



Rechtsanwalt und Fachanwalt für Miet- & WEG-Recht Alexis Gossweiler

BGH, Urteil vom 23.10.2024 - VIII ZR 106/23 - Schonfristzahlung "heilt" nur fristlose Kündigung, nicht aber eine ordentliche Kündigung

Bei Zahlungsverzug eines Mieters kann der Vermieter das Mietverhältnis zum einen fristlos gem. § 543 Abs. 2 Nr. 3 BGB und zum anderen ordentlich wegen nicht unerheblicher Pflichtverletzung gem. § 573 Abs. 2 Nr. 1 BGB kündigen. Gem. § 569 Abs. 3 Nr. 2 S. 1 BGB wird eine außerordentliche, fristlose Kündigung unwirksam, wenn der Vermieter innerhalb einer bestimmten Frist hinsichtlich der gesamten fälligen Miete befriedigt wird, sog. "Schonfristzahlung". Nach herrschender Meinung gilt diese Rechtsfolge - Unwirksamkeit der Kündigung bei vollständiger Mietnachzahlung - nicht für die ordentliche Kündigung nach § 573 BGB.

Das Landgericht Berlin sah und sieht dies anders. Es hat in mehreren Urteilen entschieden, dass die Schonfristzahlung neben der außerordentlichen Kündigung auch eine gleichzeitig (hilfsweise) ausgesprochene ordentliche Kündigung heilen würde, soweit diese auf denselben Zahlungsrückstand zurückzuführen seien. Eine bindende Gesetzgebung, die dieser Ansicht entgegenstehen würde, sei nach Ansicht des LG Berlin nicht gegeben.

Gegen sämtliche entsprechende Urteile des LG Berlin wurde Revision beim BGH eingelegt. Die Urteile des LG Berlin wurden vom BGH aufgehoben. Das oben genannte BGH-Urteil bezieht sich auf das Urteil des LG Berlin vom 10.05.2023 (LG Berlin, Urteil vom 10.05.2023 - 66 S 258/22). Der BGH hat das Urteil des LG Berlin unter Verweis auf seine Begründungen in den vorangegangenen Revisionsverfahren aufgehoben. Dort (vgl. BGH, Urteil vom 13.10.2021 – VIII ZR 91/20) führte der BGH aus, dass die Regelung des § 569 Abs. 3 Nr. 2 S. 1 BGB auf die ordentliche Kündigung weder direkt noch analog anwendbar sei. Das LG Berlin würde anerkannte Grundsätze der Gesetzesauslegung missachten (*(...) hat das Berufungsgericht grundlegend verkannt*). § 569 Abs. 3 BGB sei bereits dem Wortlaut nach eindeutig und betreffe ausschließlich die fristlose Kündigung. § 569 Abs. 1 bis Abs. 2a BGB würden sich klar auf § 543 BGB beziehen und den wichtigen Grund zur Kündigung nach § 543 Abs. 1 BGB konkretisieren. § 569 Abs. 3 BGB, um den es bei der Schonfristzahlung geht, befasse sich sodann "ergänzend" mit weiteren Voraussetzungen der auf einen Zahlungsverzug gestützten fristlosen Kündigung gem. § 543 Abs. 2 S.1 Nr. 3 BGB.

Der BGH thematisiert weiterhin die systematische Stellung der Regelung der Schonfristzahlung sowie deren Sinn und Zweck, der in der Vermeidung von Obdachlosigkeit des Mieters läge. Bei einer ordentlichen Kündigung mit einer mindestens dreimonatigen Kündigungsfrist, § 573c Abs. 1 BGB, drohe eine Obdachlosigkeit in geringerem Maße als im Falle einer fristlosen Kündigung, bei der das Mietverhältnis, bei Vorliegen des Kündigungsgrundes, bereits mit Zugang der Kündigung beendet ist.