

**Frank  
Hartmann**

**Rechtsanwalt**

Fachanwalt für Arbeitsrecht  
Fachanwalt für Miet- u.  
Wohnungseigentumsrecht

E-Mail: [kanzlei@rae-hartmann.de](mailto:kanzlei@rae-hartmann.de)

[www.fulda-fachanwalt.de](http://www.fulda-fachanwalt.de)



**Julia  
Heieis**

**Rechtsanwältin**

Fachanwältin für Strafrecht  
Mediatorin

E-Mail: [heieis@rae-hartmann.de](mailto:heieis@rae-hartmann.de)

Unsere App auf Ihrem Smartphone



Am Sand 6  
36100 Petersberg  
Tel.: 0661 6 98 19  
Fax: 0661 6 10 89

## Kündigung des Mietvertrages auch bei älteren Mietrückständen möglich

Der Bundesgerichtshof hat hinsichtlich des Kündigungsrechts von Vermietern bei Mietrückständen des Mieters für eine weitere Rechtssicherheit gesorgt.

Bislang war es streitig, ob ein Vermieter verpflichtet gewesen ist, die Kündigung bei einem Zahlungsverzug des Mieters, der zu einem Kündigungsrecht führt, auch kurzfristig erklären zu müssen.

Nach den §§ 543,569 BGB kann ein Vermieter das Mietverhältnis fristlos kündigen, wenn der Mieter für zwei aufeinanderfolgende Termine mit der Entrichtung der Miete oder eines nicht unerheblichen Teils der Miete im Verzug ist oder in einem Zeitraum, der sich über mehr als zwei Termine erstreckt, mit der Entrichtung der Miete in Höhe eines Betrages in Verzug ist, die die Miete für zwei Monate erreicht.

Ein Mietrückstand ist nur dann als nicht unerheblich anzusehen, wenn er die Miete für einen Monat übersteigt.

Bei einem funktionierenden Mietverhältnis werden viele Vermieter aber mit einer Kündigung abwarten, wenn der Mieter glaubhaft versichert, dass der Zahlungsrückstand nur kurzfristig ist und damit begründet wird, dass man in eine unverschuldete Notlage geraten ist.

Bislang war aber streitig, ob die Vorschrift des § 314 Abs. 3 BGB Anwendung findet, wonach ein Dauerschuldverhältnis aus wichtigem Grund nur innerhalb einer angemessenen Frist gekündigt werden kann, seitdem der Kündigungsberechtigte Kenntnis vom Kündigungsgrund erlangt hat.

Bei Wohnungsmietverträgen wurde diese angemessene Frist teilweise mit sechs Monaten angegeben.

Dies hat bisher bedeutet, dass ein Kündigungsrecht verwirkt ist, wenn ein Vermieter bei Vorliegen der Voraussetzungen nicht innerhalb von sechs Monaten gekündigt hat.

Bei dieser Rechtsfrage hat der Bundesgerichtshof in seiner Entscheidung vom 13. Juli 2016 nunmehr Klarheit geschaffen.

Das oberste deutsche Gericht hat entschieden, dass die speziellen Regelungen des Wohnraummietrechts vorgehen und § 314 BGB diesbezüglich keine Anwendung findet.

Damit ist ein Vermieter nicht verpflichtet, eine sofortige Kündigung bei Zahlungsverzug zu erklären. Vielmehr kann er abwarten, ohne sein Kündigungsrecht zu verlieren.

Allerdings sollte ein Vermieter die Entscheidung über eine Kündigung nicht über einen langen Zeitraum zurückstellen. Denn der Bundesgerichtshof hat nicht geurteilt, dass das Kündigungsrecht insgesamt innerhalb der Verjährungszeit von drei Jahren besteht.

Nach dem Richterspruch sollte eine Entscheidung vorsichtshalber innerhalb einer Jahresfrist erfolgen.