

Gesetzesantrag
des Landes Brandenburg

Entwurf eines Gesetzes zur Harmonisierung der Verzugsfolgen im Wohnungsmietrecht**A. Problem und Ziel**

Kommt eine Mieterin oder ein Mieter mit der Zahlung der Miete in Verzug, haben die Vermieterin und der Vermieter in der Regel die Wahl zwischen einer fristlosen Kündigung aus wichtigem Grund und einer ordentlichen Kündigung. Sind die Voraussetzungen einer fristlosen Kündigung erfüllt, kann die Vermieterin und der Vermieter wahlweise eine fristlose oder eine ordentliche Kündigung erklären oder auch beide Kündigungsarten in der Weise kombinieren, dass die ordentliche Kündigung hilfsweise für den Fall der Unwirksamkeit der fristlosen Kündigung ausgesprochen wird.

Fristlose und ordentliche Kündigung folgen im Wohnungsmietrecht unterschiedlichen Regelungen. Im Falle einer fristlosen Kündigung wegen Zahlungsverzugs sieht § 569 Absatz 3 BGB besondere Schutzvorschriften zugunsten von Mieterinnen und Mietern vor. Nach der sog. Schonfristregelung des § 569 Absatz 3 Nummer 2 BGB wird eine fristlose Kündigung wegen Zahlungsverzugs unwirksam, wenn die Vermieterin oder der Vermieter bis zum Ablauf von zwei Monaten nach Rechtshängigkeit des Räumungsanspruchs hinsichtlich der fälligen Miete befriedigt wird. Nach höchstrichterlicher Rechtsprechung findet diese Heilungsregelung keine analoge Anwendung auf eine ordentliche Kündigung wegen Zahlungsverzugs, so dass eine ordentliche Kündigung bei Nachzahlung innerhalb der Schonfrist nicht nach § 569 Absatz 3 Nummer 2 BGB unwirksam wird. Auch die besondere Kündigungssperrfrist des § 569 Absatz 3 Nummer 3 BGB findet ausschließlich bei fristlosen Kündigungen Anwendung.

Die beschränkte Anwendbarkeit des § 569 Absatz 3 BGB auf die fristlose Kündigung hat zur Folge, dass die darin vorgesehenen besonderen Schutzvorschriften dadurch unterlaufen werden können, dass die Vermieterin bzw. der Vermieter bei Zahlungsverzug der Mieterin oder des Mieters – zumindest hilfsweise – ordentlich kündigt. Dies führt zu dem widersprüchlichen Ergebnis, dass die ordentliche Kündigung eher zur Beendigung des Mietverhältnisses führt als die fristlose Kündigung, obwohl Grundlage der Kündigung in beiden Fällen ein identischer Lebenssachverhalt ist und die fristlose Kündigung eine besonders gravierende Zerrüttung des Vertragsverhältnisses voraussetzt.

Der Gesetzentwurf dient dazu, Wertungswidersprüche auszuräumen und die aus sozialen Gründen geschaffenen Schutzvorschriften im Wohnungsmietrecht bei fristloser und ordentlicher Kündigung wegen Zahlungsverzugs zu harmonisieren.

B. Lösung

Zur Auflösung des Wertungswiderspruchs und zur Harmonisierung der Verzugsfolgen im Wohnungsmietrecht sieht der Gesetzentwurf vor, dass die bei fristlosen Kündigungen geltenden Vorschriften des § 543 Absatz 2 Satz 2 BGB und § 569 Absatz 3 BGB im Fall der ordentlichen Kündigung entsprechende Anwendung finden. Ob der Mieterin und dem Mieter die aus sozialen Gründen geschaffenen Schutzvorschriften zugutekommen, soll nicht mehr davon abhängen, ob sich die Vermieterin oder der Vermieter im Falle des Zahlungsverzugs für eine fristlose oder (hilfsweise) für eine ordentliche Kündigung entscheidet.

C. Alternativen

Keine.

D. Finanzielle Auswirkungen für die öffentlichen Haushalte

Keine.

E. Sonstige Kosten

Auswirkungen auf das Preisniveau, insbesondere auf das Mietpreisniveau, sind nicht zu erwarten.

Bundesrat

Drucksache **124/14**

01.04.14

Gesetzesantrag
des Landes Brandenburg

**Entwurf eines Gesetzes zur Harmonisierung der Verzugsfolgen
im Wohnungsmietrecht**

Der Ministerpräsident
des Landes Brandenburg

Potsdam, 28. März 2014

An den
Präsidenten des Bundesrates
Herrn Ministerpräsidenten
Stephan Weil

Sehr geehrter Herr Präsident,

die Landesregierung Brandenburg hat beschlossen, dem Bundesrat den in der Anlage mit Vorblatt und Begründung beigelegten Gesetzesantrag

**Entwurf eines Gesetzes zur Harmonisierung der
Verzugsfolgen im Wohnungsmietrecht**

mit dem Antrag zuzuleiten, die Einbringung beim Deutschen Bundestag gemäß Artikel 76 Abs. 1 des Grundgesetzes zu beschließen.

Ich bitte, den Gesetzentwurf gemäß § 36 Absatz 2 GOBR auf die Tagesordnung der 921. Sitzung des Bundesrates am 11. April 2014 zu setzen und anschließend den Ausschüssen zur Beratung zuzuweisen.

Mit freundlichen Grüßen
Dr. Dietmar Woidke

Entwurf eines Gesetzes zur Harmonisierung der Verzugsfolgen im Wohnungsmietrecht

Vom ...

Der Bundestag hat das folgende Gesetz beschlossen:

Artikel 1

Änderung des Bürgerlichen Gesetzbuchs

§ 573 des Bürgerlichen Gesetzbuchs in der Fassung der Bekanntmachung vom 2. Januar 2002 (BGBl. I S. 42, 2909; 2003 I S. 738), das zuletzt durch Artikel 4 Absatz 5 des Gesetzes vom 1. Oktober 2013 (BGBl. I S. 3719) geändert worden ist, wird wie folgt geändert:

1. Nach Absatz 2 wird folgender Absatz 3 eingefügt:
„(3) § 543 Absatz 2 Satz 2 und § 569 Absatz 3 gelten entsprechend.“
2. Die bisherigen Absätze 3 und 4 werden die Absätze 4 und 5.

Artikel 2

Änderung des Einführungsgesetzes zum Bürgerlichen Gesetzbuche

Dem Artikel 229 des Einführungsgesetzes zum Bürgerlichen Gesetzbuche in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. September 1994 (BGBl. I S. 2494; 1997 I S. 1061), das zuletzt durch Artikel 4 Absatz 4 des Gesetzes vom 1. Oktober 2013 (BGBl. I S. 3719) geändert worden ist, wird folgender § ... [einsetzen: nächste bei der Verkündung freie Zählbezeichnung] angefügt:

„§ ... [einsetzen: nächste bei der Verkündung freie Zählbezeichnung]

Überleitungsvorschrift zu dem Gesetz zur Harmonisierung der Verzugsfolgen im Wohnungsmietrecht

In einem am ... [einsetzen: Datum des Inkrafttretens dieses Gesetzes] bestehenden Mietverhältnis ist § 573 Absatz 3 des Bürgerlichen Gesetzbuchs nicht auf Kündigungen anzuwenden, die dem Mieter vor dem ... [einsetzen: Datum des Inkrafttretens dieses Gesetzes] zugegangen sind.“

Artikel 3

Inkrafttreten

Dieses Gesetz tritt am Tag nach der Verkündung in Kraft.

Begründung

A. Allgemeiner Teil

I. Problem und Ziel

Kommt eine Mieterin oder ein Mieter mit der Zahlung der Miete in Verzug, hat die Vermieterin bzw. der Vermieter in der Regel die Wahl zwischen einer fristlosen Kündigung aus wichtigem Grund nach § 543 Absatz 2 Satz 1 Nummer 3 BGB und einer ordentlichen Kündigung wegen einer schuldhaften nicht unerheblichen Pflichtverletzung nach § 573 Absatz 2 Nummer 1 BGB. Sind die Voraussetzungen einer fristlosen Kündigung, die eine gravierende Vertragsverletzung voraussetzt, erfüllt, liegen immer auch die Voraussetzungen für eine ordentliche Kündigung vor. Die Vermieterin bzw. der Vermieter kann also wahlweise eine fristlose oder eine ordentliche Kündigung erklären oder auch beide Kündigungsarten in der Weise kombinieren, dass die ordentliche Kündigung hilfsweise für den Fall der Unwirksamkeit der fristlosen Kündigung ausgesprochen wird.

Fristlose und ordentliche Kündigung folgen unterschiedlichen Regelungen im Wohnungsmietrecht. Für die fristlose Kündigung wegen Zahlungsverzugs gelten die in § 569 Absatz 3 BGB bestimmten besonderen Schutzvorschriften:

- § 569 Absatz 3 Nummer 1 BGB regelt, dass der Zahlungsrückstand bei einer fristlosen Kündigung wegen Zahlungsverzugs für zwei aufeinanderfolgende Termine mit einem nicht unerheblichen Teil der Miete (§ 543 Absatz 2 Satz 1 Nummer 3 Buchstabe a BGB) mindestens eine Monatsmiete übersteigen muss. Zugunsten der Mieterin und des Mieters wird ein Mindestbetrag der rückständigen Miete festgelegt, unterhalb dessen eine fristlose Kündigung wegen Zahlungsverzugs ausgeschlossen ist.

- Nach der sog. Schonfristregelung des § 569 Absatz 3 Nummer 2 BGB wird eine außerordentliche Kündigung wegen Zahlungsverzugs unwirksam, wenn die Mietrückstände spätestens bis zum Ablauf von zwei Monaten nach Rechtshängigkeit des Räumungsanspruchs ausgeglichen werden oder sich eine öffentliche Stelle dazu verpflichtet. Die Vorschrift gibt der Mieterin und dem Mieter die Möglichkeit, eine zunächst begründete fristlose Kündigung durch vollständige Nachzahlung innerhalb der zweimonatigen Schonfrist wieder zu Fall zu bringen und das Mietverhältnis fortzusetzen. § 543 Absatz 2 Satz 2 BGB stellt klar, dass eine Kündigung wegen Zahlungsverzugs erst recht dann ausgeschlossen ist, wenn die Vermieterin oder der Vermieter noch vor Zugang der Kündigung befriedigt wird.

- § 569 Absatz 3 Nummer 3 BGB bestimmt, dass die Vermieterin bzw. der Vermieter, wenn die Mieterin oder der Mieter rechtskräftig zur Zahlung einer erhöhten Miete nach den §§ 558 bis 560 BGB verurteilt worden ist, das Mietverhältnis wegen Zahlungsverzugs nicht vor Ablauf von zwei Monaten nach rechtskräftiger Verurteilung kündigen darf, wenn nicht die fristlose Kündigung bereits wegen der bisher aufgelaufenen Rückstände berechtigt wäre. Die Kündigungssperrfrist kommt der Mieterin und dem Mieter insofern zugute, als laufende Prozesse über die Berechtigung einer Mieterhöhung abgewartet werden können und nicht mit dem Risiko behaftet sind, dass Mieterinnen und Mietern im Falle ihres Unterliegens im Prozess sofort bei Rechtskraft des Urteils wegen Zahlungsverzugs gekündigt wird.

Ihrem Wortlaut nach gelten die Bestimmungen des § 543 Absatz 2 Satz 2 BGB und § 569 Absatz 3 BGB nur für die fristlose Kündigung. Nach höchstrichterlicher Rechtsprechung finden § 543 Absatz 2 Satz 2 BGB und die besonderen Schutzvorschriften des § 569 Absatz 3 Nummer 2 und 3 BGB auf die ordentliche Kündigung keine analoge Anwendung. Der BGH hat in seiner Entscheidung vom 16. Februar 2005 (Az. VIII ZR 6/04; NZM 2005, 334) festgestellt, dass systematische Stellung sowie Sinn und Zweck der Schonfristregelung des § 569 Absatz 3 Nummer 2 BGB einer analogen

Anwendung entgegenstehen. Eine entsprechende Regelung oder Verweisung fehle bei den Bestimmungen über die ordentliche Kündigung in §§ 573 f. BGB. Von einem gesetzgeberischen Versehen könne nicht ausgegangen werden, weil der Gesetzgeber im Mietrechtsreformgesetz vom 19. Juni 2001 die Schonfrist zwar verlängert habe, aber keine anderweitige Regelung im Hinblick auf die ordentliche Kündigung getroffen habe. Dies gelte auch in Bezug auf § 543 Absatz 2 Satz 2 BGB (BGH, Urteil vom 11. Januar 2006, Az. VIII ZR 364/04, NJW 2006, 1585). Die gleichen Erwägungen hat der BGH in seiner Entscheidung vom 10. Oktober 2012 (Az. VIII ZR 107/12; NZM 2013, 20) herangezogen, um klarzustellen, dass auch die Kündigungssperrfrist des § 569 Absatz 3 Nummer 3 BGB keine analoge Anwendung auf die ordentliche Kündigung findet.

Der besondere Zweck der Schutzvorschriften nach § 569 Absatz 3 Nummer 2 und 3 BGB kann wegen ihrer beschränkten Anwendbarkeit auf die außerordentliche Kündigung dadurch unterlaufen werden, dass die Vermieterin bzw. der Vermieter anstelle einer an sich begründeten fristlosen Kündigung eine ordentliche Kündigung ausspricht oder die fristlose Kündigung mit einer hilfsweise erklärten ordentlichen Kündigung verbindet. Dies führt zu dem Wertungswiderspruch, dass die Mieterin und der Mieter gegenüber einer außerordentlichen Kündigung, die eine gravierendere Pflichtverletzung voraussetzt, besser geschützt sind als vor einer ordentlichen Kündigung und es letztlich von der gewählten Art der Vermieterkündigung abhängt, ob die Schutzvorkehrungen des § 569 Absatz 3 Nummer 2 und 3 BGB Anwendung finden oder nicht.

Mieterinnen und Mieter sehen sich sowohl bei der ordentlichen als auch bei der fristlosen Kündigung dem Verlust ihrer Wohnung ausgesetzt, der in der Regel erhebliche persönliche und finanzielle Einschnitte nach sich zieht. § 543 Absatz 2 Satz 2 BGB und § 569 Absatz 3 BGB beinhalten besondere Vorkehrungen zum Schutz von Mieterinnen und Mietern vor dem Verlust ihrer Wohnung in Fällen, in denen sie mit ihren Mietzahlungspflichten in Verzug geraten sind. Diese Bestimmungen sollen zur Vermeidung von Wertungswidersprüchen in gleicher Weise für die fristlose und für die ordentliche Kündigung gelten.

II. Wesentlicher Inhalt des Gesetzentwurfs

Zur Harmonisierung der vorwiegend aus sozialen Gründen geschaffenen Schutzvorschriften bei fristloser und ordentlicher Kündigung wegen Zahlungsverzugs von Mieterinnen und Mietern soll bei den Bestimmungen über die ordentliche Kündigung in § 573 BGB geregelt werden, dass § 543 Absatz 2 Satz 2 BGB und § 569 Absatz 3 BGB im Falle einer ordentlichen Kündigung entsprechende Anwendung finden.

Die Verweisung bezieht sich auf den Kündigungsausschlussgrund des § 543 Absatz 2 Satz 2 BGB, die Schonfristregelung des § 569 Absatz 3 Nummer 2 BGB und die Kündigungssperrfrist des § 569 Absatz 3 Nummer 3 BGB. Ebenso wird durch die gesetzliche Verweisung die Vorschrift des § 569 Absatz 3 Nummer 1 BGB in Bezug genommen. Der BGH hat in seiner Entscheidung vom 10. Oktober 2012 (a.a.O.) in Anlehnung an die überwiegend vertretene Auffassung festgestellt, dass im Falle des Verzugs eine nicht unerhebliche Pflichtverletzung von Mieterinnen und Mietern, die zur ordentlichen Kündigung des Mietverhältnisses berechtigt, jedenfalls dann noch nicht vorliegt, wenn der Mietrückstand eine Monatsmiete nicht übersteigt und die Verzugsdauer weniger als einen Monat beträgt. Dieses Ergebnis orientiert sich an der Wertung des § 569 Absatz 3 Nummer 1 BGB, dessen entsprechende Anwendung zur Klarstellung somit auch gesetzlich angeordnet werden soll.

Aus Gründen des Vertrauensschutzes und der Rechtssicherheit ist in einer Übergangsbestimmung vorgesehen, dass Kündigungen, die auf der Grundlage des alten Rechts vorgenommen worden sind, nach Maßgabe des bisher geltenden Rechts zu beurteilen sind.

III. Gesetzgebungskompetenz

Die Gesetzgebungskompetenz des Bundes beruht auf Artikel 74 Absatz 1 Nummer 1 des Grundgesetzes (bürgerliches Recht).

B. Besonderer Teil

Zu Artikel 1 (Änderung des Bürgerlichen Gesetzbuchs - BGB)

Zu Nummer 1

Zur Harmonisierung der vorwiegend aus sozialen Gründen geschaffenen Schutzvorschriften bei fristloser Kündigung wegen Zahlungsverzugs von Mieterinnen und Mietern sollen die Regelungen des § 543 Absatz 2 Satz 2 BGB und des § 569 Absatz 3 BGB durch gesetzliche Verweisung in § 573 Absatz 3 BGB-E bei ordentlichen Kündigungen entsprechende Anwendung finden.

Die Anordnung einer gesetzlichen Verweisung auf § 543 Absatz 2 Satz 2 BGB und § 569 Absatz 3 Nummer 2 und 3 BGB ist erforderlich, weil die analoge Anwendung dieser Vorschriften nach gefestigter höchstrichterlicher Rechtsprechung ausgeschlossen ist (vgl. BGH, Urteil vom 16. Februar 2005, Az. VIII ZR 6/04; Urteil vom 11. Januar 2006, Az. VIII ZR 364/04, und Urteil vom 10. Oktober 2012, Az. VIII ZR 107/12).

Eine ordentliche Kündigung wegen Zahlungsverzugs ist danach in entsprechender Anwendung von § 543 Absatz 2 Satz 2 BGB ausgeschlossen, wenn die Vermieterin oder der Vermieter bereits vor Zugang der Kündigung befriedigt wird. Die Kündigung scheitert daran, dass zum Zeitpunkt des Wirksamwerdens der Kündigung kein Zahlungsrückstand mehr bestand.

Die entsprechende Anwendung von § 569 Absatz 3 Nummer 1 BGB dient der Klarstellung, wie das Tatbestandsmerkmal „nicht unerheblich“ in § 573 Absatz 2 Nummer 1 BGB bei einer Kündigung wegen Zahlungsverzugs zu konkretisieren ist. In seiner Entscheidung vom 10. Oktober 2012 (Az. VIII ZR 107/12) hat sich der BGH der bisher überwiegend vertretenen Meinung angeschlossen. Danach muss bei einer ordentlichen Kündigung wegen Zahlungsverzugs zwar nicht die für die fristlose Kündigung geltende Schwelle des § 543 Absatz 2 Satz 1 Nummer 3 BGB erreicht werden. Die Erheblichkeitsschwelle ist jedoch nicht überschritten, wenn der Rückstand eine Monatsmiete nicht übersteigt und zudem die Verzugsdauer weniger als einen Monat beträgt. In der vom BGH zitierten Literatur wird dieses Ergebnis unter Rückgriff auf die gesetzgeberische Wertentscheidung in § 569 Absatz 3 Nummer 1 BGB begründet (vgl. Bamberger/Roth/Hannappel, BGB, 2013, § 573, Rn. 28; Staudinger/Rolfs, BGB, 2011, § 573, Rn. 47). Es entspricht somit der höchstrichterlichen Rechtsprechung und der überwiegend vertretenen Ansicht, die entsprechende Anwendung von § 569 Absatz 3 Nummer 1 BGB gesetzlich anzuordnen.

Die gesetzliche Verweisung hat ferner zur Folge, dass die Mieterin und der Mieter auch eine ordentliche Kündigung wegen Zahlungsverzugs durch Nachholung sämtlicher versäumter und fälliger Zahlungen innerhalb der Schonfrist des § 569 Absatz 3 Nummer 2 BGB zu Fall bringen kann. Um Missbrauch auszuschließen, tritt nach Satz 2 dieser Regelung keine Heilung ein, wenn der Kündigung vor nicht länger als zwei Jahren eine durch Nachzahlung unwirksam gewordene Kündigung vorausgegangen ist.

Mieterinnen und Mieter, die rechtskräftig zur Zahlung einer erhöhten Miete nach §§ 558 bis 560 BGB verurteilt worden sind, haben innerhalb der Kündigungssperrfrist in entsprechender Anwendung von § 569 Absatz 3 Nummer 3 BGB auch keine ordentliche Kündigung wegen Zahlungsverzugs zu befürchten, soweit nicht die bereits aufgelaufenen Zahlungsrückstände eine ordentliche Kündigung rechtfertigen würden.

Zu Nummer 2

Es handelt sich um eine Folgeänderung, die im Hinblick auf den neu eingefügten Absatz 3 des § 573 BGB erforderlich ist.

Zu Artikel 2 (Änderung des Einführungsgesetzes zum Bürgerlichen Gesetzbuche – EGBGB)

Mit der in Artikel 229 EGBGB vorgesehenen Übergangsbestimmung wird geregelt, dass Kündigungen, die auf der Grundlage des alten Rechts vorgenommen worden sind, aus Gründen des Vertrauensschutzes und der Rechtssicherheit nach Maßgabe des bisher geltenden Rechts zu beurteilen sind. Maßgebend für die Anwendung der alten Vorschriften ist, dass die jeweilige Kündigungserklärung vor dem Inkrafttreten des Gesetzes zur Harmonisierung der Verzugsfolgen im Wohnungsmietrecht der Mieterin bzw. dem Mieter zugegangen und damit wirksam geworden ist.

Zu Artikel 3 (Inkrafttreten)

Die Vorschrift regelt das Inkrafttreten des Gesetzes.