

http://www.morgenpost.de/wirtschaft/article1021800/Wann_ein_Vermieter_saeumige_Mieter_rauswerfen_darf.html

Wohnungen

Wann ein Vermieter säumige Mieter rauswerfen darf

Sonntag, 25. Januar 2009 16:35 - Von Marc Lehmann

Die Wirtschaftskrise trifft Deutschland mit voller Wucht. Kurzarbeit und Arbeitslosigkeit können dazu führen, dass Mieter knapp bei Kasse sind und mit der Miete in Rückstand geraten. Wann droht dann der Rauswurf? Morgenpost Online listet die wichtigsten Bestimmungen auf.

Zwangsräumung einer Wohnung (Archivfoto und Text 1994)

Endlich Zwangsräumung: Manch Vermieter sehnt diesen Zeitpunkt herbei, wenn er einen "Mietnomaden" wieder loswird. Oft aber dauert es bis zu solch einer gerichtlich angeordneten Zwangsmaßnahme mindestens viele Monate

Die Mietzahlung ist die wichtigste Vertragspflicht des Mieters. Deshalb hat es der Gesetzgeber grundsätzlich ermöglicht, einen säumigen Mieter vor die Tür zu setzen. Der Vermieter hat nach § 543 BGB (Absatz 2 Nr. 3) das „Recht zur außerordentlichen fristlosen Kündigung aus wichtigem Grund“, und zwar wenn der Mieter ...

...für zwei aufeinanderfolgende Termine mit der Entrichtung der Miete oder eines nicht unerheblichen Teils der Miete (mehr als eine Monatsmiete) in Verzug ist.

...oder in einem Zeitraum, der sich über mehr als zwei Termine erstreckt, mit der Entrichtung der Miete in Höhe eines Betrages in Verzug ist, der die Miete für zwei Monate erreicht.

Wenn die Miete monatlich zu zahlen ist, droht also bei zwei Monaten Mietrückstand der sofortige Rauschmiss. „Eine vorherige Abmahnung ist nicht erforderlich, wie der Gesetzgeber ausdrücklich festgelegt hat“, sagt die Düsseldorfer Rechtsanwältin Annette Mertens.

Der Vermieter muss den wichtigen Grund, in diesem Fall den Mietrückstand, in seinem Kündigungsschreiben angeben. Tut er es nicht, ist die Kündigung unwirksam. Doch wie genau muss der Vermieter dabei vorgehen? Eine Zeit lang wurde vor Gerichten darum gestritten, ob die einzelnen Fehlbeträge aufgelistet werden müssen.

Der Bundesgerichtshof (BGH) hat das zugunsten der Vermieter geklärt: Bei „einfacher Sachlage“ reiche es, wenn im Kündigungsschreiben der Zahlungsverzug als Grund genannt und der Gesamtbetrag der rückständigen Miete beziffert wird. Die Angabe weiterer Einzelheiten wie Datum des Verzugesintritts oder Aufgliederung des Mietrückstandes für einzelne Monate ist entbehrlich, so der BGH (Az.: VIII ZB 94/03). Der Mieter könne anhand seiner Kontoauszüge feststellen, wann er gezahlt hat.

War die Kündigung in diesem Punkt wirksam, so bleibt dem Mieter noch ein Chance: Er kann nachzahlen und so die fristlose Kündigung aus der Welt schaffen. Sie wird dann unwirksam, wenn „spätestens bis zum Ablauf von zwei Monaten nach Eintritt der Rechtshängigkeit des Räumungsanspruchs“ bezahlt wird oder zum Beispiel das Sozialamt sich verpflichtet, die Mieten zu übernehmen (§ 569 BGB, Absatz 3). Die Frist läuft, wenn die Räumungsklage zugestellt wird.

Ein finanziell knapper Mieter sollte daher schnellstens Kontakt mit dem Sozialamt aufnehmen und beantragen, dass innerhalb der Frist eine Verpflichtungserklärung abgegeben wird. So kann sich die Wohnung retten lassen“, sagt Rechtsanwältin Mertens. Wer das Geld hat, sollte selber schnellstens den Rückstand ausgleichen. Die Nachzahl-Option hat aber auch Grenzen: Der Mieter kann sie nur alle zwei Jahre nutzen. Wer ständig die Miete schuldig bleibt und im letzten Moment nachzahlt, soll nicht geschützt werden.

Will der Vermieter in jedem Fall einen unzuverlässigen Mieter loswerden, so kann er mit der fristlosen zugleich eine fristgerechte Kündigung nach § 573 BGB aussprechen, und zwar wegen erheblicher Verletzung vertraglicher Pflichten. Dafür ist dann je nach Vertragsdauer eine Frist von drei bis neun Monaten zu beachten. Die rechtzeitige Nachzahlung der rückständigen Miete macht

zwar die fristlose Kündigung unwirksam – nicht aber die fristgerechte, wie der Bundesgerichtshof entschieden hat (Az.: VIII ZR 6/04).