

Gericht:	LG Itzehoe 9. Zivilkammer	Quelle:	
Entscheidungsdatum:	10.07.2015	Normen:	§ 267 Abs 1 S 1 BGB, § 543 Abs 2 S 1 Nr 3 BGB, § 569 Abs 3 Nr 2 BGB
Aktenzeichen:	9 S 34/14	Zitiervorschlag:	LG Itzehoe, Urteil vom 10. Juli 2015 – 9 S 34/14 –, juris
Dokumenttyp:	Urteil		

Leitsatz

Begleicht ein Dritter innerhalb der gesetzlichen Schonfrist den aufgelaufenen Mietrückstand nach Maßgabe des § 267 Abs. 1 Satz 1 BGB, so führt dies nur dann zur Unwirksamkeit der außerordentlichen fristlosen Verzugskündigung, wenn er seine Erfüllungsabsicht durch eine entsprechende Tilgungsbestimmung zum Ausdruck bringt.

Fundstellen

ZMR 2016, 34-35 (Leitsatz und Gründe)

weitere Fundstellen

DW 2015, Nr 12, 86 (red. Leitsatz, Kurzwiedergabe)

MietRB 2016, 68-69 (red. Leitsatz, Kurzwiedergabe)

Verfahrensgang

vorgehend AG Pinneberg, 17. April 2014, Az: 82 C 181/13

Diese Entscheidung wird zitiert

Literaturnachweise

Niki Ruge, IMR 2015, 364 (Anmerkung)

Tenor

I. Die Berufung der Beklagten gegen das Urteil des Amtsgerichts Pinneberg vom 17.4.2014 wird mit der Maßgabe zurückgewiesen, dass der Zahlungsausspruch zu Ziffer II. des amtsgerichtlichen Tenors entfällt.

II. Die Beklagte trägt die Kosten des Berufungsverfahrens.

III. Das Urteil ist vorläufig vollstreckbar. Die Beklagte darf die Zwangsvollstreckung gegen Sicherheitsleistung in Höhe von 4.500 € abwenden, wenn nicht die Klägerin vor der Vollstreckung Sicherheit in derselben Höhe leistet.

IV. Die Beklagte erhält eine Räumungsfrist bis zum Ablauf des Monats Dezember 2015.

V. Der Gebührenstreitwert wird bis zum 22.4.2015 auf 8.580,34 € und anschließend auf 7.080,00 € festgesetzt.

Gründe

I.

- 1 Die Klägerin verlangt von der Beklagten Herausgabe einer gemieteten Wohnung.
- 2 Es wird zunächst in vollem Umfang auf die tatsächlichen Feststellungen in der angefochtenen Entscheidung Bezug genommen (vgl. § 540 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 ZPO).
- 3 Zusammenfassend und ergänzend stellt die Kammer folgendes fest:
- 4 Die Klägerin ist Vermieterin, die Beklagte ist Mieterin einer in P. belegenen Wohnung auf der Grundlage eines im Januar 2011 abgeschlossenen Mietvertrags. Die Wohnung ist Bestandteil der Verwaltungseinheit B. in P., die mehr als 50 Objekte mit einer noch größeren Anzahl von Mietverhältnissen umfasst. Die Kennziffer für diese Verwaltungseinheit lautet "...". Die Mieternummer der Beklagten beinhaltet die Ziffernfolge Die monatliche Miete beträgt 750,00 €. Das Mieterkonto der Klägerin trägt die Kontonummer ... bei der A. Bank, BLZ
- 5 Datiert auf den 25.2.2013 verfasste die Klägerin ein Kündigungsschreiben, in welchem sie die fristlose Kündigung wegen Zahlungsverzugs aussprach (Anlage K 2). In diesem Schreiben wies sie nochmals auf das vorstehend erwähnte Mieterkonto bei der A. Bank hin. Zwischen den Parteien ist streitig, ob dieses Schreiben der Beklagten am 27.2.2013 zugegangen ist. Den dortigen Zahlungsrückstand beglich die Beklagte bis zum 11.6.2013 in Teilbeträgen.
- 6 Die Mieten für Juli und August 2013 zahlte die Beklagte wiederum nicht. Die Klägerin kündigte das Mietverhältnis mit Schreiben vom 15.8.2013 - zugegangen am 17.08.2013 - außerordentlich fristlos. Nachdem die Beklagte nicht auszog, erhob die Klägerin am 18.10.2013 (Zustellung) Räumungsklage.
- 7 Am 17.12.2013 gegen 16:59 Uhr erfolgte vom Konto der H. K. bei der D. Bank, Privat-und Geschäftskunden AG eine Zahlung in Höhe von 1.500 € auf ein Konto der Klägerin mit der Nummer Als Verwendungszweck wurde angegeben: "Nr. ...". Dieser Geldbetrag wurde der Klägerin am 18.12.2013 auf dem angegebenen Konto gutgeschrieben. Auf dem Kontoauszug der Klägerin befand sich folgende Information: "Überweisung NR. ... IBAN: ... K., H. A. GMBH".
- 8 Das Amtsgericht hat der Klage vollumfänglich stattgegeben. Es hat das Vorbringen hinsichtlich der Überweisung des rückständigen Betrags als verspätet zurückgewiesen. Auf den Inhalt der Entscheidung wird Bezug genommen.
- 9 Mit ihrer Berufung wendet sich die Beklagte gegen die erstinstanzliche Entscheidung in vollem Umfang. Sie behauptet:
- 10 Sie habe am 17.12.2013 gemeinsam mit H. K. gegen 16:40 Uhr die Filiale der D. Bank in der D., P., aufgesucht. Sie habe an dem dortigen Geldautomaten sowohl die Einzahlung von 1.525,00 € als auch unmittelbar anschließend die Überweisung von 1.500,00 € an die Klägerin veranlasst (Zeugnis H. K.). Der Betrag in Höhe von 1.525,00 € resultiere aus ihren eigenen Geldmitteln. Ein Kündigungsschreiben vom 25.2.2013 sei ihr nicht zugegangen.
- 11 Hinsichtlich des ursprünglich gestellten Zahlungsantrags in Höhe von 1.500,34 € hat die Klägerin den Rechtsstreit für erledigt erklärt; dem hat sich die Beklagte angeschlossen.
- 12 Die Beklagte beantragt,

- 13 das Urteil des Amtsgerichts Pinneberg vom 17.4.2014 abzuändern und die Klage abzuweisen.
- 14 Die Klägerin beantragt,
- 15 die Berufung zurückzuweisen.
- 16 Die Klägerin verteidigt das angefochtene Urteil. Sie macht geltend, eine Zuordnung der am 17.12.2013 erfolgten Zahlung zu dem mit der Beklagten bestehenden Mietverhältnis sei nicht möglich gewesen. Mit der Suche dieses Betrags seien seit April 2014 mehrere Mitarbeiterinnen beschäftigt gewesen. Erst am 22.1.2015 habe ihre Mitarbeiterin K. F. die Zahlung auf einem ihrer Konten gefunden. Hierbei habe es sich jedoch nicht um das für das Mietverhältnis mit der Beklagten geführte Mieterkonto mit der richtigen Mieternummer gehandelt. Zudem sei die Zahlung durch eine ihr - der Klägerin - unbekannte Person erfolgt.
- 17 Die Klägerin macht im Berufungsrechtszug erstmals geltend, sie habe bereits mit Schreiben vom 25.2.2013 - zugegangen am 27.2.2013 - wegen Zahlungsverzugs außerordentlich fristlos gekündigt (Anlage K 2, Bl. 108 d.A.). Der Rückstand habe auf Mieten für September 2012 und Januar 2013 in Höhe von insgesamt 1.500,00 € beruht, ferner auf einer Betriebskostennachforderung aus 2011 in Höhe von 184,34 €. Die Beklagte habe diesen Rückstand in mehreren Teilzahlungen bis einschließlich 11.6.2013 ausgeglichen. Schon deshalb komme eine Heilung der Kündigung vom 15.8.2013 durch nachträgliche Zahlung nicht in Betracht.

II.

- 18 Die Berufung ist nach §§ 511 Abs. 2 Nr. 1, 517, 519, 520 ZPO zulässig, sie hat in der Sache aber keinen Erfolg. Das angefochtene Urteil zeigt keine durchgreifenden Rechtsfehler auf; zudem rechtfertigen die im Berufungsrechtszug nach § 529 ZPO zugrunde zu legenden Tatsachen keine andere Entscheidung.
- 19 1. Der Kläger kann von den Beklagten Räumung und Herausgabe der streitgegenständlichen Wohnung verlangen. Der Anspruch ergibt sich aus § 546 Abs. 1 BGB; das Mietverhältnis ist durch die der Beklagten am 17.8.2013 zugegangene außerordentliche fristlose Kündigung beendet worden. Kündigungsgrund ist hier ein Zahlungsverzug nach § 543 Abs. 2 Satz 1 Nr. 3 Buchst. a BGB gewesen. Die Beklagte hat sich für zwei aufeinanderfolgende Termine mit der Entrichtung der Miete in Verzug befunden. Sie hat die für Juli und August 2013 geschuldeten Mieten in voller Höhe nicht beglichen. Mit diesen Beträgen hat sie sich auch im Verzug befunden (vgl. § 286 Abs. 1 Satz 1 BGB). Gem. § 556b Abs. 1 BGB hat sie die Miete jeweils bis zum dritten Werktag des betreffenden Monats zu entrichten, womit eine kalendermäßige Leistungsbestimmung vorliegt (vgl. § 286 Abs. 2 Nr. 1 BGB). Zu Recht ist das Amtsgericht davon ausgegangen, dass sich die Beklagte nicht auf etwaige Bearbeitungsverzögerungen des Jobcenters berufen kann. Gem. §§ 286 Abs. 4, 276 Abs. 1 Satz 1 BGB hat sie bei einer Geldschuld, wie sie hier besteht, ihre Leistungsfähigkeit uneingeschränkt und somit ohne Rücksicht auf ein Verschulden zu vertreten (vgl. BGH, Urt. v. 4.2.2015 - VIII ZR 175/14, WuM 2015, 152).
- 20 2. Die Kündigung ist auch nicht durch eine Zahlung innerhalb der Schonfrist des § 569 Abs. 3 Nr. 2 Satz 1 BGB 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 und der fälligen Nutzungsentschädigung befriedigt wird. Erforderlich ist, dass hinsichtlich sämtlicher rückständiger Forderungen an Miete und gegebenenfalls Nutzungsentschädigung Erfüllung eingetreten ist. Das ist hier jedoch nicht der Fall.

- 21 a) Ist die Räumungsklage mit Zustellung an die Beklagten am 18.10.2013 erhoben worden (vgl. § 253 Abs. 1 ZPO), hat die Schonfrist des § 569 Abs. 3 Nr. 2 Satz 1 BGB mit Ablauf des 18.12.2013 geendet. Bis zu diesem Zeitpunkt ist jedoch keine Erfüllung der rückständigen Mietforderungen für die Monate Juli und August 2013 in Höhe von insgesamt 1.500,00 € eingetreten. Zwar setzt die Erfüllung nach der vom BGH in ständiger Rechtsprechung vertretenen Theorie von der realen Leistungsbewirkung grundsätzlich keine Leistungsbestimmung voraus (BGH, Urt. v. 3.12.1990 - II ZR 215/89, NJW 1991, 1294, 1295, Urt. v. 17.7.2007 - X ZR 31/06, NJW 2007, 3488, 3489 Urt. v. 27.6.2008 - V ZR 83/07, WM 2008, 1703, 1705 s. auch MünchKomm/Fetzer, BGB, 6. Aufl., § 362 Rn. 7). Maßgebend ist allein die Herbeiführung des Leistungserfolgs. Die Erfüllungswirkung tritt kraft Gesetzes als objektive Tatbestandsfolge der Leistung ein; eines zusätzlichen subjektiven Moments - etwa einer Zweckvereinbarung oder Zweckbestimmung - bedarf es grundsätzlich nicht (s. MünchKomm/Fetzer, a.a.O.).
- 22 b) Anders verhält es sich jedoch, wenn ein Dritter die geschuldete Leistung nach Maßgabe des § 267 Abs. 1 Satz 1 BGB bewirken will. Dann kommt die erbrachte Zahlung dem Schuldner nur zugute, wenn der Leistende seine Erfüllungsabsicht durch eine entsprechende Tilgungsbestimmung zum Ausdruck bringt (Staudinger/Bittner, Neubearb. 2014, § 267 Rn. 23 m. w. Nachw.). Daran fehlt es hier. Ob eine Tilgungsbestimmung vorliegt, kann sich nur aus Sicht des Zahlungsempfängers nach Treu und Glauben mit Rücksicht auf die Verkehrssitte ergeben (vgl. §§ 133, 157, 242 BGB). Die Klägerin bzw. deren Mitarbeiter konnten jedoch anhand ihrer Kontodaten nicht erkennen, dass es sich bei den am 18.12.2013 gutgeschriebenen 1.500,00 € um den Mietrückstand der Beklagten für die Monate Juli und August 2013 gehandelt hat. Die Zahlung ist weder auf das für das Mietverhältnis zwischen den Parteien vorgesehene und der Beklagten offenbar nicht nur aus dem Kündigungsschreiben vom 15.8.2013 bekannten Mieterkonto bei der A. Bank mit der Nummer ... eingegangen, noch ist sie mit der Mieternummer der Beklagten mit der Ziffernfolge ... gekennzeichnet gewesen.
- 23 Es hat sich hier auch um eine Leistung durch einen "Dritten" i. S. des § 267 Abs. 1 Satz 1 BGB, nämlich durch H. K. gehandelt. Dabei kann es offenbleiben, ob die Beklagte - wie sie behauptet - eine Geldsumme von 1.525,00 € zunächst am Geldautomaten eingezahlt und sodann die Überweisung der 1.500,00 € auf das besagte Konto der Klägerin veranlasst hat. Unerheblich ist auch, ob dieser Betrag aus ihren eigenen Geldmitteln resultiert. Zwar ist Dritter i. S. des § 267 BGB nur derjenige, der die Leistung an den Gläubiger aus eigenem Antrieb erbringt und nicht nur dem Schuldner gleichsam eine Hilfestellung gewährt (Staudinger/Bittner, a.a.O., § 267 Rn. 5). Stellt sich die Zuwendung aus Sicht des Gläubigers jedoch als selbständige Leistung eines Dritten dar, so greift § 267 BGB ein, sofern dieser den dafür bestehenden Anschein in zurechenbarer Weise gesetzt hat (vgl. BGH, Urt. v. 26.9.1994 - II ZR 166/93, Tz. 11, zit. nach juris = NJW 1995, 128, 129, Urt. v. 4.11.1997 - VI ZR 348/96 Tz. 18, zit. nach juris = NJW 1998, 377; OLG Köln, Urt. v. 22. 6. 1999 - 15 U 170/98, NJW 2000, 1044; Staudinger/Bittner, a.a.O., § 267 Rn. 8). Das ist hier der Fall. Die Klägerin konnte die Zahlung auf ihr Konto mit der Nummer ... nur als eine solche der H. K. auffassen. Dies hat H. K. auch in zurechenbarer Weise veranlasst, denn sie ist Inhaberin des belasteten Kontos gewesen. Dieses Konto ist der Klägerin bislang nicht bekannt gewesen. Auch sonst hat die Überweisung keinerlei Hinweise auf die Beklagte und auf das mit ihr bestehende Mietverhältnis enthalten. Dann aber konnte die Klägerin als Vermieterin die am 18.12.2013 bei ihr eingegangene Zahlung nicht, jedenfalls nicht dem Mietverhältnis mit der Beklagten zuordnen.
- 24 Zwar kann die erforderliche Leistungsbestimmung seitens des Dritten nachgeholt werden (s. Staudinger/Bittner, a.a.O., § 276 Rn. 23 m.w.N.); dies muss jedoch in den Fällen, in denen die Leistungsfrist gebunden ist, innerhalb der vorgesehenen Frist erfolgen. Denn die nachträgliche Tilgungsbestimmung entfaltet keine Rückwirkung (LG Karlsruhe, Urt. v. 24.2.2002 - 5 S 133/01, NJW-RR 2002, 1572). Nach alledem hat die vom Konto der H. K. am 17.12.2013 erfolgte Zahlung keine Erfüllungswirkung, mit der Folge, dass sie ein Unwirksam werden der am 17. August von der Klägerin ausgebrachten Kündigung nicht begründen konnte.
- 25 3. Die Kostenentscheidung folgt hinsichtlich des noch anhängigen Teils des Rechtsstreits aus § 97 Abs. 1 ZPO. Hinsichtlich des von den Parteien übereinstimmend für erledigt erklärten Teils

des Rechtsstreits beruht sie auf § 91a Abs. 1 Satz 1 ZPO. Danach hat die Kammer über die Kosten des Rechtsstreits unter Berücksichtigung des bisherigen Sach- und Streitstandes nach billigem Ermessen zu entscheiden. Es hat billigem Ermessen entsprochen, auch die Kosten des Zahlungsantrags der Beklagten aufzuerlegen. Dies ergibt sich aus einer reziproken Anwendung des dem § 93 ZPO entfließenden Rechtsgedankens. Die Beklagte hat nämlich Veranlassung zur Klageerhebung gegeben. Es ist auf die von ihr veranlasste, von der Klägerin jedoch nicht ohne weiteres identifizierbare Zahlung zurückzuführen, dass diese die Zahlungsklage - jedenfalls hinsichtlich eines Betrages von 1.500,00 € - erhoben hat.

- 26 Die Entscheidung über die vorläufige Vollstreckbarkeit ergeht aufgrund der §§ 708 Nr. 10, 711 ZPO.
- 27 Die Revision war nicht zuzulassen. Das Berufungsgericht lässt nach § 543 Abs. 1 Satz 1 ZPO die Revision zu, wenn die Rechtssache grundsätzliche Bedeutung hat oder die Fortbildung des Rechts oder die Sicherung einer einheitlichen Rechtsprechung die Entscheidung des Revisionsgerichts erfordern. Das ist hier nicht der Fall. Die hier auftretenden Rechtsfragen im Zusammenhang mit der Tilgungsbestimmung durch die Leistung eines Dritten zu Erfüllungszwecken sind bereits höchstrichterlich geklärt. Dabei hat die Kammer nicht übersehen, dass es bei der Frage, auf wessen Sicht es bei der Bewertung einer Leistung als solche eines Dritten i. S. des § 267 BGB ankommt, in der Kommentarliteratur eine Gegenseite vertreten wird (s. MünchKomm/Krüger, BGB, 6. Aufl., § 267 Rn. 11). Das allein gebietet aber angesichts der gefestigten BGH-Rechtsprechung nicht die Zulassung der Revision.
- 28 Die Entscheidung über die Räumungsfrist beruht auf § 721 Abs. 1 ZPO. Angesichts des Rückstands von bislang "nur" zwei Monatsmieten, hat es die Kammer als angemessen erachtet, der Beklagten eine großzügige Räumungsfrist zu bewilligen.