SRF-Newsletter 12/2022

Diesen letzten Newsletter im Jahr 2022 nehmen wir zum Anlass, uns bei unseren Mandanten für die gute Zusammenarbeit und den Lesern für Ihr reges Interesse an den von uns aufbereiteten zahlreichen rechtlichen Themen zu bedanken. Auch 2022 wollen wir ein guter und verlässlicher Partner in Sachen Recht bleiben und wünschen Ihnen und Ihren Familien auf diesem Weg ruhige und besinnliche Weihnachtsfeiertage sowie ein friedvolles und gutes Neues Jahr 2023.

Hierzu wollen wir auch einen konkreten Beitrag leisten, weshalb wir bewusst auf den Versand von Grußkarten zum Jahresende verzichten und dem „Bündnis Entwicklung Hilft“ und „Aktion Deutschland Hilft“ für die Nothilfe in der Ukraine eine Spende haben zukommen lassen.

Ihre SRF Rechtsanwälte

Markus Rehmet
Fachanwalt für Arbeitsrecht
07131/59412-40
rehmet@srf-hn.de

ARBEITSRECHT bekommen

Urlaubsabgeltung ohne Ende nach Elternzeit?

Bundesarbeitsgericht hat am 05.07.2022 eine Konstellation entschieden, die auch in unserer Beratungspraxis sehr häufig vorkommt, da viele Arbeitgeber nicht wissen, dass auch während der Elternzeit Urlaub entsteht, **den man aber auf 0 kürzen kann**. Endet das Arbeitsverhältnis ohne Kürzungserklärung im Anschluss an die Elternzeit kann der Arbeitnehmer Urlaubsabgeltungsansprüche gegebenenfalls für mehrere Jahre geltend machen.

Im entschiedenen Fall war die Klägerin vom Januar 2012 bis August 2017 beschäftigt, vom 04.04.2013 bis 17.08.2017 wegen der Geburt zweier Kinder in Elternzeit. Sie kündigte selbst zum 31.08.2017, der Arbeitgeber hatte von der Kürzungsmöglichkeit nach § 17 BEEG keinen Gebrauch gemacht (Kürzung des Jahresurlaubs um 1/12 je genommenen Monats Elternzeit). Diese Kürzung erfolgt durch einfache Erklärung gegenüber dem Arbeitnehmer.

Die Klägerin verklagte ihn dann auf Urlaubsabgeltung für 130 Arbeitstage Urlaub aus den Jahren 2013 bis 2017, das Bundesarbeitsgericht hat der Klage stattgegeben.

Neben dem Umstand, dass vom Kürzungsrecht kein Gebrauch gemacht wurde, spielte auch eine Rolle, dass die Arbeitgeberin eine Ausschlussfristenregelung im Arbeitsvertrag vorgesehen hatte, in der Ansprüche wegen Vorsatz nicht ausgenommen wurden. Eine solche Regelung verstößt gegen § 202 Abs. 1 BGB, wonach eine Haftung wegen Vorsatzes nicht im Voraus durch Rechtsgeschäft erleichtert werden kann. Die Ausschlussfrist half der Arbeitgeberin in diesem Fall also nicht, ansonsten (bei einer wirksamen Ausschlussfrist) wären die Ansprüche untergegangen gewesen, da die Klägerin erst 6 Monate nach dem Ausscheiden aus dem Arbeitsverhältnis geklagt hat.

Auch die Regelung des § 7 Abs. 3 BUrlG half der Arbeitgeberin nicht, da das Bundesarbeitsgericht die Sonderregelung des § 17 Abs. 1 S. 1 und Abs. 2 BEEG als vorrangige Regelungen angesehen hat.

Das Bundesarbeitsgericht stellt weiterhin klar, dass der Arbeitgeber die Beweislast dafür trägt, dass er seine Kürzungserklärung abgesandt hat und dass sie dem Arbeitnehmer zugegangen ist.

Bundesarbeitsgericht, Urteil vom 05.07.2022 – 9 AZR 341/21

Stefan Frütsche
Fachanwalt für Erbrecht
07131/59412-60
fruetsche@srf-hn.de

ERBRECHT bekommen

Reduzierung von Pflichtteilsansprüchen bei Schenkungen mit vorbehaltenen Rechten

Um Pflichtteilsansprüche zu reduzieren kann der Erblasser zu Lebzeiten Vermögenswerte verschenken, denn der Pflichtteil beschränkt sich grundsätzlich auf das zum Zeitpunkt des Todes noch vorhandene Vermögen. Zwar stehen bei Schenkungen dem Pflichtteilsberechtigten sogenannte Pflichtteilsergänzungsansprüche nach § 2325 BGB zu, diese sind aber grundsätzlich ausgeschlossen, wenn seit der Schenkung mehr als 10 Jahre vergangen sind. Bis zu diesem Zeitraum wird die Schenkung mit jedem vollendeten Jahr um 1/10 weniger berücksichtigt (Abschmelzungsfrist). Das OLG München hatte sich mit Urteil vom 08.07.2022 - 33 U 5525/21 mit einem Fall der lebzeitigen Vermögensübertragung und der Frage zu befassen, ob bei dieser die Abschmelzungsfrist zu laufen beginnt. Denn im Streitfall hatte sich der

Erblasser bei der Übertragung seines Wohnhauses ein umfangreiches Wohnrecht einräumen lassen. Fraglich war nunmehr, ob durch das vorbehaltene Recht überhaupt schon eine Vermögensübertragung vorliegt und die Abschmelzungsfrist des § 2325 Abs. 3 BGB zu laufen begann.

Der Bundesgerichtshof hat bereits im Jahr 1994 entschieden, dass der Fristenlauf grundsätzlich gehemmt ist, wenn sich der Erblasser ein Nießbrauchsrecht am gesamten Objekt vorbehält. Denn in diesem Fall müsse der Erblasser "den Genuss des verschenkten Gegenstands noch nicht entbehren", sodass aus Sicht der bisherigen Rechtsprechung eine Vermögensübertragung noch nicht vollzogen ist. Das OLG München hat den vorliegenden Fall eines vorbehaltenen Wohnrechts - anders als noch das Landgericht - entsprechend bewertet. Entscheidend war dabei für das Gericht, das der Erblasser als bisheriger Eigentümer des verschenkten Grundstücks den gesamten Schenkungsgegenstand aufgrund des Wohnungs- und Mitbenutzungsrechts weiter wie zuvor nutzen durfte und auch genutzt hat. Denn das Wohnrecht umfasste die gesamte relevante Wohnfläche des Anwesens und sollte dem Erblasser zur alleinigen Nutzung zur Verfügung stehen. Demgegenüber war der Schenkungsempfänger zwar Eigentümer aber von der eigenen Nutzung letztlich ausgeschlossen. Damit blieb der Erblasser letztlich "Herr im Haus" und liegt aus Sicht des OLG München kein Schenkungsvollzug vor, sodass also der Schenkungsgegenstand noch in voller Höhe bei der Pflichtteilsergänzung zu berücksichtigen war.

Es ist in der Rechtsprechung nach wie vor ungeklärt, in welchem Umfang sich der Erblasser bei lebzeitigen Übertragungen Rechte vorbehalten darf, ohne dass sich dies negativ auf den Lauf der Abschmelzungsfrist auswirkt. In einem Fall hat der Bundesgerichtshof im Jahr 2016 den Fristenbegin trotz vorbehaltener Rechte bejaht. Im dort zur Entscheidung vorliegenden Fall war aber eine deutliche Einschränkung der rechtlichen und wirtschaftlichen Stellung des Erblassers gegeben, da er sich das Wohnungsrecht bei einem 3 stöckigen Haus nur an einer Etage und dem Garten vorbehalten hatte, sodass der neue Eigentümer sowohl rechtlich als auch tatsächlich umfangreiche Nutzungsmöglichkeiten hatte. Wer zur Pflichtteilsreduzierung die Übertragung von Immobilien beabsichtigt und sich dabei Nutzungsrechte vorbehalten will, sollte also möglichst sicherstellen, dass die vorbehaltenen Rechte nicht dazu führen, dass sie dem Zweck der Übertragung, nämlich der Reduzierung von Pflichtteilsansprüchen entgegenläuft.

OLG München, Urteil vom 08.07.2022 - 33 U 5525/21

Lars Frauenknecht
Fachanwalt für Familienrecht
07131/59412-50
frauenknecht@srf-hn.de

FAMILIENRECHT bekommen

- **Gemeinsames Sorgerecht und Sorgerechtsvollmacht**

  Soweit Eltern das gemeinsame Sorgerecht haben, können sich Umstände dafür ergeben, dass ganz oder teilweise die Aufhebung des gemeinsamen Sorgerechts und die Übertragung auf einen Elternteil begründet ist, dies dem Kindeswohl am besten entspricht. Es ist insoweit höchstrichterlich entschieden, dass ein solcher Eingriff in das gemeinsame Sorgerecht entbehrlich sein kann, soweit aufgrund einer Vollmacht der bevollmächtigte Elternteil „eine ausreichend verlässliche Handhabe zur Wahrung der Kindesbelange" erhält (BGH FamRZ 2020, 1171).

  Durch das Oberlandesgericht Brandenburg wurde in einem Beschluss vom 21.04.2022 - 10 UF 51/21 (FamRZ 2022, 1860) entschieden, dass diese Rechtsprechung auch für Eltern gilt, welche nicht miteinander verheiratet sind oder verheiratet waren, bei einer Entscheidung gemäß § 1626a Abs. 2 S. 1 BGB. Damit stellt im Falle des gemeinsamen Sorgerechts die (freiwillige) Errichtung einer Sorgerechtsvollmacht stets eine Alternative gegenüber einem Sorgerechtseingriff durch gerichtliche Entscheidung dar.

  OLG Brandenburg, Beschluss vom 21.04.2022 - 10 UF 51/21

Dr. Markus Sickenberger
Fachanwalt für Miet- und Wohnungseigentumsrecht
07131/59412-30
sickenberger@srf-hn.de

MIETRECHT bekommen

- **Kündigung wegen eines Schriftformmangels**

  Ein "Evergreen" mit immer neuen Varianten ist die ordentliche Kündigung eines langjährigen Mietvertrages wegen eines Schriftformmangels. Zwar kann bereits der ursprüngliche Mietvertrag an einem Schriftformmangel leiden, was insbesondere bei einer "Vermietung vom Reißbrett“ vorkommen kann, weil die Rechtsprechung strenge Anforderungen an die genaue Bezeichnung des Mietobjektes stellt, häufiger

treten aber Schriftformmängel bei Mietvertragsnachträgen auf. Einen derartigen Fall hatte das Kammergericht Berlin mit Urteil vom 13.01.2022 – 8 U 205/19 – zu entscheiden.

Die Mieter sind eine natürliche Person (Herr S.) und eine GmbH, vertreten durch die Geschäftsführerin (Frau G.). Der für eine Laufzeit von mehreren Jahren geschlossenen Mietvertrag wahrt die Schriftform. Im Verlaufe des Mietverhältnisses schließen die Parteien eine Ergänzungsvereinbarung, die auf Mieterseite von der Geschäftsführerin der GmbH mit einem Stempelaufdruck der GmbH unterzeichnet wird. Die Unterschrift des Herrn S. fehlt. Es gibt auch keinen Zusatz bei der Unterschrift der Geschäftsführerin Frau G., aus dem hervorginge, dass Frau G. nicht nur die GmbH, sondern auch Herrn S vertritt. Die Vermieterin erklärt die ordentliche Kündigung des Mietvertrages wegen eines Schriftformmangels und erhebt Räumungsklage, die vom Landgericht Berlin abgewiesen wird. Das Kammergericht ist anderer Auffassung und verurteilt die Mieter zur Räumung und Herausgabe, weil das Mietverhältnis wirksam ordentlich gekündigt worden sei, denn aufgrund des Schriftformmangels gelte das für viele Jahre abgeschlossene Mietverhältnis als auf unbestimmte Zeit geschlossen, § 550 Abs. 1 BGB.

Das Kammergericht führt aus, dass der Vermieter gegen den Mieter einen Anspruch auf Räumung und Herausgabe der Gewerbeflächen gemäß § 546 Abs. 1 BGB hat. Das Mietverhältnis der Parteien ist durch die ordentliche Kündigung der Vermieterin beendet worden. Die Ergänzungsvereinbarung ist nicht in der Schriftform des § 550 BGB geschlossen worden, sodass der Mietvertrag der Parteien für unbestimmte Zeit galt und ordentlich gekündigt werden konnte, §§ 550 S. 1, 542 Abs. 1 BGB. Nach ständiger Rechtsprechung des Bundesgerichtshofs ist die Schriftform des § 550 BGB nur gewahrt, wenn sich die für den Abschluss des Vertrages notwendige Einigung über alle wesentlichen Vertragsbedingungen – insbesondere der Mietgegenstand, den Mietzins sowie die Dauer und die Vertragsparteien – aus einer von beiden Vertragsparteien unterzeichneten Vertragsurkunde ergibt (BGH NJW 2013, 3361). Nicht formbedürftig sind hingegen Abreden, die den Vertragsinhalt lediglich erläutern oder veranschaulichen (BGH ZMR 2009, 273). Grundsätzlich bedürfen auch Änderungen eines formbedürftigen und formgerecht abgeschlossenen Vertrages der Schriftform. Dies gilt insbesondere, wenn – wie vorliegend mit der Ergänzungsvereinbarung – eine Verlängerung der Vertragslaufzeit vereinbart wird (BGH NJW-RR 1990, 518). Dabei ist für die Einhaltung der Schriftform des § 550 BGB auch erforderlich, dass die Vertragsurkunde von beiden Parteien unterzeichnet ist (BGH NJW 2004, 2962, 2963 f.). Ob die Unterzeichnung durch einen Vertreter ohne Vertretungsmacht erfolgt, ist hingegen für die Einhaltung der Schriftform unerheblich. Ob der Mietvertrag bereits mit dieser Unterzeichnung wirksam zustande kommt oder mangels Vollmacht des Unterzeichnenden erst noch der Genehmigung der von ihm vertretenen Partei bedarf, ist keine Frage der Schriftform, sondern des Vertragsschlusses (BGH NJW 2007, 3146, 3347). Ist die Urkunde im Falle einer Personenmehrheit nicht von allen Vermietern oder Mietern unterzeichnet, müssen die vorhandenen Unterschriften deutlich zum Ausdruck bringen, ob sie auch in Vertretung der nicht unterzeichnenden Vertragsparteien hinzugefügt wurden. Denn sonst lässt sich der vorliegenden Urkunde nicht eindeutig entnehmen, ob der Vertrag mit den vorhandenen Unterschriften auch für die und in Vertretung der anderen Vertragsparteien zustande gekommen ist oder ob die Wirksamkeit des Vertrages so lange hinausgeschoben sein soll, bis auch die weiteren Vertragsparteien ihn unterschrieben haben (BGH WM 2008, 1172, 1174). Dies hat der Bundesgerichtshof für die Gesellschafter einer GbR (BGH NJW 2004, 1103) und für die Mitglieder einer Erbengemeinschaft (BGH NJW 2002, 3189, 3391) entschieden. Ein Vertretungszusatz ist darüber hinaus immer dann erforderlich, wenn als Mieter oder als Vermieter mehrere Personen (etwa Eheleute) auftreten, von denen nur eine den Vertrag unterschrieben hat. Auch dann ist aus der bloßen Unterschrift noch nicht ersichtlich und damit auch nicht hinreichend bestimmbar, ob der Vertrag zugleich in Vertretung unterzeichnet wurde oder ob es noch der Unterschrift der weiteren Vertragsparteien bedarf (BGH NJW 1994, 1649, 1650 f.; BGH WM 2008, 1172, 1174). Ist die Vertretung der Vertragspartei durch die den Vertrag unterzeichnende Person allerdings auf andere Weise hinreichend bestimmbar, ist ein zusätzlicher Vertretungszusatz nicht erforderlich. Das ist insbesondere dann der Fall, wenn nur eine natürliche Person als Mieter oder Vermieter auftritt und eine andere Person den Vertrag unterschreibt. Dann kann deren Unterschrift auf der im Mietvertrag mit "Mieter“ oder "Vermieter“ gekennzeichneten Unterschriftszeile nur bedeuten, dass sie mit ihrer Unterschrift die Vertragspartei vertreten will. Das Vertretungsverhältnis wird in solchen Fällen deswegen auch ohne ausdrücklichen Vertretungszusatz hinreichend deutlich und die Schriftform ist dann auch ohne ausdrücklichen Vertretervermerk gewahrt (BGH NJW 2007, 3146 f. und BGH NJW 2005, 2225, 2226). Gleiches gilt, wenn der Vertrag auf Seiten einer als Mietvertragspartei genannten GmbH ohne nähere Kennzeichnung des Vertretungsverhältnisses unterschrieben worden ist (BGH NJW 2007, 3346 f.).

Angewandt auf den konkreten Fall nimmt das Kammergericht zutreffend an, dass nach diesen Grundsätzen die auf Mieterseite unterzeichnende Geschäftsführerin der GmbH, Frau G., die auf den Abschluss der Ergänzungsvereinbarung zum Mietvertrag gerichtete Willenserklärung nur im Namen der GmbH und nicht auch im Namen des Mitmieters Herrn S. abgegeben hat. Die die Ergänzungsvereinbarung auf Mieterseite unterzeichnende Geschäftsführerin der GmbH hat mit dem Stempelaufdruck der GmbH kenntlich gemacht, für diese den Vertrag schließen zu wollen (BGH, Urteil vom 23.01.2013 – VIII ZR 35/11 – zu eine Unterschrift nur eines Gesellschafters einer GbR neben hinzugesetztem Firmenstempel). Dass die die Vereinbarung unterzeichnende Frau G. daneben auch den weiteren Mieter Herrn S. vertreten wollte, hat sie dagegen in keiner Weise, insbesondere nicht durch Anbringung weiterer Zusätze, kenntlich gemacht. Deshalb litt die Nachtragsvereinbarung an einem Schriftformmangel, sodass das gesamte Mietverhältnis als auf unbestimmte Zeit geschlossen gilt und ordentlich kündbar ist.

Kammergericht, Urteil vom 13.01.2022 – 8 U 205/19

Lars Frauenknecht
Fachanwalt für Verkehrsrecht
07131/59412-50
frauenknecht@srf-hn.de

VERKEHRSRECHT bekommen

- **Kein bedingungsloser Anspruch auf Nutzungsausfallentschädigung**

Es ist in ständiger Rechtsprechung anerkannt, dass einem Fahrzeughalter/ Fahrzeugeigentümer im Falle des unfallbedingten Entzugs der Nutzungsmöglichkeit des Fahrzeugs ein Anspruch auf Ausgleich zusteht. Der Ausgleich kann durch die Übernahme notwendiger Mietwagenkosten, die Zahlung einer Nutzungsausfallentschädigung bzw. im Falle gewerblich genutzter Fahrzeuge die Zahlung von Vorhaltekosten erfolgen. Dabei ist jedoch stets Voraussetzung, dass ein entsprechender Fahrbedarf für den maßgeblichen Zeitraum (beispielsweise die Reparaturdauer) besteht.

In diesem Zusammenhang hatte sich das OLG Frankfurt am Main in einem Urteil vom 21.07.2022 - 11 U 7/21 in II. Instanz mit einem Sachverhalt zu befassen, wonach ein Unfallgeschädigter, bei unstreitiger Haftung dem Grunde nach, wegen der unfallbedingt entzogenen Nutzungsmöglichkeit eines Pkw Porsche Nutzungsausfallentschädigung gefordert hat. In I. Instanz war der Anspruch auf Nutzungsausfallentschädigung wegen Entzugs der Nutzbarkeit des Pkw Porsche abgelehnt worden mit Hinweis darauf, dass dem Kläger noch ein weiteres Fahrzeug Fabrikat Ford Typ 2 für die dargelegten Fahrten zur Verfügung stand. Diese erstinstanzliche Entscheidung wurde durch das Oberlandesgericht Frankfurt am Main bestätigt. Insbesondere der Einwand, beim beschädigten Pkw Porsche handele es sich um ein Fahrzeug des gehobenen Marktsegmentes wohingegen der Pkw Ford lediglich ein Mittelklassefahrzeug sei, wurde hinsichtlich der Nutzungsausfallentschädigung als unerheblich eingestuft. Es wurde darauf verwiesen, dass lediglich „Beschränkungen des Fahrvergnügens" nicht relevant sind, dass es vielmehr allein um die Abdeckung des Fahrbedarfes geht, hierfür war der zur Verfügung stehende Pkw Ford geeignet und ausreichend.

Die Entscheidung zeigt, dass es bei der Geltendmachung von Ersatzansprüchen insbesondere über Reparaturkosten und andere durch Rechnung belegte Positionen hinaus auf die Darstellung des Sachverhalts ankommt.

OLG Frankfurt am Main, Urteil vom 21.07.2022 - 11 U 7/21

Peter Biernat
Fachanwalt für Miet- und Wohnungseigentumsrecht
07131/59412-80
biernat@srf-hn.de

WOHNRAUMMIETRECHT bekommen

- **Widerspruch gegen Kündigung kann sofortige Klage des Vermieters begründen**

Eine vor Ablauf der Kündigungsfrist erhobene Klage auf Räumung von Wohnraum hat grundsätzlich keine Aussicht auf Erfolg, da der Räumungsanspruch noch nicht fällig ist. Demnach muss der Vermieter grundsätzlich den Ablauf einer Kündigungsfrist abwarten, bevor er die Räumungsklage erhebt. Es gibt aber auch Ausnahmen. Nach § 259 ZPO kann eine Klage auf künftige Räumung erhoben werden, wenn die Besorgnis gerechtfertigt ist, dass der Mieter sich der rechtzeitigen Räumung entziehen wird. Der Bundesgerichtshof hatte nunmehr über einen Fall zu entscheiden, in welchem der Mieter von seinem Widerspruchsrecht gegen die Kündigung nach § 574 BGB Gebrauch gemacht hat und dem Vermieter mitteilte, dass er keinen angemessenen Ersatzwohnraum zu zumutbaren Bedingungen beschaffen konnte, weshalb er die Fortsetzung des Mietverhältnisses über die Kündigungsfrist hinaus verlange. § 574 BGB sieht eine solche Widerspruchsmöglichkeit des

Mieters vor, wenn die Beendigung des Mietverhältnisses für den Mieter eine Härte bedeuten würde, die auch unter Würdigung der berechtigten Interessen des Vermieters nicht zu rechtfertigen ist. Nach § 574 Abs. 2 BGB liegt eine Härte vor, wenn angemessener Ersatzwohnraum zu zumutbaren Bedingungen nicht beschafft werden kann.

Der Vermieter erhob vor Ablauf der am 31.03.2021 endenden Kündigungsfrist Räumungsklage. Im Rechtsstreit teilte der Mieter mit, dass er inzwischen eine Wohnung gefunden hat und gab die Wohnung fristgerecht am 31.03.2021 zurück. Der Vermieter erklärte die Klage sodann für erledigt und beantragte, dem beklagten Mieter die Kosten des Rechtsstreits aufzuerlegen, da nach seiner Ansicht nach die Klage von Anfang an zulässig und begründet gewesen ist. Das Amtsgericht hat die Kosten dem Mieter auferlegt. Das Landgericht hat die Entscheidung abgeändert und gemeint, dass der Vermieter die Kosten des Rechtsstreits zu tragen hat, da die vor Ablauf der Kündigungsfrist erhobene Räumungsklage unzulässig gewesen ist.

Dem folgt der Bundesgerichtshof nicht. Er entscheidet, dass § 259 ZPO mit der Möglichkeit der Klage auf künftige Räumung auch dann anwendbar sei, wenn der Mieter lediglich von seinem Widerspruchsrecht nach § 574 BGB Gebrauch macht. Denn nach dem Wortlaut von § 259 ZPO liegt das "Sich-Entziehen" auch dann vor, wenn der Mieter deutlich macht, er werde mangels Verfügbarkeit von Ersatzwohnraum über den Zeitpunkt der Beendigung des Mietverhältnisses hinaus in der Wohnung des Vermieters verbleiben. Unerheblich ist auch, ob sich der Mieter zu dem angekündigten Verhalten berechtigt halten durfte. Die Motive sind unerheblich. § 259 ZPO bezweckt den Schutz des Gläubigers und damit hier des Vermieters, der bei Besorgnis der Gefährdung seines Räumungsanspruchs nicht mit der Erhebung der Klage zuwarten muss, bis der Anspruch fällig wird. Auch die dem Schutz des Mieters dienenden Vorschriften des Widerspruchs gegen die Kündigung nach § 574 BGB rechtfertigen es nicht, § 259 ZPO einzuschränken. Denn im Räumungsurteil wird nur ausgesprochen, dass der Mieter frühestens mit Ablauf der Kündigungsfrist zur Räumung verpflichtet ist. Ihm steht daher die Kündigungsfrist auch im Falle einer vorherigen Verurteilung weiter zur Verfügung. Auch die seinem Zweck dienenden Vorschriften des Widerspruches nach § 574 BGB werden nicht tangiert. Denn im Rahmen des Räumungsrechtsstreits kann der Mieter geltend machen, dass die Härtegründe vorliegen, die das Gericht auch prüfen muss. Demzufolge war aufgrund des Widerspruchs des Mieters die Besorgnis, sich der rechtzeitigen Räumung zu entziehen nach § 259 ZPO gegeben und die Räumungsklage daher auch vor Ablauf der Kündigungsfrist zulässig.

Will der Vermieter vor Ablauf der Kündigungsfrist eine Räumungsklage erheben, wird er prüfen und darzulegen haben, dass der Mieter Erklärungen abgegeben hat, die die Besorgnis rechtfertigen, dass der Mieter sich der rechtzeitigen Räumung entziehen werde. Der Mieter wird bei Abgabe etwaiger Erklärungen zu überprüfen haben, ob solche sinnvoll sind oder diese eine vorzeitige Räumungsklage des Vermieters provoziert.

Bundesgerichtshof, Beschluss vom 25.10.2022 - VIII ZB 58/21