

Kündigung bei unvollständigem Ausgleich von Mietrückständen



W&W Standort in Stuttgart

© Wüstenrot & Württembergische AG

Immobilienvermieter können fristlos kündigen, wenn Mieter zu wenig bezahlt haben und der aufgelaufene Rückstand zweimal hintereinander mehr als eine Monatsmiete beträgt. Die Mieter können dann eine Kündigung nur noch abwenden, wenn sie den Rückstand vollständig ausgleichen. Die Wüstenrot Bausparkasse, ein Unternehmen der Wüstenrot & Württembergische-Gruppe (W&W), weist auf ein Urteil des Bundesgerichtshofes (VIII ZR 193/16) hin.

Die Mieterin einer Zweizimmerwohnung zahlte einige Monate ihre Miete nur unvollständig. Als der Rückstand an zwei aufeinander folgenden Zahlungsterminen insgesamt höher als eine Monatsmiete war, kündigte die Vermieterin fristlos. Noch vor Zugang der Kündigung beglich die Mieterin den aufgelaufenen Rückstand teilweise. Laut dem Urteil war die Kündigung wirksam, obwohl der Rückstand inzwischen wieder unter einer Monatsmiete lag. Da die Voraussetzungen für eine fristlose Kündigung vorlagen, genügten Teilzahlungen nicht mehr, um eine Kündigung abzuwenden. Vielmehr wäre dazu ein vollständiger Ausgleich des Rückstands notwendig gewesen.

Im entschiedenen Fall hatte die Mieterin aus verschiedenen Gründen eine Mietminderung von 35 Prozent geltend gemacht, was die Vermieterin nicht akzeptierte. Das Gericht hielt letztendlich nur eine Minderung von fünf Prozent wegen eines schadhafte Teppichbodens für berechtigt. Laut dem Bundesgerichtshof konnte die Vermieterin kündigen, sobald die Summe der unberechtigt geminderten Zahlungen die ursprünglich vereinbarte Monatsmiete an zwei aufeinanderfolgenden Zahlungsterminen überschritt.

KONTAKT

Laura Jopp

Externe Kommunikation

Tel: 0711 662-724668

Fax: 0711 662-824668

Mail: laura.jopp@ww-ag.com