

# Vertrauen ist gut – Kontrolle ist besser

## Zum außerordentlichen fristlosen Kündigungsrecht wegen älterer Mietforderungen

### 1. Fall

Vermieter V hat Mieter M vor einigen Jahren eine Wohnung vermietet. M zahlte die Miete für Mai 2015 nicht. Auch die Miete für April 2016 blieb M schuldig. V wollte diesen Zustand nicht länger hinnehmen und erklärte mit Schreiben vom 15.04.2016 die außerordentliche fristlose Kündigung. Daraufhin meldete sich M bei V und äußerte, dass V die Kündigung nicht wirksam auf den „alten“ Rückstand aus Mai 2015 habe stützen können. Er habe nicht beachtet, dass nur

innerhalb einer angemessenen Frist gekündigt werden könne, die bereits verstrichen gewesen sei. V fand tatsächlich einen Paragraphen im BGB, dem sich dies entnehmen lässt und vertraute daher der Aussage des M. Er ließ M weiter wohnen. Später hört er, dass die Vorschrift hier gar nicht anwendbar sei. Er fragt sich nun, was zutrifft.

### 2.

#### Rechte zur außerordentlichen fristlosen Kündigung

In Betracht kommt eine Kündigung gem. § 314 BGB. Nach § 314

Abs. 1 Satz 1 BGB kann jeder Vertragsteil Dauerschuldverhältnisse aus wichtigem Grund ohne Einhaltung einer Kündigungsfrist kündigen. Ein Wohnraummietverhältnis könnte ein solches Dauerschuldverhältnis sein.

Weiterhin kann gem. § 543 Abs. 1 BGB jede Vertragspartei das Mietverhältnis aus wichtigem Grund kündigen. Gem. § 543 Abs. 2 Satz 1 BGB liegt ein wichtiger Grund insbesondere vor, wenn der Mieter in einem Zeitraum, der sich über mehr als zwei Termine erstreckt, mit der Entrichtung der Miete in Höhe eines Betrages in Verzug ist, der die Miete für zwei Monate erreicht (Nr. 3 b d. Vorschrift).

Hier waren offen die Mieten für die Monate Mai 2015 und April 2016. Damit besteht ein Mietrückstand von zwei Monatsmieten, der sich auf einen Zeitraum von mehr als zwei Monaten erstreckt. Ein wichtiger Grund zur Kündigung gem. § 543 Abs. 1 BGB ist damit an sich erfüllt.

Es dürfte daher auch von einem wichtigen Grund i.S.d. § 314 BGB auszugehen sein.

Hiernach bestand grundsätzlich die Berechtigung des V, das zu M bestehende Mietverhältnis außerordentlich fristlos zu kündigen.

### 3.

#### Mögliche Einschränkung

Allerdings könnte dieses Kündigungsrecht eingeschränkt gewesen sein. So findet sich nämlich in § 314 Abs. 3 BGB eine

Vorschrift, nach der der Berechtigte nur innerhalb einer angemessenen Frist kündigen kann, nachdem er vom Kündigungsgrund Kenntnis erlangt hat.

In der Rechtsprechung wurde bislang davon ausgegangen, dass die Dauer einer solchen angemessenen Frist – je nach Sachverhalt – zwischen 2 und 6 Monaten liegt (Palandt, BGB, 75. Aufl., § 314 Rdn. 10; u. Verw. a. BGH NJW-RR 07, 886; NZM 09, 314; OLG Düsseldorf NZM 09, 281).

Damit wäre hier eine Kündigung ausgeschlossen gewesen, da ein derartiger Zeitraum bereits verstrichen war.

In einem aktuellen Urteil hat der BGH nun jedoch entschieden, dass die Vorschrift des § 314 Abs. 3 BGB nicht auf Wohnraummietverhältnisse und daraus bestehender älterer Mietzinsrückstände anwendbar ist (BGH, Urteil vom 13.07.2016 – VIII ZR 296/15). Der BGH geht davon aus, dass das Recht zur außerordentlichen fristlosen Kündigung im Wohnraummietrecht speziell und damit abschließend in den §§ 543, 569 BGB geregelt ist, sodass eine Anwendung von § 314 BGB nicht in Betracht kommt (BGH, a.a.O.).

Bereits der Wortlaut von §§ 543, 569 BGB spreche gegen eine zeitliche Schranke für den Ausspruch der Kündigung (BGH, a.a.O.). Die Vorschriften sähen weder eine Zeitspanne vor, innerhalb derer die Kündigung auszusprechen ist, noch würden sie auf § 314 Abs. 3 BGB ver-

**ER** E N S E N B A C H  
Rechtsanwälte

Bremerhaven • Hamburg • Berlin



Christian Bargmann  
Fachanwalt für Miet- und  
WEG-Recht in der Kanzlei  
ENSENBACH Rechtsanwälte

Bussestraße 15a/Geesteufer  
27570 Bremerhaven  
Tel. 04 71/9 46 94-0  
Fax 04 71/41 16 02  
bremerhaven@dr-ensenbach.de

Am Sandtorkai 39  
20457 Hamburg  
Tel. 040/41 91 93-0  
Fax 040/41 91 93-22  
hamburg@dr-ensenbach.de

Charlottenstraße 65  
10117 Berlin  
Tel. 030/2 36 34 05-0  
Fax 030/2 36 34 05-22  
berlin@dr-ensenbach.de

In Kooperation mit:  
Hofmann & Kollegen  
Rechtsanwälte, Steuerberater  
Monschauer Straße 12  
40549 Düsseldorf  
Tel. 02 11/59 85 14 09  
Fax 02 11/59 82 95 01

- Grundstücksrecht
- Wohn- und Gewerberaummietrecht
- Erbbaurecht
- Bauträgervertragsrecht
- Sozial- und Spezialimmobilien

weisen. Der Gesetzgeber habe bewusst davon abgesehen, festzulegen, dass eine außerordentliche Kündigung innerhalb einer angemessenen Zeit zu erfolgen hat (BGH, a.a.O.) Die Gesetzesbegründung verweise darauf, dass ein Kündigungsrecht verwirkt werden kann und dass deshalb ein Bedürfnis für die Festlegung einer Frist nicht besteht (BGH a.a.O.)

#### 4.

#### Exkurs: Verjährung und Verwirkung

Zu beachten ist allerdings, dass eine Kündigung dann nicht ausgesprochen kann, sofern sie auf bereits verjährte Mietzinsrückstände gestützt werden soll (Palandt, a.a.O., § 543 Rdn. 23; u. Verw. a. LG Berlin MDR 83, 843). Mietforderungen verjähren innerhalb der regelmäßigen Verjährungsfrist gem. § 195 BGB von drei Jahren.

Weiterhin kann die Ausübung eines Kündigungsrechts verwirkt sein (s.o.). Eine Verwirkung kommt dann in Betracht, wenn der Berechtigte ein Recht längere Zeit nicht geltend gemacht hat und der Verpflichtete sich mit Rücksicht auf das gesamte Verhalten des Berechtigten darauf eingerichtet hat und sich auch darauf einrichten durfte, dass dieser das Recht auch in Zukunft nicht mehr geltend machen werde (Palandt, a.a.O., § 242 Rdn. 87; u. Verw. a. BGH NJW 10, 3714). Vorausgesetzt werden danach sog. Zeit- und Umstandsmoment (Palandt, a.a.O., Rdn. 93). Dabei soll sich die für die Annahme einer Verwirkung erforderliche Zeitspanne nach den Umständen des Einzelfalles richten (Palandt, a.a.O.). Das Umstandsmoment bedeutet, dass ein konkretes Verhalten des Forderungsinhabers beim Schuldner einen Vertrauenstatbestand geschaffen haben muss, dessen

Entfallen zu einem unzumutbaren Nachteil für den Schuldner führen würde (Palandt, a.a.O., Rdn. 95, u. Verw. a. BGH NJW 11, 214).

Hier greifen vorgenannte Ausschlüsse nicht ein. Denn weder war zum Zeitpunkt der Kündigungserklärung die Mietforderung älter als drei Jahre. Noch hatte V dem M anhand eines bestimmten Verhaltens zu erkennen gegeben, dass er auf die Durchsetzung seiner Forderungen verzichten werde.

#### 5.

#### Ergebnis

Im Ergebnis ist damit festzustellen, dass V hier gegenüber M eine außerordentliche fristlose Kündigung gem. § 543 Abs. 1 BGB aussprechen konnte. Denn der für eine außerordentliche fristlose Kündigung vorausgesetzte Rückstand von zwei Monatsmieten war gegeben. Zeitliche Einschränkungen im Hinblick auf die Entstehung des Rückstandes bestanden nicht.

Die Frage, ob ein Kündigungsrecht zu Gunsten eines Vermieters besteht, ist zuweilen nicht ganz einfach zu beurteilen. Denn neben einer außerordentlichen fristlosen Kündigung kann oftmals auch eine ordentliche fristgemäße Kündigung erklärt werden, die dann jedoch fristgebunden ist. Deshalb, und um sich insbesondere nicht wegen einer etwaig unwirksamen Kündigung Schadensersatzansprüchen eines gleichwohl ausgesetzten Mieters auszusetzen, empfiehlt es sich, zusammen mit einem qualifizierten Rechtsberater die jeweilige Lage der Dinge zu prüfen und erst dann zu handeln. ☺

von: Christian Bargmann  
 Fachanwalt für Miet- und Wohnungseigentumsrecht in der Kanzlei  
 ENSENBACH Rechtsanwälte  
 Büro Bremerhaven, Tel. 0471/94694-0  
 www.ensenbach-rechtsanwaelt.de



**FLIESEN WEISS**  
 HANDEL · VERLEGUNG

...etwas mehr als anderswo!  
 Besuchen Sie unsere ständig  
 wechselnde Ausstellung  
 auf über 400m<sup>2</sup>

Stresemannstraße 285  
 27580 Bremerhaven  
 Telefon (04 71) 8 70 51



**Hans-Jürgen  
 Lütjen**  
 Heizungsbau u. Sanitär

◆ Van-Heukelum-Str. 12 d  
 27568 Bremerhaven  
 Tel. 04 71/80 26 14  
 Fax 04 71/80 26 15  
 h.luetjen@gmx.de

Zentralheizungs- und Lüftungsbaumeister



**X Öltankreinigung/-stilllegung  
 Mängelbeseitigung  
 Anlagenbau  
 Entsorgung · Innenhüllen  
 Abscheidertechnik  
 u.v.m.**

**Dapprich  
 & Gerlach**  
 GmbH  
 über 30 Jahre

Service Nummer  
 ☎ 0800 3 27 54 10