

Montag, 16. Februar 2015

## Mieter aufgepasst

# Bei Zahlungsverzug droht die Kündigung

**Mit der monatlichen Miete sollte man lieber nicht schlampen: Schon zwei nicht gezahlte Monatsbeiträge hintereinander berechtigen den Vermieter zu einer fristlosen Kündigung. Ob der Mieter etwas dafür kann, ist egal, befand der BGH.**

Mietern droht bei Zahlungsverzug die Kündigung. Nach dem Gesetz kann der Vermieter bei Mietrückständen sogar fristlos kündigen. Voraussetzung ist nach Angaben des Deutschen Mieterbundes (DMB), dass der Mieter an zwei aufeinander folgenden Terminen (zum Beispiel März und April) mit mehr als einer Monatsmiete in Rückstand geraten ist oder dass über einen längeren Zeitraum hinweg Mietschulden von mindestens zwei Monatsmieten aufgelaufen sind. Unter Miete versteht der Gesetzgeber hier alle vertraglich vereinbarten Zahlungen. Hierunter fällt die Kaltmiete, die Betriebskostenvorauszahlung und die Heizkostenvorauszahlung, also die Bruttomiete.

Keine Rolle spielt es, warum die Mietschulden entstanden sind. Ein Verschulden des Mieters ist nicht erforderlich. Selbst wenn ein Dritter, zum Beispiel das Jobcenter, verantwortlich war, die Miete zu überweisen, hilft das dem Mieter nicht. "Geld hat man zu haben", entschied jüngst der Bundesgerichtshof (Az.: VIII ZR 175/14 (<http://www.n-tv.de/ratgeber/Hartz-IV-Empfaenger-muss-ausziehen-article14452226.html>)). Bleibt die Miete beim Vermieter aus, kann er fristlos kündigen. Eine Mahnung ist nicht erforderlich, da in aller Regel der Zahlungstermin im Mietvertrag fest vereinbart ist.

Wichtig ist aber, dass Mieter durch Ausgleich der Mietschulden die fristlose Kündigung unwirksam machen können, erklärt der Mieterbund. Spätestens zwei Monate nach Eintritt der sogenannten Rechtshängigkeit - also der Klageerhebung des Vermieters - müssen die Mietschulden bis zum letzten Cent ausgeglichen sein. Oder es muss sich eine öffentliche Stelle zur Zahlung der Schulden verpflichtet haben, so die Experten.

Hat der Vermieter allerdings zusätzlich zur fristlosen Kündigung auch noch ordentlich gekündigt, also mit der gesetzlichen Kündigungsfrist, wird durch Zahlung der Mietschulden nur die fristlose Kündigung unwirksam. Die ordentliche Kündigung bleibt allerdings weiter bestehen.

*Quelle: n-tv.de*