

Neues aus dem Mietrecht:

„Erlischt das fristlose Kündigungsrecht des Vermieters bei Ausgleich der rückständigen Miete?“

Grundsätzlich besteht ein außerordentliches, fristloses Kündigungsrecht, wenn der Mieter mit Mietzahlungen in Höhe von mind. zwei Monatsmieten in Rückstand gerät.

Die zwei Mieten müssen also schon fällig und vom Mieter nicht gezahlt sein. In diesem Fall ist der Vertrag kündbar. Es kommt nicht darauf an, dass dieser Rückstand zum Zeitpunkt der Kündigung in dieser Höhe noch besteht. Ein kündbarer Vertrag bleibt kündbar. Etwas Anderes gilt nur dann, wenn der Vermieter vor Zugang der Kündigung vollständig durch Zahlung befriedigt wurde. Dies bedeutet, dass, solange gekündigt werden kann, bis der Rückstand endgültig und vollständig bezahlt wurde.

Ist somit eine wirksame Kündigung erfolgt, dann greift, zumindest einmal innerhalb

von zwei Jahren, die sogenannte Schonfrist des § 569 Abs.3 Nr. 2 BGB.

Unter gewissen Voraussetzungen kann die ursprünglich wirksame Kündigung auch unwirksam werden, wenn der Vermieter spätestens bis zum Ablauf von zwei Monaten nach Eintritt der Rechtskraft des Räumungsanspruchs hinsichtlich der fälligen Miete vollständig befriedigt wird oder sich eine öffentliche Stelle zur Befriedigung schriftlich verpflichtet. Aber auch hier gilt, dass innerhalb der Frist dieser Norm der Rückstand mit allen Mieten und der gesamten bis zum Zahlungstermin fälligen Nutzungsentschädigung ausgeglichen sein muss.

Dies hat der BGH in seinem Urteil vom 24.08.2016, Az. VIII ZR 261/15 erneut entschieden. Bei dieser Entscheidung handelt es sich jedoch meines Erachtens um eine

Selbstverständlichkeit, die sich aus dem Gesetz schon so ergibt, genauso wie die Tatsache, dass diese sogenannte Schonfristzahlung nur dann zur Unwirksamkeit der bereits ausgesprochenen Kündi-

gung führt, wenn innerhalb der letzten zwei Jahre vor dem Ausspruch der Kündigung nicht schon einmal eine entsprechende Kündigung durch Schonfristzahlung des Mieters unwirksam wurde.

Nicht ausdrücklich entschieden hat der BGH jedoch die Frage, ob bei einer Zahlung nur der in der Kündigung genannte Rückstand oder auch eventuell weiterer nicht zum Gegenstand der Kündigung gemachter Rückstand bezahlt werden muss.

Hier ist die weitere BGH-Rechtsprechung wie so oft abzuwarten.

Andreas Körner
Rechtsanwalt & Fachanwalt
für Miet- und Wohnungseigentumsrecht
Bad Lauterberg im Harz
Telefon: 05524/999 000



Andreas Körner Rechtsanwalt und
Fachanwalt für Miet- und Wohnungseigentumsrecht
Bad Lauterberg am Harz,
Tel.: 05524 999000