



Breiholdt Nierhaus Schmidt

**8. Bremer Verwalterforum
VDIV Niedersachsen/Bremen e.V.
30.11.2017**

**Aktuelle Rechtsprechung des BGH und
Entscheidungen aus Norddeutschland zum
Mietrecht**

Ruth Breiholdt, Rechtsanwältin und Fachanwältin für Miet-
und Wohnungseigentumsrecht, Hamburg



Breiholdt Nierhaus Schmidt

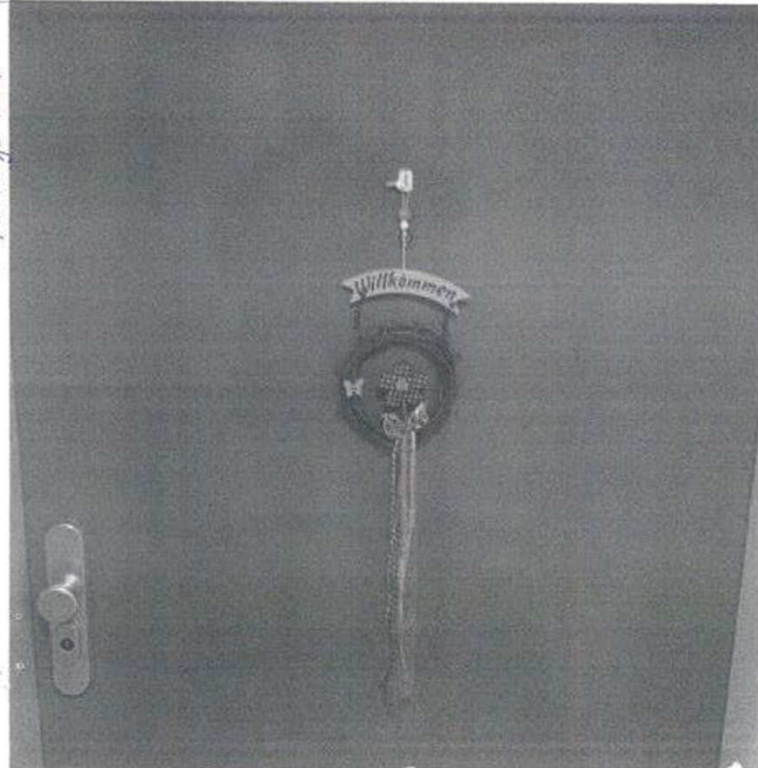
Willkommen

LG Hamburg, Urt. v. 07.05.2015, 333 S 11/15



Breiholdt Nierhaus Schmidt

8
- Am 10.07.17 -





Breiholdt Nierhaus Schmidt

„Willkommen“ im Treppenhaus in Hamburg

- **Räuml. Bereich der Whg.: Kernbereich des BesitzR des M.**
- **Treppenhaus keine vergleichbare Bedeutung.**
- **Aber: MitbenutzungsR an Gemeinschaftsflächen.**
- **Ohne Vereinbarung: alle üblichen Benutzungen + alle mit Wohnen typischerweise verbundenen Umstände gedeckt (BGH, Urt. v. 10.11.2006, V ZR 46/06).**
- **Typische Grundfunktionen Treppenhaus: Zu- + Abgang, Individualisierung Whg'stür durch Namensschild, Fußmatte als Schmutzfänger vor Whg'stür. → ...**



Breiholdt Nierhaus Schmidt

Treppenhaus im Wandel

- **Namensschild:**
früher: nur Familien- oder Name Haushaltsvorstand;
heute: größer und alle Namen, incl. Kinder + Haustiere.
- **Fußmatte:**
früher: nur Schmutzfänger;
heute: Dekorationsobjekt incl. Botschaften.
- **Treppenhaus:**
heute: auch Abstellen Kinderwagen (BGH, Urt. v. 10.11.2006, V ZR 46/06). → ...



Breiholdt Nierhaus Schmidt

- **Wohnungstür:**
früher: nur Abgrenzungs- + Zugangsfunktion;
heute: Dekorationszwecke, insbes. Ostern + Weihnachten,
Vorfreude + Würdigung kirchlicher Feiertage.
- „Willkommen“ ganzjährig = Erweiterung, aber
 - kein Eingriff in eigentl. Treppenhausbereich,
 - Beeinträchtigung rein optisch,
 - keine Meinungsäußerung,
 - keine Beeinträchtigung bei Feuer.

→ ...



Breiholdt Nierhaus Schmidt

- **Bleibt für V: Mögliche Schwierigkeiten in zukünftigen Fällen (Nachahmer, Abgrenzungsfragen etc.).**
- **M: Wunsch, durch Dekorationsobjekt potenziellen Besuchern einen herzlichen Empfang zu bereiten.**
- **Letzterer überwiegt → vom MitbenutzungsR umfasst.**
- **→ „Willkommen“ = vertragsgemäßer Gebrauch.**



Breiholdt Nierhaus Schmidt

Schuhregal im Treppenhaus in Hamburg

- **MitbenutzungsR an Gemeinschaftsflächen.**
- **Blumentöpfe, Dekorationsgegenstände, Schuhregale überschreiten Nutzungsrechte = typische Grundfunktionen.**
- **Nutzung darf andere vom Gebrauch nicht ausschließen.**
- **Ausgenommen Gehhilfen, Kinderwagen (nicht zum Transport durch Treppenhaus geeignet).**
- **Soweit bisher geduldet, diese außerhalb mietvertraglicher Überlassung → Duldung frei widerruflich.**

AG Hamburg, Beschluss v. 18.01.2017, 49 C 15/17, juris



Breiholdt Nierhaus Schmidt

Garten in Kinderhand im Norden

Errichtung Spielhaus im Garten Mietgrundstücks.

- **Keine Vereinbarung, die Verhalten untersagt.**
- **Keine unzulässige bauliche Veränderung.**
- **Bloß zeitweilige Umgestaltung mit Rückbauverpflichtung.**
- ➔ **Kein vertragswidriger Gebrauch.**
- ➔ **Kein Beseitigungsanspruch aus § 541 BGB.**

AG Flensburg, WuM 2016, 486



Breiholdt Nierhaus Schmidt

Duschen im Stehen

Wg. kräftigen Schimmelbefalls im Spritzwasserbereich der Dusche um Badewanne mindern M Miete und verlangen Mangelbeseitigung.

- **Unberechtigt, da bauseitige Ursachen ausscheiden.**
- **Schimmel – lt. SV – Folge des Duschens im Stehen bei nur halbhoher Verfliesung.**
- **Selbst wenn Duschen im Stehen i.d.R. vertragsgemäß, hier vertragswidriger Gebrauch, da jedes mal Spritzwasser in ungeschützten Bereich eindringt.**

LG Köln, ZMR 2017, 565



Breiholdt Nierhaus Schmidt

Das „Aus“ der Schriftformheilungsklausel

Fall: Langfristiges Gewerbemietverhältnis.

1. Nachtrag Schriftformheilungsklausel + Indexklausel bei Veränderung VPI „um mindestens 10 Punkte“.

Mit Schreiben vom 15.01.2011 bittet V um Indexierung bei Veränderung VPI „um 5 %“.

M: „6 % einverstanden“, unterschreibt + zurück an V. Anpassung erfolgt, M zahlt.

Später kündigt V und erhebt Räumungsklage.

BGH, Urt. v. 27.09.2017, XII ZR 114/16



Breiholdt Nierhaus Schmidt

- Lösung: Räumungsklage wg. § 242 BGB abgewiesen.**
- **Voraussetzungen § 550 i.V.m. § 578 II BGB erfüllt.**
 - **Schriftformmangel i.F.d. Schreibens vom 15.01.2011.**
 - **Wertsicherung betr. Miete → wesentlich.**
 - **Es fehlte an Bezugnahme auf Mietvertrag und Nachträge.**
 - **Berufung auf Schriftformmangel verstößt jedoch gegen Treu und Glauben.**
 - **Aber nicht wg. Schriftformheilungsklausel.**

→ ...



Breiholdt Nierhaus Schmidt

- Vereinbarung, konkrete Schriftformmängel zu heilen, oder schriftformvollendeten MV abzuschließen, ggf. wirksam.
- Wirksamkeit von (abstrakten) generellen Schriftformheilungsklauseln streitig.
- Bereits entschieden, dass diese Erwerber nicht binden.
- BGH jetzt: Klauseln insgesamt unwirksam!
- § 550 BGB = zwingendes Recht.
- Zweck: Schutz pot. Erwerber, Beweis- + Warnfunktion.
→ ...



- **Trotz Kritik keine inhaltl. Änderung bei Mietrechtsreform.**
- **Warnfunktion liefe bei Wirksamkeit leer.**
- **Grds. „pacta sunt servanda“ bewusst durch § 550 BGB eingeschränkt.**
- **Warnfunktion nicht bzgl. Schriftformbedürftigkeit, sondern unbedachtes Eingehen langfristiger Vertragsbindungen.**
- **Aber: Berufung auf Schriftformmangel treuwidrig, da Abrede, die allein für Kündigenden (V) von Vorteil.**



Breiholdt Nierhaus Schmidt

Flächenabweichung in Köln

**Fall: Im WohnraumMV: vereinbarte Wohnfläche 68 m²;
tatsächl. Wohnfläche: 73 m²,
tatsächl. Gesamtfläche: 1.190.**

V rechnet ab mit 68 m²/1.190 m².

M meint, BKA sei formal fehlerhaft und zahlt nicht.

Wie sehen Sie das?

LG Köln, Urt. v. 11.01.2017, 9 S 82/13, ZMR 2017, 249



Breiholdt Nierhaus Schmidt

Lösung: Vermieter gewinnt!

- **Kein formeller Mangel der BKA, wenn dann nur materiell.**
- **Grundsatz der 10-%-Rechtsprechung: bei Abweichung von bis 10 % ist vereinbarte Fläche im Zähler zu nennen.**
- **Im Nenner: tatsächl. (und nicht vereinbarte) Gesamtfläche, (jedenfalls) wenn eine kleinere als die tatsächl. Fläche vereinbart ist.**
- **Offen was gilt, wenn die vereinbarte Fläche größer als die tatsächliche Fläche ist?**



Breiholdt Nierhaus Schmidt

Verspätete (WEG-) Abrechnung

Fall: Im MV über ETW: BK werden jährlich nach Genehmigung der Abrechnung in der Eigentümerversammlung abgerechnet.

V rechnet über BK 2010 und 2011 mit Schreiben vom 07.12.2013 ab, nachdem Eigentümer kurz vorher Beschluss über Jahresabrechnungen gefasst hatten.

V klagt auf Zahlung der Salden.

BGH, Urt. v. 25.01.2017, VIII ZR 249/15

(dito Wohnungserbbauberechtigtengemeinschaft,

BGH, Beschluss v. 14.03.2017, VIII ZR 50/16)



Lösung nach BGH: Ohne Erfolg, da verspätet!

- **§ 556 III 2 BGB: BKA innerhalb Jahresfrist.**
- **Grds'1 auch dann, wenn noch kein Beschluss der ETV.**
- **Vorlage Jahresabrechnung (Grundlage für BKA) ≠ (ungeschriebene) Voraussetzung des § 556 III 1 BGB.**
- **Zweck: Abrechnungssicherheit für M, rasche Klarheit und Rechtssicherheit, steht dagegen.**
- **M ETW wäre zu sonstigen M – ohne sachl. Grund – benachteiligt, wenn Beschluss nach § 28 V WEG. → ...**



Breiholdt Nierhaus Schmidt

- **Auch wenn im Verhältnis der Eigentümer untereinander Zahlungspflicht erst durch Beschluss begründet.**
- **Beschluss gegenüber Dritten ohne Bindungswirkung.**
- **Maßgebend allein MV und Grundsätze Wohnraummietrecht.**
- **Nach Ablauf Jahresfrist nur dann Nachforderung, wenn Verspätung nicht zu vertreten (Darlegung + Beweis).**
- **Verschulden WEG-Verwalter nicht zurechenbar, nicht Erfüllungsgehilfe bei Erstellung BKA.**
- **Vortrag, was V selbst veranlasst hat, fehlt.**



Breiholdt Nierhaus Schmidt

Vorwegabzug bei gemischtem Objekt

Fall: AltV: Berechnung Grundsteuer in BKA 2015:

Grundsteuer für Objekt:	4580,36 €
- auf gewerbl. Einheiten: 70%	3206,25 €
- auf Wohneinheiten: 30%	1374,11 €
1374,11 € : 563,43 qm x 136 qm =	331,68 €

NeuV: Berechnung Grundsteuer in BKA 2016:

Grundsteuer für Objekt:	4580,36 €
Berechnung für Wohnung:	
4580,36 € : 1151,46 qm x 136 qm =	540,99 €

BGH, Urt. v. 10.05.2017, VIII ZR 79/16



Lösung nach BGH: Klage M auf Rückzahlung ohne Erfolg.

- **Kein Vorwegabzug.**
- **Keine vertragliche Vereinbarung.**
- **Auch nicht wg. § 556a I 2 BGB: Verbrauch oder Verursach..**
- **Vorschrift führt nicht zur Pflicht Vorwegabzug.**
- **Grundsteuer (-höhe) hängt nicht vom Verhalten M ab.**
- **Auch nicht aus Billigkeitsgründen (§§ 315, 316 BGB): (nur) dann, wenn durch gewerbl. Nutzung erhebliche Mehrkosten (pro Quadratmeter) entstehen. → ...**



Breiholdt Nierhaus Schmidt

- **Darlegungs- und Beweislast bei M.**
- **Grundsteuer = ertragsunabhängige Objektsteuer.**
- **Leitsatz:**
Bei der Betriebskostenabrechnung für ein teils gewerblich und teils zu Wohnzwecken genutztes Grundstück bedarf es bezüglich der Umlage der Grundsteuer keines Vorwegabzugs für die gewerblich genutzten Einheiten.



Silvester, bis 18.00 Uhr am Briefkasten?

- **BKA für 2014 am 31.12.2015 um 17:34 Uhr Einwurf.
Saldo 747,74 €. M beruft sich auf die Ausschlussfrist.**
- **Ohne Erfolg, da fristgerecht gem. § 556 III 2 BGB mitgeteilt.**
- **Da BKA keine Willens-, sondern Wissenserklärung, streitig ob § 130 BGB direkt oder analog anwendbar.**
- **Unerhebl. da Kenntnisnahme durch Empfänger möglich und nach Verkehrsanschauung zu erwarten.**
- **LG Hamburg, Urt. v. 02.05.2017, 316 S 77/16, WuM 2017,464
→ ...**



Breiholdt Nierhaus Schmidt

Die einen sagen so, ...

- **Mit Zustellungen nicht mehr nur vormittags zu rechnen.**
- **Üblicherweise bis 18.00 Uhr erwartbar.**
- **Silvester nichts anderes, da kein gesetzlicher Feiertag, auch wenn andere Öffnungszeiten.**

- **Aber Streitig!**

→ ...



Breiholdt Nierhaus Schmidt

... die anderen sagen so!

- **BKA am 31.12. um 17.05 Uhr in Briefkasten des M.**
- **Zugang erst nach Ablauf der Jahresfrist.**
- **Verkehrsauffassung: nach Ablauf gewöhnlicher Postzustellungszeiten (d.h. spätestens am frühen Nachmittag) mit Leerung des Briefkastens nicht mehr zu rechnen.**
- **Keine allg. Übung, am Silvestertag noch spät im Briefkasten nachzuschauen, um etwaige privat eingeworfene Fristsachen noch rechtzeitig entgegennehmen zu können.**
- **LG Waldshut-Tiengen, Urt. v. 09.07.2009; 1 S 19/09, juris**



Breiholdt Nierhaus Schmidt

Was ist rechtzeitig bei Überweisungen?

Fall: Nach Abmahnung wg. verspäteter Zahlungen für März, April, Mai 2014 jeweils Bargeldeinzahlungen am 3. Werktag bei Dt. Post AG gleichzeitig mit Überweisungsauftrag.

Klausel: „Für Rechtzeitigkeit der Zahl. kommt es nicht auf Absendung, sondern auf Eingang des Geldes an.“
Fristlose (hilfsweise fristgemäße) Kündigung wg. ständig unpünktlicher Mietzahlungen.

Räumungsklage mit Erfolg?

BGH, Urt. v. 05.10.2016, VIII ZR 222/15



- Lösung nach BGH: Kein Räumungsanspruch, da pünktlich.**
- **§ 556b I BGB: Miete ist zu Beginn, spätestens bis zum 3. Werktag ... zu entrichten.**
 - **Wie auch sonst bei Geldschulden muss Leistungshdlg. (bei Überweisung: Erteil. Überweisungsauftrag bei gedecktem Konto) rechtzeitig sein, nicht Leistungserfolg (Gutschrift).**
 - **Europarecht (Zahlungsverzugsrichtlinie) unerheblich, da (Wohnraum) MV'e mit Verbrauchern nicht umfasst.**

→ ...



- **MV-Klausel wg. unangemessener Benachteilig. nach § 307 I 1 BGB unwirksam.**
- **Kundenfeindlichste Auslegung: M trägt Kündungsrisiko auch bei Zahlungsverzögerungen, die nicht er, sondern sein Zahlungsdienstleister zu verantworten hat (Abweichung vom gesetzl. Leitbild).**
- **Es bleibt bei Risikoverteilung gem. §§ 269 f BGB, nach der der Geldschuldner nicht das Verzögerungsrisiko trägt.**
- **Anders Geschäftsraummiete (BGH, Urt. v. 24.06.1998, XII ZR 195796): wirksam, wenn nur lfd. Miete + beide Kaufleute.**
- **Nicht übertragbar auf (unverschuldeten) Whg'sverlust. → ...**



Praxistipp

- **Rechtzeitigkeitsklausel anpassen:**
- **„Für die Rechtzeitigkeit der Zahlung kommt es nicht auf die Absendung, sondern auf den Eingang des Geldes auf dem Konto des Vermieters an. Die Zahlung ist auch bei einem verspäteten Eingang des Geldes auf dem Konto des Vermieters rechtzeitig, wenn die Verzögerung nicht von dem Mieter, sondern von seinem Zahlungsdienstleister zu vertreten ist.“**
- **Hilft für die Praxisprobleme aber auch nicht. → ...**



Folgen für die Praxis

- **Problem für V: er weiß nicht, ob M Leistungshandlung rechtzeitig vorgenommen.**
- **Bei verspätetem Zahlungseingang unklar, ob Verzögerung durch Zahlungsdienstleister oder verspäteter Auftrag M.**
- **Auskunftsanspruch des V gegen Mieter,**
- **weil V andernfalls „ins Blaue hinein“ kündigt und erhebliches Kostenrisiko eines Räumungsprozesses trägt (Häublein, PiG Bd. 105, 107 (115)).**



Noch `mal zur nachträglichen Zahlung ...

- Einmal entstandene Kündigungsvoraussetzungen nach § 543 II 1 Nr. 3 a), § 569 III Nr. 1 S. 1 BGB müssten noch im Zeitpunkt des Zugangs der Kündigung gegeben sein.
- Heilungsvorschrift des § 543 II 2 BGB ändere – entgegen der Auffassung des BGH u.a. - daran nichts.
- Erforderlichkeit vollständiger Zahlung sei weder sachgerecht noch aus dem Gesetz ableitbar.
- Heilungsvorschrift sei Schutzvorschrift zugunsten M, die nicht zu seinen Lasten ausgelegt werden dürfe.
aus BGH: LG Potsdam, Urt. v. 03.08.2016, 4 S 4/16 → ...



BGH – „Klappe, die zweite“

- **Wortlaut § 543 II 2 BGB „vorher befriedigt“: Teilzahlung reicht nicht.**
- **Voraussetzungen grds‘l. eng auszulegen.**
- **Sinn und Zweck: vertragsuntreuer Mieter hat Nachholungsrecht bis Zugang Kündigung. V wird Fortsetzung des MV mit diesem nur zugemutet, wenn gesamte Rückstände ausgeglichen.**
- **Anderenfalls könnte M durch ständige Teilzahlungen Kündigungsrecht unterlaufen.**

BGH, Urt. v. 27.09.2017, VIII ZR 193/16



Was ist die richtige Miete? - Erhöhung

- **Fall: Rückständig 06/2016: 449,90 €, Mieterhöhung 07/2016 auf 453,04 €, gezahlt, rückständig 08/2016: 453,04 €. Fristlose Kündigung wg. Zahlungsverzuges,**
- **§ 543 II Nr. 3 b) BGB: Zeitraum, der sich über mehr als 2 Monate erstreckt → Betrag, der Miete für 2 Monate erreicht?**
- **Summe aus Monatsmieten, in denen Verzug (-) oder doppelte Monatsmiete im Kündigungszeitpunkt (+)?
AG Lübeck, Beschluss v. 09.01.2017, 31 C 2199/16,
ZMR 2017, 405**



Breiholdt Nierhaus Schmidt

Was ist die richtige Miete? - Minderung

Fall: Im Wohnraummietvertrag: Gesamtmiete = 500 €.

Wg. Schimmel in Bad und Küche Minderung um 20 %.

(Unterstellen Sie, ein Zurückbehaltungsrecht ist ausgeschlossen.)

07/2016: 150,00 € gezahlt.

08/2016: 150,00 € gezahlt.

Fristlose Kündigung wg. Zahlungsverzuges.

Wirksam?



Breiholdt Nierhaus Schmidt

§ 543 II 1 Nr. 3 a) und § 569 III Nr. 1 S. 1 BGB

Ein wichtiger Grund liegt insbesondere vor, wenn
3. der Mieter

- a) für zwei aufeinander folgende Termine mit der Entrichtung der Miete oder eines nicht unerheblichen Teils der Miete in Verzug ist oder ...

Ergänzend zu § 543 II 1 Nr. 3 gilt:

- 1. Im Falle des § 543 II 1 Nr. 3 Buchstabe a ist der rückständige Teil der Miete nur dann als nicht unerheblich anzusehen, wenn er die Miete für einen Monat übersteigt.**



Zurück zum Fall ...

- **Rückstand tatsächlich 500,00 € (= 2 x 250,00 €).**
- **„Miete“ im Sinne dieser Vorschriften = ...**
- **vertraglich vereinbarte Gesamtmiete, unabhängig von berechtigter Minderung → Kündigung unwirksam, da Rückstand nicht größer als 500,00 €;**
- **geminderte Miete wg. § 536 I BGB: Miete ist von Gesetzes wegen gemindert → Kündigung wirksam, da Rückstand größer als 400,00 €.**

→ ...



Lösung nach BGH

- Bei der Beurteilung, ob der Zahlungsrückstand des Mieters die Miete für einen Monat übersteigt (§ 543 II 1 Nr. 3 lit. a, § 569 III Nr. 1 S. 1 BGB), ist nicht auf die (berechtigterweise) geminderte Miete, sondern auf die vertraglich vereinbarte Gesamtmiete abzustellen (Bestätigung und Fortführung der Senatsurteile vom 12.05.2010, VIII ZR 96/09, NJW 2010, 3015 Rn. 41 und vom 11.07.2012, VIII ZR 138/11, NJW 2012, 2882 Rn. 16).

BGH, Urt. v. 27.09.2017, VIII ZR 193/16



Verjährung - aktuell

Fall:

- V erhält Wohnung Ende Dez. 2014 nach MV-Ende zurück.
- Oktober 2015 Klagerhebung wg. SE über 16.000 €.
- M erhebt Verjährungseinrede nach § 548 BGB.
- V verweist auf MV-Klausel, nach der SE-Ansprüche V wg. Verschlechterung Mietsache ebenso wie Aufwandungser-satzansprüche M erst in 12 Monaten nach Beendigung MV verjähren.
- BGH, Urt. v. 08.11.2017, VIII ZR 13/17 (Pressemitt. 176/2017)



Breiholdt Nierhaus Schmidt

- **Lösung nach BGH: Ansprüche verjährt.**
- **Klausel benachteiligt Verwendungsgegner unangemessen, unwirksam nach § 307 I 1 II Nr. 1 BGB.**
- **Erschwernis zu § 548 BGB in zweifacher Hinsicht:**
 - **Verdoppelung der Frist von 6 auf 12 Monate.**
 - **Fristbeginn statt Rückerhalt (rechtliches) Mietvertragsende.**
- **Kurze Verjährung wg. berechtigter Interessen M, der keinen Zugriff mehr hat, V kann Feststellungen treffen. → ...**



Breiholdt Nierhaus Schmidt

- **Kann in 6 Monaten erledigt werden.**
- **Im Interesse Rechtsklarheit und –sicherheit möglichst schnelle Klärung bestehender Ansprüche bzgl. Zustand.**
- **Verlängerung Verjährung Mieteransprüche hilft nicht, da schnelle Klärung für M berechtigtes zentrales Interesse.**
- **I. Ü. SE-Ansprüche V deutlich größere praktische Relevanz als Ansprüche M.**



Breiholdt Nierhaus Schmidt

Ortsübl. Vgl'smiete ≠ Ortsübl. Vgl'smiete

Fall: MV-Ende durch Eigenbedarfskündig. am 30.10.2011.

Rückgabe der Whg. am 15.04.2013.

M zahlten vertragl. geschuldete Miete + HKV.

**V verlangen Differenz zur ortsübl. Neuvertragsmiete
i.H.v. € 7.300.**

Mit Erfolg?

BGH, Urt. v. 18.01.2017, VIII ZR 17/16



Breiholdt Nierhaus Schmidt

Lösung nach BGH: M müssen zahlen!

- **Dauer Vorenthaltung: vereinb. Miete (§ 546a I 1. Alt. BGB)**
- **oder für vgl'bare Objekt ortsübl. Miete (§ 546a I 2. Alt. BGB)**
- = ortsübl. Vgl'smiete i.S.d. § 558 II 1 BGB (in letzten 4 Jahren vereinbart oder geändert)?**
- **Streitig, jetzt**
BGH: maßgebend die bei Neuvermietung ortsübl. erzielb. Miete (Marktmiete).

→ ...



- **Unerhebl., ob Selbstnutzung oder tatsächl. Vermietung.**
- **§ 546a BGB gilt - anders als § 558 BGB - für alle MV'e.**
- **Sinn und Zweck: § 558 BGB Schutzwirkung zugunsten M; Bezugszeitraum 4 Jahre federt steigende Mietpreise ab. Bei § 546a BGB: V wird an Erzielung ortsübl. Neuvermietungsmiete durch Vorenthalten gehindert, fällt in Risikosphäre M, der nicht auszieht.**
- **Druck für M, geschuldete Rückgabe zu vollziehen.**

→ ...



Folgeproblem - Schonfristzahlung

- **§ 569 III Nr. 2 BGB: „hinsichtlich der fälligen Miete und der fälligen Entschädigung nach § 546a I befriedigt“.**
- **Nach Wortlaut: Kündigung nur unwirksam, wenn auch die (höhere) Entschädigung fristgerecht gezahlt wird.**
- **Dafür spricht auch Leitsatz 1c. im BGH-Urt. v. 24.8.2016, VIII ZR 261/15 + Teile in Literatur.**
- **Problem: wie hoch ist Neuvermietungsmiete?**
- **Problem: Schwebezeit, Besitz an Wohnung V noch nicht endgültig zugewiesen. M kann Rückgabeverpflichtung noch abwenden.**



Breiholdt Nierhaus Schmidt

**Das war es für's erste.
Bis später ...**