ZfIR 2016, A 4

BGH: Kündigung auch wegen älterer Mietrückstände zulässig

Der BGH bejahte in seiner Entscheidung die Zulässigkeit einer auf § 543 Abs. 2 Satz 1 Nr. 3b BGB gestützten fristlosen Kündigung eines Wohnraummietverhältnisses wegen älterer Mietrückstände (**BGH, Urt. v. 13. 7. 2016 – VIII ZR 296/15**).

Eine Unwirksamkeit nach § 314 Abs. 3 BGB verneinten die Bundesrichter.

In dem Fall hatte die Beklagte die Mieten für die Monate Februar und April 2013 nicht gezahlt. Nach einer erfolglosen Mahnung im August 2013 kündigte die Klägerin das Mietverhältnis mit Schreiben vom 15. 11. 2013 wegen der weiterhin offenen Mietrückstände fristlos.

Nachdem das AG der Räumungsklage stattgegeben hatte, vertrat das LG die Auffassung, dass die die Kündigung der Klägerin gem. § 314 Abs. 3 BGB unwirksam war, weil sie erst mehr als sieben Monate nach Entstehen des Kündigungsgrundes und damit nicht mehr in angemessener Zeit erfolgt sei.

Auf die Revision Klägerin stellte der BGH die erstinstanzliche Entscheidung wieder her. Der VIII. Senat entschied, dass § 314 Abs. 3 BGB neben den speziell geregelten Vorschriften zur fristlosen außerordentlichen Kündigung im Wohnraummietrecht (§§ 543, 569 BGB) keine Anwendung findet. Diese – vom BGH bis dato offen gelassene – Frage war in der Instanzrechtsprechung und im Schrifttum umstritten.

Bereits der Wortlaut der §§ 543 und 569 BGB spreche gegen eine zeitliche Schranke für den Ausspruch der Kündigung. Diese Vorschriften, die im Einzelnen die Modalitäten der fristlosen Kündigung eines Mietverhältnisses regeln, sehen weder eine Zeitspanne, innerhalb derer die Kündi-

gung auszusprechen ist, noch einen Verweis auf § 314 Abs. 3 BGB vor, so der BGH.

Das entspreche auch der Zielsetzung des Gesetzgebers.

Da die fristlose Kündigung von Mietverhältnissen in §§ 543, 569 BGB abschließend geregelt ist, sei bereits die Anwendung des § 314 Abs. 3 BGB durch das LG rechtsfehlerhaft gewesen. Überdies war seine Annahme, die Kündigung sei nicht in angemessener Frist ausgesprochen worden, als solche nicht berechtigt gewesen. Das LG habe weder berücksichtigt, dass die Zahlungsrückstände trotz Mahnung fortbestanden, noch dass die Klägerin durch das Zuwarten mit der Kündigung vielmehr Rücksicht auf die Belange der Beklagten genommen hatte (vgl. § 543 Abs. 2 Satz 2 BGB).

(Quelle: Pressemitteilung des BGH Nr. 120/2016 vom 13. 7. 2016)

(c) 2026 RWS Verlag Kommunikationsforum GmbH & Co. KG