


Autor:	Joachim Wichert	Quelle:	
Anmerkung zu:	LG Berlin v. 16.06.2016 67 S 125/16	Fundstelle:	Verlag Dr. Otto Schmidt, Köln MietRB 2016, 345-346
		Normen:	§ 242 BGB, § 569 BGB, § 573 BGB
		Zitiervorschlag:	MietRB 2016, 345-346

Titelzeile**Ordentliche Kündigung wegen Zahlungsverzugs: Verstoß gegen Treu und Glauben?****Vorinstanz**

zu 67 S 125/16, AG Wedding - 21b C 141/15

Leitsatz

Hält der Vermieter an einer hilfsweise erklärten ordentlichen Kündigung wegen Zahlungsverzugs fest, obwohl die außerordentliche Kündigung wegen Schonfristzahlung unwirksam geworden ist, so stellt dies keinen Verstoß gegen Treu und Glauben dar.

Das Problem Der Mieter einer Wohnung in Berlin-Wedding ist in Zahlungsverzug, und zwar hinsichtlich der vollen Miete für die Monate Mai und August 2014 i.H.v. je 290,10 € sowie hinsichtlich Restmieten für 2011 i.H.v. 142,75 € und für 2013 i.H.v. 60,54 €. Insgesamt beträgt der Mietrückstand 783,94 €. Der Vermieter kündigt das Mietverhältnis fristlos, hilfsweise fristgemäß, und erhebt Räumungsklage. Der Mieter gleicht die rückständigen Mieten aus, so dass die außerordentliche Kündigung gem. § 569 Abs. 3 Nr. 2 BGB unwirksam wird. Der Vermieter stützt seine Räumungsklage nun auf die hilfsweise ordentliche Kündigung. Der Mieter wendet u.a. Verstoß gegen Treu und Glauben ein.

Die Entscheidung des Gerichts

Das LG Berlin weist die Räumungsklage zwar mangels Verschuldens des Mieters ab (dazu MietRB 2016, 346 [in dieser Ausgabe]). Explizit verneint es aber einen Verstoß des Vermieters gegen Treu und Glauben.

Es entspreche zwar einer verbreiteten – und vom BGH in den weiten Grenzen tatrichterlichen Ermessens gebilligten – Auffassung, dass dem Vermieter die Durchsetzung eines auf eine ordentliche Zahlungsverzugskündigung gestützten Räumungsanspruchs mit Rücksicht auf den Grundsatz von Treu und Glauben verwehrt sein könne, wenn sich der Mieter umgehend nach Kündigungszugang erfolgreich um den Ausgleich der Kündigungsrückstände und die Wiederaufnahme der laufenden Zahlungen bemühe (Verweis u.a. auf BGH v. 6.10.2015 – VIII ZR 321/14 – Rz. 10, WuM 2016, 225). Diese Meinung habe bislang auch das erkennende Gericht geteilt (Verweis auf LG Berlin v. 9.2.2016 – 67 S 18/16 – Rz. 24, MDR 2016, 696 m. Anm. *Alpes* = MDR 2016, 548 = WuM 2016, 238). Daran halte das Gericht aber nicht mehr fest. Der Vermieter, der seinen Räumungsanspruch weiterhin auf eine ordentliche

- 345 -

MietRB 2016, 345-346

- 346 -

Kündigung stütze, obwohl der Mieter nach Zugang der Kündigung den Kündigungsrückstand beglichen habe, handle niemals treuwidrig, sofern die Kündigung bei ihrem Zugang wirksam war:

Ein Verstoß gegen Treu und Glauben in der hier allein in Betracht kommenden Form rechtsmissbräuchlichen Verhaltens könne nur dem zur Last fallen, der seine Rechte der Art oder den Begleitumständen nach ungehörig ausübe, bei der Rechtsausübung anderweitige Pflichten verletze oder für sein Handeln kein schutzwürdiges Eigeninteresse in Anspruch nehmen könne, so dass sein einzig möglicher Zweck die Benachteiligung des Betroffenen sei. Diese wertende Missbilligung der Rechtsausübung und der damit verbundene rechtlich-sittliche Vorwurf seien gegenüber einem Vermieter, der eine nicht unerhebliche Pflichtverletzung des Mieters zum Anlass einer gem. § 573 Abs. 2 Nr. 1 BGB wirksamen Kündigung nehme und daran ungeachtet des weiteren Verhaltens des Mieters festhalte, nicht – auch nicht ausnahmsweise – zu begründen. Denn es sei der Mieter, der durch sein Verhalten hinreichende Veranlassung zum Ausspruch der Kündigung und zur Durchsetzung des Räumungsanspruchs gegeben habe. Ein rechtlich-sittlicher Vorwurf könne daher allenfalls ihm gegenüber, keinesfalls aber gegenüber dem Vermieter gemacht werden.

Es komme hinzu, dass der Vermieter in solchen Konstellationen häufig nicht unerhebliche Rechtsverfolgungskosten zu tragen habe. Gleiche der Mieter diese nicht aus, so könne der Vermieter darauf keine weitere Kündigung stützen (Verweis auf BGH v. 14.7.2010 – VIII ZR 267/09 – Rz. 25 f., MDR 2010, 1105 = NJW 2010, 3020 = MietRB 2010, 317). Vor diesem Hintergrund sei das Festhalten des Vermieters an der ordentlichen Kündigung in rechtlich-sittlicher Hinsicht erst Recht nicht zu beanstanden.

Konsequenzen für die Praxis Im Ergebnis hat das Urteil zwar keine Konsequenzen. Denn alle Aspekte, die im Rahmen des § 242 BGB eine Rolle spielen, werden nun in die Verschuldensprüfung verlagert. Aber: Ein Urteil sollte vor allem die unterlegene Partei überzeugen. Daher spielt es für die Akzeptanz sehr wohl eine Rolle, ob man dem unterlegenen Vermieter Rechtsmissbrauch vorwirft oder lediglich das Verschulden des Mieters verneint.

Beraterhinweis In solchen Konstellationen sollte auch der Mieteranwalt bei der Wortwahl zurückhaltend sein. Denn wenn der Mieter den Räumungsprozess gewinnt, muss er noch lange mit dem Vermieter auskommen.

RA Dr. *Joachim Wichert*, aclanz Partnerschaft von Rechtsanwälten, Frankfurt/M., www.aclanz.de