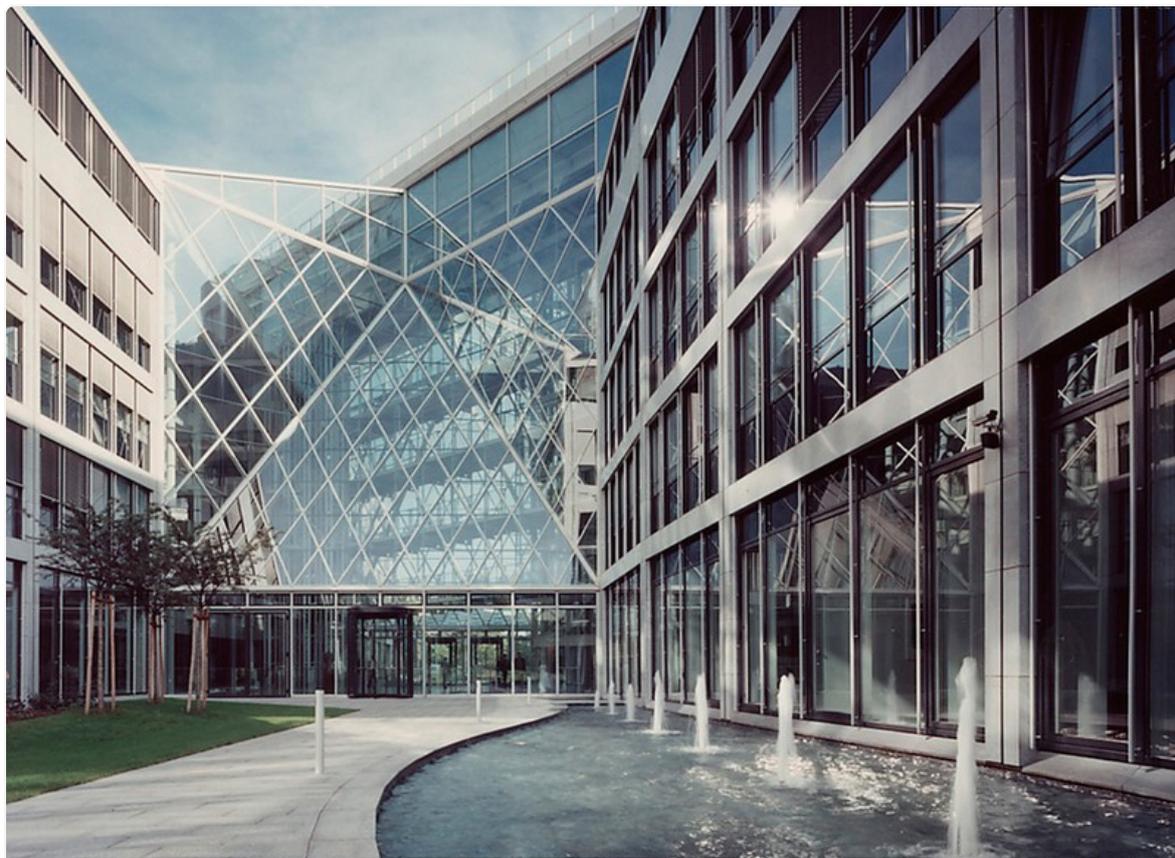


## Bis wann darf der Vermieter wegen Mietrückständen kündigen?



ERGO und D.A.S. in München

© ERGO Group AG

**Mietrecht - Kommt ein Mieter mit zwei Monatsmieten in Rückstand, darf der Vermieter ihm kündigen. Reagiert der Vermieter trotz des Rückstandes einige Monate lang nicht, behält er dennoch sein Kündigungsrecht. Auch sieben Monate später ist eine fristlose Kündigung wegen Zahlungsverzuges noch möglich. Dies entschied laut D.A.S. Rechtsschutz Leistungs-GmbH (D.A.S. Leistungsservice) der Bundesgerichtshof. Voraussetzung ist, dass der Mieter den Betrag bis zum Kündigungsstermin nicht beglichen hat. BGH, Az. VIII ZR 296/15**

### Hintergrundinformation:

Jede Partei eines Mietvertrages kann diesen Vertrag aus wichtigem Grund fristlos kündigen. Dies besagt § 543 des Bürgerlichen Gesetzbuches (BGB). Für die Vermieterseite nennt die Vorschrift als Beispiel für einen wichtigen Grund, dass der Mieter für zwei aufeinanderfolgende Termine mit der Mietzahlung in Verzug ist oder über einen längeren Zeitraum hinweg mit einem Betrag in Rückstand gerät, der der Miete für zwei Monate entspricht. Weitere Einzelheiten regelt § 569 BGB. **Der Fall:** Eine Mieterin hatte im Jahr 2013 die Mieten für die Monate Februar und April nicht bezahlt. Erst Mitte August mahnte die Vermieterin die Zahlung an. Anfang September entschuldigte sich die Mieterin brieflich, zahlte aber nicht. Am 15. November 2013 kündigte die Vermieterin ihr fristlos. Die Mieterin zog nicht aus. Im Räumungsprozess erklärte sie, dass die Kündigung ihrer Ansicht nach unzulässig gewesen sei – es sei zwischen ihrem Versäumnis und der Kündigung zu viel Zeit verstrichen. **Das Urteil:** Während das Amtsgericht der Räumungsklage statt gab, schloss sich das Landgericht in der Berufung der Ansicht der Mieterin an. Es begründete dies mit der Vorschrift des § 314 Abs. 3 BGB. Diese besagt, dass eine fristlose Kündigung bei einem sogenannten Dauerschuldverhältnis – wie es ein Mietvertrag ist – nur innerhalb einer angemessenen Zeit stattfinden kann, nachdem der Vermieter von den

Kündigungsgründen erfahren hat. Was „angemessen“ ist, sagt das Gesetz nicht. Das Landgericht fand jedenfalls sieben Monate zu viel und erklärte die Kündigung für unwirksam. Der Bundesgerichtshof hob dieses Urteil wieder auf. § 314 Abs. 3 BGB sei auf das Mietverhältnis nicht anwendbar, da die Vorschriften in § 543 und § 569 die außerordentliche fristlose Kündigung abschließend regelten. Nach Informationen des D.A.S. Leistungsservice erklärten die Richter, dass das Kündigungsrecht unter bestimmten Umständen zwar verwirkt sein könne. Dies sei aber hier nicht der Fall. Insbesondere habe sich die Mieterin nicht auf die Nachgiebigkeit der Vermieterseite verlassen können, nur weil diese eine Kirchengemeinde sei und sie dort früher als Küsterin gearbeitet habe. Die ausstehende Miete sei auch nach sieben Monaten noch nicht bezahlt gewesen. Die Kündigung sei zu Recht erfolgt.

### **Bundesgerichtshof, Urteil vom 13.7.2016, Az. VIII ZR 296/15**

#### **Pressekontakt:**

Dr. Claudia Wagner  
Telefon: 0211 477-2980  
Fax: 0211 / 477 - 1511  
E-Mail: [claudia.wagner@ergo.de](mailto:claudia.wagner@ergo.de)

#### **Unternehmen**

D.A.S. Rechtsschutz-Versicherungs-AG  
Thomas - Dehler - Straße 2  
81737 München

Internet: [www.das.de](http://www.das.de)

#### **Über D.A.S. Rechtsschutz-Versicherungs-AG**

Seit 1928 steht die Marke D.A.S. für Kompetenz und Leistungsstärke im Rechtsschutz. Mit dem D.A.S. Rechtsschutz bieten wir mit vielfältigen Produktvarianten und Dienstleistungen weit mehr als nur Kostenerstattung. Er ist ein Angebot der ERGO Versicherung AG, die mit Beitragseinnahmen von 3,3 Mrd. Euro im Jahr 2015 zu den führenden Schaden-/Unfallversicherern am deutschen Markt zählt. Die Gesellschaft bietet ein umfangreiches Portfolio für den privaten, gewerblichen und industriellen Bedarf an und verfügt über mehr als 160 Jahre Erfahrung. Sie gehört zu ERGO und damit zu Munich Re, einem der weltweit führenden Rückversicherer und Risikoträger.

#### **Pressekontakt:**

Laura Wolf  
Telefon: 089 998 461-18  
Fax: 089 998 461-20  
E-Mail: [das@hartzkom.de](mailto:das@hartzkom.de)

#### **Unternehmen**

Hartzkom GmbH  
Hansastraße 17  
80686 München

Internet: [www.hartzkom.de](http://www.hartzkom.de)