

Fristlose Kündigung wegen Zahlungsverzugs: Kann der Vermieter die Kündigung später auch auf andere Gründe stützen?

Die Auslegung einer fristlosen Kündigung wegen Zahlungsverzugs mit zwei aufeinanderfolgenden Mieten kann ergeben, dass die Kündigung auch auf andere kündigungs begründende Umstände gestützt wird (hier: fortdauernde unpräzise und unvollständige Mietzahlungen).

BGH, U. v. 4.2.2008 – VIII ZR 66/08 – www.bundesgerichtshof.de

zur Fälligkeit der Miete bei unwirksamer Vorauszahlungsklausel, Info M 2009, 163 – in dieser Ausgabe
zur Frage, welche Mietrückstände berücksichtigt werden, Info M 2009, 165 – in dieser Ausgabe

Der Fall: Ein Mieter zahlt seit Anfang 2005 nur noch stockend und unvollständig. Als ein Mietrückstand von rd. 3.400 € angefallen ist, kündigt der Vermieter im Juni 2006 fristlos und erhebt Räumungsklage. Der Mieter verspricht, die Rückstände zu begleichen. Der Vermieter antwortet am 15.11.2006 wie folgt: Angesichts der hohen Mietschulden bestehe er zumindest für die nächsten 12 Monate auf pünktlichen Mietzahlungen. Andernfalls werde er sofort Räumungsklage erheben. Der Mieter gleicht im Dezember 2006 die Mietschulden aus. Der Vermieter nimmt daraufhin die Klage zurück. Am 24.1.2007 kündigt der Vermieter erneut fristlos wegen Zahlungsverzugs, weil er weder die Dezember- noch die Januarrente erhalten habe. Er habe mit Schreiben vom 15.11.2006 ausdrücklich darauf hingewiesen, dass die nächsten Mieten pünktlich eingehen müssten. Daher bestehe er auf Räumung. Das Berufungsgericht weist die Räumungsklage ab, weil es an einem kündigungs begründenden Zahlungsverzug gefehlt habe.

§ 543 BGB Außerordentliche fristlose Kündigung aus wichtigem Grund

(1) Jede Vertragspartei kann das Mietverhältnis aus wichtigem Grund außerordentlich fristlos kündigen. Ein wichtiger Grund liegt vor, wenn dem Kündigenden unter Berücksichtigung aller Umstände des Einzelfalles, insbesondere eines Verschuldens der Vertragsparteien, und unter Abwägung der beiderseitigen Interessen die Fortsetzung des Mietverhältnisses bis zum Ablauf der Kündigungsfrist oder bis zur sonstigen Beendigung des Mietverhältnisses nicht zugemutet werden kann.

(2) Ein wichtiger Grund liegt insbesondere vor, wenn [...] 3. der Mieter

a) für zwei aufeinander folgende Termine mit der Entrichtung der Miete oder eines nicht unerheblichen Teils der Miete in Verzug ist [...]

(3) Besteht der wichtige Grund in der Verletzung einer Pflicht aus dem Mietvertrag, so ist die Kündigung erst nach erfolglosem Ablauf einer zur Abhilfe bestimmten angemessenen Frist oder nach erfolgloser Abmahnung zulässig. [...]

Die Entscheidung: Auch der BGH lehnt eine Kündigung wegen Zahlungsverzugs nach § 543 Abs. 2 Nr. 3a BGB ab, s. hierzu Info M 2009, 163 – in dieser Ausgabe.

Jedoch könnte das Mietverhältnis durch eine Kündigung nach § 543 Abs. 1 BGB wegen der fortdauernden unpräzisen Mietzahlungen beendet sein.

Zwar sei die Kündigung in der Klageschrift vom 24.1.2007 wegen Zahlungsverzugs mit den Monatsmieten für Dezember 06 und Januar 07 erklärt worden. Wegen des Begründungsfor-

dernisses gemäß § 569 Abs. 4 BGB könnten nachgeschobene Kündigungsgründe auch nicht berücksichtigt werden (Verweis u.a. auf Schmidt-Futterer (*Blank*), Mietrecht, 9. Aufl. 2008, § 569 Rdn. 71). Jedoch habe der Vermieter seine Kündigung zugleich darauf gestützt, dass er den Mieter mit Schreiben vom 15.11.2006 aufgefordert habe, die Mieten fortan pünktlich zu überweisen und dass er deswegen auf Räumung bestehe. Darin komme unmissverständlich zum Ausdruck, dass auch das vorangegangene Mietzahlungsverhalten des Mieters als Kündigungsgrund herangezogen werden soll.

Eine Kündigung nach § 543 Abs. 1 BGB setze eine qualifizierte Abmahnung voraus. Das Schreiben vom 15.11.2006 genüge jedoch den Anforderungen des § 543 Abs. 3 BGB. Es knüpfe an die vergangenen unpräzisen Mietzahlungen an und führe damit dem Mieter zum einen das als Vertragsverletzung beanstandete Verhalten vor Augen; und zwar verbunden mit der Aufforderung, es aufzugeben (Verweis auf Senat, 20.2.2008 – VIII ZR 139/07 – Info M 2008, 112). Zum anderen sei dem Mieter unmissverständlich klar gemacht worden, dass bei künftigen Zahlungsverzug unnachlässig auf Räumung bestanden werde.

Unerheblich sei, dass die vorangegangenen Mietrückstände, an die die Abmahnung vom 15.11.2006 anknüpft, bereits im Dezember 06 vom Mieter vollständig beglichen wurden. Denn gerade nach fortdauernd unpräzisen Mietzahlungen müsse der Mieter nach Erhalt einer Abmahnung unverzüglich das Vertrauen des Vermieters in eine pünktliche Zahlweise wiederherstellen.

Da noch ungeklärt ist, ob die Dezemberrente 06 gezahlt wurde, verweist der BGH insofern zur Sachaufklärung ans Berufungsgericht zurück.



RAin FAin MuW Sandra Walburg, Berlin
walburg@baustein-verlag.de

Fristlose Kündigung wegen Zahlungsverzugs: Auf welchen Rückstand kommt es an?

Mietschulden, die erst nach Ausspruch der fristlosen Kündigung wegen Zahlungsverzugs entstehen, bleiben bei der Prüfung der Berechtigung der Kündigung außer Betracht. Das gilt auch dann, wenn sie in der Zeit zwischen Absendung des Kündigung (hier: in der Klageschrift) und Zugang der Kündigung (hier: etwa 6 Wochen später bei Klagezustellung) entstanden sind.

BGH, U. v. 4.2.2008 – VIII ZR 66/08 – www.bundesgerichtshof.de

zur Fälligkeit der Miete bei unwirksamer Vorauszahlungsklausel, s. Info M 2009, 163 – in dieser Ausgabe
zur Frage des Nachschiebens neuer Kündigungsgründe, s. Info M 2009, 164 – in dieser Ausgabe

Der Fall: Ein Vermieter reicht am 24.1.2007 eine Räumungsklage ein. In der Klage erklärt der Vermieter die fristlose Kündigung wegen Zahlungsverzugs „gem. § 543 Abs. 2 Nr. 3a BGB“, weil weder die Dezember- noch die Januarrente auf sein Konto eingegangen sei. Am 2.3.2007 wird die Klage dem Mieter zugestellt. Zu diesem Zeitpunkt ist auch die Februarrente noch offen.

Das Berufungsgericht weist die Räumungsklage ab, weil sich der Mieter nicht im kündigungs begründenden Verzug befunden habe. Der Vermieter geht in Revision. Er meint u.a., es sei auch ein Kündigungsgrund nach § 543 Abs. 2 Satz 1 Nr. 3b BGB gegeben, weil sich der Mieter bei Zugang der Kündigung am 2.3.2007 für die vorausgegangenen letzten drei Monate jedenfalls mit zwei Monatsmieten im Rückstand befunden habe.

§ 543 BGB Außerordentliche fristlose Kündigung aus wichtigem Grund

(2) Ein wichtiger Grund liegt insbesondere vor, wenn

[...]

3. der Mieter

a) für zwei aufeinander folgende Termine mit der Entrichtung der Miete oder eines nicht unerheblichen Teils der Miete in Verzug ist oder

b) in einem Zeitraum, der sich über mehr als zwei Termine erstreckt, mit der Entrichtung der Miete in Höhe eines Betrages in Verzug ist, der die Miete für zwei Monate erreicht.

§ 569 BGB Außerordentliche fristlose Kündigung aus wichtigem Grund

(4) Der zur Kündigung führende wichtige Grund ist in dem Kündigungsschreiben anzugeben.

Die Entscheidung: Der BGH lehnt sowohl ein Kündigungsgrund wegen Zahlungsverzugs nach § 543 Abs. 2 Nr. 3a BGB (s. hierzu Info M 2009, 163 – in dieser Ausgabe), als auch einen Kündigungsgrund nach § 543 Abs. 2 Satz 1 Nr. 3b BGB ab.

Der bis zur Zustellung der Klageschrift eingetretene Verzug hinsichtlich der Miete Februar 2007 sei nicht zu berücksichtigen. Denn der Vermieter habe die Kündigung in der Klageschrift vom 24.1.2007 lediglich mit dem Verzug der Mieten Dezember 06 und Januar 07 begründet. Die richtige Begründung der Kündigung gem. § 569 Abs. 4 BGB sei aber ein Wirksamkeitserfordernis (Verweis auf Senat, 22.12.2003 – VIII ZB 94/03, Info M 1/2004, 15).

Zwar genüge es in einfach gelagerten Fällen, dass der Vermieter lediglich den Gesamtrückstand angibt und den Zahlungsverzug als Kündigungsgrund nennt. Denn dann könne der Mieter die Berechtigung der Kündigung einfach anhand eines Vergleichs der geschuldeten mit der gezahlten Miete überprüfen (Verweis auf Senat, 22.12.2003, a.a.O.). Jedoch könne der Vermieter auch nach diesen Grundsätzen seine Kündigung nicht auf den Verzug mit der Februarrente stützen, weil die Klageschrift vom 24.1.2007 datiert. Zu diesem Zeitpunkt sei die Februarrente noch gar nicht fällig gewesen. Davon abgesehen habe der Vermieter auch nicht – wie in der Entscheidung vom 22.12.2003 – einen Gesamtrückstand angegeben, sondern ausdrücklich auf den Mietrückstand für die Monate Dezember 2006 und Januar 2007 abgestellt.

Praxishinweis: Wie unschön für den Vermieter, wenn er über drei Instanzen über die Berechtigung einer einzigen Kündigungserklärung diskutieren muss! Besser wäre es gewesen, er hätte nach dem Verzug der Februarrente sofort ein weiteres Mal gekündigt. Er hätte dann seine Räumungsklage auf die neue Kündigung stützen können. Eine solche Klageänderung ist sogar noch in der Berufungsinstanz sachdienlich, wenn die neue Kündigung den schon bislang geltend gemachten Zahlungsverzug und den neu angewachsenen Rückstand zum Gegenstand hat, vgl. Kinne/Schach/Bieber (*Kinne*), Miet- und Mietprozessrecht, 5. Aufl. 2008, Teil II Rdn. 88; *OLG Brandenburg*, 18.2.1998 – 3 U 155/97 – OLG-NL 2000, 155.



RAin FAin MuW Sandra Walburg, Berlin
walburg@baustein-verlag.de