AG Fürstenfeldbruck, Endurteil v. 27.01.2026 – 7 C 451/25

Titel:

Räumungs- und Herausgabeanspruch - Keine Heilung fristloser Kündigung durch Zahlung nach Ablauf der Schonfrist

Normenketten:

BGB § 543 Abs. 2 S. 1 Nr. 3a, § 546 Abs. 1, § 569 Abs. 2a
ZPO § 721

Leitsätze:

1. Zahlungen nach Rechtshängigkeit sind nicht geeignet, eine außerordentliche fristlose Kündigung wegen Miet- und Kautionsrückstands zu heilen, wenn sie weder sämtliche offenen Mieten noch die ausstehende Kaution ausgleichen und erst nach Ablauf der Schonfrist des § 569 Abs. 3 Nr. 2 S. 1 BGB eingehen. (Rn. 15) (redaktioneller Leitsatz)
2. Einem Mieter ist keine Räumungsfrist nach § 721 ZPO zu bewilligen, wenn er die Mietzahlungen erneut eingestellt hat, die Mietsicherheit weiterhin schuldig ist und er sich nicht erkennbar um Ersatzwohnraum bemüht hat. (Rn. 17) (redaktioneller Leitsatz)

Schlagworte:

Wohnraummiete, Räumungsklage, Mietrückstand, Kautionsrückstand, Schonfristzahlung, Herausgabeanspruch, Versagung der Räumungsfrist, Rechtshängigkeit, Räumungsfrist

Fundstellen:

ZMR 2026, 319
LSK 2026, 7048

Tatbestand

1
Die Parteien streiten um die Räumung und Herausgabe einer Wohnung.

2
Zwischen der Klägerin und der Beklagten besteht seit dem 21.01.25 ein Wohnmietvertrag über das Appartement NN in der Seniorenresidenz NN, Anlage K 1.

3
Gemäß § 4 des Mietvertrages (Anlage K 1) beträgt der Mietzins für das von der Klägerin angebotene Appartement mit einer Größe von 48,76 m², jeweils 1.813,00 € monatlich ohne Nebenkosten. Geschuldet war zusätzlich eine Betriebskostenpauschale in Höhe von monatlich 219,00 €.

4
Nach dem Mietvertrag war die Beklagte verpflichtet, jeweils zum 5. Werktag eines Monats, die Miete nebst Nebenkosten auf das Konto der Vermieterin zu bezahlen, siehe Mietvertrag § 5 (Anlage K 1).

5
Bereits seit ihrem Einzug, dem 15.12.2024, blieb die Beklagte die monatliche Miete schuldig, sodass bis zum Zeitpunkt der Klageerhebung ein Rückstand von 5 ½ Monatsmieten (hälftige Miete Dezember 2024, Januar, Februar, März, April, Mai 2025), insgesamt 9.971,50 € bestand Zudem zahlte die Beklagte die gem. § 6 des Mietvertrags (Anlage K 1) geschuldete Mietsicherheit in Höhe von 3.626,00 € nicht.

6
Die Klägerin kündigte mit Schreiben vom 01.04.25 den Mietvertrag außerordentlich fristlos, die Kündigung wurde außerordentlich und ordentlich mit Klageerhebung unter dem 26.05.25 wiederholt.

7
Die Klägerin trägt vor,

die Beklagte schulde die Räumung und Herausgabe der Wohnung.

8
Sie beantragt:

Die Beklagte wird verurteilt, das Appartement Nr. NN in der Seniorenresidenz NN zu räumen und an die Klägerin bzw. ihre Bevollmächtigten herauszugeben.

9
Die Beklagte beantragt,

die Klage abzuweisen.

10
Sie ist der Auffassung,

der Zahlungsverzug sei unverschuldet, da ihr außer einer zum Verkauf stehenden Eigentumswohnung keine finanziellen Mittel zur Verfügung stünden. Die Kündigung verstieße auch gegen Treu und Glauben.

11
Bezüglich der weiteren Einzelheiten wird auf die zwischen den Parteien gewechselten Schriftsätze und das Protokoll der mündlichen Verhandlung verwiesen.

Entscheidungsgründe

12
Die Klage war zulässig und begründet.

13
Die Klägerin hat Anspruch gegenüber der Beklagten auf Räumung und Herausgabe der streitgegenständlichen Wohnung, da die Kündigung vom 01.04.25 (Anlage K2) das Mietverhältnis beendet hat, vgl. § 546 Abs. 1 BGB.

14
Zu dem vorgenannten Zeitpunkt standen mehr als zwei Monatsmieten sowie die Kaution zur Zahlung offen, §§ 543 Abs. 2 S.1 Nr. 3 a, 569 Abs. 2 a BGB.

15
Die Beklagte leistete zwar umfangreiche Zahlungen nach Rechtshängigkeit, die Zahlungen waren jedoch nicht geeignet, sämtliche offenen Mieten und die Kaution auszugleichen. Die Beklagtenseite teilte im Schriftsatz vom 01.08.25 selber mit, dass die Klage am 28.07.25 an die Beklagte ausgehändigt worden sei, mithin war die Schonfrist nach § 569 Abs. 3 Nr.2 S.1 BGB bereits am 28.09.25 beendet, die Zahlungen gingen erst danach ein. Zudem stehen Kaution und Dezembermiete 2025 zur Zahlung offen.

16
Die Nebenentscheidungen beruhen auf §§ 91, 708 Nr. 7, 711, 3 ZPO, 41 Abs. 1 GKG.

17
Der Beklagten war keine Räumungsfrist nach § 721 ZPO zu bewilligen, da sie offensichtlich ab Dezember 2025 die Mietzinszahlungen eingestellt hat und auch die Mietsicherheit weiterhin schuldig ist. Sie hat sich auch nicht erkennbar um Ersatzwohnraum bemüht.