

### Vorgeschichte:

Als Vermieter ärgern Sie sich maßlos. Sie haben ihre Wohnung, ihr Haus oder Geschäftsräume vermietet. Der Mieter hatte zu Beginn einen ganz guten Eindruck gemacht, die vertraglich vereinbarte Kautionsleistung und den vereinbarten Mietzins bezahlt. Plötzlich aber gehen die Mieten nicht mehr pünktlich ein und ihr Mieter entschuldigt dies Ihnen gegenüber mit gewissen finanziellen Problemen auf Grund der allgemeinen Konjunkturlage. Da der Mieter ansonsten keinen Grund zur Beanstandung gab, nehmen Sie die zögerlichen Zahlungen klaglos hin, da der geschuldete Mietzins immerhin irgendwann im Laufe des Monats oder Anfang des nächsten Monats gezahlt wurde. Von einem auf den anderen Tag bleiben die Mietzahlungen völlig aus. Der Mieter macht sich auch nicht mehr die Mühe zu erklären, weshalb er keine Miete mehr bezahlt, obwohl er die Wohnung, das Haus oder die Geschäftsräume unbeeindruckt weiter nutzt. Sie schreiben ihren Mieter an und obwohl sie auf ihre Anschreiben weder einen Zahlungseingang noch eine sonstige Reaktion feststellen können, warten Sie noch ab in der Hoffnung, dass der Mieter die Zahlung alsbald wieder aufnimmt. Dies geschieht jedoch nicht und sie ärgern sich zurecht, denn inzwischen hat der Mieter bereits über sechs Monate weder Grundmiete noch Nebenkostenvorauszahlungen gezahlt, während Sie weiterhin wegen der fälligen Steuern, Abgaben, Beiträge, etc. für das Mietobjekt herangezogen werden.

### Reaktion des Vermieters:

Hat sich auf diese Weise gezeigt, dass ihr Mieter zahlungsunfähig ist, wird ihm gegenüber die fristlose Kündigung des Mietverhältnisses erklärt werden, da in Zukunft nicht davon auszugehen sein wird, dass der Mieter seine Zahlungsfähigkeit wiedererlangt. Gleichzeitig wird der Mieter unter Fristsetzung aufgefordert werden, den rückständigen Mietzins zu bezahlen. Die Erfahrung zeigt, dass sich zahlungsunfähige Mieter oft nicht von einer außerordentlichen Kündigung beeindrucken lassen und weiterhin in dem Mietobjekt verbleiben. Auch die rückständige Miete wird trotz Klageandrohung nicht gezahlt. Im Ergebnis bleibt dem Vermieter nichts anderes übrig, als bei dem zuständigen Gericht Räumungs- und Zahlungsklage zu erheben und notfalls das Mietobjekt durch den Gerichtsvollzieher zwangsräumen zu lassen. Nur so erhält der Vermieter einen sog. vollstreckbaren Titel über den rückständigen Mietzins, um mit Hilfe des Gerichtsvollziehers die Zwangsvollstreckung betreiben zu können.

### Nachspiel:

Wie aber erhalten Sie als Vermieter ihr Geld für die Zeit, in der das Mietverhältnis zwar durch die außerordentliche Kündigung rechtlich beendet, der Mieter aber immer noch nicht freiwillig oder unfreiwillig ausgezogen ist? Eine Miete im eigentlichen Sinne erhalten Sie nicht mehr, da das Mietverhältnis durch die Kündigung beendet wurde und mithin auch keine Miete mehr geschuldet wird. Weil das Mietobjekt aber von dem Mieter weiter genutzt wird, ist bis zur Herausgabe der Wohnung eine sog. Nutzungsentschädigung zu zahlen. Das Mietobjekt kann von Ihnen in dieser Zeit ja nicht neu vermietet werden kann mit der Folge, dass Ihnen Mieteinkünfte entgehen und so ein Schaden entsteht.

### Die Entscheidung des Bundesgerichtshofes:

Der Bundesgerichtshof (BGH) erleichtert es dem Vermieter nun, auch diesen Anspruch auf Nutzungsentschädigung, der im Zeitpunkt der Erhebung der Klage noch nicht entstanden ist, gerichtlich geltend zu machen und einen vollstreckungsfähigen Titel hierüber zu erlangen. Mit **Entscheidung vom 20.11.2002 (Az. VIII ZB 66/02; veröffentlicht im NJW 2003, S. 1395ff. und ZMR 2003, Seite 333 ff.)** hat der BGH festgestellt, dass ein Vermieter zusammen mit der Räumungsklage auch die künftig fällig werdende Nutzungsentschädigung bis zur Herausgabe des Mietobjektes einklagen darf, wenn das Mietverhältnis gekündigt worden war, der zahlungsunfähige Mieter aber über mehrere Monate hinweg keine Miete bezahlt hat.

### §§ 257, 258 ZPO:

Grundsätzlich können sich Zahlungsklagen nur auf solche Ansprüche stützen, die bereits fällig sind. Als Ausnahme hierzu finden sich in der Zivilprozessordnung die §§ 257-259 ZPO als Rechtsgrundlage für eine Klage auf zukünftige Leistung. Dies ist vom Gesetzgeber vorgesehen, um die Effektivität des gerichtlichen Rechtsschutzes zu gewährleisten und ansonsten erforderliche doppelte und dreifache Prozessführungen zu vermeiden. Nach §§ 257, 258 ZPO ist eine Klage auf künftige – nach Erlass des Urteils fällig werdende, wiederkehrende Leistungen – zulässig, wenn die Geltendmachung nicht von einer Gegenleistung abhängt. § 259 ZPO erfordert zusätzlich die Besorgnis, dass sich der Schuldner der rechtzeitigen Leistung entziehen werde. Bislang war umstritten, ob dies auch der Fall ist, wenn der Schuldner zwar leistungswillig ist, bei Fälligkeit der Forderung aber wegen Zahlungsunfähigkeit voraussichtlich nicht leisten kann.

### § 259 ZPO:

Der BGH hat nun erstmals die zu erwartende Nichtleistung wegen bereits eingetretener Zahlungsunfähigkeit des Schuldners einem „sich entziehen“ im Sinne des § 259 ZPO gleichgestellt. Damit wird ihnen als Vermieter (und uns als ihrem Rechtsvertreter) der Weg eröffnet, dass Mietverhältnis durch die Verbindung von Räumungs- und Zahlungsklage und Klage auf Zahlung künftiger Nutzungsentschädigung prozessökonomisch in einem Verfahren abzuwickeln. Aus dem Urteil kann dann sofort nach Fälligkeit der jeweiligen Nutzungsentschädigung vollstreckt werden. Die von § 259 ZPO vorausgesetzte Besorgnis der Leistungsverweigerung

leitet der BGH aus dem auf Zahlungsunfähigkeit beruhenden Mietrückstand ab. Nach Auffassung des BGH begründet schon dieser die Vermutung, dass der Mieter auch die nach Beendigung des Mietvertrages monatlich fällige Nutzungsentschädigung nicht bezahlen wird.

Im Einzelnen hat der BGH festgestellt und sich damit gegen das dem Rechtsstreit zugrunde liegende Urteil des Amtsgerichtes Schöneberg vom 06.07.2001 gewandt, dass eine Klage auf die Zahlung künftig fällig werdender Nutzungsentschädigungen begründet ist. Sowohl das in I. Instanz zuständige Amtsgericht Schöneberg als auch das in der Berufungsinstanz zuständige Landgericht Berlin haben dies anders gesehen und waren der Auffassung, die Klage auf künftige Leistungen in Form der Nutzungsentschädigung sei nicht nach §§ 257ff. ZPO zulässig gewesen. Dies hätte nur der Fall sein können, wenn der Vermieter aus den Erklärungen oder dem Verhalten des Mieters hätte schließen dürfen, dass dieser nicht leisten wolle. Einen solchen Erklärungswert könne man der bloßen Nichtleistung aber nicht beimessen. Von dem Mieter seien die Forderungen des Vermieters gerade nicht bestritten worden. Es habe lediglich Anzeichen für eine mangelnde Leistungsfähigkeit, nicht aber für einen mangelnden Leistungswillen gegeben. Eine voraussichtliche Zahlungsunfähigkeit sei aber nicht ausreichend, um die Besorgnis zu begründen, der Mieter werde sich im Sinne des § 259 ZPO der Leistung entziehen. Aus § 258 ZPO lasse jedenfalls nicht die Zulässigkeit des Antrags des Vermieters herleiten, weil die Forderung auf Nutzungsentschädigung in einem Gegenseitigkeitsverhältnis zu weiterhin gegebenen Verpflichtungen des Vermieters stehe. Hierzu hat der BGH ausgeführt, dass nicht davon ausgegangen werden kann, dass die Geltendmachung des Anspruchs auf Nutzungsentschädigung von einer Gegenleistung abhängig ist. So ist bei einer Klage auf Miet- oder Pachtzahlung dieser Anspruch mit einer Gegenleistung verknüpft, da der Vermieter dem Mieter ein Miet- bzw. Pachtobjekt zur Verfügung stellen muss. Anders ist es aber – so der BGH – bei einer Klage auf wiederkehrende Nutzungsentschädigung. Hier kann durchaus auch einem Teil der in der Literatur vertretenen Meinungen gefolgt werden, wonach mit dem Nutzungsentgelt die rein tatsächliche Nutzung, nicht aber eine entsprechende Leistung des zur Entschädigung Berechtigten abgegolten werden soll.

### **Stellungnahme:**

Über diese Ansicht des BGH lässt sich streiten. Freilich schuldet der Mieter nur so lange eine Nutzungsentschädigung, wie er das Objekt nutzt. Die Mietsache wird also vom Vermieter zur Verfügung gestellt. Hierbei handelt es sich auch um eine Leistung. Nicht entscheidungserheblich ist dabei, ob es sich um eine freiwillige oder unfreiwillige Leistung des Vermieters handelt, so dass man in jedem Fall von einer Gegenleistung auszugehen ist. So führt auch der BGH selbst aus, dass einiges dafür spricht, dass eine Klage auf künftige Nutzungsentschädigung nicht auf die §§ 257, 258 ZPO gestützt werden kann. Eine Entscheidung dieses Rechtsproblems kann aber letztlich dahingestellt bleiben, denn die Zulässigkeit einer solchen Klage ergibt sich jedenfalls aus § 259 ZPO. Es besteht gerade die Besorgnis, dass sich der Mieter als Schuldner der rechtzeitigen Leistung entziehen wird. Umstritten war dabei bislang, ob künftig fällig werdende Nutzungsentschädigungen nach dieser Vorschrift nur dann eingeklagt werden können, wenn der Mieter nach Beendigung des Mietverhältnisses eine Nutzungsentschädigung nur wegen Zahlungsunfähigkeit und nicht wegen mangelnden Zahlungswillens nicht zahlen wird. Nach einer Ansicht u. a. des Oberlandesgerichts Koblenz sei § 259 ZPO nicht anwendbar, weil die zu erwartende Nichtleistung infolge Zahlungsunfähigkeit einem sich entziehen nicht gleichstehen solle. Der BGH aber hat klargestellt, dass eine solche Klage „jedenfalls bei schon eingetretener Zahlungsunfähigkeit des Mieters zulässig und begründet sein kann“. Dafür spricht zunächst das Schutzbedürfnis des Vermieters. Bei Sachverhalten wie im vorliegenden wird durch den über einen längeren Zeitraum bestehenden, auf Zahlungsunfähigkeit beruhenden Mietrückstand des Mieters die Vermutung begründet, dass dieser auch die nach Beendigung des Mietverhältnisses fällig werdenden Zahlungen nicht leisten wird. Das Ziel eines effektiven Rechtsschutzes und einer wirtschaftlichen Prozessführung rechtfertigt diese Ansicht, weil die Ansprüche auf rückständige Miete sowie auf die künftige Nutzungsentschädigung aus demselben Sachverhalt hergeleitet werden und in einem besonders engen Zusammenhang stehen. Würde es dem Vermieter verwehrt werden, auch die zukünftigen Nutzungsentschädigungen einzuklagen, würde es in solchen Fällen regelmäßig zu Folgeprozessen kommen. Wenn mit der Räumungsklage bzw. der Klage auf Mietrückstände auch die Klage auf künftig fällig werdende Nutzungsentschädigung verbunden werden kann, liegt dies auch im Interesse des ehemaligen Mieters, der nicht mit einer Mehrzahl von Prozessen überzogen wird, die in ihrer Summe höhere auf ihn entfallende Kosten verursachen, als ein einmalig angestrebtes Verfahren.

### **Zusammenfassung:**

Wenn schon aufgrund ausstehender Mietzahlungen und daraufhin erfolgter Kündigung des Mietverhältnisses gegen den säumigen Mieter Räumungs- und Zahlungsklage erhoben werden muss, so sollte diese Räumungs- und Zahlungsklage mit einer Klage auf künftig fällig werdende Nutzungsentschädigung bis zur Herausgabe der Wohnung verbunden werden, um gegen den säumigen Mieter auch einen vollstreckbaren Titel in Form eines gerichtlichen Urteils über den Nutzungsausfallschaden zu erhalten, der dem Vermieter bis zur freiwilligen oder unfreiwilligen Räumung des Mietobjektes durch den ehemaligen Mieter entsteht.

**Rechtsanwalt Christian Gerber, München, Mitglied in der ARGE Mietrecht im DAV**

Kanzlei Kremer, Höck & Kollegen, Dachauer Strasse 31, 80335 München

Telefon: +49 (0)89 598407 Fax: +49 (0)89 591355

Veröffentlichung erfolgt mit freundlicher Genehmigung durch  
Hr. Rechtsanwalt Christian Gerber vom 26.01.2006