

Vorsorgliche fristgemäße Kündigung

BGH zur vorsorglich (hilfsweise) ausgesprochenen fristgemäßen Kündigung

Aufgrund der Rechtsprechung des LG Berlin war es umstritten, ob der Vermieter zusammen mit einer fristlosen Kündigung (wegen Zahlungsrückstands) gleichzeitig wirksam fristgemäß kündigen kann. Das LG Berlin verneinte dies. Es vertrat die Auffassung, dass aufgrund der fristlosen Kündigung das Mietverhältnis sofort ende, so dass für eine gleichzeitig (oder danach) ausgesprochene fristgemäße Kündigung kein Raum sei, da es kein zu kündigendes Mietverhältnis (mehr) gebe. Der Mieter hatte im konkreten Fall innerhalb der Schonfrist den Rückstand, der zur Kündigung führte, vollständig ausgeglichen. Der Vermieter war der Ansicht, dass er sein Räumungsverlangen dann auf die hilfsweise ausgesprochene fristgemäße Kündigung stützen konnte. Damit scheiterte er beim LG Berlin. Der BGH hob zwei entsprechende Entscheidungen des LG Berlin auf.[Fußnote 1]

Leitsatz zur vorsorglich ausgesprochenen fristgemäßen Kündigung

Durch § 569 Abs. 3 Nr. 2 Satz 1 BGB hat der Gesetzgeber die gesetzliche Fiktion geschaffen, dass im Falle einer rechtzeitigen Schonfristzahlung oder Verpflichtungserklärung einer öffentlichen Stelle die zuvor durch eine wirksam erklärte fristlose Kündigung wegen Zahlungsverzugs (§ 543

Abs. 2 Satz 1 Nr. 3 BGB) bewirkte Beendigung des Mietverhältnisses rückwirkend als nicht eingetreten gilt. Bei Vorliegen der Voraussetzungen des § 569 Abs. 3 Nr. 2 Satz 1 BGB entfallen damit nicht nur für die Zukunft die durch die fristlose Kündigung ausgelösten Räumungs- und Herausgabeansprüche, sondern das Mietverhältnis ist als ununterbrochen fortstehend zu behandeln.[Fußnote 2]

Ein Vermieter, der eine fristlose Kündigung eines Wohnraummietverhältnisses wegen Zahlungsverzugs (§ 543 Abs. 2 Satz 1 Nr. 3 BGB) hilfsweise oder vorsorglich mit einer ordentlichen Kündigung (§ 573 Abs. 1, Abs. 2 Nr. 1 BGB) verknüpft, bringt bei der gebotenen Auslegung seiner Erklärungen zum Ausdruck, dass die ordentliche Kündigung in allen Fällen Wirkung entfalten soll, in denen die zunächst angestrebte sofortige Beendigung des Mietverhältnisses aufgrund einer – entweder schon bei Zugang des Kündigungsschreibens gegebenen oder nachträglich gemäß § 543 Abs. 2 Satz 3 BGB (unverzügliche Aufrechnung durch den Mieter) oder gemäß § 569 Abs. 3 Nr. 2 BGB (Schonfristzahlung oder behördliche Verpflichtung) rückwirkend eingetretenen – Unwirksamkeit der fristlosen Kündigung fehlgeschlagen ist.[Fußnote 3]

[Fußnote 1] BGH, Urteil vom 19.09.2018, VIII ZR 261/17 und BGH Urteil vom 19.09.2018, VIII ZR 231/17.

[Fußnote 2] BGH, VIII ZR 231/17, LS 1.

[Fußnote 3] BGH, a.a.O., LS 2.