

Verschulden des Mieters bei Nichtzahlung der Miete

Kann dem Mieter auch dann fristlos gekündigt werden, wenn er die Miete aufgrund eines Irrtums über die Ursache eines Mangels nicht entrichtet?

Die Beklagten sind Mieter eines Einfamilienhauses der Kläger. Im Dezember 2008 teilten sie den Klägern mit, dass sich im Haus aufgrund baulicher Mängel Schimmel und Kondenswasser bilden würden. Anlässlich eines Ortstermins im Dezember 2008 brachten die Kläger gegenüber den Beklagten zum Ausdruck, dass ihrer Ansicht nach das Heiz- und Lüftungsverhalten der Beklagten dafür verantwortlich sei. Die Beklagten minderten die vertraglich vereinbarte Bruttomiete in Höhe von € 1.550 pro Monat für die Monate März 2009 bis Juni 2010 um jeweils € 310 (20%). Die Kläger kündigten das Mietverhältnis mit Schriftsatz vom 07.01.2010 wegen des bis dahin aufgelaufenen Mietrückstandes in Höhe von € 3.410 fristlos.

Mit ihrer Klage haben die Kläger Zahlung des bis Januar 2010 aufgelaufenen Mietrückstandes nebst Zinsen sowie die Räumung des Hauses verlangt. Das AG hat nach Einholung eines Sachverständigengutachtens mit Urteil v. 27.05.2010 einen zur Minderung berechtigten Mangel verneint und der Klage in vollem Umfang stattgegeben.

Die Beklagten glichen daraufhin im Juni 2010 den für die Monate Februar 2010 bis Mai 2010 aufgelaufenen Mietrückstand aus und zahlten ab Juli 2010 unter Vorbehalt wieder die volle Miete. Während des Berufungsverfahrens glichen die Beklagten im Februar 2011 den zu diesem Zeitpunkt noch offenen Mietrückstand völlig aus.

Auf die Berufung der Beklagten hat das Berufungsgericht die Beklagten – nachdem die Parteien den Rechtsstreit in der Hauptsache in Höhe v. € 3.410 übereinstimmend für erledigt erklärt hatten – zur Zahlung von Zinsen verurteilt und die Klage hinsichtlich der Räumung abgewiesen. Bei der Begründung hat es darauf abgestellt, dass die Beklagten kein Verschulden an der Nichtzahlung der Miete treffe und sie sämtliche Rückstände im Februar 2011 ausgeglichen hätten. Die vom BGH zugelassene Revision der Kläger hatte Erfolg. Der u.a. für das Wohnraummietrecht zuständige VIII. Zivilsenat des BGHs hat entschieden, dass auch im Rahmen des § 543 Abs. 2 BGB** der Mieter die Nichtzahlung der Miete zu vertreten hat, wenn ihm Vorsatz oder Fahrlässigkeit zur Last fällt. Das ist der allg. Sorgfaltsmaßstab des § 276 Abs. 1 Satz 1 BGB.* Für eine mildere Haftung und damit eine Privilegierung des Mieters besteht auf in den Fällen kein Anlass, in denen der Mieter eine Ursache eines Mangels, hier der Schimmelpilzbildung, fehlerhaft einschätzt. Der Mieter kann bei Zweifeln die Miete unter Vorbehalt zahlen, so dass ihm die Möglichkeit bleibt, eine gerichtliche Klärung seiner Rechte herbeizuführen, ohne dem Risiko einer fristlosen Kündigung ausgesetzt zu sein. Im vorliegenden Fall kann der Zahlungsverzug nicht wegen fehlenden Verschuldens der Beklagten verneint werden. Den Beklagten musste sich die Vermutung aufdrängen, dass das Vorhandensein von zwei Aquarien sowie eines Terrariums mit Schlangen eine die Schimmelbildung begünstigende höhere Luftfeuchtigkeit in der gemieteten Wohnung bedingte und somit an das Lüftungsverhalten entsprechend höhere Anforderungen zu stellen waren.

Die Mietrückstände wurden erst im Februar 2011 vollständig ausgeglichen. Da diese Zahlung nicht mehr innerhalb der Schonfrist des § 569 Abs. 3 Nr. 2 BGB*** erfolgte, ließ sie die Wirksamkeit der Kündigung vom 07.01.2010 unberührt, so

dass die Beklagten zur Räumung verpflichtet sind.

**§ 276 BGB Verantwortlichkeit des Schuldners*

(1) Der Schuldner hat Vorsatz und Fahrlässigkeit zu vertreten, wenn eine strengere oder milde Haftung weder bestimmt noch aus dem sonstigen Inhalt des Schuldverhältnisses, insbesondere aus der Übernahme einer Garantie oder eines Beschaffungsrisikos zu entnehmen ist...

(2) Fahrlässig handelt, wer die im Verkehr erforderliche Sorgfalt außer Acht lässt.

...

*** § 543 BGB Außerordentliche fristlose Kündigung aus wichtigem Grund*

(1) Jede Vertragspartei kann das Mietverhältnis aus wichtigem Grund außerordentlich fristlos kündigen.

...

(2) Ein wichtiger Grund liegt insbesondere vor, wenn

...

3. der Mieter

...

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

...

****§ 569 BGB Außerordentliche fristlose Kündigung aus wichtigem Grund*

...

(3) Ergänzend zu § 543 Abs. 2 Satz 1 Nr. 3 gilt:

...

2. Die Kündigung wird auch dann unwirksam, wenn der Vermieter spätestens bis zum Ablauf von zwei Monaten nach Eintritt der Rechtshändigkeit des Räumungsanspruchs hinsichtlich der fälligen Miete und der fälligen Entschädigung nach § 546a Abs.1 befriedigt wird oder sich eine öffentliche Stelle zur Befriedigung verpflichtet.

...

Urteil v. 11.07.2012 – VIII ZR 138/11

AG Freising – Urteil v. 27.05.2010 – 7 C 848/09

LG Landshut – Urteil v. 23.03.2011 – 13 S 1954/10