

BGH: NICHTZAHLEN FRÜHERER PROZESSKOSTEN DURCH DEN MIETER IST KEIN KÜNDIGUNGSGRUND

21.07.2010 Fachinformation

Der BGH hat am 14. Juli 2010 entschieden, dass ein Vermieter einen Wohnraummietvertrag nicht deshalb kündigen kann, weil der Mieter die Kosten eines früheren Räumungsprozesses nicht zahlt. Im zu entscheidenden Fall wurde die Miete von der ARGE (Arbeitsgemeinschaft des kommunalen Trägers und der Agentur für Arbeit für Leistungen nach den SGB II) für den Mieter bezahlt. Im Dezember 2006 kündigte die Vermieterin wegen eines erheblichen Zahlungsrückstandes das Mietverhältnis fristlos und erhob anschließend Räumungsklage. Innerhalb der Schonfrist des § 569 Abs. 3 Nr. 2 BGB wurden die Mietrückstände von der ARGE beglichen, sodass der Rechtsstreit in der Hauptsache für erledigt erklärt wurde und dem Mieter die Prozesskosten auferlegt wurden. Diese Kosten hat der Mieter nicht gezahlt. Im November 2008 kündigte daraufhin die Vermieterin das Mietverhältnis erneut mit der Begründung der Mieter habe seine Pflichten aus dem Mietverhältnis schuldhaft verletzt, indem er die aus dem ursprünglichen Räumungsprozess entstandenen Kosten nicht beglichen habe. Der BGH hat entschieden, dass die unterbliebene Zahlung der in dem früheren Räumungsprozess anfallenden Prozesskosten weder eine ordentliche noch eine fristlose Kündigung des Mietverhältnisses rechtfertige. Der BGH hat ausgeführt, dass der Mieter, der die ihm auferlegten Kosten aus einem früheren auf Zahlungsverzug gestützten Räumungsprozess nicht begleicht, seine Pflichten aus dem Mietvertrag verletzt. Diese Pflichtverletzung erreiche jedoch nicht die vom Gesetz für eine Kündigung vorausgesetzte Erheblichkeitsschwelle. Bei der Beurteilung der Erheblichkeit dürfe die in § 569 Abs. 3 Nr. 2 BGB zum Ausdruck gekommene Wertung des Gesetzgebers nicht außer Acht gelassen werden. Nach der genannten Vorschrift wird eine auf Zahlungsverzug gestützte außerordentliche Kündigung des Mietverhältnisses aus wichtigem Grund unwirksam, wenn der Vermieter bis spätestens zum Ablauf von zwei Monaten nach Eintritt der Rechtshängigkeit des Räumungsanspruches hinsichtlich der fälligen Miete und der fälligen Entschädigung befriedigt wird oder sich eine öffentliche Stelle zur Befriedigung verpflichtet. Ziel sei es, die Obdachlosigkeit des Mieters zu verhindern. Mit dieser Intention sei es nicht zu vereinbaren, wenn zwar die außerordentliche Kündigung des Mietverhältnisses wegen Zahlungsverzugs aufgrund einer von der Sozialbehörde innerhalb der Schonfrist herbeigeführten Befriedigung des Vermieters unwirksam werde, jedoch dem Vermieter die Möglichkeit verbliebe, das Mietverhältnis gleichwohl erneut zu kündigen, weil der Mieter wirtschaftlich nicht in der Lage sei, die Prozesskosten des erledigten Räumungsrechtsstreits zu begleichen. Bisher liegt nur die Pressemitteilung des BGH vor. Sobald die Urteilsgründe bekannt sind, wird der BBU darüber berichten.

Download: PM 147/2010 vom 14. Juli 2010

Downloads

11B876A_14-10%20Prozesskosten%20nicht%20bezahlt%20-%20kein%20K%C3%BCndigungsgrund%20-%20Anlage%20PM

162
PDF