

Was ist im Mietrecht wirklich neu?

Was davon ist rechtlich belastbar - und was folgt daraus fuer die Praxis?

AUSGABE	WB-2026-00 Nullnummer / Leseprobe
ZEITRAUM	5.-11. Oktober 2026
RECHTSSTAND	15. Oktober 2026

Inhalt

Die Ausgabe im Überblick

Die Woche in 60 Sekunden	2
Entscheidung der Woche	3
Rechtsstands-Delta	4
Gesetzgebungsradar	5
Praxiswerkzeug der Woche	6
Ausblick & Quellen	7

Juristisch geprüft. Praxisnah verdichtet.

mietrechtkompakt.de

ORIENTIERUNG

Die Woche in 60 Sekunden

Diese Woche konzentriert sich auf zwei materielle Entwicklungen und einen Ausblick auf die anstehende Bundestagsanhörung.

HOCH**Schonfristzahlung: Die ordentliche Kündigung bleibt ein eigenes Problem**

Der BGH bestätigt mit Urteil vom 30.09.2026 - VIII ZR 21/26 seine bisherige Linie: Eine Schonfristzahlung kann unter den gesetzlichen Voraussetzungen die fristlose Kündigung wegen Zahlungsverzugs unwirksam machen, nicht aber automatisch eine auf denselben Rückstand gestützte ordentliche Kündigung. Wichtig ist die zweite Hälfte der Aussage: Auch die ordentliche Kündigung ist nicht automatisch wirksam. Ihre Voraussetzungen - insbesondere eine schuldhaft, nicht unerhebliche Pflichtverletzung - müssen eigenständig geprüft werden.

MITTEL**Häusliche Gewalt: BMJV will die Lösung aus gemeinsamen Mietverträgen erleichtern**

Ein Referentenentwurf des BMJV vom 05.10.2026 sieht einen gesetzlich geregelten Mitwirkungsanspruch gegen die gewaltausübende Person vor, damit Betroffene sich leichter aus einem gemeinsam eingegangenen Mietverhältnis lösen können. Daneben sind finanzielle Ausgleichs- und Freistellungsmechanismen vorgesehen. Der entscheidende Hinweis für die Praxis: Das ist noch kein geltendes Recht.

BEOBACHTUNG**Was wir beobachten: Anhörung zur Mietrechtsreform am 14. Oktober**

Für den 14.10.2026 ist im Bundestags-Rechtsausschuss eine öffentliche Anhörung zur geplanten Reform des Wohn- und Geschäftsraummietrechts angesetzt. Für die Frage der Schonfristzahlung ist das besonders interessant, weil der Regierungsentwurf gerade die derzeit vom BGH bestätigte Rechtslage ändern will.

ENTSCHEIDUNG DER WOCHE

Schonfristzahlung: Was heute gilt - und was der Gesetzgeber ändern will

BGH, Urteil vom 30.09.2026 - VIII ZR 21/26

HOCH

Bundesweite Bedeutung fuer Kündigungen wegen Zahlungsverzugs

DIE KURZE ANTWORT

Wer die gesetzlichen Voraussetzungen der Schonfristregelung erfüllt, kann eine fristlose Zahlungsverzugskündigung zu Fall bringen. Eine hilfsweise erklärte ordentliche Kündigung wird dadurch nach geltendem Recht aber nicht automatisch unwirksam. Ebenso falsch wäre die Gegenformel: Dann bleibt die ordentliche Kündigung eben bestehen. Ob sie das Mietverhältnis tatsächlich beendet, hängt von ihren eigenen Voraussetzungen ab.

Der Fall

Der Mieter einer Berliner Wohnung hatte die Mieten für Januar und Februar 2024 zunächst nicht gezahlt. Der Vermieter kündigte am 8. Februar fristlos und hilfsweise ordentlich. Wenige Tage später zahlte der Mieter die Rückstände weitgehend nach; wegen eines Gerüsts und der eingeschränkten Balkonnutzung nahm er kleinere Minderungsabzüge vor.

Amtsgericht und Landgericht wiesen die Räumungsklage ab. Das Landgericht hielt an seiner von der ständigen BGH-Rechtsprechung abweichenden Auffassung fest, die Schonfristzahlung müsse auch eine ordentliche Kündigung heilen. Der BGH hob das Urteil auf und verwies die Sache zurück.

Die Kernaussage

§ 569 Abs. 3 Nr. 2 BGB schützt den Mieter bei einer fristlosen Kündigung wegen Zahlungsverzugs. Sind die gesetzlichen Voraussetzungen erfüllt, kann die fristlose Kündigung unwirksam werden.

Auf eine ordentliche Kündigung nach § 573 BGB erstreckt der BGH diese Regelung dagegen nicht. Weder der Wortlaut noch eine Analogie tragen nach seiner ständigen Rechtsprechung eine solche Heilungswirkung. VIII ZR 21/26 ist deshalb keine Kehrtwende. Der Senat verweist ausdrücklich auf seine bereits mehrfach bestätigte Linie, zuletzt unter anderem auf VIII ZR 287/23 und VIII ZR 145/24.

RECHTSSTANDS-DELTA

Was ist wirklich neu?

DELTA: FORTFÜHRUNG / PRÄZISIERUNG

Neu ist nicht der Rechtssatz selbst. Neu und für die Praxis interessant ist die Konstellation, in der er erneut bestätigt wird: Während der Gesetzgeber bereits an einer Änderung arbeitet, hält der BGH ausdrücklich fest, dass bis zum Inkrafttreten einer Neuregelung das derzeitige Recht gilt.

Zwei Ebenen, die strikt getrennt werden müssen

GELTENDES RECHT	GEPLANTES RECHT
Die Schonfristzahlung heilt eine ordentliche Kündigung wegen Zahlungsverzugs nicht automatisch. § 573 Abs. 2 Nr. 1 BGB muss eigenständig geprüft werden.	Der Regierungsentwurf sieht einen neuen § 573 Abs. 4 BGB vor. Schutzmechanismen bei Zahlungsverzug sollen künftig auch die ordentliche Kündigung erfassen. Noch nicht in Kraft.

Die entscheidende juristische Nuance

Dass die Schonfristzahlung die ordentliche Kündigung nicht heilt, bedeutet nicht, dass der Vermieter mit der ordentlichen Kündigung automatisch gewinnt. Für § 573 Abs. 2 Nr. 1 BGB braucht es eine schuldhaft, nicht unerhebliche Pflichtverletzung des Mieters. Genau hierzu hatte das Berufungsgericht im entschiedenen Fall keine ausreichenden Feststellungen getroffen. Deshalb konnte der BGH nicht selbst abschließend entscheiden und verwies die Sache zurück.

Auch eine spätere Zahlung kann in der Gesamtabwägung noch eine Rolle spielen. Der BGH lässt ausdrücklich Raum für die Prüfung, ob die Berufung auf die ordentliche Kündigung im konkreten Einzelfall gegen Treu und Glauben (§ 242 BGB) verstößt. Das ist keine zweite Schonfristregel, sondern eine eng am Einzelfall ausgerichtete Korrektur.

Praxisfolgen

Mieter: Eine Nachzahlung beseitigt die Gefahr einer hilfsweise erklärten ordentlichen Kündigung nicht automatisch. Verschulden, Erheblichkeit und besondere Umstände bleiben zu prüfen.

Vermieter: Die fehlende Schonfristheilung ist kein Freibrief. Die Voraussetzungen des § 573 Abs. 2 Nr. 1 BGB müssen eigenständig vorliegen.

Berater und Hausverwaltungen: Fristlose und ordentliche Kündigung niemals in einer gemeinsamen Prüfung zusammenziehen.

Häusliche Gewalt und gemeinsamer Mietvertrag: neuer BMJV-Referentenentwurf

MITTEL

Neue Gesetzgebungsstufe - aber noch kein geltendes Recht

STATUS

LAUFENDES GESETZGEBUNGSVORHABEN / REFERENTENENTWURF - NOCH KEIN GELTENDES RECHT

Das praktische Problem

Haben zwei Personen gemeinsam einen Mietvertrag unterschrieben, lässt sich das Mietverhältnis grundsätzlich nicht ohne Weiteres von nur einer Person beenden. Gerade nach häuslicher Gewalt kann daraus eine erhebliche Belastung entstehen: Die betroffene Person zieht aus Sicherheitsgründen aus, bleibt aber rechtlich weiter in das gemeinsame Mietverhältnis eingebunden.

Der Entwurf

Das Bundesministerium der Justiz und für Verbraucherschutz hat am 5. Oktober 2026 einen Referentenentwurf vorgelegt, der unter anderem die mietrechtliche Lage von Betroffenen häuslicher Gewalt verbessern soll. Nach den verifizierten Entwurfsinformationen soll künftig ein gesetzlich geregelter Mitwirkungsanspruch gegen die gewaltausübende Person geschaffen werden, der die Lösung aus dem gemeinsamen Mietverhältnis erleichtert.

Daneben sind finanzielle Ausgleichs- und Freistellungsmechanismen vorgesehen. Sie sollen im Innenverhältnis verhindern, dass die ausgezogene betroffene Person dauerhaft für mietvertragliche Belastungen einstehen muss, die nach ihrem Auszug entstehen.

Was daraus noch nicht folgt

Der Referentenentwurf ist kein geltendes Recht. Vermieter müssen deshalb derzeit nicht allein wegen dieses Entwurfs einen Mitmieter aus dem Vertrag entlassen. Ebenso darf aus den geplanten Innenansprüchen nicht geschlossen werden, dass bestehende Außenansprüche des Vermieters bereits entfallen.

QUELLENSTANDARD

Bei Redaktionsschluss waren die mietrechtlichen Kernaussagen aus mehreren aktuellen Fachquellen belastbar verifizierbar. Detailnormen, Ausnahmetatbestände und einzelne Fristberechnungen geben wir jedoch erst wieder, wenn der amtliche Entwurfstext unmittelbar geprüft werden konnte.

Nachzahlung nach Mietrückstand: Prüfschema für Kündigungen nach geltendem Recht

Das folgende Schema übersetzt die BGH-Entscheidung in einen belastbaren Prüfweg. Es ersetzt keine Einzelfallprüfung, verhindert aber die häufigsten systematischen Fehler.

1**Welche Kündigung liegt vor?**

Prüfen Sie zuerst, ob der Vermieter nur fristlos, nur ordentlich oder fristlos und hilfsweise ordentlich gekündigt hat. Diese Kündigungsarten dürfen nicht vermischt werden.

2**Fristlose Kündigung wegen Zahlungsverzugs**

Zunächst sind die Voraussetzungen der §§ 543, 569 BGB zu prüfen. Anschließend ist § 569 Abs. 3 Nr. 2 BGB vollständig zu prüfen.

Vollständige Befriedigung des Vermieters oder Verpflichtung einer öffentlichen Stelle innerhalb der gesetzlichen Frist.

Frist: spätestens bis zum Ablauf von zwei Monaten nach Eintritt der Rechtshängigkeit des Räumungsanspruchs.

Ausschlussregel mitprüfen: keine erneute Schonfristwirkung, wenn vor nicht länger als zwei Jahren bereits eine auf diese Weise unwirksam gewordene Kündigung vorausging.

3**Ordentliche Kündigung gesondert prüfen**

Eine Schonfristzahlung nach § 569 Abs. 3 Nr. 2 BGB heilt die ordentliche Kündigung nach geltendem Recht nicht automatisch. § 573 Abs. 2 Nr. 1 BGB bleibt ein eigener Prüfungsschritt.

Pflichtverletzung nicht unerheblich?

Verschulden des Mieters?

Umstände des Einzelfalls?

4**Bedeutung der Nachzahlung im Einzelfall**

Zeitpunkt und Umstände der Nachzahlung können in die weitere rechtliche Bewertung einfließen. Insbesondere kann im Ausnahmefall eine Prüfung nach § 242 BGB geboten sein. Kein Automatismus.

5**Reformstand kontrollieren**

Der Gesetzgeber plant eine Ausweitung der Schutzwirkungen auf ordentliche Zahlungsverzugskündigungen. Solange die Änderung nicht in Kraft getreten ist, darf sie in der Beratung nicht wie geltendes Recht behandelt werden.

MERKSATZ

Keine gesetzliche Heilung der ordentlichen Kündigung - aber auch keine automatische Wirksamkeit.

AUSBLICK

Was wir weiter beobachten

1. Mietrechtsreform im Bundestag

Für den 14. Oktober 2026 ist eine öffentliche Anhörung im Rechtsausschuss vorgesehen. Besonders zu beobachten ist, ob und wie die geplante Erweiterung der Schonfristwirkung auf ordentliche Kündigungen verändert wird.

2. Gewaltschutz und Mietvertrag

Der Referentenentwurf vom 5. Oktober geht in die weitere Abstimmung. Für die mietrechtliche Praxis sind vor allem die genaue Ausgestaltung des Mitwirkungsanspruchs und das Verhältnis zum Vermieter von Interesse.

3. Cannabisimmissionen

Zum Beschluss des AG Neubrandenburg vom 24.06.2026 - 107 C 493/26 liegt derzeit keine öffentlich zugängliche Volltextveröffentlichung vor. Wir nehmen die anschauliche Meldung deshalb bewusst nicht in die Ausgabe auf und beobachten, ob der Volltext veröffentlicht wird.

QUELLEN

Primärquellen zuerst

Alle Quellen sind in der digitalen PDF-Fassung direkt anklickbar.

[BGH: VIII ZR 21/26 - Volltext](#)

[BGH: VIII ZR 21/26 - Fundstellennachweis](#)

[Bundestag: BT-Drs. 21/6807 - Regierungsentwurf](#)

[Gesetze im Internet: § 573 BGB](#)

[DIJuF: Gewaltschutz - aktuelle Entwurfsinformation](#)

[Haufe: Gewaltschutz und gemeinsamer Mietvertrag](#)

[FamRZ: Gesetzgebungsübersicht Gewaltschutz](#)

[Bundestag: BT-Drs. 21/4499 - Bundesratsvorläufer](#)

[Gesetze im Internet: § 2 GewSchG](#)

HINWEIS

Dieser Wochenbrief dient der allgemeinen Information über aktuelle Entwicklungen im Mietrecht. Er ersetzt keine rechtliche Beratung im Einzelfall.

IMPRESSUM

HERAUSGEBER / ANBIETER / SELBSTVERLAG

Ralf Mydlak, Ass. iur.

Liboristraße 4 · 59558 Lippstadt · Deutschland

Telefon: +49 2941 7436911

E-Mail: ralf.mydlak@gmail.com

Website: www.mietrechtkompakt.de

REDAKTIONELLE VERANTWORTUNG

Verantwortlich für journalistisch-redaktionelle Inhalte gemäß § 18 Abs. 2 MStV:

Ralf Mydlak · Anschrift wie vorstehend

Verantwortlicher Redakteur gemäß § 8 Abs. 2 LPrG NRW:

Ralf Mydlak · Anschrift wie vorstehend

DER MIETRECHTSKOMPASS · KOSTENLOSE LESEPROBE

WB-2026-00 · Nullnummer · Keine reguläre Ausgabe

www.mietrechtkompakt.de