

M war Mieter einer Wohnung im Mehrfamilienhaus des V. Der monatliche Mietzins betrug 420,00 Euro. Laut Mietvertrag war die Miete spätestens zum 3. Werktag eines jeden Monats zu zahlen.

Nachdem M wegen plötzlich eingetretener unverschuldeter Arbeitslosigkeit in erhebliche Zahlungsschwierigkeiten geraten war und über keine liquiden Mittel mehr verfügte, leistete er im Juli und August 2004 keinerlei Mietzahlungen. Mit Schreiben vom 08.08.2004 erklärte V unter Berufung auf den Mietrückstand die fristlose Kündigung des Mietverhältnisses. Dieses Schreiben versandte er per Einschreiben an M. Weil M nicht anwesend war, hinterließ der Postbeamte am 09.08.2004 einen Benachrichtigungsschein im Briefkasten des M. M holte das Schreiben jedoch nicht beim Postamt ab, weil er befürchtete, das Schreiben enthalte die Kündigung des V. Statt dessen überwies er noch am 09.08.2004 500,00 Euro, die er sich in seiner Not von einem Freund geliehen hatte, unter Angabe des Verwendungszweckes „Miete für August; Rest für Julimiete“ an V. M teilte dies dem V am 10.08.2004 telefonisch mit und erklärte, das Einschreiben werde er nun nicht mehr abholen, weil die Kündigung durch die Zahlung der 500,00 Euro ja „wohl hinfällig geworden sei“.

Nachdem V festgestellt hatte, dass auch die Miete für September 2004 nicht eingegangen war, ließ er eine weitere fristlose Kündigung am 10.09.2004 über einen Gerichtsvollzieher zustellen.

Ende September verlangt V von M die Räumung der Mietwohnung. Besteht ein dahingehender Anspruch des V?

Lösungshinweise

V könnte ein Räumungsanspruch gegen M aus § 546 BGB oder § 985 BGB zustehen. Beide Ansprüche setzen voraus, dass das Mietverhältnis zwischen V und M beendet ist.

I. Die fristlose Kündigung vom 08.08.2004 hat nicht zu einer Beendigung des Mietverhältnisses geführt. Voraussetzung hierfür wäre gewesen, dass im Zeitpunkt ihres Zugangs ein Mietrückstand in der in §§ 549, 543 II Nr. 3 BGB aufgeführten Höhe bestanden hätte (Palandt-Weidenkaff, BGB, 63. Auflage 2004, § 543 Rn 23, 27). Ein Zugang dieser Kündigungserklärung ist jedoch wohl nicht erfolgt. Der Einwurf eines Benachrichtigungsscheines in den Briefkasten des Empfängers genügt für einen Zugang des Einschreibens nicht (Palandt-Heinrichs, BGB, § 130 Rn 7). Zwar muss sich ein Empfänger, der ein abholbereites Einschreiben nicht abholt, nach Treu und Glauben unter Umständen so behandeln lassen, als sei ein (rechtzeitiger) Zugang erfolgt. Fraglich ist jedoch, ob dies auch dann gilt, wenn der Absender erfährt, dass der Empfänger das Schreiben nicht erhalten hat, und nicht unverzüglich einen weiteren Zustellungsversuch unternimmt. Hiergegen spricht, dass der Absender in diesem Fall weiß, dass der Empfänger das Schreiben nicht erhalten hat, und daher von ihm erwartet werden kann, dass er einen weiteren Zustellungsversuch unternimmt (vgl. Palandt-Heinrichs, BGB, § 130 Rn 18). So lag es hier: V erfuhr bereits am 10.08.2004, dass M das Einschreiben nicht erhalten hatte und es nicht abholen wer-

de. Ihm oblag es deshalb, durch einen erneuten Zustellversuch die Voraussetzungen für einen wirksamen Zugang zu schaffen. Dies hat er nicht getan, weshalb zugunsten des V keine Zugangsfiktion eingreifen dürfte (a.A. vertretbar insbesondere im Hinblick darauf, dass M das Schreiben allein deshalb nicht abholte, weil er davon ausging, das Schreiben enthalte die Kündigung des V).

II. Die Kündigung vom 10.09.2004 ist zwar zugegangen, doch bestand zu diesem Zeitpunkt kein Mietrückstand in der gesetzlich erforderlichen Höhe. Weder befand sich M für zwei aufeinanderfolgende Termine in Verzug, nachdem die August-Miete vollständig gezahlt war, noch bestand ein Mietrückstand in Höhe von zwei Monatsmieten, nachdem auch ein geringer Teil der Juli-Miete in Höhe von 70 Euro beglichen war.

III. Eine Umdeutung der fristlosen in eine ordentliche Kündigung ist zwar nach § 140 BGB grundsätzlich möglich, doch die Kündigung des V ist auch nicht als ordentliche Kündigung wirksam. Zwar reicht gemäß § 573 I, II Nr. 1 BGB eine nicht unerhebliche Pflichtverletzung des Mieters für die Wirksamkeit einer ordentlichen Kündigung aus; eine solche Pflichtverletzung kann auch im Verzug mit der Mietzinszahlung liegen. Jedoch genügt hierfür ein Zahlungsrückstand in geringerem Umfang als in § 543 II Nr. 3 BGB aufgeführt nur dann, wenn er auf Vorsatz oder Fahrlässigkeit beruht; ein schuldloser Geldmangel reicht insoweit nicht aus (Palandt-Weidenkaff, BGB, § 573 Rn 16). Hier war M infolge unverschuldeter Arbeitslosigkeit in Zahlungsschwierigkeiten, weshalb die Voraussetzungen des § 573 I, II Nr. 1 BGB nicht gegeben sind.

Anmerkung: Detaillierte Kenntnisse zu dieser Problematik sind von den Kandidaten nicht zu erwarten.

Ein Räumungsanspruch des V besteht somit nicht.