

Klage auf künftige Nutzungsentschädigung: Reicht ein hoher Mietrückstand alleine für die Zulässigkeit aus?

Eine Klage auf zukünftige Nutzungsentschädigung ist zulässig, wenn der Mieter einen Mietrückstand „in einer die Bruttomiete mehrfach übersteigenden Höhe“ hat (hier: Rückstand an Miete, Betriebskosten und bisheriger Nutzungsentschädigung beträgt fast das 7-fache der monatlichen Bruttomiete). Nicht erforderlich ist, dass dieser Rückstand auf Zahlungsunfähigkeit des Mieters beruht oder der Anspruch des Vermieters von ihm bestritten wird.

BGH, U. v. 4.5.2011 – VIII ZR 146/10 – www.bundesgerichtshof.de

Der Fall: Vermietet ist eine Wohnung in Hannover. Die monatliche Bruttomiete beträgt 470 € (395 € zzgl. 75 € Betriebskostenvorauszahlung). Innerhalb von drei Jahren bleiben drei Mietzahlungen vollständig aus – und zwar für Dezember 2006, Oktober 2007 und September 2008. Daneben bleibt der Mieter Betriebskostennachzahlungen für die Jahre 2005 bis 2007 schuldig. Mitte November 2008 kündigt der Vermieter außerordentlich wegen Zahlungsverzugs und fordert den Mieter zur Räumung bis Ende Dezember auf. Der Mieter räumt nicht und zahlt auch die geforderte Nutzungsentschädigung für Dezember 2008 und Januar 2009 nicht. Ende Januar 2009 erhebt der Vermieter Klage und verlangt u.a. die Zahlung einer künftigen Nutzungsentschädigung von monatlich 470 € ab Februar 2009 bis zur vollständigen Räumung und Herausgabe der Wohnung. Insgesamt beträgt der Rückstand an Miete, Betriebskosten und Nutzungsentschädigung zu diesem Zeitpunkt 3.147,05 €. Die Berufungsinstanz weist den Antrag auf zukünftige Nutzungsentschädigung als unzulässig ab. Denn weder habe der Mieter die geltend gemachten Rückstände ernsthaft bestritten noch sei eine dauerhafte Zahlungsunfähigkeit ersichtlich. Die Nichtzahlung von drei Monatsmieten innerhalb eines Zeitraums von drei Jahren erlaube diesen Schluss nicht.

§ 259 BGB Klage wegen Besorgnis nicht rechtzeitiger Leistung

Klage auf künftige Leistung kann außer den Fällen der §§ 257, 258 erhoben werden, wenn den Umständen nach die Besorgnis gerechtfertigt ist, dass der Schuldner sich der rechtzeitigen Leistung entziehen werde.

Hintergrund: Künftige Miete sowie – für die Zeit nach Vertragsende – künftige Nutzungsentschädigung können wegen ihrer Abhängigkeit von einer Gegenleistung nicht nach §§ 257, 258 ZPO eingeklagt werden. In Betracht kommt aber eine Klage auf zukünftige Leistung nach § 259 ZPO. Voraussetzung ist

Kommentar Ergebnis und Begründung: Die Entscheidung ist knapp, aber überzeugend. Natürlich begründet ein hoher Mietrückstand die Sorge, dass der Mieter auch künftige Mieten oder Nutzungsentschädigungen nicht oder nicht rechtzeitig zahlt – aus welchen Gründen auch immer. Die Frage ist lediglich, wie hoch der Mietrückstand dafür sein muss. Allzu restriktiv sollte die Rechtsprechung nicht sein. Zwar kommt es wie immer auf die Umstände des Einzelfalls an. Aber eine „die Bruttomiete mehrfach übersteigende“ Rückstandshöhe ist schon beim Dreifachen der Bruttomonatsmiete erreicht.

Praxishinweis Klageantrag: Der Klageantrag in solchen Fällen könnte lauten: „Der Beklagte wird verurteilt, an den Kläger bis zur Beendigung des Mietverhältnisses über die Mieträume [...]

die Besorgnis, dass sich der Mieter der (rechtzeitigen) Leistung entziehen werde. Diese Besorgnis besteht nach der einschlägigen Entscheidung des BGH vom 20.11.2002 (VIII ZB 66/02 – NJW 2003, 1395) jedenfalls dann,

- wenn der Mieter den Anspruch des Vermieters ernsthaft bestritt
- oder wenn der Mieter zahlungsunfähig ist.

Noch ungeklärt ist, ob die bloße Nichtleistung des Mieters (ohne Bestreiten und ohne dass Zahlungsunfähigkeit feststeht) eine Klage auf zukünftige Leistungen zulässt.

Die Entscheidung: Der BGH gibt dem Vermieter kurz und bündig Recht und stellt die amtsgerichtliche Verurteilung zur künftigen Zahlung wieder her. Die Klage auf Zahlung künftiger Nutzungsentschädigung sei nach § 259 ZPO zulässig. Der Mieter habe einen Rückstand an Mieten und Mietnebenkosten in Höhe von 3.147,05 € und damit „in einer die Bruttomonatsmiete von 470 € mehrfach übersteigenden Höhe“ auflaufen lassen. In einem solchen Fall sei zu besorgen, dass der Mieter auch die künftigen Nutzungsentgeltforderungen nicht rechtzeitig zahlt. Aus der Entscheidung vom 20.11.2002 (a.a.O.) ergebe sich nichts anders. Dort sei die Frage, ob die bloße Nichtleistung von Miete oder Nutzungsentschädigung für eine Klage nach § 259 ZPO ausreicht, nicht entschieden worden. Die Klage auf künftige Zahlung sei auch begründet – und zwar unabhängig von der Frage, ob die Kündigung wirksam oder (wegen eventueller Zugangsmängel) unwirksam war. Denn die verlangten zukünftigen Zahlungen i.H.v. 470 € monatlich stünden dem Vermieter entweder als Miete oder (bei Wirksamkeit der Kündigung) in gleicher Höhe als Nutzungsentschädigung nach § 546a Abs. 1 BGB zu.

(bei Nutzungsentschädigung: bis zur vollständigen Räumung und Herausgabe der Mieträume [...] jeweils am 3. Werktag des Monats (oder anderer Fälligkeitzeitpunkt) [...] € nebst Zinsen i.H.v. [...] seit dem jeweiligen Folgetag zu zahlen.“

Praxishinweis Urkundenprozess: Die Klage auf zukünftige Leistung kann auch im Urkundenprozess erhoben werden. Allerdings ist der Räumungsanspruch, der nicht im Urkundenprozess geltend gemacht werden kann, dann mit einer gesonderten, „normalen“ Klage zu verfolgen, vgl. Sommer/Wichert, ZMR 2009, 503 (508 f.).

RA Dr. Joachim Wichert
aclanz, Frankfurt/M.
www.aclanz.de