

Ein einmal entstandenes Kündigungsrecht des Vermieters wird nur durch vollständigen Ausgleich des Rückstandes wieder ausgeschlossen – Anmerkung zu Urteil des Bundesgerichtshofs (BGH) vom 27.09.2017, VIII ZR 193/16

I.

Ein Wohnungsmietvertrag kann nur beendet werden, wenn ein Kündigungsgrund vorliegt. Ein solcher Kündigungsgrund entsteht u.a., wenn der Mieter mit der Zahlung der Miete in Rückstand gerät und dieser Rückstand bestimmte Schwellenwerte überschreitet. Ein in der Praxis wichtiger Schwellenwert ist erreicht, wenn die Rückstände die Höhe von zwei Monatsmieten erreicht haben. Ein anderer in der Praxis wichtiger Schwellenwert ist erreicht, wenn der Mieter mit einer Miete in Rückstand gerät, die sich auf zwei aufeinanderfolgende Monate erstreckt und der Höhe nach mindestens eine Monatsmiete+EUR 0,01 erreicht.

Ist ein kündigungsrelevanter Schwellenwert überschritten und die fristlose Kündigung zugegangen, hat der Mieter die Möglichkeit innerhalb eines bestimmten Zeitraumes durch vollständigen Ausgleich der Rückstände die fristlose Kündigung wegfallen zu lassen. Bisher umstritten war die Frage, welche Wirkung es hat, wenn zwar das Kündigungsrecht des Vermieters einmal entstanden ist, jedoch der Rückstand durch Teilzahlungen des Mieters vor Zugang der Kündigung unter die kündigungsrelevanten Schwellenwerte sinkt. Der BGH hat nunmehr klargestellt, dass dem Mieter nur ein vollständiger Ausgleich hilft.

II.

1.

Der beklagte Mieter (Beklagter) hatte 1999 von der Rechtsvorgängerin der klagenden Vermieterin (Klägerin) eine Wohnung angemietet. Die Klägerin wurde später Eigentümerin des Grundstücks und damit Vermieter. Im September 2014 kündigte der Beklagte Mietminderungen an. Entsprechend bezahlte er ab Oktober 2014 nur noch einen Teil der Miete und nahm später verschiedene Teilnachzahlungen vor. Der Mietrückstand wurde zu keinem Zeitpunkt vollständig ausgeglichen. Im März 2015 erklärte die Klägerin die fristlose, hilfsweise ordentliche Kündigung des Mietverhältnisses wegen Zahlungsverzuges.

Da der Beklagte nicht räumte, erhob die Klägerin Klage auf Zahlung der restlichen Miete und Räumung. Das Amtsgericht gab der Zahlungsklage teilweise und der Räumungsklage vollständig statt. Auf Berufung der Beklagten hat das Landgericht die Klage insgesamt abgewiesen.

2.

Der BGH hat auf die Revision hin das erstinstanzliche Urteil wiederhergestellt und den Beklagten insbesondere zur Räumung verurteilt. Nach seiner Auffassung sei ein Anspruch der Klägerin auf Herausgabe der Wohnung gegeben. Unter Bezugnahme auf frühere Rechtsprechung stellte der BGH nochmals unmissverständlich klar, dass ein einmal entstandenes Kündigungsrecht des Vermieters nur wegfallen, wenn der Rückstand vollständig ausgeglichen werde. Dabei sei es unerheblich, ob dies vor Zugang der Kündigung geschehe oder danach. Da nach den Umständen des Falles ein Kündigungsrecht bestehe sei der Beklagte zur Räumung verpflichtet.

III.

1.

Durch die Entscheidung des BGH ist klargestellt, dass ein Vermieter auch kündigen kann, wenn zwischen Entstehung des Kündigungsrechtes und Zugang der Kündigungserklärung durch Teilzahlungen des Mieters der Schwellenwert für die Kündigung wieder unterschritten wird. Gleiches

gilt auch, wenn zwischen Entstehung des Kündigungsrechtes und Fertigung der Kündigungserklärung durch eine Teilzahlung der Rückstand wieder unter die kündigungsrelevante Schwelle fällt.

- Beispiel:
1. Mieter M ist am 05.10.2017 mit den Mieten für September und Oktober 2017 im Rückstand. Unter dem 17.10.2017 fertigt der Vermieter die Kündigung und versendet diese. Die Kündigung geht am 20.10.2017 zu. Bereits unter dem 19.10.2017 zahlt M eine Monatsmiete.
  2. Mieter M ist am 05.10.2017 mit den Mieten September und Oktober 2017 in Rückstand. Wegen Urlaubsabwesenheit erfährt der Vermieter davon erst am 17.10.2017. Bereits unter dem 10.10.2017 ist die Miete für Oktober 2017 auf dem Konto des Vermieters eingegangen.

Bei beiden Beispielfällen ist das Kündigungsrecht des Vermieters entstanden. Nach der Entscheidung des BGH führen die Teilzahlungen jeweils nicht dazu, dass das Kündigungsrecht wegfällt.

#### IV.

Die Entscheidung des BGH erleichtert es Vermietern eine Kündigung wegen Zahlungsverzuges auszusprechen. Die Kündigung sollte durch einen Anwalt gefertigt werden, damit diese nicht später von Gerichten aufgehoben wird. Vermieter sollten damit rechnen, dass die unteren Gerichte versuchen werden zum Schutz des Mieters die Rechtsprechung des BGH zu neutralisieren (siehe hierzu ein Urteil des Landgerichts Berlin (LG Berlin) vom 13.10.2017, 66 S 90/17 zu der Frage, ob neben der fristlosen Kündigung hilfsweise eine ordentliche Kündigung ausgesprochen werden kann und meinen Beitrag [„Kann neben der fristlosen Kündigung auch eine hilfsweise ordentliche Kündigung ausgesprochen werden?“](#)). Vermieter sollten sich nicht zu viel Zeit mit der Kündigung lassen; es besteht die Gefahr, dass bei zu langem Zeitablauf zwischen Entstehung des Kündigungsrechts und Teilzahlung auf der einen Seite und Ausspruch der Kündigung von den Gerichten von Verwirkung ausgegangen wird mit dem Argument der Mieter habe aufgrund der Teilzahlung davon ausgehen dürfen, der Vermieter spreche jedenfalls keine fristlose Kündigung mehr aus.

Für Mieter macht es die Entscheidung des BGH umso wichtiger, keine kündigungsrelevanten Rückstände auflaufen zu lassen. Entsteht ein kündigungsrelevanter Rückstand hilft nur noch der vollständige Ausgleich. Mieter sollten vom schlimmsten Fall ausgehen, d.h. dass das für sie zuständige Gericht der neuen Rechtsprechung des BGH folgt. Auch hier ist anwaltliche Beratung zu empfehlen.

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. Hierfür stehe ich gerne zur Verfügung.