

Kündigung wegen älterer Mietrückstände möglich

Der Bundesgerichtshof hat sich ganz aktuell mit der Frage befasst, ob ein Mietverhältnis wegen älterer Mietschulden fristlos gekündigt werden kann. Warum ist das problematisch? Problematisch ist das, weil der Gesetzgeber in § 543 BGB ein Recht zur fristlosen Kündigung wegen Verzug mit der Mietzahlung geschaffen hat und in § 314 BGB einschränkend regelt, dass ein Dauerschuldverhältnis nur in-

nerhalb einer angemessenen Frist gekündigt werden kann, nachdem der zur Kündigung Berechtigte (also der Vermieter) vom Kündigungsgrund erfahren hat. Ein Mietverhältnis ist ein Dauerschuldverhältnis. Der Vermieter hat monatlich Kenntnis davon, ob der Mieter zahlt oder ob ein Grund für eine fristlose Kündigung vorliegt. Es war deshalb in der Rechtsprechung und unter Fachleuten umstritten, wie


lange der Vermieter warten darf, bis er die fristlose Kündigung ausspricht.

Der Sachverhalt, den der Bundesgerichtshof nun konkret entschieden hat, war folgender: Die Klägerin, eine katholische Kirchengemeinde, hatte der Beklagten seit dem Jahr 2006 eine Wohnung vermietet. Die Beklagte zahlte die Mieten für die Monate Februar und April 2013 nicht. Nach einer erfolglosen Mahnung vom 14. August 2013 kündigte die Klägerin das Mietverhältnis mit Schreiben vom 15. November 2013 wegen der weiterhin offenen Mietrückstände fristlos. Die Mieterin zog nicht aus und wurde auf Räumung verklagt.

Das Amtsgericht hat der Räumungsklage stattgegeben, das Landgericht hat die Klage abgewiesen. Nach Auffassung des Landgerichts war die Kündigung der Klägerin unwirksam, weil sie erst mehr als sieben Monate nach Entstehen des Kündigungsgrundes und damit nicht mehr in angemessener Zeit erfolgt sei. Die Beklagte sei schutzwürdig, weil sie angesichts des Zeitablaufs davon ausgehen dürfen, dass die Klägerin von ihrem Kündigungsrecht keinen Gebrauch mehr machen werde. Für die Beklagte als ehemalige Küsterin der Klägerin habe es nahe gelegen, dass diese aus sozialen und ethischen Erwä-

gungen nach derart langer Zeit keine Kündigung mehr erklären werde. Dieses Ergebnis hat der Klägerin nicht gefallen. Sie legte beim Bundesgerichtshof Revision ein.

Der Bundesgerichtshof hat entschieden, dass die fristlose Kündigung aufgrund des Zahlungsverzugs berechtigt und wirksam war. Er beantwortet die bisher umstrittene Frage, ob § 314 BGB überhaupt anwendbar ist. Ist er nicht: § 314 Abs. 3 BGB ist neben den speziell geregelten Vorschriften zur fristlosen außerordentlichen Kündigung im Wohnraummietrecht (§§ 543, 569 BGB) nicht anwendbar.

Aber Vorsicht: auch wenn § 314 BGB nicht anwendbar ist, kann nach ständiger Rechtsprechung ein Kündigungsrecht verwirkt werden, wenn der Mieter ein berechtigtes Vertrauen entwickelt hat, dass der Vermieter von seinem Recht zur fristlosen Kündigung keinen Gebrauch machen werde. 

(Quelle: Pressemitteilung des Bundesgerichtshofes 120/16 vom 13.07.2016 zum Urteil vom 13. Juli 2016 - VIII ZR 296/15)

Mitgeteilt von Rechtsanwältin Stefanie Bressel, Kanzlei im Zentrum Bremerhaven, Fachanwältin für Mietrecht und Wohnungseigentumsrecht, FOCUS Empfehlung 2013 und 2015, Fachanwältin für Arbeitsrecht, www.kanzlei-im-zentrum.de

Herausforderungen



DR. MANFRED ERNST

Notar a. D.
Rechtsanwalt

LUTZ FRANKE

Notar
Rechtsanwalt
Fachanwalt für
Versicherungsrecht
Fachanwalt für Verkehrsrecht

STEFANIE BRESSEL

Rechtsanwältin
Fachanwältin für Miet- und
Wohnungseigentumsrecht
Fachanwältin für Arbeitsrecht

INGEBORG MODEL

Rechtsanwältin
Fachanwältin für Familienrecht
Fachanwältin für Verkehrsrecht

KANZLEI IM ZENTRUM

Dr. Manfred Ernst · Lutz Franke · Stefanie Bressel
Ingeborg Model

NOTAR | RECHTSANWÄLTE | FACHANWÄLTE

Karlsburg 2 | 27568 Bremerhaven | Telefon (0471) 39 19 9-0
mail@kanzlei-im-zentrum.de | www.kanzlei-im-zentrum.de