

## Mietrückstand: Rechtzeitige Zahlung bewahrt vor Kündigung / Mietrecht



ERGO und D.A.S. in München

© ERGO Group AG

**Mieter können eine fristlose Kündigung wegen Mietrückständen noch in letzter Minute ungeschehen machen, indem sie den ausstehenden Betrag komplett begleichen. Dies entschied laut D.A.S. Rechtsschutz Leistungs-GmbH (D.A.S. Leistungsservice) der Bundesgerichtshof. BGH, Az. VIII ZR 261/15**

### **Hintergrundinformation:**

Mietrückstände gehören zu den besonderen Gründen, aus denen ein Vermieter den Mietvertrag fristlos kündigen darf. Diese Möglichkeit besteht, wenn der Mieter mindestens an zwei aufeinander folgenden Zahlungsterminen mit der Zahlung der ganzen oder eines erheblichen Teils der Miete in Verzug kommt – oder in einem längeren Zeitraum mit einer Summe, die insgesamt die Höhe von zwei Monatsmieten erreicht. Für Mieter ist besondere Vorsicht geboten, wenn sie unberechtigt die Miete mindern oder eine Mieterhöhung verweigern. **Der Fall:** Ein Vermieter hatte an seinem Haus umfangreiche energetische Modernisierungen durchführen lassen. Er erhöhte im Anschluss die Miete. Ein Mieter hielt die Erhöhung für nicht gerechtfertigt und zahlte monatlich nur einen Teil der neuen Miete. Nach einiger Zeit kündigte der Vermieter ihm fristlos wegen Zahlungsverzuges. Aus seiner Sicht hatte sich über einen längeren Zeitraum ein Zahlungsrückstand angesammelt, der deutlich über zwei Monatsmieten lag. Im Rahmen der Räumungsklage verteidigte sich der Mieter mit dem Argument, dass er mit diversen Betriebskosten-Guthaben der letzten Jahre gegen die Forderung des Vermieters aufgerechnet habe. Dadurch sinke sein Mietrückstand auf unter zwei Monatsmieten und der Vermieter habe nicht mehr das Recht, ihm fristlos zu kündigen. **Das Urteil:** Der Bundesgerichtshof bestätigte die Kündigung. Nach Informationen des D.A.S. Leistungsservice erläuterte das Gericht, dass Mieter mit Zahlungsrückstand mehrere Möglichkeiten hätten, eine Kündigung zu verhindern: Zum

Beispiel sei eine fristlose Kündigung wegen Zahlungsverzuges ausgeschlossen, wenn der Mieter die Forderung noch vor Erhalt der Kündigung begleiche. Auch könne der Mieter eine bereits erfolgte Kündigung unwirksam machen, indem er sich von seiner Schuld durch Aufrechnung mit Gegenforderungen befreie. Die Aufrechnung müsse er gegenüber dem Vermieter unverzüglich nach Erhalt der Kündigung erklären. Alle Varianten hätten aber eines gemeinsam: Der Mieter müsse den kompletten Betrag bezahlen, den er dem Vermieter schulde. Es reiche nicht aus, die Schuld nachträglich unter die Grenze von zwei Monatsmieten zu drücken.

**Bundesgerichtshof, Urteil vom 24. August 2016, Az. VIII ZR 261/15**

#### **Pressekontakt:**

Dr. Claudia Wagner  
Telefon: 0211 477-2980  
Fax: 0211 / 477 - 1511  
E-Mail: [claudia.wagner@ergo.de](mailto:claudia.wagner@ergo.de)

#### **Unternehmen**

D.A.S. Rechtsschutz-Versicherungs-AG  
Thomas - Dehler - Straße 2  
81737 München

Internet: [www.das.de](http://www.das.de)

#### **Über D.A.S. Rechtsschutz-Versicherungs-AG**

Seit 1928 steht die Marke D.A.S. für Kompetenz und Leistungsstärke im Rechtsschutz. Mit dem D.A.S. Rechtsschutz bieten wir mit vielfältigen Produktvarianten und Dienstleistungen weit mehr als nur Kostenerstattung. Er ist ein Angebot der ERGO Versicherung AG, die mit Beitragseinnahmen von 3,3 Mrd. Euro im Jahr 2015 zu den führenden Schaden-/Unfallversicherern am deutschen Markt zählt. Die Gesellschaft bietet ein umfangreiches Portfolio für den privaten, gewerblichen und industriellen Bedarf an und verfügt über mehr als 160 Jahre Erfahrung. Sie gehört zu ERGO und damit zu Munich Re, einem der weltweit führenden Rückversicherer und Risikoträger.

#### **Pressekontakt:**

Laura Wolf  
Telefon: 089 998 461-18  
Fax: 089 998 461-20  
E-Mail: [das@hartzkom.de](mailto:das@hartzkom.de)

#### **Unternehmen**

Hartzkom GmbH  
Hansastraße 17  
80686 München

Internet: [www.hartzkom.de](http://www.hartzkom.de)