

»» Mietrecht «« von RA Rüdiger Fritsch

Wer zu spät kommt, den bestraft das Leben?

Wie kann einem Mieter form- und fristgerecht gekündigt werden? Diese Frage bewegt jeden Vermieter, den einen Mieter loswerden möchte, insbesondere wenn dieser sich nicht vertragsgerecht verhält. Denn wenn es um vermieteten Wohnraum geht, müssen besondere Kündigungstatbestände vorliegen. Ärgerlich wird es dann, wenn ein Kündigungsgrund (Mietrückstände) eigentlich auf der Hand liegt, die Kündigung aber an Formalien scheitert. Zu einer solchen formellen Frage hat sich der für Wohnraummietachen zuständige VIII. Senat des BGH unlängst geäußert (vgl.: BGH, Urt. v. 13.07.2016 – VIII 296/15).

Der Fall:

Die spätere Klägerin V vermietete an den später beklagten Mieter M im Jahre 2006 eine Wohnung in Düsseldorf. Der Mieter M blieb die Mieten für die Monate Februar und April 2013 schuldig. Nach diversen Mahnungen und Gesprächen mit M sprach die Vermieterin V schließlich mit Schreiben vom 15. November 2013 die fristlose Kündigung des Mietverhältnisses wegen der weiterhin offenen Mietrückstände des M aus.

M weigerte sich, die Wohnung zu räumen und wandte im Prozess ein, dass die Kündigung der V verspätet ausgesprochen worden sei. Dabei verwies V auf die Regelung des § 314 Abs. 3 BGB.

Das Problem:

Der Vermieter von Wohnraum darf das Mietverhältnis gem. §§ 543, 569 BGB aus wichtigem Grund fristlos kündigen, sofern ihm aufgrund eines vom Mieter verschuldeten erheblichen Vertragsverstößes die Fortsetzung des Mietverhältnisses unzumutbar ist.

Ein solcher wichtiger Grund liegt insbesondere gem. §§ 543 Abs. 2 S. 1 Nr. 3, 569 Abs. 3 BGB vor, wenn der Mieter mit der Zahlung eines Betrags in Höhe von 2 Monatsmieten im Verzug ist oder an zwei aufeinanderfolgenden Terminen einen Betrag schuldig bleibt, der die Höhe einer Monatsmiete übersteigt.

Diese Voraussetzungen waren vorliegend, da der Mieter zwei vollständige Monatsmieten, zumal zu zwei aufeinanderfolgenden Monaten, schuldig blieb. Allerdings regelt § 314 Abs. 3 BGB, dass der Kündigende die Kündigung nur innerhalb einer angemessenen Frist, nachdem er von den Kündigungsgründen Kenntnis erlangt hat, aussprechen darf. Vorliegend wusste die V bereits Anfang April, dass M zwei Monatsmieten schuldete, also zur fristlosen Kündigung „reif“ war. Fraglich ist somit, ob die erst im November, also 6 Monate später ausgesprochene Kündigung noch fristgerecht ausgebracht wurde.

Die Entscheidung des BGH:

Der BGH entscheidet, dass die Kündigung der Vermieterin V rechtzeitig ausgesprochen wurde. Dabei kommt es nach Ansicht des BGH insbesondere nicht darauf an, ob die Kündigung binnen „angemessener Frist“ i.S.d. § 314 Abs. 3 BGB nach Bekanntwerden des Zahlungsrückstandes dem Mieter M zugegangen ist oder nicht. Der BGH erklärt diese Bestimmung für vorliegend überhaupt nicht anwendbar. Anders als z. B. im Arbeitsrecht, welches eine zweiwöchige Frist für die fristlose Kündigung vorsieht (vgl.: § 626 Abs. 1 S. 2 BGB), enthalten die Regelungen des Mietrechts (§§ 543, 569 BGB) keinerlei ausdrückliche Bestimmung, wonach die außerordentliche Kündigung des Mietverhältnisses nur

binnen einer besonderen Frist ab Kenntnis von den Kündigungsgründen ausgesprochen werden könne. Die Kündigungsregelungen des Mietrechts gehen zudem den allgemeinen Regelungen des Schuldrechts (§ 314 BGB) vor.

Praxis-Tipp:

Der BGH hat vollkommen zutreffend entschieden, dass die besonderen Kündigungsregelungen des Mietrechts als spezialgesetzliche Bestimmungen dem Allgemeinen Schuldrecht vorgehen. Dies insbesondere mit Blick auf den besonderen sozialen Aspekt der Wohnraummiete. Sonst wäre jeder Vermieter von Wohnraum, um keine Rechtsnachteile zu erleiden gezwungen, den Mieter umgehend fristlos zu kündigen, sobald die Kündigungsgründe bekannt werden. Für Verhandlungen oder Zuwarten im Sinne des Mieters bliebe dann keinerlei Raum. So aber können gefährdete Mietverhältnisse noch gerettet werden, indem dem Mieter Zeit zur Behebung eines Kündigungsgrundes eingeräumt wird. ■

Fachautor:



**Rechtsanwalt
Rüdiger Fritsch**

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