

Neues vom Bundesgerichtshof

Fristlose Kündigung auch bei älteren Mietrückständen

Die fristlose Kündigung des Mietverhältnisses wegen Zahlungsverzugs muss nicht innerhalb einer „angemessenen Frist“ erfolgen. Es gibt keine konkrete gesetzliche Zeitspanne zwischen Entstehen des Kündigungsgrundes und Ausspruch der fristlosen Kündigung, die einzuhalten wäre. Ein Vermieter kann auch noch nach mehr als sieben Monaten, nachdem er von den aufgelaufenen Mietrückständen und damit von dem Kündigungsgrund erfahren hat, fristlos kündigen (BGH VIII ZR 296/15). Hier hatte eine katholische Kirchengemeinde eine 3-Zimmer-Wohnung an die Küsterin der Gemeinde vermietet. Die Mieterin blieb die Mieten für Februar und April 2013 schuldig. Nach einer erfolglosen Mahnung kündigte die katholische Kirchengemeinde das Mietverhältnis am 15. November wegen der Mietrückstände fristlos.

Der Bundesgerichtshof entschied jetzt, dass diese fristlose Kündigung zulässig und begründet war. Es gebe keine einzuhaltende Zeitspanne, innerhalb derer eine fristlose Kündigung ausgesprochen werden müsse. Die allgemeinen Regelungen zu Dauerschuldmietverhältnisses (§ 314 BGB) seien auf die speziellen mietrechtlichen Vorschriften (§§ 543, 569 BGB) nicht anwendbar bzw. übertragbar. Das Kündigungsrecht der katholischen Kirchengemeinde sei auch nicht „verwirkt“ gewesen. Es gebe keine tragfähigen Anhaltspunkte für ein berechtigtes Vertrauen der Mieterin darauf, dass die Kirchengemeinde von ihrem Recht zur fristlosen Kündigung wegen Verzugs mit zwei Monatsmieten keinen Gebrauch machen werde. Allein der Umstand, dass die Vermieterin eine katholische Kirchengemeinde sei und die Mieterin gehofft habe, dass die Kirchengemeinde aus sozialen und ethischen Erwägungen nach derart langer Zeit keine Kündigung mehr erklären werde, reiche für die Annahme der Verwirkung nicht aus.

Aktuelle Infos

- **Befreundete Nachbarn:** Nach einer Umfrage des evangelischen Magazins *chrison* behaupten fast 70 % der Befragten, dass sie mit ihren Nachbarn befreundet seien. Nur 1 % antwortete, sie möchten mit ihren Nachbarn nichts zu tun haben. 94 % der Befragten nehmen Pakete für ihre Nachbarn an, 73 % helfen, wenn ein Nachbar erkrankt ist, 70 % sehen nach der Wohnung bzw. dem Haus, wenn die Nachbarn im Urlaub sind, und immerhin noch 47 % geben an, bei Renovierungen oder im Garten mitzuhelfen.
- **Sozialer Wohnungsbau:** Der Bund stellt den Ländern in den nächsten beiden Jahren jeweils 1,5 Milliarden Euro für den Bau von Sozialwohnungen zur Verfügung. Seit Jahren zahlte der Bund 518 Millionen Euro an die Länder. Aufgrund der angespannten Wohnungsmarktlage wurde dieser Betrag Anfang 2016 um 500 Millionen Euro aufgestockt und jetzt noch einmal um 500 Millionen Euro angehoben. Wichtig: Die Länder sollen die vom Bund zusätzlich bereitgestellten Gelder mit eigenen Mitteln aufstocken und über die Verwendung der Gelder berichten.
- **Baugenehmigungen:** Von Januar bis Mai 2016 wurden in Deutschland 148.000 Baugenehmigungen erteilt. Das sind 30,6 % mehr als in den ersten 5 Monaten des Vorjahres. Mehr Baugenehmigungen wurden zuletzt im Jahr 2000 erteilt. Im Mehrfamilienhausbereich wurden 63.704 Wohnungen genehmigt, 26,5 % mehr als im Vorjahreszeitraum. Darunter waren über 30.000 Eigentumswohnungen.

Mietrecht zum Lachen

Mass-voll

Das gibt es nur in München: Ein Vermieter schenkt seinem Hausmeister einen Gutschein für ein halbes Wiesenhähnchen und einen weiteren für eine Maß Bier für das Oktoberfest. Die Kosten für die Bons legte er dann auf die Nebenkostenabrechnung um. Zu Recht, wie das Amtsgericht München urteilte (Az: 424 C 22865/06). Na dann: Prost!



DMB Rechtsschutz
Recht: günstig

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



DMB-Broschüre
Schönheitsreparaturen Mietpreisbremse und Maklerprovision
88 Seiten, 6 €
[mehr...](#)



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