, ob die Begleichung der rückständigen Mieten auch Auswirkungen auf die Wirksamkeit der hilfsweise erklärten ordentlichen Kündigung hat. In Betracht kommt auch hier der Unwirksamkeitsgrund der Schonfristzahlung gem. § 569 Abs. 3 Nr. 2 BGB. Dazu müsste diese Norm jedoch neben der außerordentlichen Kündigung auch Anwendung auf die ordentliche Kündigung finden. Dies ist auf der Grundlage der anerkannten Auslegungsmethoden zu eruieren.

#### (1) Wortlaut

Die Grenze des möglichen Auslegungsergebnisses bildet grundsätzlich der Wortlaut einer Norm. Dazu ist zunächst festzustellen, dass die Überschrift von § 569 BGB lautet: „Außerordentliche fristlose Kündigung aus wichtigem Grund.“ Auch in den folgenden Absätzen und insbesondere im Einleitungssatz des hier maßgeblichen § 569 Abs. 3 Nr. 2 BGB wird stets Bezug auf die außerordentliche Kündigung gem. § 543 BGB genommen. Allerdings ist ebenfalls zu konstatieren, dass Nr. 2 abwei-

<sup>8</sup> Vgl. BGH NJW 2018, 3517 (3518 Rn. 15 ff.).

<sup>9</sup> Vgl. BGH NJW 2018, 3517 (3519 Rn. 21 ff.).

<sup>10</sup> Streyll, in: Schmidt-Futterer, Mietrecht, Kommentar, 16. Aufl. 2024, BGB § 568 Rn. 35, 41.

<sup>11</sup> BGH NJW 2013, 159; Hannappel/Caspers, in: BeckOK BGB, Stand: 1.11.2024, § 573 Rn. 28 m.w.N.

chend von beispielsweise Nr. 3 nur von „der Kündigung“ spricht, während letzterer ausdrücklich auf die „Voraussetzung der außerordentlichen fristlosen Kündigung“ abstellt. Zwar kann, muss aber der Wortlaut in Nr. 2 nicht zwingend als Oberbegriff für sowohl ordentliche als auch außerordentliche Kündigung verstanden werden.<sup>12</sup> Dennoch ist der sprachliche Unterschied beider Nummern nicht unbeachtet zu lassen und zu bemerken, dass mit unterschiedlichem Wortlaut auch in der Regel Unterschiedliches gemeint sein soll.<sup>13</sup> Der Wortlaut ist also nicht so eindeutig, als der Ausschluss der ordentlichen Kündigung außer Frage stünde.<sup>14</sup>

## (2) Systematik

Systematisch betrachtet sprechen wiederum Gründe sowohl für als auch gegen die Erfassung der ordentlichen Kündigung. Einerseits ist § 569 BGB im „Unterkapitel 1: Allgemeine Vorschriften“ normiert. Dass im folgenden Unterkapitel 2 in § 573 BGB die Regelungen zur ordentlichen Kündigung geschrieben stehen, könnte dem Grundsatz nach, dass die vorangestellten Regelungen zur Vermeidung von Wiederholungen für die nachfolgenden Normen gelten, dafür sprechen, dass „die Kündigung“ in § 569 Abs. 3 Nr. 2 BGB allgemein für beide Formen der Kündigung gilt.<sup>15</sup> Andererseits ist jedoch der Grund für die geltende Systematik zu erforschen. Die Umstrukturierung des Mietrechts ab 2001 sollte nämlich zunächst gegenstandsunabhängige Regelungen von denjenigen über Wohnraum trennen und Letztere sodann in dem der Realität entsprechenden zeitlichen Ablauf normieren. So mussten die für alle außerordentlichen Kündigungen geltenden Gründe im Untertitel 1 in § 543 BGB geregelt werden und der nur für Wohnraummietverhältnisse geltende Unwirksamkeitsgrund der Schonfristzahlung im Untertitel 2. Innerhalb dessen musste die Regelung dann in die allgemeinen Vorschriften integriert werden, da sie sowohl für außerordentliche fristlose Kündigungen von Mietverhältnissen auf unbestimmte Zeit (Unterkapitel 2) als auch auf bestimmte Zeit (Unterkapitel 3) gilt.<sup>16</sup> Mithin ist § 569 BGB zwar sehr wohl als allgemeine Vorschrift zu verstehen, jedoch nicht im Hinblick auf ordentliche und außerordentliche Kündigung, sondern vielmehr auf Mietverhältnisse auf bestimmte und unbestimmte Zeit. Dieses Ergebnis stützt insbesondere die Gesetzesbegründung des Reformgesetzgebers 2001, wonach unter der veränderten Systematik keine inhaltliche Änderung verstanden werden soll, sondern § 569 Abs. 3 BGB die Sonderregelung für die fristlose Kündigung von Wohnraum wegen Zahlungsverzugs aus § 554 Abs. 2 BGB a.F. aufnimmt.<sup>17</sup>

Auch könnte man annehmen, dass § 569 Abs. 3 Nr. 2 BGB eine Ausnahme von dem Fall darstellt, dass eine Kündigung wegen eines gewissen Zahlungsverzugs zunächst wirksam ist. Als eine solche wäre sie sodann eng auszulegen und sollte daher tatsächlich nur auf § 543 Abs. 2 S. 1 Nr. 3 BGB bezogen werden.<sup>18</sup> Dem ist jedoch entgegenzuhalten, dass ein solcher Grundsatz nicht bekannt ist, sondern vielmehr ausdifferenzierte Regelungen bestehen, wann eine darauf gestützte Kündigung wirksam ist oder nicht. § 569 Abs. 3 Nr. 2 BGB konstatiert lediglich, unter welchen Voraussetzungen sie ebenfalls unwirksam wird. Eine Wertung, die das Ergebnis in die Richtung der Verneinung des Tatbestands lenken soll, ist darin nicht erkennbar.<sup>19</sup>

---

<sup>12</sup> BGH NZM 2022, 49 (50 Rn. 39 f.); LG Berlin NZM 2022, 617 (619 Rn. 25).

<sup>13</sup> LG Berlin NZM 2022, 617 (619 Rn. 26).

<sup>14</sup> A.A. BGH NZM 2022, 49 (50 Rn. 38 ff.); *Siegmund*, in: BeckOK Mietrecht, Stand: 1.11.2024, BGB § 573 Rn. 23.

<sup>15</sup> LG Berlin NZM 2022, 617 (619 Rn. 29).

<sup>16</sup> BGH NZM 2022, 49 (51 Rn. 52).

<sup>17</sup> BT-Drs. 14/4553, S. 64.

<sup>18</sup> BGH NZM 2022, 49 (50 Rn. 46).

<sup>19</sup> Vgl. LG Berlin NZM 2022, 617 (620 Rn. 31 ff.).

### (3) Sinn und Zweck

Die Schonfristregelung soll die Obdachlosigkeit verhindern.<sup>20</sup> Zwar ist die Verwirklichung dieser Gefahr aufgrund des zuvor oftmals eingeleiteten gerichtlichen Verfahrens bei einer außerordentlichen im Vergleich zur ordentlichen Kündigung wohl kaum höher – schließlich erfolgt ein freiwilliger Auszug, d.h. ohne dass ein Räumungstitel erstritten wurde, nur dann, wenn der Mieter bereits eine andere Unterkunft hat.<sup>21</sup> Somit unterscheiden sich im Hinblick auf den vorübergehenden Verbleib in der Wohnung und Nichteintritt der Obdachlosigkeit in der Praxis diejenigen Fälle der fristlosen Kündigung, deren Lösung die Norm zum Ziel hat, nicht von denen der ordentlichen Kündigung. Zu denken ist jedoch auch an den Fall, dass ein Mieter bei Zugang der Kündigung zwar noch keine neue Wohnung hat, sich jedoch innerhalb der nächsten drei Monate eine solche erfolgreich suchen kann – und aus Kostenersparnis deswegen eben nicht gerichtlich vorgehen möchte, sondern lieber schnell die Schonfristzahlung leisten möchte und somit seinen sofortigen Auszug mit gleichbedeutender Obdachlosigkeit oder aber den nicht gewünschten, weil in diesem Falle „unnötigen“ Prozess vermeiden kann.<sup>22</sup> Insofern kann die Obdachlosigkeit bei fristloser Kündigung tatsächlich in höherem Maß als bei der ordentlichen Kündigung drohen.

Dass es das Ziel des Gesetzgebers gewesen wäre, den dauerhaften Verbleib in der Wohnung zu sichern,<sup>23</sup> ist aus den Gesetzesmaterialien auch nicht direkt ersichtlich.<sup>24</sup> Wenn der Reformgesetzgeber 2001 jedoch davon spricht, dass es ein Schutz für den Vermieter sei, dass diesem die Unwirksamkeit seiner Kündigung nach Erhalt der Schonfristzahlung nur im Abstand von zwei Jahren zugemutet wird, könnte er, damit dies tatsächlich als Schutz gelten kann, vor Augen gehabt haben, dass auch eine hilfsweise erklärte ordentliche Kündigung dann keine Auswirkungen haben darf.<sup>25</sup> Ob diese Schlussfolgerung die einzig richtige aus dieser Gesetzesbegründung ist, kann jedoch in Zweifel gezogen werden, wenn man bedenkt, dass nicht jede ordentliche Kündigung, die auf denselben Zahlungsverzug gestützt ist, wirksam ist. Denn dazu bedarf es gem. § 573 Abs. 2 Nr. 1 BGB stets einer schuldhaften Pflichtverletzung. Zwar könnte man sich nun auf den Standpunkt stellen, es sei unsinnig, dasselbe schuldhafte Verhalten einmal durch Schonfristzahlung „heilen“ zu lassen, auf anderem Wege dann aber doch nicht.<sup>26</sup> Man könnte dies jedoch auch als bewusste Intention des Gesetzgebers auslegen, die Schonfristzahlung eben nur bei unverschuldetem Zahlungsverzug zur Geltung kommen zu lassen.<sup>27</sup>

Weiterhin könnte der Wunsch nach erhöhtem Einschreiten der Sozialhilfeträger für eine Erstreckung der Schonfristregelung auf die ordentliche Kündigung sprechen. In der Praxis weigern sich Sozialbehörden zunehmend, die rückständigen Mieten zu tilgen, da das Ziel – der Erhalt der Wohnung – unerreichbar geworden ist.<sup>28</sup> Die Einheitlichkeit der Rechtsordnung gebietet es, die Möglichkeit unterschiedlicher Rechtsfolgen eines Gesetzes so aufzulösen, dass übrige Gesetze ihren Anwendungsbereich nicht verlieren.<sup>29</sup> Wenn jedoch etwa wegen Mietmangels die Mietzahlungen bewusst ausbleiben, überschneiden sich die Anwendungsbereiche des Sozialhilfe- und Mietrechts nicht. Dies

<sup>20</sup> BT-Drs. 14/4553, S. 64.

<sup>21</sup> BGH NZM 2022, 49 (52 Rn. 57 f.); LG Berlin NZM 2022, 617 (620 Rn. 41 f.).

<sup>22</sup> Vgl. *Drasdo*, NJW-Spezial 2019, 1 (Praxishinweis).

<sup>23</sup> So aber *Häublein*, in: MüKo-BGB, Bd. 5, 8. Aufl. 2020, § 573 Rn. 71.

<sup>24</sup> BGH NZM 2022, 49 (52 Rn. 59).

<sup>25</sup> LG Berlin NZM 2022, 617 (621 Rn. 43 f.).

<sup>26</sup> LG Berlin NZM 2022, 617 (620 Rn. 38).

<sup>27</sup> In diese Richtung BGH NZM 2022, 49 (54 Rn. 82).

<sup>28</sup> LG Berlin NZM 2022, 617 (621 Rn. 47).

<sup>29</sup> LG Berlin NZM 2022, 617 (621 Rn. 49).

vermag zwar einen geringeren Teil der Schonfristfälle auszumachen, verdeutlicht jedoch, dass eine enge Verzahnung der beiden Rechtsmaterien, die eine erweiterte Auslegung des § 569 Abs. 3 Nr. 2 BGB zwingend gebietet, in der Form nicht existiert.<sup>30</sup> Auch in den Gesetzesmaterialien ist der Wunsch nach erhöhtem sozialbehördlichem Einschreiten nur im Rahmen der Fristverlängerung genannt.<sup>31</sup>

Zuletzt könnte für eine Anwendung auch auf die ordentliche Kündigung die Zielsetzung des Reformgesetzgebers sprechen, welche in der „Vereinfachung des Mietrechts im Sinne von Klarheit, Verständlichkeit und Transparenz“ lag. Wendete man die Schonfristzahlung nämlich nur auf die außerordentliche Kündigung an, so wäre im Nachgang jeweils zu prüfen, ob die Zahlung etwas an dem Grund für die ordentliche Kündigung ändert. Zu befürchten wären daher unvorhersehbare Einzelfallentscheidungen. Dem ist jedoch damit zu begegnen, dass im Rechtsstaat das Recht die Praxis bestimmt, nicht die Praxis das Recht; zudem ist die Einzelfallentscheidung jeweils geboten, sodass die Aberkennung der Praxistauglichkeit bereits zweifelhaft ist.<sup>32</sup>

#### (4) Historische Auslegung

Auch die jüngere historische Entwicklung kann zur Auslegung des § 569 Abs. 3 Nr. 2 BGB herangezogen werden. Zum einen wurde der Entwurf zum Zweiten Mietrechtsnovellierungsgesetz, der eine Erstreckung auch auf die ordentliche Kündigung enthielt, nicht Gesetz, zum anderen wurde ein die Erstreckung enthaltender Änderungsantrag zum Mietrechtsanpassungsgesetz mehrheitlich abgelehnt, wenn auch nur deshalb, weil man sich wegen Zeitdrucks und Relevanz der übrigen zu verabschiedenden Normen nicht noch mit weiteren Regelungen auseinandersetzen wollte.<sup>33</sup> Auch wenn daraus keine inhaltliche Ablehnung des Antrags lag, hat sich der Gesetzgeber bewusst für ein Aufschieben der Befassung mit der Sache entschieden und folglich die Gesetzeslage zunächst hingenommen.<sup>34</sup> Wie mit einem solchen „Verhalten“ des Gesetzgebers umzugehen ist, ist daher entscheidend. Die Gerichte sind schließlich nur an Gesetz und Recht gebunden. Aus diesem Grunde sind Vorarbeiten eines Gesetzes für dessen Auslegung nur mit Zurückhaltung für dessen Auslegung verwertbar; der Wille des Gesetzgebers muss für dessen Berücksichtigung einen hinreichend bestimmten Ausdruck im Gesetz gefunden haben.<sup>35</sup>

Auch ist zu beachten, dass generell eine Ablehnung eines Gesetzes nicht die Zustimmung zum kontradiktorischen Gegenteil bedeutet.<sup>36</sup> Erst recht kann darin nicht die Zustimmung zu einer – dazu nicht unbestrittenen – Rechtsprechung liegen. Der Gesetzgeber hat nicht gesprochen, sondern geschwiegen. Wann aus das Gesetzgebungsverfahren begleitenden Umständen eine Art beredtes Schweigen wird, um zur Auslegung herangezogen werden zu können, muss von eindeutiger Natur sein – ansonsten besteht die Gefahr, die Existenz bindender Gesetze anzunehmen, was mit der Gewaltenteilung unvereinbar wäre.<sup>37</sup> Aus historischen Gesichtspunkten kann daher das Schweigen des Gesetzgebers, das insbesondere nicht inhaltlichen, sondern praktischen Erwägungen geschuldet war, nicht als Auslegungskriterium dienen.<sup>38</sup>

---

<sup>30</sup> BGH NZM 2022, 49 (53 Rn. 72 ff.).

<sup>31</sup> BT-Drs. 14/4553, S. 64.

<sup>32</sup> BGH NZM 2022, 49 (52 Rn. 60 ff.).

<sup>33</sup> LG Berlin NZM 2022, 617 (623 Rn. 63).

<sup>34</sup> Vgl. BGH NJW-RR 2023, 20; *Börstinghaus*, NZM 2022, 442 (455); a.A. LG Berlin NZM 2022, 617 (623 Rn. 64 f.).

<sup>35</sup> BVerfG NJW 1960, 1563 (1564).

<sup>36</sup> *Häublein/Lehmann-Richter*, JZ 2023, 89 (92).

<sup>37</sup> LG Berlin NZM 2023, 554 (556 Rn. 32).

<sup>38</sup> LG Berlin NZM 2023, 554 (555 Rn. 17 ff.).

*Anmerkung:* Welcher Ansicht sich die Bearbeitenden anschließen, ist bei guter Argumentation letztendlich unerheblich. Da sich jedoch wahrscheinlich viele Studierende dem BGH anschließen, wird hier diesem gefolgt und ein Kündigungsgrund angenommen. Wird mit dem BGH angenommen, dass schon der Wortlaut eindeutig sei, sind die Überlegungen im Rahmen einer Analogie anzustellen.

#### dd) Härteeinwand, § 574 BGB

Das Mietverhältnis könnte jedoch aufgrund des Härteeinwands des M gem. § 574 Abs. 1 S. 1 BGB fortzusetzen sein.

#### (1) Form und Frist des Widerspruchs

Die Schriftform des § 574b Abs. 1 S. 1 BGB wurde eingehalten, die Frist von zwei Monaten vor Beendigung des Mietverhältnisses musste aufgrund mangelnden Hinweises nicht eingehalten werden, § 574b Abs. 2 S. 2 BGB. Grundsätzlich könnte M daher ein Widerspruchsrecht zustehen.

#### (2) Härtegrund

##### (a) Vorliegen eines Härtegrundes

Dafür müsste die ordentliche Kündigung eine besondere Härte für M darstellen. Als Härtegrund kommt gem. § 574 Abs. 2 BGB fehlender angemessener Ersatzraum in Betracht. Ein Ersatzwohnraum ist angemessen, wenn er den bisherigen Lebensumständen und Bedürfnissen des Mieters hinsichtlich Art, Größe, Ausstattung, Beschaffenheit und Lage seiner Wohnung möglichst entspricht, wobei die Ersatzwohnung nicht völlig gleichwertig sein muss.<sup>39</sup> Die Wohnung muss zudem finanziell für den Mieter tragbar sein.<sup>40</sup> Das Gesetz zielt jedoch nicht auf den Fall ab, dass der Mieter eine besonders günstige Wohnung verlassen muss und er sich eine vergleichbare Wohnung nicht leisten kann.<sup>41</sup> Vielmehr muss er in einem solchen Fall Änderungen der bisherigen Lebenszuschnitte hinnehmen. Unzumutbar ist in der Regel eine Miete, die deutlich über der ortsüblichen Miete liegt.<sup>42</sup> Maßgeblich für die Beurteilung sind die Lebensführung des Mieters und seine persönlichen und finanziellen Lebensverhältnisse.<sup>43</sup> Der Mieter muss dafür konkret darlegen und beweisen, dass er sich um einen Ersatzwohnraum bemüht hat.<sup>44</sup>

Die Miete des M beträgt 7 €/qm (350 € Nettokaltmiete/50 qm), wohingegen verfügbare Vergleichswohnungen bei Immoscout derzeit bei 12 €/qm liegen. Gerechnet auf die Wohnung des M (50 qm) müsste er somit 250 € mehr zahlen. Allerdings ist bei dem Vergleich auf die ortsübliche Miete, welche bei 9 €/qm liegt und nicht auf die bisherige Miete abzustellen. Damit gerechnet ergibt sich dann ein Mehrbetrag von 150 € für eine derzeit verfügbare, gleichgroße Ersatzwohnung. Ein Nennwert, ab wann eine Miete deutlich über der ortsüblichen Vergleichsmiete liegt, kann nicht pauschal genannt werden, vielmehr sind die Lebensumstände des Mieters zu berücksichtigen. M ist Lehrling in einem Malerbetrieb und hat dementsprechend ein recht überschaubares Einkommen. Ein monatlicher Mehrbetrag von 150 € für eine vergleichbare Ersatzwohnung kann von M aufgrund dessen nicht tra-

<sup>39</sup> Emanuel, in: BeckOGK BGB, Stand: 1.1.2025, § 574 Rn. 25; BGH NJW 2019, 2765 (2771 Rn. 50).

<sup>40</sup> BGH NJW 2019, 2765 (2771 Rn. 50).

<sup>41</sup> LG Bremen WuM 2003, 333 = BeckRS 2003, 30925714.

<sup>42</sup> LG Bremen WuM 2003, 333 = BeckRS 2003, 30925714; Häublein, in: MüKo-BGB, Bd. 5, 9. Aufl. 2023, § 574 Rn. 13.

<sup>43</sup> BGH NJW 2019, 2765 (2771 Rn. 50).

<sup>44</sup> Hartmann, in: Schmidt-Futterer, Mietrecht, Kommentar, 16. Aufl. 2024, BGB § 574 Rn. 30.

gen, womit die Miete der vergleichbaren Wohnung deutlich über der ortsüblichen Vergleichsmiete liegt. Schließlich hat M auch wahrheitsgemäß dargelegt, dass er sich um eine vergleichbare Ersatzwohnung bemüht hat. Somit liegt ein Härtegrund aufgrund einer fehlender angemessener Ersatzwohnung vor.

### (b) Interessenabwägung

Auch bei diesem Härtegrund findet eine Interessenabwägung im Einzelfall statt.

M hat durch die Zahlungsrückstände seine vertraglichen Pflichten aus dem Mietverhältnis schuldhaft verletzt (siehe oben). Dadurch entstand bei V ein berechtigtes Interesse an der ordentlichen Kündigung. Auf der anderen Seite muss die finanzielle und berufliche Situation des M berücksichtigt werden. M hatte sich gerade aufgrund der nicht ausreichenden ÖPVN-Anbindung für eine Wohnung nahe seiner Ausbildungsstätte entschieden, weil er aufgrund seiner finanziellen Situation sich kein Auto leisten kann. Er ist daher auf die Lage der Wohnung angewiesen. Seiner finanziellen Situation ist auch geschuldet, dass er den Mehrbetrag von 150 € für eine vergleichbare Ersatzwohnung nicht aufbringen kann. Zudem hat er die fehlenden Rückstände des Mietzinses, einschließlich der Verfahrenskosten an V zurückgezahlt. Es würde für M einen gravierenden Einschnitt in seine aktuelle Lebensführung bedeuten, wenn er aus der Wohnung ausziehen müsste. Aufgrund dessen fällt die Interessenabwägung zu seinen Gunsten aus.

### (c) Kein Ausschluss des Widerspruchsrechts

Dem könnte allerdings der Ausschlusstatbestand des § 574 Abs. 1 S. 2 BGB entgegenstehen. Danach ist das Widerspruchsrecht ausgeschlossen, wenn der Vermieter zur außerordentlichen Kündigung berechtigt ist.

#### (aa) Anwendbarkeit

Anhand einer systematischen Auslegung des § 574 Abs. 1 S. 2 BGB könnte man zwar die Überlegung anstellen, ob der Ausschlusstatbestand auch für den Abs. 2 gelten soll, allerdings sollte die Einführung des damaligen § 556a Abs. 1 S. 2 BGB a.F. (vor 2001; heute der § 574 Abs. 2 BGB) nur die bestehende Rechtslage bekräftigen.<sup>45</sup> Damals befand sich der Ausschluss des Widerspruchs in Abs. 4 des § 556a BGB a.F. und erfasste unproblematisch auch den Härtegrund des fehlenden Ersatzwohnraums in Abs. 1 S. 2. Mit der Überarbeitung des § 574 BGB n.F. bei der Mietrechtsreform 2001 sollte inhaltlich nichts an den beiden Regelungen – § 556a Abs. 1 S. 2 und Abs. 4 BGB – geändert werden<sup>46</sup> Auch ist kein sachlicher Grund ersichtlich, warum der Gesetzgeber den Härtegrund des § 574 Abs. 2 BGB nicht vom Ausschlusstatbestand erfasst sehen wollte. Vielmehr ist davon auszugehen, dass der Gesetzgeber die möglichen Auswirkungen seiner Systematik nicht hinreichend bedacht hat.<sup>47</sup> Folgerichtig gilt der Ausschlusstatbestand auch für § 574 Abs. 2 BGB.

#### (bb) Auswirkungen der Schonfristzahlung

V war zur außerordentlichen Kündigung berechtigt (siehe oben), allerdings war die Kündigung wegen der Schonfristzahlung des M ex tunc unwirksam. Fraglich ist, ob und ggf. wie sich dieser

---

<sup>45</sup> BT-Drucks VI/1549, S. 6.

<sup>46</sup> BT-Drs. 14/4553, S. 69; *Siegmund*, in: Blank/Börstinghaus/Siegmund, *Miete*, Kommentar, 7. Aufl. 2023, BGB § 575 Rn. 11.

<sup>47</sup> *Hartmann*, in: Schmidt-Futterer, *Mietrecht*, Kommentar, 16. Aufl. 2024, BGB § 574 Rn. 10.

Umstand auf das Widerspruchsrecht auswirkt.

Es wird teilweise vertreten, dass die Beseitigung der außerordentlichen Kündigung mit Ex-tunc-Wirkung durch die Schonfristzahlung impliziere, den Mieter auch i.R.v. § 574 BGB so zu stellen, als habe er keinen Grund für eine außerordentliche Kündigung geliefert.<sup>48</sup> Im Wege einer teleologischen Reduktion solle § 574 Abs. 1 S. 2 BGB dahin einzuschränken sein, dass das Widerspruchsrecht mit einer wirksamen Schonfristzahlung entsteht oder wieder auflebt.<sup>49</sup> Angeführt werden rechtspolitische Gründe, insbesondere, dass Vermieter angesichts der sich verengenden Mietmärkte und erhöhten Ertragschancen bei Neuvermietung vermehrt dazu übergingen, die Schonfrist durch eine „kombinierte Kündigung“ zu unterlaufen.<sup>50</sup>

Allerdings scheinen schon die Voraussetzungen einer teleologischen Reduktion fraglich. Für eine teleologische Reduktion ist eine verdeckte Regelungslücke im Sinne einer planwidrigen Unvollständigkeit des Gesetzes erforderlich. Die Beurteilung des Bestehens einer solchen Lücke erfolgt vom Standpunkt des Gesetzes und der ihm zugrundeliegenden Regelungsabsicht.

Nach dem Wortlaut des § 574 BGB genügt für den Ausschlussstatbestand das objektive Vorliegen eines Grundes, welcher zur außerordentlichen Kündigung berechtigt.<sup>51</sup> Der Vermieter muss die außerordentliche Kündigung nicht geltend machen. Auch in der Gesetzesbegründung zu § 565a BGB a.F., der alten Fassung des § 574 BGB, stellt der Gesetzgeber klar, dass beim objektiven Vorliegen von Gründen, die zur „fristlosen“<sup>52</sup> Kündigung berechtigen, kein Raum für den Schutz des Mieters bleibt.<sup>53</sup> Schon dies spricht dafür, dass die Wirkung der Schonfristzahlung eine teleologische Reduktion nicht begründen kann. Denn wenn das objektive Vorliegen des Grundes zur außerordentlichen Kündigung ausreicht, der Vermieter die Kündigung aber nicht auf diesen Grund stützt, bzw. nur ordentlich kündigt, kann der Mieter nach der hier vertretenen Auffassung keine Schonfristzahlung leisten.

Darüber hinaus sprechen auch der Sinn und Zweck der Norm gegen eine teleologische Reduktion. Das Widerspruchsrecht aus § 574 BGB soll für den Mieter aus sozialen Gründen unter bestimmten Voraussetzungen die Möglichkeit schaffen, trotz berechtigter Kündigung des Vermieters die Fortsetzung des Mietverhältnisses beanspruchen zu können. Ein solcher Anspruch soll dem Mieter indes nicht gewährt werden, wenn gravierende Vertragsstörungen eingetreten sind, die zur außerordentlichen Kündigung berechtigen.<sup>54</sup> Schutz erfahren soll nur der vertragstreue Mieter.

Schließlich ist die Schonfristzahlung schon lange im BGB normiert – eine ausdrückliche Regelung im Gesetz, die den Schutz des Mieters über die Unwirksamkeit einer ausgesprochenen fristlosen Kündigung hinaus noch weiter auf die ordentliche Kündigung ausdehnen und dem Mieter auch für diesen Fall die Möglichkeit des Widerspruchs nach § 574 Abs. 1 S. 2 BGB gewähren soll, hat der Gesetzgeber nie vorgesehen. Eine planwidrige Regelungslücke besteht nach dem zuvor Gesagten nicht. Damit wirkt sich auch die Schonfristzahlung nicht auf den Ausschlussstatbestand des § 574 Abs. 1 S. 2 BGB aus.

M kann folglich keinen Härteeinwand geltend machen.

---

<sup>48</sup> Häublein, in: MüKo-BGB, Bd. 5, 9. Aufl. 2023, § 574 Rn. 32.

<sup>49</sup> LG Berlin (Zivilkammer 64), Hinweisbeschl. v. 1.3.2018 – 64 S 191/17 = BeckRS 2018, 13545.

<sup>50</sup> LG Berlin (Zivilkammer 64), Hinweisbeschl. v. 1.3.2018 – 64 S 191/17 = BeckRS 2018, 13545.

<sup>51</sup> BGH, Urt. v. 1.7.2020 – VIII ZR 323/18, Rn. 27; Emanuel, in: BeckOGK BGB, Stand: 1.1.2025, § 574 Rn. 60.

<sup>52</sup> Nach dem damaligen Wortlaut des Gesetzes; BT-Drs. 3/1234, S. 74.

<sup>53</sup> BT-Drs. 3/1234, S. 74.

<sup>54</sup> Hartmann, in: Schmidt-Futterer, Mietrecht, Kommentar, 16. Aufl. 2024, § 574 Rn. 10.

#### ee) Kündigungsfrist

V müsste auch die Kündigungsfrist gewahrt haben. Gem. § 573c Abs. 1 BGB beträgt die Kündigungsfrist drei Monate abzüglich dreier Werktage (Karenztage).<sup>55</sup> Gekündigt hat V zum 30.6.2024. Daher hätte die Kündigung spätestens bis zum 3.4.2024 bei M zugehen müssen. Die Kündigung ist schon am 10.3.2024 bei M eingegangen. Folglich hat V die Kündigungsfrist gewahrt.

#### c) Zwischenergebnis

V hat das Mietverhältnis wirksam zum 30.6.2024 beendet.

### 3. Ergebnis Anspruch auf Herausgabe

V hat am 31.7.2024 einen Anspruch gegen M auf Herausgabe der Wohnung gem. § 546 Abs. 1 BGB.

#### II. Anspruch aus § 985 BGB

Die Herausgabe der Wohnung kann V als Eigentümer auch im Wege des Herausgabeanspruchs aus § 985 BGB verlangen. Dieser steht zu § 546 Abs. 1 BGB in Anspruchskonkurrenz.

M hat die tatsächliche Sachherrschaft der Wohnung inne und ist damit Besitzer der Wohnung, § 854 BGB. Durch die wirksame Kündigung hat M ab dem 1.7.2024 kein Recht zum Besitz mehr i.S.v. § 986 BGB. Damit besteht auch ein Anspruch aus § 985 BGB.

#### III. Anspruch aus § 812 Abs. 1 S. 2 Var. 1 BGB

Zudem besteht ein Herausgabeanspruch aus § 812 Abs. 1 S. 2 Var. 1 BGB.

#### IV. Anspruch V gegen M auf Entschädigung wegen verspäteter Rückgabe gem. § 546a Abs. 1 BGB

M könnte aufgrund der verspäteten Rückgabe der Mietsache ein Entschädigungsanspruch gegen M gem. § 546a Abs. 1 BGB zustehen.

#### 1. Beendeter Mietvertrag

Zunächst müsste ein wirksam vereinbarter Mietvertrag beendet worden sein. V kündigte M ordentlich und wirksam (siehe oben) zum 30.6.2024. Damit liegt ein beendeter Mietvertrag vor.

#### 2. Nicht erfolgte Herausgabe

Darüber hinaus dürfte M die Mietsache V nicht nach Beendigung des Mietverhältnisses zurückgegeben haben. M ist noch im Besitz der Wohnung, eine Herausgabe ist nicht erfolgt.

#### 3. Rechtsfolge: Entschädigung

Folglich kann V gem. § 546a Abs. 1 BGB für die Dauer der Vorenthaltung als Entschädigung die vereinbarte Miete oder die Miete verlangen, die für vergleichbare Sachen ortsüblich ist. Der Anspruch

---

<sup>55</sup> Häublein, in: MüKo-BGB, Bd. 5, 9. Aufl. 2023, § 573c Rn. 6.

bestimmt sich nach dem jeweils höheren Betrag.<sup>56</sup> Da M für Juli die Vertragsmiete gezahlt hat, hat er V nur die Differenz zur ortsüblichen Vergleichsmiete zu erstatten, d.h. 100 €  $([9-7 \text{ €}] \times 50 \text{ qm})$ .

## V. Gesamtergebnis zu Frage 1

V hat sowohl aus § 546 Abs. 1 BGB als auch aus § 985 BGB und § 812 Abs. 1 S. 2 Var. 1 BGB einen Anspruch auf Herausgabe der Wohnung gegen M am 31.7.2024. Zudem kann V gem. § 546a Abs. 1 BGB 100 € von M verlangen.

## Frage 2: Stehen M gegen V Ansprüche wegen der vorgenommenen Schönheitsreparaturarbeiten zu?

### I. Anspruch M gegen V auf Ersatz gem. § 536a Abs. 2 BGB<sup>57</sup>

Ein Anspruch des M gegen V auf Ersatz der für die Schönheitsreparaturarbeiten aufgewendeten Kosten gem. § 536a Abs. 2 BGB würde einen Mangel voraussetzen, d.h. eine Abweichung der vertraglichen Soll- zur Ist-Beschaffenheit, die die Gebrauchstauglichkeit der Sache beeinträchtigt. Die Soll-Beschaffenheit bestimmt sich in erster Linie nach der Beschaffenheitsvereinbarung der Mietvertragsparteien, die auch konkludent getroffen werden kann.<sup>58</sup> M hat die Wohnung mit bereits deutlichen Gebrauchsspuren an den Wänden als vertragsgemäß angenommen. Eine solche negative Beschaffenheitsvereinbarung führt dazu, dass die Renovierungsbedürftigkeit an sich keinen Mangel begründet und mithin gerade keine Renovierungspflicht des Vermieters auslöst.<sup>59</sup> Auch die in den folgenden Jahren eintretenden Abnutzungserscheinungen durch den vertragsgemäßen Gebrauch durch M begründen daher keinen Mangel wegen Renovierungsbedürftigkeit. Ein Mangel wird in einem solchen Fall erst dann angenommen, wenn sich der vereinbarte Zustand der Renovierungsbedürftigkeit dergestalt verschlechtert, dass nicht mehr nur der Dekorationszustand betroffen ist, sondern funktionale Beeinträchtigungen der Mietsache bzw. Substanzschäden zu verzeichnen sind.<sup>60</sup> Aufgrund dessen scheidet ein Anspruch gem. § 536a Abs. 2 BGB aus.

### II. Anspruch M gegen V auf Ersatz gem. §§ 280 Abs. 1, 241 Abs. 2, 311 Abs. 2 Nr. 1 BGB

M könnte gegen V gem. §§ 280 Abs. 1, 241 Abs. 2, 311 Abs. 2 Nr. 1 BGB einen Anspruch auf Ersatz der Kosten für die vorgenommenen Schönheitsreparaturen haben. Dies wäre dann der Fall, wenn V durch die Verwendung einer unwirksamen AGB schuldhaft eine vorvertragliche Pflicht verletzt hätte und M dadurch ein Schaden entstanden ist.

#### 1. Vorvertragliches Schuldverhältnis

Vor Abschluss des Vertrags kam es zu Vertragsverhandlungen, sodass ein vorvertragliches Schuldverhältnis gem. § 311 Abs. 2 Nr. 1 BGB angenommen werden kann.

---

<sup>56</sup> BGH NJW 1999, 2808.

<sup>57</sup> Vgl. dazu auch Häublein, in: MüKo-BGB, Bd. 5, 9. Aufl. 2023, § 535 Rn. 182.

<sup>58</sup> Siegmund, in: Blank/Börstinghaus/Siegmund, Miete, Kommentar, 7. Aufl. 2023, § 536 Rn. 3.

<sup>59</sup> Gsell/Mayrhofer, NZM 2020, 1065 (1069).

<sup>60</sup> Sehr schön erklärt bei Gsell/Mayrhofer, NZM 2020, 1065 (1069).

## 2. Vorvertragliche Pflichtverletzung

Das vorvertragliche Schuldverhältnis verpflichtet gem. § 241 Abs. 2 BGB zur gegenseitigen Rücksichtnahme auf Rechte, Rechtsgüter und Interessen des anderen Teils. Die Verwendung einer unwirksamen AGB kann grundsätzlich einen solchen Sorgfaltspflichtverstoß bedeuten.<sup>61</sup> V müsste folglich mit § 5 des Mietvertrags M gegenüber unwirksame AGB verwandt haben.

### a) Vorliegen von AGB

Allgemeine Geschäftsbedingungen sind gem. § 305 Abs. 1 S. 1 BGB alle für eine Vielzahl von Verträgen vorformulierten Vertragsbedingungen, die eine Vertragspartei (Verwender) der anderen Vertragspartei bei Abschluss eines Vertrags stellt.

Der Mietvertrag und damit auch dessen § 5 gestalten den Vertragsinhalt und sind folglich Vertragsbedingungen.<sup>62</sup> Weiterhin müssten sie von V als Verwender bei Vertragsschluss gestellt, d.h. einseitig in den Vertrag eingeführt worden sein. Fraglich ist hier, inwiefern es sich auswirkt, dass M den Vertrag auf Verlangen des V zum Vertragsschluss mitgebracht hat. Ziel der Regelung ist jedoch, denjenigen als Verwender zu betrachten, der die entsprechenden Regelungen initiativ in den Vertrag aufnehmen will, ihre Einbeziehung somit verlangt.<sup>63</sup> Daher wurden die Bedingungen auch von V gestellt. Auch wurden sie gem. § 305 Abs. 1 S. 3 BGB nicht im Einzelnen ausgehandelt – V gab M nicht die Möglichkeit, auf die Vertragsbedingungen oder im Speziellen § 5 des Mietvertrags Einfluss nehmen zu können.

Zuletzt müssten die Regelungen für eine Vielzahl von Verträgen vorformuliert worden sein. Eine Vielzahl von Verwendungen wird ab einer dreimaligen Nutzung angenommen.<sup>64</sup> V hat den Vertrag jedoch erstmalig genutzt. Allerdings kommt es für die Mehrfachverwendungsabsicht auf denjenigen an, der die Vertragsbedingungen vorformuliert hat.<sup>65</sup> Dies kann folglich auch ein Dritter, wie hier Häuser & Grundstücke e.V., sein. Da dieser das Formular zur Nutzung anbot, ist davon auszugehen, dass es schon mehr als dreimal verwendet worden bzw. zur mehrfachen Verwendung vorgesehen ist. Folglich waren die vorformulierten Vertragsbedingungen auch für eine Vielzahl von Verwendungen bestimmt. Damit ist § 5 des Mietvertrags eine AGB i.S.v. § 305 Abs. 1 S. 1 BGB.

### b) Einbeziehung

Die AGB müssten gem. § 305 Abs. 2 BGB wirksam einbezogen worden sein. Wird ein Formularmietvertrag wie dieser schriftlich unterzeichnet, ist § 305 Abs. 2 BGB dahingehend teleologisch zu reduzieren, dass die Regelungen nach allgemeinen rechtsgeschäftlichen Prinzipien zum Vertrag werden.<sup>66</sup> Nach diesen Grundsätzen haben M und V einen Vertrag durch zwei übereinstimmende Willenserklärungen in Form des schriftlichen Formularmietvertrags geschlossen. § 5 des Mietvertrags wurde folglich wirksam einbezogen.

---

<sup>61</sup> BGH NJW 2009, 2590 (2590 Rn. 10).

<sup>62</sup> *Lehmann-Richter*, in: BeckOGK BGB, Stand: 1.9.2024, § 305 Rn. 86.

<sup>63</sup> *Lehmann-Richter*, in: BeckOGK BGB, Stand: 1.9.2024, § 305 Rn. 127.

<sup>64</sup> BGH NJW 2002, 138 (138 f.).

<sup>65</sup> *Becker*, in: BeckOK BGB, Stand: 1.5.2024, § 305 Rn. 25.

<sup>66</sup> *Lehmann-Richter*, in: BeckOGK BGB, Stand: 1.9.2024, § 305 Rn. 255; BGH NJW 1995, 190.

**c) Inhaltskontrolle, §§ 307 ff. BGB**

Um wirksam zu sein, müsste § 5 des Mietvertrags der Inhaltskontrolle nach §§ 307 ff. BGB standhalten.

**aa) Eröffnung, § 307 Abs. 3 S. 1 BGB**

Dafür müsste die Inhaltskontrolle zunächst eröffnet sein. Dies ist sie gem. § 307 Abs. 3 S. 1 BGB dann, wenn die Regelung von den gesetzlich vorgesehenen abweicht oder sie ergänzt. § 5 des Mietvertrags überträgt die Schönheitsreparaturarbeiten dem Mieter, obwohl sie im Rahmen von Erhaltungsmaßnahmen gem. § 535 Abs. 1 S. 2 BGB grundsätzlich dem Vermieter aufgetragen sind. Folglich weicht sie von den gesetzlichen Vorschriften ab; die Inhaltskontrolle ist eröffnet.

**bb) Spezielle Klauselverbote, §§ 308, 309 BGB**

Ein Verstoß von § 5 des Mietvertrags gegen die speziellen Klauselverbote gem. §§ 308, 309 BGB ist nicht ersichtlich.

**cc) § 307 Abs. 1, Abs. 2 Nr. 1 BGB**

§ 5 des Mietvertrags könnte gem. § 307 Abs. 1, Abs. 2 Nr. 1 BGB unwirksam sein, wenn die Regelung M unangemessen benachteiligen würde, indem sie mit dem Grundgedanken der gesetzlichen Regelung, von der abgewichen wird, nicht zu vereinbaren ist.

§ 5 Abs. 1 MV überträgt die Schönheitsreparaturen dem Mieter. Dies ist grundsätzlich nicht zu beanstanden, ist doch davon auszugehen, dass sich dieser Umstand in der Bemessung der Miete auswirkt.<sup>67</sup> Auch die beschriebenen Arbeiten in § 5 Abs. 2 des Mietvertrags sind typische Schönheitsreparaturarbeiten.<sup>68</sup> Der Mieter soll aber nicht zu mehr verpflichtet werden, als es der Vermieter nach den gesetzlichen Vorschriften gewesen wäre. Damit unvereinbar ist folglich ein strenger Fristenzeitplan, nach welchem die Räume in einem bestimmten Abstand – vom tatsächlichen Zustand der Wohnung unabhängig – zu renovieren sind. § 5 Abs. 3 des Mietvertrags hingegen besagt nur, dass die Arbeiten „allgemein“ und insbesondere „falls erforderlich“ in den dort genannten Zeitabständen zu erledigen sind. Eine solche weiche Frist ist damit grundsätzlich eher Leitlinie als Verpflichtung; vielmehr soll der Mieter – wie auch bei gesetzlicher Lage der Vermieter – nur dann tätig werden, wenn die Räume tatsächlich renovierungsbedürftig sind. So hat der Mieter auch weiterhin durch einen sorgsamem Umgang mit der Mietsache einen Einfluss darauf, wann die Arbeiten fällig werden.

Fraglich ist aber, wie es sich auswirkt, dass die Wohnung bereits zu Beginn des Mietverhältnisses Gebrauchsspuren in Form von gräulichen Wandabzeichnungen und einer stark beanspruchten Küche aufwies. Wird die Wohnung unrenoviert übergeben und werden dem Mieter die Schönheitsreparaturen auferlegt, ist es nämlich faktisch nicht möglich, bei der Vornahme der Arbeiten seine eigenen Abnutzungen zu renovieren, die des Vermieters jedoch nicht. Dies führte dazu, dass der Mieter letzten Endes doch zu mehr verpflichtet wäre, als es der Vermieter gewesen wäre. Um diesen Umstand auszugleichen, ist eine derartige Klausel bei Überlassung einer renovierungsbedürftigen Wohnung nur wirksam, wenn ein angemessener Ausgleich gezahlt worden ist.<sup>69</sup> Zu beachten ist, dass eine Wohnung nicht erst dann als unrenoviert gilt, wenn sie völlig abgewohnt ist; es genügen nicht ganz unerhebliche Gebrauchsspuren, die aus einem vorvertraglichen Zeitraum resultierten. Dies ist bei Wandabzeichnungen und erkennbar stark genutzter Küche der Fall. V zahlte M jedoch keinen Ausgleich.

<sup>67</sup> *Wurmnest*, in: MüKo-BGB, Bd. 2, 9. Aufl. 2022, § 307 Rn. 134.

<sup>68</sup> Vgl. § 28 Abs. 4 S. 3 Zweite Berechnungsverordnung; BGH NJW 2010, 674.

<sup>69</sup> BGH NJW 2015, 1594.

An einer solchen Regelung hat V kein schützenswertes Interesse. Der Grundgedanke von § 535 Abs. 1 S. 2 BGB, den bei Überlassung vereinbarten Zustand zu erhalten, würde vertan und M unangemessen benachteiligen. Folglich ist die Klausel gem. § 307 Abs. 1 S. 1, Abs. 2 Nr. 1 BGB unwirksam.

#### dd) Rechtsfolge

Gem. § 306 Abs. 1 BGB bleibt der Mietvertrag ansonsten bestehen. Soweit die Klauseln unwirksam sind, greifen gem. § 306 Abs. 2 BGB die gesetzlichen Vorschriften, sodass V gem. § 535 Abs. 1 S. 2 BGB die Pflicht gehabt hätte, zu renovieren.

### 3. Vertretenmüssen, § 280 Abs. 1 S. 2 BGB

V müsste die Pflichtverletzung auch zu vertreten haben. Dies wird grundsätzlich gem. § 280 Abs. 1 S. 2 BGB vermutet. V hat keine gegenteiligen Aspekte vorgebracht. Auch war die Rechtsprechung des BGH zum Verwendungszeitpunkt bereits bekannt.<sup>70</sup> Damit liegt auch das Vertretenmüssen vor.

### 4. Schaden

Der Schaden wird anhand der Differenzhypothese ermittelt. Da M dachte, zur Vornahme der Schönheitsreparaturen wirksam verpflichtet worden zu sein, hat er sämtliche Kosten für die Renovierung getragen und drei Stunden seiner Arbeitskraft eingesetzt. Hätte V die Klausel nicht verwendet, hätte er gem. § 535 Abs. 1 S. 2 BGB die Schönheitsreparaturen übernehmen müssen. Er hätte folglich den Zustand wiederherstellen müssen, den die Parteien bei Vertragsschluss als vertragsgemäß angenommen haben. Dies ist die unrenovierte Wohnung.<sup>71</sup> Wenn M nun allerdings verlangen könnte, die Wohnung zu renovieren, könnte auch er im Grunde mehr verlangen, als ihm vertraglich an Erhaltungsmaßnahmen zustünde. Denn nicht nur wäre eine Renovierung bis auf den Stand der Übergabe kaum praktikabel, sie wäre zudem auch wirtschaftlich wenig sinnvoll und von den Parteien im Zweifel auch nicht gewollt.<sup>72</sup> Dies aber wäre unbillig und könnte daher nach dem Gebot von Treu und Glauben gem. § 242 BGB insofern einzuschränken sein, als der Anspruch des M auf Durchführung der Schönheitsreparaturen nur unter in der Regel hälftiger finanzieller Beteiligung desselben besteht.<sup>73</sup> Dagegen könnte zwar die Gefahr sprechen, dass der Vermieter Renovierungen bewusst auf Kosten des Mieters unternehmen und ihn somit letztlich auch aus der Wohnung drängen könnte, hat dieser die Maßnahmen des Vermieters doch zu dulden, § 555a Abs. 1 BGB.<sup>74</sup> Nehme man jedoch an, die Vereinbarung würde eine Wohnung, deren Räume von Zeit zu Zeit dekorativ hergerichtet würden, umfassen, würde dies einen Umfang der Erhaltungspflicht bedeuten, der über denjenigen der Überlassungspflicht hinausginge, was nur bei entsprechender Parteivereinbarung angenommen werden kann.<sup>75</sup>

---

<sup>70</sup> BGH NJW 2015, 1594.

<sup>71</sup> BGH NJW 2020, 3517 (3520 Rn. 26); Häublein, in: MüKo-BGB, Bd. 5, 9. Aufl. 2023, § 535 Rn. 178; a.A. Flatow, WuM 2009, 208 (109).

<sup>72</sup> BGH NJW 2020, 3517 (3521 Rn. 38).

<sup>73</sup> BGH NJW 2020, 3517 (3521 Rn. 43 f.).

<sup>74</sup> Vgl. Drasdo, NJW-Spezial 2020, 610 m.w.N.

<sup>75</sup> Vgl. BGH NZM 2020, 704 (707 Rn. 27 ff.).

*Anmerkung:* Da diese Rechtsprechung auf erhebliche Kritik gestoßen ist, ist auch hier die verfolgte Ansicht zweitrangig.

Folgt man dem, hätte M nur dann die Schönheitsreparaturarbeiten verlangen können, wenn er V einen angemessenen Ausgleich gezahlt hätte. V hätte folglich 50 € Materialkosten und die Hälfte derjenigen Kosten verlangen können, die für die Arbeitsleistung fällig geworden wären. Für drei Stunden kann ein Malermeister marktübliche 150 € veranschlagen. M ist indes noch in der Ausbildung, hat die Arbeiten jedoch fachmännisch durchgeführt. Er hätte seine Arbeit am Markt wahrscheinlich für etwas weniger als 150 € anbieten können; eine Reduzierung auf den Stundenlohn, den er in seiner Ausbildung bekommt, wäre außerhalb ebendieser jedoch nicht sachgerecht.

M ist folglich kein Schaden i.H.v. 100 €, sondern nur i.H.v. 50 € bezüglich der Materialkosten entstanden und bezüglich der eigenen Arbeitsleistung in Höhe der Differenz des Betrags, den er am Markt für seine Leistung erzielen könnte, zu den 75 €, die M durch die hälftige Teilung der Kosten für einen Fachmann hätte zahlen müssen.<sup>76</sup>

*Anmerkung:* Die Höhe des Schadensersatzes sollte jedenfalls thematisiert werden.

## 5. Durchsetzbarkeit

Zuletzt dürfte der Anspruch nicht verjährt sein, § 214 Abs. 1 BGB. Gem. § 548 Abs. 2 BGB verjährt der Anspruch des Mieters auf Ersatz von Aufwendungen, worunter auch Schadensersatz- und Bereicherungsansprüche wegen unwirksamer Schönheitsreparaturklauseln fallen,<sup>77</sup> sechs Monate nach Beendigung des Mietvertrags, d.h. im Fall des M am 31.12.2024. Anfang August steht M der Anspruch folglich noch zu.

## 6. Ergebnis

M hat gegen V gem. §§ 280 Abs. 1, 241 Abs. 2, 311 Abs. 2 Nr. 1 BGB einen Anspruch auf Ersatz der Kosten für die vorgenommenen Schönheitsreparaturen i.H.v. 50 € und der Differenz zwischen 75 € und dem Wert seiner Arbeitsleistung.

### III. Anspruch M gegen V auf Ersatz gem. §§ 812 Abs. 1 S. 1 Alt. 1, 818 Abs. 2 Alt. 1 BGB

#### 1. Etwas erlangt

Der von V erlangte vermögenswerte Vorteil besteht in den durchgeführten Renovierungsarbeiten durch M.

#### 2. Durch Leistung des M

M glaubte, mit den Renovierungsarbeiten eine Pflicht aus dem Mietvertrag zu erfüllen. Somit handelte M ziel- und zweckgerichtet zur Erhöhung fremden Vermögens und damit durch Leistung.

---

<sup>76</sup> Vgl. dazu BGH NJW 2009, 2590.

<sup>77</sup> Reuschle, in: BeckOGK BGB, Stand: 1.10.2024, § 548 Rn. 34; Häublein, in: MüKo-BGB, Bd. 5, 9. Aufl. 2023, § 535 Rn. 185.

### 3. Ohne Rechtsgrund

Aufgrund der Unwirksamkeit der Klausel geschah dies auch ohne Rechtsgrund, denn danach war V zur Renovierung verpflichtet, allerdings nur unter (hälftiger) Beteiligung des M.

### 4. Rechtsfolge

Gem. § 818 Abs. 1, Abs. 2 BGB ist für körperliche Leistungen aufgrund fehlender Herausgabemöglichkeit Wertersatz für dasjenige zu leisten, was ohne Rechtsgrund erlangt wurde. Somit kann M zunächst einmal Materialkosten i.H.v. 50 € ersetzt verlangen. Fraglich ist, in welcher Höhe M Wertersatz für die geleistete Arbeitszeit von drei Stunden verlangen kann. Grundsätzlich ist in diesen Fällen der Wert der üblichen, hilfsweise der angemessenen Vergütung anzusetzen.<sup>78</sup> Aufgrund der Tatsache, dass im Fall von Renovierungsarbeiten die Mieter diese meist in Eigenleistung erbringen, wird jedoch teilweise angenommen, der Wert bemesse sich üblicherweise nur nach dem, was der Mieter billigerweise neben einem Einsatz an freier Zeit als Kosten für das notwendige Material sowie als Vergütung für die Arbeitsleistung seiner Helfer aus dem Verwandten- und Bekanntenkreis aufgewendet hat oder hätte aufwenden müssen. Gleichzeitig könnte jedoch in Fällen, in denen der Mieter die Arbeiten im Rahmen einer selbstständigen beruflichen Tätigkeit ausführt, ein höherer Wert anzusetzen sein.<sup>79</sup> Auch an dieser Stelle ist der Wert der Leistung von Malerlehrling M daher wohl höher als sein Stundenlohn, jedoch weniger als die eines Malermeisters anzusetzen. Der Anspruch ist aufgrund der Beteiligungspflicht des M jedoch wiederum um das zu kürzen, was V von M wegen der Kosten für einen Handwerker verlangen könnte, d.h. um 75 €.

### 5. Durchsetzbarkeit

Der Anspruch ist auch durchsetzbar, insbesondere nicht gem. §§ 214 Abs. 1, 548 Abs. 2 BGB, verjährt.

### 6. Ergebnis

M hat einen Anspruch gegen V auf Ersatz gem. §§ 812 Abs. 1 S. 1 Alt. 1, 818 Abs. 2 Alt. 1 BGB i.H.v. 50 € und der Differenz zwischen 75 € und dem Wert seiner Arbeitsleistung.

## IV. Gesamtergebnis zu Frage 2

M hat gegen V Zahlungsansprüche sowohl aus §§ 280 Abs. 1, 241 Abs. 2, 311 Abs. 2 Nr. 1 BGB als auch aus §§ 812 Abs. 1 S. 1 Alt. 1, 818 Abs. 2 Alt. 1 BGB wegen der vorgenommenen Schönheitsreparaturarbeiten.

---

<sup>78</sup> Sprau, in: Grüneberg, Bürgerliches Gesetzbuch, Kommentar, 84. Aufl. 2025, § 818 Rn. 21.

<sup>79</sup> BGH NJW 2009, 2590 (2592 Rn. 24).