

Neues vom Bundesgerichtshof

Fristlose und ordentliche Kündigung gleichzeitig möglich

Der Vermieter kann bei Zahlungsverzug des Mieters fristlos und gleichzeitig ordentlich, das heißt mit der gesetzlichen Kündigungsfrist, kündigen, entschied der Bundesgerichtshof (BGH VIII ZR 231/17 und VIII ZR 261/17). Eine fristlose Kündigung wegen Zahlungsverzugs ist möglich, wenn der Mieter an zwei aufeinander folgenden Terminen mit mehr als einer Monatsmiete im Rückstand ist oder wenn er über einen längeren Zeitraum mehr als zwei Monatsmieten schuldig geblieben ist. In diesen beiden Fällen kann der Vermieter sowohl fristlos als auch ordentlich, also mit der gesetzlichen Kündigungsfrist, wegen einer Verletzung der mietvertraglichen Pflichten (Zahlungsverzug) kündigen. In der Praxis fahren nahezu alle Vermieter hier zweiseitig. Konsequenz ist, dass der Mieter nach dem Gesetz zwar die fristlose Kündigung durch Nachzahlung der offenstehenden Mieten ungeschehen machen kann, die ordentliche Kündigung aber nicht, sie bleibt wirksam.

Für Mieterbund-Direktor Lukas Siebenkotten sind die Entscheidung des Bundesgerichtshofs und deren Folgen zwar juristisch nachvollziehbar, aber das Ergebnis sei absurd. Der Mieter, der innerhalb der gesetzlichen Schonfrist all seine Schulden bezahlt, verliert trotzdem die Wohnung. Mit seiner Zahlung ist zwar die fristlose Kündigung vom Tische, die ordentliche Kündigung aber nicht. Hier bestehe offensichtlich eine Gesetzeslücke. Der Gesetzgeber müsse handeln - wer seine Mietschulden bezahlt, müsse wohnen bleiben dürfen.

Aktuelle Infos

- **Wohngipfel 2018:** Der zweieinhalbstündige Wohngipfel im Bundeskanzleramt mit rund 120 Teilnehmern - Bundesministern, Ministerpräsidenten, kommunalen Spitzenverbänden und diversen Fachverbänden, insbesondere der Bau- und Immobilienwirtschaft - hat wenig Neues mit sich gebracht. Neben altbekannten Vorschlägen und teilweise schon beschlossenen Gesetzentwürfen (Baukindergelt, steuerliche Förderung Mietwohnungsbau) gab es vor allem Absichtserklärungen. Mieterbund-Präsident Dr. Franz-Georg Rips, Teilnehmer des Wohngipfels mit einem 60-sekündigen Rederecht, sprach von Selbstdarstellung der Bundesregierung und fehlenden konkreten Maßnahmen. „Neu“ ist lediglich die Ankündigung, das Wohngeld ab 2020 zu verbessern und eine zweite Mietrechtsreform vorzubereiten, in der es um die ortsübliche Vergleichsmiete und Mietspiegel gehen soll.
- **Alternativer Wohngipfel:** Rund 300 Teilnehmer aus Verbänden und Initiativen haben auf einem Alternativen Wohngipfel ganztägig in 15 Workshops Lösungsansätze beraten und rund 55 Alternativvorschläge zur jetzigen Wohnungs- und Mietenpolitik gemacht. Sie forderten Verbesserungen beim Planungs- und Städtebaurecht und ein neues Bodenrecht, das Spekulation ausschließt. Bei den mietrechtlichen Forderungen stand die wirkliche Verschärfung der Mietpreiskontrolle durch eine weitgehende Beseitigung der Ausnahmen und die Einführung von Bußgeldern bei Verstößen von Vermietern im Vordergrund. Außerdem wurde eine Beschränkung von normalen Mieterhöhungen auf 2 Prozent pro Jahr und die Abschaffung der Modernisierungumlage, mindestens aber eine Reduzierung der Umlage auf 4 Prozent, gefordert.

Der Alternative Wohngipfel - veranstaltet von Deutschem Mieterbund, DGB, Paritätischem Gesamtverband, VdK, BAG Wohnungslosenhilfe und dem #Mietenwahnsinn Bündnis - organisierte zudem eine Kundgebung in unmittelbarer Nähe zum Bundeskanzleramt, wo der Regierungsgipfel tagte. Bis zu 5.000 Teilnehmer wurden hier gezählt. Schon vorher hatten Vertreter des Alternativen Wohngipfels vor dem Bundeskanzleramt Unterschriften von mehr als 70.000 Unterstützern an Bundesjustizministerin Katarina Barley übergeben.

Mieter-Tipp

Hausflur und Treppenhaus (5)

Hausflur und Treppenhaus sind Gemeinschaftsräume und mitgemietet. Mieter dürfen sie natürlich nutzen, aber die Rechte der Nachbarn sind zu beachten.

Müllsäcke vor der Tür: Zwar darf man einen Müllbeutel kurz vor die Tür stellen, um ihn dann bei nächster Gelegenheit zu entsorgen. Aber der Müll darf nicht vor der Tür zwischengelagert werden, damit er dann irgendwann zur Mülltonne transportiert wird. Und natürlich ist es nicht erlaubt, den Müll in Müllsäcken dauerhaft im Hausflur zu lagern (OLG Düsseldorf 3 Wx 88/96).



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...](#)



Deutscher Mieterbund
Das Mieterlexikon
Ausgabe 2018/2019
Mieterlexikon
2018/2019
700 Seiten, 13,- €
[mehr...](#)