

Herr Wohlgemut aus Moosach stellt folgende Frage:

Meine Mieterin hat in den letzten beiden Monaten keine Miete bezahlt. Da mir die Dame leidt möchte ich ihr nicht sofort kündigen. Laufe ich Gefahr mein Kündigungsrecht zu verlieren, wenn ich nicht sofort kündige?

Antwort:

Sehr geehrte Herr Wohlgemut, vielen Dank für Ihre Frage!

Tatsächlich kann der Vermieter das Mietverhältnis gemäß § 543 II 1 Nr. 3 b) BGB fristlos kündigen, wenn der Mieter mit 2 Monatsmieten im Rückstand ist.

Zwar muss gemäß § 314 III BGB die Kündigung eines Dauerschuldverhältnisses, wie der Miete, innerhalb angemessener Zeit nach Kenntnis des Kündigungsgrundes erfolgen, der Bundesgerichtshof hat aber in seiner Entscheidung vom 13.7.2016, Aktenzeichen: VIII ZR 296/15, klargestellt, dass § 314 III BGB auf die fristlose Kündigung eines Wohnraummietverhältnisses nicht anwendbar ist. Andernfalls würde ein für die Mieter gerade günstiges Zuwarten unterbleiben und der Vermieter wäre gehalten, zur Vermeidung eigener Nachteile, frühestmöglich eine fristlose Kündigung auszusprechen. Auch habe der Gesetzgeber bewusst davon abgesehen festzulegen, dass die außerordentliche Kündigung nach §§ 543, 569 BGB innerhalb einer „angemessenen Zeit“ ab Kenntnis vom Kündigungsgrund zu erfolgen habe. In dem zugrundeliegenden Fall konnte die Vermieterin 7 Monate nach Entstehen des Kündigungsgrundes noch wirksam kündigen. Allerdings hat der Bundesgerichtshof darauf hingewiesen, dass auch das Recht zur außerordentlichen Kündigung aus wichtigem Grund der Verwirkung unterliegt. Hierfür ist aber neben der Tatsache, dass der Berechtigte sein Recht längere Zeit nicht geltend macht (Zeitmoment), ein sog. Umstandsmoment erforderlich: Der Mieter müsste mit Rücksicht auf das gesamte Verhalten des Vermieters berechtigterweise darauf vertraut haben, dass dieser sein Recht zur Kündigung auch in Zukunft nicht geltend machen werde. Wenn Sie Ihrer Mieterin also nicht auf irgendeine Weise zu erkennen geben, dass Sie Ihr nicht wegen des Zahlungsverzuges kündigen werden, spricht nichts dagegen, wenn Sie mit der Kündigung noch einige Zeit zuwarten.



RA
S. Koch
Rechtsabteilung
HAUS + GRUND
MÜNCHEN

Kostenfreie Rechts-, Steuer- und Bauberatung für Mitglieder in allen Immobilienfragen.

Mitgliedsbeitrag ab 60,- € jährlich.

Infos unter: Haus + Grund München

Sonnenstraße 13 III, 80331 München

Tel. 089/551 41-0, Fax 089/551 41-3 66

www.haus-und-grund-muenchen.de

info@haus-und-grund-muenchen.de

