

Bundesgerichtshof stärkt die Rechte des Vermieters **bei Zahlungsverzug des Mieters**

Dieser Artikel wurde uns freundlicherweise zu Verfügung gestellt von Frau Rechtsanwältin Claudia Schmidt, Kanzlei Dr. Stark, Niedeggen & Kollegen, Breite Straße 147-151, 50667 Köln, Telefon: (0221) 272470, Telefax: (0221) 27247-77, eMail: kanzlei@drstark.de

Befindet sich der Mieter für zwei aufeinander folgende Termine mit der Entrichtung der Miete oder eines nicht unerheblichen Teils der Miete im Zahlungsverzug so ist eine fristlose Kündigung des Mietverhältnisses grundsätzlich möglich. Problematisch für den Vermieter sind jedoch die formellen Anforderungen an eine fristlose Kündigung des Mietverhältnisses. Der nachfolgende Beitrag gibt einen Überblick zu den formellen Voraussetzungen auf Grundlage der neuesten Rechtsprechung des Bundesgerichtshofs (BGH).

Ein Mietverhältnis kann aus wichtigem Grund fristlos gekündigt werden, wenn der Mieter entweder "für zwei aufeinander folgende Termine mit der Entrichtung der Miete oder eines nicht unerheblichen Teils der Miete in Verzug ist", oder "in einem Zeitraum, der sich über mehr als zwei Termine erstreckt, mit der Entrichtung der Miete in Höhe eines Betrages in Verzug ist, der die Miete für zwei Monate erreicht."

Die fristlose Kündigung ist jedoch zu begründen. Seit dem Jahre 2003 forderte der BGH zur formellen Wirksamkeit der fristlosen Kündigung, dass sich aus dem Kündigungsschreiben konkret ergibt, mit welchen Mieten sich der Mieter im Zeitpunkt des Kündigungsausspruchs in Verzug befindet, welche Zahlungen er geleistet hat und wie diese auf die jeweiligen offenen Monatsmieten verrechnet worden sind. Nur bei einfacher Rechtslage sollte es genügen, wenn der Vermieter im Kündigungsschreiben Zahlungsverzug als Grund benennt und den Gesamtbetrag der rückständigen Miete beziffert. Ein klarer Fall lag insoweit jedoch allenfalls vor, wenn es lediglich um die ausstehende Miete der letzten beiden Monate geht und die Miete im Vergleich zu den Vormonaten unverändert geblieben ist.

Der Bundesgerichtshof hat in einer noch unveröffentlichten Entscheidung nunmehr überraschend entschieden, dass es zur Begründung der fristlosen Kündigung ausreichend ist, wenn der Zahlungsverzug als Kündigungsgrund angegeben und der Gesamtbetrag der rückständigen Miete beziffert wird. Der Zweck der sogenannten Begründungsanforderung im Bürgerlichen Gesetzbuch sei der, dem Mieter zu ermöglichen, die Gründe für eine fristlose Kündigung nachzuvollziehen und sich dagegen verteidigen zu können. Es reiche daher aus, dass der Mieter erkennen kann, von welchem Mietrückstand der Vermieter ausgeht.

Praxishinweis:

Trotz dieser aus Vermietersicht erfreulichen "Trendwende" innerhalb der Rechtsprechung zur formellen Wirksamkeit fristloser Kündigungen im Falle von Zahlungsverzug eines Mieters, ist der Vermieter gut beraten, die Zusammensetzung und Entstehung der Mietrückstände konkret auszuweisen. Denn schon dann, wenn die Miete sich verändert hat, der Mietrückstand über einen längeren Zeitraum aufgelaufen ist oder lange zurückliegende Zeiträume betrifft, dürfte eine einfache Sachlage - und damit eine lediglich erfolgende Benennung eines Gesamtrückstandes der Miete - zu verneinen sein. Der Vermieter sollte zudem neben der fristlosen Kündigung überprüfen lassen, ob nicht zusätzlich hilfsweise eine ordentliche Kündigung des Mietverhältnisses erklärt werden könnte. Diese orden-

tliche Kündigung kommt grundsätzlich auch bei geringeren Mietrückständen in Betracht, insbesondere dann, wenn der Mieter seiner Zahlungsverpflichtung über einen längeren Zeitraum nur schleppend nachkommt.

RAin Claudia Schmidt, 20.06.2010

Rechtlicher Hinweis

Dieser Fachartikel wurde nach bestem Wissen erstellt. Er ersetzt aber keine Beratung im Einzelfall. Eine Haftung kann daher nicht übernommen werden.

