

DIE EXPERTENRUNDE ZUM THEMA:

Schonfristzahlung muss alle offenen Mietzahlungen umfassen

Frage: Ich habe meinem Mieter fristlos wegen Zahlungsverzugs gekündigt, da er die Mieten für Juli und August 2022 nicht bezahlt hat. Im Anschluss habe ich Räumungsklage erhoben. Der Mieter hat außerdem noch Mietzahlungsrückstände aus dem Jahre 2021, die ich in meinem Kündigungsschreiben jedoch nicht erwähnt habe. Mein Mieter hat innerhalb der Frist des § 569 Abs. 3 Nr. 2 BGB (zwei Monate nach Rechtshängigkeit des Räumungsanspruchs) die Mieten für Juli und August 2022, nicht jedoch die Mietrückstände aus dem Jahr 2021 getilgt. Er ist der Auffassung damit die Kündigung unwirksam gemacht zu haben, da es hierfür ausreiche, alle im Kündigungsschreiben bezeichneten Mietrückstände zu tilgen. Hat der Mieter Recht?



RAin A. Kretschmer-Tonke

Rechtsabteilung
HAUS + GRUND
MÜNCHEN

Antwort: Gemäß § 569 Abs. 3 Nr. 2 BGB kann der Mieter von Wohnraum eine fristlose Kündigung wegen Zahlungsverzugs unwirksam machen, wenn er den Vermieter spätestens bis zum Ablauf von 2 Monaten nach Eintritt der Rechtshängigkeit der Räumungsklage hinsichtlich der fälligen Mieten befriedigt. Eine wirksame Schonfristzahlung liegt allerdings nur vor, wenn alle offenen Forderungen des Vermieters getilgt werden. Dies umfasst auch Mietforderungen, die im Zeitpunkt der Kündigung offen, aber im Kündigungsschreiben nicht erwähnt wurden. Es ist Sache des Mieters, sich nach Zugang einer wirksamen Zahlungsverzugskündigung einen Überblick über die eigenen Mietzahlungen zu verschaffen und die Gesamtheit seiner Mietschulden zu ermitteln. Abweichendes mag nur dann gelten, wenn der Mieter nach den Gesamtumständen des Einzelfalls darauf vertrauen durfte, dass die Mietrückstände im Kündigungsschreiben vollständig bezeichnet sind, vgl. LG Berlin vom 2.6.2022, AZ: 64 S 209/21.

Expertentipp: Will der Vermieter das Mietverhältnis wegen Zahlungsverzugs unbedingt beenden, sollte er neben der fristlosen zusätzlich und hilfsweise auch die ordentliche Kündigung gemäß § 573 Abs. 3 Nr. 1 BGB aussprechen, da der Mieter die ordentliche Kündigung nach ständiger Rechtsprechung nicht durch Nachzahlung der Mieten unwirksam machen kann.

Kostenfreie Rechts-, Steuer- und Bauberatung für Mitglieder in allen Immobilienfragen.

Mitgliedsbeitrag ab 60,- € jährlich.

**Infos unter: Haus + Grund München
Sonnenstraße 13 III, 80331 München
Tel. 089/551 41-0, Fax 089/551 41-3 66
www.hug-m.de, info@hug-m.de**

