



## **Bundesgerichtshof, Urteil vom 23.10.2024, Az. VIII ZR 106/23**

### **Tatbestand:**

1Die Beklagten sind seit November 1994 Mieter einer Wohnung der Klägerin in Berlin. Sie zahlten die Miete für die Monate Oktober 2019, Januar 2020 und Mai 2021 nicht. Nachdem die Klägerin sie mehrmals schriftlich an ihre Mietzahlungsverpflichtungen erinnert hatte, erklärte sie mit Schreiben vom 8. Juni 2021 die fristlose und hilfsweise die ordentliche Kündigung des Mietverhältnisses wegen Zahlungsverzugs. Am 30. Juni 2021 glichen die Beklagten die Mietrückstände vollständig aus.

2Das Amtsgericht hat der Räumungsklage aufgrund der hilfsweise ausgesprochenen ordentlichen Kündigung des Mietverhältnisses stattgegeben. Auf die hiergegen gerichtete Berufung der Beklagten hat das Landgericht das erstinstanzliche Urteil abgeändert und die Klage abgewiesen.

3Mit der vom Berufungsgericht zugelassenen Revision begehrt die Klägerin insoweit die Wiederherstellung des erstinstanzlichen Urteils.

### **Entscheidungsgründe:**

4Die Revision hat Erfolg.

I.

5Das Berufungsgericht hat zur Begründung seiner Entscheidung – unter Wiederholung seiner bereits im Urteil vom 31. März 2023 (66 S 149/22) erfolgten Darlegungen –, soweit für das Revisionsverfahren von Interesse, im Wesentlichen ausgeführt:

6Es sei aus Rechtsgründen daran festzuhalten, dass eine rechtzeitige Schonfristzahlung nach § 569 Abs. 3 Nr. 2 BGB neben der außerordentlichen auch eine hilfsweise fristgemäß erklärte Kündigung heile, sofern diese auf denselben (ausgeglichenen) Zahlungsrückstand gestützt werde. Das Amtsgericht habe deshalb zu Unrecht angenommen, dass trotz der unstreitig erfolgten Schonfristzahlung ein Anspruch auf Räumung und Herausgabe gegen die Beklagten begründet sei.

7Eine bindende Gesetzgebung, die der Bundesgerichtshof in seinen Urteilen vom 13. Oktober 2021 (VIII ZR 91/20) und vom 5. Oktober 2022 (VIII ZR 307/21) zu erkennen meine, sei zur Frage der Wirkungen einer Schonfristzahlung nicht gegeben. Dafür fehle bereits der verfassungsrechtlich maßgebliche Bezugspunkt, nämlich ein vom Gesetzgeber stammendes Gesetz. Entgegen der Auffassung des Bundesgerichtshofs komme weder Gesetzesvorhaben, die

vom Gesetzgeber nicht weiterverfolgt worden seien, noch vom Parlament abgelehnten Anträgen auf eine Änderung des Gesetzes eine in diesem Sinne maßgebliche Bedeutung zu. Demgegenüber beschränke sich die Argumentation des Bundesgerichtshofs auf das „blanke in einer Unterlassung bestehende Ergebnis, zu welchem es 'warum auch immer' gekommen“ sei; dies werde der Sache in keiner Weise gerecht.

8Die Wirkungen einer Schonfristzahlung seien demnach unverändert in der Anwendung der geltenden Gesetze durch anerkannte Methoden der Auslegung zu bestimmen. Die Herleitung der aus der Sicht des Berufungsgerichts zutreffenden Auslegungsergebnisse zur Reichweite der Vorschrift des § 569 Abs. 3 Nr. 2 BGB sei bereits seinen Urteilen vom 30. März 2020 (66 S 293/19) und vom 1. Juli 2022 (66 S 200/21) zu entnehmen.

II.

9Diese Beurteilung hält rechtlicher Nachprüfung nicht stand.

101. Mit der vom Berufungsgericht gegebenen Begründung kann ein auf die im Schreiben vom 8. Juni 2021 hilfsweise erklärte ordentliche Kündigung gestützter Anspruch der Klägerin gegen die Beklagten auf Räumung und Herausgabe der von diesen angemieteten Wohnung nach § 546 Abs. 1, § 985 BGB nicht verneint werden. Entgegen der Auffassung des Berufungsgerichts ist diese (ebenfalls) auf die ausgebliebenen Mietzahlungen der Beklagten gestützte Kündigung nicht infolge der Schonfristzahlung nach § 569 Abs. 3 Nr. 2 Satz 1 BGB unwirksam geworden. Eine solche Zahlung hat (lediglich) Folgen für die fristlose Kündigung (§ 543 Abs. 2 Satz 1 Nr. 3, § 569 Abs. 3 Nr. 2 BGB); eine auf den zum Kündigungszeitpunkt bestehenden Mietrückstand zugleich gestützte ordentliche Kündigung nach § 573 Abs. 1 Satz 1, Abs. 2 Nr. 1 BGB – deren Voraussetzungen im Übrigen (vgl. hierzu Senatsurteil vom 10. Oktober 2012 – VIII ZR 107/12, BGHZ 195, 64 Rn. 18 ff.) zugunsten der Klägerin im Revisionsverfahren mangels entsprechender Feststellungen des Berufungsgerichts zu unterstellen sind – bleibt von der Schonfristzahlung unberührt. Die entsprechende Regelung des § 569 Abs. 3 Nr. 2 Satz 1 BGB ist hierauf weder unmittelbar noch analog anwendbar.

11a) Die seitens des Berufungsgerichts zur Begründung seiner gegenteiligen Ansicht herangezogenen Gesichtspunkte sind im Wesentlichen deckungsgleich mit denjenigen in dessen Urteilen vom 30. März 2020 (66 S 293/19, WuM 2020, 281) und vom 20. August 2021 (66 S 98/20; unveröffentlicht). Diese hat der Senat mit den Urteilen vom 13. Oktober 2021 (VIII ZR 91/20, NZM 2022, 49 Rn. 29 ff. mwN) und vom 5. Oktober 2022 (VIII ZR 307/21, NZM 2023, 28 Rn. 13 ff.) aufgehoben, so dass im vorliegenden Fall zur näheren Begründung auf die dortigen Ausführungen umfassend Bezug genommen wird.

12b) Das Berufungsgericht hat zudem in seiner von ihm zitierten Entscheidung vom 1. Juli 2022 (66 S 200/21, NZM 2022, 617) weiterhin an seiner gegenteiligen Ansicht zur Wirkung einer Schonfristzahlung festgehalten. Die darin enthaltenen Ausführungen geben dem Senat keinen Anlass zu einer anderen Beurteilung, wie er bereits in seinem Urteil vom 5. Oktober 2022 ausführlich dargelegt hat (VIII ZR 307/21, aaO Rn. 15 ff.), so dass auch insoweit vollumfänglich auf diese Entscheidung verwiesen werden kann.

13c) Darüber hinausgehende neue Gesichtspunkte, die den Senat zu einer Änderung seiner bisherigen Auffassung veranlassen könnten, enthält auch das im Streitfall angefochtene Urteil des Berufungsgerichts nicht.

14Soweit das Berufungsgericht nach wie vor der Auffassung ist, der Senat habe bei seinen Ausführungen zur historischen Auslegung zu Unrecht auf ein bloßes Nichthandeln beziehungsweise ein bloßes „Verhalten des Gesetzgebers“ abgestellt, trifft dies nicht zu (siehe hierzu im Einzelnen Senatsurteil vom 5. Oktober 2022 – VIII ZR 307/21, aaO Rn. 17 ff.). Daher geht auch der Einwand des Berufungsgerichts fehl, der methodische Ansatz des Senats habe

„äußerst bedenkliche Konsequenzen für die Rechtsklarheit“ und könne zu „untragbaren Verwerfungen in der parlamentarischen Arbeit“ führen. Denn mit der vom Senat vorgenommenen Beurteilung wird – entgegen der Auffassung des Berufungsgerichts – weder jeder parlamentarischen Äußerung ohne weiteres für die historische Auslegung einer Norm eine Relevanz beigemessen noch davon ausgegangen, dass der Ablehnung oder Nichtverfolgung von Gesetzgebungsvorhaben generell Bedeutung im Rahmen der Gesetzesauslegung zukäme.

152. Entgegen der Auffassung der Revisionserwiderung stellt sich die Entscheidung des Berufungsgerichts auch nicht aus anderen Gründen als richtig dar (§ 561 ZPO).

16a) Eine Unwirksamkeit der ordentlichen Kündigung ergibt sich nicht daraus, dass nach den Feststellungen des Berufungsgerichts die Zahlungsrückstände zum Zeitpunkt des Ablaufs der Kündigungsfrist schon ausgeglichen waren. Denn – wie auch die Revisionserwiderung einräumt – wird die in der Nichtzahlung liegende Pflichtverletzung allein durch die nachträgliche Zahlung nicht geheilt (vgl. Senatsurteil vom 16. Februar 2005 – VIII ZR 6/04, NZM 2005, 334 unter II 2 d bb mwN). Ob die Pflichtverletzung als im Sinne von § 573 Abs. 2 Nr. 1 BGB nicht unerheblich anzusehen ist, ist im Rahmen einer Gesamtwürdigung durch das Tatgericht unter Berücksichtigung insbesondere der Dauer und Höhe des Zahlungsverzugs zu ermitteln (vgl. Senatsurteil vom 10. Oktober 2012 – VIII ZR 107/12, BGHZ 195, 64 Rn. 20). Dazu hat das Berufungsgericht – von seinem Rechtsstandpunkt aus folgerichtig – keine Feststellungen getroffen.

17b) Auch kann – anders als die Revisionserwiderung meint – auf der Grundlage der bisherigen Feststellungen nicht davon ausgegangen werden, dass die Berufung der Klägerin auf die ordentliche Kündigung ausnahmsweise als treuwidrig im Sinne von § 242 BGB anzusehen wäre. Wie die Revisionserwiderung selbst erkennt, hat das Berufungsgericht diese bei einem Ausgleich der Zahlungsrückstände gebotene Prüfung (vgl. Senatsurteile vom 13. Oktober 2021 – VIII ZR 91/20, aaO Rn. 83, 88; vom 19. September 2018 – VIII ZR 231/17, BGHZ 220, 1 Rn. 43, und VIII ZR 261/17, NZM 2018, 1017 Rn. 51; Senatsbeschluss vom 6. Oktober 2015 – VIII ZR 321/14, WuM 2016, 225 Rn. 6) – von seinem Rechtsstandpunkt aus wiederum folgerichtig – nicht vorgenommen.

III.

18) Nach alledem kann das Berufungsurteil keinen Bestand haben; es ist daher aufzuheben (§ 562 Abs. 1 ZPO). Die nicht entscheidungsreife Sache ist zur neuen Verhandlung und Entscheidung an das Berufungsgericht zurückzuverweisen (§ 563 Abs. 1 Satz 1 ZPO). Dabei macht der Senat von der Möglichkeit des § 563 Abs. 1 Satz 2 ZPO Gebrauch.

Vorinstanzen:

AG Kreuzberg, Entscheidung vom 01.11.2022 – 17 C 90/22 –

LG Berlin, Entscheidung vom 10.05.2023 – 66 S 258/22 -

Volltext Ende

---

## BGH-Urteile im Mietrecht

Kennen Sie schon unsere [BGH-Urteilsübersicht zum Mietrecht](#)? Aktuelle Mietrechtsurteile des BGH für Sie zusammengefasst. Eine besondere Kennzeichnung ermöglicht einen schnellen Überblick dahingehend, ob die jeweilige BGH-Entscheidung eher vermietterfreundlich ausfällt.

---

### **>> Hier Mitglied werden!**

Als Mitglied nutzen Sie unsere umfangreichen Serviceleistungen zum exklusiven Vorzugspreis und können auf einen direkten, bundesweiten Beratungsservice zurückgreifen.

Sie haben die Wahl zwischen vier verschiedenen Paketen - je nachdem, wie umfangreich Ihr persönlicher Bedarf ist. 30, 60, 120, 180 oder Euro/Jahr, Sie entscheiden.

[vermieterverein.de](http://vermieterverein.de)

[blog.vermieterverein.de](http://blog.vermieterverein.de)