

Neues vom Bundesgerichtshof

Fristlose Kündigung wegen Zahlungsrückständen

Nach dem Gesetz kann der Vermieter fristlos kündigen, wenn der Mieter Mietrückstände von zwei Monatsmieten hat auflaufen lassen oder wenn er an zwei aufeinander folgenden Terminen mit der Zahlung der Miete bzw. eines nicht unerheblichen Teils der Miete (d.h. mehr als eine Monatsmiete) in Verzug ist. Bei der Frage, ob der Zahlungsrückstand die Miete für einen Monat übersteigt, ist nicht auf die berechtigterweise geminderte Miete abzustellen, sondern auf die vertraglich vereinbarte Gesamtmiete (BGH VIII ZR 193/16). Gleichzeitig entschied der Bundesgerichtshof, dass die Kündigung ausgeschlossen ist, wenn der Mieter den Zahlungsrückstand ausgeglichen hat, bevor ihm die fristlose Kündigung zugegangen ist. Eine Teil- oder Abschlagszahlung reicht nicht aus.

Hier hatte der Mieter die ursprünglich geschuldete Miete in Höhe von 479,96 Euro um 15 % gemindert und u.a. im Februar nur 407,96 Euro gezahlt. Für März zahlte er 402,96 Euro und das auch noch verspätet. Die Zahlung wurde dem Vermieter am 16. März gutgeschrieben, am gleichen Tag kündigte der fristlos. Nach Ansicht des Gerichts waren 5 % Mietminderung berechtigt. Am 16. März bestand ein Zahlungsrückstand von 503,96 Euro. Mit dem am gleichen Tag dem Vermieterkonto gutgeschriebenen Betrag von 402,96 Euro war der Zahlungsrückstand nicht vollständig ausgeglichen worden.

Aktuelle Infos

- **1 Million Euro Bußgelder:** In München sind bis Ende Juli diesen Jahres insgesamt 66 Bußgeldbescheide an Vermieter verschickt worden, die Wohnungen illegal, z. B. als Ferienwohnungen, vermietet haben. Insgesamt belaufen sich die Bußgelder bisher auf 727.000 Euro. Bis zum Jahresende geht München davon aus, dass die Grenze von 1 Million Euro überschritten wird.
- **Baugenehmigungen:** Die Baugenehmigungszahlen von Neubauwohnungen in Mehrfamilienhäusern sind von Januar bis August 2017 um 2,5 % gestiegen. Damit erreicht die Anzahl genehmigter Wohnungen in Mehrfamilienhäusern mit 111.600 Wohnungen den höchsten Wert seit 20 Jahren. Dagegen sinkt die Zahl der Baugenehmigungen von Wohnungen in Einfamilienhäusern (- 6,0 %) und Zweifamilienhäusern (- 0,3 %). Insgesamt wurden von Januar bis April 229.000 genehmigt.
- **Stromsperrungen:** Wegen unbezahlter Rechnungen ist im vergangenen Jahr rund 330.000 Haushalten in Deutschland der Strom abgestellt worden. Neben diesen Sperrungen der Anschlüsse hat es 2016 außerdem etwa 6,6 Millionen Sperr-Androhungen gegen säumige Zahler gegeben. Das geht aus dem Entwurf für den Jahres-Monitoringbericht von Bundesnetzagentur und Bundeskartellamt hervor. Danach ist die Zahl der Stromabschaltungen im Auftrag der örtlichen Grundversorger im Vergleich zum Vorjahr nur leicht zurückgegangen. 2015 gab es etwa 331.000 Fälle. Stromsperrungen sind als letztes Mittel der Versorger bei Zahlungsrückständen von mindestens 100 Euro, mehreren Mahnungen und einer Sperr-Androhung mit letzter Zahlungsfrist möglich.
- **Zweitwohnungssteuer:** Wer in Deutschland einen zweiten Wohnsitz unterhält, wird in vielen Städten durch eine Zweitwohnungssteuer zur Kasse gebieten. Betroffen sind Ferienhausbesitzer oder Pendler, aber auch Studenten. Grund für die Zweitwohnungssteuer ist, dass die Zuschüsse aus dem Finanzausgleich für die Gemeinden von der Anzahl der Bewohner mit erstem Wohnsitz abhängt. Wer sich nicht mit erstem Wohnsitz anmeldet, „kostet“ also Geld. Als Ersatz gibt es dann die Zweitwohnungssteuer. Die wird mit einem bestimmten Prozentsatz von der Jahreskaltmiete berechnet. Vor Ort fällt sie aber sehr unterschiedlich aus. Leipzig fordert als Zweitwohnungssteuer 16 % der Jahreskaltmiete, Kiel und Bonn verlangen 12 %, Köln, Hannover und Stuttgart 10 %, München 9 %, Hamburg 8 % und Berlin nur 5 %. Allerdings ist in Berlin eine Erhöhung für 2019 vorgesehen, dann müssen dort 15 % gezahlt werden.

Mieter-Tipp

Kündigung mehrerer Mieter

Eine Vermieterkündigung – hier wegen fortdauernder unpünktlicher Mietzahlungen – muss gegenüber allen Mietern ausgesprochen werden. Eigentlich! Aber ein Mieter kann sich gegenüber der Vermieterkündigung nicht darauf berufen, dass das Mietverhältnis mit seiner ehemaligen Ehefrau noch fortbesteht und deshalb auch ihr gegenüber gekündigt werden müsste. Das sei treuwidrig, entschied das Landgericht Berlin (67 S 33/16), wenn die frühere Ehefrau vor fast 50 Jahren ausgezogen ist und auch der Mieter heute nicht weiß, ob und ggf. wo sie noch lebt.



DMB Rechtsschutz
Recht: günstig

Super Konditionen für DMB-Mitglieder auch im **Rechtsschutz** für Privat, Beruf und Verkehr [mehr...](#)



DMB-Broschüre
Die zweite Miete
96 Seiten, 6 €
[mehr...](#)



Mieterlexikon
2018/2019
700 Seiten, 13,- €
[mehr...](#)