

Extrem günstige Miete nicht per se sittenwidrig

[ImmoScout24 Redaktion](#)

Expertenwissen für Immobilien

Aktualisiert: 12.05.2025

5 Minuten

Wenn für eine Wohnung eine auffällig geringe Miete verlangt wird, lässt das noch nicht auf ein treuwidriges Handeln schließen, von dem die Mieterin hätte wissen müssen. Der BGH verlangt klare Beweise für ein betrügerisches Zusammenwirken.

Gerichte verhandeln über Wirksamkeit des Mietvertrags

Da die Familie nicht ausziehen wollte, klagte die GmbH. Vom Amtsgericht Charlottenburg wurde die Klage abgewiesen; die nächste Instanz, das Landgericht Berlin, gab ihr weitestgehend statt. Der Mietvertrag sei unwirksam, da der frühere Geschäftsführer mit dem Lebensgefährten der Mieterin zum Nachteil der GmbH zusammengewirkt habe. Eine Kaltmiete von 600 Euro sei ein Verstoß gegen die guten Sitten.

Das wollte das Mieter-Paar nicht hinnehmen und ging in Revision. Mit Erfolg. Der Bundesgerichtshof (BGH) hob das Urteil auf. Es sei nicht ersichtlich, dass die Mieterin von den Begleitumständen des Vertragsschlusses oder von mutmaßlichen Absprachen zwischen dem Geschäftsführer und ihrem Partner gewusst habe.

BGH: Mietvertrag bleibt vorerst bestehen

Der BGH stellte klar, dass ein Mietvertrag nur dann sittenwidrig sei, wenn beide Seiten bewusst und gemeinsam zum Schaden eines Dritten, in diesem Fall der GmbH, handelten. Es reiche nicht, wenn nur der Geschäftsführer seine Befugnisse überschritten habe und der Vertrag für die GmbH nachteilig sei.

Damit bleibt der Mietvertrag vorerst bestehen. Das Landgericht Berlin muss nun genauer untersuchen, ob die Mieterin vom rechtswidrigen Verhalten des Geschäftsführers wusste oder es zumindest hätte wissen müssen. Erst wenn das geklärt ist,

könnte der Mietvertrag möglicherweise als unwirksam angesehen werden.

(BGH, Urteil vom 26. März 2025 - VIII ZR 152/23)