Bei Zahlungsverzug des Mieters können sich Vermieter ab sofort besser wehren

Bei Zahlungsverzug des Mieters können sich Vermieter ab sofort besser wehren

Ausbleibende Mietzahlungen sind ein häufiges Streitthema zwischen Mietern und ihren Vermietern. Wehren konnten sich Vermieter mit einer fristlosen Kündigung nur, wenn erhebliche Mietrückstände aufgelaufen waren. Jetzt hat der Bundesgerichtshof (BGH) in Karlsruhe den Weg frei gemacht, dass schon bei einem geringeren Zahlungsrückstand eine ordentliche Kündigung erfolgen kann - und damit wesentlich früher als die fristlose Kündigung. "So ist das Risiko für Mieter, die nicht rechtzeitig zahlen, erheblich gestiegen, ihre Wohnung zu verlieren", warnt Rechtsanwältin Anne Schöl von der Anwaltssozietät Eimer Heuschmid Mehle in Bonn. "Vor allem das beliebte Druckmittel der Mietminderung kann für den Mieter zur Falle werden."
Die fristlose Kündigung bei Zahlungsverzug des Mieters ist gesetzlich geregelt. Nach 543 Abs. 2 Satz 1 Nr. 3 des Bürgerlichen Gesetzbuches (BGB) kann der Vermieter fristlos kündigen, wenn der Mietrückstand die Höhe zweier Monatsmieten erreicht oder der Mieter für zwei aufeinander folgende Termine mit der Entrichtung eines nicht unerheblichen Teils der Miete in Verzug ist. "Laut Rechtsprechung heißt das im Klartext: Übersteigen die Rückstände aus zwei Monaten eine Monatsmiete, sind sie erheblich", erläutert die Fachanwältin für Miet- und Wohnungseigentumsrecht.
Zur ordentlichen Kündigung bei Zahlungsrückständen hat sich der Gesetzgeber allerdings nicht geäußert, sodass diese Frage jetzt vom BGH geklärt werden musste (Az.: VIII ZR 107/12, Urteil vom 10. 10. 2012). Und der kommt zu dem Ergebnis, dass eine ordentliche Kündigung erfolgen kann, ohne dass die für eine fristlose Kündigung erforderlichen Rückstände aufgelaufen sein müssen. "Die Richter folgen einer einfach nachzuvollziehenden Logik", schildert Rechtsanwältin Schöl, "da bei einer ordentlichen Kündigung sowieso die gesetzlichen oder vertraglich vereinbarten Kündigungsfristen zu beachten sind, bedarf es nicht des besonderen Schutzes, den der Gesetzgeber für den Fall einer fristlosen, also sofort wirksamen Kündigung vorgesehen hat."
Ganz haben die Karlsruher Richter dem Mieterschutz jedoch nicht entsagt. Denn mit der gesetzlichen oder vertraglich vereinbarten Kündigungsfrist darf bei Zahlungsverzug des Mieters auch nur dann gekündigt werden, wenn der Zahlungsrückstand den Betrag einer Monatsmiete übersteigt und der Verzug mehr als einen Monat andauert. "Außerdem werden Vermieter in der Praxis wohl nicht umhin kommen, den säumigen Mieter erst einmal abzumahnen, bevor sie eine wirksame Kündigung aussprechen können", ergänzt Schöl.
Die Mietrechtsexpertin warnt zugleich Mieter, nicht unbedacht in eine gefährliche Falle dieser neuen Rechtsprechung zu tappen. Denn auch schon geringfügige Mietminderungen, die sich hinterher als unberechtigt herausstellen, können den Vermieter nach dieser neuen Rechtsprechung in die Lage versetzten, das Mietverhältnis ordentlich zu kündigen. "Das gerne eingesetzte Druckmittel der Mietminderung bedarf in Zukunft einer wesentlich genaueren rechtlichen Überprüfung, wenn es nicht zu einem Eigentor für den Mieter werden soll", mahnt Schöl.
Infos: www.ehm-kanzlei.de
Hinweis für die Redaktion:
Eimer Heuschmid Mehle ist eine überregionale Anwaltssozietät mit Sitz in Bonn. Die Kanzlei ist interdisziplinär ausgerichtet. Ein Team versierter Fachanwälte deckt alle relevanten Rechtsgebiete ab. Die individuelle Kompetenz und ein ausgeprägter Teamgeist bilden die Grundlage für eine ganzheitliche und persönliche Betreuung. Über das internationale Kanzleinetzwerk AVRIO haben die Mandanten zudem Zugriff auf renommierte Kanzleien in Europa, im nahen und mittleren Osten, in den USA und Kanada sowie in Asien und Australien.

Fachfragen beantwortet gerne:
Eimer Heuschmid Mehle
überregionale Rechtsanwaltssozietät
Rechtsanwältin Anne Schöl
Fachanwältin für Miet- und Wohnungseigentumsrecht
Friedrich-Breuer-Straße 112
53225 Bonn
Telefon: 0228 466025
Telefax: 0228 460708
schoel@ehm-kanzlei.de
  www.ehm-kanzlei.de

Pressekontakt

Eimer Heuschmid Mehle

53225 Bonn

Firmenkontakt

Eimer Heuschmid Mehle

53225 Bonn

Eimer Heuschmid Mehle ist eine überregionale Anwaltssozietät mit Sitz in Bonn. Die Kanzlei ist interdisziplinär ausgerichtet. Ein Team versierter Fachanwälte deckt alle relevanten Rechtsgebiete ab. Die individuelle Kompetenz und ein ausgeprägter Teamgeist bilden die Grundlage für eine ganzheitliche und persönliche Betreuung. Über das internationale Kanzleinetzwerk AVRIO haben die Mandanten zudem Zugriff auf renommierte Kanzleien in Europa, im nahen und mittleren Osten, in den USA und Kanada sowie in Asien und Australien.