

Wann liegt bei zwei aufeinanderfolgenden Monaten ein erheblicher Rückstand des Mieters vor – Anmerkung zu Urteil des Landgerichts Berlin (LG Berlin) vom 08.01.2020, 66 S 181/18

I.

Hauptleistungspflicht des Vermieters bei einem Mietvertrag ist die Überlassung des Mietobjekts zur Nutzung an den Mieter. Hauptleistungspflicht des Mieters demgegenüber ist die Zahlung des vereinbarten Mietzinses an den Vermieter. Kommt der Mieter mit der Zahlung des Mietzinses in Rückstand kann der Vermieter zur fristlosen Kündigung oder zur Kündigung unter Beachtung der gesetzlichen Fristen (ordentliche Kündigung) berechtigt sein. Die Entscheidung des LG Berlin beschäftigt sich mit der Frage, wann ein kündigungsrelevanter Rückstand vorliegt, wenn der Mieter in zwei aufeinanderfolgenden Monaten (zum Beispiel Januar und Februar) mit der Mietzinszahlung in Rückstand gerät.

II.

Klägerin und Beklagte sind durch einen Wohnungsmietvertrag miteinander verbunden. Die Beklagte hatte eine monatliche Gesamtmiete von EUR 704,00 zu zahlen. Diese setzte sich aus der Nettomiete von EUR 529,00 und Betriebskostenvorauszahlungen von EUR 175,00 zusammen. Die Beklagte kam mit der Zahlung für den Mietzins Februar 2018 und den Mietzins für Januar 2018 von EUR 135,41 in Rückstand. Die Klägerin kündigte fristlos, hilfsweise unter Beachtung der gesetzlichen Kündigungsfristen.

Da die Beklagte nicht auszog erhob die Klägerin Räumungsklage. Das erstinstanzlich angerufene Amtsgericht hat der Räumungsklage stattgegeben, da mit den rückständigen Mieten Januar und Februar 2018 ein kündigungsrelevanter Rückstand vorgelegen habe. Das LG Berlin hat demgegenüber auf die Berufung hin die Räumungsklage abgewiesen. Entgegen der Auffassung des Amtsgerichtes hätte sowohl im Monat Januar 2018, wie auch im Februar 2018 ein erheblicher Teil der Miete offenstehen müssen. Dies sei im Januar 2018 nicht der Fall gewesen, da hier weniger als die Hälfte der Monatsmiete offen gestanden habe.

III.

Gerät der Mieter mit der Zahlung des Mietzinses in Rückstand kann der Vermieter berechtigt sein, das Mietverhältnis fristlos bzw. unter Einhaltung der gesetzlichen Fristen zu kündigen. Dabei gibt es mehrere Möglichkeiten:

- Der Mieter ist für zwei aufeinanderfolgende Termine mit der Entrichtung der Miete im Rückstand oder
- der Mieter ist für zwei aufeinanderfolgende Termine mit der Entrichtung eines nicht unerheblichen Teils der Miete im Rückstand oder
- der Mieter ist in einem Zeitraum, der sich über mehr als zwei Termine erstreckt mit der Entrichtung eines Betrages im Rückstand, der die Miete für zwei Monate erreicht.

Beispiel: Mieter M hat jeweils einen monatlichen Mietzins von EUR 500,00 zu zahlen. M

- a) zahlt für November und Dezember 2019 nichts;
- b) zahlt wegen eines streitigen Mangels 10% des Mietzinses = EUR 50,00 monatlich jeweils zu wenig. Ein Gerichtsverfahren über den Mangel zieht sich über 21 Monate hin. Dann wird festgestellt, dass der Mangel nicht existiert;

c) zahlt für November 2019 nur EUR 400,00 und im Dezember 2019 nichts.

In Beispiel 1 ist ein Rückstand von zwei Monatsmieten gegeben, so dass die Möglichkeit zur fristlosen Kündigung besteht. In Beispiel 2 hat der Rückstand über mehr als zwei Monate hinweg ebenfalls einen Rückstand von zwei Monatsmieten erreicht, sodass ebenfalls die Möglichkeit zur fristlosen Kündigung gegeben ist.

Bei Beispiel 3 wäre nach der bisher vorherrschenden Auffassung ebenfalls eine Möglichkeit gegeben, fristlos zu kündigen. Der Gesamtrückstand für die beiden Monate beträgt mehr als eine Monatsmiete. Nach den Vorschriften des BGB ist dieser Rückstand als erheblich anzusehen (s. § 569 Abs. 3 Nr. 1 BGB). Demgegenüber will nunmehr das LG Berlin danach fragen, ob der Rückstand in jedem der beiden Monate als erheblich anzusehen sei. Dies wäre in Beispiel 3 nicht der Fall, da für November 2019 der Rückstand nur EUR 100,00 beträgt.

Das LG Berlin hat die Revision zum Bundesgerichtshof zugelassen. Ob sich dieser der Auffassung des LG Berlin anschließt, ist aber fraglich. Der Wortlaut des § 569 Abs. 3 Nr. 1 BGB spricht mehr für die Auslegung, dass ein Rückstand von einem EUR plus einem Cent bei zwei aufeinanderfolgenden Monaten ausreichend ist. Mieter sollten sich nicht darauf verlassen, dass die Auffassung des LG Berlin sich durchsetzt.

IV.

Gerät ein Mieter mit der Zahlung des Mietzinses in Rückstand, besteht die Gefahr, dass der Vermieter eine fristlose Kündigung ausspricht. Diese Gefahr ist auch weiterhin besonders groß, wenn bei zwei aufeinanderfolgenden Monaten ein Rückstand von einer Monatsmiete plus einem Cent erreicht wird. Um in einer solchen Situation keine Fehler zu machen, die sich später als rechtlich nachteilig herausstellen sollten sowohl Mieter, wie auch Vermieter anwaltliche Beratung in Anspruch nehmen. Hierfür stehe ich gerne zur Verfügung.

Diese Ausführungen stellen eine erste Information dar, die zum Zeitpunkt der Erstveröffentlichung aktuell war. Die Rechtslage kann sich seitdem geändert haben. Die Ausführungen können und sollen eine individuelle Beratung nicht ersetzen.