

Nachzahlung hilft nicht immer

Auch nach Ausgleich eines Mietrückstands kann die Wohnung unter Umständen verloren gehen. Laut Gesetz wird eine fristlose Kündigung wegen Zahlungsverzugs unwirksam, wenn der Mieter den Rückstand bis zwei Monate nach Erhebung der Räumungsklage ausgleicht. Hat der Vermieter gleichzeitig jedoch auch fristgerecht gekündigt, kann diese Kündigung wirksam bleiben. Das hat der Bundesgerichtshof heute entschieden. Mieter dürfen ihre Wohnung in solchen Fällen nur behalten, wenn Sie unverschuldet in Zahlungsschwierigkeiten geraten sind.

Sicherheit bei unverschuldeter Notlage

Bisher hatten viele Gerichte auch eine fristgerechte Kündigung für unwirksam gehalten, wenn die Miete spätestens zwei Monate nach Erhebung der Räumungsklage vollständig nachgezahlt wurde. Das hat der Bundesgerichtshof jetzt gestoppt. Die Richter in Karlsruhe haben in ihrer Grundsatzentscheidung klargestellt: Die fristgerechte Kündigung kann trotz noch rechtzeitiger Nachzahlung wirksam bleiben. Entscheidendes Kriterium: das Verschulden des Mieters. Ist er wegen unvorgesehener wirtschaftlicher Engpässe zahlungsunfähig geworden, darf er die Wohnung behalten. Wenn er allerdings aus anderen Gründen nicht gezahlt hat, kann die Fortsetzung des Mietverhältnisses für den Vermieter unzumutbar sein.

Details bleiben unklar

Im Detail allerdings bleiben zahlreiche Fragen offen. So hüllen die Bundesrichter sich zu folgenden Punkten in Schweigen: Wann liegt eine unverschuldete Zahlungsunfähigkeit vor und welche Anstrengungen muss ein Mieter unternehmen, um zumindest so viel wie möglich zu zahlen? Liegt eine unverschuldete Zahlungsunfähigkeit möglicherweise nur vor, wenn Arbeitsagentur oder Sozialamt sich zu Unrecht weigern, die Miete zu übernehmen? Was darf ein Mieter sich trotz Geldmangels noch leisten, bevor er Miete zahlt? Den schwarzen Peter haben jetzt die für Mietsachen zuständigen Amtsgerichte. Sie müssen in jedem Einzelfall klären, ob die Kündigung wegen Mietschulden zulässig war oder die fehlenden Zahlungen zu entschuldigen sind. Fest steht jedenfalls: Die Entschuldigung für verspätete oder fehlende Mietzahlungen ist Sache des Mieters. Er muss darlegen und zur Not beweisen, dass ihm kein Vorwurf zu machen ist. Gelingt ihm das nicht, bleibt die fristgerechte Kündigung wirksam. STIFTUNG WARENTEST erklärt Schritt für Schritt, wie Sie bei Zahlungsschwierigkeiten den Rauswurf aus der Wohnung möglichst vermeiden.

Tipps für den Ernstfall

Eine Kündigung droht schon, wenn Sie zwei Monate hintereinander nicht oder nur einen kleinen Teil der Miete zahlen. Auch bei einer fristlosen Kündigung sitzen Sie jedoch nicht von einem Tag auf den anderen auf der Straße.

Zahlungsschwierigkeiten. Wenn Sie nur vorübergehend in Zahlungsschwierigkeiten geraten, sollten Sie mit Ihrem Vermieter oder der Wohnungsverwaltung sprechen, die Situation erklären und sagen, ab wann Sie voraussichtlich wieder Miete in voller Höhe zahlen werden und Rückstände ausgleichen können.

Vorsorge. Planen Sie Ihre Mietzahlungen genau, wenn das Geld knapp wird. Die fristlose

Kündigung ist entweder zulässig, wenn Sie für zwei aufeinander folgende Monate die Miete oder jeweils einen erheblichen Teil davon schuldig bleiben oder wenn Sie über zwei Mietzahlungstermine hinweg mit insgesamt zwei Monatsmieten oder mehr im Rückstand sind. So lange Sie mit insgesamt weniger als zwei Monatsmieten in Rückstand sind, gewinnen Sie etwas Spielraum, indem Sie für den Monat zwischen zwei Monaten ohne oder mit nur geringfügiger Zahlung zumindest einen erheblichen Teil der Miete überweisen. Geben Sie dazu bei der Zahlung unbedingt genau an, für welchen Monat Ihre Zahlung bestimmt ist. Wenn Sie das nicht tun, rechnet Ihr Vermieter Zahlungen immer zuerst auf etwaige Zinsforderungen und dann immer auf die ältesten Mietschulden an. Achten Sie darauf, dass Sie Ihre Mietschulden zumindest einmal im Monat unter den Betrag für zwei Monatsmieten drücken.

Ausgleich. Wenn eine fristlose Kündigung wegen Mietrückstands kommt, haben Sie bis zwei Monate nach Erhebung der Räumungsklage Zeit, Ihren Mietrückstand auszugleichen. Wenn Ihnen das gelingt, ist die Kündigung unwirksam.

Kündigung. Wenn der Vermieter Ihnen gleichzeitig auch fristgerecht kündigt, können Sie die Wohnung auch verlieren, wenn Sie Ihren Mietrückstand noch rechtzeitig ausgleichen. Typische Formulierung für eine solche zusätzliche Kündigung: „...Außerdem kündige ich den Mietvertrag wegen der Verletzung wesentlicher Pflichten hilfsweise auch noch fristgerecht zum...“

Entschuldigung. Verlassen Sie sich im Falle einer solchen Doppelkündigung nicht darauf, die Wohnung behalten zu dürfen, weil sie unverschuldet in Zahlungsnot gekommen sind. Wann ein solcher Fall vorliegt, ist weitgehend unklar. Überlegen Sie unbedingt für jede Ausgabe, ob Sie wirklich nötig ist oder Sie mit dem Geld nicht besser Ihre Mietschulden verringern.

Berücksichtigen Sie, dass der Gerichtsvollzieher bei der Zwangsvollstreckung wegen anderer Forderungen stets alles zum Leben Notwendige unangetastet lässt.

Mietminderung. Die volle Miete steht Ihrem Vermieter nur zu, wenn die Wohnung keine erheblichen Mängel hat. Liegen solche Mängel vor, schulden Sie nur eine verringerte Miete. Entsprechend später ist erst eine Kündigung wegen Zahlungsverzugs zulässig. Wie sich die Miete verringert, hängt davon ab, welche Mängel vorliegen. Doch Vorsicht: Wegen Bagatellmängeln gibts keine Minderung. Für die Beseitigung von Schönheitsfehlern sind je nach vertraglicher Vereinbarung oft die Mieter selbst verantwortlich.

Bundesgerichtshof, Urteil vom 16. Februar 2005, Aktenzeichen: VIII ZR 6/04

Quelle: Stiftung Warentest