Universität Bielefeld

Fakultät für Rechtswissenschaft

Universität Bielefeld | Postfach 10 01 31 | 33501 Bielefeld

Prof. Dr. Markus Artz
Lehrstuhl für Bürgerliches Recht, Europäisches Privatrecht, Handels- und Wirtschaftsrecht sowie Rechtsvergleichung

Raum: H0-18
Telefon: (0521) 106 – 2666
Telefax: (0521) 106 – 152666
E-Mail: markus.artz@uni-bielefeld.de

Sekretariat: Esther Santos Olleta
Raum: H0-16 (H-Gebäude, Morgenbreede 39)
Telefon: (0521) 106 - 6912
E-Mail: esther.santos_olleta@uni-bielefeld.de

Stellungnahme

zum Entwurf eines Mietrechtsanpassungsgesetzes der Bundesregierung vom 1.10.2018

(BT-Drucksache 19/4672)

und zu weiteren Anträgen zur Änderung mietrechtlicher Vorschriften

(BT-Drucksachen 19/2976, 4829, 4885)

I. Verschärfung der Regelungen zur sogenannten Mietpreisbremse

1. Von der qualifizierten zur einfachen Rügeobliegenheit

Stellt man die Frage nach dem bisherigen Wirken bzw. Funktionieren der sogenannten Mietpreisbremse, so hängt die zutreffende Antwort untrennbar davon ab, welche Auswirkungen von der Einführung eines solchen Instruments erwartet werden bzw. wurden. Geht die Erwartung dahin, dass Mieterinnen und Mieter durch die Regelungen weniger finanziell stark belastet werden, also nur noch geringere Mieten in Neuverträgen vereinbart werden dürfen als vor Inkrafttreten der Vorschriften bzw. Erlass der entsprechenden landesrechtlichen Verordnungen, so hat die Mietpreisbremse ihr Ziel, sieht man von den negativen Auswirkungen des Ausnahmetatbestands zur „Vormiete" ab, erreicht. Mieterinnen und Mieter schulden nach Maßgabe von § 556d Abs. 1 i.V.m. § 556g Abs. 1 BGB nur noch eine Monatsmiete, die höchstens 10 % über der maßgeblichen ortsüblichen Vergleichsmiete liegt. Dadurch wird die tatsächliche Mietbelastung im Vergleich zu den in Ballungsräumen regelmäßig erzielbaren resp. anzutreffenden Marktmieten in vielen Fällen erheblich reduziert. **Der Mieter schuldet gem. § 556g Abs. 1 Satz 2 BGB nur die gesetzlich zulässige Miete!** Diesbezüglich bedarf es im Übrigen sowohl nach dem geltenden Recht als auch nach dem vorliegenden Gesetzesentwurf nicht der Rüge einer unzulässig hohen Miete. Unverständlich sind insofern die Ausführungen auf S. 28 der BT-Drucks. 19/4672 zu Satz 2, wo es heißt: „Der Mie-

ter kann demnach ab der nach wie vor erforderlichen Rüge gemäß § 556g Absatz 2 BGB die Zahlung nicht geschuldeter Miete verweigern (...)." Dazu bedarf es der Rüge gerade nicht.

Nach dem Ergebnis zahlreicher Studien (aufgeführt auf S. 11 der BT-Drucks. 19/4672) hat die sogenannte Mietpreisbremse ihr Ziel allerdings nicht erreicht, ihre Wirkung weitgehend verfehlt. Orientierungspunkt dieser Studien ist allerdings in aller Regel die nach in Kraft treten der entsprechenden Verordnungen **vereinbarte Miethöhe** zwischen Vermietern und Mietern. Betrachtet man diese Werte, stellt man freilich fest, dass sich das Mietniveau trotz Inkrafttreten der Mietpreisbremse – wenn überhaupt – nur unwesentlich zu Gunsten der nachfragenden Mieterinnen und Mieter verändert hat. Allerdings liegt der Gedanke nahe, dass die Höhe der vereinbarten Mieten irrelevant ist, wenn der überschießende Betrag gem. § 556g Abs. 1 Satz 2 BGB vom Mieter nicht geschuldet wird.

Zum Problem wird der geschilderte Sachverhalt, wenn man die Effektivität der Mietpreisbremse nicht daran misst**, wieviel der Mieter schuldet,** sondern zum Maßstab nimmt, **wieviel der Mieter monatlich zahlt**. Stellt man fest, und das geht aus den angesprochenen Studien hervor, dass die in unzulässiger Höhe vereinbarten Mieten gezahlt werden und das Geld dauerhaft beim Vermieter verbleibt, der allerdings keinen Anspruch auf den das gesetzliche Maß übersteigenden Betrag hat, so mag man von einem Versagen der Mietpreisbremse sprechen.

Führt man diese beiden Gedanken zusammen – Mieter schulden nur die gesetzlich begrenzte Miete, zahlen aber oftmals einen erheblich höheren Betrag, der dann dauerhaft beim Vermieter verbleibt – so kommt man unweigerlich zum Schluss eines **Vollzugsdefizits**.

Dieses Vollzugsdefizit der Mietpreisbremse ist in der Konstruktion des geltenden Rechts angelegt. Dem Mieter, der auf einem angespannten Wohnungsmarkt eine Wohnung gefunden hat, weist das Gesetz die Aufgabe zu, die Wirkung der Mietpreisbremse durchzusetzen. Dies kann nach dem Gesetz auf zwei Wegen erfolgen. Der Mieter zahlt nach Abschluss des Vertrags nur eine auf das gesetzliche Maß reduzierte Miete oder er rügt den Verstoß gegen die Vorschriften und behält sich die Rückforderung des anschließend überzahlten Betrags vor. In beiden Varianten ist der Mieter gehalten, unmittelbar nach Abschluss des Mietvertrags den Konflikt mit dem Vermieter zu suchen, was ihn in eine schwierige Lage im Dauerschuldverhältnis Miete bringt.

Verdeutlicht werden soll dies an einem Beispiel: In einer von einer entsprechenden Verordnung betroffenen Stadt liegt die ortsübliche Vergleichsmiete bei 10 € pro qm Wohnfläche. Die angebotene Wohnung hat eine Fläche von 100 qm, so dass die zulässige Miete bei 1.100 € liegt. Unterstellt werden soll an dieser Stelle, was im Einzelfall durchaus schwierig ist, dass sowohl der Vermieter als auch ein Mietinteressent in der Lage ist, diesen Wert exakt festzustellen und zwischen den Beteiligten Einigkeit darüber besteht (Das Problem der Unsicherheit bei der Ermittlung der zulässigen Miethöhe benennt nun auch die Bundesregierung, BT-Drucks. 19/5415, S. 9). Diese Wohnung wird nun vom Vermieter für 1.500 € pro Monat angeboten. Unterzeichnet der Mietinteressent Ende Oktober 2018 den Mietvertrag zu den vom Vermieter festgelegten Bedingungen, so kann er seine Rechte nur dadurch sichern, dass er sich unmittelbar darauf wortbrüchig verhält. Entweder überweist er wenige Tage später als Novembermiete nur 1.100 € oder er teilt dem Vermieter in Textform mit, dass die vereinbarte Miethöhe unzulässig ist, um später kondizieren zu können. Jeweils wird von dem Mieter, der gerade eine Wohnung gefunden hat, verlangt, das Mietverhältnis zu Beginn mit einem Streit zu belasten, obwohl der Gesetzesverstoß allein auf den Vermieter zurückzuführen ist.

Das Beispiel kann man insofern noch auf die Spitze treiben, als dass ein Mietinteressent bei einer Wohnungsbesichtigung, an der zahlreiche Bewerberinnen und Bewerber teilnehmen, sogar anbietet, statt der verlangten 1.500 € mehr, z.B. 1.800 € zu zahlen und dadurch den Zuschlag erhält. Auch in diesem Fall schuldet der Mieter nur 1.100 € und verliert darüber hinaus gezahlte Beträge, wenn er sich nicht entsprechend verhält.

Kommt man aber auf den Ursprung des Problems zurück, wird klar, dass die Durchsetzung der Mietpreisbremse dort anzusetzen hat, wo der Verstoß erfolgt ist. Die Vereinbarung unzulässig hoher Mieten geht in aller Regel auf die Taxierung der Miethöhe durch den Vermieter zurück. Er verlangt bei der Annonce seiner Wohnung eine Miete in einer bestimmten Höhe. Der Mieter stimmt der Forderung zu und es kommt zum Abschluss des Wohnraummietvertrags. Es geht bei der Durchsetzung der Mietpreisbremse schlicht darum, den Gesetzesverstoß des Vermieters zu sanktionieren. Zum Wächter darf insofern nicht der Mieter gemacht werden, da er sich auf einem angespannten Wohnungsmarkt in einer strukturell unterlegenen Position befindet. Er ist eben nicht beispielsweise einem Wettbewerber vergleichbar, dem das UWG die Aufgabe zuweist, Verstöße eines Konkurrenten zu verfolgen.

Setzt man aber beim Vermieter an, liegen zwei Sanktionen nahe, um dem Verstoß gegen die Vorschriften zur Begrenzung der höchstzulässigen Miete entgegenzutreten.

Zum einen muss dem Vermieter, von der Verjährung entsprechender bereicherungsrechtlicher Ansprüche abgesehen, die dauerhafte Rückforderung der überzahlten Miete drohen, was durch einen Verzicht auf die Rügeobliegenheit des Mieters zu erreichen ist. Die Bundesregierung hat nun festgestellt, das grundlegende Erfordernis einer vorherigen Rüge für Rückforderungsansprüche des Mieters trage dem Umstand Rechnung, dass die Ermittlung der zulässigen Miethöhe mit Unsicherheiten verbunden (BT-Drucks. 19/5415, S. 9 zu Nr. 6). Auch wenn die Beobachtung, die Bestimmung der zulässigen Miethöhe stelle Vermieter und Mieter vor Probleme, was insbesondere in den Gebieten der Fall ist, in denen es keinen qualifizierten Mietspiegel aber eine Mietpreisbremse gibt, vollkommen richtig ist, erschließt sich nicht, wo an dieser Stelle der inhaltliche Zusammenhang zur Rüge besteht. Eine Liste der Gemeinden, in denen die Mietpreisbremse ohne Existenz eines qualifizierten Mietspiegels wirkt, findet sich in BT-Drucks. 19/4367.

Zum anderen bedarf es einer effektiven Sanktionierung des Verstoßes gegen die Mietpreisbremse durch eine Neufassung und administrative Anwendung des § 5 WiStG.

Vorschlag: Die Obliegenheit zur Rüge der überhöhten Miete sollte gestrichen werden. Mietern sollte dadurch die Möglichkeit eingeräumt werden, dauerhaft überzahlte und nicht geschuldete Miete zurückzufordern. § 5 WiStG ist zu überarbeiten. In diese Richtung gehen nun auch die Erwägungen in der Stellungnahme des Bundesrates BR-Drucks. 431/18, S. 7 ff.

2. Bestehende Ausnahmeregelungen und neue Informationsobliegenheit

§§ 556e und 556f BGB enthalten Regelungen zu umfassenden oder partiellen Freistellungen von der Wirkung der Mietpreisbremse. Bereits im Vorfeld der Einführung der Regelungen über die Mietpreisbremse durch das Mietrechtsnovellierungsgesetz vom 21.4.2015 wurde die Privilegierung einer höheren Vormiete kritisiert (siehe meine damalige Stellungnahme zur Anhörung im Rechtsausschuss, das Protokoll der Anhörung sowie Münchener Kommentar zum BGB, 7. Aufl.

2016, § 556e BGB Rn. 11). Dies soll an dieser Stelle nicht in aller Breite wiederholt werden, auch wenn die Forderung, **§ 556e Abs. 1 BGB zu streichen**, nach wie vor aufrechterhalten wird. Auf der anderen Seite ist insbesondere die Ausnahmeregelung zur Erstvermietung von neu gebauten Immobilien, § 556f Satz 1 BGB, weiterhin zu begrüßen. Diesbezüglich ist es auch angemessen, auf die Erstvermietung folgende Vertragsabschlüsse freizustellen. Dem vielfach geäußerten Einwand, die Mietpreisbremse wirke investitionshemmend, ist auf diesem Wege entgegenzuwirken.

Neu eingeführt werden soll nun in § 556g Abs. 1a BGB-E eine Obliegenheit, den Mieter vor Abschluss des Vertrags darüber zu informieren, dass sich der Vermieter auf einen der Ausnahmetatbestände beruft. Dies ist grundsätzlich zu begrüßen. Vor allem überzeugt die Konzeption, dass der Mieter nicht angehalten ist, um entsprechende Informationen nachzusuchen, sondern der Vermieter schlicht keine höhere Miete verlangen darf, wenn er nicht vor Abschluss des Vertrags mitteilt, einen der Tatbestände für sich nutzbar zu machen. Es überzeugt, dass der Mieter nach dem Entwurf nicht darauf angewiesen ist, den Auskunftsanspruch durchzusetzen, um seine Rechte zu wahren (BT-Drucks. 19/4672, S. 26 f.).

Allerdings sollte man § 556g Abs. 1a Nr. 2 BGB-E unbedingt insoweit ergänzen, dass der Vermieter nicht nur Auskunft über die Vornahme der Modernisierungsmaßnahme, sondern darüber hinaus auch über den Betrag der nach § 559 BGB möglichen Mieterhöhung zu erteilen hat.

Hinsichtlich der Auskunftsobliegenheit über die Höhe der Vormiete nach § 556g Abs. 1a Nr. 1 BGB-E ist festzustellen, dass eine Streichung des Ausnahmetatbestands vorzugswürdig erscheint, die Möglichkeit, sich auf die Vormiete jedoch nur noch berufen zu können, wenn dem Mieter vorab Auskunft erteilt wurde, immerhin als Schritt in die richtige Richtung angesehen werden mag.

Vorschlag: Nach wie vor sollte § 556e Abs. 1 BGB (Privilegierung einer höheren Vormiete) gestrichen werden. Die Informationsobliegenheit hinsichtlich vormals erfolgter Modernisierungen sollte erweitert werden. Die Privilegierung des Neubaus ist richtig und bei Streichung des Ausnahmetatbestands für die Vormiete auf nachfolgende Vermietungen zu erstrecken. In § 556 Abs. 1a Nr. 2 BGB-E bedarf es einer qualifizierten Information über die Modernisierungsmaßnahme.

3. Übergangsrecht und Auslaufen der Ermächtigungsgrundlage

Aufgrund der vorgeschlagenen Regelung in Art. 229 § x Abs. 2 EGBGB-E werden die Effekte der Verschärfung der sogenannten Mietpreisbremse erheblich eingeschränkt. Selbstredend können die neu eingeführten vorvertraglichen Informationspflichten des Vermieters zur Berufung auf eine Ausnahmeregelung zur Mietpreisbegrenzung (§ 556g Abs. 1a BGB-E) nur auf zukünftig abzuschließende Mietverträge angewendet werden. Allerdings spricht nichts dagegen, die gesenkten Anforderungen an die Rügeobliegenheit des Mieters, so man an der Notwendigkeit der Rüge festhält, auch auf laufende Mietverhältnisse anzuwenden. Auf diesem Wege ist zu erreichen, dass auch in Bestandsmietverhältnissen die Rückforderung nicht geschuldeter Miete erleichtert wird.

Der Gesetzentwurf verhält sich nicht zu der Problematik demnächst auslaufender Verordnungen. Die Ermächtigungsgrundlage in § 556d Abs. 2 Satz 1 gestattet nur den einmaligen Erlass einer Verordnung auf Länderebene für die Dauer von höchstens fünf Jahren. In zahlreichen Bundesländern laufen die aktuell geltenden Verordnungen im Laufe des Jahres 2020 aus. Zu nennen sind etwa Berlin (31.5.2020), Hamburg (30.6.2020) oder Bayern (31.7.2020). In Hessen steht das Au-

ßerkrafttreten der Verordnung bereits in einem guten halben Jahr, am 30.6.2019, an. Während sich der am 5.11.2018 für Bayern unterzeichnete Koalitionsvertrag nicht zur Mietpreisbremse verhält, enthält der Koalitionsvertrag der amtierenden Regierung von Nordrhein-Westfalen vom 26.6.2017 eine Einigung über den Umgang mit der Mietpreisbremse (S. 77):

„Die Mietpreisbremse hat in Nordrhein-Westfalen ihren Zweck nicht erfüllt. Sie hat nicht die Mieten gebremst, sondern private Investitionen in den Wohnungsbau. Um das Angebot auf dem Wohnungsmarkt zu vergrößern und für mehr bezahlbaren Wohnraum zu sorgen, wollen wir private Investitionen wieder attraktiver machen. Dazu werden wir die Kappungsgrenzenverordnung und die Mietpreisbegrenzungsverordnung aufheben."

Dazu seien zwei Anmerkungen erlaubt: Es ist zum einen angesichts der umfänglichen Ausnahmevorschrift zu Neubauten in Abrede zu stellen, dass die Mietpreisbremse investitionshemmend wirkt. Zum anderen fragt man sich, warum die Landesregierung ihrer Ankündigung keine Taten folgen lässt. Eine schlichte Entscheidung der Regierung reicht aus, die Verordnungen aufzuheben. Nicht einmal der Landtag wäre damit zu befassen.

Vorschlag: Die Änderung zur Rügeobliegenheit des Mieters sollte auch auf laufende Mietverhältnisse angewendet werden. Die Verstetigung der Mietpreisbremse ist in Angriff zu nehmen. Dies kann sowohl im Wege der Erneuerung resp. Verlängerung der Ermächtigung der Landesregierungen als auch im Wege einer flächendeckenden bundesgesetzlichen Regelung erfolgen.

II. Ankündigung von und Mieterhöhung nach Modernisierungsmaßnahmen

1. Gebietsweise Absenkung der Modernisierungsumlage auf 8 %

Die Absenkung der Modernisierungsumlage erscheint angesichts der Zinsentwicklung in den vergangen Jahren nachvollziehbar und geboten. Der Gesetzentwurf verweist unter Bezugnahme auf den Zeitpunkt der Einführung des derzeit geltenden Umlagesatzes von 11 % auf eine Senkung von 6,39 % im Jahre 1978 auf derzeit 1,65 % (BT-Drucks. 19/4672, S. 30). Auf welchen Wert eine solche Senkung erfolgt, ist eine politische Entscheidung, die es nicht zu bewerten gilt.

Systemwidrig erscheint allerdings die **Ungleichbehandlung von Vermietern** in unterschiedlichen Gebieten. Geht es, wie die Begründung des Gesetzentwurfs zum Ausdruck bringt, bei § 559 BGB um die Herstellung eines fairen Ausgleichs zwischen Vermieter- und Mieterinteressen (BT-Drucks. 19/4672, S. 11), so lässt sich schwer nachvollziehen, dass abhängig von der angespannten Lage auf dem Wohnungsmarkt in die Qualität der Immobilie getätigte Investitionen in unterschiedlicher Höhe auf den Mieter abgewälzt werden können (so auch die Stellungnahme des Bundesrates BR-Drucks. 431/18, S. 4).

Dies soll an einem Beispielspaar illustriert werden: Nach dem Entwurf darf ein Vermieter, der eine moderate, womöglich unter der ortsüblichen Vergleichsmiete liegende Miete in einem Gebiet nach § 558 Abs. 3 Satz 3 BGB verlangt, nur 8 % der Investitionen abwälzen. Liegt die Wohnung nicht in einem solchen Gebiet und hat der Vermieter bei Neuvermietung eine Miete aufgerufen, die über, womöglich sogar weit oberhalb der ortsüblichen Vergleichsmiete liegt, kann er die Miete nach § 559 BGB weiterhin um 11 % der Kosten erhöhen. Dass enorme Modernisierungsmieter-

höhungen gerade auf angespannten Wohnungsmärkten Mieter mangels Alternativwohnraum enorm treffen, rechtfertigt nicht eine systemwidrige Ungleichbehandlung der Vermieter.

Hinzu kommt, dass der Erlass der **Kappungsgrenzenverordnung** in den einzelnen Bundesländern nach stark unterschiedlichen Kriterien erfolgt ist, so dass es beinahe vom Zufall abhängt, ob ein konkretes Mietverhältnis von der Senkung betroffen ist. Exemplarisch sei die Lage in N.R.W. angeführt, wo die Landesregierung die Aufhebung der Verordnung angekündigt hat, was dazu führte, dass die Neuregelung in § 559 BGB-E im gesamten Bundesland nicht zur Anwendung gelangte.

Schließlich mag man die zeitliche Befristung der Absenkung überdenken.

Vorschlag: Flächendeckende, unbefristete Absenkung des seit 1978 unveränderten Umlagesatzes.

2. Einführung einer flächendeckenden Kappungsgrenze für Modernisierungen

Die Einführung einer Kappungsgrenze für Modernisierungen ist zu begrüßen. Womöglich gelingt es eine etwas elegantere Formulierung zu finden als „darf sich die Miete (...) nicht um mehr als monatlich 3 Euro je Quadratmeter Wohnfläche erhöhen".

3. Einführung eines vereinfachten Verfahrens in § 559c BGB-E

Es lässt sich schwer absehen, ob durch die Einführung eines solchen vereinfachten Verfahrens tatsächlich Anreize insbesondere für Kleinvermieter gesetzt werden. Hinsichtlich der Sperrwirkung in § 559c Abs. 5 BGB-E sollte unbedingt davon abgesehen werden, Mieter von vermietetem Wohneigentum schlechter zu behandeln als übrige Mieterinnen und Mieter.

4. Weitere offene Fragen bei der Mieterhöhung nach Modernisierung

Im Zusammenhang mit der Mieterhöhung nach § 559 BGB und dem Zusammenspiel mit den § 555a ff. BGB bestehen einige offene Fragen, denen sich der Gesetzgeber annehmen sollte. Zu nennen ist zunächst die offene Frage, wie mit dem Härteeinwand im Hinblick auf die Mieterhöhung umzugehen ist, wenn sich die wirtschaftliche Lage des Mieters im Zeitraum zwischen Ankündigung der Maßnahme und Erklärung der Mieterhöhung in die eine oder andere Richtung verändert. Hier führt § 555d Abs. 4 Satz 2 BGB zu unbilligen Ergebnissen. Ungeklärt ist auch, ob der Vermieter gehalten ist, unmittelbar bzw. rasch nach Abschluss der Modernisierung die Mieterhöhung zu erklären und ob er die Möglichkeit hat, einen weiteren Versuch zu unternehmen, wenn die Mieterhöhung am Härteeinwand des Mieters gescheitert ist.

Vorschlag: Der Gesetzgeber sollte sich dieser Fragen des § 559 BGB annehmen.

5. Vermutungsregelung in § 559d BGB-E und Tatbestand des § 6 WiStG-E

Es bestehen erhebliche Zweifel daran, dass die Einführung dieser Regelungen notwendig ist. Zu beachten ist insbesondere die atmosphärische Wirkung auf das Miteinander von Vermietern und

Mietern im Dauerschuldverhältnis. Es ist nicht zu leugnen, dass von den vorgeschlagenen Regelungen ein Generalverdacht gegenüber modernisierenden Vermietern ausgeht, der nicht gerechtfertigt ist.

Sollte die Regelung des § 559d BGB-E eingeführt werden, bedarf es einer Verlagerung in den Bereich der §§ 555a ff. BGB, da es in dem geregelten Sachverhalt, wie auch die Überschrift zeigt, um Fragen der Ankündigung und Durchführung der Maßnahme und nicht um solche der Mieterhöhung geht, die in §§ 559 ff. BGB geregelt sind.

Vorschlag: Auf die Einführung der vorgeschlagenen Regelungen sollte verzichtet werden. Jedenfalls ist der Standort des § 559d BGB-E verfehlt. § 555g BGB-E würde sich alternativ anbieten.

III. Wiederaufnahme der Reformbestrebungen zu § 569 Abs. 3 Nr. 2 BGB

Zwei aktuelle Urteile des Bundesgerichtshofs (Urteile vom 19. September 2018 - VIII ZR 231/17 und VIII ZR 261/17) haben noch einmal ganz deutlich gemacht, dass die Beschränkung der Wirkung einer sogenannten **Schonfristzahlung** auf die fristlose Kündigung des Vermieters in dem Fall zu systemwidrigen Ergebnissen führt, wenn der Vermieter auch hilfsweise ordentlich kündigt. Es handelt sich um ein seit langer Zeit bekanntes Problem, das die Rechtsprechung vor dem Hintergrund nicht im Wege einer analogen Anwendung des § 569 Abs. 3 Nr. 2 BGB auf die **ordentliche Kündigung** lösen kann, als sich der Gesetzgeber bei zurückliegenden Reformen des Mietrechts dieser Problematik trotz Kenntnis nicht befasst hat. Die Bundesregierung hat diesbezüglich erfreulicherweise eine Prüfung angekündigt (BT-Drucks. 19/5415, S. 8 zu Nr. 4).

Vorschlag: Der Gesetzgeber sollte die Regelung des § 569 Abs 3 Nr. 2 BGB auf die ordentliche Kündigung wegen Zahlungsverzugs erstrecken.

Bielefeld, den 5.11.2018

Prof. Dr. Markus Artz