

Vermieter können bei Mietrückstand doppelt kündigen

Sind Mieter mit zwei Monatsmieten oder mehr im Rückstand, kann der Vermieter fristlos kündigen. Zusätzlich kann er für den Fall, dass die fristlose Kündigung unwirksam wird, „ordentlich“ mit der gesetzlichen Frist kündigen. Gleichen die Mieter den Rückstand nach der Kündigung aus, wird zwar die fristlose Kündigung unwirksam, die daneben ausgesprochene ordentliche Kündigung bleibt jedoch bestehen. Die Wüstenrot Bausparkasse, ein Unternehmen der Wüstenrot & Württembergische-Gruppe, weist auf ein entsprechendes Urteil des Bundesgerichtshofs (VIII ZR 231/17) hin.

Der Mieter einer Einzimmerwohnung in Berlin hatte die Miete in zwei aufeinanderfolgenden Monaten nicht gezahlt. Darauf kündigte der Vermieter fristlos und darüber hinaus auch ordentlich mit der gesetzlichen Kündigungsfrist. Sofort nach Erhalt der Kündigung glich der Mieter den Rückstand komplett aus und wehrte sich gegen die Kündigung.

Laut dem Urteil wurde zwar die fristlose Kündigung unwirksam, da der Mieter den Rückstand zeitnah nach der Kündigung ausgeglichen hatte. Für diesen Fall konnte jedoch der Vermieter auch ordentlich mit der gesetzlichen Frist kündigen, die je nach Dauer des Mietverhältnisses zwischen drei und neun Monaten beträgt. Die ordentliche Kündigung werde im Gegensatz zur fristlosen Kündigung nicht automatisch durch einen Ausgleich des Mietrückstandes hinfällig. Dabei seien allerdings die Umstände des Einzelfalls zu berücksichtigen. Der Bundesgerichtshof verwies den Fall an das Landgericht Berlin zurück, das eine doppelte Kündigung für unwirksam angesehen und daher die Umstände des Einzelfalls nicht ausreichend geprüft hatte.

KONTAKT

Wüstenrot & Württembergische AG
KK Externe Kommunikation
Julia Schulze
Telefon: +49 (711) 662-724029
Telefax: +49 (711) 662-824029
E-Mail: julia.schulze@ww-ag.com
Internet: <http://www.ww-ag.com>