



Rechtsanwalt Christoph Esser - Köln

*Der Autor ist **Rechtsanwalt in Köln** mit dem Tätigkeitsschwerpunkt **Mietrecht**. Er ist Ihr Ansprechpartner für alle Fragen des Mietrechts bei WAGNER HALBE Rechtsanwälte (wie z.B. Kündigung, Mieterhöhung, Nebenkosten, Mietminderung und Räumung). Rechtsanwalt Esser berät und vertritt Mieter und Vermieter im privaten, wie im geschäftlichen Bereich, sowie Eigentümer in Rechtsfragen des Wohnungseigentumsgesetzes.*

Bei Anregungen oder Fragen können Sie eine unverbindliche E-Mail direkt an die Adresse info@wagnerhalbe.de senden. Weitere Informationen erhalten Sie auf der Internetseite www.wagnerhalbe.de.

Mietrecht: Abwehr und Durchsetzung einer fristlosen Kündigung wegen Mietrückständen

Es kann passieren, dass der Mieter einer Wohnung - sei es aus Versehen oder aufgrund eines vorübergehenden finanziellen Engpasses - die Miete unpünktlich, unvollständig oder gar nicht entrichtet. So wird die Miete manchmal ganz bewusst nicht gezahlt, um eine andere, vermeintlich wichtigere Schuld zu tilgen. Doch hier ist Vorsicht geboten! Der Vermieter kann ohne vorherige Abmahnung zur fristlosen Kündigung des Mietverhältnisses berechtigt sein.

Fristlose Kündigung möglich, Räumungsklage droht!

Eine fristlose Kündigung droht, wenn der Mieter an zwei aufeinander folgenden Zahlungsterminen insgesamt mehr als eine Monatsmiete in Rückstand nicht entrichtet hat, oder über einen längeren Zeitraum mit einem Betrag in der Höhe von zwei Monatsmieten in Verzug geraten ist. Im ersten Fall kann der Vermieter bereits dann kündigen, wenn für einen Monat keine Miete gezahlt wurde und im nächsten Monat die Miete teilweise nicht bezahlt wurde. Zur Miete zählen dabei die Grundmiete und die Betriebskosten- und Heizkostenvorauszahlungen, nicht aber Nebkostennachzahlungen, Mietkaution und sonstige Ansprüche des Vermieters. Sind in einem Mietvertrag etwa eine Grundmiete in Höhe von 500,00 EUR und Nebkostenvorauszahlungen in Höhe von 150,00 EUR im Monat vereinbart, so käme der Mieter bereits dann in Verzug, wenn er zu einem Zahlungstermin gar nicht zahlt und zum nächsten Fälligkeitstermin nur 649,99 EUR überweist. Anders als bei unpünktlichen Mietzahlungen bedarf es keiner vorherigen Abmahnung. Der Vermieter kann vielmehr bei Wirksamkeit der Kündigung Räumungsklage erheben.

Neben der oft problematischen Frage, ob die fristlose Kündigung überhaupt den formellen Anforderungen genügt, sieht das Gesetz unter bestimmten Voraussetzungen eine „Heilung“ der Verzugsfolgen vor, § 569 Abs. 3, Ziff. 2) BGB. Begleitet der Mieter innerhalb von zwei Monaten nach Rechtshängigkeit der Räumungsklage die fällige Miete und eine ggf. fällige Entschädigung vollständig, führt diese nachträgliche Zahlung dazu, dass die Kündigung unwirksam wird.

Das Gleiche gilt, wenn sich innerhalb dieser Zeit eine öffentliche Stelle, z.B. das Sozialamt gegenüber dem Vermieter zur Zahlung oder zum Ausgleich der Mietrückstände verpflichtet. Durch die Abgabe einer entsprechenden Erklärung wird die Kündigung ebenfalls nachträglich unwirksam.

Achtung: Heilung durch nachträgliche Zahlung ist nur einmal möglich!

Eine Heilungsmöglichkeit durch nachträgliche Zahlung besteht aber nur dann, wenn der Kündigung wegen Zahlungsverzug vor nicht länger als zwei Jahren keine durch nachträgliche Zahlung „geheilte“ Kündigung vorausgegangen ist. Gerät der Mieter also erneut in Zahlungsverzug, hilft ihm auch keine nachträgliche Zahlung mehr. Etwas anderes gilt selbstverständlich dann, wenn die fristlose Kündigung aus anderen Gründen unwirksam war.

Tipp für Mieter:

Mieter sind gut beraten, bei Erhalt einer fristlosen Kündigung wegen Zahlungsverzug zunächst überprüfen zu lassen, ob die formellen Anforderungen an eine wirksame Kündigung von Vermieterseite eingehalten wurden oder ob die Kündigung schon aus Formgründen unwirksam ist. Schließlich ist genaustens zu prüfen, ob eine Heilung der Kündigung tatsächlich möglich ist. Bei unverschuldeter Zahlungsunfähigkeit besteht zudem die Möglichkeit, dass sich eine öffentliche Stelle gegenüber dem Vermieter zur Befriedigung der rückständigen Mieten verpflichtet.

Tipp für Vermieter:

Vermieter sollten vor allem darauf achten, dass ihre fristlose Kündigung den formellen Anforderungen genügt. Im Zweifel sollten Sie das Kündigungsschreiben von einem Fachmann formulieren lassen. Vermieter sollten zudem neben der fristlosen Kündigung überprüfen lassen, ob nicht zusätzlich hilfsweise eine ordentliche Kündigung des Mietverhältnisses erklärt werden sollte. So kommt eine ordentliche Kündigung grundsätzlich auch bei geringerem Mietrückständen in Betracht. Insbesondere dann, wenn der Mieter seiner Zahlungsverpflichtung über einen längeren Zeitraum nur schleppend nachkommt.

Der Autor ist Rechtsanwalt in Köln mit dem Tätigkeitsschwerpunkt Mietrecht. Er ist Ihr Ansprechpartner für alle Fragen des Mietrechts bei WAGNER HALBE Rechtsanwälte - Köln. Rechtsanwalt Esser berät und vertritt Mieter und Vermieter im privaten, wie im geschäftlichen Bereich, sowie Eigentümer in Rechtsfragen des Wohnungseigentumsgesetz. Kontaktdaten und weitere Informationen finden Sie unter <http://www.wagnerhalbe.de>

WAGNER HALBE RECHTSANWÄLTE

WAGNER HALBE Rechtsanwälte - Köln

Poll-Vingster Straße 105
51105 Köln

<http://www.wagnerhalbe.de>
info@wagnerhalbe.de

Fon +49 (0)221 - 460 233 13

Fax +49 (0)221 - 460 233 22