



KÜNDIGUNGSRECHT DES VERMIETERS BEI FORTLAUFEND UNPÜNTLICHER MIETZAHLUNG

29.07.2011 Fachinformation

Der BGH hat durch Urteil vom 1. Juli 2011 (Az. VIII ZR 91/10) entschieden, dass dem Vermieter bei andauernder, trotz wiederholter Mahnung des Vermieters fortgesetzter, unpünktlicher Zahlung der Miete ein Kündigungsrecht nach § 543 Abs. 1 und 3 BGB zusteht. Dieses Kündigungsrecht besteht auch dann, wenn der Mieter irrtümlicherweise davon ausgegangen war, dass er die Miete erst zur Monatsmitte hätte zahlen muss. Insofern unterlag er aber einem vermeidbaren Irrtum. In dem entschiedenen Fall ging es um Mietzahlungen für ein Ein-Familien-Haus. Nach dem Mietvertrag ist die Miete jeweils zum dritten Werktag eines Monats fällig. Die Mieter entrichteten die Miete jedoch seit Mai 2007 immer erst zur Monatsmitte oder noch später und setzten dies trotz Abmahnung der Vermieterin im Oktober und Dezember 2008 fort. Daraufhin erklärte die Vermieterin mehrfach die Kündigung des Mietverhältnisses und erhob Räumungsklage. Eine der Mieterinnen erhob daraufhin im Wege der Widerklage ihrerseits Klage auf Rückzahlung der von ihr bei Beginn des Mietverhältnisses geleisteten Kautions, insoweit als sie den zulässigen Betrag von drei Monatsmieten übersteigt. Hiergegen hatte sich die Vermieterin mit der Einrede der Verjährung gewährt. In den unteren Instanzen war die Klage der Vermieterin auf Räumung erfolglos geblieben. Die Widerklage der Mieterinnen auf Zahlung zuviel gezahlter Kautions war jedoch stattgegeben worden. In der Revision hat der BGH die unteren Instanzen aufgehoben und die Räumung des Objektes der Vermieterin zugesprochen. Der BGH stützt sich darauf, dass der Vermieter bei andauernder und trotz wiederholter Abmahnung des Vermieters fortgesetzter verspäteter Entrichtung der Mietzahlung ein Kündigungsrecht aus § 543 Abs. 1 und 3 BGB zusteht, da es sich um eine gravierende Pflichtverletzung im Sinne dieser Vorschriften handelt. Der BGH bestätigt damit seine Rechtsprechung aus dem Jahr 2006 (Urteil vom 11. Januar 2006, Az. VIII ZR 364/04), in dem er bereits damals eine Kündigung aufgrund wiederholter unpünktlicher Zahlung für zulässig erachtet hatte. Ferner hat der BGH in dem hier vorliegenden Urteil entschieden, dass die Verjährungsfrist des Mieters für einen Rückforderungsanspruch wegen zuviel gezahlter Kautions mit der Zahlung der überhöhten Kautions beginnt. Der Verjährungsbeginn setzt nicht voraus, dass der Mieter seinerseits die Regelungen des § 551 Abs. 1 und 4 BGB bekannt sind, nach der die Kautions bei einem Mietverhältnis über Wohnraum maximal drei Monatsmieten betragen darf. In dem Fall, der hier entschieden wurde, war eine Kautions von sechs Monatsmieten im Vertrag vereinbart und von den Mietern gezahlt worden. Der BGH führt dazu aus, dass § 551 BGB den Mieter vor zu großen Belastungen bewahren und Erschwerungen für den Abschluss eines Mietvertrages entgegenwirken solle, die in mobilitätshemmender Weise von hohen Kautionsforderungen ausgehen könnten. Insofern sei es nicht erforderlich, dass dem Mieter bekannt ist, dass eine derartige Kautionsvereinbarung unzulässig ist. Hinsichtlich der Verjährung führt der BGH aus, dass die Verjährungsfrist gemäß § 199 Abs. 1 BGB mit dem Ende des Jahres beginne, in dem der Anspruch entstanden sei und der Gläubiger (der Mieter) von den den Anspruch begründenden Umständen Kenntnis erlangt habe bzw. ohne grobe Fahrlässigkeit hätte erlangen müssen. Hier hat die Frist mit Ablauf des Jahres 2005 begonnen und ist erst mit Ende des Jahres 2008 abgelaufen. Bei der Erhebung der Widerklage im April 2009 war damit die Widerklageforderung verjährt. Für die Frage der Kenntnis nach § 199 Abs. 1 Nr. 2 BGB genüge es, wenn der Gläubiger die tatsächlichen Umstände kennt, aus denen sich für einen rechtskundigen Dritten der Anspruch ergibt. Hier hätten die Mieter bei Zahlung der Kautions gewusst, dass sie eine Kautionszahlung erbringen, die über den Betrag von drei Monatsmieten liegt. Es sei dann nicht entscheidend, ob der Vermieterin die Vorschrift des § 551 BGB bekannt war und ihr deshalb bewusst war, dass ihr ein Rückforderungsanspruch zusteht. Download: BGH-Urteil VIII ZR

Downloads

18E9DEA_VIII%20ZR%2091-10	162
	PDF

<https://bbu.de/beitraege/kuendigungsrecht-des-vermieters-bei-fortlaufend-unpuenktlicher-mietzahlung>