

MietRB 2016, 313 (Heft 11)

RAin Simone Engel, bethge | immobilienanwälte.steuerberater.notar., Hannover

Ordentliche Kündigung trotz vollständigem Mietzahlungsausgleich nach außerordentlicher Kündigung

Der innerhalb der Schonfrist des § 569 Abs. 3 Nr. 2 S. 1 BGB erfolgte Ausgleich der fälligen Mieten führt nur zur Unwirksamkeit der außerordentlichen Kündigung und berührt eine zugleich ausgesprochene ordentliche Kündigung nach § 573 Abs. 1 S. 1, Abs. 2 Nr. 1 BGB nicht. Letztere eröffnet dem Mieter aber die Möglichkeit, sich durch eine unverschuldete Zahlungsunfähigkeit zu entlasten.

BGH Beschl. v. 20.7.2016 – VIII ZR 238/15

Vorinstanzen:

LG Düsseldorf – 5 S 26/15

AG Düsseldorf – 34 C 14723/14

BGB §§ 543 Abs. 2 S. 1 Nr. 3, 569 Abs. 3 Nr. 2 S. 1, 573 Abs. 1 S. 1, Abs. 2 Nr. 1

Das Problem Der Beklagte ist Mieter einer Erd- und Dachgeschosswohnung eines Dreifamilienhauses der Klägerin. Von Mai bis Juli 2014 leistete er nur noch Teilzahlungen auf die Miete, für die Monate August bis Oktober 2014 leistete er keine Mietzahlungen mehr. Die Klägerin kündigte die Mietverhältnisse über beide Wohnungen wegen des aufgelaufenen Mietrückstands außerordentlich fristlos, hilfsweise ordentlich. Die von der Klägerin erhobene Klage auf Räumung und Herausgabe der Wohnungen ist dem Beklagten am 20.11.2014 zugestellt worden. Dieser hat neben den laufenden Mieten die Rückstände für die Dachgeschosswohnung und die Erdgeschosswohnung sodann innerhalb von zwei Monaten nach Rechtshängigkeit gezahlt.

Er hat das Auflaufen des Mietrückstandes u.a. damit begründet, dass er durch eine weit überhöhte Steuerschätzung und ungerechtfertigte Vollstreckungsmaßnahmen der Finanzbehörden unverschuldet in eine schwierige Liquiditätssituation geraten sei. Gegen die in den Vorinstanzen erfolgreiche Klage wendet sich der Beklagte mit seiner vom Berufungsgericht zugelassenen Revision.

Die Entscheidung des Gerichts

Der BGH sieht *keine Aussicht auf Erfolg* und beabsichtigt, die Revision durch Beschluss gem. § 552a ZPO zurückzuweisen. Der Ausgleich aller fälligen Mieten innerhalb der Schonfrist des § 569 Abs. 3 Nr. 2 S. 1 BGB führt nur zur Unwirksamkeit der auf § 543 Abs. 2 S. 1 Nr. 3 BGB gestützten außerordentlichen Kündigung.

Die *zugleich auf die Rückstände gestützte ordentliche Kündigung* bleibt davon unberührt. Eine unverschuldete Zahlungsunfähigkeit kann den Mieter bei einer ordentlichen Kündigung i.R.d. § 573 Abs. 2 Nr. 1 BGB allerdings

MietRB 2016, 314

entlasten. Der Mieter muss dann im Einzelnen darlegen, dass er die Pflichtverletzungen wegen einer unvorhersehbaren wirtschaftlichen Notlage mangels Verschuldens nicht zu vertreten hat.

Hierfür genügt es, dass der Mieter darlegt und nachweist, dass ernstlich in Betracht kommende Möglichkeiten eines Verschuldens nicht bestehen, weil er insoweit alle ihm obliegende Sorgfalt beachtet hat. Dem ist der Beklagte nicht nachgekommen. Es fehlte insbesondere an konkreten Angaben zur tatsächlichen Höhe der angeblich weit übersetzten Steuerschätzung, zu den Gründen des Zustandekommens derselben und zu der Frage, warum es nicht zu einer Stundungsvereinbarung mit dem Finanzamt gekommen ist.

Konsequenzen für die Praxis Mit seinem Beschluss bestätigt der BGH seine ständige Rechtsprechung. Für den Mieter besteht die Möglichkeit, sich i.R.d. ordentlichen Kündigung bei unverschuldeten wirtschaftlichen Schwierigkeiten, etwa Arbeitslosigkeit oder Krankheit zu entlasten. Jedoch muss der Mieter darlegen und beweisen, dass seine Zahlungsunfähigkeit unverschuldet ist, was in der Praxis oft zu Schwierigkeiten führt. Auch die nachträgliche Zahlung der Rückstände kann zu Gunsten des Mieters berücksichtigt werden, weil sie „ein etwaiges Fehlverhalten in einem milderen Licht erscheinen lässt“. Vorliegend änderte dies jedoch nichts am Fortbestand des bis dahin gegebenen Kündigungsgrundes, so der Senat.

Beraterhinweis Abzuwarten bleibt die *Weiterentwicklung der Schonfristzahlung*. Bundesjustizminister Maas hat den Entwurf für ein weiteres Mietrechtsänderungsgesetz vorgelegt, der u.a. vorsieht, dass die Nachzahlung der Mietrückstände in der Schonfrist auch die ordentliche Kündigung gegenstandslos macht.

Mehr zum Thema:

Das Revisionsverfahren ist durch Revisionsrücknahme erledigt worden.

© Verlag Dr. Otto Schmidt KG