

Partner im Gespräch

Investitionspflicht und Investitionshemmnisse

29. Berchtesgadener Fachgespräch

von

Evangelisches Siedlungswerk in Deutschland (ESWiD), Evangelischen Siedlungswerk in Deutschland e.V. (ESWiD),
Evangelischen Siedlungswerk in Deutschland ESWiD

1. Auflage

[Investitionspflicht und Investitionshemmnisse – Evangelisches Siedlungswerk in Deutschland \(ESWiD\) /
Evangelischen Siedlungswerk in Deutschland e.V. \(ESWiD\) / Evangelischen Siedlungswerk in Deutschland ESWiD](#)

schnell und portofrei erhältlich bei beck-shop.de DIE FACHBUCHHANDLUNG

Thematische Gliederung:

[Miet- und Wohnrecht, Leasing, Pachtrecht](#)



Verlag C.H. Beck München 2010

Verlag C.H. Beck im Internet:

www.beck.de

ISBN 978 3 406 61010 3

Dr. Karin Milger*

Aktuelle Rechtsprechung des Bundesgerichtshofs zur Wohnraummiete

Inhaltsübersicht

Einleitung

I. Neueste Entscheidungen zu Schönheitsreparaturen

1. In aller Kürze: Urteile aus dem Jahr 2010 zu unwirksamen Klauseln
2. Exkurs: Spielraum des Mieters und des Vermieters bei der Farbwahl
3. Preisgebundener Wohnraum: Mieterhöhung bei unwirksamer Schönheitsreparaturklausel (Urteil vom 24. 3. 2010 – VIII ZR 177/09)

II. Aktuelle Urteile zur Kündigung

1. Formelle Anforderungen: Urteil vom 17. 3. 2010 – VIII ZR 70/09
2. Problem der Zahlungsverzögerung bei Mietzahlung durch Sozialamt oder Jobcenter – BGH, NZM 2010, 37

III. Zur Gewährleistung des Vermieters

1. Unverjährbarkeit des Mängelbeseitigungsanspruchs – BGH, NZM 2010, 235
2. Gewährleistungspflichten des Vermieters beim Altbau

Einleitung

Im vorliegenden Rahmen können bei weitem nicht alle Entscheidungen vorgestellt und besprochen werden, die der VIII. Zivilsenat seit dem letztjährigen Fachgespräch zur Wohnraummiete gefällt hat. Betriebskosten und die mit Wohnflächenabweichungen verbundenen Rechtsprobleme werden ohnehin in anderen Beiträgen behandelt, so dass die Urteile zu diesen Bereichen (mit einer ganz aktuellen Ausnahme) hier von vornherein nicht berücksichtigt werden. Vorrang wurde den bereits im Jahr 2010 ergangenen Entscheidungen eingeräumt. Dabei nehmen die Entscheidungen zur Gewährleistung des Vermieters (insbesondere beim Altbau) einen wichtigen Platz ein; mit den damit verbundenen Problemen hatte sich der Senat in letzter Zeit vermehrt zu beschäftigen; mit weiteren Entscheidungen aus diesem Bereich dürften auch in der Zukunft zu rechnen sein.

I. Neueste Entscheidungen zu Schönheitsreparaturen

1. In aller Kürze: Urteile aus dem Jahr 2010 zu unwirksamen Klauseln

Der Abwälzung der Schönheitsreparaturen durch Formulklauseln auf den Mieter sind nach der Rechtsprechung des VIII. Zivilsenats enge Grenzen gesetzt, was die zeitliche Komponente, den gegenständlichen Umfang und die Art der Ausführung betrifft.

Die zeitliche Komponente betrifft die formularmäßig festgelegten Fristen („Renovierungsintervalle“). Hier können bekanntlich insbesondere starre Fristen der Formulklausel „den Todesstoß versetzen“. Bei der „Art der Ausführung“ steht das Argument im Vordergrund, dass der Mieter in seinem persönlichen Lebensbereich, der sich maß-

* Die Verfasserin ist Richterin am Bundesgerichtshof.

geblich in der eigenen Wohnung abspielt, nicht unangemessen eingeengt werden soll; hierauf wird unter dem Stichwort „Farbwahl“ näher einzugehen sein. Bei dem Stichwort „gegenständlicher Umfang“ kann die Senatsrechtsprechung plakativ wie folgt zusammengefasst werden: Auf den Mieter formularmäßig abgewälzt werden können nur die Arbeiten, die in der Zweiten Berechnungsverordnung als Schönheitsreparaturen umschrieben ist. Wird dem Mieter – bildlich gesprochen – nur „ein Pinselstrich“ mehr abverlangt, ist die Grenze des Zulässigen überschritten, und zwar immer mit der Folge, dass dann die gesamte Klausel unwirksam ist und deshalb die Pflicht zur Ausführung von Schönheitsreparaturen entsprechend der gesetzlichen Regelung (Gebrauchsgewährungspflicht, § 535 BGB) beim Vermieter verblieben ist.

Deshalb gehören nach dem Senatsurteil vom 13. 1. 2010¹ der Außenanstrich von Türen und Fenstern sowie das Abziehen und die Wiederherstellung einer Parkettversiegelung nicht zu den umlegbaren Schönheitsreparaturen. Im Übrigen heißt es in diesem Urteil noch einmal in aller Deutlichkeit:

„Die Verpflichtung des Mieters zur Vornahme von Schönheitsreparaturen stellt eine einheitliche Rechtspflicht dar. Ist diese Pflicht formularvertraglich so ausgestaltet, dass sie hinsichtlich der zeitlichen Modalitäten, der Ausführungsart oder des gegenständlichen Umfangs der Schönheitsreparaturen den Mieter übermäßig belastet, so ist die Klausel nicht nur insoweit, sondern insgesamt wegen unangemessener Benachteiligung des Mieters gemäß § 307 Abs. 1 Satz 1 BGB unwirksam.“

Der Senat hat damit das vorangegangene Urteil vom 18. 2. 2009² bestätigt. Die strenge Linie des Senats, dass dem Mieter auch nicht geringfügig mehr auferlegt werden darf als nach dem herkömmlichen Begriff der Schönheitsreparaturen (siehe Zweite Berechnungsverordnung) vorgesehen, zeigt ein weiteres Urteil vom 10. 2. 2010³. Dort lautete die streitige Klausel wie folgt:

„Die Schönheitsreparaturen sind fachgerecht und wie folgt auszuführen: Tapezieren, Anstreichen der Wände und Decken, das Streichen der Fußböden, Reinigen von Parkett, Reinigung von Teppichböden, das Streichen der Heizkörper einschließlich der Heizrohre sowie der Türen und Fenster.“

Auf den ersten Blick mag diese Klausel unverfänglich scheinen. Bei näherer Betrachtung kommt jedoch der Grundsatz der kundenfeindlichsten Auslegung (vgl. § 305 c Abs. 2 BGB) zum Tragen: die Klausel verlangt das Streichen der Türen und Fenster, ohne zwischen Innenanstrich und Außenanstrich zu differenzieren. Die Klausel ermöglicht mithin eine Auslegung dahin, dass der Mieter auch die Fenster und die Außentür von außen streichen soll. Nach dem Grundsatz der kundenfeindlichsten Auslegung ist diese Auslegung zugrunde zu legen. In dieser (kundenfeindlichsten) Auslegung geht die Klausel wiederum in gegenständlicher Hinsicht zu weit und benachteiligt den Mieter deshalb unangemessen, mit der Folge, dass wiederum die Abwälzung der Schönheitsreparaturpflicht komplett gescheitert ist.

Ein strenger Maßstab wurde ebenso in der Entscheidung vom 20. 1. 2010⁴ angelegt, in der es um folgende Klausel ging:

„Bei der Ausführung von Schönheitsreparaturen sind die Türblätter, Türrahmen, Fensterflügel und Fensterrahmen (ausgenommen Kunststoff-, Aluminium-, und Dachfenster, sowie fertig beschichtete Türblätter) nur weiß zu lackieren ...“

1 NJW 2010, 50.

2 NJW 2009, 1408.

3 VIII ZR 222/09 (juris).

4 NZM 2010, 236.

Hier wurde eine unangemessene Einschränkung der Farbwahl während der Mietzeit bejaht, weil dem Mieter ein weißer Anstrich der Holzteile vorgeschrieben wurde – obwohl der Farbe der Türen sicher nicht die gleiche Gestaltungsbedeutung zukommt wie Tapeten oder der Wandfarbe.

2. Exkurs: Spielraum des Mieters und des Vermieters bei der Farbwahl

Das Thema „Farbwahl“, verdient einige Erläuterungen dazu, welcher Spielraum dem Mieter und dem Vermieter hinsichtlich der farblichen Gestaltung der Mieträume zusteht. Die mediale Darstellung der Urteile zu Formulklauseln, in denen dem Mieter bei den Schönheitsreparaturen (unzulässig) eine Farbwahl vorgegeben wird, könnte dahin missverstanden werden, es handele sich um eine Art „Freibrief“ für Mieter, die Wohnung in beliebiger Farbgebung zurückzugeben, also etwa auch mit nachtblau gestrichenen Heizkörpern oder sonst in extremer Gestaltung (knallrot, gelb/grün gepunktet o. ä.)

Die Frage, ob der Mieter, der die Wohnung mit „normaler“ Dekoration übernommen hat, bei Mietende eine mit „extremer“ Dekoration versehene Wohnung zurückgeben darf, ist dem Senat noch nicht unterbreitet worden; vielleicht handelt es sich auch nicht um eine häufig anzutreffende Problematik, sondern eher um Einzelfälle. In der Rechtsprechung der Instanzgerichte und der Literatur wird überwiegend angenommen, dass der Mieter nach Treu und Glauben verpflichtet ist, die Wohnung am Ende des Mietverhältnisses nicht mit einer ungewöhnlichen Dekoration zurückzugeben.⁵ Diese Beurteilung ist völlig unabhängig davon, wer die Schönheitsreparaturen nach dem Mietvertrag zu tragen hat. Es spricht nichts dafür, dass der Senat zu einem anderen Ergebnis kommen würde.

Bei den bisherigen Senatsentscheidungen, in denen eine Farbwahl eine Rolle spielte, ging es nicht um die Frage, wie die Wohnung unter dem Gesichtspunkt der farblichen Gestaltung zurückzugeben ist, sondern um die Angemessenheit einer Formulklausel, die dem Mieter die Farbwahl nicht nur für den Zeitpunkt der Rückgabe, sondern auch während des Mietverhältnisses vorschreibt. Unangemessen ist ein „Farbdiktat“ des Vermieters in allgemeinen Geschäftsbedingungen nach der Rechtsprechung des Senats insoweit, als damit in die persönliche Lebensgestaltung des Mieters während der Mietzeit eingegriffen wird. Das aner kennenswerte Interesse des Vermieters an der Farbwahl richtet sich dahin, dass die Wohnung schnell wieder vermietet werden kann, was dadurch gefördert wird, dass sich die Dekoration in einem für weite Bevölkerungskreise annehmbaren Zustand befindet. Das Problem der meisten Farbwahlklauseln liegt darin, dass sie nicht nur für den Zeitpunkt des Auszugs des Mieters Geltung beanspruchen, sondern generell bestimmen, dass die Schönheitsreparaturen entsprechend den Vorgaben durchzuführen sind. Der Vermieter kann im Wege einer formularmäßigen Vereinbarung nicht erreichen, dass die Wohnung vom Mieter auch während der Dauer des – sich möglicherweise über viele Jahre erstreckenden – Mietverhältnisses in einem der Farbwahlklausel entsprechenden Zustand „vorgehalten“ werden muss, an dem der Vermieter aber erst im Zeitpunkt der Rückgabe im Hinblick auf eine baldige Weitervermietung ein berechtigtes Interesse hat.

⁵ Vgl. LG Hamburg, NZM 1999, 838 – grellgrüne Küche; LG Berlin, GE 1995, 115 und 249 – blau lackierte Türrahmen bzw. farbig gestrichene Heizkörper; LG Aachen, WuM 1998, 596 – farbig lackierte Naturholzrahmen; LG Frankfurt am Main, NZM 2007, 922 – Anstrich mit „rotem Vollton“; Emmerich, NZM 2000, 1165, 1161; Kraemer, NZM 2003, 417, 421; Blank/Börstinghaus, Miete, 2. Aufl., § 535 Rdn. 270; zum Gesichtspunkt der Vertragsverletzung vgl. Langenberg, Schönheitsreparaturen, Instandsetzung und Rückbau, 3. Aufl., S. 137 f.).

Das heißt aber nicht, dass die Interessen des Vermieters, die Wohnung in einem möglichst für die Weitervermietung geeigneten Zustand zurück zu erhalten, überhaupt keine Berücksichtigung finden können. Im Gegenteil hat der Senat bereits in seinem Urteil vom 18. 6. 2008⁶ in einem bewusst aufgenommenen obiter dictum sozusagen das „Rezept“ zur Verfügung gestellt:

„In diese Richtung zielt auch die hier verwendete Farbwahlklausel. Sie setzt dem Mieter zwar mit der Beschränkung auf helle, neutrale und deckende Farben vielleicht einen etwas engeren Rahmen, legt ihn aber nicht auf eine spezielle Dekorationsweise fest. Sie stellt auf eine Bandbreite ab, die zu den unterschiedlichsten Einrichtungsstilen passt und deshalb für weite Mieterkreise annehmbar ist. Bezöge sie sich nur auf den Zeitpunkt der Rückgabe der Wohnung, läge eine unangemessene Benachteiligung des Mieters nicht vor. Denn dieser könnte während der Mietzeit nach Belieben dekorieren und selbst entscheiden, ob er beispielsweise mit einem farbigen Anstrich in Kauf nehmen will, dass er am Ende des Mietverhältnisses einen Neuanstrich in neutralen Farben anbringen muss, obwohl die Dekoration noch nicht abgenutzt ist, oder ob er es vorzieht, die Schönheitsreparaturen schon während des Mietverhältnisses entsprechend der Farbwahlklausel in „hellen, neutralen, deckenden Farben“ auszuführen, womit ihm auch in gewissem Rahmen unterschiedliche Dekorationsmöglichkeiten zur Verfügung stehen.“

Dies bedeutet, dass eine Klausel, die dem Mieter die Farbwahl während der Mietzeit freistellt, aber eine Rückgabe der Wohnung mit einer Dekoration in „neutralen hellen Farben und Tapeten“ verlangt, wirksam ist. Darin sieht der Senat auch keine unzulässige Endrenovierungsklausel, sondern einen akzeptablen Ausgleich zwischen dem Interesse des Mieters, während der Mietzeit nach seinem persönlichen Geschmack zu dekorieren und dem Interesse des Vermieters, die Wohnung in einem zur Weitervermietung geeigneten Zustand zurück zu erhalten. Zu diesem Obiter dictum hat sich der Senat veranlasst gesehen, weil Hintergrund der Farbwahlklausel offensichtlich ein durchaus anerkanntes Interesse des Vermieters im Hinblick auf die Weitervermietung war. Missbilligt hat der Senat nur, dass die zeitlich undifferenzierte Verpflichtung des Mieters, die Wohnung in dieser Farbwahl zu dekorieren, über dieses Ziel zum Nachteil des Mieters hinausschießt.

In der Entscheidung zur „Hamburger Holzklausele“⁷ hat der Senat eine Klausel gebilligt, die sich nur auf den bei Rückgabe geschuldeten Zustand bezog. Sie lautete wie folgt:

„Lackierte Holzteile sind in dem Farbton zurückzugeben, wie er bei Vertragsbeginn vorgegeben war; farbig gestrichene Holzteile können auch in Weiß oder in hellen Farbtönen zurückgegeben werden.“

3. Preisgebundener Wohnraum: Mieterhöhung bei unwirksamer Schönheitsreparaturklausel (Urteil vom 24. 3. 2010 – VIII ZR 177/09)

Bekanntlich hat der Senat bei preisfreiem Wohnraum eine Mieterhöhung nach § 558 BGB im Hinblick darauf, dass die Abwälzung der Schönheitsreparaturen auf den Mieter infolge einer unwirksamen Formalklausel gescheitert ist, abgelehnt⁸. Tragender Grund jener Entscheidung war aber, dass damit in unzulässiger Weise ein Kostenelement in das System der am Markt orientierten ortsüblichen Vergleichsmiete implantiert würde. Beim preisgebundenen Wohnraum geht es aber gerade darum, dass die Miete nach Kostenelementen ermittelt wird.

⁶ NZM 2008, 605.

⁷ BGH, NZM 2008, 926.

⁸ BGH, Urteil vom 8. 7. 2009, BGHZ 177, 186.

Bei der Kostenmiete hingegen ist die Zulässigkeit eines Zuschlags für die vom Vermieter zu tragenden Schönheitsreparaturen sogar in § 28 Abs. 4 II. BV ausdrücklich geregelt, so dass es weder einer ergänzenden Vertragsauslegung noch eines Rückgriffs auf die Grundsätze über das Fehlen der Geschäftsgrundlage bedarf.

Der Senat hat deshalb einen Mietzuschlag für Schönheitsreparaturen, die dem Vermieter wegen einer unwirksamen Formulklausel selbst zur Last fielen, als rechtens angesehen.

Auf die in der Literatur diskutierte Frage,⁹ ob Voraussetzung eines solchen Mietzuschlags ist, dass der Vermieter dem Mieter zuvor erfolglos die Vereinbarung einer zulässigen Schönheitsreparaturklausel angeboten hat, geht das Urteil nicht ein; dem ist wohl zu entnehmen, dass ein solches vergebliches Angebot nicht Anspruchsvoraussetzung ist. Zwar hatte der Vermieter dem Mieter nach dem revisionsrechtlich zugrunde zu legenden Sachverhalt den Abschluss einer Schönheitsreparaturklausel angeboten, über deren Inhalt war aber nichts mitgeteilt, so dass auch nicht beurteilt werden konnte, ob die angebotene Regelung, die der Mieter nicht akzeptiert hatte, angemessen war.

Auch wenn eine ausdrückliche Aussage des Urteils insoweit fehlt, dürfte davon auszugehen sein, dass ein solches Angebot nicht zwingend erforderlich ist. Eine andere Frage ist, ob der Vermieter, wenn der Mieter seinerseits geltend macht, er möchte die Schönheitsreparaturen selbst tragen, sich darauf nach Treu und Glauben nicht einlassen müsste und sich dies einredeweise entgegenhalten lassen muss, wenn er einen Zuschlag begehrt. Dies ist nach der Senatsentscheidung noch offen; dafür könnte sprechen, dass es treuwidrig erscheint, wenn der Vermieter, der dem Mieter die Schönheitsreparaturen formularmäßig auferlegen wollte und der den Mieter dabei unangemessen benachteiligt hat, die Übertragung der Schönheitsreparaturen durch eine wirksame vertragliche Vereinbarung nunmehr verweigert, um in den Genuss des jetzt als vorteilhafter angesehenen Mietzuschlags zu kommen. Es dürfte deshalb in jedem Fall sachgerecht sein, wenn der Vermieter vor der Geltendmachung eines Zuschlags für die Schönheitsreparaturen dem Mieter anbietet, diesen Zuschlag durch die Vereinbarung einer wirksamen Schönheitsreparaturklausel abzuwenden.

Exkurs: Kürzlich hat der Senat eine weitere Entscheidung¹⁰ getroffen, in der ebenfalls die Besonderheiten des preisgebundenen Wohnraums im Vordergrund stehen. Beim Senat sind in jüngster Vergangenheit wiederholt Fälle anhängig gewesen, in denen sich Mieter, die jahrelang oder sogar jahrzehntelang Betriebskostenabrechnungen beglichen haben, nunmehr darauf beriefen, dass in ihrem Mietvertrag nicht sämtliche abgerechneten Kosten aufgeführt sind. Teilweise betrifft dies noch Fälle aus der Zeit vor 1984, als die Betriebskosten im preisgebundenen Wohnraum noch nicht zwingend abgerechnet, sondern auch in die Kostenmiete eingerechnet werden konnten. Der Vermieter steht dann gelegentlich vor dem Problem, eine im Zuge der gesetzlichen Änderung erfolgte Umstellung der Mietstruktur nicht mehr beweisen zu können, beispielsweise weil zwischenzeitlich ein Eigentumswechsel erfolgt ist oder er aus sonstigen Gründen nicht mehr über die Unterlagen aus dem Jahr 1984 verfügt. Hier bringt die Senatsentscheidung Klarheit: da dem Vermieter die Kostenmiete zusteht, kann er Versäumnisse für die Zukunft mit Hilfe einer Erklärung nach § 10 WoBindG heilen. Er ist nicht – wie der Vermieter einer preisfreien Wohnung – auf eine umfassende Umlagevereinbarung angewiesen; vielmehr kann er sein Versäumnis – allerdings nur für die Zukunft – heilen; insoweit genügt die Vorlage einer formell ordnungsgemäßen Betriebskostenabrechnung.

⁹ Blank/Börstinghaus, *Miete*, 3. Aufl., § 558 a BGB, Rdn. 21; Flatow, *WuM* 2009, 208, 216.

¹⁰ Urteil vom 14. 4. 2010 – VIII ZR 120/09.

II. Aktuelle Urteile zur Kündigung

1. Formelle Anforderungen: Urteil vom 17. 3. 2010 – VIII ZR 70/09

In vielen Bereichen des Mietrechts spielen formelle Anforderungen eine erhebliche Rolle, denn der Vermieter, der ihnen nicht gerecht wird, läuft Gefahr, sein materielles Recht nicht durchsetzen zu können; dies betrifft beispielsweise die Betriebskostenabrechnung, die Modernisierungsmitteilung, aber auch die Kündigungserklärung. Die Rechtsprechung des Senats hat hier eine ganz eindeutige Tendenz, nämlich dahingehend, dass mit formellen Anforderungen keine unzulässigen Hürden errichtet werden dürfen und eine „formalistische“ Handhabung zu vermeiden ist. Es ist auf den Sinn und Zweck, der mit der formellen Anforderung von der gesetzlichen Regelung verfolgt wird abzustellen; gelegentlich anzutreffenden Versuchen, mit diffiziler Argumentation die Anforderungen künstlich hochzuschrauben, ist eindeutig eine Absage zu erteilen.

Während es bei der Modernisierungsmitteilung darum geht, den Mieter über den Umfang der vorgesehenen Arbeiten und einer sich anschließenden Mieterhöhung zu informieren, verfolgt die Angabe des Kündigungsgrundes (§ 573 Abs. 2 BGB) den Zweck, dem

„Mieter zum frühestmöglichen Zeitpunkt Klarheit über seine Rechtsposition zu verschaffen und ihn dadurch in die Lage zu versetzen, rechtzeitig alles Erforderliche zur Wahrung seiner Interessen zu veranlassen (vgl. BT-Drs. 6/1549, S. 6f. zu § 564 a Abs. 1 Satz 1 BGB a.F.). Diesem Zweck wird im Allgemeinen Genüge getan, wenn das Kündigungsschreiben den Kündigungsgrund so bezeichnet, dass er identifiziert und von anderen Gründen unterschieden werden kann. Bei einer Kündigung wegen Eigenbedarfs ist daher grundsätzlich die Angabe der Personen, für die die Wohnung benötigt wird, und die Darlegung des Interesses, das diese Personen an der Erlangung der Wohnung haben, ausreichend (so schon BayObLG, NJW 1981, 2197, 2199 f.; Senatsurteil vom 27. 6. 2007 – VIII ZR 271/06, NZM 2007, 679, Tz. 23)“.

Insbesondere bei der Eigenbedarfskündigung finden sich in der Instanzrechtsprechung immer wieder einzelne Urteile, die die formellen Anforderungen in nicht mehr vertretbarer Weise heraufsetzen. Ein Beispiel ist die Entscheidung des Berufungsgerichts, die dem Urteil des Senats vom 17. 3. 2010 zugrunde lag. Dort hatte die Vermieterin zur Begründung der Kündigung vorgetragen, dass sie das vermietete Einfamilienhaus für sich und ihre beiden minderjährigen Kinder benötige, um dort zu wohnen und auch ihr Büro zu betreiben; auf diese Weise könne sie Arbeiten und Wohnen unter einem Dach vereinbaren und würde die teuren bisherigen Mieten für Wohnung und separates Büro einsparen.

Das Berufungsgericht beanstandete, dass die Vermieterin nicht ausdrücklich darauf hingewiesen hatte, dass sich auch ihr bisheriges Büro im selben Haus befand wie ihre bisherige Wohnung (wenn auch in einem anderen Stockwerk). Es vertrat die Auffassung, die Vermieterin habe deshalb den unzutreffenden Eindruck erweckt, dass sich bisher Büro und Wohnung nicht unter einem Dach befänden und sie habe damit auch ihren Eigenbedarf in unzulässiger Weise „dramatisiert“, deshalb sei die Kündigung von vornherein unwirksam. Diese Entscheidung hat der Senat aufgehoben und die Sache zurückverwiesen.

In diesem Zusammenhang sei angemerkt, dass es sich um eine vom Senat auf die Nichtzulassungsbeschwerde der Vermieterin zugelassene Revision handelte. Zwar scheitern im Mietrecht wegen der häufig geringen Streitwerte (z.B. Nebenkostenabrechnung, Mieterhöhung) Nichtzulassungsbeschwerden schon an der Zulässigkeit, denn § 26 Nr. 8 EGZPO setzt einen Beschwerdewert von mehr als 20.000 € voraus. Bei

Räumungsstreitigkeiten wird dieser Wert hingegen meist erreicht sein, nämlich immer dann, wenn die monatliche (Grund) Miete mindestens 476,20 € beträgt. Dies liegt daran, dass sich der für die Zulässigkeit der Nichtzulassungsbeschwerde maßgebliche Wert der Beschwer nach der gefestigten Rechtsprechung des Senats im typischen Fall eines unbefristeten Mietvertrages gemäß §§ 8, 9 ZPO nach dem dreieinhalbfachen Jahresbetrag der Miete (also 42 x Monatsgrundmiete) richtet.¹¹

In der Praxis dürften allerdings Kündigungen wegen Zahlungsverzugs wesentlich häufiger sein als solche wegen Eigenbedarfs. Auch auf diese Kündigung lässt sich jedoch die Rechtsprechung des Senats übertragen, auch insoweit dürfen keine übertriebenen Anforderungen gestellt werden. Begründet der Vermieter beispielsweise eine im April ausgesprochene Kündigung damit, dass der Mieter im laufenden Kalenderjahr mit einem Betrag von 1.000 € der sich auf mehr als zwei Monatsmieten beläuft, im Zahlungsverzug befindet, bedarf es regelmäßig keiner minutiösen Darlegung, welche Beträge in den letzten Monaten jeweils geschuldet und gezahlt worden sind. Bei einfacher Sachlage reicht es deshalb als Kündigungsgrund aus, wenn der Vermieter den Zahlungsverzug als Kündigungsgrund angibt und den Mietrückstand beziffert. Denn der Mieter ist in einem solchen Fall in der Regel ohne weiteres in der Lage, die Berechtigung der Kündigung anhand eines einfachen Vergleichs der geschuldeten mit der gezahlten Miete auf ihre Stichhaltigkeit zu überprüfen und in eigener Verantwortung zu entscheiden, wie er darauf reagieren will.¹² Eine andere Frage ist es, ob ein Vermieter, der ja im eigenen Interesse regelmäßig ein Mietkonto führen wird, nicht einen aktuellen Auszug daraus vorsorglich beilegen wird.

2. Problem der Zahlungsverzögerung bei Mietzahlung durch Sozialamt oder Jobcenter – BGH, NZM 2010, 37

Hier hatte der Senat folgenden Sachverhalt zu beurteilen:

Bis einschließlich März 2008 waren die - von den Beklagten insoweit jeweils selbst erbrachten - Mietzahlungen jeweils pünktlich bis zum dritten Werktag eines Monats eingegangen. Seither hatte das „Jobcenter“ die Mietzahlungen übernommen. Die Miete ging beim Kläger für April 2008 am 11. April, für Mai 2008 am 7. Mai, für Juni 2008 am 6. Juni und für Juli 2008 am 8. Juli ein. Das Jobcenter war nicht zu einer früheren Anweisung der Miete bereit, obwohl die Beklagte zu 1 die Abmahnungen des Klägers vom 7. April und 13. Mai 2008 wegen verspäteter Mietzahlungen vorgelegt hatte.

Angesichts des Medieninteresses, die dieser Fall ausgelöst hat, erscheint es angebracht, darauf hinzuweisen, dass eine derartige Praxis der Behörde nicht durch eine gerichtliche Beweisaufnahme festgestellt war; vielmehr verhielt es sich so, dass der Mieter behauptet hatte, dass die verzögerten Mietzahlungen allein auf die Zahlungsverzögerungen der Behörde zurückzuführen seien und er das Amt unter Vorlage der Abmahnungen des Vermieters vergeblich aufgefordert habe, diese rechtswidrige Praxis abzustellen. Dem war der Vermieter schlicht nicht entgegengetreten, so dass dieser Sachverhalt unstrittig war und dementsprechend nach der Zivilprozessordnung (Beibringungsgrundsatz) von den Vorinstanzen als feststehend zugrunde gelegt worden ist. Diese tatsächlichen Feststellungen waren für das Revisionsgericht bindend und vom Revisionsführer auch nicht angegriffen. Dass der Behörde tatsächlich solche Versäumnisse unterlaufen waren, muss jedoch nicht objektiv wahr sein.

¹¹ BGH, NZM 2007, 355; 2008, 404.

¹² BGH, NJW 2004, 850; NZM 2004, 699; NJW 2006, 1585, Tz. 21.

Die Vorinstanzen kamen übereinstimmend zu dem Ergebnis, dass die Fortsetzung des Mietverhältnisses für den Vermieter trotz der eingetretenen Zahlungsverzögerungen nicht unzumutbar und die Voraussetzungen für eine fristlose Kündigung nach § 543 Abs. 1 Satz 2 BGB („wichtiger Grund“) nicht erfüllt waren; die Versäumnisse der Behörde seien dem Mieter ausnahmsweise nicht zuzurechnen, weil er alles Erforderliche unternommen habe, um auf die Behörde im Sinne einer pünktlichen Zahlungsweise einzuwirken.

Nach der Vorschrift des § 543 Abs. 1 Satz 2 BGB hat eine umfassende Interessenabwägung unter Berücksichtigung aller Umstände des Einzelfalls zu erfolgen, wobei insbesondere ein Verschulden der Vertragsparteien ins Gewicht fallen kann. Im Mittelpunkt des Rechtsstreits stand deshalb die Frage, ob neben den Zahlungsverzögerungen bei der Abwägung auch ein Verschulden zum Nachteil des Mieters berücksichtigt werden musste. An dieser Stelle sei zunächst an eine Besonderheit der Geldschuld erinnert: nach herrschender Meinung hat der Schuldner für seine Zahlungsfähigkeit unabhängig von einem Verschulden einzustehen.¹³ Das bedeutet, dass der Schuldner auch im Falle unverschuldeter Zahlungsunfähigkeit nicht von seiner Verpflichtung (etwa wegen Unmöglichkeit) frei wird; auch tritt in diesem Fall Verzug ein. Zwar bestimmt § 286 Abs. 4 BGB, dass der Schuldner nicht in Verzug kommt, solange die Leistung infolge eines Umstandes unterbleibt, den er nicht zu vertreten hat. Für seine Zahlungsfähigkeit hat der Schuldner aber (abweichend von § 276 BGB) nicht nur bei Vorsatz oder Fahrlässigkeit, sondern stets einzustehen. Deshalb gerät auch der unverschuldet zahlungsunfähige Mieter in Verzug. Der Vermieter kann Verzugszinsen verlangen und außerdem – sofern die Rückstände den in § 543 Abs. 2 Nr. 3 a oder b BGB beschriebenen Umfang erreichen, fristlos kündigen.

In dem von Senat entschiedenen Fall ging es indes nicht um eine fristlose Kündigung wegen eines bestehenden Mietrückstands, sondern wegen wiederholt verspätet geleisteter Zahlungen. Für die Frage, ob bei der Abwägung zum Nachteil des Mieters ein Verschulden zu berücksichtigen war, kam es deshalb entscheidend darauf an, ob sich der Mieter die (hier unstreitigen) Versäumnisse der Behörde zurechnen lassen musste, was davon abhing, ob die Behörde insoweit Erfüllungsgehilfe (§ 278 BGB) war.

Nach der üblichen „Formel“, dass Erfüllungsgehilfe derjenige ist, der mit dem Willen des Schuldners bei der Erfüllung von dessen Verbindlichkeit als dessen Hilfsperson tätig wird, scheint dies zu bejahen zu sein. Der Begriff des Erfüllungsgehilfen setzt nicht voraus, dass die eingesetzte Person den Weisungen des Schuldners unterliegt; selbst ein Monopolunternehmen kann Erfüllungsgehilfe sein.¹⁴ Auch Amtsträger, z. B. der Notar, sind in der Rechtsprechung des Bundesgerichtshofs bereits als Erfüllungsgehilfen angesehen worden.¹⁵

Der Senat hat den entscheidenden Unterschied darin gesehen, dass die Behörde hier staatliche Transferleistungen im Rahmen der Daseinsvorsorge erbringt. Insoweit erschien die Sichtweise, der Hilfeempfänger schalte die Behörde wie eine Zahlstelle oder Bank als Hilfsperson im Rahmen seines Mietvertrages ein, nicht zutreffend. In der Regel zahlt das Jobcenter an den Hilfebedürftigen selbst; es nimmt insoweit hoheitliche Aufgaben wahr, um die Grundsicherung des Hilfebedürftigen zu gewährleisten. Damit ist die Annahme, die Behörde werde gleichzeitig als Erfüllungsgehilfe des Leistungsempfängers tätig, auch dann unvereinbar, wenn die Mietzahlung direkt an den Vermieter erbracht wird.

¹³ Vgl. nur BGHZ 107, 92, 102.

¹⁴ Vgl. BGH, NJW-RR 2001, 396, 398.

¹⁵ Vgl. BGH, NJW 1984, 1748.