

## GRUNDSATZENTSCHEIDUNG DES BGH ZUR KÜNDIGUNG WEGEN ZAHLUNGSVERZUG

18.02.2005      Fachinformation

Der BGH hat am 16. Februar 2005 ein Grundsatzurteil gefällt. Danach kann einem Mieter wegen verspäteter Mietzahlungen gekündigt werden, wenn er den Zahlungsverzug selbst maßgeblich verschuldet hat. Eine nachträgliche Zahlung der Rückstände macht eine fristgemäße Kündigung nicht unwirksam. Aus der Presseerklärung des Bundesgerichtshofs ist zu entnehmen, dass der BGH am 16. Februar 2005 unter dem Aktenzeichen VIII ZR 6/04 entschieden hat, unter welchen Voraussetzungen eine Kündigung wegen Zahlungsverzugs gerechtfertigt ist. Im zu entscheidenden Fall war die Mieterin mit der Miete im Zahlungsrückstand. Daraufhin hatte die Vermieterin das Mietverhältnis sowohl fristlos als auch hilfsweise fristgemäß gekündigt und auf Räumung und Herausgabe geklagt. Während des Prozesses zahlte das zuständige Sozialamt die rückständige Miete. Aufgrund dieser Zahlung wurde die fristlose Kündigung nach § 569 Abs. 3 Nr. 2 BGB unwirksam. Aufgrund der Tatsache, dass das Mietverhältnis jedoch auch hilfsweise fristgemäß gemäß § 573 Abs. 2 Nr. 1 BGB gekündigt worden war, hat das Gericht entschieden, dass für diese Kündigung seitens des Vermieters ein berechtigtes Interesse bestehe, wenn der Mieter seine vertraglichen Pflichten - hier seine Hauptpflicht zur Zahlung der Miete - schuldhaft nicht unerheblich verletzt habe. Der Bundesgerichtshof hat entschieden, dass ein nachträglicher Ausgleich der Zahlungsrückstände innerhalb zweier Monate nach Rechtshängigkeit des Räumungsanspruches zwar die fristlose Kündigung unwirksam werden lasse, nicht dagegen ohne Weiteres auch die hilfsweise ausgesprochene fristgemäße Kündigung. Für eine fristgemäße Kündigung fehle eine dem § 569 Abs. 3 Nr. 2 BGB nachgebildete Vorschrift. Voraussetzung einer ordentlichen Kündigung sei stets eine nicht unerhebliche schuldhafte Pflichtverletzung des Mieters. Der ordentlichen Kündigung gegenüber könne sich der Mieter auf eine unverschuldete Zahlungsunfähigkeit in Folge unvorhergesehener wirtschaftlicher Engpässe berufen. Auch könne die nachträgliche Zahlung sein etwaiges Fehlverhalten in einem mildernden Licht erscheinen lassen. Eine endgültige abschließende Entscheidung konnte der BGH jedoch nicht treffen. Von daher hat der Senat das angefochtene Urteil aufgehoben und den Rechtsstreit zur neuen Verhandlung und Entscheidung an das Berufungsgericht zurückverwiesen. Das Berufungsgericht muss nunmehr prüfen, aus welchen Gründen die Beklagte mit der Zahlung der Miete in Rückstand geraten war und ob danach der aufgelaufene Zahlungsrückstand als eine von ihr verschuldete Pflichtverletzung zu werten ist. Die Presseerklärung des BGH kann von unseren Mitgliedsunternehmen im Internet über .pdf-Format abgerufen werden. Hierzu wird das Acrobat Plug-In benötigt. Presseerklärung des BGH

### Downloads

---

10302\_04-05%20zahlungsverzug%20bgh

162  
PDF