

Vorlage – zur Kenntnisnahme –

**Bundratsinitiative zur Harmonisierung der Folgen bei Zahlungsverzug im
Wohnungsmietrecht**

Der Senat von Berlin
- StadtWohn IV A 36 -
Fernruf: 90139-4775
- JustVA II B 2 -
Fernruf: 9013-3576

An das
Abgeordnetenhaus von Berlin

über Senatskanzlei - G Sen

V o r l a g e

- zur Kenntnisnahme -
des Senats von Berlin
gemäß Artikel 50 der Verfassung von Berlin
über Bundesratsinitiative zur Harmonisierung der Folgen bei Zahlungsverzug im Wohnungsmietrecht

Der Senat legt gemäß Artikel 50 der Verfassung von Berlin nachstehende Vorlage dem Abgeordnetenhaus zur Besprechung vor:

Der Senat hat beschlossen, den im Wortlaut als Anlage beigefügten Entwurf eines Gesetzes

zur Harmonisierung der Folgen bei Zahlungsverzug im Wohnungsmietrecht

beim Bundesrat einzubringen.

A. Begründung:

Das Mietrecht ist von existenzieller Bedeutung für die Mehrzahl der Berlinerinnen und Berliner. Rund 85 Prozent der Haushalte in Berlin wohnen zur Miete.

Kommt ein Mieterhaushalt mit der Zahlung der Miete im erheblichen Umfang in Verzug, haben Vermieterinnen und Vermieter in der Regel die Wahl zwischen einer außerordentlichen fristlosen Kündigung und einer ordentlichen Kündigung.

Sind die Voraussetzungen einer fristlosen Kündigung erfüllt, können Vermieterinnen und Vermieter 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.

Nur bei einer fristlosen Kündigung wegen Zahlungsverzugs sieht das Gesetz besondere Vorkehrungen zum Schutz von Mieterinnen und Mietern vor dem Verlust ihrer Wohnung vor, wenn sie den Mietrückstand vollständig ausgleichen.

Der Bundesgerichtshof hat erstmals im Februar 2005 entschieden, dass der besondere Kündigungsschutz für eine fristlose Kündigung nicht analog auf die ordentliche Kündigung Anwendung finden könne. Die Rechtsprechung des Bundesgerichtshofs hat in der Praxis dazu geführt, dass das mit dem besonderen Kündigungsschutz bei einer außerordentlichen fristlosen Kündigung verfolgte Ziel nicht erreicht werden kann, weil Vermieterinnen und Vermieter dazu übergegangen sind, regelmäßig hilfsweise ordentliche Kündigungen auszusprechen.

Es ist nicht vermittelbar, dass die außerordentliche fristlose Kündigung als schärferes Mittel unwirksam wird, eine ordentliche Kündigung aus demselben Grund aber nicht.

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

Die im Wohnungsmietrecht im Fall der außerordentlichen fristlosen Kündigung wegen Zahlungsverzugs geltenden besonderen schuldnerschützenden Vorschriften, insbesondere das Nachholrecht und die sogenannte Schonfrist, werden auf eine ordentliche Kündigung aus demselben Grund erstreckt.

Darüber hinaus werden auch die Tatbestandsvoraussetzungen hinsichtlich Zeitraum und Umfang des Zahlungsverzugs einer außerordentlichen fristlosen und einer ordentlichen Kündigung wegen Zahlungsverzugs vereinheitlicht.

Die Interessen der Vermieterinnen und Vermieter sind dadurch gewahrt, dass ihnen die Zahlungsrückstände vollständig erstattet werden müssen. Schließlich können Mieterinnen und Mieter die Schonfrist nur einmal innerhalb von zwei Jahren in Anspruch nehmen.

B. Rechtsgrundlage:

Artikel 50 der Verfassung von Berlin

C. Auswirkungen auf die Gleichstellung der Geschlechter

Von der Harmonisierung der Verzugsfolgen bei der Miete profitieren Mieterinnen und Mieter gleichermaßen.

D. Kostenauswirkungen auf Privathaushalte und/oder Wirtschaftsunternehmen

Keine

E. Gesamtkosten

Keine

F. Auswirkungen auf die Zusammenarbeit mit dem Land Brandenburg

Keine.

G. Auswirkungen auf den Haushaltsplan und die Finanzplanung:

Keine.

Berlin, den 4. April 2017

Der Senat von Berlin

Müller

.....
Regierender Bürgermeister

Lompscher

.....
Senatorin für Stadtentwicklung
und Wohnen

Dr. Behrendt

.....
Senator für Justiz, Verbraucher-
schutz und Antidiskriminierung

Gesetzesantrag

des Landes Berlin

Entwurf eines Gesetzes zur Harmonisierung der Folgen bei Zahlungsverzug im Wohnungsmietrecht**A. Problem und Ziel**

Kommt ein Mieterhaushalt mit der Zahlung der Miete im erheblichen Umfang in Verzug, haben Vermieterinnen und Vermieter in der Regel die Wahl zwischen einer außerordentlichen fristlosen Kündigung aus wichtigem Grund und einer ordentlichen Kündigung. Sind die Voraussetzungen einer fristlosen Kündigung erfüllt, können Vermieterinnen und Vermieter 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.

Nur bei einer fristlosen Kündigung wegen Zahlungsverzugs sieht das Gesetz besondere Vorkehrungen zum Schutz von Mieterinnen und Mietern vor dem Verlust ihrer Wohnung vor, wenn sie den Mietrückstand vollständig ausgleichen. Ihrem Wortlaut nach gelten die Bestimmungen über den Ausschluss der Kündigung wegen Zahlungsverzugs bei vorherigem Ausgleich bzw. über die Unwirksamkeit der Kündigung bei Aufrechnung mit einer Gegenforderung (§ 543 Absatz 2 Satz 2 und 3 BGB), über die Kündigung von Wohnraum wegen Verzugs mit der Sicherheitsleistung (§ 569 Absatz 2a BGB) und die ergänzenden Regelungen für die Kündigung von Wohnraum wegen Zahlungsverzugs, insbesondere Nachholrecht und Schonfrist (§ 569 Absatz 3 BGB) nur für die fristlose Kündigung. Der Bundesgerichtshof hat erstmals am 16. Februar 2005 ausdrücklich entschieden, dass die systematische Stellung sowie Sinn und Zweck von Nachholrecht und Schonfrist einer analogen Anwendung auf die ordentliche Kündigung entgegenstehen.

Die Rechtsprechung des Bundesgerichtshofs hat in der Praxis dazu geführt, dass das mit Nachholrecht und Schonfrist bei einer außerordentlichen fristlosen Kündigung verfolgte Ziel nicht erreicht werden kann, weil Vermieterinnen und Vermieter dazu übergegangen sind, hilfsweise ordentliche Kündigungen auszusprechen.

Durch Übertragung der für die außerordentliche fristlose Kündigung wegen Zahlungsverzugs geltenden besonderen Schutzregelungen auf die ordentliche Kündigung aus demselben Grund müssen deshalb Mieterinnen und Mieter im Fall des Mietrückstandes besser vor dem Verlust ihrer Wohnung geschützt werden. Dem ursprünglichen Zweck der Regelung, der sich über die Jahre auch bewährt hat (bei einmaligem Zahlungsverzug Sicherheit für beide Mietvertragsparteien zu gewährleisten und Obdachlosigkeit zu verhindern), muss wieder zu Geltung verholfen werden. Vor dem Hintergrund der Rechtsprechung des Bundesgerichtshofs ist hierzu eine ausdrückliche gesetzliche Regelung erforderlich.

Es ist nicht vermittelbar, dass die außerordentliche fristlose Kündigung als schärferes Mittel unwirksam wird, eine ordentliche Kündigung aus demselben Grund aber nicht. Die begründete fristlose Kündigung beendet das Mietverhältnis zwar mit sofortiger Wirkung; für die Mieterinnen und Mieter ist die ordentliche Kündigung wegen Zahlungsverzugs dennoch nicht weniger einschneidend. Sie sehen sich in beiden Fällen dem Verlust ihrer Wohnung ausgesetzt, der in der Regel erhebliche persönliche und finanzielle Einschnitte nach sich zieht. Insbesondere in Städten mit hoher Wohnungsnachfrage liegen die Neuvertragsmieten deutlich höher als die bislang vom Mieterhaushalt zu zahlende Miete. Wenn sich der Mieterhaushalt gegen eine Kündigung wendet, ergeben sich zudem vom Ausspruch der Kündigung bis zur Erhebung der Räumungsklage und zum Erlass eines Räumungsurteils meist keine allzu großen zeitlichen Unterschiede zwischen ordentlicher und außerordentlicher fristloser Kündigung. Der Gesetzentwurf dient dazu, die vorhandenen Widersprüche auszuräumen und die aus sozialen Gründen geschaffenen Schutzvorschriften im Wohnungsmietrecht bei außerordentlicher fristloser und ordentlicher Kündigung wegen Zahlungsverzugs zu harmonisieren.

B. Lösung

Die in dem vom Bundesministerium für Justiz und Verbraucherschutz im April 2016 vorgelegten Referentenentwurf für ein Zweites Mietrechtsnovellierungsgesetz - 2. MietNovG enthaltenen Regelungen zu den Verzugsfolgen im Wohnungsmietrecht (Änderungen der §§ 569 Abs. 3 Satz 3 BGB, § 573 BGB, § 574 Abs. 3 BGB und Artikel 229 des Einführungsgesetzes zum Bürgerlichen Gesetzbuch) werden mit diesem Gesetz umgesetzt. Das zuvor unter A. dargestellte Auseinanderfallen der Folgen des Zahlungsverzugs bei außerordentlicher fristloser und ordentlicher Kündigung und die damit einhergehenden Belastungen der Mieterinnen und Mieter lassen einen weiteren Aufschub dieser im Referentenentwurf des 2. MietNovG enthaltenen harmonisierenden Regelungen für die Folgen bei Zahlungsverzug im Wohnungsmietrecht nicht zu. Da eine Verabschiedung des 2. MietNovG derzeit nicht absehbar ist, sind die entsprechenden Gesetzesänderungsbefehle, die hierzu verfassten Einzelbegründungen sowie die Einleitung und Erläuterung des Referentenentwurfs zum 2. MietNovG jeweils in ihren Wortlauten in dieses Gesetzes zu überführen.

Im Einzelnen werden zur Umsetzung der Harmonisierung der Folgen des Zahlungsverzugs im Wohnungsmietrecht die im Fall der außerordentlichen fristlosen Kündigung wegen Zahlungsverzugs geltenden besonderen schuldnerschützenden Vorschriften, insbesondere das Nachholrecht und die sogenannte Schonfrist des § 569 Absatz 3 BGB, auf eine ordentliche Kündigung aus demselben Grund erstreckt.

Darüber hinaus werden auch die Tatbestandsvoraussetzungen hinsichtlich Zeitraum und Umfang des Zahlungsverzugs einer außerordentlichen fristlosen und einer ordentlichen Kündigung wegen Zahlungsverzugs vereinheitlicht.

Die Interessen der Vermieterinnen und Vermieter sind dadurch gewahrt, dass ihnen die Zahlungsrückstände vollständig erstattet werden müssen. Schließlich können Mieterinnen und Mieter die Schonfrist nur einmal innerhalb von zwei Jahren in Anspruch nehmen.

Die ordentliche Kündigung eines Wohnraummietvertrags wegen Zahlungsverzugs durch die Vermieterinnen und Vermieter ist zukünftig wie eine außerordentliche fristlose Kündigung ausgeschlossen, wenn die Ansprüche der Vermieterinnen und Vermieter vor Erklärung der Kündigung befriedigt werden.

Die Voraussetzungen und Rechtsfolgen einer ordentlichen Kündigung eines Wohnraummietvertrags wegen Zahlungsverzugs mit der Sicherheitsleistung entsprechen

zukünftig den Regelungen, die in diesem Fall bei einer außerordentlichen fristlosen Kündigung gelten.

Die sogenannte Kündigungssperrfrist bei Zahlungsverzug nach Mieterhöhung gilt zukünftig auch im Fall der ordentlichen Kündigung. Darüber hinaus werden die Regelungen der Kündigungssperrfrist klarer und kohärenter ausgestaltet sowie sprachlich präzisiert.

Das Tatbestandsmerkmal einer „nicht unerheblichen Pflichtverletzung“ wird für den Fall der Kündigung wegen Zahlungsverzugs konkretisiert und orientiert sich an den Anforderungen des „wichtigen Grundes“ für die außerordentliche fristlose Kündigung einer Wohnung aus demselben Grund.

C. Alternativen

Keine.

D. Finanzielle Auswirkungen auf die öffentliche Haushalte

Keine.

E. Sonstige Kosten

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

F. Bürokratiekosten

Keine.

Der Regierende Bürgermeister von Berlin

Berlin, den

An die
Präsidentin des Bundesrates
Frau Ministerpräsidentin
Malu Dreyer

Sehr geehrte Frau Präsidentin,

der Senat von Berlin hat am 4. April 2017 beschlossen, dem Bundesrat den als Anlage mit Begründung beigefügten

Entwurf eines Gesetzes zur Harmonisierung der Folgen bei Zahlungsverzug im Wohnungsmietrecht

mit dem Antrag zuzuleiten, seine Einbringung beim Deutschen Bundestag zu beschließen.

Ich bitte Sie, die Vorlage gemäß § 36 Absatz 2 der Geschäftsordnung des Bundesrates auf die Tagesordnung der . Sitzung des Bundesrates am 2017 zu setzen und sie anschließend den zuständigen Ausschüssen zur Beratung zuzuweisen.

Mit freundlichen Grüßen

Michael Müller

**Entwurf eines Gesetzes zur
Harmonisierung der Folgen bei Zahlungsverzug im Wohnungsmietrecht**

Vom

Der Bundestag hat das folgende Gesetz beschlossen:

Artikel 1

Änderung des Bürgerlichen Gesetzbuches

Das Bürgerliche Gesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 2. Januar 2002 (BGBl. I S. 42, 2909; 2003 I S. 738), das zuletzt durch ... (BGBl. I S. ...) geändert worden ist, wird wie folgt geändert:

1. § 569 Absatz 3 Nummer 3 wird wie folgt gefasst:

„3. Beruht der rückständige Teil der Miete auf einer Erhöhung nach § 559 oder § 560 und hat der Mieter seine Einwände gegen die Erhöhung gegenüber dem Vermieter schriftlich geltend gemacht, kann der Vermieter das Mietverhältnis wegen Zahlungsverzugs des Mieters frühestens zwei Monate nach dessen rechtskräftiger Verurteilung zur Zahlung des erhöhten Betrags kündigen. Stimmt der Mieter einer Mieterhöhung nach § 558 nicht zu, kann der Vermieter das Mietverhältnis wegen Zahlungsverzugs des Mieters frühestens zwei Monate nach rechtskräftiger Verurteilung zur Zustimmung kündigen. Die Sätze 1 und 2 gelten nicht, wenn die Voraussetzungen der außerordentlichen fristlosen Kündigung schon wegen der bisher geschuldeten Miete erfüllt sind.“

2. § 573 wird wie folgt geändert:

a) Nach Absatz 2 wird folgender Absatz 3 eingefügt:

(3) „Besteht die Verletzung einer vertraglichen Pflicht nach Absatz 2 Nummer 1 darin, dass der Mieter mit der Entrichtung der Miete in Verzug ist, liegt eine nicht unerhebliche Pflichtverletzung nur unter den Voraussetzungen des § 543 Absatz 2 Satz 1 Nummer 3 in Verbindung mit § 569 Absatz 3 Nummer 1 vor. In diesem Fall gelten § 543 Absatz 2 Satz 2 und 3 sowie § 569 Absatz 3 Nummer 2 und 3 entsprechend. Eine nicht unerhebliche Pflichtverletzung

- nach Absatz 2 Nummer 1 liegt ferner vor, wenn der Mieter mit einer Sicherheitsleistung nach § 551 in Höhe eines Betrags in Verzug ist, der der zweifachen Monatsmiete entspricht. § 569 Absatz 2a Satz 2 bis 4 gilt entsprechend.“
- b) Die bisherigen Absätze 3 und 4 werden die Absätze 4 und 5.
3. In § 574 Absatz 3 wird die Angabe „§ 573 Abs. 3“ durch die Angabe „§ 573 Absatz 4“ ersetzt.

Artikel 2

Änderungen des Einführungsgesetzes zum Bürgerlichen Gesetzbuch

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 ... des Gesetzes vom ... (BGBl. I S. ...) geändert worden ist, wird folgender § ... [einsetzen: nächste bei der Verkündung freie Zählbezeichnung] angefügt:

"§ ... [einsetzen: die zum Verkündungszeitpunkt auf die letzte folgende
Zählzeichnung]

Übergangsvorschrift zum Gesetz zur
Harmonisierung der Folgen bei Zahlungsverzug im Wohnungsmietrecht
vom ... [einsetzen: Datum der Ausfertigung des Gesetzes]

§ 569 Absatz 3 Nummer 3 und § 573 Absatz 3 des Bürgerlichen Gesetzbuchs in der ab dem ... [einsetzen: Datum des Tages des Inkrafttretens nach Artikel 3 Satz 2 dieses Gesetzes] geltenden Fassung sind erst auf Kündigungen anzuwenden, die dem Mieter ab dem ... [einsetzen: Datum des Tages des Inkrafttretens nach Artikel 3 Satz 2 dieses Gesetzes] zugehen.“

Artikel 3

Inkrafttreten

Dieses Gesetz tritt am ... [einsetzen: Datum des ersten Tages des auf die Verkündung folgenden Kalendermonats] in Kraft.

Begründung

A. Allgemeiner Teil

I. Ausgangslage

Nur bei fristloser Kündigung wegen Zahlungsverzugs sieht das Gesetz besondere Vorkehrungen zum Schutz von Mieterinnen und Mietern vor dem Verlust ihrer Wohnung vor, wenn sie den Mietrückstand vollständig ausgeglichen haben. Ihrem Wortlaut nach gelten die Bestimmungen über den Ausschluss der Kündigung wegen Zahlungsverzugs bei vorherigem Ausgleich bzw. über die Unwirksamkeit der Kündigung bei Aufrechnung mit einer Gegenforderung (§ 543 Absatz 2 Satz 2 und 3 BGB), über die Kündigung von Wohnraum wegen Verzugs mit der Sicherheitsleistung (§ 569 Absatz 2a BGB) und die ergänzenden Regelungen für die Kündigung von Wohnraum wegen Zahlungsverzugs, insbesondere Nachholrecht und Schonfrist (§ 569 Absatz 3 BGB) nur für die fristlose Kündigung. Der Bundesgerichtshof hat erstmals in seiner Entscheidung vom 16. Februar 2005 (Az. VIII ZR 6/04) ausdrücklich festgestellt, dass die systematische Stellung sowie Sinn und Zweck von Nachholrecht und Schonfrist einer analogen Anwendung auf die ordentliche Kündigung entgegenstehen. Eine entsprechende Regelung oder Verweisung fehle bei den Bestimmungen über die ordentliche Kündigung und der Gesetzgeber habe im Mietrechtsreformgesetz vom 19. Juni 2001 trotz Schonfristverlängerung keine weitergehende Angleichung formuliert, auch nicht für den Ausgleich des Mietrückstandes vor Zugang der Kündigung (BGH, Urteil vom 11. Januar 2006 – VIII ZR 364/04) und für die Kündigungssperrfrist des § 569 Absatz 3 Nummer 3 BGB (Az. VIII ZR 107/12).

Die Rechtsprechung des Bundesgerichtshofs hat in der Praxis dazu geführt, dass das mit Nachholrecht und Schonfrist verfolgte Ziel nicht erreicht werden kann. Die Grundbesitzer machen von der im Leistungsrecht vorgesehenen Möglichkeit, die Mietschulden zu übernehmen, im Fall einer (hilfsweise erklärten) ordentlichen Kündigung nur zurückhaltend Gebrauch und haben dennoch einen höheren Kostenaufwand. Nach den sozialrechtlichen Anforderungen (unter anderem § 22 Absatz 8 des Sozialgesetzbuchs II, § 36 Absatz 1 des Sozialgesetzbuchs XII) können die Sozialbehörden Mietschulden nur übernehmen, wenn durch die Übernahme der Mietschulden die Fortsetzung des Mietverhältnisses gesichert wird. Wenn aber die Wirkung einer (ordentlichen) Kündigung durch Übernahme der Zahlungsrückstände nicht beseitigt wird,

verfehlt die Schuldenübernahme ihren Zweck. In der Praxis wurden daher zur Abwendung von Wohnungslosigkeit häufig flankierende Vereinbarungen mit den Vermieterinnen und Vermietern getroffen. Nach einer Untersuchung aus dem Jahr 2015 (Artz/Lehmann-Richter, Die Auswirkungen der Rechtsprechung des BGH zur Zahlungsverzugskündigung des Wohnraummieters auf die öffentliche Hand) sind die Ausgaben der öffentlichen Hand zur Vermeidung von Wohnungslosigkeit aufgrund der genannten Rechtsprechung gestiegen, da die Vermieterinnen und Vermieter im Hinblick auf die ordentliche Kündigung eine Vertragsfortsetzung nicht nur vom Ausgleich der Mietschulden, sondern von der weitergehenden Übernahme ihrer Verfahrenskosten abhängig machen.

Durch Übertragung der für die außerordentliche fristlose Kündigung wegen Zahlungsverzugs geltenden besonderen Regelungen auf die ordentliche Kündigung aus demselben Grund müssen Mieterinnen und Mieter im Fall des Mietrückstandes besser vor dem Verlust ihrer Wohnung geschützt werden. Dem ursprünglichen Zweck der Regelung, die sich über die Jahre auch bewährt hat (bei einmaligem Zahlungsverzug Sicherheit für die Mietvertragsparteien zu gewährleisten und Obdachlosigkeit zu verhindern), soll wieder zu Geltung verholfen werden. Vor dem Hintergrund der Rechtsprechung des Bundesgerichtshofs ist hierzu eine ausdrückliche gesetzliche Regelung erforderlich.

Es erscheint kaum noch vermittelbar, dass die außerordentliche fristlose Kündigung als schärferes Mittel unwirksam wird, eine ordentliche Kündigung aus demselben Grund aber nicht. Die begründete fristlose Kündigung beendet das Mietverhältnis zwar mit sofortiger Wirkung; für Mieterinnen und Mieter ist die ordentliche Kündigung wegen Zahlungsverzugs dennoch nicht weniger einschneidend. Sie sehen sich in beiden Fällen dem Verlust ihrer Wohnung ausgesetzt, der in der Regel erhebliche persönliche und finanzielle Einschnitte nach sich zieht. Insbesondere in Städten mit hoher Wohnungsnachfrage liegen die Neuvertragsmieten deutlich höher als die bislang vom Mieterhaushalt zu zahlende Miete. Wenn sich Mieterinnen und Mieter gegen eine Kündigung wenden, ergeben sich zudem vom Ausspruch der Kündigung bis zur Erhebung der Räumungsklage und zum Erlass eines Räumungsurteils meist keine allzu großen zeitlichen Unterschiede zwischen ordentlicher und außerordentlicher fristloser Kündigung.

II. Zielsetzung und wesentlicher Inhalt des Gesetzentwurfs

Die im Wohnungsmietrecht im Fall der außerordentlichen fristlosen Kündigung wegen Zahlungsverzugs geltenden besonderen schuldnerschützenden Vorschriften, insbesondere das Nachholrecht und die sogenannte Schonfrist des § 569 Absatz 3 BGB, werden auf eine ordentliche Kündigung aus demselben Grund erstreckt. Darüber hinaus werden auch die Tatbestandsvoraussetzungen hinsichtlich Zeitraum und Umfang des Zahlungsverzugs einer außerordentlichen fristlosen und einer ordentlichen Kündigung wegen Zahlungsverzugs vereinheitlicht. Die Interessen der Vermieterinnen und Vermieter sind dadurch gewahrt, dass ihnen die Zahlungsrückstände vollständig erstattet werden müssen. Schließlich können die Mieterinnen und Mieter die Schonfrist nur einmal innerhalb von zwei Jahren in Anspruch nehmen.

Im Einzelnen:

Die ordentliche Kündigung eines Wohnraummietvertrags wegen Zahlungsverzugs durch die Vermieterinnen und Vermieter ist zukünftig wie eine außerordentliche fristlose Kündigung ausgeschlossen, wenn die Ansprüche der Vermieterinnen und Vermieter vor Erklärung der Kündigung befriedigt werden, § 573 Absatz 3 Satz 2 BGB-E in Verbindung mit § 543 Absatz 2 Satz 2 BGB.

Die ordentliche Kündigung wird zudem wie eine außerordentliche fristlose Kündigung unwirksam, wenn die Mieterinnen und Mieter sich von ihrer Schuld durch Aufrechnung befreien konnten und unverzüglich nach der Kündigung die Aufrechnung erklären, § 573 Absatz 3 Satz 2 BGB-E in Verbindung mit § 543 Absatz 2 Satz 3 BGB. Das Nachholrecht und die sogenannte Schonfristregelung des § 569 Absatz 3 Nummer 2 BGB sollen auch bei einer ordentlichen Kündigung zur Anwendung kommen, § 573 Absatz 3 Satz 2 BGB-E. Auch in diesem Fall werden die Interessen der Vermieterinnen und Vermieter dadurch geschützt, dass die Mieterinnen und Mieter bzw. eine öffentliche Stelle, die zum Schutz der Mieterinnen und Mieter vor Wohnungsverlust tätig wird, nur einmal innerhalb von zwei Jahren von dieser Regelung Gebrauch machen können.

Voraussetzungen und Rechtsfolgen einer ordentlichen Kündigung eines Wohnraummietvertrags wegen Zahlungsverzugs mit der Sicherheitsleistung entsprechen zukünftig den Regelungen, die in diesem Fall bei einer außerordentlichen fristlosen Kündigung gelten, § 573 Absatz 3 Satz 4 BGB-E in Verbindung mit § 569 Absatz 2a BGB.

Die sogenannte Kündigungssperrfrist des § 569 Absatz 3 Nummer 3 BGB bei Zahlungsverzug nach Mieterhöhung gilt zukünftig auch im Fall der ordentlichen Kündi-

gung. Darüber hinaus werden die Regelungen der Kündigungssperrfrist klarer und kohärenter ausgestaltet sowie sprachlich präzisiert.

Das Tatbestandsmerkmal einer „nicht unerheblichen Pflichtverletzung“ in § 573 Absatz 2 Nummer 1 BGB wird für den Fall der Kündigung wegen Zahlungsverzugs konkretisiert und orientiert sich an den Anforderungen des „wichtigen Grundes“ für die außerordentliche fristlose Kündigung einer Wohnung aus demselben Grund.

III. Gesetzgebungskompetenz

Die Gesetzgebungskompetenz des Bundes folgt aus Artikel 74 Absatz 1 Nummer 1.

IV. Vereinbarkeit mit dem Recht der Europäischen Union und völkerrechtlichen Verträgen, die die Bundesrepublik Deutschland abgeschlossen hat

Der Entwurf ist mit dem Recht der Europäischen Union sowie mit den von der Bundesrepublik Deutschland abgeschlossenen völkerrechtlichen Verträgen vereinbar.

V. Auswirkungen des Gesetzentwurfs

1. Geschlechtsspezifische Auswirkungen

Der Entwurf hat keine erkennbaren gleichstellungspolitischen Auswirkungen. Grundsätzlich sind Frauen und Männer von den Vorschriften des Entwurfs in gleicher Weise betroffen.

2. Finanzielle Auswirkungen auf die öffentlichen Haushalte

Keine.

3. Sonstige Kosten; Bürokratiekosten; Nachhaltigkeitsaspekte

Keine

B. Besonderer Teil

Zu Artikel 1 (Änderung des Bürgerlichen Gesetzbuches)

Zu Nummer 1 (Neufassung des § 569 Absatz 3 Nummer 3 BGB - Außerordentliche fristlose Kündigung aus wichtigem Grund)

Die Vorschrift ergänzt § 543 Absatz 1 und Absatz 2 Satz 1 Nummer 3 BGB bei außerordentlicher fristloser Kündigung wegen Verzugs mit geforderten Mieterhöhungsbeträgen. Den Mieterinnen und Mietern soll bei Streit über die Rechtmäßigkeit einer Mieterhöhung ausreichend Zeit eingeräumt werden, die während des Streits aufgelaufenen Erhöhungsbeträge zu zahlen. Die vorgeschlagenen Änderungen dienen vor allem der Klarstellung und Kohärenz sowie der Präzisierung des teilweise ungenauen Wortlauts der Regelung. Darüber hinaus dienen geringfügige Anpassungen der Rechtssicherheit für die Mietparteien.

Die Regelung in § 569 Absatz 3 Nummer 3 BGB ist zunächst neu zu fassen, weil die bisherige in Bezugnahme der §§ 558 bis 560 BGB zu Unklarheiten führt. Die zwischenzeitlich eingefügten §§ 558a bis e und §§ 559a und b BGB enthalten nur Formvorschriften. Im Hinblick auf die Mieterhöhung nach § 558 BGB ist der Gesetzeswortlaut unpräzise. Nach § 558 BGB können die Vermieterinnen und Vermieter vom Mieterhaushalt die Zustimmung zu einer Erhöhung der Miete verlangen und ggf. einklagen, nicht jedoch eine Zahlung. Der neue Gesetzeswortlaut erfasst daher ausdrücklich sowohl eine rechtskräftige Verurteilung der Mieterinnen und Mieter zur Zustimmung nach § 558 BGB als auch eine rechtskräftige Verurteilung zur Zahlung einer Mieterhöhung nach § 559 oder § 560 BGB.

Zu Satz 1

Bei Zahlungsverzug hinsichtlich einer Mieterhöhung nach § 559 und § 560 BGB können die Vermieterinnen und Vermieter bei schriftlicher Zurückweisung der Mieterhöhung durch die Mieterinnen und Mieter zukünftig erst dann kündigen, wenn die Verpflichtung zur Zahlung der erhöhten Miete rechtskräftig feststeht. Solange sich die Parteien über die Rechtmäßigkeit einer Mieterhöhung streiten, soll die Vermieterinnen und Vermieter den Mieterinnen und Mietern nicht wegen Verzugs im Hinblick auf den streitbefangenen Betrag kündigen können. Die Neuregelung schließt damit auch die nicht ganz widerspruchsfreie Auslegung aus, nach der im Fall der rechtskräftigen Feststellung einer Mieterhöhung eine Kündigung erst nach Ablauf von zwei Monaten

nach Rechtskraft möglich ist, während eine Kündigung bereits bei Verzug möglich ist, wenn die Vermieterinnen und Vermieter keine Klage eingereicht haben.

Tragen Mieterinnen und Mieter auf ein Mieterhöhungsverlangen den Vermieterinnen und Vermietern jedoch keine Einwände vor oder formulieren sie diese nicht schriftlich, ist eine rechtskräftige Feststellung der Wirksamkeit der Mieterhöhung weiterhin nicht erforderlich. Denn etwaige Einwände der Mieterinnen und Mieter gegenüber der Mieterhöhung sind für die Vermieterinnen und Vermieter nicht erkennbar bzw. nicht nachprüfbar. Die Vermieterinnen und Vermieter können in diesem Fall bei Zahlungsverzug, der die Voraussetzungen des § 543 Absatz 2 Nummer 3 ggf. in Verbindung mit § 569 Absatz 3 Nummer 1 BGB erfüllt, weiterhin unmittelbar kündigen.

Die Formulierung „rechtskräftig feststeht“ erfasst sowohl Leistungs- als auch Feststellungsklagen. Neben Zahlungsklagen der Vermieterinnen und Vermieter nach den § 559 Absatz 1 und § 560 Absatz 1 und 2 BGB sind auch (negative) Feststellungsklagen umfasst.

Zu Satz 2

Satz 2 erfasst den Parallellfall des Zahlungsverzugs hinsichtlich einer Mieterhöhung nach § 558 BGB. Die Neuformulierung trägt der Tatsache Rechnung, dass die Mieterinnen und Mieter nach § 558 BGB nicht zur Zahlung, sondern nur zur Zustimmung zu einer Erhöhung der Miete verurteilt werden können (s. oben). Die Änderung stellt gleichzeitig klar, dass bei einer Verurteilung nach § 558 BGB eine (weitere) Klage auf „Zahlung“ nach Zustimmung nicht erforderlich ist.

Zu Satz 3

Der neue Satz 3 entspricht dem letzten Halbsatz von § 569 Absatz 3 Nummer 3 BGB des geltenden Rechts.

Zu Nummer 2 (Änderung des § 573 BGB – Ordentliche Kündigung des Vermieters)

Zu Buchstabe a (Einfügung eines neuen Absatzes 3)

Zu Satz 1

Mit der Ergänzung werden zum einen die Voraussetzungen für eine ordentliche und eine außerordentliche fristlose Kündigung der Vermieterinnen und Vermieter wegen Zahlungsverzugs der Mieterinnen und Mieter hinsichtlich des Zeitraums und der Höhe des rückständigen Betrags einander angeglichen. Zum anderen werden die mieterschützenden Regelungen des § 569 Absatz 3 und des § 543 Absatz 2 Satz 2 und 3 BGB auf die ordentliche Kündigung wegen Zahlungsverzugs erstreckt. Die Ergänzung trägt insbesondere durch Vereinheitlichung und Vereinfachung zu mehr Rechtsklarheit und -sicherheit bei.

Nach Absatz 3 Satz 1 ist eine ordentliche Kündigung wegen Verzugs mit der Miete möglich, wenn die Mieterinnen und Mieter für zwei aufeinanderfolgende Monate mit der vollständigen Miete oder mehr als einer Monatsmiete im Rückstand sind oder der Rückstand über einen Zeitraum von mehr als zwei Monaten besteht und einen Betrag von zwei Monatsmieten erreicht. Die Regelung konkretisiert die bisher gesetzlich nicht bestimmte Tatbestandsvoraussetzung einer „nicht unerheblichen Pflichtverletzung“ nach Absatz 2 Nummer 1 für den Fall des Zahlungsverzugs durch Bezugnahme auf die entsprechenden Regelungen zur außerordentlichen fristlosen Kündigung in § 569 Absatz 3 Nummer 1 BGB in Verbindung mit § 543 Absatz 2 Satz 1 Nummer 3 BGB. Mit seiner Entscheidung vom 10. Oktober 2012 (Az. VIII ZR 107/12) hat der Bundesgerichtshof für eine „nicht unerheblichen Pflichtverletzung“ bei Mietrückstand lediglich eine Untergrenze festgelegt, unterhalb der eine ordentliche Kündigung wegen Zahlungsverzugs bei Wohnraum ausgeschlossen ist. Danach ist eine ordentliche Kündigung wegen Zahlungsverzugs jedenfalls nicht möglich, wenn der Rückstand eine Monatsmiete nicht übersteigt und zudem die Verzugsdauer weniger als einen Monat beträgt. Mit dieser „Negativabgrenzung“ wird jedoch nicht festgelegt, dass bei Überschreiten der Grenze automatisch zugleich die Schwelle für die Erheblichkeit für die Annahme einer nicht unerheblichen Pflichtverletzung überschritten ist. Die Neuregelung ändert dies und orientiert sich dabei an den gesetzlichen Mindestvoraussetzungen für die außerordentliche fristlose Kündigung wegen Zahlungsverzugs. Mit der Angleichung werden lediglich Zeitraum und Umfang des Zahlungsverzugs, die zur ordentlichen Kündigung berechtigen, gesetzlich geregelt.

Zu Satz 2

Absatz 3 Satz 2 sorgt ergänzend dafür, dass die für den Fall des Zahlungsverzugs bei einer außerordentlichen fristlosen Kündigung geltenden besonderen mieterschützenden Vorschriften auch auf eine ordentliche Kündigung aus demselben Grund anwendbar sind. Dies betrifft insbesondere das Nachholrecht und die sogenannte Schonfristregelung des § 569 Absatz 3 Nummer 2 BGB. Die Befriedigung kann durch Zahlung, Aufrechnung oder Hinterlegung mit Rücknahmeverzicht erfolgen. Der Erfüllung steht es gleich, wenn sich eine öffentliche Stelle zur Befriedigung verpflichtet. Die Mieterinnen und Mieter sollen nicht nur eine außerordentliche fristlose, sondern auch eine ordentliche Kündigung wegen Zahlungsverzugs durch Nachholung sämtlicher versäumter und fälliger Zahlungen innerhalb der Schonfrist zu Fall bringen können. Um Missbrauch auszuschließen und zum Schutz der Vermieterinnen und Vermieter bleibt es dabei, dass eine Nachholung nur einmal innerhalb einer Frist von zwei Jahren möglich ist. Dabei kommt es auf die Art der Kündigung (außerordentlich fristlos oder ordentlich) nicht an. Abzustellen ist darauf, ob wegen eines auf einem anderen Lebenssachverhalt beruhenden Zahlungsverzugs in den vorangegangenen zwei Jahren bereits eine Kündigung ausgesprochen worden war, deren Wirkung durch nachträglichen Ausgleich der Rückstände beseitigt wurde.

Durch die entsprechende in Bezugnahme sind im Fall der ordentlichen Kündigung wegen Zahlungsverzugs ebenfalls die Kündigungssperrfrist nach § 569 Absatz 3 Nummer 3 BGB-E, der Ausschluss der Kündigung bei vorheriger Befriedigung nach § 543 Absatz 2 Satz 2 BGB sowie die Möglichkeit der Mieterinnen und Mieter, nach § 543 Absatz 2 Satz 3 BGB eine Kündigung durch unverzügliche Aufrechnung unwirksam zu machen, anwendbar.

Zu Satz 3 und 4

Satz 3 und 4 gleichen schließlich die Voraussetzungen und Rechtsfolgen für eine ordentliche und außerordentliche fristlose Kündigung im Fall des Verzugs mit einer Sicherheitsleistung weitgehend an.

Zu Buchstabe b (Verschiebung der bisherigen Absätze 3 und 4)

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

Zu Artikel 2 (Änderung des Einführungsgesetzes zum Bürgerlichen Gesetzbuch - EGBGB)

Die neu eingefügte Vorschrift des Artikels 229 [§ ...] EGBGB enthält die notwendige Übergangsvorschrift zu der Frage, ab wann die Änderungen des § 569 Absatz 3 Nummer 3 und § 573 Absatz 3 BGB-E für Kündigungen in laufenden Mietverhältnissen maßgeblich sind. Weil die Klarstellungen und geringfügigen Neuregelungen auch die Voraussetzungen betreffen, unter denen eine ordentliche Kündigung erklärt werden kann bzw. ihre Wirkung wieder verliert, sollen diese Regelungen aus Gründen der Rechtssicherheit erst für die Kündigungen gelten, die den Mieterinnen und Mietern ab dem Inkrafttreten der Neuregelungen zugehen.

Zu Artikel 3 (Inkrafttreten)

Die Vorschrift regelt das Inkrafttreten der Änderungen am ersten Tag des auf die Verkündung folgenden Monats.