

**Das interessiert Sie!
Neues im Juli 2016**

ZAHLUNGSVERZUGSKÜNDIGUNG IM MIETVERHÄLTNIS

Mit Urteil vom 13.07.16, Aktenzeichen VIII ZR 296/15, hat der BGH sich mit der lange streitigen Frage befasst, ob eine auf § 543 II 1 Ziffer 3 BGB gestützte fristlose Kündigung eines Wohnraummietverhältnisses gemäß § 314 III BGB unwirksam ist, wenn sie aufgrund älterer Rückstände erfolgt.

Die Klägerin, eine katholische Kirchengemeinde, hatte der Beklagten seit dem Jahr 2006 eine Wohnung in Düsseldorf vermietet. Die Beklagte blieb die Mieten für die Monate Februar und April 2013 schuldig. Nach einer erfolglosen Mahnung vom 14.08.13 kündigte die Klägerin das Mietverhältnis mit Schreiben vom 15.11.13 wegen der weiterhin offenen Mietrückstände fristlos.

Das Amtsgericht hat in I. Instanz der Räumungsklage stattgegeben.

Das Landgericht hat in II. Instanz die Klage abgewiesen.

Das Landgericht vertrat die Auffassung, dass die Kündigung der Klägerin gemäß § 314 III BGB unwirksam sei, weil sie erst mehr als sieben Monate nach Entstehen des Kündigungsgrundes und damit nicht mehr in angemessener Zeit erfolgt sei.

§ 314 BGB betrifft die Kündigung von Dauerschuldverhältnissen aus wichtigem Grund.

§ 314 III BGB regelt, dass der Kündigungsberechtigte nur innerhalb einer angemessenen Frist kündigen kann, nachdem er vom Kündigungsgrund Kenntnis erlangt hat.

Die Rechtsprechung hat aufgrund der Vielgestaltigkeit der Dauerschuldverhältnisse die angemessene Frist unterschiedlich ausgelegt.

Beim Vertragshändlervertrag muss die Kündigung in der Regel binnen zwei Monaten erklärt werden, beim Handelsvertretervertrag sind zwei Monate in der Regel schon zu lang, ebenso beim Darlehensvertrag. Beim Landpachtvertrag wurden drei Monate für angemessen erachtet.

Der BGH hat nunmehr diese lange umstrittene Frage der Anwendbarkeit des § 314 III BGB auf eine außerordentliche Kündigung wegen Zahlungsverzugs gemäß § 543 II 3 BGB entschieden.

Das Berufungsurteil des Landgerichts wurde aufgehoben und das Räumungsurteil des Amtsgerichts wiederhergestellt.

Nach Auffassung des BGH spricht bereits der Wortlaut der §§ 543 und 569 BGB gegen eine zeitliche Schranke für den Ausspruch der Kündigung. Diese Vorschriften sehen weder eine Zeitspanne, innerhalb derer die Kündigung auszusprechen ist noch einen Verweis auf § 314 III BGB vor.

Dies entspräche auch der Zielsetzung des Gesetzgebers. Dieser habe ausweislich der Materialien zum Mietrechtsreformgesetz von 2001 bewusst davon abgesehen festzulegen, dass die außerordentliche Kündigung nach §§ 543, 569 BGB innerhalb einer angemessenen Zeit ab Kenntnis vom Kündigungsgrund zu erfolgen hat.

Die Gesetzesbegründung verweist darauf, dass nach ständiger Rechtsprechung ein Kündigungsrecht verwirkt werden könne und deshalb ein Bedürfnis für eine solche Festlegung nicht bestehe – zumal eine einheitliche konkrete Ausschlussfrist angesichts der Vielgestaltigkeit der Mietverhältnisse ohnehin nicht festgelegt werden könne. Hieran habe sich durch die Einführung der allgemein für Dauerschuldverhältnisse geltenden Vorschrift des § 314 BGB nichts geändert, da ausweislich der Gesetzesbegründung die spezialgesetzlichen Einzelbestimmungen weder aufgehoben noch geändert werden sollten.

Ungeachtet dieser Entscheidung empfehle ich, Kündigungen grundsätzlich zeitnah auszusprechen, nachdem nach wie vor die Möglichkeit besteht, dass ein Kündigungsrecht verwirkt.

In diesem Zusammenhang erlaube ich mir darauf hinzuweisen, dass das Recht zur außerordentlichen Kündigung gemäß § 543 II 3 BGB nicht nur bei einem Mietrückstand von mehr als zwei Monatsmieten besteht, so § 543 II 3b BGB, sondern ein solches auch dann besteht, soweit der Mieter für zwei aufeinanderfolgende Termine mit mehr als einer Monatsmiete in Verzug ist, so § 543 II 3a i. V. m. § 569 III 1 BGB.

Ferner wird in der Praxis auch von Rechtsanwälten häufig § 543 II Satz 2 BGB falsch verstanden.

Demzufolge ist eine außerordentliche Zahlungsverzugskündigung gemäß § 543 II 3 BGB ausgeschlossen, wenn der Vermieter vorher befriedigt wird.

Dies bedeutet, dass das Kündigungsrecht nur dann ausgeschlossen wird, wenn der Vermieter hierdurch **vollständig** befriedigt wird. Im Streitfall muss der Mieter demzufolge beweisen, dass er nicht mehr säumig war, als ihm die Kündigung zugegangen ist.

Zur Verdeutlichung nachfolgender Beispielsfall:

Ein Mieter schuldet monatlich 1.000,00 €.

Er bezahlt im Februar lediglich 670,00 €, im März gar keine Miete.

Es besteht demzufolge ein Mietrückstand in Höhe von 1.330,00 €.

Im April zahlt er hierauf 1.200,00 € sowie die Miete für April in voller Höhe.

Es besteht demzufolge nach wie vor ein Rückstand in Höhe von 130,00 €.

Der Vermieter kann somit nach wie vor das Mietverhältnis außerordentlich gemäß §§ 543 II 3a, 569 III 1 BGB kündigen.

Bei einer solchen Kündigung ist jedoch Vorsicht geboten!

Dieses Kündigungsrecht kann verwirkt werden, soweit der Vermieter Teilleistungen, im vorbezeichneten Beispiel die Zahlung von 1.200,00 € entgegennimmt.

Ich empfehle insoweit bei unvollständigen Zahlungen des Mieters entweder zeitnah sofort zu kündigen oder aber sich das Recht zur Kündigung ausdrücklich vorzubehalten.

In diesem Zusammenhang wäre zu überlegen, ob nicht eine entsprechende Klausel mit in den Mietvertrag aufgenommen werden sollte.

Ihr Günther Volpers

Fachanwalt für Miet- und WEG-Recht