LG München I, Endurteil v. 25.02.2026 – 14 S 11381/25

Titel:

Ordentliche Kündigung trotz Schonfristzahlung

Normenkette:

BGB§ 271, § 546, § 569 Abs. 3 Nr. 2 S. 1, § 573 Abs. 1, Abs. 2 Nr. 1

Leitsätze:

Die Wirkungen der Schonfristzahlung sind nicht auf die ordentliche Kündigung übertragbar. (redaktioneller Leitsatz)

1. Die ordentliche Kündigung eines Wohnraummietverhältnisses wegen schuldhaften Zahlungsverzugs ist auch nach Ausgleich der Rückstände wirksam, da die Schonfristregelung des § 569 Abs. 3 Nr. 2 BGB auf die ordentliche Kündigung nicht anwendbar ist. (Rn. 28 – 30) (redaktioneller Leitsatz)

2. Eine ordentliche Kündigung wegen Zahlungsverzugs ist nicht rechtsmissbräuchlich, wenn der Mieter über einen längeren Zeitraum erhebliche Mietrückstände aufweist; persönliche Schicksalschläge des Mieters heben die Pflicht zur Mietzahlung nicht auf. (Rn. 35 – 40) (redaktioneller Leitsatz)

3. Der Vermieter kann das Lastschrifteinzugsverfahren aus wichtigem Grund jederzeit beenden, muss den Mieter aber informieren; ein derartiger Grund liegt vor, wenn es mehrfach zu Rücklastschriften gekommen ist. (Rn. 42 – 46) (redaktioneller Leitsatz)

Schlagworte:

Zahlungsverzug, Ordentliche Kündigung, Räumungsanspruch, Lastschriftverfahren, Interessenabwägung, Verschulden des Mieters, Räumungsfrist, Wohnraummiete, Schonfristzahlung

Vorinstanz:

AG München, Endurteil vom 05.08.2025 – 432 C 22892/24

Fundstellen:

ZMR 2026, 497

LSK 2026, 14130

Tenor

I. Die Berufung des Beklagten gegen das Urteil des Amtsgerichts München vom 05.08.2025, Az. 432 C 22892/24, wird zurückgewiesen.

II. Der Beklagte hat die Kosten des Berufungsverfahrens zu tragen.

III. Das Urteil ist hinsichtlich der Kosten gegen Sicherheitsleistung in Höhe von 110% des jeweils zu vollstreckenden Betrags vorläufig vollstreckbar.

IV. Die Revision wird nicht zugelassen.

V. Dem Beklagten wird eine Räumungsfrist bis zum 30.06.2026 gewährt.

Beschluss

Der Streitwert wird für das Berufungsverfahren auf 18.949,08 € festgesetzt.

Entscheidungsgründe

I.

1

Die Parteien streiten um Räumung und Herausgabe einer Mietwohnung im Anwesen … in München und des Stellplatzes Nr. 42, ebenfalls gelegen im vorstehenden Anwesen.

2

Hinsichtlich des Sachverhalts wird gem. §§ 540 Abs. 1 S. 1 Nr. 1 ZPO auf den Tatbestand des angefochtenen Endurteils vom 05.08.2025, durch welches das Versäumnisurteil des AG München, Az. 432 C 22892/24, vom 02.10.2024 in Ziffer 1 und 2 aufrechterhalten worden ist, Bezug genommen.

3
Zusammenfassend und ergänzend hat die Kammer folgende Feststellungen getroffen:

4
Der Beklagte mietete mit Wohnraummietvertrag vom 23.02.2010 (Anlage K1) die streitgegenständliche Wohnung nebst zugehörigem Abstellraum ab dem 16.03.2010 zu Wohnzwecken von der Klägerin an. Vereinbart war zunächst eine monatliche Grundmiete in Höhe von 1.200,00 € zuzüglich Vorauszahlungen von jeweils 130,00 € für Heizungs- und Warmwasserversorgung bzw. für übrige Betriebskosten, mithin insgesamt 1.460,00 €. Mit weiterem separaten Mietvertrag (Anlage K2), geschlossen Anfang Februar 2010, mietete der Beklagte zudem den Tiefgaragenstellplatz Nr. 42 in der Anlage an. Die hierfür zuletzt vereinbarte monatliche Miete betrug 120,00 €.

5
Seit dem 01.06.2024 belief sich die monatlich zu entrichtende Miete für die Wohnung auf eine Grundmiete in Höhe von 1.459,09 € zuzüglich Heizkostenvorauszahlung in Höhe von 281,00 € sowie einer Betriebskostenvorauszahlung in Höhe von 247,00 €, mithin insgesamt 1.987,09 €. Die Mietzahlungen sollten gemäß § 4 der Allgemeinen Vertragsvereinbarungen zum Wohnungsmietvertrag (AVW, vgl. Anlage 1 zum Mietvertrag) im Lastschriftverfahren erfolgen. Hierbei ist Folgendes vereinbart worden:

„§ 4 Mietzahlung

1. Der Mieter nimmt am Lastschrift-Einzugsverfahren teil. Die Miete (bestehend aus Grundmiete und Betriebskostenvorauszahlungen) wird jeweils monatlich im Voraus eingezogen.

2. Wird das Lastschrift-Einzugsverfahren nicht durchgeführt, ist die Miete monatlich im Voraus, spätestens zum dritten Werktag eines jeden Monats kostenfrei auf das vom Vermieter angegebene Konto zu überweisen. (…)“

6
Mit Beginn des Jahres 2024 kam es wiederholt mangels Kontodeckung zu Rücklastschriften, konkret für die Monate Januar, März und April 2024. Die Mieten wurden im Mai 2024 überwiegend bis auf einen Rest für die Monate März und April in Höhe von 161,18 € ausgeglichen (vgl. E-Mail vom 13.05.2024, Anlage K4). Auch gelang der Einzug im Lastschriftverfahren aufgrund entsprechender Kontodeckung im Mai 2024.

7
Die Klägerin stellte jedoch aufgrund der Rücklastschriften ab Juni 2024 den Lastschrifteinzug für die Wohnungsmiete ein.

8
Mit E-Mail vom 18.06.2024 (Anlage K4) informierte die Hausverwaltung der Klagepartei den Beklagten über den derzeitigen Zahlungsrückstand in Höhe von insgesamt 3.494,72 €, welcher aus der offenen Wohnungsmiete für den Monat Juni 2024 in Höhe von 1.987,09 €, der Nachforderung aus der Nebenkostenabrechnung 2023 in Höhe von 1.335,78 € (Anlage K3), der offenen Restmiete aus März und April 2024 in Höhe von 161,18 € sowie einer offenen Bankrücklastgebühr in Höhe von 10,67 € resultierte.

9
Mit anwaltlichem Schreiben vom 15.07.2024 (Anlage K5) wurde der Beklagte unter Fristsetzung bis zum 29.07.2024 zur Zahlung eines zwischenzeitlich auf 5.481,81 € angewachsenen Rückstands, welcher sich aus dem offenen Restbetrag der Miete März und April 2024 in Höhe von 161,18 €, der Bankrücklastschriftgebühr in Höhe von 10,67 €, den vollständigen Wohnungsmieten für Juni und Juli 2024 in Höhe von jeweils 1.987,09 € und der Nachforderung aus der Nebenkostenabrechnung 2023 vom 22.04.2024 in Höhe von 1.335,78 € ergab, aufgefordert und zugleich auf die Möglichkeit einer fristlosen Kündigung hingewiesen. Zudem führte die Klägerin in diesem Schreiben aus:

„(…) dass unsere Mandantschaft – zur Meidung von Rücklastschriftgebühren – den Bankeinzug der Wohnungsmiete ab Juni 2024 eingestellt hat und Sie aufgefordert hatte, für die pünktliche Mietzahlung selbst durch rechtzeitige Überweisung zu sorgen (…).

Im Falle der pünktlichen Zahlung wird unsere Mandantschaft den Lastschrifteinzug für Wohnungs- und Stellplatzmiete für den Zeitraum ab August 2024 wieder aktivieren. (…)“.

10
Dieses Schreiben ging dem Beklagten am 16.07.2025 zu und blieb, ebenso wie eine Erinnerung per E-Mail vom 29.07.2024, mit welcher dem Beklagten unter anderem das Schreiben der Beklagten vom 15.07.2024 erneut übermittelt wurde, ohne Reaktion. Eine Zahlung erfolgte hieraufhin nicht; auch die Miete für August 2024 blieb aus.

11
Daraufhin kündigte die Klägerin mit Schreiben vom 09.08.2024 (Anlage K6) das Wohnraummietverhältnis außerordentlich fristlos, hilfsweise ordentlich wegen Zahlungsverzugs, sowie den Stellplatzmietvertrag ordentlich zum 30.09.2024. Die Klägerin widersprach zudem ausdrücklich einer stillschweigenden Verlängerung des Mietverhältnisses durch Fortsetzung des Gebrauchs. Das Kündigungsschreiben wurde dem Beklagten am 09.08.2024 durch Einwurf in den Briefkasten zugestellt.

12
Am 07.10.2024 und 15.10.2024 zahlte der Beklagte sämtliche Zahlungsansprüche einschließlich Nebenforderungen sowie die laufenden Mieten und Nutzungsentschädigungen vollständig nach. Weiter beglich der Beklagte am 22.10.2024 auch die Miete für den Monat November 2024 vor Fälligkeit vollständig; seither erfolgten alle Zahlungen pünktlich.

13
Erstinstanzlich hat die Klägerin mit Klageschrift vom 30.08.2024 mit den Klageanträgen Ziffer I. und II. die Räumung und Herausgabe der streitgegenständlichen Wohnung sowie des Tiefgaragenstellplatzes Nr. 42 beantragt.

14
Am 02.10.2024 ist ein klagestattgebendes Versäumnisurteil, mit welchem der Beklagte zur Räumung der Wohnung (Ziffer 1 des Tenors) und des Stellplatzes (Ziffer 2 des Tenors) sowie zur Zahlung rückständiger Mieten (Ziffer 3 des Tenors), künftiger Nutzungsentschädigung (Ziffer 4 des Tenors) und vorgerichtlicher Rechtsverfolgungskosten (Ziffer 5 des Tenors) verurteilt worden ist. Gegen dieses Versäumnisurteil hat der Beklagte form- und fristgerecht Einspruch eingelegt. Die Parteien haben daraufhin den Rechtsstreit hinsichtlich der Ziffern 3 bis 5 des Tenors übereinstimmend für erledigt erklärt.

15
Mit Endurteil vom 05.08.2025 ist das Versäumnisurteil vom 02.10.2024 in den Ziffern 1 und 2 aufrechterhalten worden. Dem Beklagten sind die Kosten des Rechtsstreits auferlegt worden.

16
Gegen dieses erstinstanzliche Urteil hat der Beklagte am 04.09.2025 form- und fristgerecht Berufung eingelegt und diese mit Schriftsatz vom 05.11.2025 begründet.

17
Die Berufung meint im Wesentlichen, dass das Erstgericht maßgebliche Argumente des Beklagten fehlerhaft beurteilt habe. Das Urteil verstoße zudem gegen Artikel 103 Abs. 1 GG. Das Gericht habe nicht ausreichend berücksichtigt, dass das Mietverhältnis über 14 Jahre unbeanstandet gelaufen sei. Der Beklagte habe sich auch nicht schuldhaft in Zahlungsverzug befunden, da die Einstellung des Lastschriftverfahrens durch die Klägerin überraschend und treuwidrig erfolgt sei.

18
Der Beklagte beantragt in der Berufungsinstanz zu erkennen:

1. Das Endurteil des Amtsgerichts München vom 05.08.2025 – 432 C 22892/24 – wird abgeändert und die Klage wird abgewiesen.

2. Hilfsweise ist dem Beklagten eine angemessene Räumungsfrist einzuräumen.

19
Die Klägerin beantragt in der Berufungsinstanz,

die Berufung auf Kosten des Beklagten und Berufungsklägers zurückzuweisen.

20
Die Klägerin ist insbesondere der Ansicht, das erstinstanzliche Urteil sei rechtsfehlerfrei ergangen, rechtliches Gehör sei nicht verletzt worden. Das Erstgericht habe bereits in den Verhandlungsterminen vom 28.02.2025 und 04.07.2025 den Sachverhalt ausführlich in tatsächlicher und rechtlicher Hinsicht erörtert und dem Beklagten entsprechende Hinweise erteilt. Im Übrigen stelle die Berufungsbegründung den tatsächlichen Sachverhalt nicht korrekt dar, da der Beklagte mit Schreiben der Klägerin vom 15.07.2025 und später nochmals mit Schreiben vom 29.07.2025 unmissverständlich darauf hingewiesen worden sei, dass der Lastschrifteinzug hinsichtlich der Wohnraummiete ab Juni 2024 eingestellt worden sei und erneut ein zur fristlosen Kündigung berechtigender Mietrückstand vorliege. Da der Beklagte in Kenntnis der Einstellung des Lastschrifteinzuges weder die Rückstände ausgeglichen noch die fällige Miete für August 2024 bezahlt habe, sei der Zahlungsrückstand auch von ihm zu vertreten.

21
In der mündlichen Verhandlung vom 03.12.2025 hat die Kammer den Beklagten informatorisch angehört.

22
Ergänzend wird auf die wechselseitigen Schriftsätze der Parteien nebst Anlagen sowie auf das Protokoll der mündlichen Verhandlung vom 03.12.2025 Bezug genommen.

II.

23
Die zulässige Berufung des Beklagten hat in der Sache keinen Erfolg. Das Erstgericht hat das Versäumnisurteil vom 02.10.2024 in Ziffer 1 und 2 zu Recht aufrechterhalten.

24
Der von der Klägerin geltend gemachte Anspruch auf Räumung und Herausgabe nach §§ 546 Abs. 1, 985 BGB besteht aufgrund der wirksamen ordentlichen Kündigung vom 09.08.2024 sowohl hinsichtlich der streitgegenständlichen Mietwohnung als auch hinsichtlich des streitgegenständlichen Stellplatzes Nr. 42.

Hierzu im Einzelnen:

25
1. Klarzustellen ist zunächst, dass die antragsgemäße Verurteilung des Beklagten zur Räumung und Herausgabe des mit gesondertem Mietvertrag angemieteten Stellplatzes nicht zur Überprüfung durch die Kammer gestellt ist. Das Erstgericht hat unter Ziffer 1 des angefochtenen Urteils die Ziffern 1 und 2 des Versäumnisurteils aufrechterhalten. Soweit hiervon die Verurteilung zur Räumung und Herausgabe hinsichtlich des Stellplatzes (Ziffer 2 des Versäumnisurteils) betroffen ist, ist das Urteil nicht angegriffen und war daher auch nicht zu überprüfen.

26
2. Soweit das Erstgericht der Klage hinsichtlich des die Wohnung betreffenden Räumungs- und Herausgabeanspruchs stattgegeben hat, folgt die Kammer der Entscheidung des Erstgerichts, wonach das Wohnraummietverhältnis wirksam ordentlich nach § 573 Abs. 1, Abs. 2 Nr. 1 BGB gekündigt wurde.

27
a) Im Kündigungsschreiben vom 09.08.2024 (Anlage K6) wurde zunächst die außerordentliche Kündigung formell wirksam, mithin schriftlich nach §§ 542 Abs. 1 i.V.m. 568 Abs. 1 BGB und begründet nach §§ 542 Abs. 1 i.V.m. 569 Abs. 4 BGB, erklärt. Auch bestand der genannte Kündigungsgrund nach § 543 Abs. 2 Nr. 3 lit. a, b BGB, da sich der Beklagte zum Zeitpunkt der Kündigung unstreitig mit mehr als zwei vollen Monatsmieten in Zahlungsrückstand (Rest März/April 161,18 €, Juni bis August je 1.987,09 €, gesamt 6.122,45 €) befand.

28
Die fristlose Kündigung ist jedoch gemäß § 569 Abs. 3 Nr. 2 S. 1 BGB infolge unstreitiger Zahlung der Mietrückstände in voller Höhe am 07.10.2024 und am 15.10.2024, somit noch innerhalb der durch die Norm gewährten „Schonfrist“, unwirksam geworden.

29
b) Die Kammer nimmt jedoch, wie das Erstgericht, ein berechtigtes Interesse an der Beendigung des Mietverhältnisses im Sinne des § 573 Abs. 1, Abs. 2 Nr. 1 BGB an. Die ordentliche Kündigung der Klägerin

vom 09.08.2025 wegen Zahlungsverzugs ist nach voller Überzeugung der Kammer als formell und materiell wirksam zu erachten.

30
Die Wirkungen des § 569 Abs. 3 Nr. 2 S. 1 BGB sind auf die ordentliche Zahlungsverzugskündigung nicht übertragbar (vgl. zur erneuten Bestätigung der höchstrichterlichen Rechtsprechung BGH, Urteil vom 09.04.2025 – VIII ZR 145/24).

31
Die Durchsetzung des hierauf beruhenden Räumungs- und Herausgabeanspruchs stellt sich in der vorliegenden Konstellation zudem mitnichten als rechtsmissbräuchlich im Sinne von § 242 BGB dar. Dies wäre lediglich in eng begrenzen Ausnahmefällen anzunehmen (vgl. hierzu bereits Endurteil der Kammer vom 17.11.2021 – 14 S 9922/21). Damit besteht klägerseits ein durchsetzbarer Anspruch auf Räumung und Herausgabe der beklagtenseits innegehaltenen Wohnung nach §§ 546 Abs. 1, 985 BGB.

32
aa) In Bezug auf die formelle Wirksamkeit der schriftlich im Sinne des § 568 Abs. 1 BGB erklärten ordentlichen Zahlungsverzugskündigung ist ohne Zweifel von einer hinreichenden Begründung nach § 573 Abs. 3 BGB auszugehen.

33
bb) Auch die materiellrechtliche Wirksamkeit der Zahlungsverzugskündigung ist vorliegend zu bejahen, § 573 Abs. 2 Nr. 1 BGB. Ein berechtigtes Interesse in Form schuldhafter, nicht unerheblicher Pflichtverletzung ist ersichtlich gegeben.

34
(1) Vorliegend verletzte der Beklagte durch die Nichtzahlung der laufenden Miete in einer Gesamthöhe von 6.122,45 € seine sich aus § 535 Abs. 2 BGB ergebende Hauptleistungspflicht. Eine solche Pflichtverletzung ist in jedem Fall als nicht unerheblich einzustufen. Dabei braucht die Frage eines Verzugs mit der Rücklastschriftgebühr i.H.v. 10,67 € und der Nebenkostennachzahlung betreffend das Abrechnungsjahr 2023 i.H.v 1.335,78 € nicht in den Blick genommen zu werden. Denn bereits die Rückstände hinsichtlich der offenen Restbeträge für die Monate März und April sowie der drei Mieten Juni, Juli und August 2024 rechtfertigen ohne Weiteres die Annahme einer Pflichtverletzung, welche die Erheblichkeitsschwelle überschreitet und damit die hilfsweise ausgesprochene ordentliche Kündigung vom 09.08.2024 trägt.

35
Die Streitfrage, ob eine ordentliche Kündigung bereits bei einem Rückstand von mehr als einer Monatsmiete und eine Verzugsdauer von mindestens einem Monat möglich ist, musste aufgrund der erheblichen Rückstände nicht entschieden werden (vgl. BGH, Urteil vom 10.10.2012 – VIII ZR 107/12).

36
(2) Auch unter Berücksichtigung aller Umstände des Einzelfalls im Rahmen einer umfassenden Interessenabwägung würde sich keine andere Beurteilung der Erheblichkeit der Pflichtverletzung bzw. der Annahme eines berechtigten Interesses ergeben (vgl. BGH, Beschluss vom 20.07.2016 – VIII ZR 238/15, Rn. 9).

37
Dabei sind insbesondere der bisherige störungsfreie Verlauf des Mietverhältnisses, das Gewicht und die Auswirkungen der Pflichtverletzung, eine etwaige Wiederholungsgefahr, der Grad des Verschuldens sowie die persönlichen Verhältnisse des Mieters zu berücksichtigen (Schmidt-Futterer/Börstinghaus, 16. Aufl. 2024, BGB § 573 Rn. 18, 19).

38
Vorliegend ist zu Gunsten des Beklagten zu berücksichtigen, dass das Mietverhältnis zum Zeitpunkt der Kündigung bereits seit über 14 Jahren bestand und über einen langen Zeitraum beanstandungsfrei verlief. Unstreitige Zahlungsschwierigkeiten traten erst im Jahr 2024 auf. Diese beschränkten sich jedoch nicht auf vereinzelte, kurzfristige Zahlungsstockungen, sondern prägten das Mietverhältnis über einen Großteil des Jahres 2024. In mehreren Monaten – unter anderem im Januar, März, April sowie erneut in den Monaten Juni, Juli und August – blieb die Miete vollständig aus; lediglich vereinzelt, etwa im Mai, erfolgte eine

vertragsgemäße Zahlung. Damit war das Zahlungsverhalten des Beklagten über einen längeren Zeitraum hinweg massiv unzuverlässig.

39
Eine zeitnahe Begleichung der Mietrückstände erfolgte ebenso wenig. Der ausstehende rückständige Betrag für die Monate März, April sowie Juni, Juli und August wurde erst am 07.10.2024 und 15.10.2024 geleistet. Insbesondere unter Berücksichtigung der wiederholten Kontaktaufnahmen der Hausverwaltung vom 18.06.2024, 15.07.2024 und 29.07.2024 ist der Ausgleich der Zahlungsrückstände zwar in die Interessenabwägung einzustellen, er vermag jedoch in keiner Weise die Abwägung zugunsten des Bestandsinteresses des Beklagten zu beeinflussen.

40
Auch ist zugunsten des Beklagten zu berücksichtigen, dass nach seinem Vortrag schwere persönliche sowie familiäre Schicksalsschläge vorgelegen haben. Ein derartiger Umstand kann sich nachvollziehbar auf die persönliche und wirtschaftliche Situation eines Mieters sowie auf seine Fähigkeit auswirken, laufende Verpflichtungen ordnungsgemäß im Blick zu behalten. Gleichwohl entbindet auch ein solcher Ausnahmezustand den Mieter nicht von seiner Hauptleistungspflicht. Der Mieter hat trotz aller persönlichen Widrigkeiten die Verpflichtung, die laufende Mietzahlung sicherzustellen, insbesondere für eine ausreichende Kontodeckung zu sorgen. Dies hat der Beklagte schlicht über einen längeren Zeitraum unterlassen, sodass die Interessenabwägung in keiner Weise zu Gunsten des Beklagten ausfallen kann.

41
(3) An einem diesbezüglichen Verschulden des Beklagten besteht ebenfalls kein Zweifel. So vermochte der insoweit darlegungs- und beweisbelastete Beklagte keinerlei Umstände vorzubringen, die zur Annahme eines fehlenden Verschuldens führen könnten, § 280 Abs. 1 S. 2 BGB. Auch die Beendigung des Lastschrifteneinzugs durch die Klägerin steht dieser Annahme in keiner Weise entgegen.

42
Mit der Vereinbarung des Lastschrift-Abbuchungsverfahrens im Hinblick auf die Mietzinsforderung der Klägerin veränderte sich die gesetzlich vorgesehene Leistungsmodalität für Geldschulden von einer qualifizierten Schickschuld gemäß § 270 Abs. 1 BGB (vgl. BGH, Urteil vom 05.10.2016 – VIII ZR 222/15 Rn. 23) in eine Holschuld im Sinne des § 269 BGB (Anlage K1; OLG Stuttgart, Urteil vom 02.06.2008 – 5 U 20/08, Rn. 39ff.; BeckOK MietR/Gras, 42. Ed. 1.12.2025, § 535 Rn. 2610).

43
Die sich daraus ergebende – für den Verzugseintritt an sich notwendige – Mitwirkungshandlung unterließ die Klägerin, indem sie den Lastschrifteinzug ab Juni einstellte, ohne den Beklagten hierüber zunächst zu informieren (vgl. § 286 Abs. 4 BGB). Eine Mitteilung hierüber erfolgte konkludent unter Hinweis auf den Mietrückstand mit Schreiben vom 18.06.2024, ausdrücklich jedoch mit Schreiben vom 15.07.2024 (Anlage K5) und abermals mit Schreiben vom 29.07.2024. (Anlage B zu Nr. 4).

44
Ob ein Vermieter jederzeit das Lastschriftverfahren widerrufen bzw. kündigen kann, ist strittig (vgl. hierzu OLG Stuttgart, Urteil vom 02.06.2008 – 5 U 20/08, Rn. 66). Der Vermieter kann jedoch in jedem Fall eine Lastschriftabrede aus wichtigem Grund einseitig widerrufen bzw. nach § 314 Abs. 1 BGB kündigen. Die Erklärung muss lediglich klar und eindeutig sein. Für den Mieter muss ersichtlich sein, dass der Vermieter von der Möglichkeit des Lastschriftverfahrens künftig keinen Gebrauch mehr machen werde und warum dies der Fall ist (Börstinghaus/Siegmund/Knopper, 8. Aufl. 2025, BGB § 556b Rn. 15; OLG Stuttgart, Urteil vom 02.06.2008 – 5 U 20/08, Rn. 66). Die Schreiben vom 15.07.2024 und vom 29.07.2024 erfüllen diese Voraussetzungen unter Verweis auf die in der Vergangenheit erfolgten Rücklastschriften und die hierbei angefallenen Gebühren.

45
Ein wichtiger Grund ist aus Sicht der Kammer und entgegen der Annahme der Berufung zu bejahen, wenn es, wie hier, aufgrund fehlender Deckung mehrfach – hier in den Monaten Januar, März, April 2024 – zu kostenverursachenden Rücklastschriften gekommen ist und sich der Gläubiger daher auf andere Weise befriedigen will (BeckOGK/Beurskens, 01.11.2025, BGB § 270 Rn. 14; OLG Stuttgart, Urteil vom 02.06.2008 – 5 U 20/08, Rn. 66). Mitnichten handelte es sich nur um einen vorübergehenden und somit

unbeachtlichen Liquiditätsengpass. Das Zahlungsverhalten des Beklagten war vielmehr in hohem Maße unzuverlässig.

46
Dem Beklagten war erstmals mit Schreiben vom 18.06.2024, spätestens aber mit Zugang des Schreibens vom 15.07.2024 unmissverständlich zur Kenntnis gebracht, dass das Lastschriftverfahren durch die Klägerin seit Juni 2024 eingestellt worden war und er die Miete zur Vermeidung von Rücklastschriften fortan selbst zu überweisen habe. Dem Schreiben war eindeutig zu entnehmen, dass die Klägerin auf die Zahlung der Miete nicht verzichtete, sondern lediglich die Zahlungsmodalität änderte. Entgegen den Ausführungen der Berufung war die Einstellung des Lastschriftverfahrens deutlich erkennbar. Auch aus dem Schreiben vom 18.06.2024 (Anlage K4) war bereits aufgrund der Angabe der Mietrückstände erkennbar, dass die Klägerin seit Juni nicht mehr vom Lastschriftverfahren Gebrauch machen wollte. Der Beklagte hätte sich fortan auch um die rechtzeitige Begleichung der Miete für Juli und August kümmern, jedenfalls aber kontrollieren müssen, ob der Lastschrifteneinzug erfolgte.

47
Ab Mitte Juli traf den Beklagten die Pflicht, die (noch) rückständigen Mieten (März/April 2024 in Höhe von 161,18 €, Juni und Juli 2024 je 1.987,09 €) sowie die künftig fälligen Mieten eigenständig spätestens zum dritten Werktag eines Monats zu entrichten. Indem der Beklagte in Kenntnis der Einstellung des Lastschriftverfahrens bis zum 29.07.2024 (Zahlungsfrist) keine Zahlung auf die Rückstände leistete und auch die fällige Miete für August 2024 nicht rechtzeitig beglich, verletzte er seine Hauptleistungspflicht nach § 535 Abs. 2 BGB schuldhaft und befand sich fortan in Zahlungsverzug.

48
Auch durfte die Klägerin das Lastschrifteinzugsverfahren ab Juni 2024 einstellen. Aus Sicht der Kammer musste die Klägerin nicht zuwarten, bis weitere Rücklastschriften mit entsprechenden Kosten anfallen. Auch ist in keiner Weise von einer Verwirkung des Rechts zum Widerruf bzw. zur Kündigung des Lastschriftverfahrens auszugehen, da das Zahlungsverhalten des Beklagten ab Januar 2024 in keiner Weise vertragsgemäß war, und die Klägerin auf die Mietrückstände monatlich mit Mahnungen reagierte.

49
Auch war der Beklagte in keiner Weise davon befreit, die Mietrückstände für die Vergangenheit zu begleichen, auch wenn das Lastschriftverfahren zunächst ohne Mitteilung an den Beklagten eingestellt wurde. Spätestens ab Mitte Juli 2024 wusste der Beklagte um seine Zahlungsverpflichtung und die Kündigung des Lastschriftverfahrens. Mit Ablauf der Zahlungsfrist zum 29.07.2024 befand sich der Beklagte mit sämtlichen Rückständen in Verzug, da eine Mitwirkungshandlung der Klägerin nicht mehr erforderlich war.

50
Entgegen der Annahme der Berufung durfte die Klägerin auch das Lastschrifteinzugsverfahren hinsichtlich der Garagenmiete weiterlaufen lassen und hinsichtlich der Wohnungsmiete beenden, da es sich um zwei unterschiedliche Mietverhältnisses handelte. Zudem bestand für die Stellplatzmiete aufgrund der geringeren Miethöhe (120,00 €) eine geringere Wahrscheinlichkeit einer fehlenden Kontodeckung.

51
Soweit der Beklagte ausführt, dass die Klägerin im Schreiben vom 15.07.2023 für August 2024 die Fortsetzung des Lastschriftverfahrens angekündigt habe, erfolgte dies lediglich unter der Bedingung, dass die Mietrückstände zeitnah und vollständig ausgeglichen werden. Dies hat der Beklagte jedoch unterlassen.

52
(4) Die Durchsetzung des auf der wirksamen ordentlichen Kündigung vom 09.08.2024 beruhenden Räumungs- und Herausgabeanspruchs stellt sich in der vorliegenden Konstellation in keiner Weise als rechtsmissbräuchlich im Sinne des § 242 BGB dar.

53
Nach Überzeugung der Kammer ist die Anwendung von § 242 BGB in diesem Zusammenhang auf Ausnahmefälle zu beschränken, da es ansonsten faktisch zu einer – mangels planwidriger Regelungslücke aus- und nachdrücklich abzulehnenden – analogen Anwendung des § 569 Abs. 3 BGB auf die ordentliche Zahlungsverzugskündigung kommen würde (vgl. Endurteil der Kammer vom 17.11.2021 – 14 S 9922/21 Rn. 45ff.).

54
Maßgeblich gegen die Anwendung des § 242 BGB im konkreten Einzelfall spricht bereits, dass der Beklagte zum Kündigungszeitpunkt schuldhaft mit (mehr als) drei vollen Monatsmieten im Rückstand war und damit sogar die Voraussetzungen einer fristlosen Zahlungsverzugskündigung nach §§ 543 Abs. 2 Nr. 3 lit. a, b, 569 Abs. 3 Nr. 1 S. 1 BGB erfüllt waren. Daneben bestand noch ein offener Betriebskostensaldo in Höhe von 1.335,78 €. Dass letztlich die Rückstände im Oktober 2024 ausgeglichen wurden, lässt das Berufen auf die wirksam ausgesprochene Kündigung nicht als rechtsmissbräuchlich erscheinen. Auch der Umstand, dass sich der Beklagte in einer „persönlichen Krise“ befand, kann einen Ausnahmefall nicht rechtfertigen. Die Klägerin hat vielmehr auf die persönliche Situation des Beklagten lange Zeit Rücksicht genommen und ihm sowohl im Mai 2024 als auch im Juli nochmals mit einer Zahlungsfrist bis 29.07.2024 die Möglichkeit eingeräumt, die aufgelaufenen Mietrückstände seit März 2024 zu begleichen und das Mietverhältnis zu „retten“. Dass der Beklagte diese Chance letztlich mit der Nichtzahlung der Miete August 2024 vertan hat, ist allein ihm anzulasten.

55
Den Ausführungen des Erstgerichts ist im Ergebnis somit vollumfänglich zuzustimmen. Weder hat das Erstgericht eine fehlerhafte Interessenabwägung vorgenommen, noch hat es das rechtliche Gehör des Beklagten verletzt. Vielmehr hat es das Mietverhältnis aufgrund der ordentlichen Kündigung zu Recht als beendet angesehen und den Räumungs- und Herausgabeanspruch der Klägerin zutreffenderweise bejaht.

56
Die Berufung des Beklagten gegen das Ersturteil war daher zurückzuweisen.

III.

57
Die Kostenentscheidung folgt aus § 97 Abs. 1 ZPO.

58
Der Ausspruch zur vorläufigen Vollstreckbarkeit folgt aus § 709 S. 1, 2 ZPO.

59
Die Revision war nicht zuzulassen, da die Voraussetzungen des § 543 Abs. 2 S. 1 ZPO nicht gegeben sind. Die Rechtssache hat keine grundsätzliche Bedeutung. Es ist nicht erforderlich, die Revision zur Fortbildung des Rechts oder zur Sicherung einer einheitlichen Rechtsprechung zuzulassen. Es handelt sich letztlich um eine Entscheidung eines Einzelfalls.

60
Die Festsetzung des Streitwerts beruht auf §§ 47 Abs. 1 S. 1, 41 Abs. 2, Abs. 1 S. 1 GKG. Maßgeblich ist der Jahresbetrag der (Netto) miete für die verfahrensgegenständliche Wohnung und den Stellplatz.

IV.

61
Der Beklagten ist unter Würdigung aller Umstände des Einzelfalls, insbesondere unter Abwägung des vermieterseitigen Erlangungs- und des mieterseitigen Bestandsinteresses eine angemessene Räumungsfrist zu gewähren, § 721 Abs. 1 ZPO.

62
Dabei ist insbesondere zu berücksichtigen, dass jegliche, sich aus dem Mietverhältnis ergebende Rückstände derzeit ausgeglichen sind und der Beklagte bereits seit mehr als 15 Jahren in der verfahrensgegenständlichen Wohnung lebt. Was die Beschaffung von Ersatzwohnraum angeht, ist zugunsten des Beklagten der gerichtsbekannt überaus angespannte Mietmarkt in der Landeshauptstadt München und deren Umgebung in die Abwägung einzubeziehen.

63
Jedoch ist auch zugunsten der Klägerin berücksichtigungsfähig, dass der Klage in erster Instanz stattgegeben worden ist und somit für den Beklagten bereits Veranlassung bestand, Bemühungen hinsichtlich der Suche nach Ersatzwohnraum an den Tag zu legen. Auch spricht in erheblichem Maße für das Erlangungsinteresse der Klägerin, dass der Beklagte im Jahr 2024 ein gravierend pflichtwidriges Zahlungsverhalten an den Tag legte, welches sogar Anlass für eine fristlose Kündigung gab.

64
Dennoch hält die Kammer – unter der Annahme einer künftigen pünktlichen und vollständigen Nutzungsentschädigungszahlung – eine (weitere) Räumungsfrist bis zum 30.06.2026 für noch angemessen.