

► Fortbildung

Der Countdown läuft: Schnell noch die FAO-Fortbildung absolvieren

| Haben Sie noch nicht die 15 Stunden FAO-Fortbildung für das Kalenderjahr 2017 zusammen? Dann hilft Ihnen das IWW Institut. Es bietet seinen Abonnenten von MK vom 1. bis 15. Dezember ein Selbststudium mit Lernerfolgskontrolle an. Damit können Sie noch fünf Stunden Fortbildung ableisten. |

Gehen Sie auf www.iww.de/mk/rubrik/fao-fortbildung. Dort finden Sie im oberen Bereich unterhalb der Überschrift „FAO-Selbststudium mit Lernerfolgskontrolle“ alle notwendigen Informationen ausführlich beschrieben.

Wollen Sie im **Dezember** den Test starten, klicken Sie auf die rechts oben befindliche Schaltfläche „Zur Lernerfolgskontrolle“. Sie gelangen zu einer Seite, auf der Sie sich nur noch mit Ihrem Benutzernamen und Ihrem Passwort anzumelden brauchen – schon kann es losgehen! So einfach und bequem geht Pflichtfortbildung heute.

► Zahlungsverzug

Gleichzeitig vorsorglich erklärte fristgemäße Kündigung unwirksam

| Der Vermieter kann dem Mieter bei Zahlungsverzug fristlos kündigen. Kündigt er gleichzeitig vorsorglich fristgemäß, ist diese hilfsweise erklärte Kündigung unwirksam, da mit Zugang der fristlosen Kündigung der Mietvertrag sofort beendet wird (LG Berlin 13.10.17, 66 S 90/17, Abruf-Nr. 197461). |

Diese Differenzierung ist 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 bleibt es in diesem Fall dem Vermieter verwehrt, sich auf die zugleich hilfsweise erklärte fristgemäße Kündigung zu berufen. Das LG hat daher im zugrunde liegenden Fall die Klage der Vermieter auf Räumung der Wohnung gegen den Hauptmieter abgewiesen.

Das LG Berlin argumentierte damit, dass zum Zeitpunkt, als die fristlose Kündigung des Vermieters zugeht, der Mietvertrag unmittelbar beendet worden sei. Die zugleich hilfsweise erklärte Kündigung mit ordentlicher Frist gehe ins Leere. Die Kündigungswirkungen der fristlosen Kündigung seien zwar später durch die Nachzahlung des offenen Betrags entfallen, die fristlose Kündigungserklärung bleibe aber bestehen. Damit bleibe die hilfsweise erklärte fristgemäße Kündigung unwirksam und könne nicht wieder „aufleben“.

Beachten Sie | Es handelt sich bei der Auffassung des LG um eine Einzelmeinung. Nach h.M. können beide Kündigungen ausgesprochen werden (vgl. Schmidt-Futterer, Mietrecht, 13. Aufl., § 542 Rn. 16 „gestaffelte Kündigung“).

▼ WEITERFÜHRENDER HINWEIS

- Zur fristlosen Kündigung wegen Zahlungsverzug umfassend Geldmacher, MK 17, 136



INFORMATION
So gelangen Sie zur
FAO-Fortbildung



IHR PLUS IM NETZ
mk.iww.de
Abruf-Nr. 197461

**Unterscheidung
spielt eine Rolle,
wenn Mieter
fristgerecht nachzahlt**

**LG Berlin: fristlose
Kündigung wirksam,
deshalb fristgerechte
unwirksam**



ARCHIV
Ausgabe 8 | 2017
Seite 136