

18. September 2016

BGH konkretisiert Vermieterrechte bei Kündigungen

Der Bundesgerichtshof hat sich in seinem jüngsten Urteil zur Kündigung bei Wohnraummietverhältnissen mit der Frage zu beschäftigen gehabt, unter welchen Umständen eine fristlose Kündigung bei Zahlungsverzug möglich ist (Urteil v. 29.06.2016 – VIII ZR 173/15 –). Im zu entscheidenden Fall waren Teile der Miete jeweils durch das Jobcenter zu spät gezahlt worden, sodass der Vermieter nach vorheriger Abmahnung die fristlose Kündigung erklärt hat. Das Amtsgericht hatte seiner Klage auf Räumung und Herausgabe stattgegeben, das Berufungsgericht hatte diese abgewiesen.

Was entschied der BGH?

Das Berufungsurteil hat der BGH nun aufgehoben und den Rechtsstreit an das Berufungsgericht zurückverwiesen. Der BGH hat klargestellt, dass bei der Erklärung einer fristlosen Kündigung in jedem Fall geprüft werden muss, ob dem Vermieter die Fortsetzung des Mietverhältnisses und das Abwarten der gesetzlichen Kündigungsfrist zugemutet werden können. Hierbei ist auch zu berücksichtigen, ob der Vermieter z.B. besonders auf pünktliche Mietzahlungen angewiesen ist, weil er etwa Kredite mit dem Geld bedient oder seinen eigenen Lebensunterhalt aus den Mieteinnahmen bestreitet. Nach dem Willen des BGH muss auch berücksichtigt werden, wie der vorherige Verlauf des Mietverhältnisses sich gestaltet hat (Gab es Abmahnungen? Ist Miete regelmäßig unpünktlich gezahlt worden? Gab es gar bereits vorher fristlose Kündigungen, die durch Zahlung geheilt worden sind?).

Mit seiner Entscheidung hat der BGH die Rechte des Vermieters zur fristlosen Kündigung konkretisiert. Insbesondere hat er klargestellt, dass es auf ein tatsächliches Verschulden des Mieters dann nicht ankommt, wenn objektiv zu spät gezahlt wird und besondere Umstände auf Seiten des Vermieters dazu führen, dass dieser auf pünktliche Zahlungen angewiesen ist. Für Mieter, deren Miete durch das Jobcenter gezahlt wird, bedeutet dies, dass sie in jedem Falle dafür Sorge tragen

müssen, dass die Miete pünktlich beim Vermieter eingeht.

Haben auch Sie Probleme mit einer Kündigung? Nutzen Sie am besten noch heute die Möglichkeit zu einem kostenlosen Erstgespräch mit uns! Das Kontaktformular sowie eine kostenlose Servicrufnummer finden Sie auf dieser Seite.

[Guido Lenné](#)

Rechtsanwalt aus der Anwaltskanzlei Lenné.

Rechtsanwalt Lenné ist auch Fachanwalt für Bank- und Kapitalmarktrecht.

Wir helfen Ihnen gerne! [Kontaktieren](#) Sie uns. Oder vereinbaren Sie [hier online einen Termin](#) für eine telefonische kostenfreie Erstberatung.

- [Facebook](#)
- [Twitter](#)
- [WhatsApp](#)
- [E-mail](#)

[Zurück](#)