

» Mietrecht « von RA Rüdiger Fritsch

Keine Schonfrist für den Mieter

Kündigt der Vermieter von Wohnraum dem Mieter wegen Zahlungsrückständen, so muss der Vermieter sich darauf einstellen, dass der Mieter innerhalb der sog. Schonfrist die Mietrückstände ausgleicht und damit das Mietverhältnis für sich „rettet“.

Der BGH hatte sich aktuell mit der Frage zu beschäftigen, ob sich der Vermieter durch den zeitgleichen Ausspruch einer außerordentlichen fristgerechten Kündigung dagegen schützen kann (vgl.: BGH, Urt. v. 20.07.2016 – VIII 238/15).

Der Fall:

Mieter M bleibt die Mieten für August und September schuldig. Daraufhin erklärt Vermieter V die fristlose, hilfsweise fristgerechte Kündigung. Zwei Wochen nach Erhebung der Räumungsklage zahlt M an V die rückständigen Mieten komplett nach und meint, dass V das Mietverhältnis nun mit ihm fortsetzen müsse. V verweist auf die hilfsweise fristgerecht ausgesprochene Kündigung. M meint, dass V ihm Verschulden nachweisen müsse.

Das Problem:

Das erste Problem betrifft den Umstand, dass der wegen Zahlungsverzugs fristlos gekündigte gem. § 569 Abs. 3 Nr. 2 BGB die Möglichkeit hat, die ausgesprochene Vermieterkündigung unwirksam werden zu lassen, wenn binnen zwei Monaten ab Rechtshängigkeit der sämtliche laufenden Mietrückstände komplett ausgeglichen werden. Dieses Spiel darf der Mieter sogar alle zwei Jahre mit dem Vermieter treiben.

Die von Vermieter V hier ausgesprochene hilfsweise fristgerechte Kündigung kennt diese sog. Schonfrist indes nicht. Fraglich ist also, ob die ersatzweise ausgesprochene fristgerechte Kündigung,

wenn diese im Zeitpunkt des Räumungsprozesses schon abgelaufen ist, dem Mieter die Schonfrist raubt.

Das zweite Problem ergibt sich daraus, dass selbst dann, wenn die fristgerechte Kündigung aus wichtigem Grund (§ 573 Abs. 2 Nr. 1 BGB) die Schonfrist beseitigen könnte, dem Mieter ein Verschulden am Zahlungsverzug nachgewiesen werden müsste, denn die o. g. Kündigungbestimmung setzt ein schuldhaftes Verhalten des Mieters voraus.

Die Entscheidung des BGH:

Der BGH bestätigt, dass es zulässig ist, die zugunsten des Mieters geltende Schonfrist des § 569 Abs. 3 Nr. 2 BGB dadurch auszuhebeln, indem neben der fristlosen Kündigung aus wichtigem Grund gem. §§ 543, 569 BGB wegen Zahlungsverzugs dem Mieters hilfsweise zugleich die fristgerechte Kündigung des Mietverhältnisses gem. § 573 Abs. 2 Nr. 1 BGB wegen eines schuldhaften Vertragsverstoßes des Mieters aufgrund Zahlungsverzugs zu erklären.

Der BGH vertritt die Rechtsauffassung, dass der Gesetzgeber bewusst nur die Bestimmungen zur fristlosen Kündigung des Mieters von Wohnraum wegen Zahlungsverzugs mit dem Nachzahlungsprivileg („Schonfrist“) zugunsten des Mieters ausgestattet hat.

Da solche Regelungen bei der vermietetseitigen außerordentlichen Kündigung mit gesetzlicher Frist gem. § 573 BGB fehlen, kann auch die vollständige Zahlung aller laufenden Mietrückstände diese Kündigung nicht unwirksam werden lassen. Dabei sieht die Regelung des § 573 Abs. 2 Nr. 1 BGB zwar vor, dass der Zahlungsverzug auf einem Verschulden des Mieters beruhen muss, indes trifft nach Auffassung der BGH hierfür den Mieter die Darlegungs- und Beweislast im Räumungsrechtsstreit.

Beruft sich, wie im entschiedenen Fall, der Mieter allgemein auf „unvorhergesehene wirtschaftliche Engpässe“, so muss der Mieter hierzu im Einzelnen konkret vortragen und auch beweisen, dass die Mietrückstände aufgrund einer nicht vorhersehbaren Notlage entstanden sind.

Praxis-Tipp:

Jedem Vermieter ist dringend anzuraten, Kündigungen von Wohnraummieter wegen Zahlungsverzugs immer zum einen als außerordentliche fristlose Kündigung und zum anderen hilfsweise zugleich als außerordentliche fristgerechte Kündigung auszusprechen.

Denn regelmäßig ist auch die den Vermieter treffende ordentliche Kündigungsfrist bereits abgelaufen, bevor das Gericht im Prozess einen Verhandlungstermin anberaumt hat. ■

Fachautor:



**Rechtsanwalt
Rüdiger Fritsch**

- Fachanwalt für Miet- und Wohnungseigentumsrecht
- Schwerpunkt: Wohnungseigentums- und Mietrecht sowie Makler und Bauvertragsrecht