

ZfIR 2016, A 5

BGH: Kündigung wegen alter Mietrückstände

Der BGH verhandelt am 13. 7. 2016 in der Sache VIII ZR 296/15 zur Frage, ob eine Kündigung noch im Rahmen einer angemessenen Frist i. S. d. § 314 Abs. 3 BGB erfolgte. In dem Verfahren streiten die Parteien darüber, ob eine auf § 543 Abs. 1 № 3b BGB gestützte fristlose Kündigung eines Wohnraummietverhältnisses gemäß § 314 Abs. 3 BGB unwirksam ist, weil sie auf ältere Mietrückstände gestützt ist.

Zum Sachverhalt: Die Klägerin hat der Beklagten seit dem Jahr 2006 eine 3-Zimmer-Wohnung in Düsseldorf vermietet. Die Beklagte blieb die Mieten für die Monate Februar und April 2013 schuldig. Nach einer erfolglosen Mahnung vom 14. 8. 2013 kündigte die Klägerin das Mietverhältnis mit Schreiben vom 15. 11. 2013 wegen der Mietrückstände fristlos.

Das AG gab der Räumungsklage statt, das LG wies sie unter Abänderung der erstinstanzlichen Entscheidung ab. Nach Auffassung des LG war die Kündigung der Klägerin gemäß § 314 Abs. 3 BGB unwirksam, weil sie erst mehr als sieben Monate nach Entstehen des Kündigungsgrundes und damit nicht mehr in angemessener Zeit erfolgt sei. Die Beklagte sei schutzwürdig, weil sie angesichts des Zeitablaufs davon habe ausgehen dürfen, dass die Klägerin von ihrem Kündigungsrecht keinen Gebrauch mehr machen werde. Für die Beklagte als ehemalige Küsterin der Klägerin habe es durchaus nahe gelegen, dass diese aus sozialen und ethischen Erwägungen nach derart langer Zeit keine Kündigung mehr erklären würde.

Mit ihrer vom LG zugelassenen Revision begeht die Klägerin die Wiederherstellung des erstinstanzlichen Urteils.

(Quelle: Pressemitteilung des BGH Nr. 93/2016 vom 30. 5. 2016)