



BGH: Fristlose Wohnungskündigung kann mit hilfsweise erklärter ordentlicher Kündigung verbunden werden

09.10.2018 Fachinformation

Der BGH hat mit Urteil vom 19. September 2018 in zwei Entscheidungen (Az.: VIII ZR 231/17 und VIII ZR 261/17) klargestellt, dass auch eine hilfsweise ausgesprochene ordentliche Kündigung wegen Zahlungsverzugs zur Beendigung eines Mietverhältnisses nach Ablauf der gesetzlichen Kündigungsfrist führen kann. Dies ist dann der Fall, 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 Schonfristzahlung nachträglich unwirksam wird.

Sachverhalt

In beiden Verfahren hatten die beklagten Mieter die geschuldete Miete in zwei aufeinanderfolgenden Monaten nicht bezahlt. Die Vermieter hatten daraufhin die fristlose und zugleich hilfsweise fristgerechte Kündigung des Mietverhältnisses wegen Zahlungsverzugs erklärt. Nach Zugang der Kündigung beglichen die Beklagten die aufgelaufenen Zahlungsrückstände.

Das Berufungsgericht hatte jeweils die Räumungsklagen abgewiesen, da die Ansprüche wegen des jeweils noch vor Klageerhebung erfolgten vollständigen Ausgleichs der Zahlungsrückstände nachträglich erloschen seien (sog. Schonfristzahlung). Die daneben hilfsweise erklärten ordentlichen Kündigungen gingen nach Auffassung des Berufungsgerichtes ins Leere, weil das jeweilige Mietverhältnis bereits durch den Zugang der wirksam ausgesprochenen und außerordentlichen fristlosen Kündigung ein sofortiges Ende gefunden hat.

Die rechtzeitig erfolgte Schonfristzahlung hat zwar dazu geführt, dass die durch die fristlose Kündigung ausgelösten Herausgabe- und Räumungsansprüche erloschen sind. Es bleibt aber gleichwohl dabei, dass im Zeitraum zwischen Zugang der Kündigungserklärung und Eingang der Schonfristzahlung ein Mietverhältnis, welches noch ordentlich unter Einhaltung einer Kündigungsfrist hätte gekündigt werden können, aufgrund der Gestaltungswirkung der fristlosen Kündigung nicht mehr bestanden hat. Hiergegen wurde Revision eingelegt.

Entscheidungsgründe des BGH

Der BGH hat in der Revisionsentscheidung klargestellt, dass auch eine hilfsweise ausgesprochene ordentliche Kündigung wegen Zahlungsverzugs zur Beendigung eines Mietverhältnisses nach Ablauf der gesetzlichen Kündigungsfrist führen kann, 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 Schonfristzahlung nachträglich unwirksam wird.

Das Gericht hat ausgeführt, dass ein Vermieter, der neben einer fristlosen Kündigung hilfsweise oder vorsorglich eine ordentliche Kündigung des Mietverhältnisses wegen eines aufgelaufenen Zahlungsrückstands ausspricht, dies nicht nur für den Fall einer bereits bei Zugang des Kündigungsschreiben gegebenen Unwirksamkeit der vorrangig erfolgten fristlosen Kündigung erklärt, sondern er damit auch regelmäßig zum Ausdruck bringt, dass die ordentliche Kündigung auch dann zum Zuge kommen soll, wenn die zunächst wirksam erklärte fristlose Kündigung aufgrund eines gesetzlich vorgesehenen Umstands wie einer

unverzüglichen Aufrechnung durch den Mieter einer sog. Schonfristzahlung oder einer Verpflichtungserklärung einer öffentlichen Stelle nachträglich unwirksam wird.

Der BGH hat klargestellt, dass entgegen der Auffassung des Berufungsgerichtes eine Schonfristzahlung oder Verpflichtungserklärung einer öffentlichen Stelle also nicht zur Folge hat, dass eine mit der fristlosen Kündigung wegen Zahlungsverzugs gleichzeitig hilfsweise ausgesprochene ordentliche Kündigung ins Leere geht.

Zurückverweisung an das jeweilige Berufungsgericht

Vor diesem Hintergrund wurden die Berufungsurteile in beiden Verfahren aufgehoben und die Sachen jeweils zur neuen Verhandlung und Entscheidung an das Berufungsgericht zurückverwiesen, damit dieses nunmehr Feststellungen dazu treffen kann, ob die jeweils hilfsweise erklärten ordentlichen Kündigungen die gesetzlichen Anforderungen für das Vorliegen eines Kündigungsgrundes erfüllen und ob ggf. der kurze Zeit nach Zugang der Kündigung erfolgte Ausgleich der Rückstände die Berufung auf die ordentlichen Kündigungen als treuwidrig erscheinen lässt.

Bisher liegt nur die Pressemitteilung des BGH vor. Sobald die Urteilsgründe vorliegen, wird der BBU diese bekanntgeben.

Im Downloadbereich (unten): Pressemitteilung des BGH 155/2018

Downloads

10-18_fristlose_ordentliche_kuendigung_anlage	79.62 KB PDF
---	-----------------

<https://bbu.de/beitraege/bgh-fristlose-wohnungskuendigung-kann-mit-hilfsweise-erklaerter-ordentlicher-kuendigung-verbunden-werden>