



MIETRÜCKSTAND UND HILFSWEISE FRISTGEMÄSSE KÜNDIGUNG

03.08.2005 Fachinformation

Neben einer fristlosen Kündigung wegen Zahlungsverzuges sollten die Vermieter immer hilfsweise die fristgemäße Kündigung aussprechen, da der BGH im Februar 2005 entschieden hat, dass bei nachträglichem Ausgleich der Forderungen eine gleichzeitig neben der fristlosen Kündigung wegen Zahlungsverzugs ausgesprochene fristgemäße Kündigung möglicherweise bestehen bleibt. Der BBU hatte hierüber bereits im März informiert und darauf hingewiesen, dass die Urteilsgründe noch nachgereicht werden. Das Urteil vom 16. Februar 2005 (VIII ZR 6/04) wurde mittlerweile in WM 2005 Seite 2500 ff., veröffentlicht. Im zu entscheidenden Fall hatte ein Vermieter auf Zahlung und Räumung geklagt, nachdem er den Mietern wegen rückständiger Mieten fristlos, hilfsweise fristgemäß gekündigt hatte. Das Sozialamt hatte die Rückstände im laufenden Verfahren ausgeglichen, sodass die fristlose Kündigung unwirksam wurde. Im Raum stand jedoch noch die Frage der Wirksamkeit der fristgemäßen Kündigung. Der BGH hat ausgeführt, dass die fristgemäße Kündigung nicht allein aufgrund der Zahlung entfalle, da die Vorschriften über die fristlose Kündigung einerseits und über die fristgemäße Kündigung andererseits erhebliche Unterschiede aufwiesen. Es sei im Sinne des § 569 Abs. 3 Nr. 2 BGB, drohende Obdachlosigkeit eines Mieters zu vermeiden. Die Gefahr der Obdachlosigkeit bestehe nach Ansicht der Bundesrichter bei einer fristgemäßen Kündigung nur in geringerem Maße. Die fristgemäße Kündigung knüpfe außerdem an eine schuldhafte Pflichtverletzung an, die durch die Zahlung nicht rückgängig gemacht werden könne. Der BGH hat zwar nicht ausdrücklich entschieden, unter welchen Voraussetzungen eine fristgemäße Kündigung trotz nachträglichem Ausgleich des Rückstandes bestehen bleibt. Dennoch ist durch das Urteil klargestellt, dass die fristgemäße Kündigung nicht, wie eine fristlose Kündigung, automatisch unwirksam wird. Von daher empfiehlt es sich im Falle des Zahlungsverzuges, eine fristlose Kündigung und damit verbunden eine hilfsweise fristgemäße Kündigung auszusprechen, damit im Falle der Zahlung nicht generell von der Unwirksamkeit der Kündigung auszugehen ist. Das Urteil liegt im Internet über .pdf-Format vor. Hierzu wird das Acrobat Plug-In benötigt. Urteil des BGH vom 16.02.2005

Downloads

B436_14-05%20mietrueck

162
PDF