



Schonfristzahlung / Außerordentliche fristlose Verzugskündigung

21.03.2016 Fachinformation

Das Landgericht Itzehoe hat mit Urteil vom 10. Juli 2015 entschieden, dass in dem Fall, in dem ein Dritter innerhalb der gesetzlichen Schonfrist den aufgelaufenen Mietrückstand nach Maßgabe des § 267 Abs. 1 S. 1 BGB begleicht, dies nur dann zur Unwirksamkeit der außerordentlichen fristlosen Verzugskündigung führt, wenn er seine Erfüllungsabsicht durch eine entsprechende Tilgungsbestimmung zum Ausdruck bringt.

Sachverhalt

Die beklagte Mieterin war mit zwei Monatsmieten in Verzug, sodass die Klägerin das Mietverhältnis außerordentlich fristlos kündigte und Räumungsklage erhob. Innerhalb der gesetzlichen Schonfrist von zwei Monaten nach Eintritt der Rechtshängigkeit des Räumungsanspruchs wurde die Miete von einer der Vermieterin bis zu dem Zeitpunkt unbekannten Person beglichen, die Mieternummer der Beklagten wurde dabei fehlerhaft angegeben.

Kündigung war berechtigt, weil Verzug vorlag

Das Gericht hielt die Kündigung für berechtigt, sodass von der Beklagten Räumung und Herausgabe der streitgegenständlichen Wohnung verlangt werden konnte. Die fristlose Kündigung hat das Mietverhältnis beendet und als Kündigungsgrund wurde berechtigterweise Zahlungsverzug nach § 543 Abs. 2 S. 1 Nr. 3 a BGB angegeben. Die Beklagte war mit zwei Monatsmieten in Verzug. Die Kündigung ist auch nicht durch eine Zahlung innerhalb der Schonfrist des § 569 Abs. 3 Nr. 2 S. 1 nachträglich unwirksam geworden. Nach dieser Vorschrift wird eine ausgesprochene Kündigung unwirksam, wenn der Vermieter spätestens bis zum Ablauf von zwei Monaten nach Eintritt der Rechtshängigkeit des Räumungsanspruchs hinsichtlich der fälligen Miete oder der fälligen Nutzungsentschädigung befriedigt wird.

Keine Erfüllung innerhalb der Schonfrist, da Zahlung nicht zuordenbar war

Dies hielt das Gericht im entscheidenden Fall nicht für gegeben. Die Räumungsklage wurde am 18. Oktober 2013 zugestellt, sodass die Schonfrist am 18. Dezember 2013 endete. Bis zu diesem Zeitpunkt war keine Erfüllung der rückständigen Mietforderung eingetreten. Grundsätzlich, so der BGH, setzt die Erfüllung keine Leistungsbestimmung voraus. Maßgebend ist allein die Herbeiführung des Leistungserfolgs. Einer Zweckbestimmung bedarf es üblicherweise nicht. Anders sieht es jedoch aus, wenn ein Dritter die geschuldete Leistung nach Maßgabe des § 267 Abs. 1 S. 1 BGB bewirken will. In diesem Fall kommt die erbrachte Zahlung dem Schuldner nur zugute, wenn der Leistende seine Erfüllungsabsicht durch eine entsprechende Tilgungsbestimmung zum Ausdruck bringt. Ob diese Tilgungsbestimmung vorliegt, kann sich nur aus Sicht des Zahlungsempfängers nach Treu und Glauben mit Rücksicht auf die Verkehrssitte ergeben.

Im zu entscheidenden Fall konnten die Mitarbeiter anhand der Kontodaten nicht erkennen, dass es sich bei den am 18. Dezember 2013 gutgeschriebenen 1.500 Euro um den Mietrückstand der Beklagten gehandelt hat. Die Zahlung ist weder auf dem für das Mietverhältnis zwischen den Parteien vorgesehenen und der Beklagten offenbar nicht nur aus dem Kündigungsschreiben bekannten Mieterkonto eingegangen, noch ist sie mit der

Mieternummer gekennzeichnet gewesen. Aufgrund der fehlenden Zuordnung ist somit eine Erfüllung nicht eingetreten. Die erforderliche Leistungsbestimmung kann zwar auch nachgeholt werden, allerdings muss dies innerhalb der Leistungsfrist erfolgen. Auch dies ist bis zum 18. Dezember 2013 nicht geschehen, sodass die Kündigung hier zum Erfolg führte.

Downloads

04-16_schonfristzahlung_verzugskuendigung_anlage	55.69 KB
	PDF

<https://bbu.de/beitraege/schonfristzahlung-ausserordentliche-fristlose-verzugskuendigung>