

B & K Rechts-Hinweis

12/2016

Längeres Zuwarten mit fristloser Kündigung in Wohnraummietverhältnissen

I. Ausgangslage

Sie sind Vermieter oder Mieter einer Mietwohnung. Der Mieter gerät mit Mietzahlungen für zwei Monate (März und April) in Rückstand. Die folgenden Monatsmieten (für Mai und die nachfolgenden Monate) zahlt der Mieter wieder pünktlich und vollständig. Der Vermieter wartet zunächst ab, ob der Mieter von sich aus auch die fehlenden Mieten für März und April nachzahlt. Da dies auch nach vier Monaten nicht geschieht, mahnt der Vermieter im August die rückständigen Mietzahlungen beim Mieter an. Dieser räumt im Antwortschreiben an den Vermieter den Rückstand der Mietzahlungen ein und entschuldigt sich dafür, begleicht die Rückstände aber auch in den folgenden zwei Monaten nicht. Daraufhin erklärt der Vermieter dem Mieter im November die fristlose Kündigung. Der Mieter ist der Meinung, die fristlose Kündigung sei unwirksam, weil sie erst ca. sieben Monate nach Entstehen des Kündigungsgrundes (Nichtzahlen der Mieten für März und April) erfolgt sei.

II. Gesetzeslage

Wohnraummietverhältnisse sind aus wichtigen Gründen gemäß §§ 543, 569 BGB außerordentlich fristlos kündbar. Als wichtiger Grund gilt unter anderem, wenn ein Mieter mit zwei Monatsmieten über zwei Zahlungstermine hinweg in Zahlungsrückstand gerät (§ 543 Abs. 2 Satz 1 Nr. 3 a i.V.m. § 569 Abs. 3 Satz 1 Nr. 1 BGB). Ein anderer wichtiger Grund liegt beispielsweise vor, wenn ein Mieter den Hausfrieden nachhaltig stört und dem Vermieter unter Berücksichtigung aller Einzelumstände und unter Abwägung der beiderseitigen Interessen die Fortsetzung des Mietverhältnisses bis zum Ablauf der ordentlichen Kündigungsfrist nicht zugemutet werden kann (§ 543 Abs. 1 i.V.m. § 569 Abs. 2 BGB).

Die Frage, in welchem Zeitraum die fristlose Kündigung aus wichtigem Grund vom Vermieter erklärt werden muss, ist in den besonderen *mietrechtlichen* Bestimmungen des BGB nicht ausdrücklich geregelt. Demgegenüber enthält das Allgemeine Schuldrecht des BGB in § 314 BGB eine allgemeine Bestimmung zur

Kündigung von Dauerschuldverhältnissen aus wichtigem Grund. In § 314 Absatz 3 BGB heißt es: *„Der Berechtigte kann nur innerhalb einer angemessenen Frist kündigen, nachdem er vom Kündigungsgrund Kenntnis erlangt hat.“*

III. Neue BGH-Rechtsprechung

Die Frage, ob die allgemeine Vorschrift des § 314 Abs. 3 BGB auch auf die fristlose Kündigung eines Mietverhältnisses gemäß §§ 543, 569 BGB anzuwenden ist, war und ist in Rechtsprechung und Literatur umstritten.

Nunmehr hat der für Wohnungsmietverhältnisse zuständige Senat des Bundesgerichtshofes (BGH) in seinem Urteil vom 13.07.2016 - VIII ZR 296/15 - in einem Fall, dem der Ausgangsfall nachgebildet ist, entschieden, dass § 314 Abs. 3 BGB auf die fristlose Kündigung eines Wohnraummietverhältnisses nach §§ 543, 569 BGB *keine* Anwendung findet und eine fristlose Kündigung auch noch ca. sieben Monate nach Vorliegen des Kündigungsgrundes (so die Sachlage im Ausgangsfall des BGH's) rechtswirksam möglich ist.

Der BGH sieht in den Einzelbestimmungen der §§ 543, 569 BGB besondere Regelungen, die den allgemeinen Bestimmungen des BGB, darunter der des § 314 BGB vorgehen. Darüber hinaus hat der BGH seine Entscheidung auch damit begründet, dass der Vermieter die Kündigung zugunsten des Mieters nicht zum

frühestmöglichen Zeitpunkt ausgesprochen hat, sondern die Zahlungsrückstände beim Mieter zunächst angemahnt und durch sein weiteres Zuwarten mit der Kündigung auf die Belange des Mieters Rücksicht genommen hat.

In der Kommentierung stößt das Urteil des BGH zum Teil auf Ablehnung.

IV. Fazit und Tipp

Liegt ein wichtiger Grund für die fristlose Kündigung eines Wohnraummietverhältnisses gemäß §§ 543, 569 BGB vor, so ist der Vermieter nicht gezwungen, die Kündigung sofort nach Kenntnis des Kündigungsgrundes auszusprechen. Nach der aktuellen Rechtsprechung des Bundesgerichtshofes kann der Vermieter die fristlose Kündigung auch noch bis zu ca. sieben Monate nach Vorliegen und Kenntnis des Kündigungsgrundes vornehmen.

Um der Gefahr der Unwirksamkeit einer fristlosen Kündigung wegen zu langen Zuwartens zu begegnen, sollte der vorgenannte Zeitraum vom Vermieter allerdings möglichst nicht ausgeschöpft und der Mieter zudem mit einigem Vorlauf vor Ausspruch der Kündigung schriftlich abgemahnt werden.

Information:

Der Inhalt dieser Information wurde nach bestem Wissen und Kenntnisstand erstellt. Mit Rücksicht auf die Komplexität der angesprochenen Themen und den ständigen Wandel der Rechtsmaterie bitten wir um Verständnis, wenn wir unsere Haftung und Gewährleistung auf Beratungen in individuellen Einzelaufträgen nach Maßgabe unserer Auftragsbedingungen beschränken und sie i. Ü., d. h. für diese Informationen ausschließen.