ZfIR 2012, A 4

BGH: Zur fristlosen Kündigung bei Nichtzahlung von erhöhter Miete

Der BGH befasste sich mit der Frage, ob der Vermieter dem Mieter, der die durch die Anpassung der Betriebskostenvorauszahlungen entstandenen Mieterhöhungen nicht entrichtet, erst dann fristlos kündigen darf, wenn er den Mieter auf Zahlung der Erhöhungsbeträge verklagt hat und dieser rechtskräftig zur Zahlung der Erhöhungsbeträge verurteilt worden ist (**BGH, Urt. v. 18.7.2012 – VIII ZR 1/11**).

Zum Sachverhalt: Die Klägerin ist Mieterin einer Wohnung der Beklagten. Die Grundmiete betrug zunächst 649,16 DM (= 331,91 Euro) zuzüglich 110,61 DM (= 56,55 Euro) Betriebskostenvorauszahlungen und 51,89 DM (= 26,53 Euro) Vorauszahlungen für die Heiz- und Warmwasserkosten. Letztere wurden in den folgenden Jahren mehrfach erhöht. Ab November 2003 zahlte die Klägerin die Erhöhungsbeträge und Teile der Grundmiete nicht. Die Beklagten kündigten wegen der im Zeitraum November 2003 bis Dezember 2004 aufgelaufenen Rückstände das Mietverhältnis fristlos. Ein Kündigungsgrund ist allerdings nur dann gegeben, wenn man die Erhöhungsbeträge der Betriebskostenvorauszahlungen berücksichtigt.

Die Klägerin nahm die Beklagten auf Zahlung von Schadensersatz wegen mehrerer Mängel in Anspruch. Die Beklagten verlangten im Wege der Widerklage unter anderem Zahlung von Mietrückständen und Räumung und Herausgabe der Wohnung. In beiden Instanzen wurde die Klage abgewiesen. Der Widerklage wurde weitgehend stattgegeben, insbesondere wurde die Klägerin zur Räumung und Herausgabe der Wohnung verurteilt. Zur Begründung führte das Berufungsgericht aus, dass die Kündigung nicht deshalb ausgeschlossen sei, weil sich der Mietrückstand teilweise aus Mieterhöhungen wegen der Anpassung von Betriebskostenvorauszahlungen errechne.

Die vom BGH zugelassene Revision der Klägerin blieb ohne Erfolg. Die Bundesrichter entschieden, dass die Kündigung eines Wohnraummietverhältnisses durch den Vermieter wegen eines Zahlungsrückstands mit Beträgen, um die der Vermieter die Betriebskostenvorauszahlungen gemäß § 560 Abs. 4 BGB einseitig erhöht hat, nicht voraussetzt, dass der Mieter zuvor im Wege der Zahlungsklage in Anspruch genommen und rechtskräftig zur Zahlung der Erhöhungsbeträge verurteilt worden ist. Ein solches Erfordernis ergäbe sich weder aus § 569 Abs. 3 Nr. 3 BGB noch aus einem schutzwürdigen Interesse des Mieters. Der Mieter sei vielmehr dadurch hinreichend geschützt, dass im Räumungsprozess geprüft werden muss, ob der Vermieter die Vorauszahlungen auf die von ihm festgesetzte Höhe anpassen durfte.

(Quelle: Pressemitteilung des BGH Nr. 118/2012 vom 18.7.2012)

(c) 2024 RWS Verlag Kommunikationsforum GmbH & Co. KG