

BGH stärkt Vermietern den Rücken: Doppelte Kündigung zulässig!

Mietrecht: Auch eine hilfsweise ausgesprochene ordentliche Kündigung wegen Zahlungsverzugs kann zur Beendigung eines Mietverhältnisses führen, wenn die - durch den Vermieter unter Berufung auf denselben Sachverhalt vorrangig erklärte und zunächst auch wirksame fristlose Kündigung - durch eine vom Mieter nach Zugang der Kündigungserklärung vorgenommene Zahlung (sog. Schonfristzahlung) nachträglich unwirksam wird.

(Urteil des BGH vom 19. September 2018, Az. VIII ZR 231/17 und VIII ZR 261/17)

Der Fall: Die Beklagten - Mieter von Wohnungen - haben jeweils die von ihnen geschuldeten Mieten in zwei aufeinander folgenden Monaten nicht entrichtet. Hierauf haben die jeweiligen Kläger als Vermieter die fristlose und zugleich hilfsweise die fristgerechte Kündigung des Mietverhältnisses wegen Zahlungsverzugs erklärt. Nach Zugang der Kündigung beglichen die Mieter sodann die aufgelaufenen Zahlungsrückstände.

Das Berufungsgericht hat die von den Vermietern erhobenen Räumungsklagen abgewiesen, weil die zunächst berechtigten Ansprüche auf Räumung, durch den vollständigen Ausgleich der Zahlungsrückstände nachträglich erloschen sind. Die parallel ausgesprochenen ordentlichen Kündigungen gingen jeweils „ins Leere“, weil das jeweilige Mietverhältnis bereits durch die wirksame fristlose Kündigung beendet wurde und kein Mietverhältnis mehr besteht.

Zu Unrecht wie der BGH in seiner neuesten Entscheidung abermals bestätigte:

- Eine hilfsweise ausgesprochene ordentliche Kündigung wegen Zahlungsverzugs kann zur Beendigung eines Mietverhältnisses nach Ablauf der gesetzlichen Kündigungsfrist führen, wenn die durch den Vermieter unter Berufung auf denselben Sachverhalt vorrangig erklärte und zunächst auch wirksame fristlose Kündigung durch eine vom Mieter nach Zugang der Kündigungserklärung vorgenommene sog. Schonfristzahlung nachträglich unwirksam wird.
- Die mit der fristlosen Kündigung wegen Zahlungsverzugs gleichzeitig hilfsweise ausgesprochene ordentliche Kündigung geht nicht "ins Leere", da zwischen dem Zugang der Kündigungserklärung und Eingang der Schonfristzahlung ein Mietverhältnis besteht, da das zunächst durch die außerordentliche Kündigung beendete Mietverhältnis durch die nachträgliche Zahlung rückwirkend fortgesetzt wurde.

Lesen Sie hier die aktuelle Pressemitteilung: <https://juris.bundesgerichtshof.de/cgi-bin/rechtsprechung/document.py?Gericht=bgh&Art=en&Datum=Aktuell&Sort=12288&nr=87625&linked=pm&Blank=1>

Ein Beitrag von Rechtsanwältin Alexandra Novak – Kanzlei von Düsterlho, Rothammer & Partner