

Hamburger Abendblatt



RECHT & STEUERN

Mittwoch, 15. August 2012

Mietrückstand und fristlose Kündigung

Das Aus für den Mieter und die Rettung für den Vermieter?

Hauptgründe für die fristlose Kündigung eines Mietvertrags sind der Zahlungsverzug mit zwei aufeinander folgenden Mieten sowie ein aus mehreren Monaten stammender, nicht unerheblicher Fehlbetrag von mehr als einer Monatsmiete. Ein solcher Verzug, weiß Bodo Meier, Rechtsanwalt bei den Rechtsanwälten Becker & Partner mit Schwerpunkt Mietrecht, setzt ein Verschulden des Mieters voraus.

Dieses Verschulden fehlt aber nach neuerer Rechtsprechung des BGH, wenn ein Mieter bei bereits gewährter oder bean-

tragter Unterstützung durch öffentliche Stellen diesen gegenüber seine Pflichten zwar erfüllt hat, dort die Angelegenheit aber langsam bearbeitet wird. Auch ist ein Verschulden nicht gegeben, wenn ein Mieter die Miete wegen Mängeln angemessen mindert, selbst wenn der Gesamtbetrag zwei Mieten übersteigt.

Aber sogar bei Verschulden und damit Verzug wird der redliche Mieter vom BGB geschützt: „Die Kündigung wird unwirksam, wenn innerhalb von zwei Monaten nach förmlicher Zustellung einer Räumungsklage sämtliche bis dahin entstandenen Zah-

lungsrückstände ausgeglichen werden“, erklärt Meier. Zum Schutz der Vermieter gelte das aber auch nur unter bestimmten Voraussetzungen.

„Weil wir in unserer Kanzlei Mieter und Vermieter, auch Wohnungsgesellschaften, vertreten, kennen wir aber auch die andere Seite und wissen, dass Vermieter ein großes wirtschaftliches Risiko tragen“, betont er.

Zögen Mieter nach fristloser und wirksamer Kündigung nicht aus, müssten Vermieter auf Räumung klagen. Dieses Verfahren dauert je nach Sachlage drei Monate bis zu einem Jahr. Das

bedeutet im ungünstigsten Fall eine Zeit ohne Mieteinnahmen und mit Verfahrenskosten.



Bodo Meier ist Fachanwalt für Mietrecht. Foto: Meier

Räumt der Mieter nach einem Urteil die Wohnung nicht, muss der Vermieter auch noch die Kosten der Zwangsräumung zahlen, die ein insolventer Mieter nicht ersetzen könne.

„Bei Zahlungsverzug ist für Vermieter schnelles Handeln geboten, um den Schaden gering zu halten. Aber auch schon bei geringeren Zahlungsrückständen als für eine fristlose Kündigung vorausgesetzt eröffnet das Gesetz Vermietern verschiedene Handlungsmöglichkeiten.“

Welche juristische Vorgehensweise hier sinnvoll ist, komme immer auf den Einzelfall an.

„Solchen Problemen wollen zahlreiche Vermieter entgegen, wenn sie ihre Wohnungen möbliert zur Kurzzeitvermietung oder als Ferienwohnung anbieten, da hier erhebliche Zahlungsrückstände nicht entstehen können und der Mieterschutz nur eingeschränkt gilt.“

Mit dieser Feststellung zielt Rechtsanwalt Meier auf das in Hamburg bestehende Verbot der Zweckentfremdung von Wohnraum, auf dessen Grundlage die zuständigen Behörden mit immer steigendem Nachdruck Verfügungen gegen Eigentümer erlassen.

Zahlreiche Mandanten haben deshalb schon Rechtsrat bei den Rechtsanwälten Becker & Partner gesucht und wollen sich diesen – so Rechtsanwalt Meier – „von der Sozialpflichtigkeit nicht mehr gedeckten Eingriff in ihr von Artikel 14 GG geschütztes Eigentum“, nicht gefallen lassen. Und richtig – zum Erhalt einer Immobilie ist man auf Mieten angewiesen.

Becker & Partner Rechtsanwälte, Pelzerstraße 5, 20095 Hamburg, Tel. 0 40 / 77 45 55 Internet: www.hh-anwaelte.de

Becker & Partner Rechtsanwälte - Wirtschaftsprüfer

RA Bodo H. Meier
Miet-, Grundstücks-, Bau-,
Verkehrs- und Ordnungs-
widrigkeitenrecht

RA Egmont Lerbs
Arbeits-, Familien-,
Erb-, Vertrags- und
Versicherungsrecht

Büro Innenstadt: Pelzerstr. 5 20095 Hamburg
Zweigst. Harburg: Bremer Str. 18, 21073 Hamburg
Zentrales Telefon: 0 40 - 77 45 55

www.hh-anwaelte.de