

Mieter bleiben immer wieder die Miete schuldig

Vermieter klagen auf Räumung und Nutzungsentschädigung bis dahin

Mieter einer Wohnung blieben immer mal wieder die Miete schuldig, wenn sie knapp bei Kasse waren, u.a. im Dezember 2006, im Oktober 2007 und im September 2008. Die damalige Eigentümerin des Mietshauses kündigte ihnen aus diesem Grund im November 2008 fristlos, ohne vorherige Abmahnung. Die Mieter zogen nicht aus, dann wurde das Mietshaus verkauft.

Die neuen Eigentümer kündigten den Mietern im Frühjahr 2009 erneut fristlos wegen Mietrückstands: Mittlerweile stand auch die Miete für Dezember 2008 und Januar 2009 aus. Zugleich erhoben die Vermieter Räumungsklage und forderten von den Mietern, bis zur Räumung monatlich Nutzungsentschädigung in Höhe der Miete zu zahlen.

Während das Landgericht eine Klage auf "zukünftige Leistung" für unzulässig hielt, gab der Bundesgerichtshof (BGH) den Vermietern Recht (VIII ZR 146/10). Ob die erste Kündigung wirksam gewesen sei - fraglich, weil die Mietrückstände schon lange zurücklagen -, könne offenbleiben, so der BGH. Denn die zweite Kündigung sei zweifellos gerechtfertigt, weil sich die Mieter zu diesem Zeitpunkt mit zwei Monatsmieten im Verzug befanden.

Auch die Zahlungsklage auf "zukünftige Leistung", d.h. die Nutzungsentschädigung, sei zulässig und begründet. Denn angesichts der bereits aufgelaufenen beträchtlichen Mietrückstände bezweifelten die Vermieter aus gutem Grund, dass die Mieter ihre berechtigten Forderungen erfüllen werden. Dieses Urteil ermögliche es den Vermietern, im Fall des Falles die Zwangsvollstreckung gegen die Mieter unmittelbar durchzusetzen.

© Der Juristische Pressedienst Gritschneder UG ist Inhaber sämtlicher Inhalte und Nutzungsrechte. Diese sind urheberrechtlich geschützt. Auf die Nutzungsbedingungen wird verwiesen.

Quelle:

<http://www.onlineurteile.de/urteil/mieter-bleiben-immer-wieder-die-miete-schuldig>