



**Bundesgerichtshof, Beschluss vom 23.06.2026, Az.
VIII ZA 2/26**

Gründe:

I.

1 Die Beklagte ist seit dem Jahr 2009 Mieterin einer Wohnung des Klägers in Braunschweig. Die ursprünglich vereinbarte monatliche Gesamtmiete in Höhe von 370 € erhöhte der Kläger unter Berufung auf durchgeführte Modernisierungsmaßnahmen auf einen Betrag von insgesamt 562,53 €. Diesen Betrag zahlte die – zu diesem Zeitpunkt noch als Rechtsanwältin und Berufsbetreuerin tätige – Beklagte ab dem 1. Mai 2019 unter Vorbehalt.

2 Die Miete für den Monat Januar 2023 zahlte die Beklagte nicht, diejenige für den Monat April 2023 nur in Höhe von 100 € und die Miete für den Monat Mai 2023 wiederum nicht. Daraufhin erklärte der Kläger mit Schreiben vom 11. Mai 2023 die fristlose, hilfsweise die ordentliche Kündigung des Mietverhältnisses wegen Zahlungsverzugs. Die Mietrückstände wurden noch vor Klageerhebung durch Zahlungen seitens des Jobcenters und der Beklagten vollständig ausgeglichen.

3 Das Amtsgericht hat der Räumungsklage aufgrund der – den alleinigen Gegenstand der Klage bildenden – hilfsweise ausgesprochenen ordentlichen Kündigung des Mietverhältnisses stattgegeben. Die hiergegen gerichtete Berufung der Beklagten ist ohne Erfolg geblieben.

4 Gegen die Zurückweisung ihrer Berufung will sich die Beklagte mit der von ihr beabsichtigten – vom Berufungsgericht zugelassenen – Revision wenden, für welche sie die Bewilligung von Prozesskostenhilfe beantragt.

II.

5 Der Beklagten ist auf ihren Antrag ratenfreie Prozesskostenhilfe zu bewilligen. Nach der von ihr eingereichten Erklärung samt Belegen (§ 117 Abs. 2 Satz 1, Abs. 4 ZPO) liegen die hierfür erforderlichen persönlichen und wirtschaftlichen Voraussetzungen vor. Die beabsichtigte Rechtsverfolgung der Beklagten bietet auch eine hinreichende Aussicht auf Erfolg (§ 114 Abs. 1 Satz 1 ZPO).

6 1. Zwar folgt dies nicht bereits daraus, dass die Entscheidung des Rechtsstreits – wie das Berufungsgericht im Rahmen seiner Zulassungsentscheidung gemeint hat – von der Beantwortung schwieriger, bisher höchststrichterlich nicht entschiedener Rechtsfragen abhinge (vgl. zum Vorliegen der Bewilligungsvoraussetzungen in derartigen Fällen BVerfG, Beschluss vom 8. Dezember 2020 – 1 BvR 149/16, juris Rn. 13 f.; BGH, Beschlüsse vom 4. August 2004 – XII

ZA 6/04, NJW-RR 2004, 1662 unter II 2; vom 27. August 2019 – VI ZB 8/18, NJW 2020, 55 Rn. 18; vom 4. Oktober 2022 – VIII ZR 290/21, juris Rn. 2; jeweils mwN).

7 Denn die vom Berufungsgericht aufgeworfene Frage, ob die Vorschrift des § 543 Abs. 2 Satz 3 BGB, wonach eine (fristlose) Kündigung unwirksam wird, wenn sich der Mieter von seiner Schuld durch Aufrechnung befreien konnte und unverzüglich nach der Kündigung die Aufrechnung erklärt, auch auf die – hier in Rede stehende – ordentliche Kündigung anwendbar ist, ist zum einen höchststrichterlich bereits hinreichend – wenn auch in anderem als dem vom Berufungsgericht vertretenen Sinne – geklärt (vgl. Senatsurteile vom 16. Februar 2005 – VIII ZR 6/04, WuM 2005, 250 unter II 2 a; vom 19. September 2018 – VIII ZR 231/17, BGHZ 220, 1 Leitsatz b und Rn. 15 f., 36 f., und VIII ZR 261/17, WuM 2018, 758 Rn. 23 f., 44 f.; vgl. auch BR-Drucks. 265/26, S. 7, 25, 27) und zum anderen nicht entscheidungserheblich. Denn im Zeitpunkt der Erklärung der Aufrechnung durch die Beklagte mit – mangels gegenteiliger Feststellungen des Berufungsgerichts in einem Revisionsverfahren zu ihren Gunsten zu unterstellenden – Ansprüchen auf Rückzahlung überzahlter Miete, fehlte es – was auch die Parteien im Rahmen ihrer Ausführungen im Prozesskostenhilfeprüfungsverfahren nicht in Abrede stellen – am Vorliegen einer Aufrechnungslage (vgl. zum Erfordernis des Vorliegens einer Aufrechnungslage (noch) zum Zeitpunkt der Aufrechnungserklärung BGH, Großer Senat für Zivilsachen, Beschluss vom 20. Juni 1951 – GSZ 1/51, BGHZ 2, 300, 304; Urteile vom 22. Januar 1954 – I ZR 34/53, BGHZ 12, 136, 144; vom 8. November 2011 – XI ZR 341/10, NJW 2012, 445 Rn. 10 mwN; MünchKommBGB/ Derstadt, 10. Aufl., § 387 Rn. 6; Erman/Wagner, BGB, 17. Aufl., § 387 Rn. 1), da die der Kündigung des Klägers zugrundeliegenden Mietrückstände bereits zuvor infolge der Schonfristzahlung erloschen waren.

8 2. Jedoch folgt die hinreichende Erfolgsaussicht der beabsichtigten Rechtsverfolgung der Beklagten daraus, dass das Berufungsgericht die – in den Fällen einer durch eine Schonfristzahlung unwirksam gewordenen fristlosen Kündigung und einer auf den gleichen Zahlungsrückstand gestützten ordentlichen Kündigung (§ 573 Abs. 1, 2 Nr. 1 BGB) – gebotene Prüfung, ob die Berufung des Klägers auf die ordentliche Kündigung (ausnahmsweise) als treuwidrig (§ 242 BGB) erscheint (vgl. Senatsurteile vom 19. September 2018 – VIII ZR 231/17, BGHZ 220, 1 Rn. 43, und VIII ZR 261/17, WuM 2018, 758 Rn. 51; vom 13. Oktober 2021 – VIII ZR 91/20, WuM 2021, 744 Rn. 83, 88; vom 23. Oktober 2024 – VIII ZR 106/23, WuM 2024, 726 Rn. 17; Senatsbeschluss vom 6. Oktober 2015 – VIII ZR 321/14, WuM 2016, 225 Rn. 7, 9), unterlassen hat.

Vorinstanzen:

AG Braunschweig, Entscheidung vom 26.02.2025 – 120 C 812/24 -

LG Braunschweig, Entscheidung vom 23.01.2026 – 6 S 26/25 -

Volltext Ende

BGH-Urteile im Mietrecht

Kennen Sie schon unsere [BGH-Urteilsübersicht zum Mietrecht](#)? Aktuelle Mietrechtsurteile des BGH für Sie zusammengefasst. Eine besondere Kennzeichnung ermöglicht einen schnellen Überblick dahingehend, ob die jeweilige BGH-Entscheidung eher vermietterfreundlich ausfällt.

>> Hier Mitglied werden!

Als Mitglied nutzen Sie unsere umfangreichen Serviceleistungen zum exklusiven Vorzugspreis und können auf einen direkten, bundesweiten Beratungsservice zurückgreifen.

Sie haben die Wahl zwischen vier verschiedenen Paketen - je nachdem, wie umfangreich Ihr persönlicher Bedarf ist. 30, 60, 120, 180 oder Euro/Jahr, Sie entscheiden.

vermieterverein.de

blog.vermieterverein.de