

KAUTION NICHT GEZAHLT – AUSSERORDENTLICHE KÜNDIGUNG!!!

OLG Koblenz, Urteil vom 3.6.2011 — Aktenzeichen: 2 U 793/10

Leitsatz

1. Bei einem Gewerberaummietverhältnis ist der Vermieter zur außerordentlichen Kündigung berechtigt, wenn der Mieter die Kautionszahlung nicht leistet.
2. Der Vermieter kann nur innerhalb einer angemessenen Frist kündigen. Nicht mehr angemessen ist ein Zuwarten von zehn Monaten.

Sachverhalt

Die Parteien verbindet ein Gewerberaummietverhältnis. Vereinbart war eine Kautionszahlung durch den Mieter. Trotz Abmahnung zahlte der Mieter die Kautionszahlung nicht. Deshalb kündigte der Vermieter fristlos. Die Kündigung ging dem Mieter erst nach zehn Monaten nach Fälligkeit der Kautionszahlung zu.

Entscheidung

Das OLG Koblenz hielt die Kündigung für unbegründet. Zwar stelle – so das Gericht – die Nichtzahlung der Kautionszahlung einen wichtigen Grund zur fristlosen Kündigung dar; denn aufgrund des Sicherheitsbedürfnisses des Vermieters sei die Nichtzahlung der Kautionszahlung eine schwerwiegende Störung des Mietverhältnisses. Allerdings dürfe ein Vermieter mit der Kündigungserklärung nicht zu lange zuwarten. Ein Zuwarten von zehn Monaten sei zu lang; es handele sich – so das Gericht – nicht mehr um eine angemessene Frist im Sinne von § 314 Abs. 3 BGB.

Praxishinweis

Aus Vermietersicht sollte kurzfristig nach Verzug des Mieters mit der Kautionszahlung gekündigt werden, um das Kündigungsrecht nicht zu verwirken. Allerdings dürfte ein Kündigungsrecht auch dann noch bestehen, wenn ein Mieter erst während des laufenden Mietverhältnisses mit der Miete in Verzug gerät; dann entsteht ja erst das konkrete Sicherheitsbedürfnis. Aus diesem Grund hat etwa der Bundesgerichtshof mit Urteil vom 21.03.2007 (XII ZR 36/05) entschieden, dass auf das aktuelle Sicherheitsbedürfnis abzustellen sei; in jenem Fall geriet der Mieter mit der Mietzahlung erst nach Jahren in Verzug. Dies sei der maßgebende Zeitpunkt, von dem die angemessene Frist zu berechnen sei. Der Bundesgerichtshof hielt seinerzeit eine Frist von vier Monaten für noch angemessen.

Tel. 02381 921 55-0 | FAX 02381 921 55-99 | Mail hamm@schluender.info