

Landgericht Berlin

IM NAMEN DES VOLKES

URTEIL

§§ 320 BGB, 573 Abs. 2 Nr. 1 BGB

- 1. Nach vorangegangenen unpünktlichen Zahlungen kann bereits eine weitere unpünktliche Zahlung nach erfolgter Abmahnung sogar die fristlose Kündigung rechtfertigen.**
- 2. Der Vermieter ist berechtigt, Zahlungen des Mieters gemäß § 366 Abs. 2 BGB auf die fälligen bzw. älteren Mietschulden anzurechnen. Ist der zu laufenden Zahlungen verpflichtete Mieter im Rückstand, kann nicht ohne Weiteres angenommen werden, dass er die zuletzt fällig gewordene Rate bzw. eine noch gar nicht fällige Rate bezahlen will.**
- 3. Der Mieter kann nicht geltend machen, dass ihm hinsichtlich der Miete für einen Monat die Einrede des nichterfüllten Vertrages (§ 320 BGB) zugestanden habe. Denn für die Beantwortung der Frage, ob eine Schuld fällig ist im Sinne von § 366 Abs. 2 BGB, ist es allein entscheidend, ab welchem Zeitpunkt der Gläubiger die Leistung verlangen kann.**
- 4. Es kommt dagegen nicht darauf an, ob die Forderung einredebehaftet ist. Eine Forderung kann deshalb nur dann unberücksichtigt bleiben, wenn der Schuldner tatsächlich die Einrede erhoben hat.**
- 5. Bei einem Dauerschuldverhältnis wie der Miete kann das mangelbedingte Ungleichgewicht nur für die Zukunft beseitigt werden. Für die bereits abgelaufenen Zeitabschnitte verbleibt es zwangsläufig bei der mangelbedingt eingeschränkten Gebrauchstauglichkeit.**
- 6. Für diese abgelaufenen Zeitabschnitte ist dem Äquivalenzverhältnis aber bereits dadurch abschließend Rechnung getragen, dass der Mieter gemäß § 536 BGB nur eine geminderte Miete zu zahlen hat.**
- 7. Die Besonderheit, dass das Zurückbehaltungsrecht angesichts des Charakters der Miete als Dauerschuldverhältnis nur auf zukünftige Nutzungszeiträume abzielen kann, ist bei der Bemessung des Umfangs des Zurückbehaltungsrechts im Rahmen des § 320 Abs. 2 BGB zu beachten.**

Tenor:

Die Berufung der Beklagten gegen das Urteil des Amtsgerichts Pankow/Weißensee vom 29. Januar 2015 - 102 C 333/14 - wird auf ihre Kosten zurückgewiesen.

Dieses und das angefochtene Urteil sind vorläufig vollstreckbar. Die Beklagten dürfen die Vollstreckung hinsichtlich der Kostenentscheidung durch Sicherheitsleistung in Höhe des 1,1-fachen des aufgrund des Urteils vollstreckbaren Betrages abwenden, wenn die Klägerin vor der Vollstreckung Sicherheit in Höhe des 1,1-fachen des jeweils zu vollstreckenden Betrages leistet. Im Übrigen dürfen die Beklagten die Vollstreckung durch Sicherheitsleistung in Höhe von 6.000,00 € abwenden, wenn nicht die Klägerin vor der Vollstreckung Sicherheit in gleicher Höhe leistet.

Den Beklagten wird eine Räumungsfrist bis zum 30. April 2016 gewährt.

Tatbestand:

I.

Die Klägerin nimmt die Beklagten auf die Herausgabe von Wohnraum in Anspruch.

Durch das am 29. Januar 2015 verkündete und den Beklagten am 2. Februar 2015 zugestellte Urteil, auf das zur näheren Sachdarstellung Bezug genommen wird, hat das Amtsgericht der Klage stattgegeben. Hiergegen richtet sich die am 18. Februar 2015 beim Landgericht Berlin eingelegte und mit am 17. März 2015 eingegangenen Schriftsatz begründete Berufung der Beklagten. Mit dieser machen sie geltend, das Amtsgericht habe den der Kündigung zugrunde liegenden Rückstand zu Unrecht bejaht. Die Beklagten hätten die Miete auch nicht unpünktlich gezahlt.

Die Beklagten beantragen, wie folgt zu erkennen:

Unter Abänderung des erstinstanzlichen Urteils wird die Klage abgewiesen.

Die Klägerin beantragt,

die Berufung zurückzuweisen.

Die Klägerin verteidigt das Urteil des Amtsgerichts unter Wiederholung und Vertiefung ihres erstinstanzlichen Vorbringens.

Wegen der weiteren Einzelheiten wird auf die zwischen den Parteien gewechselten Schriftsätze nebst Anlagen Bezug genommen.

Entscheidungsgründe:

II.

Die Berufung ist unbegründet.

Die Klägerin kann von den Beklagten nach § 546 Abs. 1 BGB die Herausgabe der streitgegenständlichen Wohnung verlangen.

Das Mietverhältnis, welches zwischen der Klägerin und den Beklagten bestand, ist durch die seitens der klägerischen Hausverwaltung unter dem 6. Dezember 2013 erklärte ordentliche Kündigung beendet worden.

Die Kündigung ist wirksam, weil ein Kündigungsgrund nach § 573 Abs. 2 Nr. 1 BGB gegeben ist. Die Beklagten haben ihre vertraglichen Pflichten schuldhaft mehr als unerheblich verletzt.

Nach vorangegangenen unpünktlichen Zahlungen kann bereits eine weitere unpünktliche Zahlung nach erfolgter Abmahnung sogar die fristlose Kündigung rechtfertigen (BGH, Urteil vom 14. September 2011 – VIII ZR 301/10 – NJW-RR 2012, 13-14, Rn 15 mwN). Ein solcher Fall liegt hier vor. Die Beklagten haben die Miete für die Monate April, Mai und Juni 2013 jeweils erst zum Monatsende bzw. für Juni sogar noch später gezahlt, wie sich aus der von der Klägerin mit Schriftsatz vom 2. Dezember 2014 eingereichten Kontoaufstellung ergibt. Zu Unrecht machen die Beklagten geltend, dass bei dieser Aufstellung nicht berücksichtigt worden sei, dass sie die Miete für Januar 2013 bereits Ende Dezember 2012 gezahlt hätten. Zu den Einzelheiten dieser angeblichen, von der Klägerin bestrittenen Zahlung tragen die hierfür darlegungs- und beweissbelasteten Beklagten nichts vor. Zutreffend haben deshalb die Klägerin und das Amtsgericht angenommen, dass die Zahlungen der Beklagten gemäß § 366 Abs. 2 BGB auf die fälligen bzw. älteren Mietschulden anzurechnen waren. Ist der zu laufenden Zahlungen verpflichtete Schuldner im Rückstand, kann nicht ohne Weiteres angenommen werden, dass er die zuletzt fällig gewordene Rate bzw. eine noch gar nicht fällige Rate bezahlen will. Vielmehr ist die genannte Norm anzuwenden (vgl. Palandt/Grüneberg, BGB, 74. Aufl., § 366 Rn 7). Die Beklagten können in diesem Zusammenhang auch nicht mit Erfolg geltend machen, dass ihnen hinsichtlich der Miete für Januar 2013 die Einrede des nichterfüllten Vertrages (§ 320 BGB) zugestanden habe. Denn für die Beantwortung der Frage, ob eine Schuld fällig ist im Sinne von § 366 Abs. 2 BGB, ist es allein entscheidend, ab welchem Zeitpunkt der Gläubiger die Leistung verlangen kann. Es kommt dagegen nicht darauf an, ob die Forderung einredebehaftet ist. Eine Forderung kann deshalb nur dann unberücksichtigt bleiben, wenn der Schuldner tatsächlich die Einrede erhoben hat (vgl. MünchKomm/Fetzer, BGB, 6. Aufl., § 366 Rn 13). Dies war hier aber nicht der Fall.

Weder die Abmahnung vom 18. Juli 2013 noch vom 12. August 2013 haben die Beklagten zum Anlass genommen, ihr Zahlungsverhalten zu ändern. Vielmehr haben sie auch für die Monate Juli bis November 2013 die Mieten erst zum Monatsende gezahlt.

Die Pflichtverletzung der wiederholten unpünktlichen Mietzahlung scheidet ebenfalls nicht wegen einer Einrede des nichterfüllten Vertrages gemäß § 320 BGB aus. Denn eine solche stand den Beklagten im oben genannten Zeitraum schon nicht zu. Bei einem Dauerschuldverhältnis wie der Miete kann das mangelbedingte Ungleichgewicht nur für die Zukunft beseitigt werden. Für die bereits abgelaufenen Zeitabschnitte verbleibt es zwangsläufig bei der mangelbedingt eingeschränkten Gebrauchstauglichkeit. Für diese abgelaufenen Zeitabschnitte ist dem Äquivalenzverhältnis aber bereits dadurch abschließend Rechnung getragen, dass der Mieter gemäß § 536 BGB nur eine geminderte Miete zu zahlen hat. Die

Besonderheit, dass das Zurückbehaltungsrecht angesichts des Charakters der Miete als Dauerschuldverhältnis nur auf zukünftige Nutzungszeiträume abzielen kann, ist bei der Bemessung des Umfangs des Zurückbehaltungsrechts im Rahmen des § 320 Abs. 2 BGB zu beachten (BGH, Versäumnisurteil vom 17. Juni 2015 – VIII ZR 19/14 – NZM 2015, 618ff Rn. 62). Daraus ergibt sich zugleich, dass das Zurückbehaltungsrecht nicht in solchen Monaten geltend gemacht werden kann, in denen – wie hier – gar kein Mangel besteht. Danach bedarf es keiner vertieften Erörterung, dass eine etwaige Einrede des nichterfüllten Vertrages jedenfalls nicht in Höhe der vollen Miete bestanden hätte.

Nach den obigen Ausführungen kann offen bleiben, ob sich die Beklagten auch in einem Zahlungsverzug befanden, der eine ordentliche Kündigung rechtfertigte.

Die Kostenentscheidung beruht auf § 97 Abs. 1 ZPO.

Die Entscheidung zur vorläufigen Vollstreckbarkeit ergibt sich aus §§ 708 Nr. 10, 711 ZPO.

Die Entscheidung zur Räumungsfrist beruht auf § 721 Abs. 1 S. 1 ZPO. Zwar haben die Beklagten zu ihren bisherigen Bemühungen um Ersatzwohnraum konkret lediglich vorgetragen, einen Berechtigungsschein für das so genannte geschützte Marktsegment beantragt und erhalten zu haben. Zu ihren Gunsten ist aber die gerichtsbekannt angespannte Lage auf dem Berliner Wohnungsmarkt und der Umstand zu berücksichtigen, dass im Haushalt der Beklagten drei minderjährige schulpflichtige Kinder leben. Den Interessen der Klägerin ist hinreichend Rechnung getragen, weil die Beklagten die der Kündigung zugrunde liegenden Rückstände beglichen haben und nicht ersichtlich ist, dass neue entstanden sind.