AG München, Endurteil v. 01.07.2021 – 412 C 1319/21

Titel:

Wohnraummietrecht - Zur Rechtsmissbräuchlichkeit der Durchsetzung des Räumungsanspruchs aus einer ordentlichen Zahlungsverzugskündigung bei nachträglicher Zahlung innerhalb der Schonfrist

Normenkette:

BGB § 242, § 569 Abs. 3 Nr. 2, § 573 Abs. 2 Nr. 1

Leitsätze:

1. Zwar ist die Regelung des § 569 Abs. 3 Nr. 2 S. 1 BGB zur Schonfristzahlung auf die wegen Zahlungsverzugs erklärte ordentliche Kündigung gem. § 573 Abs. 2 Nr. 1 BGB nicht (analog) anwendbar. Indessen kann die Durchsetzung des aus der Kündigung folgenden Räumungsanspruchs im Falle einer nachträglichen Zahlung der Mieten innerhalb der Schonfrist rechtsmissbräuchlich (§ 242 BGB) sein. Im Rahmen der hierfür vom Tatrichter vorzunehmenden Würdigung der konkreten Umstände des Einzelfalls spielen die beanstandungsfreie Dauer des bisherigen Verlaufs der Vertragsbeziehungen, das Gewicht und die Auswirkungen der Vertragsverletzung, eine mögliche Wiederholungsgefahr, der Grad des Verschuldens, sowie die besonderen persönlichen Verhältnisse des Mieters ein Rolle. (Rn. 19 – 20) (redaktioneller Leitsatz)

2. Ein solcher Fall ist gegeben, wenn das Mietverhältnis seit ca. 16 Jahren besteht, die rückständigen Mieten innerhalb von fünf Tagen und die offene Forderung aus der Betriebskostenabrechnung innerhalb von zehn Tagen nach der Kündigungserklärung vollständig ausgeglichen wurden, die Mietzahlungen im Zeitraum vor der Kündigung - was dem Vermieter bekannt war - nicht vom Mieter selbst, sondern aufgrund einer von diesem mit seinem ehemaligen Partner getroffenen Vereinbarung von diesem geleistet wurden und aufgrund der nunmehr durch den Mieter selbst erfolgten Mietzahlungen keine Anhaltspunkte für künftige Probleme mit der Mietzahlung bestehen. (Rn. 21) (redaktioneller Leitsatz)

3. Hat der Mieter die Wohnung im Jahr 2005 und den Kfz-Stellplatz im Jahr 2018 mit jeweils separaten Verträgen angemietet, spricht eine tatsächliche Vermutung für die rechtliche Selbstständigkeit der beiden Vereinbarungen, auch wenn sich die Mietobjekte auf demselben Grundstück befinden. (Rn. 24) (redaktioneller Leitsatz)

Schlagworte:

Wohnraummiete, Zahlungsverzugskündigung, Schonfristzahlung bei ordentlicher Kündigung, Rechtsmissbräuchlichkeit der Geltendmachung des Räumungsanspruchs, Kfz-Stellplatz, rechtliche Einheit bei mehreren Mietverträgen, einheitliche Vermietung von Wohnung und Stellplatz

Rechtsmittelinstanz:

LG München I, Endurteil vom 17.11.2021 – 14 S 9922/21

Tenor

1. Die Beklagte wird verurteilt, den Kfz-Stellplatz Nr. 02 … gegenüber des Hauseingangs, zu räumen und an die Klägerin herauszugeben.

2. Im Übrigen wird die Klage abgewiesen.

3. Die Klägerin hat die Kosten des Rechtsstreits zu tragen.

4. Das Urteil ist für die Beklagte gegen Sicherheitsleistung in Höhe von 110 % des vollstreckenden Betrages vorläufig vollstreckbar. Das Urteil ist für die Klägerin gegen Sicherheitsleistung in Höhe von 1.200,- € vorläufig vollstreckbar.

Beschluss

Der Streitwert wird auf 12.120,00 € festgesetzt.

Tatbestand

1
Die Klägerin begehrt die Räumung und Herausgabe einer von der Klägerin an die Beklagte vermieteten Wohnung sowie eines Kfz-Stellplatzes.

2
Mit Vertrag vom 09.08.2005 vermietete die Klägerin an die Beklagte die Wohnung … M., 3. Stock rechts, bestehend aus 3 Zimmer, 1 Küche, 1 Flur, 1 Bad/WC sowie 1 Kellerabteil Nr. 3.. Beginn des Mietverhältnisses war der 01.11.2005. Aktuell beträgt die Miete 920,00 € zuzüglich Betriebskostenvorauszahlung in Höhe von 150,00 €, somit insgesamt 1.070,00 € monatlich.

3
Aufgrund eines Zahlungsverzuges bezüglich einer Nachzahlung aus der Betriebskostenabrechnung 2019 in Höhe von 116,53 € sowie der Monatsmieten Oktober 2020 und November 2020, insgesamt 2.256,53 €, kündigte die Klägerin mit Schreiben vom 06.11.2020 das Mietverhältnis außerordentlich, hilfsweise ordentlich. Soweit wird auf Blatt 38 ff. d.A. Bezug genommen. Die Beklagte hat den Gesamtrückstand nach Zugang der Kündigung ausgeglichen. Die Nachzahlung der offenen Mieten ging am 11.11.2020 auf dem Konto der Kläger ein.

4
Außerdem mietete die Beklagte mit Vertragsbeginn vom 01.09.2018 von der Klägerin den Kfz-Stellplatz Nr. 2 … gegenüber des Hauseingangs, zu monatlich 90,00 € an.

5
Die Klägerin kündigte der Beklagten mit Schreiben vom 06.11.2020 aufgrund Zahlungsverzugs bezüglich der Monatsmieten Oktober 2020 und November 2020 fristlos. Soweit wird auf Blatt 7. d.A. Bezug genommen. Mit Zahlungseingang vom 21.12.2020 zahlte die Beklagte die fehlenden Monatsmieten nach.

6
Mit Schreiben vom 12.02.2020 (Bl. 22 d.A.) sowie mit Schreiben vom 14.07.2020 (Bl. 23 d.A.) wies die Klägerin die Beklagte auf vorherige Zahlungsrückstände bzw. unpünktliche Mietzahlungen hin.

7
Die Miete wurde im Jahr 2020 bis zur Kündigung von dem ehemaligen Lebensgefährten der Beklagten, …, entrichtet. Dieser ist der Vater der gemeinsamen Tochter. Seit Dezember 2020 zahlt die Beklagte die Miete selbst.

8
Die Klägerin tragt vor, dass die Beklagte bereits zum zweiten Mal innerhalb des Jahres 2020 in erheblichen Zahlungsrückstand geraten sei. So sei die Beklagte bereits im Januar 2020 und Februar 2020 mit der Miete im Ruckstand gewesen. Außerdem komme es regelmäßig zu Zahlungsverzögerungen. Hierzu sei die Beklagte auch durch die Schreiben vom 12.02.2020 und vom 14.07.2020 abgemahnt worden. Die Klägerin ist der Auffassung, dass die Wirkung der ordentlichen Kündigung durch die nachträgliche Zahlung der Miete spätestens zum 16.11.2020 nicht beseitigt worden sei. Es läge eine nicht unerhebliche schuldhafte Pflichtverletzung der Beklagten vor.

9
Bezüglich der Kfz-Stellplatzmiete meint die Klägerin, dass diese rechtlich unabhängig von der Wohnraummiete sei. Dies ergebe sich schon aus den zeitlich unterschiedlich geschlossenen Mietverträgen.

10
Die Klägerin beantragt:

die Beklagte wird verurteilt, die Wohnung …, bestehend aus 3 Zimmern, 1 Küche, 1 Flur, 1 Bad/WC, sowie das Kellerabteil Nr. 3 am 31.08.2021 zu räumen und an die Klägerin herauszugeben.

die Beklagte wird verurteilt, den Kfz-Stellplatz Nr. 02 …, gegenüber des Hauseingangs, zu räumen und an die Klägerin herauszugeben.

11
Die Beklagte beantragt:

die Klage abzuweisen.

12
Die Beklagte trägt vor, dass kein mehrmaliger Zahlungsverzug im Jahr 2020 vorgelegen habe. Der Zahlungsverzug der Monatsmieten Oktober 2020 und November 2020 sei dadurch zustande gekommen, dass der Vater der gemeinsamen Tochter der Beklagten, …, die Zahlung nicht, wie zwischen ihm und der Beklagten vertraglich vereinbart, ordnungsgemäß entrichtet habe. Zurückzuführen sie dies darauf, dass … als Informatiker aufgrund der Coronapandemie sowie der ärztlichen Behandlung seines schwer kranken Vaters in Armenien erhebliche Einkommenseinbußen erlitten habe. Die Beklagte habe keine Kenntnis von den fehlenden Mietzahlungen gehabt.

13
Bezüglich der Kfz-Stellplatzmiete ist die Beklagte der Auffassung, dass aufgrund des Zusammenhangs mit der Wohnraummiete die mieterschützende Regelung des § 569 Abs. 3 Nr. 2 BGB greife. Ohnehin treffe die Beklagte auch hier analog zur Wohnraummiete kein Verschulden.

14
Im Übrigen wird auf die wechselseitigen Schriftsätze nebst Anlagen sowie auf das Protokoll der mündlichen Verhandlung vom 10.06.2021 Bezug genommen.

Entscheidungsgründe

15
Die zulässige Klage ist teilweise begründet. Aufgrund der Kündigung der Klägerin wurde das Wohnraummietverhältnis nicht beendet. Das Mietverhältnis hinsichtlich des Stellplatzes endete aufgrund der Kündigung der Klägerin.

16
Die Klägerin hat gegen die Beklagte keinen Anspruch auf Räumung und Herausgabe der Mietwohnung gemäß § 546 Abs. 1 BGB. Die Kündigung vom 06.11.2020 hat das Mietverhältnis nicht beendet.

17
Hinsichtlich der ausgesprochenen außerordentlichen Kündigung ist die Kündigung durch Zahlung innerhalb der Schonfrist unwirksam geworden, § 569 Abs. 3 Nr. 2 BGB.

18
Auch die ordentliche Kündigung ist unwirksam. Gemäß § 573 Abs. 1 Satz 1 BGB kann der Vermieter kündigen, wenn er ein berechtigtes Interesse an der Beendigung des Mietverhältnisses hat. Gemäß § 573 Abs. 2 Nr. 1 BGB liegt ein berechtigtes Interesse vor, wenn … Mieter eine vertraglichen Pflichten schuldhaft nicht unerhebliche verletzt hat. Bei einem Zahlungsverzug von 2 Monatsmieten liegen diese Voraussetzungen grundsätzlich vor.

19
Nach der obergerichtlichen Rspr. kommt eine analoge Anwendung des § 569 Abs. 3 Nr. 2 S. 1 BGB nicht in Betracht, wenn die Kündigung auf § 573 Abs. 2 Nr. 1 BGB gestützt wird, Schmidt-Futterer/Blank, 14. Aufl. 2019, BGB § 569 Rn. 65. Daher hat die nachträgliche Zahlung der Mieten innerhalb der Schonfrist nicht zur Unwirksamkeit der Kündigung geführt.

20
Die Durchsetzung des aus der Kündigung folgenden Räumungsanspruchs ist allerdings rechtsmissbräuchlich (§ 242 BGB). Nach der Rspr. des BGH entzieht sich die Frage, ob dem Vermieter die Berufung auf eine zunächst wirksame ordentliche Kündigung wegen nachträglich eingetretener Umstände mit Rücksicht auf Treu und Glauben verwehrt ist, allgemeiner Betrachtung. Sie ist vielmehr vom Tatrichter aufgrund der ihm obliegenden Würdigung der konkreten Umstände des Einzelfalls zu beantworten, Schmidt-Futterer/Blank, 14. Aufl. 2019, BGB § 573 Rn. 31. Im Rahmen dieser Abwägung spielen die beanstandungsfreie Dauer des bisherigen Verlaufs der Vertragsbeziehungen, das Gewicht und die Auswirkungen der Vertragsverletzung, eine mögliche Wiederholungsgefahr, der Grad des Verschuldens, sowie die besonderen persönlichen Verhältnisse des Mieters ein Rolle (a.a.O.).

21
Die Kündigung erfolgte mit Schreiben vom 06.11.2020. Ausweislich der von der Klägerin vorgelegten Daten des Mietenkontos waren die Mieten bereits am 11.11.2020 vollständig nach bezahlt. Auch der Ausgleich der

Forderung aus der Betriebskosten Abrechnung erfolgte zeitnah. Nach dem Vortrag der Klägerin war der Gesamtrückstand bis zum 16.11.2020 vollständig ausgeglichen. Eine nachträgliche Zahlung des Mieters zu seinen Gunsten kann berücksichtigt werden, weil sie ein etwaiges Fehlverhalten in einem milderen Licht erscheinen lässt, vgl. BGH, Urteil vom 16.2.2005 – VIII ZR 6/04 (LG Berlin), NZM 2005, 334. Hier besteht noch die Besonderheit, dass die Mietzahlungen im Jahr 2020 vor der Kündigung nicht durch die Beklagte selbst bezahlt wurden, sondern von …. Bei … handelt es sich um die ehemaligen Partner der Beklagten. Mit diesem hatte die Beklagte eine Vereinbarung, wonach diese die Miete bezahlt. Die Beklagte hat im Rahmen ihrer informatorischen Anhörung in der mündlichen Verhandlung am 10.06.2021 ausgesagt, dass diese Vereinbarungen nunmehr geändert wurde und sie künftig die Mietzahlungen übernehmen werde. Tatsächlich hat die Beklagte die weiteren Mieten nach Vortrag der Klägerin jeweils selbst und pünktlich bezahlt. Aufgrund der Anhörung der Beklagten hat das Gericht keine Anhaltspunkte dafür, dass es in Zukunft zu weiteren Problemen mit der Bezahlung der Miete kommt. Zwar muss sich die Beklagte ein etwaiges Verschulden von … zurechnen lassen, § 278 BGB. Gleichwohl würde das Kündigungsrecht zweckfremd ausgeübt, wenn zwar die formalen Kündigungsvoraussetzungen vorliegen, das Vermögen des Vermieters aber nicht gefährdet ist, da die Mieterin zahlungsfähig und zahlungswillig willig ist und die Zahlungsverzögerung ausschließlich auf etwaigen Verschulden eines Dritten beruht, vgl. hierzu für eine außerordentliche Kündigung Schmidt-Futterer/Blank, 14. Aufl. 2019, BGB § 543 Rn. 132. Die Klägerin wusste auch, das auf dem Mietkonto Zahlungen Dritter und nicht Zahlungen der Klägerin selbst eingingen. An diese Bewertung ändert auch das Schreiben vom 14.07.2020 der Klägerin nichts, in dem die Beklagte darauf hingewiesen, dass sie ihren monatlichen Zahlungsverpflichtungen verspätet nachkommt. Bei diesem Schreiben handelt es sich nicht um eine Abmahnung im Rechtssinne, da die Beklagte nicht vor den Folgen der verspäteten Zahlung gewarnt wurde, Schmidt-Futterer/Blank, 14. Aufl. 2019, BGB § 543 Rn. 128. Die Mieten der Vormonate wurden nur sehr geringfügig verspätet bezahlt. Für die Rechtzeitigkeit der Mietzahlung genügt es, dass der Mieter seinem Zahlungsdienstleister den Zahlungsauftrag bis zum 3. Werktag des vereinbarten Zahlungsabschnitts erteilt. Bei der Berechnung der Zahlungsfrist von 3 Werktagen ist der Samstag nicht als Werktag mitzuzählen. Die Mieten gingen daher nur sehr wenige Tage verspätet ein. Soweit die Miete für Januar 2020 mit über einem Monat Verspätung bezahlt wurde, ist das Verschulden sehr gering, da zunächst unstreitig versehentlich auf ein altes Vermieterkonto bezahlt wurde. Bei der Abwicklung ist auch zu berücksichtigen, dass das Mietverhältnis bereits seit ca. 16 Jahren besteht. Die Gesamtabwägung führte zu dem Ergebnis, dass die Kündigung unwirksam ist (§ 242 BGB).

22
Das Mietverhältnis über den Kfz-Stellplatz wurde durch die außerordentliche Kündigung vom 06.11.2020 wirksam beendet.

23
Ein Kündigungsgrund liegt aufgrund des Zahlungsrückstands der Beklagten hinsichtlich der Monatsmieten Oktober 2020 und November 2020 vor. Gem. § 543 Abs. 1 BGB kann jede Vertragspartei das Mietverhältnis aus wichtigem Grund außerordentlich fristlos kündigen. Ein wichtiger Grund liegt insbesondere dann vor, wenn der Mieter gem. § 543 Abs. 2 S. 1 Nr. 3 Buchst. a) Alt. 1 BGB für zwei aufeinander folgende Termine mit der Entrichtung der Miete in Verzug ist. Die Nachzahlung hat den Kündigungsgrund nicht einfallen lassen. § 569 Abs. 3 Nr. 2 S. 1 BGB ist nur auf Wohnraummietverträge anwendbar.

24
Entgegen der Auffassung der Beklagten wurde der Stellplatz auch nicht im Rahmen des Mietverhältnisses mitvermietet. Das Mietverhältnis über die Wohnung besteht bereits seit dem Jahr 2005. Der Mietvertrag hinsichtlich des Stellplatzes wurde erst im Jahr 2018 abgeschlossen. Nach Rechtsprechung des BGH spricht bei einem schriftlichen Wohnungsmietvertrag und einem separat abgeschlossenen Mietvertrag über eine Garage eine tatsächliche Vermutung für die rechtliche Selbständigkeit der beiden Vereinbarungen. Diese Vermutung muss sodann durch entsprechenden Vortrag widerlegt werden, dass Mietverhältnisse über die Wohnung und die Garage nach dem Willen der Parteien eine rechtliche Einheit bilden sollen (BGH NJW 2012, 224). Dieser Ansicht ist auf Fälle übertragbar, bei welchem sich die Mietobjekte auf demselben Grundstück befinden (BGH NJW-RR 2013, 1355). Die Vermutung konnte vorliegend nicht widerlegt werden. Die Beklagte hatte keine Indizien dafür vorgetragen, warum der Stellplatz und die Wohnung einheitlich vermietet sein sollen.

25

Der Wirksamkeit der Kündigung steht § 242 BGB schon deshalb nicht entgegen, da die Stellplatzmiete erst am 21.12.2020 nachgezahlt wurde.

26
Die Kostenentscheidung ergibt sich aus § 92 Abs. 2 ZPO.

27
Der Ausspruch für die vorläufige Vollstreckbarkeit ergibt sich aus § 709 ZPO.

28
Der Streitwert für den Räumungsausspruch hinsichtlich der Wohnung errechnet sich gem. § 41 GKG aus der Nettojahreskaltmiete, hier also 12 × 920,- Euro. Der Streitwert hinsichtlich der Räumung der Garage beträgt 1.080,- € (12 × 90,- €).