

16. Juli 2016

BGH zur fristlosen Kündigung wegen älterer Mietrückstände

Der Bundesgerichtshof (BGH) hat sich am 13.07.2016 mit der Frage zu befassen gehabt, ob eine fristlose Kündigung eines Mietverhältnisses auch dann (noch) möglich ist, wenn zwischen Entstehung des Kündigungsgrundes und Kündigung ein Zeitraum von mehreren Monaten verstreicht (BGH, Urteil vom 13.07.2016, Az. VIII ZR 296/15).

Was ist das Problem?

Die außerordentliche fristlose Kündigung ist für das Wohnraummietrecht in den §§ 543, 569 BGB geregelt. Daneben gibt es jedoch auch eine allgemeine Vorschrift für die fristlose Kündigung von Dauerschuldverhältnissen, was Mietverhältnisse sind, in § 314 BGB. Diese Vorschrift schreibt in ihrem Absatz 3 vor, dass nur innerhalb einer angemessenen Frist gekündigt werden darf, nachdem vom Kündigungsgrund Kenntnis erlangt worden ist.

In der Rechtsprechung und der juristischen Fachliteratur war bisher umstritten, ob § 314 Abs. 3 BGB auch im Wohnraummietrecht Anwendung findet, so dass Vermieter ihren Mietern zeitnah nach Kenntnis von zur fristlosen Kündigung berechtigten Umständen (z.B. zwei Monatsmieten Rückstand) kündigen müssten.

Was hat der BGH entschieden?

Der unter anderem für das Wohnraummietrecht zuständige VIII. Zivilsenat hat nunmehr klargestellt, dass § 314 Abs. 3 BGB im Wohnraummietrecht keine Anwendung findet. Der BGH begründet seine Auffassung damit, dass die Vorschriften §§ 543, 569 BGB spezieller sind, der Wortlaut dieser Vorschriften eine zeitliche Schranke nicht vorsieht und der Gesetzgeber dies bewusst auch so gewollt hat. Dies liegt an der Vielgestaltigkeit von Mietverhältnissen, die eine einheitliche Ausschlussfrist nicht zuließen. Eine Beschränkung der Kündigungsmöglichkeit kann sich allenfalls

unter dem Gesichtspunkt der Verwirkung ergeben. Hierbei kommt es jedoch auf den jeweiligen Einzelfall an.

Was bedeutet das für Mieter und Vermieter?

Die Entscheidung bringt sowohl für Mieter und Vermieter Klarheit und Rechtssicherheit, da nach der Klarstellung des BGH auch künftig den konkreten Umständen des Einzelfalles Rechnung getragen werden darf. So darf beispielsweise bei Zahlungsverzug auch künftig ein längerer Zeitraum abgewartet werden, bevor die Kündigung tatsächlich erklärt wird.

Haben auch Sie Probleme mit einer fristlosen Kündigung? Nutzen Sie am besten noch heute Ihre Möglichkeit zu einem kostenlosen Erstgespräch mit uns! Das Kontaktformular sowie unsere kostenlose Servicenummer finden Sie auf dieser Seite.

[Guido Lenné](#)

Rechtsanwalt aus der Anwaltskanzlei Lenné.

Rechtsanwalt Lenné ist auch Fachanwalt für Bank- und Kapitalmarktrecht.

Wir helfen Ihnen gerne! [Kontaktieren](#) Sie uns. Oder vereinbaren Sie [hier online einen Termin](#) für eine telefonische kostenfreie Erstberatung.

- [Facebook](#)
- [Twitter](#)
- [WhatsApp](#)
- [E-mail](#)

[Zurück](#)