

VIII ZR 138/11 - Kündigung des Mieters wegen Mietrückständen während Prozess

Der Bundesgerichtshof hat sich heute in einer Entscheidung mit der Frage befasst, ob dem [Mieter](#) auch dann fristlos wegen eines Mietrückstands gekündigt werden kann, wenn er die Miete aufgrund eines Irrtums über die Ursache eines Mangels nicht entrichtet.

Die Beklagten sind [Mieter](#) eines Einfamilienhauses der Kläger. Im Dezember 2008 teilten sie den Klägern mit, dass sich im Haus aufgrund baulicher Mängel Schimmel und Kondenswasser bilden würden. Anlässlich eines Ortstermins im Dezember 2008 brachten die Kläger gegenüber den Beklagten zum Ausdruck, dass ihrer Ansicht nach das Heiz- und Lüftungsverhalten der Beklagten dafür verantwortlich sei. Die Beklagten minderten die vertraglich vereinbarte Bruttomiete in Höhe von 1.550 € pro Monat für die Monate März 2009 bis Juni 2010 um jeweils 310 € (20 %). Die Kläger kündigten das Mietverhältnis mit Schriftsatz vom 7. Januar 2010 wegen des bis dahin aufgelaufenen Mietrückstands in Höhe von 3.410 € fristlos.

Mit ihrer Klage haben die Kläger [Zahlung](#) des bis Januar 2010 aufgelaufenen Mietrückstands nebst [Zinsen](#) sowie die Räumung des Hauses verlangt. Das [Amtsgericht](#) hat nach Einholung eines Sachverständigengutachtens mit Urteil vom 27. Mai 2010 einen zur Minderung berechtigenden [Mangel](#) verneint und der Klage in vollem Umfang stattgegeben.

Die Beklagten glichen daraufhin im Juni 2010 den für die Monate Februar 2010 bis Mai 2010 aufgelaufenen Mietrückstand aus und zahlten ab Juli 2010 unter Vorbehalt wieder die volle Miete. Während des Berufungsverfahrens glichen die Beklagten im Februar 2011 den zu diesem Zeitpunkt noch offenen Mietrückstand vollständig aus.

Auf die Berufung der Beklagten hat das Berufungsgericht die Beklagten – nachdem die Parteien den Rechtsstreit in der Hauptsache in Höhe von 3.410 € übereinstimmend für erledigt erklärt hatten - zur [Zahlung](#) von [Zinsen](#) verurteilt und die Klage hinsichtlich der Räumung abgewiesen. Bei der Begründung hat es darauf abgestellt, dass die Beklagten kein Verschulden an der Nichtzahlung der Miete treffe und sie sämtliche Rückstände im Februar 2011 ausgeglichen hätten.

Die vom Bundesgerichtshof zugelassene Revision der Kläger hatte Erfolg. Der BGH hat entschieden, dass auch im Rahmen des § 543 Abs. 2 BGB der [Mieter](#) die Nichtzahlung der Miete zu vertreten hat, wenn ihm [Vorsatz](#) oder [Fahrlässigkeit](#) zur Last fällt. Das ist der allgemeine Sorgfaltsmaßstab des § 276 Abs. 1 Satz 1 BGB. Für eine mildere Haftung und damit eine Privilegierung des Mieters besteht auch in den Fällen kein Anlass, in denen der [Mieter](#) die Ursache eines Mangels, hier der Schimmelpilzbildung, fehlerhaft einschätzt. Der [Mieter](#) kann bei Zweifeln die Miete unter Vorbehalt zahlen, so dass ihm die Möglichkeit bleibt, eine gerichtliche Klärung seiner Rechte herbeizuführen, ohne dem Risiko einer [fristlosen Kündigung](#) ausgesetzt zu sein. Im vorliegenden Fall kann der Zahlungsverzug nicht wegen fehlenden Verschuldens der Beklagten verneint werden. Den Beklagten musste sich die Vermutung aufdrängen, dass das Vorhandensein von zwei Aquarien sowie eines Terrariums mit Schlangen eine die Schimmelbildung begünstigende höhere Luftfeuchtigkeit in der gemieteten [Wohnung](#) bedingte und somit an das Lüftungsverhalten entsprechend höhere Anforderungen zu stellen waren.

Die Mietrückstände wurden erst im Februar 2011 vollständig ausgeglichen. Da diese [Zahlung](#) nicht mehr innerhalb der Schonfrist des § [569 Abs. 3 Nr. 2 BGB](#) erfolgte, ließ sie die Wirksamkeit der Kündigung vom 7. Januar 2010 unberührt, so dass die Beklagten zur Räumung verpflichtet sind.

Urteil vom 11. Juli 2012 - [VIII ZR 138/11](#) - Quelle: PM BGH 108/12