



Ihr gutes Recht

Rechtsanwate und Kanzleien stellen sich vor

Der Bundesgerichtshof musste sich mit der Frage beschäftigen, ob eine außerordentliche Kündigung des Vermieters wegen Zahlungsverzuges dann nicht durchgreift, wenn der Mietrückstand auf Mietminderungen zurückerföhren ist, die der Mieter im Vertrauen auf das Vorhandensein vermeintlicher - tatsächlich aber nicht vorhandener - baulichbedingter Mängel gestützt hat. Hierbei kam der Bundesgerichtshof zu dem Ergebnis, dass die außerordentliche Kündigung des Vermieters in einem solchen Fall nicht an einem fehlenden Verschulden des Mieters scheitert, wenn dieser unter Anwendung der verkehrsüblichen Sorgfalt hätte erkennen können, dass die tatsächlichen Voraussetzungen des bemühten Minderungsrechts nicht vorlagen (Vergleiche BGH, Urteil vom 11.07.2012 - VIII ZR 138/11).



Stefan Ortmann, LL.M.

Was war geschehen: Die Klägerinnen sind Eigentümer eines Einfamilienhauses. Dieses vermieteten sie an die Beklagten. Die Beklagten mussten eine monatliche Bruttomiete i.H.v. 1.550,00 € zahlen. Gema dem Mietvertrag musste die Miete, einschließlich der Vorauszahlungen auf die Betriebskosten, im Voraus, spätestens am dritten Werktag des Monats kostenfrei an die Vermieterinnen gezahlt werden. Die Beklagten wandten sich im Dezember 2008 an die Klägerinnen und teilten

Ich dachte doch der Schimmel sei baulich bedingt!

diesen mit, dass sich aufgrund baulichbedingter Mängel Schimmel und Kondenswasser in der Liegenschaft bilden wüde. Insoweit forderten die Klägerinnen Abhilfe. Die Klägerinnen lehnten jedwede Abhilfe ab. Dies deshalb, weil nach deren Ansicht das Heizungs- und Lüftungsverhalten der Beklagten ursächlich für die Schimmel- und Kondenswasserbildung sei. Daran anschließend minderten die Beklagten die monatliche Bruttomiete für den Zeitraum März 2009 bis Juni 2010 um jeweils 20 %, mithin 310,00 € monatlich. Infolgedessen erhoben die Klägerinnen Klage gegen die Beklagten. Zunächst wurde lediglich ein Zahlungsanspruch hinsichtlich des aufgelaufenen Mietrückstandes (seinerzeit 3.410,00 €) nebst Zinsen geltend gemacht. Im Rahmen des ersteinstanztlichen Verfahrens erweiterten die Klägerinnen sodann die Klage um einen Räumungs- und Herausgabeanspruch. Diesen stützte sie unter anderem auf eine im Rechtsstreit ausgesprochene außerordentliche Kündigung wegen Zahlungsverzuges. Im Zeitpunkt der Kündigung betrug der offene Mietrückstand bis einschließlich Januar 2010 insgesamt 3.410,00 €. Das Amtsgericht gab der Klage in vollem Umfang statt, nachdem ein Sachverständigengutachten einen zur Minderung berechtigenden Mangel der vermieteten Liegenschaft ausgeschlossen hatte. Gegen das Urteil des Amtsgerichts legten die Beklagten Berufung beim Landgericht ein. Zudem glichen die Beklagten im Juli 2010 den für die Monate Februar bis Mai 2010 aufgelaufenen Mietrückstand aus und nahmen ab Juli 2010 die Mietzahlungen unter Vorbehalt in voller Höhe auf. Daneben beglichen die Beklagten während des Berufungsverfahrens den Mietrückstand für den Zeitraum März 2009 bis Januar 2010, sowie den Mietrückstand für den Monat Juni 2010. Hierdurch wurde der offene Mietrückstand vollständig ausgeglichen. Sodann wurde der Rechtsstreit in der Hauptsache teilweise übereinstimmend für erledigt erklärt. Das Landgericht wies indes den geltend gemachten Räumungs- und Herausgabeanspruch, unter Änderung des Urteils des Amtsgerichts, ab. Denn nach Auffassung

des Landgerichts sei die Nichtzahlung der offenen Mieten durch die Beklagten nicht verschuldet gewesen, da die vorgenommene Minderung nicht offensichtlich unberechtigt und nicht unangemessen gewesen sei. Hiergegen strengten die Klägerinnen die Revision zum Bundesgerichtshof an. Die Revision hatte Erfolg. Denn das Mietverhältnis, so der BGH, wurde durch die außerordentliche Kündigung der Klägerinnen beendet. Infolgedessen bestand der geltend gemachte Räumungs- und Herausgabeanspruch. Gema § 543 Abs. 1 S. 1 BGB kann das Mietverhältnis von jeder Vertragspartei aus wichtigem Grund außerordentlich fristlos gekündigt werden. Ein wichtiger Grund liegt gema § 543 Abs. 2 Nr. 3 b BGB dann vor, wenn der Mieter in einem Zeitraum, der sich über mehr als zwei Monate erstreckt, mit der Entrichtung der Miete in Höhe eines Betrages in Verzug ist, der die Miete für zwei Monate erreicht. So verhielt es sich im vorliegenden Fall. Im Zeitpunkt des Zugangs der außerordentlichen Kündigung - im Januar 2010 - bestand ein Zahlungsrückstand von insgesamt 3.410,00 €. Der Mietrückstand überschritt die Summe der Mieten für zwei Monate. Mit diesem Mietrückstand befanden sich die Beklagten, entgegen der Annahme des Berufungsgerichtes, in Verzug. Denn den Beklagten stand wegen der Schimmel- und Kondenswasserbildungen kein Minderungsrecht zu, da die Ursache in einem unzureichenden Heizungs- und

Lüftungsverhalten lag. Insbesondere verhält es sich nach der Auffassung des Bundesgerichtshofs so, dass der Zahlungsverzug der Beklagten nicht deshalb entfällt, weil die vorgenommenen Mietminderungen angesichts der zunächst unklaren Ursache der Schimmelbildungen nicht offensichtlich unberechtigt gewesen seien. In diesem Zusammenhang trat der Bundesgerichtshof ausdrücklich einer Auffassung in der Rechtsprechung der Instanzgerichte, als auch eines Teils der mietrechtlichen Literatur entgegen, die insoweit im Rahmen des § 543 Abs. 2 Nr. 3 BGB hinsichtlich des Verschuldens einen milderen Maßstab zu Gunsten der Mieter anwenden wollen. Dies insbesondere im Falle eines Rechtsirrtums. Denn gema § 286 Abs. 4 BGB kommt ein Schuldner - nur - solange nicht in Verzug, solange die Leistung aufgrund eines Umstandes unterbleibt, den er nicht zu vertreten hat. Der Schuldner hat gema § 276 BGB Vorsatz und Fahrlässigkeit zu vertreten. Eine Abweichung von dem vorgenannten Verschuldensmaßstab sei vorliegend nicht vorzunehmen. Auch im Bereich des Wohnraummietrechtes seien an das Vorliegen eines unverschuldeten Rechtsirrtums strenge Anforderungen zu stellen und selbst bei einer außerordentlichen Kündigung kein Grund ersichtlich zu Gunsten des Mieters einen milderen Sorgfaltsmaßstab anzulegen. Gleiches gelte ebenfalls für einen Irrtum über die tatsächlichen Ursachen eines Mangels, hier dem Vorliegen

der Schimmelpilzbildung. Insbesondere sei für eine derartige Privilegierung deshalb kein Bedürfnis vorhanden, da der Mieter den Minderungsbeitrag, den er für angemessen hält, unter dem einfachen, lediglich die Wirkung des § 814 BGB ausschließenden, Vorbehalt der Rückforderung leisten kann. Hierdurch bleibe dem Mieter die Möglichkeit unbenommen, eine gerichtliche Klärung seiner Rechte herbeizuföhren, ohne Gefahr zu laufen, außerordentlich gekündigt zu werden. Daran gemessen bestand im vorliegenden Fall der geltend gemachte Räumungs- und Herausgabeanspruch. Der erfolgte vollständige Ausgleich des Mietrückstandes vermochte daran nichts zu ändern. Denn der Ausgleich des Mietrückstandes durch die Beklagten erfolgt außerhalb der sogenannten Schnonfrist des § 569 Abs. 3 Nr. 2 BGB. Die unlängst ergangene Entscheidung des Bundesgerichtshofs weist eine erhebliche praktische Bedeutung auf. Nennmehr wurde obergerichtlich für den Bereich des Wohnraummietrechtes festgestellt, dass einem Mieter grundsätzlich kein den Zahlungsverzug hinderndes „Recht auf Irrtum“ zusteht. Vielmehr kann der Vermieter im Falle der unberechtigten Mietminderung das Mietverhältnis außerordentlich kündigen. Bei angestrebten Mietminderungen ist nennmehr in jedem Falle eine erhöhte Wachsamkeit geboten.

K	a	h	l	e	r	t
P	a	d	e	r	g	

Rechtsanwälte Fachanwälte | Notare