

Ein Beitrag von Rechtsanwalt Tobias Knips, Fachanwalt für Miet- und Wohnungseigentumsrecht

Berlin, ein kleines gallisches Dorf

Kennen Sie René Goscinny und Alberto Uderzo? Nein? Das ist nicht schlimm, ich habe auch manchmal ein schlechtes Namensgedächtnis.

Sie kennen aber bestimmt deren größte Schöpfung: Asterix und Obelix.

Die Geschichte des kleinen gallischen Dorfes, das sich gekonnt mit Hilfe eines Zaubertranks gegen das römische Imperium stellt und daher nicht erobert werden kann, sind bereits jetzt legendär und gehören ein Stück weit zum weltweiten literarischen Kulturgut.

Ein widerspenstiges, kleines gallisches Dorf, wenn man so möchte, haben wir auch in Deutschland. Es heißt „Berlin“.

Glauben Sie mir nicht? Ja gut, ich habe das vielleicht etwas überspitzt dargestellt. Dennoch gibt es zur Zeit einen bemerkenswerten Kleinkrieg, der an Asterix und Obelix erinnert. Es ist der Kleinkrieg der 66. Zivilkammer des Landgerichts Berlin gegen den VIII. Zivilsenat des Bundesgerichtshofes (BGH). Beide sind für Mietsachen im Bereich der Wohnraummiete zuständig.

Worum streitet man? Der Fall ist denkbar einfach. Ein Mieter zahlt zwei aufeinander folgende Mieten an den Vermieter nicht. Der Vermieter kündigt das Mietverhältnis außerordentlich fristlos (§§ 543, 569 BGB) und hilfsweise fristgerecht (§ 573 BGB). Das Gesetz gibt nun die Möglichkeit, dass, wenn der Mieter die Miete innerhalb einer im Gesetz definierten Schonfrist nachbezahlt, die außerordentliche Kündigung unwirksam wird (§§ 543, 569 BGB). Eine solche Anordnung fehlt für § 573 BGB.

In der Entscheidung 66 S 200/21 hat das Landgericht Berlin geurteilt, dass die sog. Schonfristzahlung auch die ordentliche Kündigung unwirksam macht. Dies stehe zwar nicht im Gesetz, sei aber der durch Auslegung des Gesetzes zu ermittelnde eigentliche Wille des Gesetzgebers. Etwas untechnisch würde der Jurist von einer „Analogie“ sprechen. Das Bemerkenswerte an der Entscheidung ist nicht die Anwendung einer Analogie als Begründungsmittel. Bemerkenswert ist, dass die Entscheidung zu fast 90% des Entscheidungstextes ein Angriff auf den VIII. Zivilsenat des BGH ist. Diese ist wirklich lesenswert.

Gerade dieser muss jedoch in der Revision über das Urteil des Landgerichtes Berlin entscheiden.

Dieser lehnt die vom Landgericht Berlin bevorzugte Analogie ab. Die vom BGH gelieferte Begründung ist grundsätzlich einfach. Verkürzt meint der BGH, dass der Gesetzgeber eine analoge Anwendung, wenn er sie gewollt hätte, ins Gesetz geschrieben hätte. Dies hat der BGH zuletzt mit der Entscheidung VIII ZR 91/20 noch einmal bestätigt.

Die Entscheidung VIII ZR 91/20 wiederum war die direkte Antwort auf die Entscheidung der 66. Kammer des Landgerichtes Berlin zum Aktenzeichen 66 S 293/19. Das Landgericht Berlin legt also einen fast identischen Sachverhalt zum zweiten Mal in kurzer Zeit dem BGH vor. Der BGH wiederum wird sich mit dem Urteil beschäftigen müssen und seinen Blick sehnsuchtsvoll nach Berlin, konkret zum Bundestag, richten. Denn der BGH wünscht sich eigentlich, dass der Gesetzgeber die erkennbare rechtliche Unklarheit beseitigt.

Dies wäre auch für viele Mieter von existentieller Bedeutung. Stellen Sie sich vor, das Jobcenter zahlt für Sie die Miete an den Vermieter. Das Jobcenter zahlt aus irgendeinem Grund nicht. Nach derzeitigem Stand verlieren Sie mit einer hohen Wahrscheinlichkeit Ihre Wohnung. Diese soziale Dimension ist auch nicht zu verachten.

Man darf gespannt sein, wie der BGH mit der neuerlichen Vorlage des Landgerichts Berlin umgeht. Auf den Gesetzgeber wird man derzeit keine Hoffnung in der Frage setzen können.

Mit den großen und den kleinen Fragen aus dem Bereich des Mietrechts können Sie sich natürlich an uns wenden.