

61. Ist das Kündigungsrecht des Vermieters nach § 554 BGB. ausgeschlossen, wenn der Verzug des Mieters mit der Entrichtung des Mietzinses für zwei aufeinanderfolgende Termine dadurch, daß ein dem Mieter zustehendes Zurückbehaltungsrecht wegfällt, auf einmal eintritt?

III. Zivilsenat. Urt. v. 2. Oktober 1914 i. S. N. (Befl.) w. D. (Rl.).  
Rep. III. 437/14.

- I. Landgericht Königsberg.
- II. Oberlandesgericht Danzig.

Der Kläger forderte die Räumung des von ihm durch Vertrag vom 22. Januar 1913 dem Beklagten verpachteten Grundstücks gemäß § 554 BGB. wegen nicht rechtzeitiger Zahlung der anfangs Juni, September und Dezember 1913 fälligen Pachtzinsraten. Das Landgericht wies die Klage ab. Das Berufungsgericht hat dagegen den Beklagten zur Räumung verurteilt. Die Revision ist zurückgewiesen worden.

Aus den Gründen:

„Das Berufungsgericht erachtet die vom Kläger auf Grund des § 554 BGB. ausgesprochene Kündigung für rechtsmäßig, obwohl dem Beklagten bis zum 29. November 1913 das Recht zugestanden habe, die Zahlung der Pachtzinsen zu verweigern, da der Kläger erst an diesem Tage seiner Verpflichtung, das dem Beklagten verkaufte Zubehör des Pachtguts von der Haftung für die Hypothekenschulden zu befreien, vollständig nachgekommen sei. Das Berufungsgericht nimmt an, daß der Beklagte, da er erst am 1. Dezember 1913 davon Kenntnis erhalten habe, daß auch der letzte der Hypothekengläubiger die Entpfändungserklärung abgegeben habe, erst mit dem 2. Dezember hinsichtlich aller drei in Betracht kommenden Zinsraten in Verzug gekommen sei, daß aber dieser, auf einmal eingetretene, Verzug mit der Zahlung der drei Pachtzinsraten genüge, die Anwendung des § 554 zu rechtfertigen. Die Revision führt dagegen aus, daß das Kündigungsrecht des § 554 nur gegeben sei, wenn der Mieter zunächst mit der Zahlung einer Zinsrate, und sodann, zu einem späteren Zeitpunkte, mit der Zahlung für einen weiteren Termin in Verzug geraten sei.

Die Meinung der Revision ist nicht begründet. Das Gesetz macht das Kündigungsrecht nicht abhängig von einem wiederholten Verzuge, sondern von dem Verzuge mit der Entrichtung des Mietzinses für zwei aufeinanderfolgende Termine. Voraussetzung ist danach allerdings, daß der Verzug sich erstreckt auf Mietzinsraten, die an zwei aufeinanderfolgenden Terminen geschuldet und fällig waren, nicht aber daß dieser Verzug zu zwei verschiedenen Zeitpunkten eingetreten ist. Das letztere ist freilich das Regelmäßige. Die Nichtzahlung der einzelnen Zinsrate am Fälligkeitstermine begründet im allgemeinen ohne weiteres den Verzug, so daß der Zeitpunkt des Verzugs mit dem der Fälligkeit zusammentrifft. Anders, wenn die

Leistung infolge eines Umstandes unterbleibt, den der Schuldner nicht zu vertreten hat, oder wenn dem Schuldner eine Einrede zur Seite steht, die ihn berechtigt, die an sich geschuldete und fällige Leistung zu verweigern, wie dies beim Zurückbehaltungsrechte der Fall ist. Vgl. hierzu Planck (4. Aufl.) Erl. 1c zu § 273 BGB. Bd. 2 S. 168, und Dertmann (3./4. Aufl.) Erl. 1a zu § 273 BGB. 2 S. 92. In diesen Fällen kann mit dem Wegfall der Einrede oder des die Leistung hindernden, vom Schuldner nicht zu vertretenden Umstandes der Verzug für mehrere aufeinanderfolgende Termine auf einmal eintreten. Aber auch diese Fälle werden von dem Wortlaute des Gesetzes getroffen, und die Entstehungsgeschichte des § 554 bietet keinen Anhalt für eine einschränkende Auslegung.

Wohl soll nicht, wie nach gemeinem Rechte, der Rückstand mit der Miete für einen längeren Zeitraum, oder überhaupt mit einer Mietrate genügen; es wird der Rückstand mit zwei aufeinanderfolgenden Terminen gefordert. Ein Antrag, der schon an den Rückstand mit einer Mietrate die Folge des Kündigungsrechts knüpfen wollte, sofern der Mieter eine ihm gesetzte Nachfrist verstreichen ließ, wurde abgelehnt, weil eine solche Bestimmung auch da, wo der Mietzins für ein ganzes Jahr bezahlt werden müßte, für den Mieter höchst gefährlich sein würde. Denn es könne leicht vorkommen, daß der Mieter, gerade wenn der Zins für ein ganzes Jahr bezahlt werden müßte, ein einziges Mal außerstande wäre, die erforderlichen Geldmittel zu beschaffen; vgl. Prot. 2. Lesung zu § 528 Entw. I BGB. (Guttentagsche Ausgabe Bd. 2 S. 228). Die Lage des Mieters aber, der hinterher mit der Zahlung zweier früher fällig gewesener Mietraten in Verzug gerät, ist eine andere, als die desjenigen, der die einmalige, für einen längeren Zeitraum zu zahlende Mietrate schuldig bleibt. Jener hatte von vornherein die Verpflichtung, für jeden der beiden Zinstermine den Betrag des Mietzinses bereit zu halten. Insbesondere ist in dem hier vorliegenden Falle unbedenklich anzunehmen, daß der Beklagte die Mittel zur Tilgung der einzelnen Rate zu dem jedesmaligen Fälligkeitstermine beschaffen und sie für den Fall des Erlöschens seines Zurückbehaltungsrechts bereithalten mußte.

Das Gesetz macht, was im gemeinen Rechte streitig war und aus dem Wortlaute des § 298 AB. I, 21 sich nicht ergab, das

Kündigungsrecht des Vermieters davon abhängig, daß der Mieter mit der Entrichtung des Zinses sich im Verzuge befindet. Daß aber dieser Verzug ein wiederholter sein müsse, wird auch in den Motiven nicht angedeutet.

Die Auffassung der Revision würde berechtigt sein, wenn § 554 die Bedeutung einer Strafbestimmung für den Schuldner hätte, der die Zahlung des Mietzinses wiederholt böswillig oder fahrlässig verabsäumt. Die Bestimmung bezweckt aber nach ihrer Entstehungsgeschichte vornehmlich den Schutz der Interessen des Vermieters. Dieser soll nicht an den Vertrag mit einem Mieter gebunden sein, welcher mit der Zahlung zweier aufeinanderfolgender Raten sich im Verzuge befindet. Vgl. Motive zu § 528 Entw. I BGB. Bd. 2 S. 417.

Die Meinung der Revision ist denn auch, soweit ersichtlich, in der Rechtsprechung und in der Rechtslehre bisher weder für das geltende Recht noch für das preußische Landrecht vertreten worden.“ . . .