

Haus & Grund Urteilsbesprechungen

Irrtum schützt vor Räumung nicht

Der Bundesgerichtshof hat mit zwei neuen Entscheidungen Klarheit geschaffen zur Kündigung wegen Mietrückständen.

In der ersten Entscheidung (Urteil vom 11.7.2012 - VIII ZR 138/11) ging es um eine fristlose Kündigung aufgrund von Mietrückständen. Der Mieter hatte für einen Zeitraum von 16 Monaten die Miete um jeweils 20 Prozent gemindert. In der Wohnung hatte sich Schimmel gebildet. Der Mieter machte geltend, dass die Ursache der Schimmelbildung auf bauliche Mängel zurückzuführen sei. Hierfür sei der Vermieter verantwortlich. Nachdem ein Rückstand in Höhe von 3.410 Euro aufgelaufen war, kündigte der Vermieter das Mietverhältnis fristlos und erhob Räumungsklage. Gleichzeitig verklagte er den Mieter auf Zahlung der rückständigen Mieten.

Nach einem vom Amtsgericht eingeholten Sachverständigengutachten stand fest, dass kein baulicher Mangel vorlag und die Schimmelbildung auf fehlerhaftes Nutzerverhalten zurückzuführen war. Das Amtsgericht gab der Klage in vollem Umfang statt. Der Mieter ging in Berufung. Im laufenden Berufungsverfahren sind die Mietrückstände vollständig ausgeglichen worden. Wegen der Rückstände erklärten die Parteien dann die Hauptsache für erledigt. Das Landgericht hatte nunmehr noch über die Räumung zu entscheiden. Das Landgericht wies den Räumungsantrag des Vermieters ab mit der Begründung, dass den Mieter kein Verschulden treffe. Der Mieter habe sich in

einem Irrtum befunden, er habe geglaubt, dass er aufgrund der Schimmelbildung zur Minderung berechtigt gewesen sei.

Bundesgerichtshof hebt ein Urteil des Landgerichts auf

Der Bundesgerichtshof sah dies anders. Er hob das Urteil des Landgerichts auf und gab dem Räumungsverlangen des Vermieters statt. Nach Auffassung der Richter ist der Mieter für die Nichtzahlung der Miete auch dann verantwortlich, wenn er die Ursache des Mangels (hier der Schimmelpilzbildung) fehlerhaft einschätze. Für den Mieter bestehe insoweit kein besonderes schutzwürdiges Interesse. Der Mieter habe die Möglichkeit, seine Zahlungen unter Vorbehalt zu leisten. Der Mieter könne auch selbst Klage einreichen und gerichtlich feststellen lassen, ob er zur Minderung berechtigt ist.

Im vorliegenden Fall kam für den Mieter*r erschwerend hinzu, dass an sein Lüftungsverhalten höhere Anforderungen zu stellen waren. Er hatte in seiner Wohnung zwei Aquarien sowie ein Terrarium mit Schlangen aufgestellt. Hierdurch war von einer höheren Luftfeuchtigkeit auszugehen, die wiederum eine Schimmelbildung begünstigen kann. Dies hätte sich für den Mieter aufdrängen müssen.

Das BGB (§ 569 Abs. 3 Nr.2) räumt dem Mieter an sich eine Schonfrist ein für den Fall, dass die Mietrückstände spätestens bis zum Ablauf von zwei Monaten nach Eintritt der Rechtshängigkeit vollständig ausgeglichen werden. In diesen Fällen wird eine fristlose Kündigung unwirksam. Im vorliegenden Fall war diese Schonfrist aber verstrichen. Der Mieter musste die Wohnung räumen.

Zweiter Fall: Rückständige Betriebskostenvorauszahlungen

Im zweiten Fall (Urteil vom 18.7.2012 - VIII ZR 1/11) ging es um rückständige Betriebskostenvorauszahlungen. Nach § 560 Abs. 4 BGB kann der Vermieter die Betriebskostenvorauszahlungen angemessen erhöhen, wenn sich im Rahmen der jährlichen Betriebskostenabrechnung Nachzahlungen ergeben. Das Erhö-



Foto: Shutterstock

So schön ein Aquarium auch aussehen mag: In einer Wohnung kann es die Luftfeuchtigkeit erhöhen und damit Schimmelbildung begünstigen.

hungsvorhaben kann einseitig durch den Vermieter ausgesprochen werden. Hier bedarf es nicht der Zustimmung des Mieters wie bei anderen Mieterhöhungen.

Betriebskostenvorauszahlungen sind Teil der Miete. Gerät der Mieter mit der Zahlung der Miete in Rückstand, kann die fristlose Kündigung ausgesprochen werden. Voraussetzung ist, dass der Mieter

- mit zwei Monatsmieten in Verzug ist, oder
- Rückstände aufgelaufen sind, die insgesamt zwei Monatsmieten ausmachen oder
- der Mieter zweimal hintereinander nicht vollständig zahlt und der Rückstand eine Monatsmiete überschreitet. Bei dieser Variante ist allerdings zu beachten, dass der Rückstand konkret aus zwei aufeinanderfolgenden Terminen resultieren muss.

In dem entschiedenen Fall hatte die Mieterin die Erhöhungen der Betriebskostenvorauszahlungen nicht geleistet. Darüber hinaus zahlte sie auch einen Teil der Grundmiete nicht. Nachdem sie mit einem Betrag, der zwei Mieten (einschließlich der verlangten Erhöhungen) in Rückstand war, ist das Mietverhältnis fristlos gekündigt worden war. Zurecht, so der Bundesgerichtshof. Der Vermieter sei nicht darauf verwiesen, zunächst die Erhöhungsbeträge im Wege der Zahlungsklage geltend zu machen. Die Mieterin ist zur Räumung der Wohnung verurteilt worden. ■

Der Autor



Autor dieser Urteilsbesprechungen ist Klemens Erhard, Rechtsanwalt und Fachanwalt für Arbeitsrecht sowie Fachanwalt für Miet- und Wohnungseigentumsrecht