

Zahlungsverzugskündigung

Voraussetzungen der Zahlungsverzugskündigung

Unter den Voraussetzungen des [§ 543 Abs. 2 Satz Satz 1 BGB](#) kann der Vermieter das Mietverhältnis fristlos kündigen: Ein wichtiger Grund liegt insbesondere vor, wenn ... der Mieter a) für zwei aufeinander folgende Termine mit der Entrichtung der Miete oder eines nicht unerheblichen Teils der Miete in Verzug ist oder b) in einem Zeitraum, der sich über mehr als zwei Termine erstreckt, mit der Entrichtung der Miete in Höhe eines Betrages in Verzug ist, der die Miete für zwei Monate erreicht.

Aus den vorgenannten Gründen kann der Vermieter auch alternativ oder gleichzeitig das Mietverhältnis gem. [§ 573 Abs. 1, 2 Nr. 1](#) kündigen: Der Vermieter kann ... kündigen, wenn er ein berechtigtes Interesse an der Beendigung des Mietverhältnisses hat. ... Ein berechtigtes Interesse des Vermieters an der Beendigung des Mietverhältnisses liegt insbesondere vor, wenn der Mieter seine vertraglichen Pflichten schuldhaft nicht unerheblich verletzt hat, ...

Nachträgliche Unwirksamkeit der Zahlungsverzugskündigung

Die fristlose Kündigung kann der Mieter durch die sogenannte **Schonfristzahlung** oder **Übernahmeerklärung** rückwirkend unwirksam machen. Die Kündigung gilt dann rückwirkend als nicht eingetreten ([BGH VIII ZR 261/17](#), Rz. 32), nämlich bei unverzüglicher Tilgung der Rückstände durch eine Aufrechnung des Mieters oder durch eine spätestens bis zum Ablauf von zwei Monaten nach der Erhebung einer Räumungsklage erfolgte Zahlung

der Mietrückstände beziehungsweise eine binnen dieser Frist von einer öffentlichen Stelle eingegangenen Verpflichtung zur Befriedigung des Vermieters (BGH, VIII ZR 261/17, Rz. 28.

Die Möglichkeit, die Kündigung unwirksam zu machen, besteht aber bei der Schonfristzahlung bzw. Übernahmeerklärung nicht, wenn aufgrund des § 573 BGB fristgemäß gekündigt wurde. Und sie besteht bei der fristlose Kündigung nicht, wenn der Kündigung vor nicht länger als zwei Jahren bereits eine nach Satz 1 unwirksam gewordene Kündigung vorausgegangen ist.

Berufung auf fristgemäße Kündigung treuwidrig?

Der BGH weist in zwei Entscheidungen darauf hin, dass bei der fristgemäßen Zahlungsverzugskündigung und dem kurze Zeit nach Zugang der Kündigung erfolgten Ausgleich der Rückstände im Einzelfall gelten **könne**, dass sich der Vermieter treuwidrig verhalte, wenn er sich trotzdem auf die ordentliche Kündigung beruft (BGH, VIII ZR 261/17, Rz., 51 und [BGH VIII ZR 231/17](#), Rz. 43).

Fazit zur fristgemäßen Zahlungsverzugskündigung

Die Berufung auf die Zahlungsverzugskündigung kann im Einzelfall treuwidrig und damit unzulässig sein. Das gilt nach Ansicht des BGH offenbar jedenfalls dann, wenn **allein** der Zahlungsrückstand (**erstmal**s) zur Kündigung geführt hat und dieser kurz nach Zugang der Kündigung beim Mieter vollständig ausgeglichen wird. Nicht treuwidrig ist die Berufung auf die (fristgemäße) Kündigung auch dann nicht, wenn der Kündigung vor nicht länger als zwei Jahren bereits eine nach Satz 1 unwirksam gewordene Kündigung vorausgegangen ist. Dann bleibt nämlich selbst eine fristlos ausgesprochene Kündigung trotz Schonfristzahlung bzw. Übernahmeerklärung wirksam ([§ 569 Abs.](#)

3 BGB).