

Entscheidungsanmerkung

Zur Kündigung bei Wohnraummietverhältnissen

**§ 314 Abs. 3 BGB findet auf die fristlose Kündigung eines (Wohnraum) Mietverhältnisses nach §§ 543, 569 BGB keine Anwendung.
(Amtlicher Leitsatz)**

BGB §§ 314 Abs. 3, 543, 569

BGH, Urt. v. 13.7.2016 – VIII ZR 296/15 (LG Düsseldorf, AG Düsseldorf)¹

I. Sachverhalt der Entscheidung

Der Mieter mietete im Jahre 2006 von der Vermieterin V, der späteren Klägerin, eine Wohnung in Düsseldorf zum Preis von monatlich 619,50 € zuzüglich Vorauszahlung auf die Nebenkosten. Der Mieter M, der spätere Beklagte, war früher bei der Vermieterin, einer Kirchengemeinde, als Küster beschäftigt. Der Mieter zahlte die Miete für die Monate Februar und April 2013 nicht. Die Klägerin mahnte sodann die Zahlung dieser Beträge mit Schreiben vom 14.8.2013 an. Am 3.9.2013 teilte der Beklagte mit, er habe diese Mieten leider nicht überwiesen und entschuldige sich vielmals dafür. Jedoch beglich der Mieter die Mietrückstände auch in der Folgezeit nicht. Sodann kündigte die Vermieterin das Mietverhältnis mit Schreiben vom 15.11.2013 fristlos.

II. Einbettung der hiesigen Entscheidung in den mietrechtlichen Kontext und Examensrelevanz

Das Mietrecht als ein Teil des Besonderen Schuldrechts steht nicht selten im Zentrum von Examensklausuren. In den allermeisten Fällen ist dann die Wirksamkeit einer Kündigung zu prüfen. Dies ist auch hier der Fall. Konkret ging es um die Kündbarkeit eines Wohnraummietvertrages wegen Zahlungsverzugs nach § 543 Abs. 2 S. 1 Nr. 3 BGB. Von zentraler Bedeutung war dabei die Frage, ob die Kündigung innerhalb einer angemessenen Frist im Sinne des § 314 Abs. 3 BGB erklärt werden muss. Genau diese Konstellation war bis zu dieser Entscheidung des Bundesgerichtshofs umstritten² und noch nicht höchstrichterlich geklärt. Nunmehr hat sich das höchste deutsche Zivilgericht dafür entschieden, dass § 314 Abs. 3 BGB auf die Kündigung eines Wohnraummietverhältnisses keine Anwendung findet.³ Die vorliegende

Entscheidung ist nicht zuletzt deshalb von besonderem rechtsdogmatischem Interesse, da man hier sehr schön das Wechselspiel von Schuldrecht BT und Schuldrecht AT sehen kann und sich dann zwingend die Frage stellen muss, auf welche Fallkonstellationen die Vorschrift des § 314 Abs. 3 BGB überhaupt Anwendung findet. Man könnte geneigt sein, die Regelung des § 626 Abs. 2 BGB in diesem Zusammenhang zu erwähnen. § 626 Abs. 2 BGB ist aber lediglich im Dienst- und Arbeitsrecht *lex specialis*, die gerade auf die mietrechtliche Thematik keine Anwendung findet.

III. Kernaussagen der Entscheidung

Der Bundesgerichtshof stellt relativ apodiktisch fest, dass § 314 Abs. 3 BGB auf die fristlose Kündigung eines (Wohnraum)Mietverhältnisses keine Anwendung findet. Zunächst prüft der Bundesgerichtshof die Voraussetzungen des qualifizierten Zahlungsverzugs nach § 543 Abs. 2 Nr. 3 lit. b BGB und bejaht diese. Sodann bemühen sich die Karlsruher Richter um die Frage, wie man dieses Ergebnis dogmatisch herleiten kann und verneinen einen Rückgriff auf § 314 Abs. 3 BGB im vorliegenden Kontext. Der Bundesgerichtshof versucht dieses Ergebnis methodisch herzuleiten und dies dogmatisch zu begründen. Im Wesentlichen stützt sich das höchste deutsche Zivilgericht auf drei Argumentationsstränge, die nun näher beleuchtet werden sollen.⁴

1. Wortlaut der Vorschriften der §§ 543, 569 BGB

Betont wird, dass schon der Wortlaut der Vorschriften der §§ 314, 543, 569 BGB gegen eine zeitliche Schranke für den Ausspruch einer fristlosen Kündigung spreche. § 543 BGB und seine einzelnen Absätze regeln die Modalitäten der Kündigung. Eine zeitliche Beschränkung sei hier ebenso wenig vorgesehen wie bei § 569 BGB, der die allgemeine Kündigungsklausel um weitere Modalitäten ergänze. Mit anderen Worten: Es wird ins Feld geführt, dass sowohl § 543 als auch § 569 BGB nicht auf § 314 Abs. 3 BGB verweisen.

2. Gesetzesmaterialien

Sodann wird in der Entscheidung ausgeführt, dass sich aus den §§ 314, 543, 569 BGB eindeutig ergebe, dass die Vorschriften über die fristlose Kündigung eines Mietverhältnisses als abschließende Regelung konzipiert seien und deshalb von der Einfügung einer Bestimmung, wonach die Kündigung in „angemessener Zeit“ zu erfolgen habe, bewusst abge-

¹ Die Entscheidung ist abrufbar unter <http://juris.bundesgerichtshof.de/cgi-bin/rechtsprechung/document.py?Gericht=bgh&Art=en&nr=75755&pos=0&anz=1> (22.3.2017); vgl. auch die Entscheidungsbesprechung von *Bub/Bernhard*, FD-Mietrecht 2016, 381145 und ferner von *Börstinghaus*, IMR 2016, 402 ff.

² Vgl. dazu, dass die Frage noch nicht entschieden wurde, BGH NJW 2015, 2417; ferner BGH WuM 2009, 231; BGH NZM 2011, 32.

³ Zum Streitstand in der Literatur vgl. BGH, Urt. v. 13.7.2016 – VIII ZR 296/15, Rn. 24; gegen eine Anwendbarkeit von § 314 Abs. 3 im Kontext von §§ 543, 569 BGB auch *Gaier*,

in: Münchener Kommentar zum BGB, 7. Aufl. 2016, § 314 Rn. 9; *Böttcher*, in: Erman, Kommentar zum BGB, 14. Aufl. 2014, § 314 Rn. 5; *Grüneberg*, in: Palandt, Kommentar zum BGB, 76. Aufl. 2017, § 314 Rn. 4 und *Weidenkaff*, in: Palandt (Fn. 3), § 543 Rn. 44 ff.; für eine Anwendbarkeit wohl *Häublein*, ZMR 2005, 1 ff.; ferner *Lützenkirchen*, in: Erman, Kommentar zum BGB, 14. Aufl. 2016, § 543 Rn. 12, 48 ff.

⁴ Hier wird nun im Folgenden die Argumentation des Bundesgerichtshofs wiedergegeben; eine eigene rechtliche Würdigung findet sich sodann erst unter III. Würdigung der Entscheidung.

sehen wurde.⁵ Einerseits wird dann weiter ins Feld geführt, dass zum Zeitpunkt der Mietrechtsmodernisierung im Jahre 2001⁶ die Regelung des § 314 Abs. 3 BGB noch gar nicht existierte und ferner auch in der höchstrichterlichen Rechtsprechung ein allgemeiner Grundsatz dieses Inhalts noch nicht entwickelt worden sei.⁷ Andererseits wird dann ausgeführt, dass der Gesetzgeber bei der Mietrechtsreform vom 19.6.2001 bewusst davon abgesehen habe festzulegen, dass die Kündigung innerhalb einer „angemessenen Zeit“ ab Kenntnis vom Kündigungsgrund zu erfolgen habe, denn die Gesetzgebung verweise darauf, dass nach ständiger Rechtsprechung ein Kündigungsrecht verwirkt werden könne und deshalb ein Bedürfnis für eine solche Festlegung nicht bestehe.⁸

An diesem Ergebnis habe sich auch durch die Einführung des § 314 BGB durch das Schuldrechtsmodernisierungsgesetz nichts geändert. Zwar habe für den Gesetzgeber ein Bedürfnis bestanden, die Kündigung aus wichtigem Grund bei Dauerschuldverhältnissen in das BGB aufzunehmen, allerdings in dem Sinne, dass § 314 BGB als *lex generalis* in einem Konkurrenzverhältnis zu zahlreichen Vorschriften des Bürgerlichen Gesetzbuches und anderer Gesetze stehe, in denen die Kündigung aus wichtigem Grund bei einzelnen Dauerschuldverhältnissen besonders geregelt sei. Der Bundesgerichtshof verweist an dieser Stelle auch auf die entsprechende Gesetzesbegründung.⁹ Dementsprechend habe der Gesetzgeber des Schuldrechtsmodernisierungsgesetzes zwar an manchen Stellen im Mietrecht Anpassungen vorgenommen, so auch bei § 543 Abs.4 S.1 BGB, jedoch davon abge-

sehen, in den §§ 543, 569 BGB einen Verweis auf die Regelung des § 314 Abs. 3 BGB aufzunehmen.¹⁰

3. Keine Verwirkung und keine Unwirksamkeit nach §§ 543 Abs. 2 S. 2 BGB, 569 Abs. 3 Nr. 3 BGB

Der BGH führt dann weiter aus, dass auch keine Verwirkung des Rechts zur ordentlichen Kündigung eingetreten sei. Eine Verwirkung sei nach allgemeinen Grundsätzen nämlich dann zu bejahen, wenn der Anspruchsteller den Anspruch erst nach Ablauf eines längeren Zeitraums erhebe (Zeitmoment) und der Anspruchsgegner darauf vertrauen dürfe, dass der Anspruch eben nicht mehr geltend gemacht werde (Umstandsmoment).¹¹ Tragfähige Anhaltspunkte für ein Vertrauen der Mieterin, die Klägerin werde von ihrem Recht zur fristlosen Kündigung wegen Verzugs mit zwei Monatsmieten keinen Gebrauch machen, seien nicht ersichtlich. Auch die frühere Anstellung des Mieters bei Kirchengemeinde als Klägerin ändere nichts an diesem Ergebnis. Nicht vom Bundesgerichtshof geprüft wurde, weil wohl stillschweigend vorausgesetzt, dass die Kündigung auch nicht nach §§ 543 Abs. 2 S. 2, 569 Abs. 3 Nr. 3 BGB ausgeschlossen war. Ist dies doch schon deshalb eine Selbstverständlichkeit, weil eben eine „Entschuldigung“ einer Befriedigung im Sinne des § 569 Abs. 3 Nr. 2 S. 1 BGB nicht gleichzustellen sei.

IV. Würdigung der Entscheidung

1. Allgemeines

Die Entscheidung ist deshalb von Interesse, weil diese sehr deutlich den „Klipp-Klapp-Mechanismus“ von Schuldrecht BT und Schuldrecht AT verdeutlicht.¹² Das Ergebnis des Bundesgerichtshofs erscheint auch überzeugend, zumindest auf den ersten Blick. Die Frage, wie Dauerschuldverhältnisse qualifiziert werden, gewinnt jedoch eine überragende Bedeutung. § 314 Abs. 3 BGB kann nämlich nach der Diktion des BGH nur bei allgemeinen Dauerschuldverhältnissen eingreifen und nicht bei typischen Verträgen des Schuldrecht BT, wie eben zum Beispiel beim Mietvertrag. Insgesamt bleiben sowohl bei der rechtlichen Begründung der Entscheidung als auch unter Wertungsgesichtspunkten mehrere Fragezeichen. Mag es juristisch korrekt sein, dass man ohne weitere Androhung den früheren Küster kündigen kann, weil eben die juristische Entbehrlichkeit gem. § 543 Abs. 3 Nr. 3 BGB gegeben ist, hinterlässt das Ergebnis zumindest einen faden Beigeschmack.

2. Rechtssicherheitsaspekten des Mieters droht Aushöhlung

⁵ So *expressis verbis* BGH, Urt. v. 13.7.2016 – VIII ZR 296/15, Rn. 18.

⁶ Vgl. hierzu das Mietrechtsreformgesetz aus dem Jahre 2001 BGBl. I 2001, S. 1149 ff.

⁷ So explizit BGH, Urt. v. 13.7.2016 – VIII ZR 296/15, Rn. 20.

⁸ So BGH, Urt. v. 13.7.2016 – VIII ZR 296/15, Rn. 21; der Bundesgerichtshof verweist hier auch noch auf die Gesetzesmaterialien in BT-Drs. 14/4553, S. 44 ff.: „Es wird davon abgesehen, festzulegen, dass die Kündigung innerhalb einer angemessenen Zeit seit der Kenntnis vom Kündigungsgrund zu erfolgen hat. Ein Kündigungsrecht aus wichtigem Grund kann schon jetzt nach ständiger Rechtsprechung verwirkt werden [...]. Eine einheitliche feste Ausschlussfrist in Anlehnung an § 626 Abs.2 BGB sowie §§ 6, 24 und 70 VVG erscheint wegen der Vielgestaltigkeit der Mietverhältnisse [Wohnraum, Geschäftsraum, Grundstücke, bewegliche Sachen] nicht möglich [...]. Eine offenere Bestimmung wäre durch die Rechtsprechung in jedem Fall auslegungsbedürftig. Die mögliche Regelung könnte damit nur wenig zur Vereinfachung des Mietrechts beitragen“.

⁹ Vgl. hierzu die Gesetzesbegründung in BT-Drs. 14/6040, S. 177 ff. „Diese Bestimmungen sollen nicht aufgehoben oder geändert werden, sondern als *leges speciales* Vorrang vor § 314 RE haben“.

¹⁰ So explizit BGH, Urt. v. 13.7.2016 – VIII ZR 296/15, Rn. 23.

¹¹ Vgl. allgemein zur Verwirkung *Grüneberg* (Fn. 3), § 242 Rn. 87 ff., insbesondere Rn. 93-95 zu den Voraussetzungen der Verwirkung.

¹² *Lorenz* spricht insoweit von einem „Standard-Konkurrenzproblem“, vgl. <http://www.stephan-lorenz.de> (30.3.2017) unter Aktuelles v. 8.10.2016.

Aus Gründen der Rechtssicherheit ist die vorliegende Entscheidung für den Mieter unbefriedigend.¹³ Grundsätzlich ist es für den Mieter nämlich von Interesse, dass eine außerordentliche Kündigung zeitnah erfolgt, damit man sich quasi auf die Situation einstellen kann und man weiß, woran man ist. Zumal man sich vergegenwärtigen muss, dass der Vermieter durch die außerordentliche Kündigung ja grundsätzlich zum Ausdruck bringt, dass er an der sofortigen Beendigung des Mietverhältnisses ein Interesse hat.¹⁴ Selbstredend ändert sich aber nichts daran, dass das vorliegende Urteil dennoch juristisch überzeugend begründet ist und der hier erwähnte Rechtssicherheitsaspekt eben ein mittelbarer Ausfluss der bloßen Gesetzesanwendung ist.

3. Abschließender Charakter der §§ 543, 569 BGB zwingend, Begründung über Gesetzesmaterialien aber nicht zwingend

Die Begründung des Bundesgerichtshofs und die Argumentation mit Blick auf den Wortlaut der Vorschriften und den Blick in die Gesetzesmaterialien ist prima facie nicht zu beanstanden und auch juristisch überzeugend. Vor allem überzeugt, dass der Bundesgerichtshof auf den abschließenden Charakter der Vorschriften der §§ 543, 569 BGB abstellt und somit eine Anwendung des § 314 Abs. 3 BGB ausschließt. Sicherlich ist zuzugeben, dass die Gesetzesmaterialien eine Stütze sind, dieses Ergebnis juristisch sauber zu begründen. Zwingend notwendig war der Blick in die Materialien indes nicht, was folgende Überlegung erhellt¹⁵: Sieht man sich die Voraussetzungen des § 543 BGB im Detail an, so erkennt man relativ schnell, dass sämtliche Tatbestandsvoraussetzungen des § 314 BGB in der Regelung des § 543 BGB aufgehen. Mit anderen Worten: Zum einen sind in § 543 BGB speziell für mietrechtliche Belange die Kündigungsgründe normiert, sodass auf die allgemeine Regelung des § 314 BGB mit Blick auf einen besonderen Grund nicht zurückgegriffen werden muss. Blickt man auf das Abmahnungserfordernis der 314 Abs. 2 S. 1, 2 BGB, so erkennt man schnell, dass eben dieses Erfordernis auch in der Regelung des § 543 Abs. 3 BGB aufgegangen ist. Hieraus kann man also schon aufgrund der Systematik des Gesetzes, losgelöst von den Materialien, den Umkehrschluss ziehen, dass eben bewusst und gewollt speziell im mietrechtlichen Bereich von einer Kündigungserklärungsfrist abgesehen wurde.

V. Folgen für Studium, Ausbildung und Praxis

¹³ In diese Richtung auch die Vorinstanz, vgl. LG Düsseldorf, Urt. v. 16.12.2015 – 5 S 40/15. Der BGH setzt sich mit diesem Argument nicht mehr auseinander.

¹⁴ So auch *Siebenkotten* in seinem Statement des Mieterbundes zu dieser Entscheidung, vgl.

<https://www.mieterbund.de/mietrecht/bgh-urteile-mietrecht/bgh-urteil-detailansicht/article/36058-bgh-fristlose-kuendigung-auch-bei-aelteren-mietruockstaenden.html?cHash=e5372ebf1fae29b593f1a1c69880c7f9> (22.3.2017).

¹⁵ Vielen Dank an dieser Stelle für wertvolle Hinweise an Herrn Rechtsanwalt *Michael Tyroller*; vgl. hierzu auch *Life & Law*, S. 827 (832).

Die vorliegende Entscheidung eignet sich hervorragend für eine Examenklausur. Die Bearbeiter sind dazu aufgefordert, sich nähere Gedanken zum Zusammenspiel zwischen den mietrechtlichen Vorschriften und den allgemeinen schuldrechtlichen Vorschriften zu machen. Auch wenn man die konkrete Entscheidung nicht kennt, so sollte man mithilfe der allgemeinen Methodenlehre in der Lage sein, ein juristisch überzeugendes Ergebnis zu finden und dies sollte, wie eben gezeigt wurde, auch ohne Blick in die Gesetzgebungsmaterialien gelingen. Für die Praxis ist diese Judikatur nicht zuletzt deswegen von Bedeutung, da nun endgültig für den Bereich des Wohnraummietrechts der über zehn Jahre dauernde Streit um die Anwendbarkeit von § 314 Abs. 3 BGB im Kontext von §§ 543, 569 BGB geklärt worden ist. Abzuwarten bleibt, wovon wohl auszugehen ist, ob der Bundesgerichtshof diese Rechtsprechung im Wege des Erst-Recht-Schlusses auf das Gewerbemietrecht übertragen wird. Den Studierenden sei nachdrücklich der Hinweis gegeben, bei der Qualifikation des Vertrages sauber zu arbeiten. Handelt es sich nämlich um Mietrecht, findet § 314 Abs. 3 BGB gerade keine Anwendung. Kommt man hingegen zu dem Ergebnis, dass es sich um einen typengemischten Vertrag handelt, so kommt die Vorschrift des § 314 Abs. 3 BGB in Betracht.¹⁶

Wiss. Mitarbeiter Jan Singbartl, Dr. Josef Zintl, München

¹⁶ Vgl. hierzu bereits die Anmerkung von *Lorenz* in Fn. 12.