

Aktenzeichen & Fundstelle

Az.: BGH VIII ZR 231/17 und VIII ZR 261/17 in:

FD-MietR 2018, 410787

LMK 2018, 411605

IBRRS 2018, 3311; IMRRS 2018, 1213

A. Orientierungs- oder Leitsatz

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 (unverzögliche Aufrechnung durch den Mieter) oder gemäß § 569 Abs. 3 Nr. 2 BGB (Schonfristzahlung oder behördliche Verpflichtung) rückwirkend eingetretenen - Unwirksamkeit der fristlosen Kündigung fehlgeschlagen ist.

B. Sachverhalt

In beiden beim BGH anhängigen Verfahren hatte der Vermieter dem, sich im Mietrückstand befindlichen, Mieter die außerordentliche Kündigung und hilfsweise die ordentliche Kündigung erklärt. Beide Mieter hatten jeweils nach dem Zugang der Kündigungen die Mietrückstände beglichen und der Kündigung widersprochen.

C. Anmerkungen

Der BGH stellt im Vergleich zur Vorinstanz klar, dass der Ausgleich von Mietrückständen nach § 569 Abs. 3 Nr. 2 BGB durch den säumigen Mieter, nicht nur zu einem Erlöschen des Anspruchs auf Räumung und Herausgabe der Mietsache seitens des Vermieters führe, sondern der Gesetzgeber gerade vorgesehen habe, dass die gesamte außerordentliche Kündigung nachträglich unwirksam werde.

In dieser Situation komme, so der BGH, der ordentlich ausgesprochenen Kündigung Bedeutung zu. Der Vermieter der neben einer außerordentlichen Kündigung eine ordentli-

che Kündigung hilfsweise ausspräche, erkläre die ordentliche Kündigung nicht nur für den Fall, dass die außerordentliche Kündigung nachträglich unwirksam werde. Vielmehr bringe er damit aus objektiver Mietersicht regelmäßig weiterhin zum Ausdruck, dass die ordentliche Kündigung auch dann zum Zuge kommen solle, wenn die zunächst wirksam erklärte fristlose Kündigung aufgrund eines gesetzlich vorgesehenen Umstands (wie einer sogenannten Schonfristzahlung nach § 569 Abs. 3 Nr. 2 BGB) nachträglich unwirksam werde.

Der BGH stellt insbesondere darauf ab, dass ein einheitlicher Lebenssachverhalt nicht künstlich aufgespalten werden dürfe. Insbesondere dürfe bei der Auslegung einer Kündigungserklärung nicht der rechtliche Zusammenhang außer Acht gelassen werden, auf den sich eine hilfsweise erklärte ordentliche Kündigung bei vernünftiger lebensnaher und objektiver Betrachtung stütze.

D. In der Prüfung

I. Kündigungsgrund

1. Des Mieters

2. Des Vermieters (!)

a. Außerordentliche Kündigung

b. Ordentliche Kündigung

II. Kündigungserklärung

III. Kündigungsfrist

IV. Rechtsfolge

E. Zur Vertiefung

Mit Anmerkung zur Vorinstanz *Lehmann-Richter* in: IMR 2017, 482.

Wiederholung: Zum Mietvertrag im Schuldrecht BT: *Brox/Walker*, Besonderes Schuldrecht, 42. Auflage, München 2018, Kap. 2 §§ 10-13.

Looschelders, Schuldrecht Besonderer Teil, 13. Auflage, München 2018, S. 167ff.

sowie *Herrlein*, Die Rechtsprechung zur Wohnraummiete im zweiten Halbjahr 2017 NJW 2018, 1293.