

03.12.2018 - Rechtsanwltte Dr. Sonntag

BGH stellt klar: Einmal raus heit immer raus.

Das Schlimmste, was ein Mieter machen kann, ist die Miete für die von ihm angemietete Wohnung nicht oder unregelmäßig zu bezahlen. Der Bundesgerichtshof (BGH) hat jüngst entschieden, dass ein Vermieter das Mietverhältnis sowohl außerordentlich als auch unter Einhaltung der Kündigungsfrist ordentlich kündigen kann, wenn der Mieter die Mietzahlungen nicht pünktlich leistet. Eine ordentliche Kündigung des Vermieters ist aus Sicht des Gerichts auch dann weiterhin wirksam, wenn der säumige Mieter bis zum Ablauf von zwei Monaten nach Klage auf Räumung die Miete nachträglich bezahlt.

Der BGH hatte über zwei Fälle zu entscheiden, in denen die Mieter die Mietzinsen für zwei aufeinanderfolgende Monate nicht entrichtet hatten. Hierauf wurde von den jeweiligen Vermietern sowohl die außerordentliche sowie eine ordentliche Kündigung ausgesprochen. In beiden Fällen haben die Mieter nach Zugang des Kündigungsschreibens die Mietrückstände ausgeglichen. Das Gericht hat seine Entscheidung damit begründet, dass gewollt sei, dass bei einer außerordentlichen Kündigung das Mietverhältnis nur dann fortgesetzt werden soll, wenn der Mieter innerhalb der sogenannten Schonfrist von zwei Monaten die Mietrückstände bezahlt. Dies gilt jedoch nicht für die zusätzliche ordentliche Kündigung. Erklärt der Vermieter in dieser Situation, dass er das Mietverhältnis auch ordentlich kündigen möchte, bringt er damit zum Ausdruck, dass er das Mietverhältnis wegen Zahlungsrückständen auf jeden Fall beenden will. Die ordentliche Kündigung soll dann auf jeden Fall gelten.

Für Mieter macht dieses Urteil deutlich, wie fatal es sein kann, die vereinbarte Miete nicht vollständig zu bezahlen. Es bleibt abzuwarten, ob mit der nächsten Mietrechtsmodernisierung geregelt wird, ob eine ordentliche Kündigung unwirksam wird, wenn der Mieter innerhalb der Schonfrist die Miete zahlt. Als Vermieter sollte bei Mietrückständen daher auf jeden Fall das Mietverhältnis sowohl außerordentliche als auch ordentlich gekündigt werden.

Bei Fragen oder Problemen steht Ihnen in unserer Kanzlei Dr. Sonntag Rechtsanwälte in Fürth Herr Rechtsanwalt Krasa gern mit Rat und Tat zur Seite.

<https://www.apraxa.de/recht/miet-und-weg-recht/870/bgh-stellt-klar-einmal-raus-heisst-immer-raus>