

Infobrief Mietrecht

Fristlose oder ordentliche Kündigung bei Zahlungsverzug?

Der Bundesgerichtshof hat mit seinem Urteil vom 16.02.2005 die ordentliche Kündigung von Mietverhältnissen erleichtert, sofern die Mieter unregelmäßig Ihre Miete zahlen.

Eine fristgemäße Kündigung ist nach diesem Urteil gemäß § 573 Abs. 2 Nr. 1 BGB möglich, wenn die Mieter ihre Zahlungspflicht schuldhaft nicht unerheblich verletzen.

Mit der Mietrechtsreform (September 2001) wurde es Mietern ermöglicht eine Kündigung wegen Zahlungsverzuges dadurch zu heilen, dass sie innerhalb von 2 Monaten nach Eintritt der Rechtshängigkeit des Räumungsanspruches den gesamten Mietrückstand begleichen oder eine öffentliche Stelle (z.B. Sozialamt) sich zur Befriedigung verpflichtet. Dadurch wird die ausgesprochene Kündigung unwirksam mit der Folge, dass das Mietverhältnis fortbesteht und die beabsichtigte Kündigung ins Leere geht.

Nunmehr sollte **neben der fristlosen Kündigung** gemäß § 543 Abs. 2 Nr. 3 BGB (wegen Zahlungsrückstand) **hilfsweise auch die ordentliche** (fristgemäße) **Kündigung** gemäß § 573 Abs. 2 Nr. 1 BGB ausgesprochen werden.

Wird neben der fristlosen Kündigung das Mietverhältnis vorsorglich auch gemäß § 573 Abs. 2 Nr. 1 BGB fristgemäß gekündigt, wird durch die Zahlung lediglich die fristlose Kündigung geheilt und unwirksam, nicht dagegen die ordentliche Kündigung. Damit kann das Mietverhältnis nach Vorliegen der übrigen Voraussetzungen zumindest unter Einhaltung der Kündigungsfrist sein Ende finden und die Kündigung läuft nicht insgesamt ins Leere.

Nachdem der BGH nun entschieden hat, dass ein nachträglicher Ausgleich der Zahlungsrückstände innerhalb von zwei Monaten die fristlose Kündigung unwirksam werden lässt, nicht dagegen auch die hilfsweise ausgesprochene fristgemäße Kündigung, **raten wir dringend an** in allen Fällen des Zahlungsverzuges **von beiden Kündigungsmöglichkeiten Gebrauch zu machen.**