

Mieter gleicht Zahlungsrückstand aus

Auf diese Weise können Mieter nur die fristlose, nicht die ordentliche Kündigung abwenden

Ein Berliner Mieter minderte die Miete wegen Mietmängeln, die von der Vermieterin bestritten wurden, um 20 Prozent. Darüber hinaus weigerte er sich, eine durch gerichtlichen Vergleich vereinbarte Mieterhöhung zu zahlen. Schließlich geriet der Mann mit mehr als zwei Monatsmieten in Zahlungsrückstand.

Deshalb kündigte ihm die Vermieterin fristlos und hilfsweise ordentlich — für den Fall, dass die fristlose Kündigung unwirksam sein sollte. Ordentliche Kündigung bedeutet: Das Mietverhältnis endet nicht sofort (fristlos), sondern erst nach Ablauf der von der Mietdauer abhängigen Kündigungsfrist.

Da der Mieter die Kündigung nicht akzeptierte, erhob die Vermieterin Räumungsklage. Sechs Wochen, nachdem ihm die Räumungsklage zugestellt worden war, beglich der Mieter den Mietrückstand. Das Amtsgericht entschied, die ordentliche Kündigung sei dennoch wirksam. Wenn die Kündigungsfrist vorbei sei, müsse der Mieter ausziehen.

Doch die nächste Instanz, das Landgericht Berlin, wies die Räumungsklage der Vermieterin ab, weil der Mieter seinen Zahlungsrückstand ausgeglichen habe. Mit der so genannten "Schonfristzahlung" werde auch die ordentliche Kündigung unwirksam.

Dem widersprach der Bundesgerichtshof und gab der Vermieterin Recht (VIII ZR 307/21). Auf die ordentliche Kündigung wirke sich eine Schonfristzahlung nicht aus, betonten die Bundesrichter. Eine einschlägige Gesetzesänderung sei zwar im Parlament diskutiert worden, der Gesetzgeber habe den Antrag aber letztlich verworfen.

Also bleibe es bei der ständigen Rechtsprechung: Wer innerhalb von zwei Monaten nach Zustellung der Räumungsklage die Mietrückstände begliche, erreiche damit (nur), dass die außerordentliche, fristlose Kündigung unwirksam werde. So erwirkten Mieter eine "Schonfrist", die Räumung drohe dann erst nach Ablauf der Kündigungsfrist.

© Der Juristische Pressedienst Gritschneider UG ist Inhaber sämtlicher Inhalte und Nutzungsrechte. Diese sind urheberrechtlich geschützt. Auf die Nutzungsbedingungen wird verwiesen.

Quelle: <http://www.onlineurteile.de/urteil/mieter-gleicht-zahlungsrueckstand-aus>