



BUNDESGERICHTSHOF

IM NAMEN DES VOLKES

URTEIL

VIII ZR 91/10

Verkündet am:
1. Juni 2011
Vorusso,
Justizhauptsekretärin
als Urkundsbeamtin
der Geschäftsstelle

in dem Rechtsstreit

Nachschlagewerk: ja

BGHZ: nein

BGHR: ja

BGB §§ 199, 543, 551, 812

Zur fristlosen Kündigung wegen fortdauernder unpünktlicher Mietzahlungen.

Soweit die vom Mieter einer Wohnung erbrachte Kautions drei Monatsmieten übersteigt, steht ihm - unabhängig von der Beendigung des Mietverhältnisses und der Rückgabe der Mietsache - ein Bereicherungsanspruch zu, der binnen drei Jahren seit Ablauf des Jahres verjährt, in dem der Mieter den überschüssigen Betrag gezahlt hat.

BGH, Urteil vom 1. Juni 2011 - VIII ZR 91/10 - OLG Stuttgart
AG Wangen

Der VIII. Zivilsenat des Bundesgerichtshofs hat auf die mündliche Verhandlung vom 1. Juni 2011 durch den Vorsitzenden Richter Ball, die Richterinnen Dr. Milger, Dr. Hessel und Dr. Fetzer sowie den Richter Dr. Büniger

für Recht erkannt:

Auf die Rechtsmittel der Klägerin werden das Urteil des 13. Zivilsenats des Oberlandesgerichts Stuttgart vom 25. März 2010 - auch im Kostenpunkt - aufgehoben und das Urteil des Amtsgerichts Wangen vom 7. Juli 2009 geändert, soweit zum Nachteil der Klägerin entschieden worden ist.

Die Beklagten werden als Gesamtschuldner verurteilt, das Einfamilienhaus A. K. 6, A. -S., nebst Garten, Pkw-Stellplätzen und Garage zu räumen und an die Klägerin herauszugeben.

Die Beklagten werden als Gesamtschuldner verurteilt, an die Klägerin 1.034,11 € nebst Zinsen in Höhe von 5 Prozentpunkten über dem Basiszinssatz seit dem 12. März 2009 zu zahlen.

Die Berufung der Beklagten zu 1 gegen das vorbezeichnete Urteil des Amtsgerichts Wangen wird zurückgewiesen.

Die Gerichtskosten und die außergerichtlichen Kosten der Klägerin haben die Beklagten zu 1 bis 4 zu 80 % als Gesamtschuldner und im Übrigen die Beklagte zu 1 allein zu tragen. Ihre außergerichtlichen Kosten tragen die Beklagten jeweils selbst.

Von Rechts wegen

Tatbestand:

- 1 Die Beklagten zu 1 bis 3 haben von der Klägerin mit Vertrag vom 1. Mai 2005 ein Einfamilienhaus in A. gemietet, in dem auch der Beklagte zu 4, der volljährige Sohn der Beklagten zu 1, wohnt. Die monatliche Miete beläuft sich auf 1.330 € zuzüglich 40 € Nebenkostenvorauszahlungen. Die Beklagte zu 1 hat zu Beginn des Mietverhältnisses eine Kautionshöhe von sechs Monatsmieten (7.980 €) erbracht. Nach § 4 Abs. 7 des Mietvertrags ist die Miete jeweils bis zum 3. Werktag eines Monats zu zahlen.
- 2 Seit Mitte 2007 haben die Beklagten die Miete jeweils erst zur Monatsmitte oder noch später gezahlt. Aus diesem Grund sprach die Klägerin mit undatiertem Schreiben vom Oktober 2008 sowie mit Schreiben vom 22. Dezember 2008 Abmahnungen aus. Mit Schreiben vom 19. Januar 2009 erklärte sie die fristlose, hilfsweise die ordentliche Kündigung des Mietvertrags, unter anderem wegen der unpünktlichen Mietzahlungen. Die Beklagten wiesen die Kündigung mit Anwaltsschreiben vom 22. Januar 2009 zurück und gestatteten der Klägerin, einen Teilbetrag von 520 € aus der Kautionshöhe als Vorauszahlung auf die künftige Miete zu verwenden. Weitere Kündigungen der Klägerin erfolgten mit Schreiben vom 19. Februar 2009 sowie vom 8. April und 8. Mai 2009, nachdem die Beklagten die unpünktliche Zahlungsweise auch weiterhin nicht abgestellt hatten.
- 3 Die Klägerin begehrt Räumung und Herausgabe des Einfamilienhauses sowie Erstattung vorgerichtlicher Rechtsanwaltskosten in Höhe von 1.034,11 € nebst Zinsen. Mit der im April 2009 erhobenen Widerklage hat die Beklagte zu 1 Rückzahlung eines Teils der Kautionshöhe verlangt, insgesamt 3.464,68 € nebst Zinsen. Das Amtsgericht hat die Klage und die Widerklage abgewiesen. Das Oberlandesgericht hat die Berufung der Klägerin zurückgewiesen und auf die Beru-

fung der Beklagten zu 1 der Widerklage in Abänderung des erstinstanzlichen Urteils bis auf einen Teil der Zinsforderung stattgegeben. Mit der vom Senat zugelassenen Revision verfolgt die Klägerin ihr Klagebegehren weiter und erstrebt die Abweisung der Widerklage.

Entscheidungsgründe:

4 Die Revision hat Erfolg.

I.

5 Das Berufungsgericht hat zur Begründung seiner Entscheidung, soweit für das Revisionsverfahren noch von Interesse, im Wesentlichen ausgeführt:

6 Die Räumungsklage sei unbegründet, weil das Mietverhältnis mit den Beklagten durch die Kündigungen der Klägerin nicht beendet worden sei; aus diesem Grund stehe der Klägerin auch kein Anspruch auf Erstattung vorgerichtlicher Anwaltskosten zu.

7 Die Klägerin könne ihre Kündigung nicht auf unpünktliche Mietzahlungen stützen. Eine ordentliche Kündigung setze gemäß § 573 Abs. 2 Nr. 1 BGB voraus, dass der Mieter seine vertraglichen Pflichten schuldhaft in nicht unerheblichem Umfang verletzt habe; eine unerhebliche Beeinträchtigung der Rechte des Vermieters rechtfertige eine Kündigung hingegen nicht. Zwar sei anerkannt, dass fortdauernde unpünktliche Mietzahlungen den Vermieter sogar zur fristlosen Kündigung berechtigen könnten. Eine Vertragsverletzung liege immer dann vor, wenn der Zahlungstermin ohne rechtfertigenden Grund überschritten werde und dies dem Willen des Vermieters widerspreche. Da die monatliche Miete jeweils zum dritten Werktag eines Monats fällig gewesen sei, hätten die Beklag-

ten die Miete während eines langen Zeitraums jeweils unpünktlich gezahlt. Die Unpünktlichkeit habe sich nicht darauf beschränkt, dass die Miete erst zur Monatsmitte bezahlt worden sei. Im Zeitraum September bis Dezember 2008 sei die Miete jeweils erst zwischen dem 16. und 24. des jeweiligen Monats bezahlt worden, und auch danach sei die Zahlung teilweise erst nach der Monatsmitte erfolgt. Die Beklagten hätten auch nicht nachweisen können, dass sich die Klägerin telefonisch damit einverstanden erklärt habe, dass die Miete ab Mai 2007 erst zur Monatsmitte gezahlt werden müsse. Insbesondere die von den Beklagten benannte Zeugin F. habe dazu keine Angaben machen können.

8 In der Gesamtschau seien die Versäumnisse der Beklagten aber nur als unerhebliche Pflichtverletzungen anzusehen, die eine Kündigung nicht rechtfertigten. Es sei zu berücksichtigen, dass die Beklagten davon ausgegangen seien, dass sie bis zur Monatsmitte zahlen dürften. Sie hätten sich insoweit in einem - wenn auch vermeidbaren - Rechtsirrtum befunden. Zudem hätten die Beklagten der Klägerin gestattet, einen Teilbetrag von 520 € aus der überhöhten Kautionszahlung als Vorauszahlung auf die monatliche Miete zu verwenden.

9 Die Widerklage der Beklagten zu 1 sei hingegen bis auf einen Teil der Zinsforderung begründet. Der Beklagten zu 1 stehe aus § 812 Abs. 1 Satz 1 BGB ein Anspruch auf Zahlung von 3.464,68 € zu. Die Zahlung der Kautionszahlung sei ohne rechtlichen Grund erfolgt, soweit sie den Betrag von drei Monatsmieten übersteige. Denn die entsprechende mietvertragliche Vereinbarung in § 5 des Mietvertrags sei gemäß §§ 139, 134 BGB nichtig, soweit sie über drei Monatsmieten hinausgehe, § 551 Abs. 1, Abs. 4 BGB. Es sei unerheblich, ob die Klägerin die Kautionszahlung in dieser Höhe gefordert oder die Beklagten sie von sich aus angeboten hätten. § 551 BGB wolle den Mieter vor zu großen Belastungen bewahren und Erschwerungen für den Abschluss eines Mietvertrags entgegenwir-

ken, die in mobilitätshemmender Weise von hohen Kautionsforderungen ausgehen könnten.

10 Der Anspruch der Beklagten zu 1 auf Rückzahlung der Kaution (soweit sie drei Monatsmieten übersteige) sei auch nicht verjährt. Die Verjährung beginne gemäß § 199 Abs. 1 BGB mit dem Ende des Jahres, in dem der Anspruch entstanden sei und der Gläubiger von den den Anspruch begründenden Umständen Kenntnis erlangt habe oder ohne grobe Fahrlässigkeit hätte erlangen müssen.

11 Zwar genüge an sich die Kenntnis der den Ersatzanspruch begründenden tatsächlichen Umstände; eine zutreffende rechtliche Würdigung sei nicht erforderlich. Gleichwohl habe die Verjährung noch nicht mit der Zahlung der Kaution von sechs Monatsmieten begonnen. Der Beginn der Verjährung setze hier voraus, dass die Beklagten Umstände gekannt hätten, die auf eine Gesetzeswidrigkeit der Höhe der gezahlten Kaution hätten schließen lassen; insoweit habe die Beklagte zu 1 behauptet, dass sie erst im Januar 2009 anlässlich ihrer anwaltlichen Beratung von dem gesetzlichen Verbot des § 551 BGB erfahren habe. Eine frühere Kenntnis habe die beweisbelastete Klägerin nicht unter Beweis gestellt.

II.

12 Diese Beurteilung hält rechtlicher Nachprüfung nicht stand.

13 A. Zur Klage

14 1. Entgegen der Auffassung des Berufungsgerichts ist die Räumungsklage begründet, weil das Mietverhältnis der Parteien durch die Kündigung der

Klägerin vom 19. Januar 2009 beendet worden ist. Die Klägerin war angesichts des seit Mai 2007 andauernden und trotz wiederholter Abmahnungen der Klägerin fortgesetzten vertragswidrigen Verhaltens der Beklagten, die die Miete jeweils erst zur Monatsmitte und deshalb mit erheblicher Verspätung entrichteten, zur Kündigung aus wichtigem Grund gemäß § 543 Abs. 1, 3 BGB befugt. Die vorgerichtlichen Anwaltskosten stehen der Klägerin aus § 280 Abs. 1 Satz 1 BGB zu.

15 a) Gemäß § 543 Abs. 1 Satz 2 BGB liegt ein wichtiger Grund für die fristlose Kündigung vor, wenn dem Kündigenden unter Berücksichtigung aller Umstände des Einzelfalls, insbesondere eines Verschuldens der Vertragsparteien, und unter Abwägung der beiderseitigen Interessen die Fortsetzung des Mietverhältnisses bis zum Ablauf der Kündigungsfrist oder bis zur sonstigen Beendigung des Mietverhältnisses nicht zugemutet werden kann. Dabei setzt die Kündigung wegen einer Pflichtverletzung aus dem Mietvertrag gemäß § 543 Abs. 3 BGB eine erfolglose Abmahnung voraus. Eine solche Abmahnung hat die Klägerin hier im Oktober 2008 sowie - unter ausdrücklicher Androhung der fristlosen Kündigung - erneut mit Schreiben vom 22. Dezember 2008 ausgesprochen. Auch nach den Abmahnungen haben die Beklagten die Miete in den Monaten November und Dezember 2008 sowie im Januar 2009 wiederum mit erheblicher Verspätung gezahlt, nämlich erst zur Monatsmitte. Im Übrigen wären in den zunächst erfolgten Kündigungen vom 19. Januar, 19. Februar und 8. April 2009, selbst wenn diese das Mietverhältnis noch nicht beendet hätten, jeweils weitere Abmahnungen zu sehen, die die Beklagten gleichwohl nicht zur Änderung der unpünktlichen Zahlungsweise veranlasst haben.

16 b) Entgegen der Auffassung des Berufungsgerichts stellt eine derart schleppende und ungeachtet einer oder - wie hier - sogar mehrerer Abmahnungen fortgesetzte Zahlungsweise eine gravierende Pflichtverletzung dar, die die

weitere Fortsetzung des Mietvertrages für den Vermieter regelmäßig unzumutbar macht. Durch die Abmahnung erhält der Mieter Gelegenheit, das durch die vorangegangenen unpünktlichen Mietzahlungen gestörte Vertrauen des Vermieters in eine pünktliche Zahlungsweise wieder herzustellen; dem Mieter wird so vor Vertragsbeendigung noch eine Chance zu vertragsgemäßigem Verhalten eingeräumt (vgl. Senatsurteil vom 11. Januar 2006 - VIII ZR 364/04, NZM 2006, 338 Rn. 14). Diese Chance haben die Beklagten nicht genutzt, sondern im Gegenteil schuldhaft die vertragswidrige Zahlungsweise beibehalten.

- 17 Das Berufungsgericht geht rechtsfehlerhaft davon aus, dass die fortdauernde unpünktliche Mietzahlung der Beklagten hier deshalb als nur unerhebliche Pflichtverletzung zu werten sei, weil die Beklagten sich in einem - wenn auch vermeidbarem - Rechtsirrtum über die Fälligkeit der Miete befunden hätten. Zu Recht hat das Berufungsgericht allerdings an das Vorliegen eines unverschuldeten Rechtsirrtums strenge Maßstäbe angelegt (vgl. Senatsurteil vom 25. Oktober 2006 - VIII ZR 102/06, NJW 2007, 428 Rn. 25) und einen unvermeidbaren Rechtsirrtum verneint. Dass den Beklagten, wie das Berufungsgericht angenommen hat, "nur" Fahrlässigkeit zur Last fällt, lässt ihre Pflichtverletzung jedoch nicht in einem wesentlich milderen Licht erscheinen. Für die Beeinträchtigung der Interessen des Vermieters ist es ohnehin ohne Bedeutung, ob die verspätete Zahlung auf einem verschuldeten Rechtsirrtum oder auf einer sonstigen Nachlässigkeit des Mieters beruht. Entgegen der Auffassung des Berufungsgerichts kann auch der Umstand, dass die Beklagten der Klägerin - nach der ersten Kündigung - gestattet haben, einen Teilbetrag von 520 € aus der (überhöhten) Kautionszahlung als Vorauszahlung auf künftige Mietzahlungen zu verwenden, angesichts einer Miete von 1.330 € monatlich und der dauernden und gravierenden Zahlungsverzögerungen nicht maßgeblich zu Gunsten der Beklagten ins Gewicht fallen. Sonstige Umstände, die bei der Gesamtabwägung im Rahmen des § 543 Abs. 1 BGB zu Gunsten der Beklagten zu berücksichtigen sind, liegen vorliegend nicht vor.

sichtigen wären, sind vom Berufungsgericht nicht festgestellt und auch nicht ersichtlich.

18 B. Zur Widerklage

19 Die Klägerin ist vor dem Rückerhalt der Wohnung nicht verpflichtet, an die Beklagte zu 1 den Teil der Kautionsherausgabe zu leisten, der die nach § 551 Abs. 1 BGB zulässige Höchstgrenze von drei Monatsmieten übersteigt. Entgegen der Auffassung des Berufungsgerichts steht dem insoweit allein in Betracht kommenden Anspruch aus ungerechtfertigter Bereicherung die von der Klägerin erhobene Einrede der Verjährung entgegen.

20 1. Zu Recht ist das Berufungsgericht allerdings davon ausgegangen, dass die im Jahr 2005 gezahlte Kautionsherausgabe ohne Rechtsgrund erbracht worden ist, soweit sie drei Monatsmieten überstieg. Denn die Kautionsvereinbarung war gemäß § 551 Abs. 1, 4, §§ 134, 139 BGB unwirksam, soweit sie über die bei einem Mietverhältnis über Wohnraum maximal zulässige Höhe von drei Monatsmieten hinausging.

21 2. Der daraus resultierende Bereicherungsanspruch der Beklagten zu 1 (§ 812 Abs. 1 Satz 1 BGB) unterliegt der regelmäßigen dreijährigen Verjährung. Diese hat gemäß § 199 Abs. 1 BGB mit Ablauf des Jahres 2005 begonnen und ist mit Ende des Jahres 2008 abgelaufen. Bei Erhebung der Widerklage im April 2009 war die Widerklageforderung mithin verjährt.

22 Entgegen der Auffassung des Berufungsgerichts kommt es für den Beginn der Verjährung nicht darauf an, wann die Beklagte zu 1 erfahren hat, dass die Vereinbarung einer drei Monatsmieten übersteigenden Kautionsherausgabe gesetzswidrig

ist und ihr deshalb ein Rückforderungsanspruch hinsichtlich des darüber hinausgehenden Betrages zusteht.

23 a) Gemäß § 199 Abs. 1 Nr. 2 BGB setzt der Beginn der Verjährung allerdings neben der Entstehung des Anspruchs voraus, dass der Gläubiger von den den Anspruch begründenden Umständen und der Person des Schuldners Kenntnis erlangt hat oder ohne grobe Fahrlässigkeit hätte erlangen müssen. Nach der Rechtsprechung des Bundesgerichtshofs genügt es jedoch, wenn der Gläubiger die tatsächlichen Umstände kennt, aus denen sich für einen rechtskundigen Dritten der Anspruch ergibt. Bei einem Anspruch aus ungerechtfertigter Leistung liegt die für den Verjährungsbeginn erforderliche Kenntnis des Gläubigers vor, wenn er von der Leistung und vom Fehlen des Rechtsgrundes weiß, das heißt von den Tatsachen, aus denen dessen Fehlen folgt. Eine zutreffende rechtliche Würdigung setzt § 199 Abs. 1 Nr. 2 BGB hingegen nicht voraus (BGH, Urteile vom 29. Januar 2008 - XI ZR 160/07, BGHZ 175, 161 Rn. 26; vom 15. Juni 2010 - XI ZR 309/09, NJW-RR 2010, 1574 Rn. 12; Beschluss vom 19. März 2008 - III ZR 220/07, NJW-RR 2008, 1237 Rn. 7). Eine Ausnahme wird lediglich für die Fälle in Betracht gezogen, in denen es sich um eine unübersichtliche oder zweifelhafte Rechtslage handelt, so dass sie selbst ein rechtskundiger Dritter nicht zuverlässig einzuschätzen vermag (BGH, Beschluss vom 19. März 2008 - III ZR 220/07, aaO mwN).

24 b) Das Berufungsgericht geht zwar im Ansatz zutreffend von dieser Rechtsprechung aus, wendet sie aber im Ergebnis nicht an, indem es von der Klägerin den Nachweis verlangt, wann der Beklagten zu 1 die Gesetzeswidrigkeit der Kautions bekannt geworden sei. Damit macht das Berufungsgericht den Beginn der Verjährung entgegen der Rechtsprechung des Bundesgerichtshofs von der zutreffenden rechtlichen Würdigung eines schon länger bekannten Sachverhalts durch den Gläubiger abhängig. Der Bereicherungsanspruch der Be-

klagen zu 1 ergibt sich daraus, dass sie für eine Wohnung eine Kautionszahlung erbracht hat, die den Betrag von drei Monatsmieten übersteigt; diese Umstände waren der Beklagten zu 1 bei Zahlung der Kautionsbekannt. Ob die Beklagte die Vorschrift des § 551 BGB kannte und ihr deshalb bewusst war, dass ihr ein Rückforderungsanspruch zusteht, ist nicht entscheidend. Wie ausgeführt, ist die zutreffende rechtliche Einordnung eines Sachverhalts durch den Gläubiger nicht erforderlich. Auch aus der vom Berufungsgericht herangezogenen Rechtsprechung des Bundesgerichtshofs zum Verjährungsbeginn bei Amtshaftungsansprüchen ergibt sich nichts anderes, denn auch dort kommt es allein auf die Kenntnis der Tatsachen an, aus denen auf eine Pflichtwidrigkeit der Amtshandlung zu schließen ist, nicht aber auf die zutreffende rechtliche Einordnung. Der Ausnahmefall einer unklaren Rechtslage liegt hier offensichtlich nicht vor.

III.

25

Nach alledem kann das Berufungsurteil, soweit zum Nachteil der Klägerin entschieden worden ist, keinen Bestand haben; es ist daher insoweit aufzuheben (§ 562 Abs. 1 ZPO). Der Senat entscheidet in der Sache selbst, da es keiner weiterer Feststellungen bedarf (§ 563 Abs. 3 ZPO). Dies führt hinsichtlich der Klage zur Abänderung des erstinstanzlichen Urteils und zur Verurteilung der

Beklagten entsprechend den Anträgen der Klägerin sowie hinsichtlich der Widerklage zur Zurückweisung der Berufung der Beklagten zu 1.

Ball

Dr. Milger

Dr. Hessel

Dr. Fetzer

Dr. Bünger

Vorinstanzen:

AG Wangen, Entscheidung vom 07.07.2009 - 4 C 90/09 -

OLG Stuttgart, Entscheidung vom 25.03.2010 - 13 U 136/09 -