

»» Mietrecht «« von Massimo Füllbeck [0280]

Kein Härteeinwand trotz Schonfristzahlung

Der nach Widerspruch gegen eine ordentliche Kündigung unter den Voraussetzungen des § 574 Abs. 1 Satz 1 BGB gegebene Anspruch des Mieters auf Fortsetzung des Mietverhältnisses ist nach § 574 Abs. 1 Satz 2 BGB ausgeschlossen, wenn ein Grund vorliegt, der den Vermieter zu einer außerordentlichen fristlosen Kündigung berechtigt.

Dabei ist es nicht erforderlich, dass der Vermieter die außerordentliche Kündigung erklärt hat; es genügt, wenn dem Vermieter bei Zugang der ordentlichen Kündigung (auch) ein Recht zur fristlosen Kündigung zusteht.

BGH, Urt. v. 01.07.2020
Az. VIII ZR 323/18

Der Fall:

Die Parteien streiten um die Räumung einer Wohnung.

Nach Auflaufen von Mietrückständen kündigte die Vermieterin im Februar 2016 das Mietverhältnis außerordentlich, hilfsweise ordentlich und beantragte die Räumung der Wohnung.

Die Rückstände, die nach der Kündigung nochmal angestiegen waren, wurden innerhalb der Schonfrist von der Sozialbehörde ausgeglichen.

Die Mieterin verlangt die Fortsetzung des Mietverhältnisses.

Sie behauptet, angesichts der langen Wohndauer, ihrer damit einhergehenden Verwurzelung, des fehlenden Ersatzwohnraums und der Entwicklungsauffälligkeiten ihrer Kinder stelle die Beendigung des Mietverhältnisses für sie eine unzumutbare Härte dar.

Das Problem:

Grundsätzlich steht dem Mieter nach § 574 Abs. 1 BGB bei der ordentlichen Kündigung ein Widerspruchsrecht (Härteeinwand) zu.

Im vorliegenden Fall hatte die Vermieterin allerdings die fristlose Kündigung und hilfsweise die ordentliche Kündigung ausgesprochen (vgl. BGH, Urteile v. 19.9.2018, VIII ZR 231/17 und VIII ZR 261/17).

Entscheidend war die Frage, ob es durch die Schonfristzahlung zu einem Neuentstehen oder Wiederaufleben des Widerspruchsrechts kommt, da durch die Schonfristzahlung die fristlose Kündigung „gekippt“ werden kann.

Die Entscheidung des Gerichts:

Der BGH gab der Vermieterin Recht. Im Ausgangspunkt noch zutreffend hat das Berufungsgericht angenommen, dass die Schonfristzahlung lediglich dazu führt, dass die fristlose Kündigung unwirksam wird (§ 569 Abs. 3 Nr. 2 BGB), die Wirksamkeit der der hilfsweise erklärten ordentlichen Kündigung davon aber nicht berührt wird.

Nach § 574 Abs. 1 Satz 2 BGB ist das dem Mieter gemäß § 574 Abs. 1 Satz 1 BGB gegen eine ordentliche Kündigung im Fall einer nicht zu rechtfertigenden Härte grundsätzlich zustehende Widerspruchsrecht ausgeschlossen, wenn ein Grund zur außerordentlichen Kündigung vorliegt.

Dabei ist es nicht erforderlich, dass der Vermieter die außerordentliche Kündigung erklärt hat; vielmehr genügt es, wenn dem Vermieter bei Zugang der ordentlichen Kündigung auch ein Recht zur fristlosen Kündigung zusteht

Entgegen der Auffassung des Berufungsgerichts besteht kein Grund zu der Annahme, dass das Widerspruchsrecht des Mieters nach § 574 Abs. 1 Satz 1 BGB mit der Schonfristzahlung „neu entstehen“ oder „wiederaufleben“ könnte, etwa im Wege einer vom Berufungsgericht (ohne weiteres) angenommenen teleologischen Reduktion des § 574 Abs. 1 Satz 2 BGB (...).

Praxis-Tipp:

Wichtig:

Wenn ein Grund zur fristlosen Kündigung besteht, sind Härteeinwände gemäß § 574 Abs. 1 Satz 2 BGB ausgeschlossen.

Die ordentliche Kündigung überwindet die Schonfristzahlung und wird ihrerseits durch die Gründe für eine fristlose Kündigung „immun“ gegen den Härteeinwand (IMR 2020, 357). ■

Fachautor:



Immobilien-
Ökonom (VWA)
Massimo
Füllbeck

- Immobilienverwalter
- Schwerpunkt:
WEG-Verwaltung
- Fachautor und
Referent beim EBZ