



Fristlose Kündigung wegen Zahlungsverzugs entfällt nicht bei unvollständiger Zahlung

15.11.2017 Fachinformation

Der BGH hat mit Urteil vom 27. September 2017 (Az.: VII ZR 193/16) entschieden, dass in dem Fall, in dem durch einen Zahlungsrückstand des Mieters ein Recht des Vermieters zur fristlosen Kündigung des Mietverhältnisses entstanden ist, dieses nur durch eine vollständige Zahlung des Rückstandes vor Zugang der Kündigung ausgeschlossen wird. Des Weiteren hat der BGH darauf hingewiesen, dass bei der Beurteilung, ob der Zahlungsrückstand des Mieters die Miete für einen Monat übersteigt, nicht auf die (berechtigterweise) geminderte Miete, sondern auf die vertraglich vereinbarte Gesamtmiete abzustellen ist.

Hintergrund

Mieterin zahlt Mietrückstand nur unvollständig vor Zugang der Kündigung

Im zu entscheidenden Fall verlangte die Vermieterin einer Wohnung von der Mieterin nach einer fristlosen Kündigung wegen Zahlungsverzugs die Räumung. Die vereinbarte Miete betrug 479,96 Euro, war aber um fünf Prozent auf 455,96 Euro gemindert. Die Mieterin war mit einem Betrag von mehr als einer Miete im Rückstand. Der BGH hat klargestellt, dass ein wichtiger Grund für eine außerordentliche fristlose Kündigung insbesondere dann vorliegt, wenn der Mieter für zwei aufeinanderfolgende Termine mit der Entrichtung der Miete oder eines nicht unerheblichen Teils der Miete in Verzug ist. Nicht unerheblich ist der rückständige Teil der Miete, wenn er die Miete für einen Monat übersteigt, was im zu entscheidenden Fall gegeben war.

Die Mieterin hatte allerdings einen Tag vor Zugang der Kündigung einen Teilbetrag an den Vermieter überwiesen, sodass nur noch ein Mietrückstand von 100 Euro bestand, der weniger als eine Monatsmiete ausmachte. Diese Teilzahlung führte allerdings nach Auffassung des Gerichtes nicht dazu, dass die fristlose Kündigung unwirksam wurde, da der Vermieter in diesem Fall vor dem Zugang der Kündigung nicht befriedigt worden ist. Das Kündigungsrecht wegen Zahlungsverzugs entfällt nur, wenn die Mietrückstände vor Wirksamwerden der Kündigung **vollständig** ausgeglichen werden.

Minderung bleibt außer Betracht

Des Weiteren hat der BGH klargestellt, dass bei der Beurteilung, ob der Zahlungsrückstand der Mieterin die Miete für einen Monat übersteigt, die vertraglich vereinbarte Miete maßgeblich ist und nicht eine berechtigterweise geminderte Miete.

Download: BGH-Urteil vom 27. September 2017

Downloads

11_12-17_zahlungsverzug_fristlose_kuendigung_anlage

148.67 KB
PDF

