

BGH stärkt Vermieterrechte bei fristloser Kündigung **wegen älterer Mitrückstände**

Dieser Artikel wurde verfasst von Helge Ziegler, Dipl. Wirtschaftsjurist (FH) und Präsident des BVFI - Bundesverband für die Immobilienwirtschaft, The Squire 12, 60549 Frankfurt, Telefon: (069) 24 74 84 80, Telefax: (069) 24 74 84 899, eMail: ziegler@bvfi.de, Internet: www.bvfi.de

Die Situation

Ein Mieter ist seinen Mietzahlungen für die Monate Februar und April 2013 rückständig. Der Vermieter mahnte (erst) im August 2013 die Rückstände an. Nachdem die Mahnung erfolglos war, kündigte er das Mietverhältnis mit Schreiben November 2013 fristlos.

Dagegen wehrte sich der Mieter mit dem Argument, die fristlose Kündigung sei, da sie erst nach mehr als sieben Monate nach Entstehen des Kündigungsgrundes ausgesprochen wurde, nicht mehr in angemessener Zeit erfolgt. Außerdem sei er auch schutzwürdig, weil er angesichts des Zeitablaufs davon ausgehen dürfen, dass der Vermieter von seinem Kündigungsrecht keinen Gebrauch mehr machen werde.

Der BGH folgte den Argumenten des Mieters nicht

Zunächst befasste sich der BGH mit der Frage, ob § 314 Abs. 3 BGB anzuwenden ist. Hier heißt es, dass der Berechtigte (in diesem Falle der Vermieter) nur innerhalb einer angemessenen Frist kündigen kann, nachdem er vom Kündigungsgrund Kenntnis erlangt hat. Der BGH hat entschieden, dass § 314 Abs. 3 BGB bei der fristlosen außerordentlichen Kündigung im Wohnraummietrecht (§§ 543, 569 BGB) keine Anwendung findet.

Bereits der Wortlaut der §§ 543 und 569 BGB würde gegen eine zeitliche Schranke für den Ausspruch der Kündigung sprechen. Diese Vorschriften, die im Einzelnen die Modalitäten der fristlosen Kündigung eines Mietverhältnisses regeln, sehen weder eine Zeitspanne, innerhalb derer die Kündigung auszusprechen ist, noch einen Verweis auf § 314 Abs. 3 BGB vor. Das entspricht auch der Zielsetzung des Gesetzgebers. Dieser hatte bei dem Mietrechtsreformgesetz im Jahr 2001 bewusst davon abgesehen festzulegen, dass die außerordentliche Kündigung nach §§ 543, 569 BGB innerhalb einer "angemessenen Zeit" ab Kenntnis vom Kündigungsgrund zu erfolgen hat.

Somit war die fristlose Kündigung des Vermieters wirksam!

Achtung: Ein Kündigungsrecht kann dennoch verwirkt sein!

In seiner Urteilsbegründung weist der BGH darauf hin, dass nach ständiger Rechtsprechung ein Kündigungsrecht durchaus verwirkt sein kann, was allerdings in diesem Falle nicht zutrif. Die Verwirkung

kann unter anderem dann gegeben sein, wenn Anhaltspunkte für ein berechtigtes Vertrauen des Ge-
kündigten bestehen, dass der Kündigende von seinem Recht zur fristlosen Kündigung keinen Ge-
brauch machen wird. Juristen greifen dann gerne das Argument der Verwirkung auf, wenn noch kei-
ne Verjährung eingetreten ist und verwenden dabei das Argument, der Betroffene hat damit rechnen
dürfen, dass keine Aktion mehr erfolgt.

Tipp

Sieht der Vermieter keine andere Möglichkeit mehr, als das Mietverhältnis fristlos zu kündigen und
liegen die Bedingungen nach den gesetzlichen Bestimmungen vor, dann sollte er wegen der immer
im konkreten Einzelfall zu bewertenden Frage der Verwirkung und der damit bestehenden Rechtsun-
sicherheit nach Eintritt des Kündigungsgrundes zeitnah die fristlose Kündigung aussprechen.

BGH, Urteil vom 13. Juli 2016 - VIII ZR 296/15

Wirtschaftsjurist Helge Norbert Ziegler
Frankfurt, den 13.07.2016