

## ZfIR 2017, A 4

### **LG Berlin: Mieterschutz bei Zahlungsrückstand gestärkt**

Das LG Berlin entschied, dass bei Zahlungsrückstand des Mieters nur eine fristlose Kündigung Wirkung entfaltet, nicht jedoch die gleichzeitig erklärte fristgemäße Kündigung.

Damit stärkte das LG den Mieterschutz bei Zahlungsrückstand. Nach dem Urteil kann ein Vermieter zwar seinem Mieter, der sich mit einer bestimmten Miethöhe in Rückstand befindet, fristlos kündigen. Wenn der Vermieter jedoch gleichzeitig vorsorglich fristgemäß kündigt, sei diese hilfsweise erfolgte Kündigung unwirksam, da mit Zugang der fristlo-

---

ZfIR 2017, A 5

---

sen Kündigung der Mietvertrag sofort beendet werde **LG Berlin, Urt. v. 13. 10. 2017 – 66 S 90/17**.

Diese Differenzierung sei dann von Bedeutung, wenn der Mieter innerhalb der gesetzlichen Frist den offenen Betrag nachzahlt. Nach dem Gesetz wird die fristlose Kündigung dadurch unwirksam. Nach der Auffassung des LG Berlin bleibt es in diesem Fall dem Vermieter verwehrt, sich auf die zugleich hilfsweise erklärte fristgemäße Kündigung zu berufen.

Die Richter führten in Ihrer Begründung aus, dass zum Zeitpunkt, als die fristlose Kündigung der Vermieter zugegangen sei, der Mietvertrag unmittelbar beendet worden sei. Die zugleich hilfsweise erklärte Kündigung mit ordentlicher Frist greife daher ins Leere.

Obwohl die Kündigungswirkungen der fristlosen Kündigung später durch die Nachzahlung des offenen Betrages wieder entfallen seien, lebe die hilfsweise erklärte fristgemäße Kündigung nicht wieder auf.

(Quelle: Pressemitteilung des LG Berlin 66/2017 v. 19. 10. 2017)