

Nichtzahlung der Mietsicherheit berechtigt im Wohnraummietrecht zur fristlosen Kündigung!

1. Umstellung des Klageantrags auf Klägersseite bei Veräußerung des Eigentums ist keine Klageänderung.
2. Interessenabwägung bei Festlegung einer angemessenen Räumungsfrist i.S.d. § 721 Abs. 1 ZPO.
3. Entrichtet der Mieter die Kautions nicht, so kann der Vermieter fristlos kündigen.

AG Neustadt/Rübenberge, Urteil vom 16.06.2021 – 41 C 337/20, Volltext: IMRRS 2022, 0577

BGB § 543 Abs. 1, §§ 546, 551, 569 Abs. 2a, § 573; ZPO §§ 256, 259, 265 Abs. 2

Problem/Sachverhalt

Die Parteien waren seit März 2019 durch einen Mietvertrag für eine Drei-Zimmer-Wohnung miteinander verbunden. Die Mieter haben die Wohnung unrenoviert übernommen und umfangreiche Renovierungsarbeiten selbst durchgeführt. Die Kautions haben die Mieter nicht entrichtet. Ab Juli 2019 haben die Mieter die Mieten willkürlich und in unregelmäßiger Höhe gekürzt. Im Februar 2020 hat der Vermieter das Mietverhältnis fristlos und hilfsweise fristgerecht zum 31.05.2020 gekündigt. Die Mieter haben zahlreiche Mängel gerügt und die Mietminderung hiermit begründet. Mit Notarvertrag vom Juli 2020 hat der Vermieter die Immobilie veräußert; der neue Eigentümer ist am 01.09.2020 im Grundbuch eingetragen worden. Der Vermieter behauptet, dass die Sanierung ohne Zustimmung erfolgt sei, und hat die Mängel bestritten, da die Mieter keine Termine zur Inaugenscheinnahme ermöglicht haben. Aufgrund des Widerspruchs hat der Vermieter dann Ende April 2020 Räumungsklage erhoben sowie Zahlung der Mietsicherheit und Nutzungsentschädigung geltend gemacht. Mit Schriftsatz im November 2020 sind die Anträge nach Grundbuchumschreibung umgestellt worden.

Entscheidung

Das Amtsgericht hat ausgeführt, dass die Klage zulässig und der Vermieter aktivlegitimiert ist. Zwar hat der Vermieter während des Rechtsstreits sein Eigentum verloren und dieses auf den Erwerber übertragen; dies ändert jedoch nichts an der Stellung der bisherigen Parteien (§ 265 Abs. 2 Satz 1 ZPO). Danach wird der **Veräußernde kraft Gesetzes Prozessstandschafter des Rechtsnachfolgers**. Der Kläger muss daher seinen Antrag auf **Leistung an den Nachfolger umstellen**. Die Kündigung ist auch formell ordnungsgemäß und

materiell begründet (§ 573 Abs. 3, § 543 Abs. 1, § 569 Abs. 2a BGB). Ein **wichtiger Grund** liegt hier schon in der **Nichtentrichtung der Kautions** (§ 569 Abs. 2a i.V.m. § 551 BGB). Die Mieter konnten nicht beweisen, dass die Kautions aufgrund der umfangreichen Sanierungen und Renovierungen erlassen wurde. Darüber hinaus sind die Mieter verpflichtet, für die Zeit nach Ablauf der fristlosen Kündigung bis zum Auszug bzw. bis zur Grundbuchumschreibung an den Vermieter und danach an den Erwerber eine Nutzungsentschädigung in Höhe der ortsüblichen Miete für die Dauer der Vorenthaltung der Mietsache zu zahlen (§ 546 BGB). Hinsichtlich der monierten Mängel konnten die Zeugen bestätigen, dass die Heizung tatsächlich mehrfach ausgefallen ist. Das Gericht hat die Höhe der berechtigten Minderung gem. § 287 ZPO auf 10% geschätzt. Die Mietzahlungen sowie die Nutzungsentschädigung sind entsprechend gemindert zu entrichten bzw. noch geschuldet. Das Gericht hat den Mietern gem. § 721 Abs. 1 ZPO von Amts wegen eine nicht allzu lange Räumungsfrist gewährt und bei der Interessenabwägung berücksichtigt, dass die Kündigung bereits einige Zeit zurückliegt und die Mietzahlungen nicht regelmäßig und vollständig erfolgten; zu Gunsten der Mieter, dass die Wohnungssuche aufgrund der weltweiten Pandemie deutlich erschwert ist.

Praxishinweis

Die Entscheidung ist ausführlich und gut begründet; kurzum: lesenswert.

RA Michael Gerhards, Wunstorf-Luthe

imr-online-Link:

IMR 2019, 66: KG – Vermieter kann bei Nichtleistung der Kautions fristlos kündigen!