

»» Mietrecht«« von Massimo Füllbeck [473]

Was ist denn hier los? One, two, three ...

a) Ein innerhalb der Schonfrist (...) erfolgter Ausgleich des Mietrückstands beziehungsweise eine entsprechende Verpflichtung einer öffentlichen Stelle hat lediglich Folgen für die auf (...) gestützte fristlose, nicht jedoch für eine aufgrund desselben Mietrückstands hilfsweise (...) gestützte ordentliche Kündigung (Bestätigung der Senatsurteile vom 13. Oktober 2021 - VIII ZR 91/20, NZM 2022, 49 Rn. 29 ff. und vom 5. Oktober 2022 - VIII ZR 307/21, NZM 2023, 28 Rn. 13 ff.; jeweils mwN).

b) Diese (beschränkte) Wirkung des Nachholrechts des Mieters entspricht dem eindeutigen Willen des Gesetzgebers, so dass der an Gesetz und Recht gebundene Richter (Art. 20 Abs. 3 GG) diese Entscheidung nicht aufgrund eigener rechtspolitischer Vorstellungen verändern und durch eine judikative Lösung ersetzen darf, die so im Gesetzgebungsverfahren (bisher) nicht erreichbar war (...).

BGH, Urteil vom 23. Oktober 2024 - VIII ZR 106/23 -

Der Fall:

Die Beklagten sind seit November 1994 Mieter einer Wohnung der Klägerin in Berlin. Sie zahlten die Miete für die Monate Oktober 2019, Januar 2020 und Mai 2021 nicht. Nachdem die Klägerin sie mehrmals schriftlich an ihre Mietzahlungsverpflichtungen erinnert hatte, erklärte sie mit Schreiben vom 8. Juni 2021 die fristlose und hilfsweise die ordentliche Kündigung des Mietverhältnisses wegen Zahlungsverzugs. Am 30. Juni 2021 glichen die Beklagten die Mietrückstände vollständig aus.

Das Amtsgericht hat der Räumungsklage aufgrund der hilfsweise ausgesprochenen

ordentlichen Kündigung des Mietverhältnisses stattgegeben. Auf die hiergegen gerichtete Berufung der Beklagten hat das Landgericht das erstinstanzliche Urteil abgeändert und die Klage abgewiesen. Mit der vom Berufungsgericht zugelassenen Revision begehrt die Klägerin insoweit die Wiederherstellung des erstinstanzlichen Urteils.

Das Problem:

Berlin und Karlsruhe sind sich seit Jahren nicht einig. Der BGH hatte zuletzt in 2021 und 2022 identische Fälle geklärt. In den bisherigen Verfahren hatte sich auch die Frage gestellt, ob die vollständige Zahlung des Mietrückstands auch die ordentliche Kündigung „heilt“ und damit sowohl die fristlose, als auch die ordentliche Kündigung unwirksam wird.

Die Entscheidung des Gerichts:

Überraschung, der BGH bestätigt seine Entscheidungen aus den Vorjahren, wonach ein innerhalb der Schonfrist (zwei Monate nach Rechtshängigkeit des Räumungsanspruchs) erfolgter Ausgleich des Mietrückstands beziehungsweise eine entsprechende Verpflichtung einer öffentlichen Stelle lediglich Folgen für die auf gestützte fristlose, nicht jedoch für eine aufgrund desselben Mietrückstands hilfsweise gestützte ordentliche Kündigung hat.

Die seitens des Berufungsgerichts zur Begründung seiner gegenteiligen Ansicht herangezogenen Gesichtspunkte sind im Wesentlichen deckungsgleich mit denjenigen in dessen Urteilen vom 30. März 2020 (...) und vom 20. August 2021 (...). Diese hat der Senat mit den Urteilen vom 13. Oktober 2021 (...) und vom 5. Oktober 2022 (...) aufgehoben, so dass im

vorliegenden Fall zur näheren Begründung auf die dortigen Ausführungen umfassend Bezug genommen wird.

Praxis-Tipp:

Mittlerweile sollte klar sein, dass nur die fristlose Kündigung durch eine vollständige Zahlung „geheilt“ werden kann.

Soweit der Vermieter hilfsweise auch ordentlich kündigt, hat diese Kündigung – sollte keine weiteren Mängel an der Kündigung bestehen – weiter Bestand und das Vertragsverhältnis endet nach den gesetzlichen Kündigungsfristen. ■

Fachautor:



Immobilien-
Ökonom (VWA)
Massimo
Füllbeck

- Immobilienverwalter
- Schwerpunkt:
WEG-Verwaltung
- Fachautor und
Referent beim EBZ