



Heilungsmöglichkeit der fristlosen Kündigung von Wohnraummietverhältnissen

Bei einer Räumungsklage des Vermieters, die auf eine fristlose Kündigung wegen Zahlungsverzuges gestützt wird, sieht § 569 Abs. 3 Nr. 2 BGB die Möglichkeit einer nachträglichen Heilung der fristlosen Kündigung vor.

§ 569 Abs. 3 Nr. 2 BGB hat folgenden Wortlaut:

„Eine fristlose Kündigung wegen Zahlungsverzuges nach § 543 Abs. 2 S. 1 Nr. 3 BGB wird unwirksam, wenn der Vermieter spätestens bis zum Ablauf von zwei Monaten nach Eintritt der Rechtshängigkeit (Zustellung der Klageschrift beim Mieter) hinsichtlich der fälligen Miete und der fälligen Entschädigung nach § 546a Abs. 1 BGB befriedigt wird oder sich eine öffentliche Stelle zur Befriedigung verpflichtet. Dies gilt nicht, wenn der Kündigung vor nicht länger als zwei Jahren bereits eine auf diese Weise unwirksam gewordene Kündigung vorausgegangen ist.“

Diese Heilungsmöglichkeit befreit den Mieter nicht davon, innerhalb der durch das Gericht gesetzten Fristen die Verteidigungsbereitschaft anzuzeigen und etwaige Einwendungen gegen die Klage innerhalb der gerichtlich gesetzten Frist rechtzeitig vorzubringen. Ein Versäumnisurteil im schriftlichen Verfahren aufgrund nicht rechtzeitig angezeigter Verteidigungsbereitschaft kann auch vor Ablauf der Heilungsfrist ergehen. Schließlich ist darauf hinzuweisen, dass nach höchstrichterlicher Rechtsprechung die Heilungsmöglichkeit nicht auch eine (hilfsweise) erklärte ordentliche Kündigung erfasst.