

VIII ZR 296/15 - Kündigung der Wohnung wegen alter Mietrückstände zulässig

Der Bundesgerichtshof hat sich heute in einer Entscheidung mit der Frage befasst, ob eine auf § [543 Abs. 2 Satz 1 Nr. 3 Buchst. b BGB](#) gestützte [fristlose Kündigung](#) eines Wohnraummietverhältnisses gemäß § [314 Abs. 3 BGB](#) unwirksam ist, wenn sie aufgrund älterer Mietrückstände erfolgt.

Sachverhalt:

Die Klägerin, eine katholische Kirchengemeinde, hatte der Beklagten seit dem Jahr 2006 eine [Wohnung](#) in Düsseldorf vermietet. Die Beklagte blieb die Mieten für die Monate Februar und April 2013 schuldig. Nach einer erfolglosen Mahnung vom 14. August 2013 kündigte die Klägerin das Mietverhältnis mit Schreiben vom 15. November 2013 wegen der weiterhin offenen Mietrückstände fristlos.

Bisheriger Prozessverlauf:

Das [Amtsgericht](#) hat der Räumungsklage stattgegeben, das Landgericht hat sie unter Abänderung der erstinstanzlichen Entscheidung abgewiesen. Nach Auffassung des Landgerichts 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 werde.

Mit ihrer vom Landgericht zugelassenen Revision begehrt die Klägerin die Wiederherstellung des erstinstanzlichen Urteils.

Entscheidung des Bundesgerichtshofs:

Der unter anderem für das Wohnraummietrecht zuständige VIII. Zivilsenat des Bundesgerichtshofs hat entschieden, dass § [314 Abs. 3 BGB](#) neben den speziell geregelten Vorschriften zur fristlosen außerordentlichen Kündigung im Wohnraummietrecht (§§ [543 BGB](#), [569 BGB](#)) keine Anwendung findet. Diese vom Senat bislang offen gelassene Frage ist in der Instanzrechtsprechung und im Schrifttum umstritten.

Bereits der Wortlaut der §§ [543 BGB](#) und [569 BGB](#) spricht 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 Kündigung auszusprechen ist, noch einen Verweis auf § [314 Abs. 3 BGB](#) vor.

Das entspricht auch der Zielsetzung des Gesetzgebers. Dieser hat ausweislich der Materialien zum Mietrechtsreformgesetz von 2001 bewusst davon abgesehen festzulegen, dass die [außerordentliche Kündigung](#) nach §§ [543 BGB](#), [569 BGB](#) innerhalb einer "angemessenen Zeit" ab Kenntnis vom Kündigungsgrund zu erfolgen hat. Die Gesetzesbegründung verweist darauf, dass nach ständiger Rechtsprechung ein Kündigungsrecht verwirkt werden könne und deshalb ein Bedürfnis für eine solche Festlegung nicht bestehe - zumal eine einheitliche konkrete Ausschlussfrist angesichts der Vielgestaltigkeit der Mietverhältnisse ohnehin nicht festgelegt werden könne. Hieran hat sich durch die Einführung der allgemein für Dauerschuldverhältnisse geltenden Vorschrift des § [314 BGB](#) durch das kurze Zeit später eingeführte Schuldrechtsmodernisierungsgesetz nichts geändert, da ausweislich der Gesetzesbegründung die spezialgesetzlichen Einzelbestimmungen weder aufgehoben noch geändert werden sollten.

Da die [fristlose Kündigung](#) von Mietverhältnissen in §§ [543 BGB](#), [569 BGB](#) abschließend geregelt ist, war bereits die Anwendung des § [314 Abs. 3 BGB](#) durch das Landgericht rechtsfehlerhaft. Überdies war seine Annahme, die Kündigung sei nicht in angemessener Frist ausgesprochen worden, als solche nicht berechtigt. Denn das Landgericht hat 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 hat (vgl. § [543 Abs. 2 Satz 2 BGB](#)).

Die vom Landgericht beanstandete "Verzögerung" der Kündigung führte überdies auch nicht zur [Verwirkung](#) des Kündigungsrechts, denn tragfähige Anhaltspunkte für ein berechtigtes Vertrauen der Beklagten, dass die Klägerin von ihrem Recht zur [fristlosen Kündigung](#) wegen Verzugs mit zwei Monatsmieten keinen Gebrauch machen werde, sind nicht festgestellt und auch nicht ersichtlich (sog. Umstandsmoment). Sie liegen insbesondere nicht schon darin, dass es sich bei der Klägerin um eine Kirchengemeinde handelt und die Beklagte früher bei ihr als Küsterin beschäftigt gewesen ist.

Der Senat hat deshalb das Berufungsurteil aufgehoben und das amtsgerichtliche Urteil wiederhergestellt, da die [fristlose Kündigung](#) aufgrund des Zahlungsverzugs berechtigt und wirksam war. PM BGH 120/16

Urteil vom 13. Juli 2016 - [VIII ZR 296/15](#)