

Der Rechtsirrtum des Wohnraummieters

PD Dr. Johanna Stark, M.Phil.*

| | | |
|------|-------------------------------------------------------------------------------------|----|
| I. | Einleitung | 1 |
| 1. | Praxisrelevante Beispiele | 2 |
| 2. | Wohnungsmietrecht & allgemein zivilrechtliche Rechtsirrtumsdogmatik | 3 |
| 3. | Erscheinungsformen des Rechtsirrtums | 4 |
| II. | Anfechtung wegen Rechtsfolgenirrtums durch den Mieter | 5 |
| 1. | Anfechtung eines Mietvertrags | 5 |
| 2. | „Anfechtung“ der Hinterlegung einer Sicherheitsleistung zur Räumungsabwendung | 5 |
| III. | Rechtsirrtum des Mieters als Verschuldenshindernis | 6 |
| 1. | Rechtsirrtumsbedingtes Unterlassen einer Mangelmitteilung | 6 |
| 2. | Kündigung wegen rechtsirrtumsbedingter Vertragsverletzung durch den Mieter | 7 |
| 3. | Mietrechtliche Besonderheiten der Irrtumshandhabung | 8 |
| a) | Irrtumsbeachtlichkeit und Normteleologie | 9 |
| b) | Rollenspezifische Anpassung der Verschuldensanforderungen? | 9 |
| c) | Rechtsfolgenorientierte Differenzierung der Verschuldensanforderungen? | 10 |
| d) | Zurechnung von Drittverschulden | 13 |
| aa) | Rechtsberater als Erfüllungsgehilfe | 13 |
| bb) | Anwendbarkeit von §278 BGB im Rahmen mietrechtlicher Kündigungstatbestände | 13 |
| IV. | Gesetzlich privilegierte rechtliche Fehlvorstellungen des Mieters | 15 |
| 1. | Irrtum des Mieters über den Vermieter | 15 |
| 2. | Rückforderung irrtumsbedingt überzahlter Miete | 16 |
| 3. | Abstimmung vertrags- und bereicherungsrechtlicher Irrtumsfolgen | 16 |
| V. | Fazit | 17 |

I. Einleitung

Über den angemessenen Umgang mit Rechtsirrtümern wird seit der Antike diskutiert;¹ anders als dem strafrechtlichen Verbotsirrtum, der im deutschen Recht mit §17 StGB mittlerweile eine ausdrückliche Regelung erfahren hat, fehlt es seinem zivilrechtlichen Pendant an einer übergreifenden gesetzgeberischen Vorgabe. Im Zivilrecht aber stellt sich ebenso die Frage, welche Konsequenzen es hat, wenn rechtserhebliche Handlungen auf einer fehlerhaften Vorstellung des Handelnden von der Rechtslage beruhen. Auch die rechtlichen Konsequenzen von Fehlvorstellungen von Mietern² über ihre mietver-

* Schriftfassung eines Vortrags auf dem Deutschen Mietgerichtstag 2025. Die Autorin ist wissenschaftliche Referentin am Max-Planck-Institut für Steuerrecht und Öffentliche Finanzen sowie Privatdozentin an der Ludwig-Maximilians-Universität München.

¹ Zum Rechtsirrtum im römischen Recht s. *Mayer-Maly*, AcP 170 (1970), 133; *Winkel*, Error iuris nocet: Rechtsirrtum als Problem der Rechtsordnung. Band I: Rechtsirrtum in der griechischen Philosophie und im römischen Recht bis Justinian (1985); *Lotmar*, Das römische Recht vom Error (2019); zum Rechtsirrtum in der Entstehungsgeschichte des BGB *Schermaier*, Die Bestimmung des wesentlichen Irrtums von den Glossatoren bis zum BGB (2000).

² Der Rechtsirrtum des Vermieters und seine rechtlichen Konsequenzen bleibt im Folgenden weitgehend außer Betracht.

traglichen Rechte und Pflichten sowie über die mietrechtlichen Konsequenzen ihres Handelns sind regelmäßig Gegenstand sowohl höchstrichterlicher Rechtsprechung als auch wissenschaftlicher Diskussion.³

1. Praxisrelevante Beispiele

Besondere Praxisrelevanz haben vor allem zwei Konstellationen: Zum einen das rechtsirrtumsbedingte Zurückbleiben des Mieters hinter seinen vertraglichen Zahlungspflichten, insbesondere im Hinblick auf eine darauf gestützte Verzugs Kündigung durch den Vermieter. Zum anderen die Rückforderungsmöglichkeiten des Mieters nach rechtsirrtumsbedingten Zuvielzahlungen.

Falschberatung durch Mieterschutzverein

Um die Wirksamkeit einer ordentlichen Kündigung ging es in einem vieldiskutierten Fall, in dem Mieter aufgrund einer unrichtigen Vorstellung über das Recht auf Zusendung von Belegten Betriebskostenvorauszahlungen für zwei Jahre einbehalten hatten und die Vermieterin den dadurch entstandenen Zahlungsrückstand zum Anlass einer Kündigung gem. §573 Abs. 1 S. 1, Abs. 2 Nr. 1 BGB wegen schuldhafter, nicht unerheblicher Verletzung vertraglicher Verpflichtungen genommen hatte.⁴ Dass die Mieter kein Recht zum Zurückbehalt der Betriebskosten hatten, ergab sich erst aus einer Entscheidung des BGH in einer anderen Sache über ein Jahr nach der Kündigung.⁵ Eine Besonderheit des Falls bestand darin, dass das Verhalten der Mieter auf einer Empfehlung durch einen Mieterschutzverein beruhte. Den Irrtum der Mieter qualifizierte der BGH als „unverschuldeten Rechtsirrtum“, weil diese sich auf die Empfehlungen des Mieterschutzvereins in mietrechtlichen Angelegenheiten hatten verlassen dürfen und ihnen demnach kein Sorgfaltsverstoß zu Lasten gelegt werden konnte. Den Sorgfaltsverstoß in Form der Empfehlung zum Zurückbehalt trotz zweifelhafter Rechtslage *durch den Mieterverein* bzw. die für ihn handelnden Personen mussten sich die Mieter jedoch gem. §278 BGB zurechnen lassen.⁶

Mietminderung aufgrund „muffiger“ Küche

Das zweite Beispiel betrifft die Rückforderungsmöglichkeit überzahlter Miete, wenn die Minderung rechtsirrtumsbedingt unterblieben ist. Um die für die Anwendung von §814 Alt. 1 BGB relevante Grenze zwischen einer Kenntnis der Nichtschuld des Mieters und der Kenntnis tatsächlicher Umstände, aus denen sich im Wege rechtlicher Schlussfolgerungen das Nichtbestehen der Schuld erst ergibt, ging es in einem Fall, in dem der Mieter wegen eines muffigen Abwassergeruchs in der Küche die Miete hätte mindern können.⁷ Der Mieter hatte dies nicht getan, weil er (nachweisbar) davon ausging, eine Mietminderung nur per Vereinbarung mit der Vermieterin erreichen zu können. Dieses Vorstellungsbild stand dem bereicherungsrechtlichen Rückforderungsanspruch des Mieters in Bezug auf die überzahlte Miete nach Ansicht des BGH nicht gem. §814 Alt. 1 BGB wegen vorbehaltloser Zahlung trotz Kenntnis der Nichtschuld entgegen. Der Mieter war in seinem Rechtsirrtum gem. §812 Abs. 1 S. 1 Alt. 1 BGB privilegiert, da ihm eine zutreffende rechtliche Schlussfolgerung (geminderte Miete) aus den bekannten tatsächlichen Umständen (Mangel der Mietsache) nicht gelungen war.⁸

³ Auch auf dem Mietgerichtstag ist die Thematik regelmäßig aufgegriffen worden, s. aus jüngerer Zeit etwa *Lorenz*, WuM 2013, 202; *Harke*, NZM 2016, 449; *Lobinger*, JZ 2022, 599; *Gsell/Haag*, in: FS Börstinghaus, 153.

⁴ BGH v. 25.10.2006 – VIII ZR 102/06, NJW 2007, 428.

⁵ BGH v. 8.3.2006 – VIII ZR 78/05, NJW 2006, 1419.

⁶ BGH v. 25.10.2006 – VIII ZR 102/06, NJW 2007, 428, Rz. 15ff.; zur Zurechnungsproblematik s. näher unten IV.3.

⁷ BGH v. 4.9.2018 – VIII ZR 100/18, NJW-RR 2018, 1483.

⁸ BGH v. 4.9.2018 – VIII ZR 100/18, NJW-RR 2018, 1483, Rz. 17.

Die Argumentationsstränge zu diesen beiden Fällen sind immer wieder Gegenstand von Vorträgen auf diesem Forum gewesen, so etwa jüngst in dem Vortrag von Beate Gsell⁹ auf dem Mietgerichtstag 2023 und – etwas weiter zurückliegend, dafür aber umso eingehender – von Jan-Dirk Harke¹⁰ auf dem Mietgerichtstag 2016. Gegenstand dieses Beitrags, der nicht lediglich ein Panorama des bereits Bekannten bieten soll, ist der Rechtsirrtum des Wohnraummieters im Kontext der allgemein zivilrechtlichen Rechtsirrtumsproblematik.¹¹ Dabei ist erstens der Blick auf den Rechtsirrtum als Problem des Wohnungsmietrechts noch etwas zu weit auf andere Erscheinungsformen und zweitens ein Vergleich zu unternehmen mit der allgemein zivilrechtlichen Rechtsirrtumsdogmatik. Es soll also darum gehen, inwiefern sich der Umgang mit dem Rechtsirrtum im Mietrecht deckt mit der allgemeinen Herangehensweise, in welchen Punkten auch nicht und ob es dafür gute Gründe gibt.

2. Wohnraummietrecht & allgemein zivilrechtliche Rechtsirrtumsdogmatik

Die Rechtsordnung geht grundsätzlich davon aus, dass Rechtssubjekte ihre vertraglichen Pflichten sowie die normativen Rahmenbedingungen ihres Handelns kennen oder jedenfalls kennen müssen. Diese Annahme stößt im Wohnraummietrecht jedoch auf strukturelle Grenzen: Nicht nur sind Wohnraummieter typischerweise juristische Laien – die Erwartung an Rechtskenntnis ist deshalb ebenso typischerweise eine Fiktion. Darüber hinaus unterscheidet sich der Wohnraummietvertrag von manch anderen Austauschverträgen durch das besondere Interesse des Mieters an einer langfristigen Vertragsbindung und der oft nur eingeschränkten Substitutionsfähigkeit der Wohnung als Vertragsgegenstand.¹² Die Rechtsirrtumsproblematik hat also im Mietrecht auch insofern einen besonderen Einschlag, als es weniger um Ersatzpflichten als um Lösungsrechte des Vertragspartners infolge rechtsirrtumsbedingten Handelns geht.¹³

Aufschlussreich ist deshalb ein Abgleich der mietrechtlichen Rechtsprechung mit strukturell ähnlichen Konstellationen in anderen privatrechtlichen Kontexten. Ein vergleichender Blick auf einige der in jüngerer Vergangenheit besonders intensiv diskutierten mietrechtlichen Irrtumsproblematiken vor dem Hintergrund des sonstigen Umgangs mit ähnlich gelagerten Konstellationen in anderen privatrechtlichen Bereichen zeigt allerdings, dass keine Privilegierung des irrenden Mieters gegenüber anderen Privatrechtssubjekten zu erkennen ist.

Das überrascht insofern, als gerade das Wohnraummietrecht in seiner teleologischen Verankerung grundsätzlich einen Schutzzweck zugunsten des Wohnraummieters verfolgt. Das Wohnraummietrecht des BGB ist ein stark von Schutzerwägungen geprägter Regelungskomplex, der die Eigenarten des Wohnraummietvertrags vor dem Hintergrund grundrechtlicher Betroffenheiten von Mietern wie auch Vermietern sowie teilweise starken Asymmetrien zwischen Angebot und Nachfrage auf angespannten Mietmärkten Rechnung zu tragen sucht.¹⁴

⁹ Gsell, JZ 79 (2024), 1.

¹⁰ Harke, NZM 2016, 449.

¹¹ Mit dem Rechtsirrtum als allgemeine Herausforderung für das Zivilrecht, mit seinen Erscheinungsformen und Handhabungslinien in verschiedenen zivilrechtlichen Bereichen, sowohl im allgemeinen Schuldrecht, Delikts- und Bereicherungsrecht als auch in von Schutzerwägungen geprägten Bereichen wie dem Miet- und Arbeitsrecht sowie in der gesellschaftsrechtlichen Geschäftsführerhaftung habe ich mich im Rahmen meiner kürzlich fertiggestellten Habilitationsschrift befasst.

¹² Zur Priorisierung des Bestandmieters im Mieterschutzkonzept des BGB Gsell, JZ 2024, 642, 643, 645f.

¹³ Zu den dogmatischen Implikationen der Verschränkung von Schutz- und Dauerschuldcharakter des Wohnraummietvertrags s. Weller, JZ 67 (2012), 881.

¹⁴ Zur Reichweite des verfassungsrechtlichen Schutzes des Mieters in seinem Besitz an einer „Wohnung als der räumliche Mittelpunkt freier Entfaltung seiner Persönlichkeit, als Freiraum eigenverantwortlicher Betätigung“ BVerfG v. 26.5.1993 – 1 BvR 208/93, NJW 1993, 2035, 2036; zur sozialen Dimension des Mietrechts s. bereits Gierke, Die soziale Aufgabe des Privatrechts (1889), 25ff.

Der mietrechtliche Umgang mit der Rechtsirrtumsproblematik betrifft nicht nur die methodengerechte Auflösung dogmatischer Detailfragen, sondern hat direkte Auswirkungen für die Reichweite des Mieterschutzes, den insbesondere das Wohnraummietrecht vermittelt. Die Rechtsirrtumsdogmatik dient als wesentliches Scharnier zwischen allgemein privatrechtlichen Prinzipien wie *pacta sunt servanda*, wobei zu den mietvertraglichen Pflichten selbstverständlich auch die zuverlässige Leistung geschuldeter Mietzahlungen gehört, und grundrechtlich informierten Schutzerwägungen, die das Interesse des Mieters an einem Erhalt der Wohnung als Lebensmittelpunkt nicht nur seiner selbst, sondern gegebenenfalls auch etwa weiterer Familienmitglieder berücksichtigen.

3. Erscheinungsformen des Rechtsirrtums

Die grundsätzliche Unbeachtlichkeit des Rechtsirrtums entlang des Spruchs *error iuris nocet*¹⁵ wird oftmals mit dem „Geltungsanspruch des Rechts“¹⁶ begründet, der nicht davon abhängig sein kann, dass die jeweiligen Rechtsnormen von ihren Adressaten vollständig gekannt und verstanden werden. Indes ergibt sich die Relevanz subjektiver Vorstellungen auch aus der Privatrechtsordnung selbst, etwa wenn subjektive Tatbestandsmerkmale wie Wissen oder Verschulden die Rechtsfolgen privatrechtlich relevanten Handelns mit bestimmen. Konkret zeigt sich dies etwa an der Qualifikation bestimmter Fehlvorstellungen als Anfechtungsgründe in §119 Abs. 1 BGB, an Verschuldenserfordernissen in diversen Haftungstatbeständen und am sachenrechtlichen Schutz des guten Glaubens an eine tatsächlich nicht bestehende Eigentumslage in §892 und §932 BGB.

Diese unterschiedlichen Arten von Rechtsfolgen, die sich im Fall seiner Beachtlichkeit aus einem Rechtsirrtum ergeben können, ermöglichen eine Differenzierung zwischen drei Kategorien von Erscheinungsformen des Rechtsirrtums: Erstens der Rechtsirrtum in Gestalt eines Rechtsfolgenirrtums, der im Falle einer Qualifikation als Inhaltsirrtum gem. §119 Abs. 1 Alt. 1 BGB zur Anfechtung einer rechtsgeschäftlichen Erklärung berechtigt. Zweitens der Rechtsirrtum als potentielles Verschuldenshindernis, der im Zentrum der bisherigen zivilrechtlichen Rechtsirrtumsdiskussion steht, insbesondere im Rahmen der zahlreichen verschuldensabhängigen Haftungstatbestände. Drittens der gesetzlich privilegierte Rechtsirrtum, der insofern anders gelagert ist, als bestimmte Fehlvorstellungen hier nicht als atypischer oder pathologischer Fall, sondern vom Gesetzgeber ausdrücklich geregelte Situationen auftreten. Das Privileg des Irrenden ergibt sich daraus, dass er etwa im Wege eines gutgläubigen Erwerbs so gestellt wird, als sei seine fehlerhafte Vorstellung von der Rechtslage – zu der auch das Eigentum einer Person an einer Sache gehören kann – zutreffend gewesen.

Anhand dieser drei Rechtsirrtumskategorien die Erscheinungsformen von Mieter-Rechtsirrtümern im Folgenden diskutiert. Im Zentrum stehen dabei Konstellationen, in denen sich rechtliche Fehlvorstellungen von Mietern als Verschuldenshindernis bezüglich mietvertraglicher Pflichten auswirken können. Potentiell betroffen sind all diejenigen Regelungen des Mietrechts, die in ihrem subjektiven Tatbestand unmittelbar oder mittelbar ein Verschulden oder Vertretenmüssen des Mieters voraussetzen.

¹⁵ Der Spruch *error iuris nocet* findet sich bei D 22, 6, 2.

¹⁶ BGH v. 26.1.1983 – IVb ZR 351/81, NJW 1983, 2318, 2321: „Grundsätzlich erfordert der Geltungsanspruch des Rechts, daß der Verpflichtete das Risiko eines Irrtums über die Rechtslage selbst trägt und nicht dem Gläubiger zuschieben kann“; dazu auch *Damler/Zeyher*, AcP 218 (2018), 905, 905: „Der Rechtsirrtum gehört zu den Schlüsselthemen der Jurisprudenz. Es ist offenkundig eine Frage von existenzieller Bedeutung, in welchem Umfang eine Rechtsordnung Devianz aus Unkenntnis ertragen kann, ohne sich selbst aufzugeben.“

II. Anfechtung wegen Rechtsfolgenirrtums durch den Mieter

1. Anfechtung eines Mietvertrags

Auf den ersten Blick nahe liegt die potentielle Beachtlichkeit eines Rechtsfolgenirrtums als Anfechtungsgrund für den Mieter, der sich von einem Wohnraummietvertrag lösen will. Höchstrichterliche Rechtsprechung zu den Voraussetzungen, unter denen ein solcher Irrtum als Inhaltsirrtum im Sinne von §119 Abs. 1 Alt. 1 BGB die Anfechtung ermöglicht, ist jedoch nicht ersichtlich – gleiches gilt für instanzgerichtliche Entscheidungen. Man mag dies als Signal entweder dafür werten, dass Anfechtungen durch Mieter im Vergleich zu denjenigen durch Vermieter praktisch eine untergeordnete Rolle spielen, oder dafür, dass der Rechtsfolgenirrtum als Anfechtungsgrund nicht als erfolgsversprechendes Vorgehen angesehen wird.

Die aus der allgemeinen Rechtsgeschäftslehre bekannten Voraussetzungen sind jedoch grundsätzlich auf den mietrechtlichen Kontext anwendbar: Bereits das Reichsgericht sah einen Rechtsfolgenirrtum dann als beachtlichen Inhaltsirrtum i.S.v. §119 Abs. 1 Alt. 1 BGB an, wenn die Rechtsfolgen als Gegenstand der Fehlvorstellung unmittelbarer Bestandteil der angegriffenen Willenserklärung waren.¹⁷ Zwar ist die Differenzierung zwischen unmittelbarem und mittelbarem Erklärungsbestandteil zu Recht als wenig leistungsfähig¹⁸ und primär rechtsfolgenorientiert¹⁹ kritisiert worden –sie entspricht jedoch weiterhin der herrschenden Auffassung.²⁰

2. „Anfechtung“ der Hinterlegung einer Sicherheitsleistung zur Räumungsabwendung

Mit der Beachtlichkeit eines Rechtsirrtums in Gestalt eines Rechtsfolgenirrtums im Kontext der Irrtumsanfechtung hatte sich das Kammergericht zu befassen:²¹ Die Mieterin war zur Herausgabe einer Wohnung durch Urteil des AG Berlin-Charlottenburg vom 28.11.2007 vorläufig vollstreckbar verurteilt worden. Geräumt wurde die Wohnung erst am 30.10.2008. Für die Monate August bis Oktober 2008 war sie durch Anerkenntnisurteil zur Zahlung einer Nutzungsentschädigung in Höhe von 4299 Euro nebst Zinsen verurteilt worden. Die Mieterin hatte mit Hilfe der späteren Klägerin eine ihr gem. §711 S. 1 ZPO eingeräumte Befugnis zur Leistung einer Sicherheit zu Abwehr einer Räumungsvollstreckung wahrgenommen. Streit gab es nun darüber, ob diese Sicherheit lediglich die Räumung der Wohnung gewährleisten oder darüber hinaus auch zum Ausgleich weiterer Erfüllungs- und Verzögerungsschäden infolge der nicht ordnungsgemäßen Herausgabe der Wohnung, insbesondere zum Ausgleich der geschuldeten Nutzungsentschädigung, zur Verfügung stehen sollte. Die Klägerin begehrte die Auszahlung der geleisteten Sicherheit von 8800 Euro unter anderem mit dem Verweis auf eine irrtumsbedingte Anfechtung (§119 Abs. 1 BGB) des Verwahrungsvertrags mit der Hinterlegungsstelle, denn „weder sie noch die Schuldnerin hätten die Absicht gehabt, mit der Hinterlegung mehr zu tun, als die Räumungsvollstreckung zu verhindern“²².

Diese Argumentation konnte schon deshalb keinen Erfolg haben, weil für die Hinterlegung einer prozessualen Sicherheitsleistung nicht die Vorschriften des bürgerlichrechtlichen Verwahrungsvertrags

¹⁷ RG v. 11.3.1909 – IV 304/08, RGZ 70, 391; RG v. 3.6.1916 – V 70/16, RGZ 88, 278.

¹⁸ Kritisch etwa OLG Hamm v. 16.7.1981 – 15 W 42/81, OLGZ 1982, 41, 48 f.; ebenso *Medicus/Petersen*, Allgemeiner Teil des BGB (2016)¹¹, 330 („noch nicht überzeugend gelöst“); S. Wolf, Rechtsirrtum im Privatrecht: Argument oder Anachronismus? (2003), 88 („mehr Verwirrung als Rechtssicherheit gestiftet“).

¹⁹ *Mayer-Maly*, AcP 170 (1970), 133, 171.

²⁰ S. aus der jüngeren Rspr. BGH v. 5.7.2006 – IV ZB 39/05, BGHZ 168, 210, Rz. 19; BGH v. 5.6.2008 – V ZB 150/07, BGHZ 177, 62, Rz. 19; BAG v. 24.4.2014 – 8 AZR 429/12, NJW 2014, 3741, 3742 Rz. 22–24; BGH v. 29.6.2016 – IV ZR 387/15, NJW 2016, 2954, Rz. 11; s. dazu *Armbrüster*, in: MüKoBGB⁹, §119 Rn. 85–90; *Singer*, in: Staudinger, §119 Rn. 67 ff.

²¹ KG v. 4.5.2010 – 6 U 174/09, NJW-RR 1020.

²² KG v. 4.5.2010 – 6 U 174/09, NJW-RR 1020, 1021.

(§§688 ff. BGB) gelten, sondern §§108 ff. ZPO i.V.m. §§232 ff. BGB, auf die §119 Abs. 1 BGB keine Anwendung findet und die dem Sicherungszweck einer solchen Hinterlegung entsprechend auch keine spezielle Anfechtungsmöglichkeit wegen Irrtums vorsehen.²³

Darüber hinaus aber weist das Gericht aber darauf hin, dass in dem Irrtum über die von der Sicherheitsleistung umfassten Vermieteransprüche „allenfalls ein insoweit unbeachtlicher – und daher nicht zur Anfechtung berechtigender – Irrtum über die Rechtsfolgen der Erklärung“²⁴ liege. Diese recht knappe und auch etwas zirkulär anmutende Begründung des Gerichts für die – im Ergebnis wohlbegründete – Ablehnung einer wirksamen Anfechtung der Hinterlegung ist symptomatisch für den Umgang mit Rechtsfolgenirrtümern im Kontext der Irrtumsanfechtung gem. §119 Abs. 1 BGB. Unbeachtlich ist der Rechtsirrtum, gerade wenn oder weil er nicht zu Anfechtung berechtigt; die Aussage ist eher tautologisch, als dass sich ein mangelndes Anfechtungsrecht aus der Unbeachtlichkeit folgern ließe. Auch über solche semantischen Details hinaus aber ist die Begründung hier insofern symptomatisch, als Fehlvorstellungen über die Konsequenzen eines rechtserheblichen Handelns auch in anderen bürgerlichrechtlichen Kontexten oft mit sehr knappen, teils nahezu apodiktischen Formulierungen als Fehlvorstellungen entweder über die „Rechtsfolgen der Erklärung“ (mit der Folge einer Unbeachtlichkeit)²⁵ oder über die inhaltliche Bedeutung der Erklärung selbst (mit der Folge einer Beachtlichkeit)²⁶ qualifiziert werden. Die Entscheidung des Kammergerichts ist deshalb ein gutes Beispiel dafür, dass der Rechtsfolgenirrtum des Mieters – wenn man zugeben etwas ungenau in diesem konkreten Fall Klägerin und Mieterin gleichsetzt – eine ähnliche Behandlung im Rahmen von §119 Abs. 1 BGB erfährt wie Rechtsfolgenirrtümer in anderen privatrechtlichen Kontexten auch.

III. Rechtsirrtum des Mieters als Verschuldenshindernis

1. Rechtsirrtumsbedingtes Unterlassen einer Mangelmitteilung

Ein erstes Beispiel für einen solchen Rechtsirrtum ist die Fehlvorstellung eines Mieters, (entgegen §536c Abs. 1 S. 1 BGB) zur unverzüglichen Mitteilung eines Mangels an den Vermieter nicht verpflichtet zu sein. Die an eine Verletzung dieser Mitteilungspflicht anknüpfende Haftung des Mieters gem. §536c Abs. 2 S. 1 BGB für Schäden, die infolge der Unterlassung oder Verzögerung der Anzeige entstehen, setzt nach allgemeiner Auffassung ein Verschulden des Mieters voraus.²⁷

Nach den allgemeinen Grundsätzen zu den (hohen)²⁸ Anforderungen an die Beachtlichkeit von Rechtsirrtümern ist auch hier eine Situation vorstellbar,²⁹ in der das Verschulden des Mieters in Frage steht, weil er zwar den Mangel kannte, aber einem unvermeidbar irrig davon ausging, keiner mietvertraglichen Pflicht zur unverzüglichen Mitteilung dieses Mangels an den Vermieter zu unterliegen.³⁰

²³ Zur Anfechtbarkeit prozessualer Sicherheitsleistungen MüKoZPO/Schulz, 7. Aufl. 2025, § 108 Rn. 70-75.

²⁴ KG v. 4.5.2010 – 6 U 174/09, NJW-RR 1020, 1021; zust. MüKoBGB/Armbrüster, 10. Aufl. 2025, BGB § 119 Rn. 87.

²⁵ So zur „fehlgeleiteten Ausschlagung“, die auf einem Irrtum über die im Rahmen der gesetzlichen Erbfolge begünstigten Personen beruht, BGH v. 22.3.2023 – IV ZB 12/22, NJW 2023, 1725.

²⁶ RG v. 11.3.1909 – IV 304/08, RGZ 70, 391; RG v. 3.6.1916 – V 70/16, RGZ 88, 278; BGH v. 5.7.2006 – IV ZB 39/05, BGHZ 168, 210.

²⁷ BGH v. 20.1.1993 – VIII ZR 10/92, NJW 1993, 1061, 1063; MüKoBGB/Hänblein, 9. Aufl. 2023, §536c Rn. 11; Blank/Börstinghaus/Siegmund/Siegmund §536c BGB Rn. 16.

²⁸ S. oben II.2.

²⁹ S. die Beispiele bei Selk, NZM 2021, 538.

³⁰ So auch Blank/Börstinghaus/Siegmund/Siegmund BGB § 536c Rn. 16 (allerdings ohne weitere Nachweise): „Deshalb besteht keine Ersatzpflicht, wenn der Mieter den Mangel kennt, aber infolge eines unvermeidbaren Irrtums glaubt, dass keine Anzeige erforderlich sei“; Rechtsprechung, dergemäß ein Schadensersatzanspruch des Vermieters an rechtsirrtumsbedingtem Verschulden des Mieters fehlte, ist jedoch nicht ersichtlich.

2. Kündigung wegen rechtsirrtumsbedingter Vertragsverletzung durch den Mieter

Weitaus größere praktische Bedeutung hat die Figur des Rechtsirrtums in Fällen, in denen es um die Voraussetzungen verschuldensabhängiger Kündigungstatbestände geht. Im Zentrum der Diskussion stehen hier die außerordentliche sowie die ordentliche Kündigung wegen Mietrückständen. Besonderheiten ergeben sich im Hinblick auf die Irrtumsproblematik aus den unterschiedlichen Verschuldenserfordernissen der relevanten Kündigungstatbestände: Während §543 Abs. 1 S. 1, 2 BGB und §573 Abs. 1 S. 1, Abs. 2 Nr. 1 BGB direkt auf ein Verschuldenserfordernis Bezug nehmen, ist gem. §543 Abs. 2 S. 1 Nr. 3 BGB Verzug des Mieters erforderlich, der gem. §286 Abs. 4 BGB ein Vertretenmüssen der Pflichtverletzung voraussetzt.

Anlass für die eingangs bereits skizzierte Mieterschutzverein-Entscheidung war eine Kündigung gem. §573 Abs. 1 S. 1, Abs. 2 Nr. 1 BGB.³¹ Um eine auf den qualifizierten Verzugstatbestand des §543 Abs. 2 S. 1 Nr. 3 BGB gestützte Kündigung ging es dagegen im sogenannten „Schimmelfall“³², dem eine typische Konstellation des Mieter-Rechtsirrtums zugrunde lag: Die Mieter eines Einfamilienhauses hatten Schimmel- und Kondenswasserbildung auf bauliche Mängel des Hauses zurückgeführt und mit Verweis darauf die monatliche Miete über einen Zeitraum von mehr als einem Jahr um 20% gemindert. Eine vorangegangene Bitte der Mieter um Abhilfe hatten die Vermieter abgelehnt mit der Begründung, dass das Heiz- und Lüftungsverhalten der Mieter ursächlich für die Schimmelpilzbildung sei. Im Rahmen einer nachfolgenden Klage der Vermieter auf Zahlung der aufgelaufenen Mietrückstände und Räumung des Hauses wurde der Zusammenhang zwischen der Schimmelpilzbildung und dem Wohnverhalten der Mieter durch ein Sachverständigengutachten bestätigt und ein baulicher Mangel sowie ein darauf beruhendes Minderungsrecht der Mieter dementsprechend verneint.

Während das Berufungsgericht noch von einer unverschuldeten und deshalb nicht verzugsbegründenden Verletzung der mietvertraglichen Pflichten ausging, weil die Rechtsauffassung der Mieter zu einem Minderungsrecht³³ nicht „offensichtlich unberechtigt“ gewesen sei, bestand der BGH darauf, dass „auch im Wohnraummietrecht an das Vorliegen eines unverschuldeten Rechtsirrtums strenge Anforderungen zu stellen“³⁴ seien, weil sich andernfalls eine ungerechtfertigte Haftungsprivilegierung des Mieters auf Vorsatz und grobe Fahrlässigkeit ergebe. Bei Unklarheit über seine Rechte aus §536 BGB habe der Mieter die Möglichkeit einer (vollständigen) Mietzahlung unter Vorbehalt der Rückforderung, um den Wirkungen des §814 BGB zu entgehen.³⁵

Die dementsprechend strengen Anforderungen an einen unverschuldeten Rechtsirrtum erfüllten die Mieter im konkreten Fall aus Sicht des Gerichts nicht. Diese Einordnung ergab sich auch aus den Besonderheiten des Wohnverhaltens der Mieter: Nicht nur schränkte die Haltung mehrerer Katzen, die das Haus nicht verlassen sollten, das Lüftungsverhalten ein; hinzu kam der Betrieb zweier Aquarien sowie eines Terrariums mit Schlangen.³⁶ Angesichts dieser Wohnsituation musste sich, so das Gericht, den Mietern insbesondere ein erhöhter Lüftungsbedarf aufdrängen,³⁷ ein Ausblenden dieses Bedarfs bei der Entscheidung zu meiner mangelbedingten Mietminderung entsprach deshalb nicht der verkehrüblichen Sorgfalt.

³¹ BGH v. 25.10.2006 – VIII ZR 102/06, NJW 2007, 428.

³² BGH v. 11.7.2012 – VIII ZR 138/11, NJW 2012, 2882.

³³ Für den sog. „Schätzirrtum“, der lediglich die konkrete quotale Höhe einer im Grunde berechtigten Minderung betrifft, wird in der Literatur vorgeschlagen, eine Abweichung des Mieters zu seinen Gunsten um bis zu 10% von der letztlich tatrichterlich festgelegten Minderungsquote nicht als verschuldet anzusehen; so insb. Schmidt-Futterer/*Strey*, 16. Aufl. 2024, §543 Rn. 201; s. zudem *Selk*, NZM 2024, 263, 269 m.w.N.

³⁴ BGH v. 11.7.2012 – VIII ZR 138/11, NJW 2012, 2882 Rz. 19.

³⁵ BGH v. 11.7.2012 – VIII ZR 138/11, NJW 2012, 2882 Rz. 20.

³⁶ BGH v. 11.7.2012 – VIII ZR 138/11, NJW 2012, 2882 Rz. 21.

³⁷ BGH v. 11.7.2012 – VIII ZR 138/11, NJW 2012, 2882 Rz. 21.

Die strengen Anforderungen an einen unverschuldeten Rechtsirrtum des Wohnraummieters hat der BGH nachfolgend bekräftigt und im „Zwangsverwalter-Fall“³⁸ um Ausführungen zu den aus der allgemeinen Rechtsirrtumsdogmatik bekannten Sorgfaltsanforderungen im Umgang mit besonders unklaren Rechtslagen ergänzt.³⁹ Gegenstand der rechtlichen Fehlvorstellung der Mieter war die Frage, ob eine in einem Mietvertrag mit fester Laufzeit als Einmalzahlung vereinbarte und zu Beginn der Vertragslaufzeit vollständig gezahlte Miete nach einer Beschlagnahme auch den Hypothekengläubigern gegenüber wirksam war. Die Rechtserkenntnis, dass aus §1124 Abs. 2 BGB ein Ausbleiben der Mietzahlung bezogen auf die fiktive anteilige Monatsmiete für die Kalendermonate nach der Beschlagnahme folgte,⁴⁰ ist von einem juristischen Laien schwerlich erwartbar. Der Sorgfalt im Rechtsverkehr entspricht es hingegen gerade für einen juristischen Laien, in einer solchen Situation Rechtsrat einzuholen.⁴¹ Den Fahrlässigkeitsvorwurf verankerte das Gericht deshalb darin, dass die Mieter auf die Zustellung der Zahlungsklage samt detaillierter Begründung hin die Zahlung von Monatsmieten verweigerten, ohne ihr Vertrauen auf die Wirksamkeit der vorangegangenen Einmalzahlung ausreichend abzusichern.⁴²

Rechtsprechungsbeispiele für einen beachtlichen, weil unvermeidbaren Rechtsirrtum des Mieters infolge einer überraschenden Rechtsprechungsänderung finden sich in der jüngeren Vergangenheit – soweit ersichtlich – nicht. *Strey*⁴³ hat indes kürzlich eine Konstellation skizziert, in der vor dem Hintergrund der allgemeinen Rechtsirrtumsdogmatik ein verzugshindernder Rechtsirrtum in Frage kommt: Mieter, die sich auf die Wirksamkeit des sogenannten Berliner Mietendeckels verlassen haben und auf dieser Grundlage etwa Mietzahlungen teilweise zurückgehalten haben, unterlagen aus der *ex post*-Perspektive nach der Entscheidung des Bundesverfassungsgerichts⁴⁴ zur Verfassungswidrigkeit der landesrechtlichen Regelung einer Fehlvorstellung über die Rechtslage zur zivilrechtlichen Mietpreisregulierung. Der darauf fußende Rechtsirrtum über den geschuldeten Mietzins wäre jedoch dann als unverschuldet einzuordnen, wenn die verfassungsgerichtliche Qualifikation des Mietendeckels im Zeitpunkt der Vertragsverletzung für Mieter nicht absehbar war.

3. Mietrechtliche Besonderheiten der Irrtumshandhabung

Eine konsentrierte Linie für den generellen Umgang mit Rechtsirrtümern im Zivilrecht hat sich in Rechtsprechung und Literatur bisher nicht herausgebildet.⁴⁵ Das liegt zunächst daran, dass die Konstellationen, in denen es auf die Beachtlichkeit rechtlicher Fehlvorstellungen ankommen kann, sich grundsätzlich unterscheiden. Auch innerhalb der drei skizzierten Kategorien fehlt es jedoch oft an einer klar erkennbaren Linie, das Rechtsprechungsmaterial erweckt den Anschein einer wenig kohärenten und einzelfallorientierten Kasuistik.

Anhaltspunkte finden sich vor allem in der Rechtsprechung zu den hohen Hürden für eine ausnahmsweise Beachtlichkeit des Rechtsirrtums als Fahrlässigkeits- und damit als Verschuldenshindernis. In seltenen Fällen sieht die höchstrichterliche Rechtsprechung eine Fehlvorstellung über die Rechtslage als verschuldenshindernd an, wenn diese für den Irrenden unvermeidbar war. Anders als im Strafrecht lässt der stärker objektiv geprägte Fahrlässigkeitsmaßstab im Zivilrecht in der Regel jedoch nur sehr wenig

³⁸ BGH v. 30.4.2014 – VIII ZR 103/13, BGHZ 201, 91.

³⁹ BGH v. 30.4.2014 – VIII ZR 103/13, BGHZ 201, 91 Rz. 22 ff.

⁴⁰ BGH v. 30.4.2014 – VIII ZR 103/13, BGHZ 201, 91 Rz. 18.

⁴¹ BGH v. 30.4.2014 – VIII ZR 103/13, BGHZ 201, 91 Rz. 24-25.

⁴² BGH v. 30.4.2014 – VIII ZR 103/13, BGHZ 201, 91 Rz. 26-27.

⁴³ Schmidt-Futterer/*Strey*, 16. Aufl. 2024, § 543 BGB Rn. 189-201.

⁴⁴ BVerfG v. 25.3.2021 – 2 BvF 1/20, 2 BvL 4/20, 2 BvL 5/20, NJW 2021, 1377.

⁴⁵ *Harnos*, Geschäftsleiterhaftung bei unklarer Rechtslage (2013), 26: „Der Rechtsirrtum als Entlastungsinstrument beschäftigt die Wissenschaft und Praxis seit einigen Jahrhunderten. Dennoch ist bislang weder der Rechtsprechung noch dem Schrifttum gelungen, eine überzeugende Lösung des Problems zu entwickeln“; „[S]chier unüberwindliche Schwierigkeiten“ im österreichischen Zivilrecht bestehen laut *Kramer*, Österreichische Juristenzeitung 1969, S. 505.

Raum für die Berücksichtigung individueller Fähigkeiten. Das gilt auch für die in der Person des Irrenden konkret vorhandenen Fähigkeiten zur Rechtserkenntnis. Zu den Fallgruppen, in denen die Rechtsprechung doch einmal zur Beachtlichkeit eines Rechtsirrtums gelangt, zählen die Konstellationen einer überraschenden Rechtsprechungsänderung sowie das Handeln in einer „in besonderem Maße unklaren Rechtslage“⁴⁶. In beiden Fällen erfüllt der beachtliche Rechtsirrtum eine Art Ventilfunktion, die den konstitutiven Charakter der auch bei größtmöglicher Sorgfalt nicht vorhersehbaren Rechtsprechungsänderung oder erstmaligen Konturierung einer Rechtslage kompensiert.

a) *Irrtumsbeachtlichkeit und Normteleologie*

Wie eingangs skizziert stellt sich die Frage, ob der Charakter des Wohnraummietrechts als zum einen von Schutzerwägungen zugunsten des Mieters und zum anderen von Dauerschuldverhältnissen geprägtes Rechtsgebiet auch im praktischen Umgang mit rechtlichen Fehlvorstellungen seitens Mietern niederschlägt und, sofern dies nicht der Fall ist, ob sich diese teleologische Verankerungen auch im Umgang mit Mieter-Rechtsirrtümern stärker niederschlagen sollten.

Zu den „Einfallstoren“ für teleologische Erwägungen zählt in erster Linie das Tatbestandsmerkmal des Verschuldens bzw. Vertretenmüssens, das eine gewisse Flexibilität für eine rollen- oder auch rechtsfolgenspezifische Anpassung der Irrtumsbeachtlichkeit bietet. Darüber hinaus kommt eine Berücksichtigung mietrechtlicher Besonderheiten im Rahmen der Zurechnung von Drittverschulden in Frage sowie bei der Abstimmung zwischen vertrags- und bereicherungsrechtlichen Konsequenzen rechtsirrtümlichen Mieterhandelns.

b) *Rollenspezifische Anpassung der Verschuldensanforderungen?*

Zwar lässt der objektive Verschuldensmaßstab des Zivilrechts grundsätzlich keinen Raum für eine unmittelbare Berücksichtigung individueller Fähigkeiten des konkreten Schuldners.⁴⁷ Mittelbar erfolgt eine Anpassung indes über den Zuschnitt des relevanten Verkehrskreises, innerhalb dessen für einen verständigen Teilnehmer bestimmte rechtliche Risiken erkennbar gewesen sein müssen. Über die Vermeidbarkeitsschwelle, die spiegelbildlich das Erkennenmüssen einer Rechtslage abbildet, kann der beachtliche Rechtsirrtum also dazu beitragen, Rechtsfolgen doch anhand rollenspezifischer oder individueller Umstände und Fähigkeiten zu kalibrieren. Denn welche Rechtseinsicht von einem Mieter im konkreten Fall erwartbar, zugleich also welcher Rechtsirrtum vermeidbar oder unvermeidbar war, hängt schließlich auch von rollenbedingten Fähigkeiten und Zugang zu Ressourcen, etwa in Form professioneller Rechtsberatung, ab. Ob und in welchem Ausmaß die generellen Schutzziele des Wohnraummietrechts einen solchen Zuschnitt tragen, ist indes umstritten, ähnlich wie dies in anderen von Schutzerwägungen überlagerten Bereichen des Privatrechts der Fall ist.

Im verbraucherrechtlich überlagerten Kaufrecht etwa lässt sich in der BGH-Rechtsprechung punktuell eine gewisse Nachsicht ausmachen, was die Erwartungen an Rechtskenntnis und die Folgen rechtsirrtümlichen Verhaltens angeht. Argumentative Grundlage für diese Nachsicht ist die Anerkennung einer „besonders unklaren Rechtslage“, die ohne rechtlichen Sorgfaltsverstoß verkannt werden kann: So scheiterte die Verzugshaftung eines Käufers, der die Rückgabe eines Notebooks verweigert hatte, nachdem die Verkäuferin den über das Internet abgeschlossenen Kaufvertrag wegen eines Erklärungsirrtums (als Preis waren 245 Euro anstatt 2650 Euro ausgewiesen worden) wirksam angefochten hatte.⁴⁸ Da die

⁴⁶ BGH v. 26.1.2005 – VIII ZR 79/04, NJW 2005, 976, 977; BGH v. 18.1.2011 – XI ZR 356/09, NJW 2011, 1063, 1065 Rz. 31 m.w.N.; BGH v. 3.6.2014 – XI ZR 147/12, BGHZ 201, 310, Rz. 25 (Rechtslage „besonders zweifelhaft und schwierig“).

⁴⁷ MüKoBGB/*Grundmann*, 9. Aufl. 2022, §276 Rn. 55 m.w.N.

⁴⁸ BGH v. 26.1.2005 – VIII ZR 79/04, NJW 2005, 976.

„Rechtslage hinsichtlich der Anfechtbarkeit in besonderem Maße unklar“⁴⁹ gewesen sei, traf weder den Käufer (noch seinen Rechtsberater) ein Verschulden.

Die mietrechtliche Rechtsprechung ist mit generellen rollenspezifischen Absenkungen der Anforderungen an einen unvermeidbaren Rechtsirrtum zurückhaltend. So betont der VIII. Senat, dass „auch im Wohnraummietrecht“⁵⁰, also in Anlehnung an allgemeine Grundsätze, strenge Voraussetzungen für einen beachtlichen Rechtsirrtum anzulegen seien. Weder von Mietern noch von sonstigen Teilnehmern am rechtlichen Verkehr wird allerdings erwartet, dass sie selbst die ihre gesetzlichen wie vertraglichen Pflichten und die Rechtsfolgen ihres Handelns immer vollständig und fehlerfrei beurteilen können. Dass sich die Erwartungen in Sachen Rechtsirrtumsvermeidung dennoch nicht an den tatsächlichen Fähigkeiten des durchschnittlichen juristischen Laien als Verkehrsteilnehmer orientieren, wird mit der Verfügbarkeit professionellen Rechtsrats begründet. Abgesehen von der pathologischen Mieterverein-Konstellation, in der auch der professionelle Rechtsberater einer Fehlvorstellung unterliegt, lässt sich das Irrtumsrisiko durch die (gewiss in der Regel mit Kosten verbundene) Inanspruchnahme rechtlichen Rats effektiv beseitigen oder zumindest stark vermindern.

Die Nachsicht bzw. umgekehrt Strenge mit dem Rechtsirrtum hängt also damit zusammen, wie weit man die rechtlichen Sorgfaltspflichten des Irrenden nach vorne verlagert. Denn allein mit dem Verweis auf die grundsätzliche Möglichkeit einer Inanspruchnahme von Rechtsberatung ist es nicht getan: Im „toten Winkel“ bleibt die Situation desjenigen Mieters, dessen rechtliche Fehlvorstellungen sich derart auswirken, dass er auch den Bedarf nach Rechtsberatung schon gar nicht erkennt. In den meisten Fällen wird es zwar gerechtfertigt sein, bereits die Blindheit für einen rechtlichen Beratungsbedarf als Verstoß gegen die im Verkehr zu erwartende Sorgfalt einzuordnen. Auch diese Überlegung stößt allerdings an ihre Grenzen, etwa in einer Situation wie derjenigen, die dem Zwangsverwalter-Fall zugrunde lag. Auf die Frage, wie mit demjenigen Schuldner bzw. Mieter umzugehen ist, der noch nicht einmal erkennt, dass er sich mit einer zweifelhaften Rechtslage konfrontiert sieht, sondern in der positiven Vorstellung handelt, nicht zu einer – hier „abermaligen“ – Mietzahlung verpflichtet zu sein, geht der BGH nicht ein.⁵¹

Für einen differenzierteren Umgang mit diesem Problem im mietrechtlichen Kontext spricht auch, dass das im allgemeinen Schuldrecht verfügbare Vorverlagerungsargument eines Übernahmeverschuldens hier weniger überzeugt. Auch hier zeigt sich eine Besonderheit des Wohnraummietrechts: Die Teilnahme am „Mietrechtsverkehr“ ist aus der Perspektive des typischen Mieters oftmals eher eine Notwendigkeit seiner Existenzsicherung denn eine rechtsgeschäftliche Tätigkeit, zu dessen Übernahme er sich freiwillig entscheidet. Damit lässt sich zwar keine generelle rollenspezifische Absenkung der Verschuldensanforderungen an Mieter begründen – die auch in der Praxis bisweilen erkennbare Anerkennung eines Rechtsirrtums als Ventil für eine einzelfallgerechte Anpassung rechtlicher Sorgfalterwartungen an Mieter ist damit jedoch gut zu erklären und auch zu rechtfertigen. Fehlanreize für Mieter, trotz vorhandener Zweifel keine Rechtsberatung in Anspruch zu nehmen, um sich auf einen Rechtsirrtum berufen zu können, sind über die im Mietrechtsverkehr als allgemein bekannt voraussetzbaren rechtlichen Kenntnisse eingrenzbare.

c) Rechtsfolgenorientierte Differenzierung der Verschuldensanforderungen?

In Teilen der instanzgerichtlichen Rechtsprechung sowie des mietrechtlichen Schrifttums wird zudem eine rechtsfolgenorientierte Abstufung der Verschuldensanforderungen befürwortet, um zu einem an-

⁴⁹ BGH v. 26.1.2005 – VIII ZR 79/04, NJW 2005, 976, 977.

⁵⁰ BGH v. 11.7.2012 – VIII ZR 138/11, NJW 2012, 2882 Rz. 19.

⁵¹ BGH v. 30.4.2014 – VIII ZR 103/13, BGHZ 201, 91 Rz. 22 ff.

gemessenen Umgang mit rechtsirrtumsbedingten Vertragspflichtverletzungen durch Mieter zu gelangen.⁵² Konkret geht es darum, ob hinsichtlich der Verschuldensanforderungen zwischen dem Ausgleich von Mietrückständen sowie Verzugszinsen einerseits und der Wirksamkeit einer Kündigung andererseits zu differenzieren ist, um den irrenden Mieter vor den für ihn drastischen Folgen einer Vertragsbeendigung zu bewahren, wenn die Vertragsverletzung auf einer zumindest vertretbaren Rechtsauffassung beruhte.⁵³

Eine historische Stütze findet diese Vorgehensweise im Mieterschutzgesetz von 1923, das zwischen einer Verzugshaftung des Mieters und der auf den Verzug gestützten Beendigungsmöglichkeit differenzierte. Die Vertragsbeendigung per gerichtlicher Miethaufhebung war gem. §3 Abs. 2 Mieterschutzgesetz ausgeschlossen, „wenn der Verzug auf Unkenntnis des Mieters über den Betrag oder den Zeitpunkt der Fälligkeit des Mietzinses oder auf irriige Annahme eines Aufrechnungs-, Minderungs-, oder Zurückbehaltungsrechts zurückzuführen ist, es sei denn, dass die Unkenntnis auf Irrtum oder Fahrlässigkeit beruht[e]“. Einer Schadenshaftung wegen Verzugs stand ein Irrtum jedoch nicht entgegen. Dies hatte zur Folge, dass Mieter zur Behebung von Mietrückständen sowie zur Zahlung von Verzugszinsen verurteilt wurden, eine parallel erhobene Räumungsklage jedoch erfolglos blieb, da der Mieter sich nach Ansicht des Gerichts in einem unverschuldeten Rechtsirrtum über die Reichweite seiner vertraglichen Pflichten befunden habe.⁵⁴

Im Wortlaut der heutigen Kündigungstatbestände lässt sich eine pauschale Unterscheidung zwischen Verzugshaftung und Verzugs Kündigung in Anlehnung an §3 Abs. 2 Mieterschutzgesetz nur schwer verankern. So hat auch der BGH diesen Vorschlägen wiederholt Absagen erteilt und sich zu Gunsten einheitlicher Verschuldensanforderungen bekannt.⁵⁵ Zugleich betont er einen Gleichlauf der Verschuldensanforderungen nicht nur innerhalb mietrechtlicher Tatbestände, sondern darüber hinaus auch zu den allgemein vertragsrechtlichen Rechtsprechungslinien zum Umgang mit rechtsirrtumsbedingten Pflichtverletzungen: „[D]er Schuldner [darf] nicht das Risiko einer zweifelhaften Rechtslage dem Gläubiger zuschieben“⁵⁶, wobei diese Aussage für sich genommen hier wie dort weniger Argument als bloße Behauptung einer bestimmten Allokation von Irrtumsrisiken ist.⁵⁷

Instruktiv sind im Hinblick auf die vorgeschlagene Differenzierung der Verschuldensanforderungen nach Rechtsfolgen vergleichende Blicke auf die Kündigungstatbestände des Individualarbeitsrechts. Der arbeitsrechtliche Kontext ist dem mietrechtlichen in zweifacher Hinsicht ähnlich: Erstens stehen mit Miet- und Arbeitsvertrag im Idealtypus unbefristete Dauerschuldverhältnisse im Raum, bei denen schuldhaft Pflichtverletzungen sowohl als Voraussetzung für eine vertragliche Haftung als auch für ein Kündigungsrecht des jeweils anderen Teils relevant werden können. Zweitens teilt das Arbeitsrecht in vielerlei Hinsicht den grundsätzlichen Charakter des Mietrechts als eines von Schutzerwägungen zugunsten einer strukturell unterlegenen Partei geprägten Regelungskomplexes. Über die Reichweite des in den

⁵² Aus der Rechtsprechung LG Frankfurt a.M. v. 14.11.2003 – 2/11 S 326/02, NJW-RR 2004, 1238; LG Berlin v. 22.2.2007 – 62 S 277/05, LSK 2008, 080172; aus dem Schrifttum s. *Kokemüller*, WuM 1999, 201, 202ff.; *Strey*, in: Schmidt-Futterer¹⁵, §543a Rn. 93a (unter dem Aspekt der Zumutbarkeit abwägend); *Blank*, NZM 2007, 788, 795 (m.w.N. in Fn. 29); *Blank*, WuM 2012, 499, 501–502.

⁵³ *Blank*, NZM 2007, 788, 790; *Blank*, WuM 2012, 499, 501–502.

⁵⁴ *Blank*, NZM 2007, 788, 790 m.w.N.

⁵⁵ BGH v. 25.10.2006 – VIII ZR 102/06, NJW 2007, 428, Rz. 27: Es bestehe, so der Senat, „kein Grund, im Rahmen der Kündigungsregelung des § 573 Absatz 2 Nr. 1 BGB bei den Sorgfaltsanforderungen an den Schuldner im Zusammenhang mit seiner Verpflichtung zur Mietzahlung einen geringeren Maßstab anzulegen als etwa im Rahmen der Schadensersatzhaftung nach den §§ 280ff. BGB“; bestätigt durch BGH v. 11.7.2012 – VIII ZR 138/11, NJW 2012, 2882, Rz. 19f.

⁵⁶ BGH v. 25.10.2006 – VIII ZR 102/06, NJW 2007, 428, Rz. 25; BGH v. 30.4.2014 – VIII ZR 103/13, BGHZ 201, 91, Rz. 24; BGH v. 11.6.2014 – VIII ZR 349/13, NJW 2014, 2717, Rz. 36; BGH v. 15.4.2015 – VIII ZR 281/13, NJW 2015, 2417, Rz. 27.

⁵⁷ *Scheuch*, Rechtsirrtum und Rechtungewissheit (2021), 381.

gesetzlichen Regelungen angelegten Schutzes für Mieter und Arbeitnehmer lässt sich gewiss streiten – die grundsätzlich asymmetrische Schutzrichtung dürfte jedoch in beiden Fällen kaum zu bezweifeln sein. Dem Rechtsirrtum im Arbeitsrecht ist bisweilen eine Sonderbehandlung im Sinne niedrigerer Beachlichkeitsanforderungen attestiert worden⁵⁸ – ein Blick in die arbeitsrechtliche Judikatur bestätigt diese Einordnung jedoch nicht.⁵⁹ Vielmehr stimmt das BAG mit seinen Aussagen zur Risikoverteilung bezüglich rechtsirrtumsbedingter Pflichtverletzungen oftmals wörtlich mit den Formulierungen des BGH zu sonstigen zivilrechtlichen Rechtsirrtumskonstellationen überein.⁶⁰

Durchaus bestätigen lässt sich allerdings ein unterschiedlicher Umgang mit dem Verschuldenskriterium als Voraussetzung einerseits für eine Haftung des Arbeitnehmers innerhalb des Arbeitsverhältnisses und andererseits für ein Kündigungsrecht des Arbeitgebers. Zwar verkompliziert die nicht im Gesetz angelegte, aber von der Rechtsprechung entwickelte Haftungsbeschränkung zugunsten des Arbeitnehmers bei Schäden infolge einer betrieblichen Tätigkeit das Bild, denn der Arbeitnehmer haftet nicht für leichte Fahrlässigkeit und für normale oder mittlere Fahrlässigkeit nur anteilig.⁶¹ Diese Modifikation betrifft aber die Rechtsfolgen verschiedener Ausprägungen schuldhaften Handelns, nicht die tatbestandliche Ausbuchstabierung, wann ein solches Verschulden vorliegt.

Gegenüber der Haftungssituation spielt das Verschulden des Arbeitnehmers als Voraussetzung für eine ordentliche oder außerordentliche verhaltensbedingte Kündigung gem. §§622ff. bzw. §626 BGB schon tatbestandlich eine andere Rolle, anders auch als im allgemein schuldrechtlichen Kontext. Das Verschulden des Arbeitnehmers – insbesondere das Verschulden bezüglich einer Fehlvorstellung über die eigenen arbeitsvertraglichen Pflichten – wird zum Teil bereits als Voraussetzung der Pflichtverletzung behandelt, in der Regel aber als ein maßgeblicher Faktor in die nachfolgende Interessenabwägung integriert.⁶² Das zeigt sich auch an der auf einem Rechtsirrtum beruhenden sogenannten „beharrlichen Arbeitsverweigerung“ eines Arbeitnehmers; zum Teil wird bereits die beharrliche Arbeitsverweigerung verneint, wenn der Arbeitnehmer für seine Rechtsauffassung, zu der zugewiesenen Arbeit nicht verpflichtet zu sein, hinreichend gute Gründe hatte;⁶³ in der Regel werden Verschuldensaspekte jedoch erst im Rahmen der Interessenabwägung berücksichtigt.

Der kündigungrechtliche Abwägungsmechanismus beruht ausdrücklich auf Zumutbarkeitsgesichtspunkten: Sein Dreh- und Angelpunkt ist die Frage, ob das Interesse des Arbeitgebers an einer Beendigung oder das des Arbeitnehmers an einer Fortführung des Arbeitsverhältnisses überwiegt. Referenzpunkt dieser Abwägung ist der Zeitpunkt der Entscheidung, nicht der Zeitpunkt der Vertragspflichtverletzung. Die Ausprägung des Verschuldens beeinflusst die Prognose künftiger Vertragstreue.⁶⁴ Der arbeitsrechtliche Umgang mit verschuldeten Vertragspflichtverletzungen zeigt durchaus ein Auseinanderlaufen von Haftungssituationen einerseits und Kündigungssituationen andererseits. Dem einigermaßen abstrakt gefassten teleologischen Charakter der Kündigungstatbestände entspricht die flexiblere Handhabung des Verschuldenskriteriums als ein Abwägungsfaktor von mehreren insofern, als die für den Arbeitnehmer besonders drastische Folge einer Vertragsbeendigung unter Umständen durch Verweis auf gegenläufige Zumutbarkeitsgesichtspunkte noch abgewendet wird.

⁵⁸ So etwa *Harnos*, Geschäftsleiterhaftung bei unklarer Rechtslage (2013), 264; *Soffner*, Die Haftung des Rechtsanwalts für Rechtsfehler (2011), 36; *Zedler*, Rechtsrisiko (2011), 224.

⁵⁹ S. dazu eingehend *Scheuch*, Rechtsirrtum und Rechtsungewissheit (2021), 360–361 m.w.N.

⁶⁰ S. etwa BAG v. 29.8.2013 – 2 AZR 273/12, NJW 2014, 1323, Rz. 34; BAG v. 22.10.2015 – 2 AZR 569/14, BAGE 153, 111, Rz. 43; BAG v. 13.12.2018 – 2 AZR 370/18, NJW 2019, 1161, Rz. 24; BAG v. 3.7.2019 – 10 AZR 499/17, BAGE 167, 196, Rz. 63.

⁶¹ MüKoBGB/*Wagner*, 9. Aufl. 2024, §823 Rn. 167-170

⁶² *Klément/Vollstädt*, NZA 2003, 357, 361 dort Fn. 36 m.w.N. zur BAG-Rechtsprechung.

⁶³ BAG v. 12.4.1973 – 2 AZR 291/72, AP BGB §611 Direktionsrecht Nr. 24.

⁶⁴ Zum Prognoseprinzip im arbeitsrechtlichen Kündigungskontext *Ascheid/Preis/Schmidt/Preis*, 7. Aufl. 2024, 1. Teil. G. Rn. 81.

Auch wenn die Parallelen zwischen Miet- und Arbeitsrecht nicht überstrapaziert werden sollten, ist ein rechtsfolgenorientiert differenzierter Umgang mit Verschuldensanforderungen im deutschen Zivilrecht jedenfalls nicht ganz ohne Vorbild. In ihrem Wortlaut sehen auch die arbeitsrechtlichen Regelungen eine solche Differenzierung nicht vor – gewiss eine Situation, die auf viele tatbestandliche Konkretisierungen arbeitsrechtlicher Normen zutrifft. Die strukturell zumindest nicht unähnliche teleologische Verankerung der mietrechtlichen Kündigungstatbestände lässt das Gegenargument einer mangelnden Normtextverankerung einer solchen Differenzierung immerhin als etwas weniger stark erscheinen.

d) Zurechnung von Drittverschulden

Die Auswirkungen rechtlicher Fehlberatung sind bei weitem nicht nur im mietrechtlichen Kontext relevant, sondern betreffen als Querschnittsproblematik die verschuldenshindernde Wirkung eines Rechtsirrtums generell. Den dogmatischen Kern des Problems bildet die Zurechnung des Beraterverschuldens über §278 BGB. Als problematisch erweisen sich im mietrechtlichen Zusammenhang zwei Voraussetzungen: Erstens setzt die Zurechnung über §278 BGB dessen Anwendbarkeit voraus und zweitens muss der Rechtsberater als Erfüllungsgehilfe des Beratenen einzuordnen sein.

aa) Rechtsberater als Erfüllungsgehilfe

Hinsichtlich der Erfüllungsgehilfeneigenschaft des Rechtsberaters entspricht die Linie des BGH im Mietrecht derjenigen im allgemeinen Schuldrecht.⁶⁵ Der Rechtsberater ist Erfüllungsgehilfe des Beratenen im Hinblick auf dessen Verpflichtungen gegenüber Dritten.⁶⁶ Kritik an dieser Qualifikation wird mit mangelnder „Erfüllungsnähe“ des Beraters begründet – differenziert man strikt zwischen den Pflichtenkreisen im Verhältnis Beratener/Vertragspartner und Beratener/Berater, fehlt es an einer Kongruenz zwischen der Leistung des Beraters und dem Pflichteninhalt des Beratenen gegenüber seinem Vertragspartner.⁶⁷

Eine besondere Spielart dieser Differenzierung zwischen Pflichtenkreisen betrifft die aktienrechtliche Vorstandshaftung: Dem Vorstandsmitglied, dessen pflichtwidriges Verhalten durch fehlerhaftem rechtlichen Rat gedeckt war, ist ein etwaiges Verschulden des Rechtsberaters nicht zuzurechnen, wenn die Beratungstätigkeit auf einem Vertrag nicht mit dem Vorstandsmitglied persönlich, sondern mit der Gesellschaft bestand.⁶⁸

bb) Anwendbarkeit von §278 BGB im Rahmen mietrechtlicher Kündigungstatbestände

Noch vorgelagert setzt die Zurechnung von Drittverschulden an den Mieter allerdings voraus, dass §278 BGB überhaupt anwendbar ist. An der Anwendbarkeit im Rahmen einer Haftung des Mieters gem. §535

⁶⁵ Bei der umstrittenen Frage, ob das Jobcenter als Erfüllungsgehilfe des Mieters zu qualifizieren ist (mit der Folge einer Zurechnung des Verschuldens bzgl. verspäteter Mietzahlungen), handelt es sich nicht um eine Rechtsirrtumsproblematik; sie wird deshalb hier nicht näher behandelt; s. dazu BGH v. 21.10.2009 – VIII ZR 64/09, NJW 2009, 3781; BGH v. 6.10.2015 – VIII ZR 321/14, WuM 2016, 225 sowie Harke, NZM 2016, 449, 450 m.w.N.

⁶⁶ S. bereits RG v. 2.11.1926 – III 534/25, RGZ 115, 185; aus jüngerer Zeit BGH v. 12.7.2006 – X ZR 157/05, NJW 2006, 3271, Rz. 20; BGH v. 25.10.2006 – VIII ZR 102/06, NJW 2007, 428, Rz. 22; BGH v. 7.12.2017 – IX ZR 45/16, NJW 2018, 608, 610 Rz. 16; zu weiteren Einzelfällen s. etwa Pfeiffer, in: Soergel¹³, §278 Rn. 51; im Anwendungsbereich von §85 Abs. 2 ZPO gilt dieser vorrangig, s. Grundmann, in: MüKoBGB⁹, §278 Rn. 13; Pfeiffer, in: Soergel¹³, §278 Rn. 51.

⁶⁷ Lorenz, WuM 2013, 202, 206; Hänblein, in: MüKo BGB⁹, §573 Rn. 84, 88.

⁶⁸ BGH v. 20.9.2011 – II ZR 234/09, NJW-RR 2011, 1670, Rz. 17: Rechtsberater lediglich als Erfüllungsgehilfen der Gesellschaft in Bezug auf deren Pflichten im Außenverhältnis, nicht aber als Erfüllungsgehilfen einzelner Organmitglieder; s. auch Strohm, CCZ 2013, 177, 184; krit. zu dieser „formalen Abgrenzung“ Fleischer, in: BeckOGK AktG (Stand 1.2.2025), §93 Rn. 51; Binder, ZGR 41 (2012), 757, 769.

Abs. 2 i.V.m. §§280ff. BGB besteht angesichts des gem. §280 Abs. 1 S. 2 BGB erforderlichen Vertretenmüssens der Pflichtverletzung durch den Schuldner kein Zweifel. Hier zeigen sich keine mietrechtlichen Besonderheiten.

Ein anderes Bild ergibt sich jedoch beim Blick auf die mietrechtlichen Kündigungstatbestände. §573 Abs. 2 Nr. 1 BGB stellt darauf ab, dass der „Mieter seine vertraglichen Pflichten schuldhaft nicht unerheblich verletzt hat“;⁶⁹ §543 Abs. 1 S. 2 BGB konkretisiert den für eine außerordentliche Kündigung erforderlichen wichtigen Grund unter anderem durch ein „Verschulden[s] der Vertragsparteien“.⁷⁰ In beiden Fällen bezieht sich der Wortlaut des Gesetzes auf ein Verschulden und gerade nicht – wie es in §280 Abs. 1 S. 2 BGB der Fall ist – auf das Vertretenmüssen einer Vertragspflichtverletzung. Anders ist es allein in §543 Abs. 2 S. 1 Nr. 3 BGB: Das Tatbestandsmerkmal des Verzugs entfällt gem. §286 Abs. 4 BGB nur dann, wenn der Schuldner bzw. der Mieter die Pflichtverletzung nicht zu vertreten hat.⁷¹

Die Anwendung allgemein schuldrechtlicher Grundsätze zu §278 BGB legt bei Kündigungssachverhalten also eine Zurechnung von Beraterverschulden an den Mieter unter anderen Voraussetzungen nahe, als sie in der mietrechtlichen BGH-Rechtsprechung und insbesondere in der Mieterschutzverein-Entscheidung (die eine Kündigung gem. §573 Abs. 2 Nr. 1 BGB betraf) und den Jobcenter-Entscheidungen⁷² zu finden ist.⁷³

Die formale Abgrenzung der Anwendbarkeit von §278 BGB nach dem Wortlaut des subjektiven Tatbestandsmerkmals findet sich auch in weiteren privatrechtlichen Zusammenhängen. So kann etwa der Ausgleichsanspruch des gekündigten Handelsvertreters gem. §89b Abs. 3 Nr. 2 HGB nur wegen eigenen schuldhaften Verhaltens ausgeschlossen sein, weil die Regelung in ihrem Wortlaut auf dieses schuldhafte Verhalten und eben nicht, wie der BGH in Gegenüberstellung mit §89a Abs. 2 HGB betont,⁷⁴ auf ein Vertretenmüssen abstellt.⁷⁵ Der VIII. Senat lehnt eine Relevanz der handelsrechtlichen Regelungen zum Ausgleichsanspruch des Handelsvertreters für die Auslegung der mietrechtlichen Kündigungstatbestände hingegen ab; auf die zur mietrechtlichen Regelungssituation parallelen Wortlautunterschiede zwischen §89b Abs. 3 Nr. 2 HGB (schuldhaftes Verhalten) und §89a Abs. 2 HGB (Vertretenmüssen) geht er dabei nicht ein.⁷⁶

Die generelle Anwendbarkeit von §278 BGB im Rahmen der einzelnen mietrechtlichen Kündigungstatbestände und die Frage, welche Dritten als Erfüllungsgehilfen i.S.v. §278 BGB konkret in Frage kommen, sind jedenfalls strikt zu trennen. Hinsichtlich der generellen Anwendbarkeit von §278 BGB gelangt man zu einer strengeren Linie, die für eine Zurechnung von Drittverschulden von vornherein nur im Rahmen von §543 Abs. 1 S. 1 Nr. 3 a) BGB Raum lässt. Hier und nur hier kommt es nachgelagert darauf an, ob etwa Rechtsberater oder Jobcenter als Erfüllungsgehilfen des Mieters i.S.v. §278 S. 1 BGB in Frage kommen.

⁶⁹ So auch KG Berlin v. 15.6.2000 – 16 RE-Miet 10611/99, NJW-RR 2000, 1397, 1398.

⁷⁰ Gegen Qualifikation als Erfüllungsgehilfe auch *Bieber*, in: MüKo BGB⁹, §543 Rn. 50, wenn auch allein mit der Behauptung, es müsse allein auf das Verschulden des Mieters selbst ankommen.

⁷¹ Anders *Lorenz*, WuM 2013, 202, 207 – der diesen „qualifizierten Verzug“ als verschuldensunabhängig einordnet; unterhalb der durch §543 Abs. 2 S. 1 Nr. 3 gezogenen quantitativen Schwelle von Mietrückständen ist für die Kündigung gem. §543 Abs. 1 BGB jedoch wiederum ein Verschulden der gekündigten Vertragspartei relevant.

⁷² BGH v. 21.10.2009 – VIII ZR 64/09, NJW 2009, 3781; BGH v. 6.10.2015 – VIII ZR 321/14, WuM 2016, 225.

⁷³ Für eine einheitliche Zurechnung von Drittverschulden über §278 BGB dagegen *Lorenz*, WuM 2013, 202, 208.

⁷⁴ BGH v. 5.2.1959 – II ZR 107/57, NJW 1959, 878, 879; bestätigt durch BGH v. 18.7.2007 – VIII ZR 267/05, NJW 2007, 3068, 3069 Rn. 7; s. auch MüKoHGB/Ströbl, 6. Aufl. 2025, § 89b Rn. 213.

⁷⁵ Aus systematischen Gründen ist die Anwendbarkeit von §278 BGB im Rahmen *handelsrechtlicher* Vorschriften zwar nicht selbstverständlich, entspricht aber der allgemeinen Auffassung, s. etwa BGH v. 23.1.2014 – VII ZR 168/13, NJW 2014, 930 Rn. 13.

⁷⁶ BGH v. 25.10.2006 – VIII ZR 102/06, NJW 2007, 428 Rz. 19.

Die formale Differenzierung danach, ob der jeweilige Kündigungstatbestand auf ein (eigenes) Verschulden des Mieters oder ein Vertretenmüssen der Pflichtverletzung abstellt, lässt sich auch teleologisch untermauern. Die Kündigungstatbestände moderieren jeweils den Konflikt zwischen berechtigtem Interesse des Vermieters an einer Beendigung des Mietverhältnisses und dem gegenläufigen Interesse des Mieters an der Vertragsfortführung. Für diese Abwägung ist die Unterscheidung zwischen einem eigenen schuldhaften Verhalten des Mieters und einem zugerechneten Verschulden Dritter nicht nur formal, sondern auch in der Sache relevant: Auf die Vertrauensgrundlage des Mietvertrags als Dauerschuldverhältnis, die maßgeblich über die Zumutbarkeit der Vertragsfortführung für den Vermieter entscheidet, hat eigenes schuldhaftes Verhalten des Mieters einen stärkeren negativen Effekt als zugerechnetes Verschulden eines Erfüllungsgehilfen.⁷⁷

IV. Gesetzlich privilegierte rechtliche Fehlvorstellungen des Mieters

Schließlich sind auch Konstellationen einer gesetzlichen Privilegierung bestimmter Fehlvorstellungen im Kontext des Wohnraummietrechts bereits entschieden und diskutiert worden. Ergebnis der Privilegierung ist, dass der Mieter so gestellt wird, als sei seine rechtliche Vorstellung zutreffend gewesen.

1. Irrtum des Mieters über den Vermieter

Ähnlich wie einem irrigen, aber womöglich „guten Glauben“ an die Eigentümerposition einer bestimmten Person in Bezug auf eine Sache hat auch die irriige Vorstellung dies Mieters darüber, wer sein Vermieter ist, eine gewisse Nähe zum Tatsachenirrtum.⁷⁸

Dogmatischer Ausgangspunkt der Problematik sind die Rechtswirkungen von §566 BGB, die nicht nur für Mieter, sondern auch für Vermieter schwer absehbar sein können. Einen Rechtsirrtum des *Vermieters* betraf eine Entscheidung des AG Köln über einen „Erbengemeinschaft-Fall“⁷⁹, in dem eine Erbausensetzung dazu geführt hatte, dass nunmehr lediglich ein ehemaliges Mitglied der Erbengemeinschaft Eigentümer einer vermieteten Immobilie war. Dieser Eigentümer unterlag einem Rechtsirrtum insofern, als er sich auch für den nunmehr alleinigen Vermieter hielt und dementsprechend eine Kündigung nur in eigenem Namen aussprach. Mangels „Veräußerung an einen Dritten“ waren mit dem Eigentumsübergang jedoch nicht auch die Rechtsfolgen des §566 BGB eingetreten.⁸⁰ Denn die Anwendung von §566 Abs. 1 BGB setzt voraus, dass bisheriger Vermieter und Erwerber vollständig personenverschieden sind, d.h. der Erwerber darf zuvor nicht Vermieter gewesen sein.⁸¹ Spiegelbildlich betrifft dieses Ergebnis allerdings auch denjenigen *Mieter*, der den Irrtum über die Person des Vermieters übernimmt und in der Folge etwa eine Mietzahlung oder eine Kündigung falsch adressiert. Mit Blick auf beide Konstellationen wird darüber diskutiert, ob es angemessen ist, den irrenden Mieter im Ergebnis so zu stellen, als sei seine Vorstellung zutreffen gewesen.

Eine von Teilen der Literatur⁸² befürwortete analoge Anwendung von §566 BGB auf den Eigentümerwechsel durch Übertragung eines Eigentumsanteils an einen weiteren Eigentümer und Vermieter lehnt der BGH ab; der Zweck der Norm sei lediglich darauf gerichtet, den „Schutz des Mieters vor einem Verlust des Besitzes an der Wohnung gegenüber einem neuem Erwerber im Fall der Veräußerung der

⁷⁷ So auch die Vorinstanz LG Bochum v. 24.3.2006 – 5 S 277/05, BeckRS 2006, 12788, außerdem KG Berlin v. 15.6.2000 – 16 RE-Miet 10611/99, NJW-RR 2000, 1397, 1398.

⁷⁸ Zur Unterscheidung zwischen Rechts- und Tatsachenirrtum s. bereits oben unter II.1.

⁷⁹ AG Köln v. 9.1.2023 – 203 C 144/22, ErbR 2023, 405; Berufung LG Köln 6 S 28/23)

⁸⁰ AG Köln v. 9.1.2023 – 203 C 144/22, ErbR 2023, 405 Rz. 35 ff.

⁸¹ BGH v. 6.7.1994 – VIII ARZ 2/94, NJW 1994, 2542; BGH v. 9.1.2019 – VIII ZB 26/17, NZM 2019, 208 Rz. 10.

⁸² Für eine analoge Anwendung zumindest auf die Konstellation einer weiteren Veräußerung der Immobilie Schmidt-Futterer/*Strey*, 16. Aufl. 2024, BGB § 566 Rn. 77; dagegen MüKoBGB/*Hänblein*, 9. Aufl. 2023, BGB § 566 Rn. 29: In dieser Konstellation keine analoge, sondern ohnehin direkte Anwendung von §566 BGB.

Mietsache⁸³ zu gewährleisten. Ein Gleichlauf zwischen Eigentümer- und Vermieterposition auch im Zuge anders gelagerter Übertragungsvorgänge lasse sich in diesem Schutzzweck nicht verankern, es fehle insofern an einer planwidrigen Regelungslücke.⁸⁴

Abgesehen von einer analogen Anwendung von §566 BGB ließe sich die Wirksamkeit einer nur gegenüber dem vermeintlichen Alleinvermieter erklärten Kündigung auch über eine analoge Anwendung von §409 BGB begründen, wenn die Fehlvorstellung des Mieters durch eine Mitteilung sämtlicher Vermieter hervorgerufen wurde.⁸⁵ Eine Stütze findet dieses Vorgehen in einem Vergleich mit der aus Mietersicht ähnlichen Situation, in der der Vermieter dem Mieter einen tatsächlich doch nicht erfolgten Eigentümerwechsel angezeigt hat und der Mieter seine Kündigung an den vermeintlichen Erwerber richtet. Nach „wohl überwiegender Ansicht“⁸⁶ soll der Eigentümer gem. §409 BGB analog die falsch adressierte Kündigung gegen sich gelten lassen müssen.

Für die falsch adressierte Mietzahlung ergibt sich dasselbe Ergebnis aus einer analogen Anwendung von §566e Abs. 1 BGB, wenn dieser eine Mitteilung sämtlicher bisheriger Vermieter vorausging.⁸⁷ Unmittelbar anwendbar ist §566e Abs. 1 BGB nur auf die an einen vermeintlichen Erwerber gerichtete Mietzahlung, die der Vermieter nach einer Mitteilung des vermeintlichen Eigentumsübergangs an einen Dritten gegen sich gelten lassen muss.

Im Ergebnis liegt die privilegierende Wirkung der Irrtumsbeachtlichkeit darin, dass der Mieter so gestellt wird, als habe er die Kündigung oder Mietzahlung richtig adressiert.

2. Rückforderung irrtumsbedingt überzahlter Miete

Ebenso in die Kategorie eines unter Umständen gesetzlich privilegierten Rechtsirrtums fällt die Konstellation, in der ein Mieter rechtsirrtumsbedingt überzahlte Miete im Wege einer *condictio indebiti* gem. §812 Abs. 1 S. 1 Alt. 1 BGB zurückfordert. Im Raum steht hier ein Ausschluss des Bereicherungsanspruchs gem. §814 Alt. 1 BGB, wenn der Mieter wusste, dass er zur Leistung nicht verpflichtet war. Spiegelbildlich zum Rechtsirrtum als Verschuldenshindernis fungiert die Fehlvorstellung des Mieters hier also nicht als Hinderungsgrund für eine ansonsten drohende Haftung, sondern als Voraussetzung für die privilegierende Wirkung der bereicherungsrechtlichen Rückforderungsmöglichkeit: Nur, wenn der Mieter irrig davon ausging, zur Leistung verpflichtet zu sein, kann die spätere Kondiktion Erfolg haben. Ein Beispiel hierfür ist die anfangs bereits erwähnte Entscheidung zur unterlassenen Minderung wegen Abwassergeruchs in der Küche.⁸⁸

3. Abstimmung vertrags- und bereicherungsrechtlicher Irrtumsfolgen

Eine besondere Strenge gegenüber dem irrenden Mieter zeigt sich in einer Zusammenschau der vertrags- und bereicherungsrechtlichen Konsequenzen rechtsirrtümlichen Handelns. Dies betrifft vor allem die Konstellation einer Fehlvorstellung des Mieters über die Reichweite seiner Zahlungspflichten gegenüber dem Vermieter.

Der Mieter, der einen Mangel der Mietsache kennt und deshalb von einer (*ipso iure*) geminderten Mietschuld ausgeht, hat drei Möglichkeiten: Er kann die Zahlung des (prognostizierten) Minderungsbetrages verweigern, er kann die volle Miete weiterhin zahlen, oder er kann unter Vorbehalt zahlen. Diese dritte

⁸³ BGH v. 9.1.2019 – VIII ZB 26/17, NZM 2019, 208 Rz. 12; zust. MüKoBGB/Häublein, 9. Aufl. 2023, § 566 Rn. 29 .

⁸⁴ BGH v. 9.1.2019 – VIII ZB 26/17, NZM 2019, 208 Rz. 11-13.

⁸⁵ Weber, NZM 2024, 169, 171.

⁸⁶ MüKoBGB/Häublein, 9. Aufl. 2023, § 566e Rn. 7.

⁸⁷ Weber, NZM 2024, 169, 171.

⁸⁸ S. oben I.1. sowie BGH v. 4.9.2018 – VIII ZR 100/18, NJW-RR 2018, 1483.

Möglichkeit einer Zahlung unter Vorbehalt zieht der BGH als Begründung für die Strenge im Umgang mit dem Mieter heran, der die Zahlung verweigert hat.⁸⁹

Die in dieser Strenge zum Ausdruck kommenden Erwartungen an die Rechtskenntnis von Mietern sind in der Literatur zu Recht kritisiert worden.⁹⁰ Die Möglichkeit einer Zahlung unter einem die Wirkungen des §814 Alt. 1 BGB, nicht aber die Erfüllung ausschließenden Vorbehalts ist für den Laien-Mieter selbst nicht nur als grundsätzliche Möglichkeit sehr fernliegend, sondern in der Praxis selbst kaum rechtssicher formulierbar. Blendet man die Möglichkeit einer Zahlung unter Vorbehalt entgegen der Erwartung des BGH, dafür im Einklang mit dem typischen Vorstellungsbild eines Laien-Mieters dagegen aus, befindet sich dieser in einem Dilemma: Bei Unsicherheiten über die Reichweite der Pflichten läuft er entweder Gefahr, durch Verweigerung der vollständigen Leistung eine Haftungs- oder gar Kündigungsgrund zu produzieren, oder nach vollständiger Zahlung den überschießend geleisteten Teil im Nachhinein wegen §814 Alt. 1 BGB nicht zurückfordern zu können.

Diese dilemmatische Situation, die nicht nur den Mieter, sondern generell den Schuldner einer Leistung betreffen kann, speist ein jüngst von *Scheuch* betontes systematisches Argument: „[K]onsequente[s] Gegenstück zu der Strenge, mit der eine Nichtleistung trotz rechtlicher Zweifel im Rahmen der §§280ff. BGB sanktioniert wird“⁹¹ muss eine entsprechend großzügigere Behandlung des Irrenden im Rahmen von §814 Alt. 1 BGB sein. Dogmatisch ist dieses Ergebnis in erster Linie über eine enge Auslegung des Tatbestandsmerkmals der Kenntnis in §814 Alt. 1 BGB zu erreichen, wobei diese einschränkende Auslegung in der Literatur zum Teil als historisch und systematisch und teleologisch informierte Auslegung,⁹² zum Teil als teleologische Reduktion⁹³ konstruiert wird. Der in der Rechtsprechung herrschenden Linie entspricht diese einschränkende Auslegung jedoch bislang nicht.

V. Fazit

Für die Beachtlichkeit eines Rechtsirrtums gelten sehr strenge Voraussetzungen; begründet wird dies üblicherweise mit einer Abgrenzung von Risikosphären: Derjenige, der zum Zeitpunkt seines Handelns einer Fehlvorstellung über die Rechtslage unterlag, soll die mit seinem Irrtum einhergehenden negativen Folgen nicht auf andere Privatrechtssubjekte, etwa seinen Vertragspartner, abwälzen können. Ganz ausgeschlossen ist die Beachtlichkeit von Rechtsirrtümern im deutschen Privatrecht jedoch nicht, wobei zwischen verschiedenen Erscheinungsformen solcher Irrtümer zu differenzieren ist: Der Rechtsfolgenirrtum kann in engen Grenzen zur Anfechtung berechtigen, ebenso kann eine Fehlvorstellung über die Reichweite der eigenen Pflichten in engen Grenzen ein Verschuldens- und damit Haftungs- oder Kündigungshindernis sein. Schließlich können rechtliche Fehlvorstellungen durch privatrechtliche Normen selbst insofern privilegiert werden, als sie den Irrenden etwa im Wege des Gutgläubensschutzes so stellen, als seien diese Vorstellungen zutreffend gewesen.

Wie in anderen privatrechtlichen Kontexten kann die Figur des Rechtsirrtums auch im Mietrecht eine Art „Ventilfunktion“ erfüllen, die eine einzelfallgerechte Handhabung mietrechtlicher Normen ermöglicht. Das gilt insbesondere für verschuldensabhängige Kündigungstatbestände. Ein vergleichender Blick auf einige der in jüngerer Vergangenheit besonders intensiv diskutierten mietrechtlichen Irrtumsproblematiken vor dem Hintergrund des sonstigen Umgangs mit ähnlich gelagerten Konstellationen in anderen privatrechtlichen Bereichen zeigt, dass keine Privilegierung des irrenden Mieters gegenüber anderen Pri-

⁸⁹ BGH v. 11.7.2012 – VIII ZR 138/11, NJW 2012, 2882, Rz. 19ff.; BGH v. 30.4.2014 – VIII ZR 103/13, BGHZ 201, 91, Rz. 23.

⁹⁰ *Gsell/Haag*, in: FS Börstinghaus, 153, 153: Rechtsprechung hinterlässt ein „Störgefühl“.

⁹¹ *Scheuch*, Rechtsirrtum und Rechtsungewissheit (2021), 517.

⁹² *Lobinger*, JZ 2022, 599, 604ff.

⁹³ *Gsell/Haag*, in: FS Börstinghaus, 153, 159ff.

vatrechtssubjekten zu erkennen ist. Das überrascht insofern, als gerade das Wohnraummietrecht in seiner teleologischen Verankerung grundsätzlich einen Schutzzweck zugunsten des Wohnraummieters verfolgt. Eine sachgerechte Rechtsirrtumsdogmatik sollte nicht nur die individuelle Vermeidbarkeit eines Irrtums berücksichtigen, sondern auch dessen systemische Bedeutung für das Mietrecht als Instrument sozialen Ausgleichs. Auch wenn man sich über die Robustheit und Reichweite dieses Schutzzwecks im Rahmen der Auslegung mietrechtlicher Normen gewiss streiten kann, sprechen gute Gründe für einen zumindest nicht weniger großzügigen Umgang mit dem Rechtsirrtum des Wohnraummieters als mit dem Rechtsirrtum des Teilnehmers am allgemeinen Privatrechtsverkehr. Eine sachgerechte Rechtsirrtumsdogmatik sollte nicht nur die individuelle Vermeidbarkeit eines Irrtums berücksichtigen, sondern auch dessen systemische Bedeutung für das Mietrecht als Instrument sozialen Ausgleichs.