

Kurz gefasst

Mietrückstand: Wie viel ist zu viel?

Vermieter können einen Mietvertrag fristlos kündigen, wenn der Mieter an zwei aufeinanderfolgenden Terminen mit einem erheblichen Teil der Miete im Rückstand ist. Der Mietrückstand muss allerdings beide Male erheblich sein – 19 Prozent der Gesamtmiete sind das nicht. So hat das Landgericht Berlin entschieden.

Der Mieter schuldete dem Vermieter die gesamte Warmmiete für Februar 2018 in Höhe von 704 Euro sowie 135,41 Euro aus dem Monat davor. Der Vermieter kündigte daraufhin den Mietvertrag fristlos und berief sich dabei auf § 543 Abs. 2 Nr. 3a des Bürgerlichen Gesetzbuches (BGB). Nach dieser Vorschrift dürfen Vermieter fristlos kündigen, wenn ein Mieter „für zwei aufeinanderfolgende Termine mit der Entrichtung der Miete oder eines nicht unerheblichen Teils der Miete in Verzug ist“. Aber: Was bedeutet das genau? Der Mieter bezweifelte, dass hier die Voraussetzungen für eine fristlose Kündigung vorlagen. Insbesondere sah er seinen Mietrückstand vom Januar nicht als einen erheblichen Teil der Miete an.

Das Landgericht Berlin gab dem Mieter recht. Die 135,41 Euro Mietrückstand vom Januar 2018 entsprachen lediglich 19 Prozent der Gesamtmiete. Nach Ansicht des Gerichts war dies tatsächlich kein erheblicher Teil der Gesamtmiete im Sinne des Gesetzes. Nach einer ergänzenden Regelung in § 569 Abs. 3 Nr. 1 BGB müsse insgesamt die Höhe einer Monatsmiete überschritten sein. Daraus schloss das Gericht, dass in jedem einzelnen Monat mindestens ein Rückstand von einer halben Monatsmiete bestehen müsse, um kündigen zu können. Hier hatte aber der Rückstand vom Januar kaum die Höhe der Nebenkostenvorauszahlung erreicht. Das Gericht begründete seine Entscheidung so: Komme der Mieter an zwei aufeinanderfolgenden Terminen mit einem großen Teil der Miete in Verzug, bestehe Grund zu der Annahme, dass er dieses Verhalten fortsetzen und der Vermieter sehr schnell hohe finanzielle Schäden erleiden werde. Deshalb sei in solchen Fällen auch eine schnelle Kündigung erlaubt. Das Berliner Gericht trifft hier eine wichtige Klarstellung zu den Voraussetzungen der fristlosen Kündigung und stellt sich damit durchaus gegen die Meinung anderer

Gerichte. Diese gingen bisher oft davon aus, dass es ausreicht, wenn der Mietrückstand in beiden Monaten zusammen die Höhe einer Monatsmiete überschreitet. Dann hätten hier die 704 Euro aus dem Februar plus 1 Cent aus dem Januar bereits ausgereicht. Sollte sich die Rechtsprechung des Berliner Gerichts durchsetzen, stellt dies eine erhebliche Verbesserung der Chancen für Mieter dar, denen ihr Vermieter wegen Mietrückständen in zwei aufeinanderfolgenden Monaten kündigt, sofern der Rückstand in einem Monat nur gering ist. Allerdings bleibt abzuwarten, ob sich weitere Gerichte dieser Ansicht anschließen.

Landgericht Berlin

Urteil vom 08. 01. 2020

Az. 66 S 181/18

Quelle: ERGO Rechtsschutz Leistungs-GmbH

Vermieter dürfen Mieterin mit „Fräulein“ anreden

Über Jahrhunderte war die Bezeichnung üblich. Doch heute spricht kaum jemand unverheiratete Frauen als „Fräulein“ an. Eine Frau in Frankfurt, die von ihren älteren Vermietern regelmäßig so bezeichnet worden war, machte einen Unterlassungsanspruch geltend, war damit vor dem Kadi jedoch nicht erfolgreich. Die Mieterin und ihr im selben Haus lebendes, betagtes Vermieter-Ehepaar (knapp über bzw. unter 90 Jahre alt) wurden sich nicht darüber einig, wie die

Mieterin anzusprechen bzw. anzuschreiben sei. Die Betroffene fühlte sich durch den heute unüblichen Wortgebrauch beleidigt. Sowohl auf dem Putzplan als auch auf sonstigen Schreiben stand vor dem Namen der Zusatz „FrL.“. Die Vermieter sollten sich verpflichten, das einzustellen, so die Mieterin. Ansonsten sei bei Zuwiderhandlungen ein Ordnungsgeld von 1.500 Euro zu verhängen. Das zuständige Amtsgericht entschied in diesem Fall: „In der konkreten Verwendung des Zusatzes ‚FrL./Fräulein‘ in Bezug auf die Klägerin ist keine Beleidigung zu sehen.“ Zwar sei der Begriff 1972 aus öffentlichen Registern gestrichen worden, doch eine juristisch feststellbare Ehrverletzung liege nicht vor. Schließlich sei in Deutschland erst vor einigen Jahren eine moderne Frauenzeitschrift mit dem Titel „Fräulein“ erschienen. Zudem müsse man berücksichtigen, dass es sich bei den Vermietern um hochbetagte Menschen handle, die einen anderen Wortschatz pflegten.

Amtsgericht Frankfurt/Main

Urteil vom 27. 06. 2019

Az.: 29 C 1220/19

Corona verhindert nicht automatisch Ortstermin

Wir alle haben uns in den zurückliegenden Monaten daran gewöhnt, dass die Corona-Pandemie einen großen Teil des Lebens veränderte. Bestimmte Termine finden nicht mehr statt, Menschen arbeiten vermehrt im Homeoffice, im alltäglichen Umgang sind etliche Rücksichten zu wahren. Doch muss nicht alles zum Stillstand kommen. Ortstermine zur gerichtlichen Beweisaufnahme sind unter bestimmten Bedingungen weiter möglich. In einem Gerichtsverfahren ging es um Mängel an einem Gebäude einer



GRAPHIK: BUNDESGESCHAFTSSTELLE LBS

