



**Aktenzeichen: Pet 4-20-07-4811-002039**

Der Deutsche Bundestag hat die Petition am 09.11.2023 abschließend beraten und beschlossen:

Die Petition

- a) der Bundesregierung – dem Bundesministerium der Justiz – als Material zu überweisen,
- b) den Fraktionen des Deutschen Bundestages zur Kenntnis zu geben.

### **Begründung**

Mit der Petition wird gefordert, die Wirkung einer Schonfristzahlung bei der fristlosen Kündigung des Mietverhältnisses durch den Vermieter auch auf die ordentliche Kündigung zu erstrecken.

Zur Begründung der Petition wird insbesondere ausgeführt, dass die 66. Zivilkammer des Landgerichts Berlin in seinem Urteil vom 30. März 2020 – Aktenzeichen 66 S 293/19 – der bisherigen Linie des Bundesgerichtshofs (BGH) widersprochen und die Auffassung vertreten habe, § 569 Absatz 3 Nummer 2 des Bürgerlichen Gesetzbuches (BGB) gelte auch bei einer ordentlichen Kündigung. Das Landgericht Berlin begründe dies unter anderem mit der Systematik des Gesetzes und dem sozialrechtlichen Zweck der Schonfristzahlung im Sozialgesetzbuch Zweites Buch, eine Obdachlosigkeit des Mieters zu vermeiden. Der BGH habe mit seinem Urteil vom 13. Oktober 2021 – Aktenzeichen VIII ZR 91/20 – das Urteil des Landgerichts Berlin aufgehoben und halte an seiner bisherigen Rechtsprechung fest, wonach eine Schonfristzahlung nach wie vor nur eine fristlose, nicht jedoch eine ordentliche Kündigung zu heilen vermag.

Die Rechtsfolgen von ordentlicher und außerordentlicher fristloser Kündigung bei Zahlungsverzug sollten auch mit Blick auf den aktuellen Koalitionsvertrag harmonisiert werden.



Die Eingabe wurde als öffentliche Petition auf der Internetseite des Petitionsausschusses eingestellt. Sie wurde durch 40 Mitzeichnungen unterstützt. Außerdem gingen sieben Diskussionsbeiträge ein.

Der Petitionsausschuss hat der Bundesregierung Gelegenheit gegeben, ihre Haltung zu der Thematik darzulegen. Das Ergebnis der parlamentarischen Prüfung lässt sich unter anderem unter Einbeziehung der seitens der Bundesregierung angeführten Aspekte wie folgt zusammenfassen:

Der Ausschuss stellt zunächst fest, dass das Wohnraummietrecht Mieter bei fristloser Kündigung wegen Zahlungsverzugs vor dem Verlust ihrer Wohnung schützt, wenn sie den Mietrückstand vollständig ausgleichen. So ist eine außerordentliche Kündigung bei Zahlungsverzug ausgeschlossen, wenn die der Vermieter vor Ausspruch der Kündigung befriedigt wird (§ 543 Absatz 2 Satz 2 BGB). Eine bereits erklärte Kündigung wird unwirksam, wenn die der Vermieter spätestens innerhalb von zwei Monaten nach Eintritt der Rechtshängigkeit des Räumungsurteils (sog. Schonfrist) befriedigt wird oder sich eine öffentliche Stelle zur Befriedigung verpflichtet (sog. Nachholrecht), § 569 Absatz 3 Nummer 2 BGB.

Neben einer außerordentlichen, fristlosen Kündigung kann auch eine ordentliche Kündigung nach § 573 Absatz 1 Satz 1 BGB ausgesprochen werden. Danach kann der Vermieter kündigen, wenn ein berechtigtes Interesse an der Beendigung des Mietverhältnisses gegeben ist. Nach Absatz 2 Nummer 1 der Vorschrift liegt ein berechtigtes Interesse des Vermieters insbesondere vor, wenn der Mieter seine vertraglichen Pflichten schuldhaft nicht unerheblich verletzt hat. Eine solche Verletzung der Vertragspflichten durch den Mieter liegt beim Verzug mit Mietzahlungen vor. Im Gegensatz zur außerordentlichen Kündigung ist bei der ordentlichen Kündigung nicht geregelt, wie sich nachgeholte Mietzahlungen auf die Kündigung auswirken.

Der Petitionsausschuss weist zudem darauf hin, dass eine analoge Anwendung des § 569 Absatz 3 Nummer 2 Satz 1 BGB auch auf die ordentliche Kündigung nach ständiger Rechtsprechung des BGH (entgegen anderer Auffassungen in der instanzgerichtlichen Rechtsprechung und Literatur) nicht in Betracht kommt. Damit führen Zahlungen innerhalb der Schonfrist des § 569 Absatz 3 Nummer 2 BGB bei einer – neben einer



außerordentlichen Kündigung ausgesprochenen – ordentlichen Kündigung nicht zum Erhalt der Wohnung.

Wie in der Begründung der Petition ausgeführt, haben sich die Koalitionsparteien des Deutschen Bundestages in dem Koalitionsvertrag für die 20. Legislaturperiode darauf verständigt, das Mietrecht, insbesondere dort wo Schonfristzahlungen dem Weiterführen des Mietverhältnisses entgegenstehen, zu evaluieren und entgegenzusteuern, um die Ursachen drohender Wohnungslosigkeit zu beseitigen.

Mit Blick hierauf hält der Ausschuss die Eingabe für geeignet, in die diesbezüglichen Diskussionen und politischen Entscheidungsprozesse einbezogen zu werden.

Der Ausschuss empfiehlt daher, die Petition der Bundesregierung – dem Bundesministerium der Justiz – als Material zu überweisen und den Fraktionen des Deutschen Bundestages zur Kenntnis zu geben.

Der Antrag der Fraktion DIE LINKE., die Petition der Bundesregierung – dem Bundesministerium der Justiz – zu Erwägung zu überweisen, ist mehrheitlich abgelehnt worden.