

Amtsgericht Schwandorf

IM NAMEN DES VOLKES

URTEIL

§§ 543, 569, 573 BGB

- 1. Eine Schonfristzahlung gemäß § 569 Abs. 3 Nr. 2 Satz 1 BGB führt auch zur Unwirksamkeit der neben der fristlosen Kündigung gemäß § 543 Abs. 1, Abs. 2 Satz 1 Nr. 3 BGB zugleich hilfsweise erklärten ordentlichen Kündigung gemäß § 573 Abs. 2 Nr. 1 BGB wegen Zahlungsverzugs.**
- 2. Eine zur ordentlichen Kündigung berechtigende schuldhaft, nicht unerhebliche Pflichtverletzung des Mieters i.S.v. § 573 Abs. 2 Nr. 1 BGB liegt bei einem dreijährigen, bislang beanstandungsfrei verlaufenden Mietverhältnis nicht vor, wenn der Vermieter innerhalb von drei Jahren dreimal durch Veräußerung der Mietwohnung wechselt und der Mieter fahrlässig die Miete auf das Mietkonto des Vorvermieters zahlt, die Mietrückstände aber einige Tage nach Zugang der Kündigung vollständig ausgleicht.**

AG Schwandorf, Urteil vom 08.08.2022, Az.: 2 C 216/22

Tenor:

Der Kläger wird seiner Berufung für verlustig erklärt, soweit sie sich gegen die Abweisung der Klage gegenüber dem Beklagten zu 3) richtet.

Die übrige Berufung gegen das am 6.4.2022 verkündete Urteil des Amtsgerichts Mitte - 12 C 5122/19 - wird zurückgewiesen.

Der Kläger hat die Kosten des Berufungsverfahrens zu tragen.

Dieses und das angefochtene Urteil sind vorläufig vollstreckbar. Der Kläger kann die Vollstreckung durch Sicherheitsleistung oder Hinterlegung in Höhe des aufgrund des Urteils vollstreckbaren Betrages zuzüglich 10 % abwenden, wenn nicht die Beklagten vor der Vollstreckung Sicherheit in Höhe des jeweils zu vollstreckenden Betrages zuzüglich 10 % leisten.

Die Revision wird nicht zugelassen.

Tatbestand:

Die Klägerin nimmt die Beklagten auf Wohnungsräumung in Anspruch.

Die Klägerin ist Eigentümerin der von den Beklagten gemieteten Wohnung in ... Schwandorf ... sowie des von den Beklagten genutzten Kellerraums.

Die Beklagten schlossen mit der G. GmbH den streitgegenständlichen Mietvertrag vom 19.4.2018. Deren Rechtsnachfolgerin war ab Mitte Januar 2019 die D. GmbH. Vereinbart wurde eine Grundmiete von 603,00 € und eine monatliche Betriebskostenvorauszahlung von 160,00 €.

Seit dem 1.12.2020 ist die Klägerin Eigentümerin der von den Beklagten bewohnten Wohnung. Dies teilte die Klägerin den Beklagten mit Schreiben vom 1.12.2020 mit. In diesem Schreiben wies die Klägerin die Beklagten darauf hin, dass sich die Bankverbindung für die Mietzahlungen ändert.

Die Beklagten überwiesen die Miete ab 1.12.2020 zunächst auf das Konto der Klägerin. Im Sommer 2021 forderte die Klägerin die Beklagten auf, die Vorauszahlungen auf die Betriebskosten von 160,00 € auf 176,00 € zu erhöhen. Da die Beklagten keinen Dauerauftrag zur Zahlung der Miete eingerichtet haben, sondern Monat für Monat eine Überweisung in Auftrag geben, kam es bei Überweisungen ab August 2021 versehentlich zu Fehlüberweisungen auf das Konto der vorigen Eigentümerin. Statt an die Bankverbindung der Klägerin zu überweisen, überwiesen die Beklagten auf das Konto der D. GmbH. Die Beklagten leisteten folgende Zahlungen an die D. GmbH:

- 3.8.2021: 584,25 €
- 6.10.2021: 584,25 €
- 3.11.2021: 584,25 €
- 1.12.2021: 584,25 €

Bei dem Betrag von 584,25 € handelt es sich um 3/4 der Miete, die von dem Beklagten zu 1) geleistet wird.

Die Klägerin kündigte aufgrund von Mietrückständen das Mietverhältnis mit den Beklagten mit Schreiben vom 17.12.2021 außerordentlich und fristlos, hilfsweise ordentlich zum 31.3.2022.

An die Klägerin überwiesen die Beklagten am 11.1.2022 727,53 €.

Am 12.1.2022 zahlte die D. GmbH 3.804,29 € an die Klägerin. Durch die Zahlungen bestand kein Mietrückstand der Beklagten mehr, sondern ein Guthaben auf dem Mietkonto in Höhe von 653,56 €.

Die Klägerin meint, ein berechtigtes Interesse der Klägerin an der Beendigung des Mietverhältnisses liege vor, weil die Beklagten durch die erheblichen Mietrückstände ihre vertraglichen Pflichten schuldhaft nicht unerheblich verletzt hätten. ...

Die Beklagten ... vertreten unter Verweis auf ein Urteil des Landgerichts Berlin vom 16.6.2016, Az. 67 S 125/16, die Rechtsauffassung, dass ein Verzug mit laufenden Zahlungen in einer Höhe, die den Ausspruch einer außerordentlichen fristlosen Kündigung nach § 543 Abs. 1, Abs. 2 Satz 1 Nr. 3 BGB erlaubt, nicht zwingend die Wirksamkeit einer darauf gestützten ordentlichen Kündigung gem. § 573 Abs. 2 Nr. 1 BGB nach sich zöge.

In Replik darauf meint die Klägerin, nach der eindeutigen Rechtsprechung des Bundesgerichtshofs bleibe die ordentliche Kündigung auch bei einer Schonfristzahlung des Mieters wirksam. Der Zahlungsverzug von mindestens vier Mieten stelle eine schwerwiegende Verletzung der mietvertraglichen Pflichten dar. ...

Entscheidungsgründe:

Der Klägerin steht gegen die Beklagten kein Anspruch auf Räumung und Herausgabe der streitgegenständlichen Wohnung aus §§ 546 Abs. 1, 985 BGB zu. Denn das Mietverhältnis wurde durch die hilfsweise ordentliche Kündigung der Klägerin nicht beendet.

1. Zwischen der Klägerin und den Beklagten besteht ein Mietverhältnis über die streitgegenständliche Wohnung. Die Klägerin ist in den zwischen den Beklagten und der G. GmbH geschlossenen Mietvertrag vom 19.4.2018 gem. § 566 Abs. 1 BGB eingetreten.

2. Das Mietverhältnis wurde nicht durch die außerordentliche und fristlose Kündigung der Klägerin vom 17.12.2021 (Anlage Kl) beendet. Die formell ordnungsgemäße Kündigung ist gem. § 569 Abs. 3 Nr. 2 Satz 1 BGB unwirksam geworden, da die offenen Mieten unstrittig noch vor Rechtshängigkeit des vorliegenden Räumungsrechtsstreits vollständig beglichen worden sind.

3. Auch durch die in selbigem Schreiben hilfsweise erklärte ordentliche Kündigung wurde das Mietverhältnis nicht wirksam beendet.

a) Eine rechtzeitige Schonfristzahlung gem. § 569 Abs. 3 Nr. 2 Satz 1 BGB führt auch zu der Unwirksamkeit einer hilfsweise erklärten ordentlichen Kündigung wegen Zahlungsverzugs.

Die Anwendbarkeit des § 569 Abs. 3 Nr. 2 Satz 1 BGB auf ordentliche Kündigungen wegen Zahlungsverzugs ist in Rechtsprechung und Schrifttum umstritten. Nach der obergerichtlichen Rechtsprechung kommt eine analoge Anwendung des § 569 Abs. 3 Nr. 2 Satz 1 BGB nicht in Betracht, wenn die Kündigung auf § 573 Abs. 2 Nr. 1 BGB gestützt wird (vgl. zuletzt BGH, Urt. v. 13.10.2021 - VIII ZR 91/20 [= WuM 2021, 744] m.w.N.). Der in § 569 Abs. 3 Nr. 2 Satz 1 BGB verwendete Begriff der „Kündigung“ erfasse nur die fristlose Kündigung. Dies ergebe sich neben der eindeutigen amtlichen Überschrift der Norm („Außerordentliche fristlose Kündigung aus wichtigem Grund“) aus deren Aufbau und dem sprachlichen Kontext. Die Gegenansicht hält die Vorschrift über die Schonfristzahlung auch bei der ordentlichen Kündigung für anwendbar (Blank/Börstinghaus, Miete, 6. Aufl. 2020, BGB § 569 Rn. 75 [analoge Anwendung]; vgl. zuletzt LG Berlin, Urt. v. 1.7.2022 - 66 S 200/21 [direkte Anwendung] [= WuM 2022, 479]). Danach sei der Wortlaut der Vorschrift nicht eindeutig auf außerordentliche Kündigungen beschränkt. Insbesondere sei nicht anzunehmen, dass der Gesetzgeber mit dem Erlass des I. WKSchG die Voraussetzungen für die Ausschaltung eines der wesentlichsten Schutzrechte des Mieters schaffen wollte.

Letztgenannter Rechtsauffassung schließt sich das erkennende Gericht vollumfänglich an. Der Wortlaut der Vorschrift ist nicht eindeutig. In § 569 Abs. 3 Nr. 2 Satz 1 BGB taucht lediglich der Begriff „Kündigung“ ohne weitere Spezifikation auf. Demgegenüber heißt es in § 569 Abs. 3 Nr. 3 explizit „außerordentlichen fristlosen Kündigung“. Wenn einmal außerordentliche Kündigungen explizit herausgestellt werden, das andere Mal aber nicht, dann scheinen in § 569 Abs. 3 Nr. 2 Satz 1 BGB auch ordentliche Kündigungen gemeint zu sein. § 569 Abs. 3 Nr. 2 BGB hat den Zweck, Obdachlosigkeit zu vermeiden (BGH, NZM 2005, 334). Mithin dient die Vorschrift dem Schutz des Mieters. Unklarheiten bei der Auslegung dürfen nach Ansicht des Gerichts nicht zu Lasten des geschützten Personenkreises gehen. Es wäre Sache des Gesetzgebers, eine eindeutige Lösung der Streitfrage herbeizuführen.

b) Selbst wenn man diese Rechtsfrage anders beurteilt, wäre die hilfsweise ordentliche Kündigung unwirksam. Denn die Klägerin hat kein berechtigtes Interesse an der Kündigung im Sinne des § 573 Abs. 1 Satz 1 BGB.

Nach § 573 Abs. 1 Satz 1 kann der Vermieter nur kündigen, wenn er ein berechtigtes Interesse an der Beendigung des Mietverhältnisses hat. Ein berechtigtes Interesse liegt nach § 573 Abs. 2 Nr. 1 BGB insbesondere vor, wenn der Mieter seine vertraglichen Pflichten schuldhaft nicht unerheblich verletzt hat. Der Begriff der vertraglichen Pflicht ist weit zu verstehen und umfasst alle Formen der Schlecht- oder Nichterfüllung von vertraglichen Verpflichtungen, seien sie finanzieller oder anderer Art. Die Beklagten haben ihre Hauptleistungspflicht aus dem Mietvertrag gem. § 535 Abs. 2 BGB dadurch verletzt, dass sie die geschuldete Miete zeitweise nicht gezahlt haben.

Diese Pflichtverletzung ist allerdings nicht erheblich. Die Feststellung eines berechtigten Interesses im Sinne dieser Vorschrift ist einer weitgehend dem Tatrichter vorbehaltenen umfassenden Würdigung der im Einzelfall gegebenen beiderseitigen Interessen vorbehalten (BGH, NZM 2006, 338). Eine Kündigung wegen einer Pflichtverletzung nach § 573 Abs. 2 Nr. 1 BGB ist nicht gerechtfertigt, wenn die Rechte des Vermieters hierdurch nur unerheblich beeinträchtigt werden (KG, WuM 2004, 721). Anders als § 543 Abs. 1 Satz 1 BGB rechtfertigt selbst ein Zahlungsverzug in Höhe von mehr als einer Monatsmiete allein nicht die Kündigung des Mietverhältnisses nach § 573 Abs. 1, Abs. 2 Nr. 1 BGB. Erforderlich ist darüber hinaus, dass es sich um eine schuldhafte, nicht unerhebliche Pflichtverletzung handelt, die ein berechtigtes Interesse des Vermieters an der Beendigung des Mietverhältnisses zu begründen geeignet ist. Dies ist anhand einer wertenden Betrachtung, die umfassend die Umstände des Einzelfalls berücksichtigt, festzustellen (BGH, NZM 2019, 63). Verallgemeinerungen sind insoweit nicht zulässig. Letztlich kommt es auf die Frage an, ob sich die Kündigung noch als angemessene Reaktion des Vermieters auf den Vertragsbruch darstellt. In die Abwägung sind etwa die Schwere und Dauer des Verstoßes, aber auch die Anzahl der Verstöße einzustellen. Zu berücksichtigen ist ferner das vorherige Zahlungsverhalten, also ob die Miete bisher pünktlich und vollständig gezahlt wurde und ob es in der Vergangenheit bereits ein solches Verhalten gegeben hat und ob nur ein geringes Verschulden am Zahlungsrückstand vorlag (Schmidt-Futterer/Blank/Börstinghaus, Mietrecht, 15. Aufl. 2021, § 573 BGB Rn. 38). Besondere Bedeutung kommt dem Aspekt einer möglichen Wiederholung der Pflichtverletzung zu. Erscheint Wiederholungsgefahr ausgeschlossen oder doch gering, ist regelmäßig auch das Interesse an der Vertragsbeendigung geringer als in Fällen, in denen der Mieter nicht bereit ist, die Gefahr zu beseitigen, obwohl es im Rahmen seiner Möglichkeiten liegt (MüKoBGB/Häublein, 8. Aufl. 2020, BGB § 573 Rn. 62). Zudem ist derjenige Mieter, der lediglich fahrlässig Pflichten verletzt, schutzwürdiger als der vorsätzliche Schädiger. Einer Abmahnung kann insofern Bedeutung zukommen, als erst ihre Missachtung durch den Mieter dessen Pflichtverletzung das erforderliche Gewicht verleiht, etwa weil vorher nur ein schlichtes Versehen vorlag oder eine Duldung des Vermieters zu vermuten war (MüKoBGB/Häublein, 8. Aufl. 2020, § 573 BGB Rn. 67).

Gemessen an diesen Maßstäben hat die Klägerin kein berechtigtes Interesse an einer Kündigung des Mietverhältnisses. Eine Würdigung der Umstände des Einzelfalls ergibt, dass die Pflichtverletzung der Beklagten nicht erheblich ist. Dabei verkennt das Gericht nicht, dass die streitgegenständlichen Zahlungsrückstände durchaus beträchtlich waren. Gleichwohl waren diese - worauf der Beklagtenvertreter zutreffend hingewiesen hat - nicht geeignet, die wirtschaftlichen Interessen der Klägerin hinreichend spürbar zu gefährden (vgl. hierzu LG Berlin, Urt. v. 29.11.2016 - 67 S 329/16, juris [= WuM 2017, 26]).

Es ist zunächst festzustellen, dass die Mietrückstände einige Tage nach Zugang der Kündigung vollständig ausgeglichen wurden und sogar ein Guthaben zu Gunsten der Klägerin bestand. Ausweislich des der Anlage Kl beigefügten Zustellnachweises wurde die Kündigung vom 17.12.2021 den Beklagten am 23.12.2021 zugestellt. Die Beklagten überwiesen am 11.1.2022 727,53 € an die Klägerin und mit der Überweisung der D. GmbH vom 12.1.2022 in Höhe von 3.804,29 € bestand keine offene Mietzinsforderung mehr. Es ist jedem Mieter in Abhängigkeit von den Umständen des Einzelfalls ein Zeitraum zuzubilligen, innerhalb dessen die erforderlichen Handlungen vorgenommen werden können (BGH, NZM 2019, 63). Die Befriedigung der Klägerin erfolgte jedenfalls - insbesondere unter Berücksichtigung der Feiertage - zeitnah nach Kenntnis von den Fehlüberweisungen. Diese nachträgliche Zahlung lässt das Fehlverhalten der Beklagten in einem milderen Licht erscheinen (BGH, NZM 2005, 334).

Die Beklagten sind ihrer mietvertraglichen Pflicht zudem lediglich fahrlässig nicht nachgekommen. Es ist weder vorgetragen noch sonst plausibel, dass die Beklagten die Fehlüberweisungen

vorsätzlich an die vormalige Vermieterin getätigt hätten. Hierzu bestand kein Anlass. Der Mietvertrag kam ursprünglich nicht mit der Klägerin zustande. Im Laufe des zum Zeitpunkt der ersten Fehlüberweisung seit etwas über drei Jahren bestehenden Mietverhältnisses waren die Beklagten mit drei unterschiedlichen Vermietern konfrontiert. Die hiesige Klägerin trat erst ab 1.12.2020 in das Mietverhältnis ein.

Es sind zudem keine weiteren Pflichtverletzungen der Beklagten vorgetragen. Insbesondere haben die Beklagten mit Ausnahme der streitgegenständlichen Fehlüberweisungen die Miete stets pünktlich gezahlt. Es besteht zudem kein Anhaltspunkt für die Annahme, dass die Beklagten in Zukunft ihrer Verpflichtung zur Mietzahlung nicht rechtzeitig nachkommen werden.

Eine Abmahnung ist nicht erfolgt. Eine solche ist zwar für eine wirksame Kündigung nach § 573 Abs. 1 BGB nach zutreffender Ansicht nicht erforderlich. Durch eine solche wäre es den Beklagten aber ohne weiteres möglich gewesen, das Versehen der Fehlüberweisungen aufzuklären. Durch eine solche hätte die Klägerin zunächst aufklären können, welche Gründe hinter der Nichtzahlung stehen, anstatt sogleich mit einer Kündigung zu reagieren.

c) Im Übrigen lässt der kurze Zeit nach Zugang der Kündigung erfolgte Ausgleich der Rückstände bei Würdigung der konkreten Einzelfallumstände die Berufung auf die ordentliche Kündigung als treuwidrig (§ 242 BGB) erscheinen.