

Auswirkungen der Schonfristzahlung auf die ordentliche Kündigung – Rechtsprechung des BGHs erneut bestätigt –

Der BGH hat mit einer weiteren Entscheidung vom 23.10.2024, Aktenz. VIII ZR 106/23, seine bisherige Rechtsprechung zum Thema Ausgleich von Mietschulden innerhalb der Schonfrist nach Ausspruch einer – wenn auch nur hilfsweisen – ordentlichen Kündigung bestätigt. Nach dem Urteil hat die ordentliche Kündigung auch weiterhin nach dem Ausgleich aller fälligen Miet- und Entschädigungsforderungen innerhalb der Schonfrist des § 569 Abs. 3 Nr. 2 BGB Bestand und verpflichtet den Mieter zur Herausgabe der Mieträume.

Zum Sachverhalt

Ein Vermieter aus Berlin kündigte den Wohnungsmietvertrag fristlos, hilfsweise fristgemäß, nach dem der Mieter mit mehreren Mietzahlungen in Verzug geraten war. Das Amtsgericht gab der Räumungsklage statt. Das Landgericht Berlin wies die Klage jedoch mit Verweis auf die erfolgte Zahlung des Mieters innerhalb der Schonfrist des § 569 Abs. 3 Nr. 2 BGB ab, da dies nach Ansicht des Landgerichts auch zur Unwirksamkeit der ordentlichen Kündigung führen soll.

Die Entscheidung

Der BGH verneinte in seiner Entscheidung die Anwendung der Schonfristzahlung nach § 569 Abs. 3 Nr. 2 BGB auf ordentliche Kündigungen und bestätigte damit seine bisherige Rechtsprechung zu diesem Thema. Gemäß § 569 Abs. 3 Nr. 2 BGB gilt ergänzend zu § 543 Abs. 2 Satz 1 Nr. 3 BGB:

„¹Die Kündigung wird auch dann unwirksam, wenn der Vermieter spätestens bis zum Ablauf von zwei Monaten nach Eintritt der Rechtshängigkeit des Räumungsanspruchs hinsichtlich der fälligen Miete und der fälligen Entschädigung nach § 546a Abs. 1 befriedigt wird oder sich eine öffentliche Stelle zur Befriedigung verpflichtet. ²Dies gilt nicht, wenn der Kündigung vor nicht länger als zwei Jahren bereits eine nach Satz 1 unwirksam gewordene Kündigung vorausgegangen ist.

Nach Ansicht des BGHs gelte § 569 Abs. 3 Nr. 2 BGB auch weiterhin nur für außerordentliche Kündigungen. Diese Auslegung der Norm entspreche dem eindeutigen Willen des Gesetzgebers und könne von Gerichten daher nicht abweichend beurteilt werden.

Praxistipp:

Aufgrund der bestätigten Rechtsprechung des BGHs ist es für Vermieter weiterhin ratsam, neben der außerordentlichen fristlosen Kündigung rein hilfsweise und höchst vorsorglich auch die ordentliche fristgemäße Kündigung auszusprechen. In diesem Fall können die Räumung und Herausgabe der Mieträume bei nachgewiesenem Verschulden des Mieters an der ausgebliebenen Zahlung nach Ablauf der ordentlichen Kündigungsfrist vom Mieter verlangt werden, auch wenn dieser innerhalb der Schonfrist des § 569 Abs. 3 Nr. 2 BGB sämtliche Miet- und Entschädigungsansprüche beglichen hat.

Eva-Maria Meichsner
Rechtsanwältin