



Geplante Mietrechtsänderung schließt Gesetzeslücke nicht

Die Bundesregierung hat das Mietrechtsänderungsgesetz (MietRÄndG) verabschiedet [hier Link einsetzen](#) und auf den parlamentarischen Weg gebracht. In ihren Stellungnahmen sind sich die Verbände - z.B.

- www.gdw.de/index.php?mod=article_list&id_mnu=7 (GdW)
- www.bfw-bund.de/uploads/media/2010-10-20_BSI_Mietrechts%C3%A4nderungen_final.pdf (BfW)
- [www.mieterbund.de/pressemitteilung.html?&no_cache=1&tx_ttnews\[tt_news\]=279&tx_ttnews\[backPid\]=2900&cHash=208f4af10c](http://www.mieterbund.de/pressemitteilung.html?&no_cache=1&tx_ttnews[tt_news]=279&tx_ttnews[backPid]=2900&cHash=208f4af10c) (DMB)
- www.hausundgrund.de/presse_828.html (Haus und Grund)

- in ihrer Ablehnung einig. Das ist Politik. Bei Gericht würde ein Vorsitzender bemerken, dass der Vorschlag wohl gut sei, wenn er von allen Betroffenen abgelehnt wird.

Ohne jetzt schon inhaltlich etwas zu kommentieren, bringen wir in einer ersten Stellungnahme unser Unverständnis über eine – systemwidrige – Lücke im Mieterschutz zum Ausdruck:

Wenn der Vermieter (hilfweise) eine fristlose Kündigung wegen Zahlungsverzugs ausspricht, wird diese nicht von der Heilungswirkung des § [569](#) Abs. [3](#) Nr. 2 BGB erfasst (BGH v. 16.2.2005 – [VIII ZR 6/04](#), NZM 2005, [334](#)). Der Mieter, der zweimal vergessen hat, die Miete zu zahlen, erhält gegenüber der fristlosen Kündigung eine Bewährungschance, nicht aber gegenüber der fristgerechten Kündigung, die auf den gleichen Sachverhalt gestützt wird.

Polemisch könnte man darauf hinweisen, dass die Fälle des Münchner Modells, die das MietRÄndG regeln will (siehe Entwurf S. 16), weniger relevant für die Praxis sind, als die Heilung bei Kündigungen wegen Zahlungsverzugs. Juristisch muss man einen (unerträglichen) Systembruch konstatieren: normalerweise können die mildereren Sanktionen mit Bewährung belegt werden. Im Mietrecht wird die stärkste Sanktion mit einer Heilungsmöglichkeit versehen, dem milderen Mittel ist der Mieter aber schutzlos ausgesetzt.

Es ist zu wünschen, dass diese Lücke – wenigstens - einem Politiker noch rechtzeitig auffällt. Wenn die Diskussion dann zeigt, dass die Lücke bestehen bleiben soll, weiß ein Jurist wenigstens, damit umzugehen. Politisch wäre dies aber ein Armutszeugnis.