



Mieterverein Augsburg  
und Umgebung e. V.



## Neue BGH-Urteile

### **Fristlose Kündigung wegen Zahlungsverzugs und Klage auf künftige Zahlung**

In dieser Entscheidung hat der BGH klargestellt, dass der Vermieter nicht nur wegen Zahlungsverzuges fristlos gem. § 543 Abs.1, 2 Satz 1 Nr. 3b BGB kündigen kann, wenn der Mieter an zwei aufeinander folgenden Zahlungsterminen einen Mietrückstand von zwei Monatsmieten hat, sondern darüber hinaus auch berechtigt ist, auf zukünftige Zahlung der monatlichen Miete bzw. eines Nutzungsentgeltes bis zur endgültigen Räumung zu klagen. Dies begründet der Senat mit der Besorgnis, dass der Schuldner (Mieter) sich der rechtzeitigen Zahlungen entziehen werde. Schließlich habe dieser Mieter schon einen Rückstand an Miete und Nebenkosten in einer die Bruttomiete mehrfach übersteigenden Höhe auflaufen lassen. Offengelassen hat der BGH die Frage, ob überhaupt eine fristlose Kündigung auch aufgrund länger zurückliegender Mietrückstände in größeren Zeitabständen möglich ist.

BGH Urt. v. 04.05.2011 – Az. VIII ZR 146/10

### **Fristlose Kündigung bei fortlaufend unpünktlicher Mietzahlung**

In § 556 b Abs. 1 BGB wie in den meisten Formularymietverträgen ist geregelt, dass die Miete zu Beginn, spätestens bis zum 3. Werktag eines Monats fällig ist. Hier hatten die Mieter die Miete erst zur Mitte des Monats oder noch später bezahlt. Obwohl die Mieter daraufhin vom Vermieter abgemahnt worden sind, setzten sie ihre verspäteten Mietzahlungen fort, woraufhin der Vermieter die fristlose Kündigung aussprach und Räumungsklage erhob. Zurecht, wie der BGH entschied. Der Senat vertrat dabei die Ansicht, dass die andauernde und trotz wiederholter Abmahnung des Vermieters fortgesetzte verspätete Zahlung der Miete eine so gravierende Pflichtverletzung darstelle, dass sie eine Kündigung aus wichtigem Grund nach § 543 Abs. 1, 3 BGB rechtfertige. Dies gelte auch dann, wenn der Mieter irrtümlich davon ausgehe, er müsse die Miete erst zur Monatsmitte zahlen.

BGH Urt. v. 01.06.2011 – VIII ZR 91/10

### **Mieter – Tipp**

Grundsätzlich ist die Pflege des Gartens Sache des Vermieters. Im Mietvertrag kann der Vermieter die Gartenpflege allerdings auf den Mieter übertragen. Ohne besondere Vereinbarungen ist der Mieter jedoch nur zu einfachen Pflegearbeiten, wie z.B. Rasenmähen, Unkraut und Laub entfernen, also allgemein zu solchen Arbeiten verpflichtet, die weder besondere Fachkenntnisse noch einen besonderen Zeit- und Kostenaufwand des Mieters erfordern. Solange kein Urwald entsteht bzw. keine Verwahrlosung droht, ist der Mieter frei über Art, Umfang und Häufigkeit der Pflege zu entscheiden. Als Faustregel fürs Rasenmähen gilt es als ausreichend, wenn dies in der Zeit von April bis Oktober zweimal monatlich erfolgt.