



Ordentliche Kündigung trotz Ausgleich von Mietrückstand

Nach dem Bürgerlichen Gesetzbuch (BGB) kann jede Vertragspartei das Mietverhältnis aus wichtigem Grund außerordentlich fristlos kündigen. Ein wichtiger Grund liegt u.a. vor, wenn der Mieter über mehr als 2 Mietzahlungstermine hinweg mit einem Betrag in Verzug ist, der mindestens 2 Monatsmieten entspricht. Der rückständige Betrag kann sich sowohl aus der Grundmiete als auch aus geschuldeten Nebenkostenvorauszahlungen zusammensetzen. Eine sog. Schonfristregelung im BGB räumt einem zahlungsrückständigen Mieter jedoch die Gelegenheit ein, eine außerordentliche Kündigung unwirksam zu machen, indem er den vollständigen Mietrückstand innerhalb von 2 Monaten nach Zustellung der Räumungsklage begleicht.

In einem vom Bundesgerichtshof entschiedenen Fall hatten die Mieter für die Monate Oktober 2019, Januar 2020 und Mai 2021 keine Miete gezahlt. Nachdem die Vermieterin sie mehrmals schriftlich angemahnt hatte, erklärte sie mit Schreiben vom 8.6.2021 die fristlose und hilfsweise die ordentliche Kündigung des Mietverhältnisses wegen Zahlungsverzugs. Am 30.6.2021 glichen die Mieter die Mietrückstände vollständig aus. Die BGH-Richter hatten nun zu entscheiden, ob die Schonfristregelung auch für die ordentliche Kündigung gilt.

Sie entschieden gegen die Mieter. Ein Ausgleich des Mietrückstands innerhalb der Schonfrist verhindert nur die fristlose Kündigung, nicht jedoch eine ordentliche Kündigung, die auf denselben Mietrückstand gestützt ist.