

»» Wohnungseigentumsrecht «« von Massimo Füllbeck [466]

Nur der Gesamtrückstand ist ausschlaggebend!

Die Erheblichkeit des zur außerordentlichen fristlosen Kündigung eines Wohnraummietverhältnisses wegen Zahlungsverzugs berechtigenden Mietrückstands ist gemäß § 543 Abs. 2 Satz 1 Nr. 3 Buchst. a Alt. 2, § 569 Abs. 3 Nr. 1 Satz 1 BGB allein nach der Gesamthöhe der beiden rückständigen Teilbeträge zu bestimmen.

Danach ist der Rückstand jedenfalls dann nicht mehr unerheblich, wenn er die für einen Monat geschuldete Miete übersteigt. Für eine darüberhinausgehende gesonderte Bewertung der Höhe der einzelnen monatlichen Rückstände im Verhältnis zu jeweils einer Monatsmiete und damit für eine richterliche Anhebung der Anforderungen an eine außerordentliche fristlose Kündigung wegen Zahlungsverzugs lässt das Gesetz keinen Raum (...).

BGH, Urteil v. 8.12.2021, VIII ZR 32/20

Der Fall:

Die Beklagte ist seit 2005 Mieterin einer Wohnung der Klägerin in Berlin. Von der Bruttomiete in Höhe von monatlich 704 € blieb die Beklagte für den Monat Januar 2018 135,41 € schuldig; für Februar 2018 entrichtete sie keine Miete (somit Gesamtrückstand für zwei aufeinanderfolgende Monate Januar und Februar 2018 in Höhe von 839,41 €).

Wegen dieser Rückstände erklärte die Klägerin mit Schreiben vom 9. Februar 2018 die fristlose, hilfsweise die fristgerechte Kündigung des Mietvertrags.

Später glich die Beklagte, die die Schonfristregelung des § 569 Abs. 3 Nr. 2 Satz 1 BGB bereits weniger als zwei Jahre zuvor in Anspruch genommen hatte, den Zahlungsrückstand aus.

Das Problem:

Konnte der Vermieter den Mieter fristlos kündigen? Die Vorinstanz vertrat die Ansicht, dass eine Bewertung der Höhe der einzelnen monatlichen Rückstände im Verhältnis zu jeweils einer Monatsmiete stattfinden muss, um dann im Ergebnis prüfen zu können, ob dies eine außerordentliche fristlose Kündigung rechtfertigt.

Die Entscheidung des Gerichts:

Das Mietverhältnis der Parteien ist durch die außerordentliche fristlose Kündigung beendet worden.

Der Mieter befand sich zur Zeit der Kündigungserklärung mit einem Betrag, der die geschuldete Monatsmiete von 704 Euro überstieg, in Verzug.

Der Wirksamkeit der Kündigung steht nicht entgegen, dass der für den Monat Januar 2018 entstandene Rückstand von 135,41 Euro gemessen an einer Monatsmiete von 704 Euro für sich allein gesehen als unerheblich zu werten sein könnte.

Die Erheblichkeit des zur fristlosen Kündigung berechtigenden Mietrückstands ist vielmehr allein nach der Gesamthöhe der beiden rückständigen Teilbeträge zu bestimmen.

Eine darüberhinausgehende gesonderte Bewertung der Höhe der einzelnen monatlichen Rückstände im Verhältnis zu einer Monatsmiete sieht das Gesetz nicht vor (...).

Praxis-Tipp:

Es gibt im Gesetz drei Kündigungstatbestände wegen Zahlungsverzug:

Beispiel 1: Der Mieter muss eine monatliche Bruttomiete von 400 € zahlen. Im Monat Januar und Februar zahlt der Mieter keine Miete. Mietrückstand für zwei aufeinanderfolgende Monate beträgt 800 €.

Beispiel 2: Der Mieter muss eine monatliche Bruttomiete von 704 € zahlen. Im Monat Januar zahlt er nur 135,41 € und im Februar gar nichts. Mietrückstand für zwei aufeinanderfolgende Monate beträgt 839,41 €.

Beispiel 3: Der Mieter muss eine monatliche Bruttomiete von 400 € zahlen, zahlt aber jeden Monat nur 200 €. Der Vermieter kann erst kündigen, wenn der Mieter 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. Das bedeutet für unseren Fall: Erst nach Ablauf von vier Monaten besteht ein Rückstand von zwei Monatsmieten (800 €), so dass dann die fristlose Kündigung ausgesprochen werden kann. ■

Fachautor:



Immobilien-
Ökonom (VWA)
Massimo
Füllbeck

- Immobilienverwalter
- Schwerpunkt:
WEG-Verwaltung
- Fachautor und
Referent beim EBZ