

## Neues BGH-Urteil

 **Fristlose Kündigung wegen Zahlungsrückständen des Mieters**

In dieser Entscheidung hat der BGH seine bisherige Rechtsprechung zu dieser Thematik nochmals in sehr eindeutiger Weise bestätigt. Nach § 543 Abs. 2 Satz 1 Nr. 3a BGB kann der Vermieter ein Mietverhältnis fristlos kündigen, wenn der Mieter für zwei aufeinander folgenden Monaten keine Miete gezahlt hat oder mit einem nicht unerheblichen Betrag (d.h. mehr als einer Monatsmiete) in Zahlungsverzug ist. Ist durch Auflauflauf eines dementsprechenden Rückstandes ein Recht des Vermieters zur fristlosen Kündigung des Mietverhältnisses entstanden, so kann der Mieter eine Kündigung nur verhindern bzw. wird das Kündigungsrecht des Vermieters ausgeschlossen, wenn eine vollständige Zahlung des Rückstandes vor Zugang der Kündigung erfolgt (vgl. § 543 Abs. 2 S. 2 BGB). Im vorliegenden Fall hatte der Mieter wegen diverser Wohnungsmängel die Miete um 15 % gemindert und z.T. auch erst verspätet gezahlt, der Vermieter der Mietminderung widersprochen. Statt der vertraglich geschuldeten Gesamtmiete von 479,96€ zahlte der Mieter im Februar nur 407,96€ und erst am 16. 3. für März 402, 96€. Infolgedessen kündigte der Vermieter das Mietverhältnis fristlos. Das Berufungsgericht hielt hingegen eine Mietminderung nur in Höhe von 5 Prozent für angemessen, so dass für Februar und März jeweils eine (geminderte) Miete von 455,96€ zu zahlen gewesen wäre. Damit befand sich der Mieter bezogen auf die vorgenannten aufeinanderfolgenden Monaten mit einem Gesamtbetrag von 503,96€ in Verzug. Mit der Zahlung von 402,96€ wurde dieser Rückstand gerade nicht vollständig ausgeglichen, weshalb der BGH die fristlose Kündigung für wirksam hielt.
Der BGH machte deutlich, dass bei der Frage, ob der Zahlungsrückstand die Miete für einen Monat übersteigt
nicht auf die berechtigterweise geminderte, sondern auf die vertraglich vereinbarte Miete abzustellen ist. Gleichzeitig hob er nochmals hervor, dass die fristlose Kündigung des Vermieters nur ausgeschlossen ist, wenn der Mieter den Zahlungsrückstand vollständig ausgeglichen hat, Teilzahlungen reichen jedenfalls nicht.

BGH Urt. v. 27.09.2017, Az. VIII ZR 193/16

## Mieter-Info

Wie bereits der Presse zu entnehmen war, soll der Mietspiegel für Augsburg jetzt kommen. Richtig ist, dass ein Mietspiegelentwurf vorliegt, dem der Jugend-, Sozial- und Wohnungsschuss in seiner Sitzung am 15.11.2017 mit 10:4 Stimmen mit einer Beschlussempfehlung an den Stadtrat zugestimmt hat. Dieser Entwurf wird jedoch erst dann zu einem qualifizierten Mietspiegel, wenn er als solcher vom Augsburger Stadtrat anerkannt wird. Diese Entscheidung steht noch aus! Der Augsburger Stadtrat wird erst auf seiner Sitzung am 30.November 2017 darüber entscheiden, ob er der Beschlussempfehlung des zuständigen Ausschusses folgen und mehrheitlich dafür stimmen wird, dass der vorliegende Mietspiegel von der Stadt Augsburg als qualifizierter Mietspiegel i.S.v. § 558d BGB anerkannt und die Zustimmung zur Veröffentlichung erteilt wird. Es gilt daher diese Entscheidung abzuwarten. Wir hoffen und gehen davon aus, dass die Mehrheit im Stadtrat sich nicht den (unberechtigten) Einwänden von Haus- und Grund Augsburg anschließen, sondern dem Mietspiegel zustimmen wird. Wir halten den vorgelegten Mietspiegelentwurf für seriös erstellt und rechtssicher. Augsburg hat lange genug auf den Mietspiegel gewartet!