



BUNDESGERICHTSHOF

BESCHLUSS

XII ZR 189/99

vom

27. Februar 2002

in dem Rechtsstreit

Der XII. Zivilsenat des Bundesgerichtshofs hat am 27. Februar 2002 durch die Richter Gerber, Sprick, Weber-Monecke, Fuchs und Dr. Ahlt

beschlossen:

Die Revision der Beklagten gegen das Urteil des 2. Zivilsenats des Oberlandesgerichts Celle vom 9. Juni 1999 wird nicht angenommen.

Die Beklagte trägt die Kosten des Revisionsverfahrens (§ 97 Abs. 1 ZPO).

Streitwert: 9.203 € (DM).

Gründe:

Die Rechtssache hat keine grundsätzliche Bedeutung. Die Revision hat im Endergebnis auch keine Aussicht auf Erfolg (vgl. § 554 b ZPO a.F. in der Auslegung des Beschlusses des BVerfG vom 11. Juni 1980 - 1 PBvU 1/79 - BVerfGE 54, 277).

Das Berufungsgericht hat die Beklagte im Ergebnis zu Recht zur Räumung verurteilt. Insoweit kann dahinstehen, ob die Behauptung der Beklagten zutrifft, mit dem ursprünglichen Vermieter mündlich eine Änderung der Fälligkeitsregelung des § 3 Abs. 1 des Mietvertrages vereinbart zu haben.

1. Ist eine solche Vereinbarung nicht zustande gekommen, hat bereits die am 7. April 1998 ausgesprochene Kündigung das Mietverhältnis beendet, weil die Beklagte bei Zugang dieser Kündigung mit zwei aufeinanderfolgenden Mietzinsraten in Verzug war.

2. Ist eine solche Vereinbarung hingegen zustande gekommen, war die am 30. April 1998 ausgesprochene Kündigung nach § 554 a Satz 1 BGB a.F. wirksam, weil die zur Begleichung des Mietrückstandes in Höhe zweier Monatsraten übersandten Schecks am 20. April 1998 von der bezogenen Bank nicht eingelöst worden waren und dieser von der Beklagten zu vertretende Umstand, auf den sich die Kündigungserklärung vom 30. April 1998 ausdrücklich stützt, die Fortsetzung des Mietverhältnisses vor dem Hintergrund unstreitig wiederholter unpünktlicher Zahlung unzumutbar machte. Soweit die Revision geltend macht, es hätte einer vorherigen Abmahnung bedurft, ist diese spätestens in der vorausgegangenen Kündigung vom 7. April 1998 zu sehen, die keinen Zweifel daran ließ, daß die Kläger nicht mehr bereit waren, weitere Verzögerungen der Mietzinszahlungen hinzunehmen.

Die Klage ist mit Schriftsatz der Kläger vom 30. April 1998 ausdrücklich auch auf diese Kündigung gestützt worden, diene also - entgegen der Ansicht der Revision - nicht nur der Durchsetzung der außergerichtlich erklärten Kündigung vom 7. April 1998 und ließ damit erkennen, daß die Kläger das Mietverhältnis in jedem Falle beenden wollten. Die Kündigung wäre daher im übrigen, sofern sie nicht schon nach § 554 a Satz 1 BGB a.F. gerechtfertigt gewesen wäre, als ordentliche Kündigung auszulegen, die das Mietverhältnis zum Ablauf der gesetzlichen Kündigungsfrist gemäß § 566 Satz 2 BGB a.F. beendet hätte. Denn infolge der mündlichen Abänderung der ursprünglichen Fälligkeitsbestimmung war die erforderliche Schriftform des langjährigen Mietvertrages nicht

mehr gewahrt. Es handelt sich insoweit nicht um eine Vereinbarung über einen unbedeutenden Nebenpunkt, die der Schriftform nicht bedarf. Die Entrichtung des Mietzinses stellt die wichtigste Hauptleistungspflicht des Mieters dar, und Vereinbarungen über deren Höhe und Fälligkeit sind insbesondere im Hinblick auf die Voraussetzungen des § 554 Abs. 1 BGB a.F. von herausragender Bedeutung für den Bestand des Mietverhältnisses. Wie der vorliegende Fall zeigt, ist der Erwerber eines vermieteten Grundstücks darauf angewiesen, diese Modalitäten aus dem schriftlichen Mietvertrag ersehen zu können, um sich Gewißheit darüber verschaffen zu können, wann die Voraussetzungen einer fristlosen Kündigung wegen Zahlungsverzuges eintreten.

Gerber

Sprick

Weber-Monecke

Fuchs

Ahlt