

Kündigung wegen fortdauernder Pflichtverletzungen des Mieters (§ 573 Abs.2 Nr.1 BGB):

- **Nichtzahlung eines titulierten Schadensersatzes**
- **Ungenügendes Heizen und Lüften**

BGH, Urteil vom 13. April 2016 – VIII ZR 39/15¹

In einem Urteil vom 13. April 2016 hatte der BGH in mehrfacher Hinsicht die Frage zu entscheiden, wann eine Pflichtverletzung des Mieters die ordentliche Kündigung rechtfertigt.

Der Fall:

Im Jahr 2010 zeigte der Mieter dem Vermieter eine Schimmelbildung an Wänden, Decken und anderen Stellen der Wohnung an. Er behauptete, hierbei handele es sich um bauseits bedingte Mängel, und minderte deshalb von Dezember 2010 bis Juli 2011 die Bruttomiete um 25%. Die Vermieterin erholte daraufhin ein Privatgutachten ein, nach dem die feuchtigkeitsbedingten Schäden allein vom Mieter durch falsches Lüften und Heizen verursacht worden waren.

Auf die Klage des Vermieters verurteilte das Amtsgericht im Januar 2013 den Mieter u.a. zum *Schadensersatz in Höhe von rd. 2.800 €*. Grundlage der Entscheidung war ein vom Gericht erholtes Sachverständigengutachten, wonach die Feuchtigkeitsschäden auf einer „massiven Störung des Raumklimas“, verursacht durch ein falsches Lüftungs- und Heizungsverhalten, beruhten. Das Urteil wurde rechtskräftig.

Ab Oktober 2012 bezog der Mieter vom zuständigen Jobcenter Arbeitslosengeld sowie Kosten für Unterkunft und Heizung in Höhe von rd. 800 € monatlich. Ein Vollstreckungsversuch des Vermieters aus dem Urteil vom Januar 2013 war erfolglos.

Im Dezember 2013 kündigte der Vermieter das Mietverhältnis fristlos, hilfsweise ordentlich mit der Begründung, der Mieter habe die *Schadensersatzverpflichtung aus dem amtsgerichtlichen Urteil vom 3. Januar 2013 nicht erfüllt*; des weiteren stelle er seine durch das Urteil festgestellte Verantwortlichkeit für die Schimmelbildung in der Wohnung nach wie vor in Abrede, was sich an den wiederholten gleichartigen Mängelanzeigen und darauf gestützter Mietminderungen zeige. *Nach wie vor lüfte und heize er nicht ausreichend* und vernachlässige dadurch seine Mieterpflichten. Es sei eine Verwahrlosung oder zumindest eine Gefährdung der Wohnung zu befürchten.

Mit der nachfolgenden Klage machte der Vermieter einen Anspruch auf die Zahlung rückständiger Miete in Höhe von 262,89 € sowie – gestützt auf die ordentliche Kündigung – auf Räumung der Wohnung geltend. Das Amtsgericht hat der Klage in vollem Umfang stattgegeben, das Landgericht hat den Räumungsanspruch abgewiesen. Die Nichtzahlung der titu-

¹ VIII ZR 39/15, WuM 2016, 365

lierten Forderung (aus dem Urteil vom 3. Januar 2013) rechtfertige eine Kündigung wegen Verletzung einer vertraglichen Verpflichtung gemäß § 573 Abs.2 Nr. 1 BGB nicht, weil sie unverschuldet sei. Weitere Nachteile des Vermieters seien nicht ersichtlich, da die laufenden Mieten gezahlt würden. Auf die Revision des Vermieters hat der BGH das Berufungsurteil aufgehoben, soweit das Landgericht die Räumungsklage abgewiesen hat.

Die Entscheidung:

Mit deutlichen Worten beanstandet der BGH, dass das Berufungsgericht den in dem Schreiben vom Dezember 2013 *auf mehrere Aspekte gestützten Kündigungsgrund nicht ausgeschöpft* und damit das rechtliche Gehör des Vermieters in entscheidungserheblicher Weise verletzt habe; denn die Kündigung war nicht lediglich auf die Nichtzahlung der titulierten Schadensersatzforderung, sondern auf weitere, eng damit zusammenhängende verhaltensbedingte Umstände gestützt, die bei der gebotenen Gesamtbetrachtung die ordentliche Kündigung sowohl nach der Generalklausel des § 573 Abs.1 BGB als auch nach § 573 Abs.2 Nr.1 begründet erscheinen lassen könne.

Zwar habe das Berufungsgericht zutreffend in der Nichtzahlung des titulierten, auf die Verletzung der mietvertraglichen Obhutspflicht gestützten Schadensersatzes im Grundsatz eine nicht unerhebliche Pflichtverletzung i.S.d. § 573 Abs.2 Nr.1 BGB gesehen. Ob allerdings die weitere Begründung, eine Kündigung scheide im gegebenen Fall deshalb aus, weil der Mieter im August 2013 eine (im Ergebnis erfolglose) Vermögensauskunft nach § 802c ZPO erteilt habe, für die Annahme eines – vom Mieter zu beweisenden² – mangelnden Verschuldens ausreiche, bedürfe hier keiner Entscheidung; denn das Berufungsgericht habe rechtsfehlerhaft nicht die weiteren in dem Kündigungsschreiben genannten Aspekte geprüft. Das dort erwähnte *beharrliche Leugnen seiner Verantwortlichkeit für die Feuchtigkeitsschäden sowie die erneuten unberechtigten Mängelanzeigen und Mietminderungen stellten eine schwerwiegende (und schuldhaft) Vertragsverletzung des Mieters dar, wenn ihm der Ursachenzusammenhang auf Grund des kurz zuvor geführten Schadensersatzprozesses klar sein müsse: Aus einem derartigen Verhalten ergebe sich die für den Vermieter begründete Besorgnis, dass der Mieter nicht gewillt ist, seinen vertraglichen Pflichten zur Obhut der Wohnung und hinsichtlich der vollständigen Mietzahlung nachzukommen.*

Die Leitsätze des Urteil lauten:

- 1. Zur Frage, ob die Nichtzahlung einer auf die Verletzung mietvertraglicher Pflichten zurückgehende titulierte Schadensersatzforderung des Vermieters eine die ordentliche Kündigung des Mietverhältnisses berechtigende schuldhaft Pflichtverletzung des Mieters darstellt.*

² RNr. 17

2. Im Rahmen der nach § 573 Abs. 2 Nr. 1 BGB erforderlichen Prüfung, ob die Verletzung mietvertraglicher Pflichten auf einem Verschulden des Mieters beruht, trägt - wie aus § 280 Abs. 1 Satz 2 BGB entnommen werden kann - dieser die Darlegungs- und Beweislast für sein fehlendes Verschulden.

3. Ist der Mieter wegen einer erheblichen und schuldhaften Verletzung seiner vertraglichen (Neben-)Pflicht zur Obhut der Mietsache rechtskräftig zur Leistung von Schadensersatz verurteilt worden, kann in dem beharrlichen Leugnen der Pflichtverletzung jedenfalls dann ein berechtigter Grund zur ordentlichen Kündigung nach §§ 573 Abs. 2 Nr. 1 BGB liegen, wenn Umstände festgestellt werden können, die die Besorgnis des Vermieters begründen, der Mieter setze seine Obhutspflichtverletzung auch nach der rechtskräftigen Verurteilung fort.

Anmerkungen:

(1) Das rechtliche Gehör (Art. 103 Abs.1 GG)

Das vorliegende Urteil zeigt einmal mehr, welche Bedeutung der BGH zu Recht auf die vollständige Ausschöpfung und Prüfung des Parteivorbringens im Prozess legt. In der letzten Zeit haben sich die Verfahren gehäuft, in denen die Berufungsgerichte – aus welchen Gründen auch immer – auf den ersten Blick entscheidungserhebliches Vorbringen überhaupt nicht oder nur sehr unvollkommen geprüft haben. In solchen Fällen hebt der BGH ausnahmslos das angefochtene Urteil wegen Verletzung des rechtlichen Gehörs (Art. 103 Abs.1 GG) auf und verweist das Verfahren „vorsorglich“ an eine andere Kammer des Landgerichts zurück.

(2) Wichtig in der Praxis und im Prozess: Darlegungs- und Beweislast des Mieters für fehlendes Verschulden bei Kündigung wegen Pflichtverletzung (§ 573 Abs.2 Nr.1 BGB)

Soweit ersichtlich, stellt der BGH hier erstmals klar, dass bei einer auf die Verletzung einer mietvertraglichen Pflicht gestützten ordentlichen Kündigung (§ 573 Abs.2 Nr.1 BGB) der Mieter dafür darlegungs- und beweispflichtig ist, dass ihn *kein Verschulden* trifft. Das überrascht auf den ersten Blick, folgt aber zwangsläufig aus der vom BGH in diesem Zusammenhang genannten Bestimmung des § 280 Abs.1 BGB. Danach ist der Schuldner zum Schadensersatz verpflichtet, wenn er eine Pflicht aus dem Schuldverhältnis verletzt (Satz 1). Dies gilt *nicht*, wenn der Schuldner die Pflichtverletzung *nicht zu vertreten hat* (Satz 2).

Für die Praxis folgt daraus, dass auch *bereits im Vorfeld der Mieter sein mangelndes Verschulden darlegen muss*, wenn eine Pflichtverletzung – wie hier: ungenügendes Lüften und Heizen als Verletzung der Obhutspflicht bezüglich der Wohnung – erwiesen ist. Häufig wird sich die Ursache von Feuchtigkeitsschäden nur durch ein Sachverständigengutachten klären

lassen. Dann dürfte es dem Mieter schwer fallen, sich mit dem Hinweis zu entlasten, er habe nicht mit solchen Folgen gerechnet oder er habe die Schäden auf Baumängel zurückgeführt.

(3) *Die Besonderheiten des Falles*

Die Entscheidung zeigt weiter, dass bei den relativ häufig auftretenden Feuchtigkeitsschäden in einer Wohnung die *Einholung eines Gutachtens* in aller Regel unvermeidlich ist, sich im Ergebnis aber für beide Seiten auszahlt, wenn die Ursache – wie hier – eindeutig geklärt werden kann. Im vorliegenden Fall hat die Vermieterin offenbar eine gewisse Langmut an den Tag gelegt, indem sie zunächst von einer Kündigung absah, „nur“ Schadensersatz forderte und erst nahezu ein Jahr nach dem Schadensersatz-Urteil und dem fortgesetzten, hartnäckigen vertragswidrigen Verhalten des Mieters die Kündigung aussprach. Dass das Berufungsgericht unter diesen Umständen die ordentliche Kündigung wegen einer nicht unerheblichen, schuldhaften Pflichtverletzung des Mieters als unbegründet angesehen hat, ist unverständlich. Immerhin war die Besorgnis des Vermieters, der Mieter werde auch weiterhin seine Obhutspflicht bezüglich der Wohnung verletzen (und dadurch die Schäden noch vergrößern), geradezu „mit Händen zu greifen“. Mit diesem Vorbringen des Vermieters hat sich das Berufungsgericht nicht einmal ansatzweise auseinandergesetzt.