


Autor:	Monique Sandidge, Joachim Wichert	Quelle:	
Anmerkung zu:	BGH v. 27.09.2017 VIII ZR 193/16	Fundstelle:	Verlag Dr. Otto Schmidt, Köln MietRB 2017, 343
		Normen:	§ 543 BGB, § 569 BGB
		Zitiervorschlag:	MietRB 2017, 343

Titelzeile**Fristlose Kündigung: Teilweise Mietzahlung reicht nicht!****Vorinstanz**

zu VIII ZR 193/16, LG Potsdam - 4 S 4/16

Leitsatz

Hat ein Vermieter aufgrund von Mietrückständen ein Recht zur fristlosen Kündigung, so wird dieses Kündigungsrecht nur ausgeschlossen, wenn der Mieter den Rückstand vor Zugang der Kündigung vollständig ausgleicht.

Das Problem Es geht um die fristlose Kündigung einer Zweizimmerwohnung wegen Zahlungsverzugs. Die monatliche Miete beträgt 386,96 €, zzgl. einer Betriebskostenvorauszahlung von 93 €, insgesamt also 479,96 €. Der Mieter ist der Auffassung, dass sich die Miete aufgrund eines altersbedingt abgenutzten Teppichs um mindestens 15 % mindere. U.a. zahlt er für Februar 2015 nur einen Teilbetrag von 407,96 €. Für März 2015 zahlt er zwar einen Teilbetrag von 402,96 €, dies aber erst am 16.3.2015. Der Vermieter kündigt das Mietverhältnis fristlos mit Schreiben v. 16.3.2015, Zugang beim Mieter: 17.3.2015, und erhebt daraufhin Räumungsklage. Ein vollständiger Ausgleich des Zahlungsrückstands für die Mieten Februar und März 2015 erfolgte in der Folgezeit nicht – auch nicht innerhalb der Schonfrist gem. § 569 Abs. 3 Nr. 2 BGB .

Das AG Nauen gibt der Räumungsklage statt, das LG Potsdam hebt das Urteil auf und weist die Räumungsklage ab. Für die Berechnung des Zahlungsrückstandes sei wegen des schadhafte Teppichs von einer Minderung der Miete um 5 % auszugehen, die geminderte Miete betrage also monatlich 455,96 €. Der Mieter sei aufgrund der am 16.3.2015 eingegangenen Teilzahlung zum Zeitpunkt des Zugangs der Kündigung am 17.3.2015 nicht mehr für zwei aufeinanderfolgende Termine mit einem nicht unerheblichen Teil der Miete in Verzug gewesen. Entgegen der Auffassung des BGH müsse der kündigungsrelevante Mietrückstand auch noch zum Zeitpunkt des Zugangs der Kündigung beim Mieter fortbestehen.

Die Entscheidung des Gerichts

Der BGH gibt dem Vermieter Recht. Das LG Potsdam habe verkannt, dass der Vermieter aufgrund des kündigungsrelevanten Mietrückstandes für die Monate Februar und März 2015 vor dem 16.3.2015 zur fristlosen Kündigung berechtigt war. Die am 16.3.2015 eingegangene Teilzahlung habe keine Auswirkung auf die am 17.3.2015 zugegangene Kündigung. Denn entgegen der Ansicht des LG sei eine fristlose Kündigung nur bei vollständiger Befriedigung des Vermieters vor Zugang der Kündigung beim Mieter unwirksam. Dafür spreche schon der Wortlaut des § 543 Abs. 2 Satz 2 BGB , wonach die Kündigung ausgeschlossen sei, wenn der Vermieter „vorher befriedigt wird“. Dass nur der vollständige Ausgleich der Mietrückstände die Kündigung ausschließe, ergebe sich ferner aus dem Willen des Gesetzgebers und dem Sinn und Zweck der Norm. Denn anderenfalls könne der vertragsuntreue Mieter eine Kündigung des Mietverhältnisses durch (mehrfache) Teilzahlungen treuwidrig verhindern.

Konsequenzen für die Praxis Die Entscheidung bestätigt die bisherige Rechtsprechung zum Ausschluss einer fristlosen Kündigung nach § 543 Abs. 2 Satz 2 BGB (vgl. zuletzt BGH v. 24.8.2016 - VIII ZR 261/15 , MietRB 2016, 312 = MDR 2016, 1257).

Beraterhinweis Auch diese Entscheidung zeigt: Statt die Miete einseitig zu mindern, sollte der Mieter zunächst auf eine einvernehmlich reduzierte Miete hinwirken. Gelingt dies nicht, so sollte die ungeminderte Miete erst einmal unter ausdrücklichem Vorbehalt weitergezahlt und der überzahlten Teil später als ungerechtfertigte Bereicherung zurückgefordert werden, ggf. auch gerichtlich. Denn dann kann erst gar kein (kündigungsrelevanter) Mietrückstand entstehen.

RAin *Monique Sandidge*, RA *Dr. Joachim Wichert*, aclanz Partnerschaft von Rechtsanwälten, Frankfurt a.M./Berlin, www.aclanz.de

© Verlag Dr. Otto Schmidt, Köln