

## **Kündigung des Mietvertrags wegen Zahlungsverzugs**

### ***Ausgleich des Mietrückstands macht eine fristgemäße Kündigung nicht unbedingt unwirksam***

Hat der Vermieter einem Mieter wegen Zahlungsverzugs fristlos gekündigt, wird diese Kündigung unwirksam, wenn der Mieter oder das Sozialamt den Mietrückstand ausgleicht (und zwar innerhalb von zwei Monaten, nachdem Räumungsklage erhoben wurde - siehe auch gri-Artikel Nr. 47 356 vom 25.2.05) Der Bundesgerichtshof hat nun entschieden, dass im Unterschied dazu bei einer ordentlichen (= fristgemäßen) Kündigung diese nicht allein dadurch hinfällig wird, dass der Mieter den Mietrückstand nachträglich ausgleicht.

Im konkreten Fall hatte die Vermieterin das Mietverhältnis fristgemäß gekündigt, weil die Mieterin mit mehreren Monatsmieten in Zahlungsrückstand geraten war. Die Vermieterin klagte auf Räumung, doch während des Prozesses bezahlte das Sozialamt die rückständige Miete. Amtsgericht und Landgericht wiesen deshalb die Räumungsklage ab. Der Bundesgerichtshof hob die Urteile auf und verwies die Sache an die Vorinstanz zurück (VIII ZR 6/04).

Eine ordentliche Kündigung setze eine schuldhafte Pflichtverletzung des Mieters voraus, betonten die Bundesrichter. Daher müsse geklärt werden, ob die Mieterin verschuldet oder unverschuldet in Not geraten sei. Habe sie ihre Miete nicht mehr zahlen können, z.B. weil sie ihren Arbeitsplatz verlor, liege keine Pflichtverletzung vor. Dann wäre die nachträgliche Zahlung zu ihren Gunsten zu berücksichtigen. Nur wenn die Mieterin am Mietrückstand keine Schuld treffe, sei die Kündigung unwirksam und die Räumungsklage abzuweisen.

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

Quelle: <http://www.onlineurteile.de/urteil/kuendigung-des-mietvertrags-wegen-zahlung-sverzugs>