

VERKNÜPFUNG VON KLAGE AUF RÄUMUNG UND AUF ZAHLUNG KÜNFTIGER MIETEN

26.05.2011 Fachinformation

Der BGH hat mit einem Urteil vom 4. Mai 2011 (Az. VIII ZR 146/10) die Verknüpfung einer Klage auf zukünftige Leistung im Zusammenhang mit einer Räumungsklage wegen rückständiger Mieten für zulässig erklärt. Diese Entscheidung macht es Vermietern leichter, das ihnen zustehende Mietentgelt bis zur anberaumten Räumung einer Wohnung zu erhalten. In dem entschiedenen Fall ging es um eine Mietwohnung in Hannover. Die Mieter zahlten in den Monaten Dezember 2006, Oktober 2007 und September 2008 keine Miete. Die Vermieterin erklärte deshalb am 17. November 2008 ohne vorherige Abmahnung schriftlich die außerordentliche Kündigung des Mietverhältnisses. Danach wurde das Objekt verkauft. Die Käufer erhoben gegen die Mieter Klage auf die Räumung der Wohnung und gleichzeitig auf die zukünftige monatliche Zahlung einer Nutzungsentschädigung bis zur erfolgten Räumung. In der Klageschrift wurde – gestützt unter anderem auf zwischenzeitlich aufgelaufene Mietrückstände für Dezember 2008 und Januar 2009 – erneut die außerordentliche Kündigung erklärt. Das Amtsgericht hatte der Klage stattgegeben. In der Berufung hatte das Landgericht Hannover sie hingegen abgewiesen, da sie im Hinblick auf die zukünftige Zahlung als unzulässig anzusehen sei. Hiergegen war der Vermieter in Revision zum BGH gegangen. Dieser hat nunmehr entschieden, dass den Klägern – jedenfalls bei der in der Klageschrift ausgesprochenen zweiten Kündigung – ein Kündigungsrecht nach § 543 Abs. 1, Abs. 2 Satz 1 Nr. 3b BGB zustehe, da sich die Mieter zu diesem Zeitpunkt mit der Miete für Dezember 2008 und Januar 2009 in Verzug befanden. Es könne daher dahinstehen, ob der Vermieter den Mieter bei länger zurückliegenden Mietrückständen vor einer Kündigung ausnahmsweise hätte abmahnen müssen. Der auf die zukünftige Leistung gerichtete Zahlungsantrag der Vermieterin sei zulässig und begründet, weil angesichts der bereits bestehenden Mietrückstände, die den Betrag von einer Monatsmiete mehrfach übersteigen, Besorgnis bestehe, dass den Mieter die berechtigten Forderungen der Vermieter nicht erfüllen werden. Es ist dann nicht erforderlich, dass der Mieter als Schuldner die Forderung des Vermieters ernsthaft bestreitet oder die Zahlungsunfähigkeit des Mieters feststehe. Bisher liegt lediglich die Pressemitteilung des BGH vor. Sobald das Urteil in vollständigem Wortlaut veröffentlicht wurde, wird es in die Medien eingestellt. Download der BGH-Pressemitteilung

Downloads

18E78EA_10-11%20R%C3%A4umungsklage%20zuk%C3%BCnftige%20Mieten%20-%20Anlage%20PM

162
PDF

<https://bbu.de/beitraege/verknuepfung-von-klage-auf-raeumung-und-auf-zahlung-kuenftiger-mieten>