

Frank Hartmann

Rechtsanwalt

Fachanwalt für Arbeitsrecht
Fachanwalt für Miet- u.
Wohnungseigentumsrecht

E-Mail: kanzlei@rae-hartmann.de

www.fulda-fachanwalt.de



Julia Heieis

Rechtsanwältin

Fachanwältin für Strafrecht
Mediatorin

E-Mail: heieis@rae-hartmann.de

Unsere App auf Ihrem Smartphone



Am Sand 6
36100 Petersberg
Tel.: 0661 6 98 19
Fax: 0661 6 10 89

Heilungsmöglichkeiten bei fristloser Kündigung des Mietvertrages wegen Zahlungsverzug

Vielen Mietern ist es nicht bekannt: Wer eine fristlose Kündigung des Mietvertrages erhält, weil er die Miete nicht gezahlt hat, kann die Verpflichtung zur Räumung noch verhindern.

Dies ergibt sich aus § 569 Abs. 3 Ziffer 2 BGB. Danach wird die Kündigung unwirksam, wenn der Mieter spätestens innerhalb von zwei Monaten nach Rechtshängigkeit der Räumungsklage eine Zahlung der kompletten rückständigen Miete vornimmt oder sich eine öffentliche Stelle hierzu verpflichtet.

Wenn dies so geschieht, kann der Mieter weiterhin in der Wohnung bleiben, muss aber die Kosten des Gerichtsverfahrens zahlen.

Eine erste Ausnahme liegt vor, wenn innerhalb der letzten beiden Jahre vor Zugang der Kündigung bereits eine Kündigung zugegangen ist und diese ebenfalls unwirksam wurde, weil rückwirkend eine Zahlung vorgenommen worden ist.

Dabei kommt es nicht darauf an, dass der Räumungsanspruch der ersten Kündigung gerichtlich geltend gemacht wurde. Voraussetzung ist lediglich, dass die Fortsetzung des Mietverhältnisses für den Vermieter zwangsweise erfolgte.

Dies bedeutet, dass der Vermieter im Falle einer fristlosen Kündigung wegen Zahlungsverzug tätig werden und die Räumung aktiv betreiben muss, zumindest bis eine Zahlung der rückständigen Miete erfolgt ist.

Eine zweite Ausnahme ergibt sich, wenn neben der fristlosen Kündigung eine fristgemäße Kündigung erklärt wurde. Denn die Heilung der Kündigung durch Nachzahlung der Miete betrifft nur die fristlose Kündigung, nicht die fristgemäße.

Die Unwirksamkeit der fristlosen Kündigung besteht gemäß § 112 InsO auch dann, wenn der Mieter einen Antrag auf Eröffnung des Insolvenzverfahrens bei Gericht einreicht und die Kündigung des Vermieters erst danach erfolgt. Voraussetzung ist, dass der Mieter vor dem Insolvenzantrag mit den Mietzahlungen in Verzug geraten ist. Wichtig ist, dass eine entsprechende Kündigungssperre nicht besteht, wenn der Mietrückstand, der zur Kündigung berechtigt, erst nach der Insolvenzantragstellung aufgelaufen ist.