

# Rechtsprechung KOMPAKT

## Unpünktliche Zahlungen als Kündigungsgrund

Vermieter darf Unpünktlichkeit nicht über längeren Zeitraum hinnehmen.  
**Landgericht Berlin, Beschluss vom 9. Dezember 2021 – 67 S 158/21**

### Problemstellung

Zu den Pflichten des Mieters aus dem Mietverhältnis gehört nicht nur die Zahlung der Miete an sich, sondern auch die Zahlung der Miete bei Fälligkeit, also die pünktliche Mietzahlung. Die wiederholte unpünktliche Zahlung der Miete kann eine Kündigung des Mietverhältnisses, gegebenenfalls sogar außerordentlich, rechtfertigen. Das setzt allerdings, wie die zitierte Entscheidung zeigt, ein konsequentes Verhalten des Vermieters voraus.

### Die Entscheidung

Der beklagte Mieter hatte im Jahr 2015 von dem Rechtsvorgänger des jetzigen Klägers eine Wohnung in Berlin angemietet. In den vergangenen Jahren zahlte der Beklagte die Miete mal mehr, mal weniger pünktlich. Der Rechtsvorgänger des Klägers nahm das hin, offenbar weil die Miete im Ergebnis stets gezahlt wurde. Nachdem der Kläger die streitgegenständliche Wohnung erworben hatte, setzte der Beklagte diese Unpünktlichkeit fort. Der Kläger war allerdings nicht bereit, diese Unpünktlichkeiten zu tolerieren und mahnte dieses Verhalten Ende Juli 2020 schriftlich ab. Im August, September und auch im Oktober 2020 zahlte der Beklagte weiterhin erst deutlich nach dem Fälligkeitszeitpunkt. Der Kläger kündigte das Mietverhältnis daraufhin außerordentlich, hilfsweise ordentlich und fristgerecht, und klagte auf Räumung und Herausgabe, nachdem der Beklagte nicht aus der Wohnung auszog.

Das Amtsgericht wies die Räumungsklage ab. Die hiergegen gerichtete Berufung wies das Landgericht Berlin nach einem entsprechenden Hinweis an den Kläger ohne mündliche Verhandlung als offensichtlich unbegründet durch Beschluss zurück.

Nach § 573 Abs. 1 BGB kann der Vermieter ein Mietverhältnis über Wohnraum nur kündigen, wenn er ein berechtigtes Interesse an der Beendigung des Mietverhältnisses

hat. Ein solches berechtigtes Interesse liegt nach § 573 Abs. 2 Nr. 1 BGB insbesondere dann vor, wenn der Mieter seine vertraglichen Pflichten schuldhaft nicht unerheblich verletzt hat. Nach § 543 Abs. 1 BGB kann der Vermieter das Mietverhältnis aus wichtigem Grund kündigen, der insbesondere dann vorliegt, wenn dem Vermieter eine Fortsetzung des Mietverhältnisses bis zum Ablauf der Kündigungsfrist nicht zugemutet werden kann. Das Landgericht Berlin hält schon die ordentliche Kündigung für unbegründet, sodass es folgerichtig die außerordentliche Kündigung erst gar nicht mehr prüfte. Zur Begründung führt das Landgericht aus, dass nach der ständigen Rechtsprechung des BGH die fortlaufende unpünktliche Zahlung der Miete durchaus ein berechtigtes Interesse des Vermieters zumindest an einer ordentlichen Kündigung begründen kann. Der Vermieter kalkuliert mit der Einnahme der Mietzahlungen und ist unter Umständen seinerseits zur pünktlichen Zahlung etwa von Darlehensraten verpflichtet. Insofern ist auch die unpünktliche, wenn auch vollständige Zahlung der Miete eine Verletzung vertraglicher Pflichten.

Allerdings verlangen sowohl § 543 Abs. 1 BGB (wichtiger Grund, Unzumutbarkeit) als auch § 573 BGB (erhebliche Vertragsverletzungen), dass die Unpünktlichkeit einen gewissen Umfang erreicht. Nun war im vorliegenden Fall nicht zu bestreiten, dass der beklagte Mieter seit Jahren die Miete nur unpünktlich zahlt. Betrachtet man diesen langen Zeitraum, läge jedenfalls für eine ordentliche Kündigung durchaus ein berechtigtes Interesse vor. Allerdings ist zu berücksichtigen, dass der Vorvermieter die unpünktlichen Zahlungen über Jahre hinweg unwidersprochen hingenommen und damit auch ein gewisses Vertrauen bei dem Mieter geschaffen hat. Dieses Vertrauen hat der jetzige Vermieter und Kläger erst durch die Abmahnung aus dem Juli 2020 zerstört, in dem er mit der Abmahnung auf einer künf-

tig pünktlichen Zahlung der Miete bestand. Damit können aber die unpünktlichen Zahlungen in der Zeit vorher nicht mehr zur Begründung eines berechtigten Interesses an einer Beendigung des Mietverhältnisses herangezogen werden. Übrig bleiben lediglich die drei folgenden Monate nach dem Juli 2020 und nach der Abmahnung. Eine dreimalige unpünktliche Zahlung der Miete kann für sich allein auch nach der Rechtsprechung des BGH die ordentliche Kündigung des Mietverhältnisses nicht begründen. Die Kündigungen waren damit unwirksam, weshalb dem Kläger auch kein Anspruch auf Räumung und Herausgabe der Wohnung zustand.

### Konsequenzen

Die Entscheidung liegt – auch wenn sie zunächst sehr mieterfreundlich wirkt – durchaus auf der Linie der ständigen Rechtsprechung des BGH. Beide Regelungen zur Kündigung von Mietverhältnissen verlangen nun einmal bei Pflichtverletzung des Mieters ein gewisses Maß, was sich daraus ergibt, dass bei der außerordentlichen Kündigung die Fortsetzung des Mietverhältnisses für den Vermieter unzumutbar sein muss und bei der ordentlichen Kündigung die Vertragsverletzungen eben erheblich sein müssen. Gerade bei Dauerschuldverhältnissen sollen gelegentliche Pflichtverletzungen nicht sogleich zur Beendigung des Vertragsverhältnisses führen können. Das würde dem Charakter von Dauerschuldverhältnissen nicht gerecht.

### ► Praxistipp

Die Entscheidung könnte dazu verleiten, nunmehr jedes Fehlverhalten des Mieters abzumahnern, um als Vermieter sich nicht vorhalten lassen zu müssen, zu lange tolerant gewesen zu sein. Das dürfte allerdings nicht richtig sein. Die Abmahnung ist das letzte Mittel vor der Kündigung, um sich vor Vertragsverletzungen der anderen Vertragspartei zu schützen. Das gilt nicht nur für Mietverhältnisse, sondern für alle Dauerschuldverhältnisse. Nach der Abmahnung folgt die Kündigung. Die Abmahnung hat damit die Funktion einer „letzten Warnung“. Ein Vermieter, der ständig auch wegen kleinster Verfehlungen des Mieters Abmahnungen ausspricht, nimmt der Abmahnung gerade diese Warnfunktion. Der Vermieter schafft damit bei dem Mieter erneut einen Vertrauenstatbestand, nämlich den, dass die Abmahnung nicht ganz ernst gemeint sei. Ein Vermieter, der sich konsequent verhält, erteilt auf eine nicht völlig unerhebliche Pflichtverletzung eine Abmahnung und kündigt bei der nächsten Pflichtverletzung. JM



**Rechtsprechung**  
KOMPAKT

**Abonnenten**  
haben Zugriff auf  
weitere Kommentie-  
rungen in der  
Monatsbeilage.

## Hinweis auf günstigere Sanierungen zwingend

1. Existieren alternative Sanierungsmethoden muss der Auftragnehmer den Auftraggeber davon in Kenntnis setzen.
2. Verstößt der Auftragnehmer gegen diese Hinweispflicht und führt die teurere Sanierungsalternative aus, kann dem Auftraggeber ein Schadensersatzanspruch in Höhe der ihm aufgrund der teureren Sanierungsmethode entstandenen Mehrkosten zustehen.

(Leitsätze des Bearbeiters)

**OLG Karlsruhe,**

**Urteil vom 07.06.2022 – 9 U 163/20**

### Problemstellung

Für den Bauherrn kommt es bei Instandsetzungsbedürftigen Bestandteilen eines Gebäudes regelmäßig darauf an, mit welchem finanziellen Aufwand und mit welchem technischen Ergebnis die Sanierung erreicht werden kann. Nicht immer kommt nur eine Sanierungsvariante in Betracht. Aufwand und Kosten dieser Varianten können höchst unterschiedlich sein. Bei der Ertüchtigung von Rohrleitungen steht der Bauherr mitunter vor der Frage, Sanierung durch Ausbau der Altleitungen und Einbau von neuen Leitungen oder Sanierung im sog. Inliner-Verfahren. Dabei werden Bestandsrohre durch Einbringen von sog. Inlinern von innen saniert, das heißt, dauerhaft abgedichtet. Es bedarf dann keines Austauschs der Leitungen. Bei der Sanierung von Rohren im Inliner-Verfahren werden Eingriffe in die Gebäudesubstanz oder Aushubarbeiten im Außenbereich, die bei einem Rohraustausch erforderlich werden, vermieden. Damit verbunden sind letztlich auch geringere Kosten bei vergleichbarem Ergebnis. Es stellt sich daher die Frage, ob ein mit einer bestimmten Sanierungsvariante beauftragter oder zur Abgabe eines entsprechenden Angebots angefragter Auftragnehmer auf alternative, kostengünstigere Sanierungsmethoden hinweisen muss.

Für den Auftraggeber stellt sich des Weiteren die Frage, ob er die aufgrund der ausgeführten teureren Alternative entstandenen Mehrkosten als Schadensersatzanspruch gegen den Auftragnehmer geltend machen kann.

### Entscheidung

Das OLG Karlsruhe hatte über die Restwerklahnklage eines Haustechnikunternehmens zu entscheiden, das zur Sanierung eines Rohrbruchs die schadhafte Rohre austauschte. Im Jahr 2016 kam es im

Außenbereich zu einem Bruch der Abwasserleitung. Die Schadhafte wurde aufgegraben und schließlich das Haustechnikunternehmen hinzugezogen. Dies erstellte ein Angebot über die Reparatur auf einer Länge von etwa 7 m Rohre mit einem Preis von rund 5.000 Euro. Parallel dazu wurde die Rohrleitung mittels Kamera befahren und festgestellt, dass weitere Rohrbereiche der rund 50 Jahre alten Rohre schadhafte sind. Das Haustechnikunternehmen rät dem Eigentümer zum Austausch der Rohre und erneuert diese auf einer Länge von etwa 28 m und rechnet hierfür rund 26.000 Euro ab, auf die der Auftraggeber einen Abschlag von 9.000 Euro leistete. Der Gebäudeversicherer zahlt weitere rund 5.000 Euro. Die sich aus der Schlussrechnung ergebende Differenz zahlt der Auftraggeber nicht.

Der Auftragnehmer erhebt Restwerklahnklage. Der Auftragnehmer macht geltend, dass die Sanierung auch mittels Inliner-Verfahren hätte erfolgen können, was mit geringeren Kosten verbunden wäre und rechnet mit dem Schadensersatzanspruch auf und verlangt überdies den Abschlag in Höhe von 9.000 Euro zurück.

Das Landgericht gab der Restwerklahnklage überwiegend statt und wies die Widerklage des Auftraggebers ab. Zwar hätte eine günstigere Sanierungsalternative zur Verfügung gestanden. Dem Auftraggeber sei jedoch kein Schaden entstanden, da nicht mit der erforderlichen Sicherheit festgestellt werden könnte, ob das Inliner-Verfahren möglich gewesen wäre.

Der Auftraggeber legt Berufung ein. Mit Erfolg! Das OLG Köln weist die Restwerklahnklage ab. Zudem muss der Auftragnehmer rund 4.000 Euro zurückzahlen.

Der Auftraggeber meint, dass sich aus dem erstinstanzlich eingeholten Gutachten ergebe, dass nach weit überwiegender Wahrscheinlichkeit das Inliner-Verfahren als kostengünstigere Alternative möglich gewesen wäre. Bei entsprechender Aufklärung hätte er dieses Verfahren gewählt.

Dieser Argumentation folgt das OLG Karlsruhe. Der Sachverständige hat festgestellt, dass im Jahr 2016 jedem Fachmann bekannt war,

dass es sich bei dem Inliner-Verfahren um ein Standardverfahren zur Reparatur von schadhafte Abwasserleitungen handelt. Die Auftragnehmerin sei daher verpflichtet gewesen, auf die kostengünstigere Alternative hinzuweisen. Die Sanierung mittels Inlinern hätte rund 10.000 Euro weniger gekostet.

Es wird sodann vermutet, dass sich der Auftraggeber bei entsprechender Beratung für die wirtschaftlich günstigere Methode entschieden hätte. Dem Auftraggeber ist daher der Schaden in Höhe der Mehrkosten, die durch den Austausch der Rohre entstanden sind, zu erstatten und die sich unter Berücksichtigung der Abschlagszahlung und der Zahlung der Gebäudeversicherung ergebende Differenz zurückzuzahlen.

### Hinweis

Die Entscheidung zeigt, wie risikoreich es ist, den Auftragnehmer nicht über gängige Alternativmethoden hinzuweisen. Es wird allerdings immer eine Einzelfallbetrachtung erforderlich sein. Einerseits kommt es auf die Aufklärungsbedürftigkeit des Auftraggebers an. Hat der Auftraggeber einen Planer beauftragt und gibt dieser die Sanierungsvariante vor, wird der Auftragnehmer in der Regel nicht auf alternative Methoden hinweisen müssen.

### ► Praxistipp

Ein Hinweis zu viel ist besser als einer zu wenig, zudem sollten Hinweise nicht nur mündlich erteilt werden. Ein mündlich erteilter Hinweis ist im Streitfall nicht nur schwer bis gar nicht zu beweisen, sondern rechtlich möglicherweise irrelevant. Gerade bei Verbrauchern fordert die Rechtsprechung zum Beispiel für den Bedenkenhinweis einen schriftlichen Hinweis, aus dem sich sämtliche technischen Konsequenzen ergeben. Zwar ist offen, ob dies auch auf die hier vorliegende Problematik übertragen werden muss. Schaden kann ein schriftlicher Hinweis allerdings nicht. Das Dilemma: Er muss auch noch richtig sein. OS

## Unsere ständigen Kommentatoren



**Dr. Olaf Steckhan**

ist Rechtsanwalt und Fachanwalt für Bau- und Architektenrecht bei wronna+partner.gbr, Hannover. Für den IVD Nord e.V. ist er als Referent und Rechtsberater tätig. (OS)



**Dr. Jonas Müller**

ist als Rechtsanwalt und Fachanwalt für Arbeitsrecht bei wronna+partner.gbr, Hannover, tätig. Er verfügt über jahrelange Erfahrung bei der Prozessführung in Mietrechtssachen. (JM)