

<h1>Frank Hartmann</h1> <p>Rechtsanwalt</p> <p>Fachanwalt für Arbeitsrecht Fachanwalt für Miet- u. Wohnungseigentumsrecht</p> <p>E-Mail: kanzlei@rae-hartmann.de</p> <p>www.fulda-fachanwalt.de</p> 		<h1>Julia Heieis</h1> <p>Rechtsanwältin</p> <p>Fachanwältin für Strafrecht Fachanwältin für Verkehrsrecht Mediatorin</p> <p>E-Mail: heieis@rae-hartmann.de</p> <p>Unsere App auf Ihrem Smartphone</p> 
	<p>Am Sand 6 36100 Petersberg Tel.: 0661 6 98 19 Fax: 0661 6 10 89</p>	

Bundesgerichtshof bestätigt Wirksamkeit der fristgemäßen Kündigung

Das ist vielen Mietern und Vermietern bekannt. Der Mieter zahlt über mehr als zwei Monate die Miete nicht und erhält die fristlose Kündigung.

Weniger bekannt ist der Umstand, dass diese fristlose Kündigung geheilt werden kann, wenn innerhalb einer Frist von zwei Monaten nach Einleitung gerichtlicher Schritte im Rahmen einer Räumungsklage die rückständige Miete nachgezahlt wird. Damit wird die fristlose Kündigung nachträglich unwirksam, der Mieter muss die Wohnung nicht verlassen.

Dabei muss allerdings die komplette ausstehende Miete gezahlt werden, nicht nur ein Teil.

Gänzlich unbekannt, auch bei vielen Rechtsanwälten, ist die Möglichkeit, die fristlose Kündigung mit der fristgemäßen Kündigung zu verbinden. Denn eine Zahlungsverweigerung der Miete stellt gleichzeitig einen Verstoß gegen mietvertragliche Verpflichtungen dar, was zu einer fristgemäßen Kündigung berechtigt.

Der Clou an der Geschichte: Die fristlose Kündigung kann durch Nachzahlung geheilt werden, die fristgemäße nicht.

Dies hat der BGH in seiner Entscheidung vom 19. September 2018 bestätigt (VIII ZR 231/17 und VIII ZR 261/17).