

DEUTSCHLAND / ARTIKEL MIT ARBEITSBOGEN

Die Mietrückstände sind bezahlt: Fristlose und hilfsweise ordentliche Kündigung getrennt weiterprüfen

Eine Schonfristzahlung kann die fristlose Kündigung wegen Mietrückständen heilen. Eine zusätzlich erklärte ordentliche Kündigung braucht dennoch ihre eigene Prüfung.

Recherche und Quellenstand: 17.10.2026.



Titelmotiv: KI-generiertes Symbolbild. Kein konkretes Immobilienangebot.

Leserfrage: Ist nach vollständiger Schonfristzahlung auch die hilfsweise ordentliche Kündigung automatisch erledigt?

Im Kündigungsschreiben steht „fristlos, hilfsweise ordentlich“. Nach der Räumungsklage werden die Mietrückstände vollständig ausgeglichen. Die Erleichterung ist verständlich. Trotzdem muss jetzt geklärt werden, welche der beiden Kündigungen rechtlich erledigt ist und welche Prüfung noch offenbleibt.

Der BGH hat im Urteil VIII ZR 106/23 vom 23. Oktober 2024 erneut entschieden: Die Schonfristzahlung nach §569 Absatz 3 Nummer 2 BGB macht eine zugleich erklärte ordentliche Kündigung nicht automatisch unwirksam. [\[BGH10623\]](#) Daraus folgt umgekehrt noch nicht, dass die ordentliche Kündigung in jedem Fall wirksam wäre.

Den Heilungsweg zuerst genau feststellen

Bei der hier behandelten fristlosen Kündigung wegen Mietrückständen nach §543 Absatz 2 Satz 1 Nummer 3 nennt §569 einen besonderen Heilungsweg. Spätestens innerhalb von zwei Monaten nach Eintritt der Rechtshängigkeit des Räumungsanspruchs muss die Vermietung hinsichtlich der fälligen Miete und der fälligen Entschädigung nach §546a Absatz 1 befriedigt sein; auch die Verpflichtung einer öffentlichen Stelle zur Befriedigung ist erfasst. Eine bereits entsprechend geheilte Kündigung in den vorausgehenden höchstens zwei Jahren schließt diese Wirkung aus. [\[BGB543\]](#)[\[BGB569\]](#)

Ein ausgeglichener alter Monatsrückstand ist daher nicht allein die vollständige Prüfung. Lass die maßgeblichen fälligen Beträge, den tatsächlichen Ausgleich oder die öffentliche Verpflichtung sowie einen möglichen früheren Schonfristfall feststellen.

Nicht vom Datum des Klagebriefs rechnen

Die Frist knüpft an die Rechtshängigkeit des Räumungsanspruchs an. §261 Absatz 1 ZPO verbindet Rechtshängigkeit mit Klageerhebung; §253 Absatz 1 beschreibt diese durch Zustellung der Klageschrift. [\[ZPO261\]](#)[\[ZPO253\]](#) Das aufgedruckte Datum eines anwaltlichen Schreibens oder der Eingang eines Entwurfs ist deshalb keine belastbare Ersatzgröße.

Sichere das tatsächliche Zustellungsdatum samt Umschlag beziehungsweise Zustellungsunterlagen und lass den maßgeblichen Ablauf berechnen. Zahlungen, Buchungsnachweise und behördliche Erklärungen gehören mit Datum dazu. Dieser Beitrag berechnet keine individuelle Prozessfrist aus unvollständigen Angaben.

Die zweite Kündigung bleibt eine eigene Rechtsfrage

Die ordentliche Kündigung kann auf eine schuldhafte, nicht unerhebliche Verletzung vertraglicher Pflichten gestützt werden. [\[BGB573\]](#) Im BGH-Fall waren die Voraussetzungen nicht abschließend festgestellt. Die Sache wurde zurückverwiesen. Zu prüfen waren insbesondere die Gesamtwürdigung des Zahlungsverzugs und eine mögliche ausnahmsweise Treuwidrigkeit der Berufung auf die ordentliche Kündigung. [\[BGH10623\]](#)

Für die Beratung werden deshalb Dauer und Höhe des Rückstands, seine Ursachen, der belegte Ablauf und der Ausgleich benötigt. „Alles bezahlt“ ersetzt diese Würdigung nicht; „hilfsweise ordentlich“ ersetzt ihrerseits keine wirksame Kündigungsbegründung.

Fiktiver Fall mit zwei Ergebnisspalten

Eine Mietpartei hat Rückstände nach Klagezustellung vollständig ausgeglichen. Die Beratung bestätigt nach Prüfung der Voraussetzungen die Heilung der fristlosen Kündigung. In der Übersicht steht dort: „erledigt durch geprüfte Schonfristwirkung“.

Daneben bleibt die ordentliche Kündigung mit ihrem eigenen Beendigungszeitpunkt und ihren Voraussetzungen stehen. Für sie werden noch Tatsachen zur Pflichtverletzung und zur Gesamtwürdigung aufgearbeitet. Die Mietpartei legt dem Gericht daher Zahlungsbelege vor und bearbeitet zugleich die offenen Einwendungen innerhalb der gesetzten Verfahrensfristen. Sie erklärt den gesamten Rechtsstreit nicht aufgrund der Überweisung für erledigt.

Den Verfahrensstand ausdrücklich klären

Auch nach der Zahlung müssen gerichtliche Schreiben, Termine und die konkrete Räumungsforderung weiter bearbeitet werden. Lass klären, auf welchen Kündigungsgrund die Gegenseite ihren Anspruch noch stützt und welche prozessuale Reaktion erforderlich ist. Der praktische Gewinn der Trennung ist ein vollständiger Beratungsauftrag: Heilungswirkung nachweisen und verbleibende Kündigung eigenständig prüfen.

DEIN ARBEITSBOGEN

Aus dem Lesen wird ein nächster Schritt

Für den eigenen Fall ausfüllen. Die Felder strukturieren deine Vorbereitung; sie bestätigen keine rechtliche, technische oder finanzielle Prüfung.

01 / Kündigungsschreiben

Datum, Zugang und Inhalt der fristlosen und hilfsweise ordentlichen Kündigung.

02 / Zustellung der Klage

Wann wurde dir die Räumungsklage zugestellt? Umschlag und Zustellungsunterlagen sichern.

03 / Rückstände laut Klage

Welche Mieten und Beträge waren zu welchen Monaten offen?

04 / Ausgleichszahlungen

Wann hast du welchen Betrag gezahlt, oder hat sich eine öffentliche Stelle verpflichtet? Belege beifügen.

05 / Frühere Kündigungen

Gab es in den letzten Jahren schon eine Kündigung wegen Rückständen, die durch Zahlung erledigt wurde?

06 / Ursachen des Rückstands

Wie kam es zum Rückstand? Dauer, Gründe und Belege sachlich festhalten.

07 / Gerichtliche Termine

Welche Schreiben, Termine und Fristen des Gerichts liegen aktuell vor?

08 / Nächster Schritt

Wer bearbeitet beide Kündigungen im Verfahren für dich, und wann ist der nächste Termin?

QUELLEN UND GRENZEN

Nachlesen und richtig einordnen

[\[BGB569\] BGB § 569](#)

Bundesministerium der Justiz und für Verbraucherschutz / Bundesamt für Justiz. Geltung: Deutschland. Abruf am 17.10.2026.

[\[BGB543\] BGB § 543](#)

Bundesministerium der Justiz und für Verbraucherschutz / Bundesamt für Justiz. Geltung: Deutschland. Abruf am 17.10.2026.

[\[BGB573\] BGB § 573](#)

Bundesministerium der Justiz und für Verbraucherschutz / Bundesamt für Justiz. Geltung: Deutschland. Abruf am 17.10.2026.

[\[ZPO253\] ZPO § 253](#)

Bundesministerium der Justiz und für Verbraucherschutz / Bundesamt für Justiz. Geltung: Deutschland. Abruf am 17.10.2026.

[\[ZPO261\] ZPO § 261](#)

Bundesministerium der Justiz und für Verbraucherschutz / Bundesamt für Justiz. Geltung: Deutschland. Abruf am 17.10.2026.

[\[BGH10623\] BGH, Urteil vom 23.10.2024 – VIII ZR 106/23](#)

Bundesgerichtshof. Geltung: Deutschland. Abruf am 17.10.2026.

Über dieses Dokument

Mit Unterstützung von KI erstellt. Quellenfakten sind extern belegt; Beispiele, Arbeitsbogen und organisatorische Empfehlungen sind redaktionelle Einordnungen.

Inhalte wurden sorgfältig vorbereitet. Fehler, unvollständige Angaben und spätere Änderungen können dennoch nicht ausgeschlossen werden. Keine individuelle Rechts-, Steuer-, Finanzierungs- oder Bewertungsberatung. Maßgeblich sind die konkreten Umstände und die einschlägigen aktuellen Vorschriften. Bei verbindlichen Entscheidungen fachkundige Beratung einholen. Gesetzliche Verantwortung lässt sich nicht pauschal durch diesen Hinweis ausschließen.

Dokument-ID: WX26-P02-0098-DL | Revision 1 | Land/Zielgruppe: Deutschland | Redaktion: immosearch.eu | Stand: 17.10.2026.