



Haus & Grund[®]
Bayern

Haus & Grund Bayern

**Landesverband Bayerischer Haus-,
Wohnungs- und Grundbesitzer e.V.**

Haus & Grund Bayern · Sonnenstraße 11 · 80331 München

Sonnenstraße 11/ III
80331 München

Telefon 089 / 5404133-0
Telefax 089 / 5404133-55

PRESSEINFORMATION

info@haus-und-grund-bayern.de
www.haus-und-grund-bayern.de

Ihr Zeichen
Unser Zeichen Dr. KI/So

München, den 10.10.2018

BGH erlaubt Verbindung der fristlosen und ordentlichen Kündigung von Wohnraummietverträgen

Ein Problem, das viele Vermieter kennen: Der Mieter bezahlt die Miete nicht. Tut er dies über einen Zeitraum von mindestens zwei Monaten, so erlaubt das Gesetz dem Vermieter die außerordentliche fristlose Kündigung des Mietvertrages. Doch was, wenn der Mieter nach Erhalt der Kündigung die offene Miete begleicht? Das Vertrauen des Vermieters in die Zahlungsfähigkeit oder –willigkeit seines Mieters dürfte trotzdem erschüttert sein. In der Rechtsprechung ist aber anerkannt, dass die außerordentliche fristlose Kündigung aufgrund einer solchen sogenannten Schonfristzahlung der offenen Miete nachträglich unwirksam wird. Eine Räumung aufgrund der fristlosen Kündigung ist daher nicht mehr möglich.

Aus diesem Grund verbinden Vermieter die außerordentliche fristlose Kündigung wegen ausstehender Mietzahlungen meist mit einer ordentlichen Kündigung aus demselben Grund. Ziel soll es sein, dass das Mietverhältnis zumindest in der gesetzlichen Kündigungsfrist endet und der Mieter die Wohnung trotz der Schonfristzahlung räumen muss. Bislang war fraglich, was im Falle der Zahlung durch den Mieter nach Zugang der Kündigung mit der ordentlichen Kündigung passiert. Eine Meinung ging davon aus, dass die ordentliche Kündigung ins Leere läuft, weil das Mietverhältnis bereits durch die außerordentliche Kündigung beendet wurde, diese würde nur nachträglich unwirksam. Trotzdem könne die ordentliche Kündigung nichts mehr kündigen. Diese hilfsweise Kündigung diene nur dazu, den Mietvertrag zu kündigen, sofern die außerordentliche Kündigung bereits vor dem Zugang unwirksam war, beispielsweise weil der Mieter vor der Kündigung noch einen Teil der Miete bezahlt hat.

Der BGH hat nun in zwei Urteilen vom 19. September 2018, Az.: VIII ZR 231/17 und VIII ZR 261/17, entschieden, dass eine hilfsweise erklärte ordentliche Kündigung auch nach einer Schonfristzahlung ihre Wirksamkeit behält. Zur Begründung führte der BGH unter Anderem aus, dass eine hilfsweise erklärte ordentliche Kündigung nach dem Willen des Vermieters auch dann zum Tragen kommen soll, wenn die außerordentliche Kündigung nachträglich, also beispielsweise durch die Zahlung in der Schonfrist unwirksam wird. Somit möchte der Vermieter dem Mieter zu Verstehen geben, dass er das Mietverhältnis wegen der ausstehenden Zahlungen in jedem Fall beenden möchte. Haus & Grund Bayern begrüßt die Entscheidung: „Das Urteil des BGH bringt nunmehr endlich Klarheit im Hinblick auf das Schicksal einer hilfsweise erklärten ordentlichen Kündigung und stärkt die Rechte der Vermieter.“

Haus & Grund bietet umfassenden Service rund um die Immobilie – von der kostenlosen Beratung für Mitglieder bis zum günstigen Versicherungsschutz. In Bayern gibt es 105 Haus & Grund-Vereine, die die Interessen von rd. 140.000 Mitgliedern – Haus-, Wohnungs- und Grundeigentümer in Bayern – vertreten. Die bayerischen Haus & Grund-Vereine sind unter dem Dach des Landesverbandes **Haus & Grund Bayern** zusammengeschlossen. Der Landesverband engagiert sich in Politik und Gesellschaft, damit die Interessen der privaten Eigentümer etwa in Gesetzgebungsverfahren gehört werden. Haus & Grund Bayern ist Mitglied von **Haus & Grund Deutschland**. Dem Dachverband in Berlin gehören über die 22 Landesverbände etwa 900 Haus & Grund-Vereine sowie rund 1 Mio. Mitglieder an.