

<b>Gericht:</b>	LG Berlin
<b>Aktenzeichen:</b>	66 S 293/19
<b>Dokumenttyp:</b>	Rechtsprechung
<b>Quelle:</b>	 Verlag Dr. Otto Schmidt, Köln
<b>Fundstelle:</b>	MietRB 2020, 130-131
<b>Normen:</b>	§ 543 BGB, § 569 BGB, § 573 BGB
<b>Zitiervorschlag:</b>	MietRB 2020, 130-131

---

## Titelzeile

### Schonfristzahlung: Auch ordentliche Verzugsündigung unwirksam!

## Vorinstanz

zu 66 S 293/19, AG Tempelhof-Kreuzberg - 15 C 83/19

## Leitsatz

### Die Schonfristzahlung gem. § 569 Abs. 3 Nr. 2 BGB erfasst nicht nur die außerordentliche Verzugsündigung, sondern auch die hilfsweise ausgesprochene ordentliche Kündigung.

**Das Problem** Es geht um eine Wohnung in Tempelhof-Kreuzberg. Die monatliche Miete beträgt 1.000 €. Der Mieter zahlt die Miete nicht vollständig, es kommt zu einem Zahlungsrückstand von 1.280 €. Der Vermieter kündigt das Mietverhältnis außerordentlich, hilfsweise ordentlich, und erhebt Räumungsklage. Der Mieter gleicht die Mietrückstände innerhalb der Frist des § 569 Abs. 3 Nr. 2 BGB aus. Das AG Tempelhof-Kreuzberg gibt der Räumungsklage statt. Die Schonfristzahlung habe nur zur Unwirksamkeit der außerordentlichen Kündigung geführt. Die ordentliche Kündigung bleibe wirksam, weil keine Umstände vorlägen, welche das Fehlverhalten des Mieters in einem milderem Licht erscheinen ließen oder nach § 242 BGB dem Begehren des Vermieters entgegenstünden.

**Entscheidung des Gerichts** Das LG gibt der Berufung des Mieters statt und weist die Räumungsklage ab. Aufgrund der Schonfristzahlung des Mieters sei auch die fristgemäße Kündigung unwirksam geworden. Das Gericht stellt sich dabei ausdrücklich gegen die ständige Rechtsprechung des BGH (Verweis auf BGH v. 16.2.2005 - VIII ZR 6/04 , MietRB 2005, 173 [Dickersbach]).

Seit der Mietrechtsreform 2001 beziehe sich die Regelung über die Schonfristzahlung nicht mehr nur auf die außerordentliche Kündigung (§ 569 BGB ), sondern auch auf die ordentliche Kündigung (§ 573 BGB ). Beide Vorschriften gehörten im mietrechtlichen Untertitel 2 (Mietverhältnisse über Wohnraum; §§ 549 ff. BGB ) zu dem mit § 568 BGB einsetzenden Kapitel 5 (Beendigung des Mietverhältnisses). Sie stünden dort aber gerade nicht auf derselben Ebene (nebeneinander). Stattdessen enthielte Kapitel 5 zunächst das Unterkapitel 1, in dem „Allgemeine Vorschriften“ versammelt und systematisch vorangestellt seien. Zu diesen „Allgemeinen Vorschriften“ zähle § 569 BGB . Die darin geregelte Schonfristregelung gehöre damit zu dem „vor die Klammer gezogenen“ allgemeinen Teil dessen, was für die „Beendigung eines Mietverhältnisses über Wohnraum“ (Untertitel 2, Kapitel 5) maßgeblich sei. Die Anwendung von § 569 BGB auf die im nachfolgenden Unterkapitel 2 (Mietverhältnisse auf unbestimmte

Zeit) geregelte Kündigung nach § 573 Abs. 2 Nr. 1 BGB sei damit die zwingende Konsequenz aus der 2001 neu eingeführten gesetzlichen Struktur.

Dem stehe auch der Gesetzeswortlaut nicht entgegen. § 569 Abs. 3 Nr. 2 BGB konkretisiere nicht lediglich die in § 543 Abs. 2 S. 3 BGB enthaltene Regelung zur Aufrechnung um den weiteren Fall der nachträglichen Zahlung. Aus dem Gesetzeswortlaut ergebe sich ein solches beschränkendes Verständnis nicht.

Die Beschränkung des § 569 Abs. 3 Nr. 2 BGB auf die außerordentliche Kündigung widerspräche auch dem Sinn und Zweck der Vorschrift. Der Reformgesetzgeber 2001 habe mit der Schonfristzahlung den praktischen Verbleib des Mieters in der Wohnung sichern wollen. Dies ergebe sich aus dem geäußerten Wunsch des Gesetzgebers, dass Sozialbehörden sich häufiger einschalten (und öffentliche Gelder für Mietrückstände ausgeben). Dieser Wunsch werde konterkariert, wenn die Schonfristzahlung nicht auch zur Unwirksamkeit der ordentlichen Kündigung führe.

Bei der Betrachtung der historischen Rechtsentwicklung sei im Übrigen der Bereich des SGB zu berücksichtigen. Die enge Verzahnung zwischen den mietrechtlichen Folgen einer Schonfristzahlung und den in diesem Bereich existenten Aufgaben und Zielen der öffentlichen Sozialbehörden werde über § 22 SGB II (im Bereich der Jobcenter) bzw. § 35 f. SGB XIII (im Bereich der Sozialämter) realisiert. Damit solle der dauerhafte Verbleib des Mieters in der Wohnung erreicht werden. Dies erspare der Behörde – also dem Staat – Geld und Ressourcen. Aufgrund der Rechtsprechung des BGH, wonach die Schonfristzahlung die ordentliche Kündigung nicht erfasse, gingen die Behörden zunehmend dazu über, die fraglichen Zahlungen nicht mehr zu leisten, um die nutzlose Aufwendung öffentlicher Gelder bei gleichzeitiger Verfehlung der damit verfolgten Zwecke zu beenden. Praktisch sei diese in sich schlüssige Konsequenz der Ämter gleichbedeutend mit der Abschaffung des Instituts der Übernahme von Mietschulden zum Erhalt der Wohnung des Leistungsbeziehers. Eine Auslegung im Bereich des Zivilrechts, in deren Konsequenz ein gesamtes damit unmittelbar verknüpftes Instrument des Sozialrechts leerläuft und faktisch abgeschafft wird, verdiene keine Gefolgschaft.

**Konsequenzen für die Praxis** Die Begründung des Urteils liest sich gut. Dennoch ist nicht damit zu rechnen, dass der BGH seine ständige Rechtsprechung ändert. Zumal der Gesetzgeber im Mietrechtsanpassungsgesetz 2019 die vielfach geforderte Korrektur des § 569 Abs. 3 Nr. 2 BGB nicht umgesetzt hat.

**Beraterhinweis** Die 66. Kammer des LG Berlin hat schon einmal auf anderem Wege versucht, einer hilfsweisen Zahlungsverzugskündigung die Wirksamkeit zu nehmen. Schon die-

- 130 -

MietRB 2020, 130-131

- 131 -

sen Versuch hat der BGH zurückgewiesen (BGH v. 19.9.2018 – VIII ZR 231/17, MietRB 2019, 5 [Dötsch]).

RA Dr. *Joachim Wichert*, aclanz Partnerschaft von Rechtsanwälten, Frankfurt a.M./Berlin, [www.aclanz.de](http://www.aclanz.de)

