

Mieter zahlte die Kaution nicht

Vermieter darf den Mietvertrag trotz nachträglicher Zahlungen fristlos kündigen

Ab 1. Mai 2010 hatte der Mann eine Wohnung angemietet. Bei Vertragsschluss hatte er mit dem Vermieter vereinbart, als Sicherheit eine Barkaution von drei Nettokaltmieten zu hinterlegen. Doch beim Vermieter kam kein Geld an. Auch die Miete blieb der unzuverlässige Vertragspartner schuldig. Wegen Mietrückstands und nicht gezahlter Kaution kündigte ihm der Vermieter fristlos, einmal im August und noch einmal im September.

Als er schließlich im Oktober Räumungsklage erhob, glich der Mieter blitzschnell alle Zahlungsrückstände aus. Trotzdem erklärte das Landgericht Berlin die Kündigung für wirksam und gab der Klage statt (67 S 58/11). Mieter könnten zwar einen Mietrückstand durch nachträgliche Zahlung wieder "gutmachen" — durch die Zahlung entfallende der Kündigungsgrund Mietrückstand —, nicht aber einen Zahlungsverzug bei der Kaution.

Leiste ein Mieter trotz Mahnungen des Vermieters die Kaution nicht, die den Vermieter im Fall von Schäden an der Mietsache absichere, stelle dies einen schwerwiegenden Verstoß gegen die Pflichten aus dem Mietvertrag dar. Auf diese Weise "entpuppe" sich der Mieter schon zu Beginn des Mietverhältnisses als unzuverlässig. Das lasse für die Zukunft nichts Gutes erwarten. Diese negative Prognose rechtfertige eine fristlose Kündigung. Der Vermieter müsse nicht vorher zu einem "milderen Mittel" greifen und die Kaution einklagen.

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

Quelle: <http://www.onlineurteile.de/urteil/mieter-zahlte-die-kaution-nicht>