

Anforderungen an eine ordentliche Kündigung wegen Zahlungsverzugs des Mieters

Der Beklagte ist seit 1972 Mieter einer Wohnung in Berlin. Die Klägerin ist durch Eigentumserwerb im Jahr 2003 in die Vermieterstellung eingetreten.

Nach dem Anschluss der Wohnung an die Fernwärme verlangte die Klägerin ab März 2008 neben der Grundmiete von € 252,81 Heizkostenvorschüsse in Höhe von monatl. € 70. Dem Beklagten waren zu diesem Zeitpunkt vom JobCenter Leistungen für Heizung und Unterkunft bewilligt, wobei das JobCenter monatl. € 252,81 direkt an die Klägerin und € 50 auf ein vom Beklagten benanntes Konto überwies. Der Beklagte zahlte die Heizkostenvorschüsse zunächst nicht. Für Mai und Juni 2009 zahlte er am 1. Juli 2009 € 100 und danach monatl. € 50. Mit Anwaltsschreiben v. 5.10.2009 kündigte die Klägerin das Mietverhältnis fristgemäß zum 31.07.2010, weil der Beklagte die Heizkostenvorauszahlungen für die Monate März 2008 bis April 2009 nicht gezahlt hatte. Der Beklagte wurde in einem Zahlungsprozess am 12. November 2009 zur Begleichung dieses Rückstandes verurteilt. Er erbrachte die ausstehenden Zahlungen am 30.07.2010. Das Zahlungsurteil wurde am 15.11.2010 rechtskräftig.

Mit Schreiben vom 12.11.2010 kündigte die Klägerin erneut fristgemäß, weil der Beklagte zu diesem Zeitpunkt die Miete für den lfd. Monat - die gem. Mietvertrag monatl. im Voraus, spätestens am dritten Werktag zu entrichten ist - noch nicht gezahlt hatte.

Das Amtsgericht hat der Räumungsklage stattgegeben. Das Landgericht hat die Berufungsklage des Beklagten zurückgewiesen.

Die vom Berufungsgericht zugelassene Revision des Beklagten blieb ohne Erfolg. Der u.a. für das Wohnraummietrecht zuständige VIII. Zivilsenat des BGHs hat entschieden, dass eine ordentliche Kündigung nach § 573 Abs. 2 Nr. 1 BGB* wegen Zahlungsverzugs des Mieters erfolgen darf, ohne dass die für eine fristlose Kündigung nach § 543 Abs. 2 Satz 1 Nr. 3 BGB** erforderlichen Mietrückstände erreicht sein müssen. Da die ordentliche Kündigung im Gegensatz zur fristlosen dem Vermieter die Lösung vom Vertrag nur unter Beachtung der gesetzlichen oder der vereinbarten Kündigungsfrist erlaubt, besteht kein Grund, die für die fristlose Kündigung festgesetzten Grenzen auf die ordentliche zu übertragen. Eine zur ordentlichen Kündigung berechtigende nicht unerhebliche Verletzung der Zahlungspflicht liegt jedoch nicht vor, wenn der Rückstand eine Monatsmiete nicht übersteigt und die Verzugsdauer weniger als einen Monat beträgt.

Die Kündigung der Klägerin v. 12.11.2010 war daher entgegen der Ansicht des Berufungsgerichts unwirksam. *Das Urteil des Berufungsgerichts erweist sich jedoch aus anderen Gründen als richtig, weil die Kündigung vom 5.10.2009 das Mietverhältnis wirksam beendet hat.*

Der BGH hat entschieden, dass die für fristlose Kündigungen geltende Vorschrift des § 569 Abs. 3 Nr. 3 BGB***, die im Falle einer rechtskräftigen Verurteilung des Mieters zur Zahlung einer erhöhten Miete eine Kündigung wegen Zahlungsverzugs nicht vor Ablauf von zwei Monaten nach rechtskräftiger Verurteilung erlaubt, nicht auf ordentliche Kündigungen angewendet werden kann. Der Zweck der Vorschrift besteht darin, in bestimmten Fällen eine Obdachlosigkeit des Mieters infolge einer fristlosen Kündigung zu vermeiden. Wegen der der bei einer ordentlichen

Kündigung einzuhaltenen Kündigungsfrist besteht diese Gefahr jedenfalls nicht in gleichem Maße. Zudem hat der Gesetzgeber im Mietrechtsreformgesetz v. 19.06.2001 keine anderweitige Regelung getroffen, obwohl ihm die Problematik bekannt sein müsste.

***§ 573 BGB: Ordentliche Kündigung des Vermieters**

(1) Der Vermieter kann nur kündigen, wenn er ein berechtigtes Interesse an der Beendigung des Mietverhältnisses hat. ...

(2) Ein berechtigtes Interesse des Vermieters an der Beendigung des Mietverhältnisses liegt insbesondere vor, wenn

1. der Mieter seine vertraglichen Pflichten schuldhaft nicht unerheblich verletzt hat, ...

****§ 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

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**

...

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

...

3. Ist der Mieter rechtskräftig zur Zahlung einer erhöhten Miete nach den §§ 558 bis 560 verurteilt worden, so kann der Vermieter das Mietverhältnis wg. Zahlungsverzugs des Mieters nicht vor Ablauf von zwei Monaten nach rechtskräftiger Verurteilung kündigen, wenn nicht die Voraussetzungen der außerordentlichen fristlosen Kündigung schon wegen der bisher geschuldeten Miete erfüllt sind.

Urteil vom VIII ZR 107/12

AG Tempelhof-Kreuzberg - Urteil vom 17.12.2010 - 19 C 28/10

LG Berlin - Urteil v. 01.03.2012 - 67 S 42/11

