

## Neues vom Bundesgerichtshof

### Fristlose Kündigung bei wiederholt verspäteter, unpünktlicher Mietzahlung

Die Vermieterin kündigte ihrer Mieterin und deren zwei volljährigen Töchtern die Wohnung fristlos. Grund: Zahlungsverzug und ständig unpünktliche Mietzahlungen. August: 40,21 Euro bleiben offen, Oktober: Restmiete 279,00 Euro wird erst am 30.10. gezahlt, November: Restmiete von 613,00 Euro wird am Monatsende gezahlt und März: Die Restmiete von 276,00 Euro erhält die Vermieterin erst am 11.03. Die Gesamtmiete betrug 872,00 Euro. Das Jobcenter zahlte den Mietanteil für die Mutter und für eine der beiden volljährigen Töchter – allerdings unpünktlich.

Der Bundesgerichtshof (BGH VIII ZR 173/15) erklärte zunächst, ein wichtiger Grund zur fristlosen Kündigung liege vor, wenn der Vermieterin unter Berücksichtigung aller Umstände des Einzelfalls, insbesondere eines Verschuldens der Mieterin und unter Abwägung der beiderseitigen Interessen, die Fortsetzung des Mietverhältnisses bis zum Ablauf der Kündigungsfrist nicht zugemutet werden kann. Zwar sei ein Verschulden des Jobcenters bezüglich der unpünktlichen Mietzahlungen dem Mieter nicht zuzurechnen. Es gäbe aber keinen allgemein gültigen Grundsatz, wonach eine fristlose Kündigung wegen unpünktlicher Mietzahlungen grundsätzlich ausgeschlossen sei, wenn die Mietzahlungen von einer Behörde erbracht würden und diese nicht rechtzeitig zahle. Letztlich müsse eine Gesamtabwägung erfolgen. Ein Verschulden der Mieterin habe regelmäßig ein erhebliches Gewicht, stellt aber keine zwingende Voraussetzung für das Vorliegen eines wichtigen Grundes dar. Die Gesamtabwägung falle zum Nachteil der Mieterin auch ohne deren Verschulden aus, wenn sich die unpünktlichen Zahlungen über einen erheblichen Zeitraum erstreckten und erhebliche Beträge betreffen oder wenn die Vermieterin im besonderen Maße auf den pünktlichen Erhalt der Miete angewiesen, weil sie daraus ihren Lebensunterhalt bestreitet oder hiermit Kredite bedienen muss. Der erhöhte Verwaltungsaufwand auf Seiten der Vermieterin sei zu berücksichtigen, wenn die Miete immer zu unterschiedlichen Zeitpunkten eingehe. Außerdem müsse berücksichtigt werden, ob das Mietverhältnis bisher störungsfrei verlaufen sei oder ob – wie hier – die Vermieterin in der Vergangenheit schon einmal wegen Zahlungsverzugs gekündigt hatte und die Kündigung nur gewährt wurde, weil die Mieterin während der Schonfrist ihre Mietschulden beglichen hatte. Der Bundesgerichtshof hob die bisherige Entscheidung des Landgerichts auf und verwies die Sache zurück an das Gericht zur weiteren Aufklärung des Sachverhaltes.

## Aktuelle Infos

- **Baugenehmigung:** im ersten Halbjahr 2016 stieg die Zahl der Baugenehmigungen auf 182.000 Wohnungen an. Gegenüber dem Vorjahreszeitraum sind das 42.700 oder 30,4 % mehr Wohnungen. Der Anstieg der Baugenehmigungen im Geschosswohnungsbau auf jetzt 80.672 Wohnungen betrug 30,7 %. 25.834 Baugenehmigungen bezogen sich auf Um- und Ausbaurbeiten an bestehenden Gebäuden. Hier betrug der Anstieg 45,5 %. Hochgerechnet auf das Gesamtjahr könnten 350.000 Baugenehmigungen 2016 erteilt werden, aber genehmigt ist noch nicht gebaut. Die Fertigstellungszahlen bleiben nach wie vor nach den Erwartungen zurück. 2015 wurden rund 274.000 Wohnungen fertiggestellt, 1 % mehr als 2014.
- **Sozialer Wohnungsbau:** Der Bund will mehr Verantwortung und Zuständigkeiten auf dem Gebiet des Wohnungsbaus, insbesondere bei Sozialwohnungen. Deshalb hat Bauministerin Barbara Hendricks jetzt eine Änderung des Grundgesetzes vorgeschlagen. Nach der Föderalismusreform 2006 ist der Wohnungsbau ausschließlich Sache der Länder. Der Bund leistet zwar sogenannte Kompensationszahlungen, ab 2017 rund 1,5 Milliarden Euro, kann aber nicht mitentscheiden, wo und wie die Länder diese Gelder einsetzen. Da die Kompensationszahlungen nach dem Gesetz 2019 das letzte Mal fließen, sind eine Neuregelung der Finanzierung und Zuständigkeiten notwendig.

## Mietrecht zum Lachen

### Fensterln – Kein Frankfurter Brauch

„In Frankfurt gilt ein nächtliches Einsteigen in fremde Wohnungen gegen den Willen der Bewohner nicht als Bestandteil eines kulturellen Erbes, sondern erfüllt vielmehr den Tatbestand des Hausfriedensbruchs.“ Mit dieser Begründung verurteilte das Amtsgericht Frankfurt am Main (Az: 33 C 2982/99-67) einen Mieter zur fristlosen Räumung seiner Wohnung. Der Mieter der Parterrewohnung im Haus war im angetrunkenen Zustand im Sommer 1999 nachts gegen 1.30 Uhr über eine Leiter in die Wohnung einer Mitmieterin eingestiegen. Die Frau schrie laut um Hilfe, Nachbarn alarmierten die Polizei.



**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...](#)