

Neues vom Bundesgerichtshof

Kündigung wegen unverschuldeter Zahlungsrückstände

Nachdem das Jobcenter Zahlungen eingestellt hatte, geriet die 6-köpfige Mieterfamilie mit der Miete in Rückstand. Die Vermieterin kündigte wegen Zahlungsverzugs fristlos und hilfsweise ordentlich, das heißt mit Kündigungsfrist. Daraufhin zahlte das Jobcenter die Unterkunftskosten wieder und glich die Zahlungsrückstände vollständig aus, noch bevor die Vermieterin Räumungsklage erheben konnte. Damit war aufgrund der gesetzlichen Schonfristregelung die fristlose Kündigung vom Tisch, nicht aber die ordentliche Kündigung.

Der Bundesgerichtshof (BGH VIII ZR 321/14) erklärte dazu: Ein Festhalten an der ordentlichen Kündigung durch die Vermieterin trotz Nachzahlung aller Mietrückstände sei weder generell rechtsmissbräuchlich, noch läge in einem solchen Fall immer ein Verstoß gegen Treu und Glauben vor. Nur der Gesetzgeber könne hier eine konkrete und generelle Regelung treffen. Das Gericht könne nur unter Würdigung der besonderen Umstände prüfen, ob der Räumungsanspruch der Vermieterin im Einzelfall rechtsmissbräuchlich sei.

Und das wurde hier bejaht. Die Mieter hätten sich unmittelbar nach der Kündigung um die Zahlung der Mietrückstände gekümmert, das Jobcenter habe die Mietschulden vollständig ausgeglichen, in der Vergangenheit habe es noch nie Zahlungsrückstände gegeben, die Mieter hätten nie ihre mietvertraglichen Pflichten verletzt und auch für die Zukunft drohten weder Mietrückstände noch Vertragsverletzungen.

Aktuelle Infos

- **Bundeskabinett beschließt Eckwerte für Haushalt 2017:** Bundesbauministerin Barbara Hendricks und Wirtschaftsminister Sigmar Gabriel haben sich offensichtlich mit ihren Forderungen nach mehr Geld für den sozialen Wohnungsbau durchgesetzt. Das Kabinett beschloss gestern Eckwerte für den Haushalt 2017. Der sieht jetzt zusätzliche 800 Millionen Euro vor – 500 Millionen Euro für ein Programm zu Gunsten sozialer Brennpunkte und 300 Millionen Euro für den Bereich „Soziale Stadt“. Bereits im letzten Jahr hatte die Bundesregierung die Zahlungen an die Länder für Sozialwohnungen von 518 Millionen Euro auf über 1 Milliarde Euro erhöht.
- **Steuerliche Förderung des Mietwohnungsbaus:** Der Gesetzentwurf der Bundesregierung zur Sonder-AfA, mit dem der Mietwohnungsneubau, insbesondere der Bau bezahlbarer Wohnungen, angekurbelt werden soll, wurde vom Bundestag in die Ausschüsse verwiesen. Dort werden jetzt Kompromisse und Lösungen gesucht. Der Bundesrat hatte zahlreiche Korrekturen gefordert und auch der Deutsche Mieterbund hatte scharf kritisiert, dass für die steuerlich geförderten Wohnungen keine Mietobergrenzen vorgesehen seien. Bundesbauministerin Barbara Hendricks räumte zwischenzeitlich ein, über eine Mietpreisgrenze bei der Förderung werde man noch reden müssen. Sie würde eine entsprechende Änderung im Gesetzentwurf begrüßen.
- **Vermieterin klagt gegen Mietpreisbremse:** Eine Berliner Vermieterin hat mit Unterstützung der Eigentümerorganisation Haus & Grund Klage vor dem Verwaltungsgericht Berlin erhoben. Sie hält die Berliner Verordnung zur Umsetzung der Mietpreisbremse für rechtswidrig. Haus & Grund hält alles für rechtswidrig - die Bundesregelung und die darauf fußende Berliner Regelung.
- **Glückliche Mieter:** Deutschlands zufriedenste Mieter leben in Mecklenburg-Vorpommern. Sie bewerten ihre Wohnsituation mit der Durchschnittsnote 1,9. Am wenigsten glücklich in ihren eigenen vier Wänden sind die Mieter in Berlin und Bremen. Zu diesem Ergebnis kommt eine Studie der TAG Immobilien AG, in der 2.000 Mieter befragt wurden. An zweiter Stelle dieser kuriosen „Glücks-Skala“ liegt das Saarland mit der Durchschnittsnote 2,0, gefolgt von Sachsen-Anhalt (2,05), Schleswig-Holstein (2,12), Hamburg (2,13), Sachsen (2,15), Brandenburg und Thüringen (2,17), Rheinland-Pfalz (2,20), Hessen (2,27), Baden-Württemberg (2,28) und Nordrhein-Westfalen (2,29). Auf den letzten Plätzen liegen Bayern (2,33), Niedersachsen (2,37), Berlin (2,42) und Bremen (2,50).

Mieter-Tipp

Pauschale

Eine Formalklausel im Mietvertrag, nach der ein neu einziehender Mieter verpflichtet ist, eine Mieterwechsel-Pauschale an die Hausverwaltung zu zahlen, ist unwirksam (AG Münster 55 C 1325/15).



DMB Rechtsschutz
Recht: günstig

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



DMB-Broschüre
Mieterhöhung
76 Seiten, 6 €
[mehr...](#)



DMB-Broschüre
Wohnungsmängel und Mietminderung
96 Seiten, 6 €
[mehr...](#)