

Bundesgerichtshof stärkt die Rechte des Vermieters bei Zahlungsverzug des Mieters

Eine Ende 2012 ergangene Entscheidung des BGH (Urt. v. 10.10.2012, Az.: VIII ZR 107/12) gibt den Vermietern eine stärkere Position zur Kündigung in Fällen, in denen die strengen Voraussetzungen für eine fristlose Kündigung wegen Zahlungsverzugs nicht erfüllt sind. Folgender Beispielsfall, indem eine fristgerechte (=ordentliche) Kündigung möglich ist, soll dies verdeutlichen:

Mieter M bewohnt eine Mietwohnung des Vermieters V. Im Mietvertrag ist eine monatliche Miete von 500,- € (Grundmiete 350,- € + Nebenkostenvorauszahlung 150,- €) vereinbart. M ist mit seiner Mietzahlung im Januar 2013 in Höhe von 60,-

und im Februar 2013 mit 450,- € in Rückstand geraten, so dass sich ein Rückstand von 510,- € ergab. Daraufhin kündigte V dem M am 10.02.2013 fristgerecht und machte den Rückstand gerichtlich geltend.

Bei Vertragsverletzungen, zu denen auch der Zahlungsrückstand des Mieters gehört, hat der Vermieter grundsätzlich 2 Möglichkeiten: Einerseits die fristlose und andererseits die fristgerechte Kündigung.

Bislang war umstritten, ab wann ein Zahlungsrückstand für eine fristgerechte (=ordentliche) Kündigung ausreichend ist.

Der BGH entschied, dass eine fristgerechte Kündigung des Mieters wegen Zahlungsver-


zugs auch unterhalb der für die fristlose Kündigung bei Wohnraummietverträgen geltenden Grenze möglich ist.

Die fristlose Kündigung kommt in Betracht, wenn der Mieter bei zwei aufeinanderfolgenden Terminen mit der Gesamtmiete in Rückstand bzw. mit einem nicht unerheblichen Teil der Miete in Verzug ist. Des Weiteren kommt die fristlose Kündigung in Betracht, wenn der Mieter bei einem Zeitraum über mehr als 2 Termine mit der Entrichtung der Miete mit einem Betrag in Verzug ist, der die Miete für 2 Monate erreicht.

Der BGH stellte in seinem Urteil klar, dass die fristgerechte Kündigung bereits dann möglich ist, wenn der Mieter bei den Zahlungen mit weniger als 2 Monaten im Rückstand ist, wobei der Rückstand aber mehr als 1 Monatsmiete erreichen muss. Aufgrund unterschiedlicher Anforderungen bei einer fristlosen und einer fristgerechten Kündigung sieht der BGH keinen Grund, die vom Gesetzgeber für die fristlose Kündigung wegen Zahlungsverzugs festgelegten Grenzen auch auf die fristgerechte Kündigung zu übertragen. Voraussetzung für die fristgerechte Kündigung ist nur, dass der Verzug der Miete von mehr als 1 Monatsmiete einen Monat oder länger andauert. Für den Vermieter bedeutet das, dass er gegenüber dem Mieter eine fristgerechte Kündigung in Fällen aussprechen kann, in denen die strengen Voraussetzungen für eine fristlose Kündigung nicht erfüllt sind. Für ihn ist der Ausspruch einer solchen fristgerechten Kündigung mit Kün-



digungsfrist im Übrigen auch vorteilhaft, weil hier, anders als bei der fristlosen Kündigung, die Kündigung nicht unwirksam wird, wenn der Mieter spätestens bis zum Ablauf von 2 Monaten nach Zustellung der Räumungsklage die fällige Miete noch nachzahlt. Zweck dieser Schonfristzahlung ist die Vermeidung der Obdachlosigkeit infolge der fristlosen Kündigung. Diese besteht wegen der bei der fristgerechten Kündigung einzuhaltenden Kündigungsfrist nicht, denn hier verbleibt dem Mieter ausreichend Zeit, um sich eine neue Wohnung zu suchen.

Fazit: Dem Vermieter steht wegen Zahlungsverzugs des Mieters ein ordentliches Kündigungsrecht bereits zu, wenn der Mieter lediglich mit einem Betrag von mehr als 1 Monatsmiete für den Zeitraum von mindestens 1 Monat in Rückstand gerät. 

Von: Rechtsanwalt Benjamin Rabe, Interessenschwerpunkt Miet- und Wohnungseigentumsrecht, Rechtsanwälte von Bonin & Braungard, Bremerhaven, www.bonin-braungard.de

Alles, was RECHT ist.

Unsere Leidenschaft ist es, rechtliche Probleme erfolgreich zu lösen. Seit über 20 Jahren.

Wann können wir Ihnen zu Ihrem RECHT verhelfen?



RECHTSANWÄLTE UND NOTARE

von Bonin & Braungard

Grashoffstraße 32 · 27570 Bremerhaven · www.bonin-braungard.de
Telefon (0471) 2 80 01 · Fax 2070 16 · anwaelte@bonin-braungard.de