


Autor:	Joachim Wichert	Quelle:	
Anmerkung zu:	LG Berlin v. 16.06.2016 67 S 125/16	Fundstelle:	Verlag Dr. Otto Schmidt, Köln MietRB 2016, 346-347
		Normen:	§ 543 BGB, § 569 BGB, § 573 BGB
		Zitiervorschlag:	MietRB 2016, 346-347

Titelzeile**Ordentliche Kündigung wegen Zahlungsverzugs: Berücksichtigung der geringen Höhe des Mietrückstandes?****Vorinstanz**

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

Leitsatz

Bei einer (hilfsweisen) ordentlichen Kündigung wegen Zahlungsverzugs führt die geringe Höhe des Mietrückstandes (hier: 783,94 €), auch wenn dieser mehr als 2 Monatsmieten beträgt, nicht zu einer erheblichen Pflichtverletzung des Mieters.

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.

Die Entscheidung des Gerichts

Das LG Berlin weist die Räumungsklage ab. Die ordentliche Kündigung sei unwirksam, es mangle an einer erheblichen Pflichtverletzung i.S.d. § 573 Abs. 2 Nr. 1 BGB .

Zwar verletze ein Mieter, der mit der Miete in Verzug gerate, grundsätzlich seine Kardinalpflichten. Der Verzug mit Zahlungen in einer Höhe, die sogar eine außerordentliche fristlose Kündigung nach § 543 Abs. 1, Abs. 2 S. 1 Nr. 3 BGB erlaube, ziehe aber nicht zwingend die Wirksamkeit einer darauf gestützten ordentlichen Kündigung nach § 573 Abs. 2 Nr. 1 BGB nach sich. Vielmehr komme es auf ein erhebliches Verschulden an, wofür alle Umstände des Einzelfalls zu würdigen seien.

Hier mangle es an dem erheblichen Verschulden bereits deshalb, weil der Rückstand i.H.v. 783,49 € zu gering sei, um der Pflichtverletzung das erforderliche wirtschaftliche Gewicht zu verleihen (Verweis auf BGH v. 17.2.2015 - VIII ZR 236/14 - Rz. 6, NJW 2015, 1749). In diesem Zusammenhang sei auch die kurze Verzugsdauer des Hauptteils der rückständigen Mieten zu berücksichtigen.

Dass sich der Rückstand i.H.v. 783,49 € auf ein Mehrfaches der geschuldeten Monatsmiete belaufe, spiele keine wesentliche Rolle. Denn dieser Umstand allein sei für die Erheblichkeit der Pflichtverletzung des Mieters im Rahmen des § 573 Abs. 2 Nr. 1 BGB ohne Aussagekraft. Bei einem Zahlungsverzug des Mieters lasse sich die betragsmäßige Erheblichkeit der Pflichtverletzung im Rahmen des § 573 Abs. 2 Nr. 1 BGB nur durch eine absolute Betrachtung der rückständigen Beträge und der Verzugsdauer ermitteln (Verweis auf BGH v. 10.10.2012 - VIII ZR

107/12 - Rz. 20, MDR 2013, 24 = MietRB 2013, 1 = NJW 2013, 159; BGH v. 17.2.2015 - VIII ZR 236/14 - Rz. 6, NJW 2015, 1749). Sonst wäre der Mieter einer preisgünstigen Wohnung kündigungspflichtig strenger zu behandeln als der Mieter einer hochpreisigen Wohnung, obwohl die wirtschaftlichen Folgen für den Vermieter in beiden Fällen identisch seien.

Es könne dahinstehen, bei welchem Betrag eine Grenze zu ziehen sei, deren Überschreitung zu einer abwägungsfesten Erheblichkeit der Pflichtverletzung des Mieters führe. Es sei auch nicht zu entscheiden, ob als Anhalt das in den §§ 1097 -1104 ZPO implementierte Europäische Verfahren für geringfügige Forderungen (Verweis auf „small claims procedure“, VO (EG) Nr. 861/2007) und die in dessen § 2 Abs. 1 als Bagatellgrenze ausgewiesenen 2.000 € für die kündigungspflichtige Beurteilung des Zahlungsverzugs heranzuziehen seien. Denn der Betrag von 783,49 € sei absolut zu gering, um zu einer spürbaren Gefährdung der Interessen des Vermieters zu führen.

Neben diesem Hauptgesichtspunkt berücksichtigt das Gericht noch eine chronische psychische Erkrankung des Mieters, die das Verschulden des Mieters relativiere.

Konsequenzen für die Praxis Bei § 573 Abs. 2 Nr. 1 BGB sind alle Umstände des Einzelfalls von Bedeutung, das jeweilige Ergebnis lässt sich also schwer voraussagen. Allerdings überrascht, welcher Stellenwert das Gericht der - absolut gesehen - geringen Höhe des Rückstands beimisst, obwohl er immerhin zwei Monatsmieten übersteigt. Die im Urteil zitierten Entscheidungen des BGH betreffen andere Konstellationen.

Beraterhinweis Das Gericht meint, dem Mieter obliege nur die sekundäre Darlegungs- und Beweislast für das Vorliegen entlastender Umstände. Das steht nicht in Einklang mit der Rspr. des BGH (vgl. BGH v. 20.7.2016 - VIII ZR 238/15 , MietRB 2016, 313). Vorsorglich sollte der Anwalt des Vermieters aber auch zum Verschulden des Mieters vortragen und (Gegen-)Beweis anbieten.

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