



Ihr gutes Recht

Rechts-
anwälte
und
Kanzleien
stellen
sich vor

Neues aus dem Wohnraummietrecht

Im Mietrecht tut sich derzeit einiges. Nicht nur Bundestag und Bundesrat waren fleißig und haben die Verschärfung der sogenannten Mietpreisbremse auf den Weg gebracht, auch der Bundesgerichtshof hatte über eine wichtige mietrechtliche Frage zu entscheiden:

BGH: Fristlose und ordentliche Kündigung eines Wohnraummietverhältnisses sind wirksam nebeneinander möglich!

In gleich zwei Fällen (Urteile v. 19.09.2018, Az.: VIII ZR 231/17 und VIII ZR 261/17) hatte der BGH über die Problematik zu entscheiden, ob ein Räumungsanspruch des Vermieters auf Grundlage einer ordentlichen, d.h. fristgemäßen, Kündigung besteht, wenn gleichzeitig eine fristlose Kündigung ausgesprochen wurde, die aber nachträglich unwirksam geworden ist. Die beklagten Mieter hatten in beiden Fällen jeweils zwei aufeinanderfolgende Mieten nicht entrichtet. Die klagenden Vermieter kündigten die

Wohnraummietverhältnisse daraufhin fristlos und hilfsweise ordentlich, d.h. unter Einhaltung der gesetzlichen Kündigungsfrist. In beiden Fällen glichen die Beklagten die Mietrückstände bereits kurz nach Zugang der Kündigungserklärung vollständig aus. Diese sogenannte Schonfristzahlung führte gem. § 569 Abs. 3 Nr. 2 BGB zur Unwirksamkeit der jeweils erklärten fristlosen Kündigung. Fraglich war nun, ob die Mietverhältnisse auf Grundlage der gleichzeitig erklärten ordentlichen Kündigungen wirksam beendet worden sind.

Die Vorinstanzen waren sich uneinig. Die Amtsgerichte hielten die ordentliche Kündigung jeweils unproblematisch für wirksam und den Räumungsanspruch mithin für begründet. Die Berufungsgerichte hingegen wiesen die Räumungsklagen der Vermieter ab. Denn die hilfsweise erklärten ordentlichen Kündigungen gingen „ins Leere“, da das jeweilige Mietverhältnis bereits



Kathrin Herking
Rechtsanwältin

durch Zugang der gleichzeitig erklärten fristlosen Kündigung ein unmittelbares Ende gefunden habe. Zwar sei die fristlose Kündigung durch die Schonfristzahlung später unwirksam geworden, es bleibe jedoch nach Auffassung der Berufungsgerichte dabei, dass die ordentliche Kündigung im Zeitpunkt der Erklärung neben der zunächst noch wirksamen fristlosen Kündigung keine Wirkung entfalten konnte. Dies sieht der BGH gänzlich anders. Nach Auffassung des BGH habe die Berufungsinstanz einen einheitlichen natürlichen Lebenssachverhalt ausei-

nandergerissen. Sofern eine fristlose Kündigung durch Schonfristzahlung unwirksam werde, komme die gleichzeitig ausgesprochene ordentliche Kündigung zur Geltung. Denn ein Vermieter, der neben einer fristlosen Kündigung hilfsweise auch eine ordentliche Kündigung wegen des aufgelaufenen Zahlungsrückstandes ausspricht, bringe unmissverständlich zum Ausdruck, dass die ordentliche Kündigung nicht nur greifen soll, wenn die fristlose Kündigung bereits bei Zugang der Erklärung unwirksam ist, sondern auch dann zum Zuge kommen solle, wenn die zunächst wirksame fristlose Kündigung erst später durch eine Schonfristzahlung

unwirksam wird. Der BGH entschied nicht abschließend über die Rechtsstreitigkeiten, sondern verwies diese zurück an die Berufungsgerichte. Diese müssen nun noch prüfen, ob die jeweiligen ordentlichen Kündigungen die gesetzlichen Anforderungen erfüllen. Es solle von den Gerichten insbesondere unter Würdigung sämtlicher Umstände des Einzelfalls geprüft werden, ob das Berufen auf die ordentliche Kündigung wegen des schnellen Ausgleichs der Mietrückstände möglicherweise treuwidrig ist. Sollten die Berufungsgerichte dies bejahen, würden die Kläger trotz der für sie günstigen Auffassung des BGH im Ergebnis unterliegen.

K	a	h	l	e	r	t
P	a	d	b	e	r	g

Rechtsanwälte | Fachanwälte
Partnerschaft mbB