

Wie hoch muss der Mietrückstand sein

um eine ordentliche Kündigung wegen Zahlungsverzugs zu rechtfertigen?

Der Berliner wohnt seit 1972 in der Mietwohnung. Seit einiger Zeit überwies das Jobcenter die Kaltmiete direkt der Vermieterin, den Heizkostenzuschuss von 50 Euro dem Mieter. Nach dem Anschluss der Wohnung an die Fernwärme sollte er ab März 2008 monatlich 70 Euro Heizkostenvorschuss zahlen — den Betrag blieb er 14 Monate lang schuldig. Ab Mai 2009 überwies er monatlich 50 Euro.

Wegen des Zahlungsrückstands kündigte die Vermieterin im Oktober 2009 das Mietverhältnis fristgemäß zum 31.7.2010. Einen Tag vorher, am 30.7., bezahlte der Mann seine Schulden, wozu ihn ein Gericht verurteilt hatte. Aus der Wohnung zog er nicht aus. Als im November 2010 die Miete fast bis Monatsmitte ausblieb, schickte die Vermieterin erneut ein Kündigungsschreiben. Das fand der Mieter nun wirklich übertrieben, wegen "der paar Tage". Er blieb.

Beim Bundesgerichtshof (BGH) hatte die Räumungsklage der Vermieterin Erfolg (VIII ZR 107/12). Der Mieter müsse ausziehen — allerdings nicht aufgrund der Kündigung vom November 2010, so der BGH. Die sei unwirksam gewesen. Um dem Mieter ordentlich oder fristgemäß kündigen zu können, müsse der Vermieter zwar nicht — wie bei einer fristlosen Kündigung — einen Mietrückstand von mindestens zwei Monatsmieten belegen. Wenn der Mieter die Miete einige Tage zu spät überweise, rechtfertige das aber keine fristgemäße Kündigung.

Die Vermieterin habe jedoch bereits mit ihrer ersten Kündigung vom Oktober 2009 das Mietverhältnis wirksam beendet. Auf die Sperrfrist von zwei Monaten könne sich der Mieter in diesem Zusammenhang nicht berufen (Sperrfrist: Wird ein Mieter zur Zahlung erhöhter Miete verurteilt, darf ihm der Vermieter erst nach Ablauf von zwei Monaten wegen Zahlungsverzugs kündigen).

Die Sperrfrist gelte bei einer ordentlichen Kündigung nicht. Sie solle vermeiden, dass Mieter durch eine fristlose Kündigung obdachlos werden. Dieser Gesichtspunkt entfalle bei einer ordentlichen Kündigung: Da habe der Mieter ohnehin länger Zeit, sich auf die Situation einzustellen.

© 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/wie-hoch-muss-der-mietrueckstand-sein>