

Neues vom Bundesgerichtshof

Vermieterkündigung wegen Zahlungsverzugs nach Treu und Glauben unwirksam

Im Oktober 2012 teilte das Jobcenter dem Mieter mit, es werde die Mieten künftig direkt an den Vermieter überweisen. Tatsächlich erfolgten im November und Dezember 2012 aber keinerlei Zahlungen. Daneben hatte der Mieter noch Mietschulden aus dem Jahr 2010 in Höhe von 148 Euro. Auf die Kündigung des Vermieters im Dezember 2012 wegen Zahlungsverzugs zahlte der Mieter 100 Euro Miete und das Jobcenter überwies die Mieten für November und Dezember 2012. Der Bundesgerichtshof (BGH VIII ZR 236/14) entschied, die fristlose Kündigung sei unwirksam geworden, weil die Mietrückstände bis auf einen geringfügigen Betrag von 48 Euro innerhalb der gesetzlichen Schonfrist – bis zur Erhebung der Räumungsklage – nachgezahlt worden seien. Zwar sei nach dem Gesetz die vollständige Nachzahlung erforderlich, nach Treu und Glauben könne aber der geringfügige Betrag von 48 Euro aus einem weit zurückliegenden Zeitraum wegen der außergewöhnlichen Umstände (Verschulden des Jobcenters) außer Betracht bleiben. Die ordentliche Kündigung mit Kündigungsfrist scheiterte schon daran, dass der Mieter den Zahlungsrückstand nicht verschuldet hatte.

Aktuelle Infos

- **Wohnungsneubau:** Bundesbauministerin Dr. Barbara Hendricks hat die neue Wohnungsmarktprognose 2030 des Bundesinstituts für Bau-, Stadt- und Raumforschung (BBSR) vorgestellt. Nach dieser Studie müssten in den nächsten fünf Jahren 272.000 neue Wohnungen pro Jahr gebaut werden. Im Jahr 2014 lag die Zahl der Baufertigstellungen bei rund 240.000 Wohnungen. Damit ergibt sich aktuell ein Defizit zwischen Bedarf und tatsächlich gebauten Wohnungen von rund 30.000 Wohnungen. Tatsächlich liegt der Wohnungsbedarf aber viel höher. In den letzten Jahren hat sich ein Wohnungsdefizit von rund 500.000 Wohnungen aufgebaut. Auch das muss in den nächsten Jahren noch abgebaut werden. Mieterbund-Präsident Dr. Franz-Georg Rips bezifferte den aktuellen Wohnungsneubaubedarf deshalb für die nächsten Jahre auf 400.000 Wohnungen pro Jahr.
- **Wohngeld:** Am 22. Mai hat im Bundestag die erste Lesung des Gesetzes zur Erhöhung des Wohngeldes stattgefunden. Nach einer knapp einstündigen Debatte wurde der Gesetzentwurf – wie üblich – in die zuständigen Bundestagsausschüsse verwiesen. Bereits am 10. Juni wird es im Ausschuss für Umwelt, Naturschutz, Bau und Reaktorsicherheit eine Sachverständigenanhörung geben, an der auch Bundesdirektor Lukas Siebenkotten teilnehmen wird. Der Mieterbund begrüßt die Erhöhung, fordert aber, sicherzustellen, dass das Wohngeld künftig automatisch den veränderten Lebensumständen angepasst, das heißt erhöht, wird.
- **Umzugsquote:** Nach einer Studie des Wärmemessdienstunternehmens Techem ist die Umzugsquote in Deutschland im Jahr 2014 von 9,9 % auf 9,4 % gesunken. Die niedrigsten Umzugsquoten gibt es in Berlin (7,0 %) und Hamburg (7,6 %). Die höchsten Umzugsquoten gibt es dagegen in Bremen (11,6 %), im Saarland (11,3 %), in Niedersachsen (10,8 %) sowie Schleswig-Holstein und Rheinland-Pfalz (jeweils 10,4 %). Wer angesichts hoher Wiedervermietungsmieten, die insbesondere in Städten, wie Berlin und Hamburg, an der Tagesordnung sind, nicht unbedingt umziehen muss, hat offensichtlich im Jahr 2014 die Wohnung nicht gewechselt.

Mieter-Tipp

Schiedsgutachter

Steht im Mietvertrag, dass bei Uneinigkeit über durchzuführende Schönheitsreparaturen oder Schäden ein Schiedsgutachter verbindlich über die Verpflichtung des Mieters zur Kostentragung entscheidet, ist dies wegen unangemessener Benachteiligung des Mieters unwirksam (AG Leipzig 166 C 3153/13).



DMB Rechtsschutz
Recht: günstig

Super Konditionen für DMB-Mitglieder auch im **Rechtsschutz** für Privat, Beruf und Verkehr [mehr...](#)



DMB-Broschüre
Die zweite Miete
96 Seiten, 6 €
[mehr...](#)



Mieterlexikon
2015/2016
720 Seiten, 13,- €
[mehr...](#)