



# Rundschreiben Dezember 2025

Nr. 6/2025

## Verehrte Vereinsmitglieder

Das ist also unser Weihnachtsrundschreiben. Ein Weihnachtsrundschreiben in einem Jahr, das gerade für Mieter, unsere Mitglieder, viel Unsicherheit gebracht hat, wenn nicht das Wohnen durch ein dauerhaft sicheres – und bezahlbares – Mietverhältnis eine gewisse Sorgenfreiheit bietet.

Es ist mir daher ein besonderes Bedürfnis, Ihnen allen zumindest ein besinnliches Weihnachtsfest und einen »guten Rutsch« in das neue Jahr zu wünschen! Zunächst werden wir auf unsere Mitgliederversammlung vom vergangenen September zurückblicken. Alsdann folgt die Besprechung einiger wichtiger Urteile des Bundesgerichtshofs aus dem Jahr 2025.

## Mitgliederversammlung

Nun! Unsere Mitgliederversammlung hat am 27. September 2025 in den Räumen der GefAS stattgefunden. Die gut besuchte Versammlung selbst verlief in ruhigen Bahnen und gab – wie eigentlich alljährlich – Gelegenheit zu umfangreichen Debatten zum Mietrecht allgemein und zu den speziellen örtlichen Problemen. Ein neuer Vorstand wurde gewählt. Ihm gehören nun – wie bisher – als Erster Vorsitzender Michael-Erdwin Voges, als Stellvertretende Vorsitzende unser Gründungsmitglied Ursula Paape, als Schatzmeister Max Jakisch und als weitere Beisitzer Heike Peters und Michael Ba-

gemühl an. Zum Schriftführer ist Eric Rose gewählt worden.

Damit hat sich meine Hoffnung auf Verjüngung des Vorstands zumindest im Ansatz erfüllt.

Wegen der Einzelheiten des Rechenschaftsberichts und der daran anschließenden Debatten im Zuge der Aussprache kann auf die Ausführungen insbesondere im letzten Rundschreiben Bezug genommen werden.

## Der BGH im Jahr 2025

Zum Ausgang des Jahrs gestatten Sie mir einen – nicht vollständigen – Überblick über wesentliche Entschei-

dungen des Bundesgerichtshofs zum Wohnungsmietrecht im noch laufenden Jahr. Denn da hat sich doch Einiges getan, was auch auf unsere Wohnverhältnisse im Einzelfall nicht geringe Auswirkungen haben kann. Den vollständigen Text der Urteile können Sie auf der Seite des Bundesgerichtshofs finden.

## Wohnung vorenthalten?

In einer recht wichtigen Entscheidung hat der BGH im Urteil vom 18. Juni 2025 (BGH, VIII ZR 291/23) über einen gar nicht so seltenen Fall zu entscheiden gehabt: Der Mieter wollte die Wohnung an den Vermieter zurückgeben. Das Mietverhältnis war aus seiner Sicht beendet. Er hatte ordnungsgemäß gekündigt. Der Vermieter wollte sie indes nicht zurücknehmen sondern weiter Mietzahlungen. Zu Unrecht sagt das Gericht. Die Mietsache wird dem Vermieter dann nach Beendigung des Mietverhältnisses vorenthalten, wenn zum einen der Mieter nicht zurückgeben will und zum anderen der Vermieter aber die Rückgabe wünscht. Beides muss also zusammen kommen. Daran fehlte es aber hier! Hat der Mieter also die Wohnung nicht dem Vermieter vorenthalten, schuldet er ab dem Kündigungstermin weder Miete noch die sogenannte Vorenthal- tungsentschädigung in Höhe der orts- üblichen Vergleichsmiete.

## Kündigung – Härteeinwand

Die Kläger hatten das Grundstück mit der Mietwohnung des Beklagten erworben. Alsbald erklärten sie die Kündigung des Mietverhältnisses wegen Eigenbedarfs. Der betagte Mieter widersprach der Kündigung.

Die Vermieter haben den Mieter auf Räumung und Herausgabe der Wohnung verklagt. Der Beklagte hat im Rechtsstreit – in zwei Instanzen erfolglos – unter anderem geltend gemacht, für einen betagten Mieter wie ihn sei bereits der Wohnungsverlust für sich genommen eine Härte; er sei aufgrund der langjährigen Mietdauer stark in das soziale Gefüge der Nachbarschaft eingebunden und habe die Wohnung mit großem persönlichen und finanziellen Aufwand seinen Bedürfnissen angepasst, auf eigene Kosten renoviert und liebevoll eingerichtet. Ein erzwungener Umzug führe zu einer erheblichen psychischen Beeinträchtigung verbunden mit starken, möglicherweise lebensbedrohlichen Depressionen; es drohe eine suizidale Krise. Es bestehe ein hohes Herzinfarkt- und Schlaganfallrisiko; unter Belastung komme es wahrscheinlich im Zusammenhang mit einem Herzklappenfehler zu ausgeprägten Herzrhythmusstörungen. In Folge einer Herzklappenoperation sei er schon körperlich nicht in der Lage, die Wohnung zu räumen. Er erhob also den Einwand der ungerichtfertigten »Härte«.

Der BGH hat am 26. August 2025 (BGH, VIII ZR 262/24) anders als die Vorinstanz entschieden: Das Beru-

fungsgericht habe, die Härteregelung des Gesetzes nicht richtig gesehen. Damit habe das Landgericht zum Nachteil des Beklagten dessen Anspruch auf Gewährung rechtlichen Gehörs (Art. 103 Abs. 1 GG) in entscheidungserheblicher Weise verletzt.

Angesichts der vorliegenden, in sich widersprüchlichen Gutachten habe das Gericht nicht in der gebotenen Weise den Sachverhalt aufgeklärt. Äußerungen medizinischer Sachverständiger muss der Tatrichter kritisch auf ihre Vollständigkeit und Widerspruchsfreiheit prüfen und insbesondere auf die Aufklärung von Widersprüchen hinwirken, die sich innerhalb der Begutachtung eines Sachverständigen ergeben.

Erkrankungen des Mieters können in Verbindung mit weiteren Umständen einen Härtegrund darstellen. In bestimmten Fällen, nämlich wenn der gesundheitliche Zustand des Mieters einen Umzug nicht zulässt oder im Falle eines Wohnungswechsels zumindest die ernsthafte Gefahr einer erheblichen Verschlechterung der gesundheitlichen Situation des (schwer) erkrankten Mieters besteht, kann sogar allein dies einen Härtegrund darstellen

## **keine Schonfristzahlung**

In letzter Zeit mehrt sich unter den Gerichten der Streit, wie auf eine ordentliche Kündigung des Vermieters wegen Zahlungsverzugs zu verfahren sei, wenn der Mieter binnen zwei Monaten nach Zustellung der Räumungsklage den zur Kündigung führenden

Mietrückstand und die laufende Nutzungsentschädigung bezahlt. Bekanntlich entfallen in diesem Fall zumeist die Wirkungen einer fristlosen Kündigung. Das Mietverhältnis wird dann fortgesetzt.

Anders wenn in diesem Fall auch die fristgemäße Kündigung vom Vermieter erklärt worden ist. So urteilt auf den 9. Juli 2025 der Bundesgerichtshof (BGH, VIII ZR 287/23). Die Schonfrist findet nur im Fall der fristlosen Kündigung Anwendung; die verspätete Zahlung hilft dann dem Mieter nicht mehr.

Fristgemäß kündigen darf der Vermieter von Wohnraum nach § 573 BGB nur, wenn er ein berechtigtes Interesse an der Beendigung des Mietverhältnisses hat. Und in unserem Fall gilt das nur dann, wenn der Mieter seine vertraglichen Pflichten schuldhaft nicht unerheblich verletzt hat. Klar! Miete zu zahlen, ist erste Mieterpflicht. Wenn das Gesetz aber sagt, dass mit der Schonfristzahlung bei der fristlosen Kündigung deren Wirkungen entfallen, das Mietverhältnis also fortgesetzt wird, so sollte sich das auch auf das »berechtigte Interesse« bei der ordentlichen Kündigung auswirken. Der BGH sieht das nun anders; das sollte den Gesetzgeber aufrufen, nun eine einheitliche Regelung der Folgen eines – später ausgeglichenen – Mietrückstands zu treffen.

## **Eisglätte im WEG**

Der Winter steht vor der Tür. Und mit ihm ist das alljährliche Problem

des Überfrierens oder der Schnee- und Eisglätte auf den Wegen des Mietgrundstücks mehr als aktuell. Mit den Auswirkungen der Witterung hat sich nun auch der BGH in seinem Urteil vom 6. August 2025 (BGH, VIII ZR 250/23) beschäftigt.

Eine Mieterin war am 30. Januar 2017 beim Verlassen des Hauses gegen 7.30 Uhr auf dem Zuweg des Wohnungseigentums-Grundstücks wegen Eisesglätte gestürzt. Der Weg war nicht gestreut, obwohl die Glättegefahr zuvor angekündigt worden war. Bei dem Sturz hatte sich die Klägerin schwerwiegend verletzt, über einen langen Zeitraum Schmerzen erlitten und sich langwierigen Folgebehandlungen unterziehen müssen.

Das Landgericht hatte die auf Schmerzensgeld gerichtete Klage der Mieterin gegen ihren Vermieter zunächst insge-

samt abgewiesen. Es hatte angenommen, dass im vorliegenden Fall die Gemeinschaft der Wohnungseigentümer – unter ihnen der Vermieter – alles erforderliche zur Vermeidung von Stürzen auf dem Grundstück wegen Glätteis unternommen hätte.

Dem ist der BGH entgegen getreten. Darauf, was die Gemeinschaft der Wohnungseigentümer unternommen habe, komme es gar nicht an.

Aus dem gemeinsamen Mietvertrag zwischen Vermieter und Mieterin sei allein der Vermieter verpflichtet. Er habe seine Nebenpflicht zum ungehinderten Zugang zur Wohnung seiner Mieterin verletzt. Das sei ein Verstoß gegen seine Verpflichtung aus dem Mietvertrag der Parteien. Dafür müsse er haften – und folgerichtig das eingeklagte Schmerzensgeld zahlen.

Ihr

*Michael-E. Voges*

Vorsitzender

**Mieterverein Erkner und Umgebung e.V. • Postfach 5 • 15531 Erkner**  
Rechtsberatung für Mitglieder, Mitgliederaufnahme, Beitragskassierung und Sprechzeiten des Vorstandes:

**Erkner** Bildungszentrum Erkner e. V., Seestraße 39, 15537 Erkner, Räume 160 und 161, 1., 2. und 3. Montag im Monat, 16.30–18.30 Uhr

**Schöneiche** Rathaus/Sitzungssaal, Dorfau 1, 2. und 4. Dienstag im Monat, 15–17.30 Uhr

**Woltersdorf** Alte Schule, Rudolf-Breitscheid-Straße 27, 2. und 4. Mittwoch im Monat, 15.30–17.30 Uhr

**[www.mieterverein-erkner.de](http://www.mieterverein-erkner.de) • [post@mieterverein-erkner.de](mailto:post@mieterverein-erkner.de)**