

Neues vom Bundesgerichtshof

Fristlose Kündigung bei unverschuldeter Geldnot zulässig

Bei Zahlungsverzug, Mietrückständen von mehr als einer Monatsmiete an zwei aufeinander folgenden Zahlungsterminen oder einem Rückstand von insgesamt zwei Monatsmieten, kann der Vermieter fristlos kündigen. Auf ein Verschulden des Mieters kommt es nicht an. „Geld hat man zu haben“ erklärte der Bundesgerichtshof (BGH VIII ZR 175/14). Hier hatte der Mieter immer wieder Mietschulden auflaufen lassen, nicht zuletzt weil es wiederholt Probleme mit den zuständigen Jobcentern wegen der Übernahme der Unterkunftskosten gab. Erst nach Einschaltung der Sozialgerichte wurden die Jobcenter verpflichtet, die Mietschulden zu zahlen. Der letzte Urteilsspruch kam für den Mieter zu spät. Der Vermieter hatte wegen Zahlungsverzugs fristlos gekündigt. Die Mieten für Oktober 2013 bis März 2014 standen offen.

Die fristlose Kündigung erfolgte zu Recht, entschied der Bundesgerichtshof. Es kommt nicht darauf an, ob der Mieter auf Sozialleistungen angewiesen ist oder ob er diese Leistungen rechtzeitig beantragt hat oder nicht. Letztlich muss jeder nach dem Prinzip „Geld hat man zu haben“ und ohne Rücksicht auf ein Verschulden für seine finanzielle Leistungsfähigkeit einstehen. Wird die Miete nicht gezahlt, kann der Vermieter das Mietverhältnis fristlos kündigen.

Aktuelle Infos

- **Wohnsituation 2013:** Nach Angaben des Statistischen Bundesamtes unterscheidet sich die Wohnsituation von Haushalten, die in Ein- und Zweifamilienhäusern leben (in der Regel Eigentümer), und Haushalten, die in Mehrfamilienhäusern wohnen (in der Regel Mieter), stark. Von den gut 40 Millionen Haushalten lebt knapp ein Drittel in Einfamilienhäusern, 11 Prozent in Zweifamilienhäusern und rund 56 Prozent in Mehrfamilienhäusern. Während die Haushalte in Einfamilienhäusern durchschnittlich 4,7 Räume mit 128,5 Quadratmetern bewohnen, leben die Haushalte in Mehrfamilienhäusern in 2,6 Räumen mit 68 Quadratmetern. Kindern stehen in Einfamilienhäusern durchschnittlich 9,4 Quadratmeter zur Verfügung, in Mehrfamilienhäusern sind es 2,9 Quadratmeter.
- **Studie Wohnimmobilien 2015:** Laut der Studie „Wohnimmobilien 2015“ des Instituts für Immobilienwirtschaft der Universität Regensburg im Auftrag der Deutschen Bank können private Käufer und institutionelle Anleger auch im Jahr 2015 attraktive Mietrenditen und steigende Preise bei deutschen Wohnimmobilien erwarten. Schon im Jahr 2014 lagen die bei 4,8 Prozent im Bestand und 3,8 Prozent bei Neubauwohnungen. Interessant ist, dass seit 1990 die Mietrenditen für Bestandswohnungen immer zwischen 4 und 5 Prozent lagen. Damit schlugen die Mietrenditen bis auf eine einzige Ausnahme im Jahr 2009 regelmäßig die DAX-Dividendenrendite und sie liegen seit dem Jahr 2002 auch über dem Zinssatz für langjährige Bundesanleihen. Kurz: Mit Wohnungen und Miete lässt sich viel Geld verdienen.

Mieter-Tipp

Airbnb

Mieter, die ohne Zustimmung bzw. Erlaubnis des Vermieters ihre Wohnung über Airbnb oder andere Portale an Touristen vermieten, riskieren die Kündigung. Nach einer Entscheidung des Landgerichts Berlin (67 T 29/15) hatte der Vermieter nicht nur ein berechtigtes Interesse an einer fristgemäßen Kündigung, er konnte sogar fristlos kündigen. Hier hatte der Mieter die Mietsache an Touristen vermietet und trotz erfolgter Abmahnung der Vermieterin weiter über Airbnb angeboten, ohne eine Erlaubnis einzuholen. Die entgeltliche Überlassung vermieteten Wohnraums an Touristen oder das öffentliche Angebot dazu ist nach der Entscheidung des Landgerichts Berlin vertragswidrig. Das gelte erst recht, wenn die Wohnung nicht nur zum Teil, sondern vollständig an Touristen überlassen wird.



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...](#)



Mietminderung bei Wohnungsmängeln

203 Seiten 11,90 €
[mehr...](#)