

Capital Home Premium Glp
06.07.2011 | 14:31 Steuern & Recht

Finanzen & Investor **Steuern & Recht** Immobilien-Kompass Unternehmen Karriere Pc
Steuer-Krach(t) Abgeltungssteuer Steuerbetrug Tools



EMPFEHLEN |

06.07.2011

CAPITAL-SERIE **Mein Rechts-Tipp**

Steuerberater und Fachanwälte geben wöchentlich Ratschläge, wie Sie zu Ihrem Recht kommen und Steuern sparen.

weitere Folgen:

Mein Rechtstipp: Bundesgerichtshof erleichtert Vermietern ...

OK



Stefan Osing
Foto: Kanzlei Heuking Kühn Lüer
Wojtek

Mein Rechtstipp

Investor

Bundesgerichtshof erleichtert Vermietern die Kündigung wegen Zahlungsverzugs

Unpünktliche Miete ist für Immobilienbesitzer ärgerlich, rechnen sie doch fest mit den regelmäßigen Einkünften aus ihren Wohnungen oder Mietshäusern. Ein aktuelles Urteil des BGH erleichtert es Vermietern nun, dem Mietvertrag bei wiederholtem Zahlungsverzug zu kündigen. Mietrechtsexperte Stefan Osing erklärt, was es dabei zu beachten gilt.

Unpünktliche Mietzahlungen sind erfahrungsgemäß einer der wichtigsten Gründe für die Kündigung eines Mietverhältnisses. Denn generell gilt: Wird das Geld zu spät auf das Konto des Vermieters überwiesen, berechtigt das diesen dazu, einen Mietvertrag zu kündigen. Und zwar auch dann, wenn der Zahlungsverzug unter der gesetzlichen Grenze von zwei Monatsmieten bleibt. Dabei berechtigt die verzögerte Mietzahlung den Vermieter insbesondere dann zur Kündigung, wenn sich aus der unpünktlichen Zahlung auf ein gestörtes Zahlungsverhalten des Mieters schließen lässt und hierdurch die vertragliche Vertrauensgrundlage schwer erschüttert wird. Wichtig: Hierfür ist es in der Regel erforderlich, dass sich das störende Zahlungsverhalten über einen längeren Zeitraum erstreckt und der Vermieter die unpünktlichen Mietzahlungen nicht allzu lange duldet. Darüber hinaus ist eine Abmahnung zwingend notwendig.

Im Rahmen einer solchen Abmahnung muss die beanstandete Pflichtverletzung, das heißt die unpünktliche Mietzahlung genau bezeichnet werden. Zusätzlich muss sie die Aufforderung enthalten, die Vertragsverletzungen künftig zu unterlassen, also die Miete künftig pünktlich zu zahlen. Die Androhung einer fristlosen Kündigung muss in der Abmahnung hingegen nicht ausdrücklich erwähnt werden.

Stellt der Mieter sein vertragsschädigendes Verhalten im Anschluss an die Abmahnung nicht ab, ist der Vermieter berechtigt, das Mietverhältnis fristlos zu kündigen. Und zwar auch dann, wenn dem Mieter im Hinblick auf seine unpünktliche Mietzahlung nur einfache Fahrlässigkeit zur Last fällt. In der aktuellen Entscheidung des Bundesgerichtshofs (BGH vom 01. Juni 2011, Az. VIII ZR 91/10) ging es um einen Fall, bei dem der Mieter fälschlicherweise annahm, dass er seine Miete zur Monatsmitte zahlen müsse - und nicht wie im Mietvertrag vereinbart zum Monatsanfang. Der für das Wohnungsmietrecht zuständige Senat urteilte jedoch unter anderem: "dass eine Kündigung wegen unpünktlicher Mietzinszahlung auch dann gerechtfertigt ist, wenn der Mieter aufgrund eines vermeidbaren Irrtums davon ausging, dass er die Miete erst zur Monatsmitte zahlen müsse."

Mein Rechtstipp: Kommt es zu Störungen des Mietverhältnisses, etwa weil der Mieter seiner Zahlungspflicht nicht ordnungsgemäß nachkommt, sollte der Vermieter stets prüfen, ob er das Mietverhältnis allein aufgrund dieser unpünktlichen Mietzahlungen beenden kann oder will. Er muss dazu nicht so lange warten, bis sich der Mieter mit einem Betrag von mehr als zwei Monatsmieten in Verzug befindet. Der hiermit verbundene wirtschaftliche Schaden lässt sich also unter Umständen vermeiden. Wichtig ist allerdings, dass der Vermieter die Kündigung wegen unpünktlicher Zahlungen ankündigt - dem Mieter also eine ordnungsgemäße Abmahnung erteilt.

Stefan Osing ist Rechtsanwalt am Düsseldorfer Standort der Kanzlei Heuking Kühn Lüer Wojtek.

© 2011 capital.de

MEHR ZUM THEMA:

Aufgepasst beim notariellen Kaufangebot! →

Haftungsrisiken gelten nicht nur am Ende der Karriereleiter →

Nicht in Profilen, sondern auch mal in den AGBs stöbern! →