



RECHTSANWALTSKANZLEI

ROLAND POPP**Der Rechtsanwalt rät:****Kündigung wegen verspäteter Mietzahlungen****Frage:**

Ständig verzögert der Mieter die Mietzahlungen. Als ich ihn darauf angesprochen habe, hat der Mieter versprochen, einen Dauerauftrag zum Monatsersten einzurichten. Trotzdem geht die Miete weiterhin verspätet ein.

Wie kann ich vorgehen?

Antwort:

Regelmäßig ist für Altverträge (bis zum Stichtag 01.09.2001) vertraglich vereinbart, dass die Miete und die Betriebskostenzahlungen bis zum dritten Werktag des Monats im Voraus bezahlt werden muss. Das heißt, am dritten Werktag muss das Geld auf dem Vermieterkonto eingegangen sein.

Ist dies nicht der Fall, hat der Mieter gegen seine vertragliche Verpflichtung verstoßen. Seit dem 01.09.2001 hat diese zumeist vertraglich geregelte Vorfälligkeitsklausel auch Eingang in das BGB gefunden.

Zahlt der Mieter regelmäßig die Miete verspätet und setzt er dies nach qualifizierter Abmahnung fort, so kann der Vermieter ordentlich gegebenenfalls auch außerordentlich fristlos kündigen.

Versäumt der Mieter in zwei aufeinander folgenden Terminen die Miete gänzlich oder zu einem nicht unerheblichen Teils zu bezahlen oder versäumt der Mieter die Miete in einem Zeitraum, der sich über mehr als zwei Termine erstreckt in Höhe eines Betrages der zwei Monatsmieten erreicht zu bezahlen, so kann der Vermieter eine außerordentliche fristlose Kündigung aussprechen. In anderen Fällen muss der Vermieter vor der Kündigung qualifiziert abmahnen. Der Vermieter muss darstellen, welche Miete nicht oder verspätet und zu welchem Zeitpunkt eingegangen ist.

Versorgungssperre durch den Vermieter nach beendetem Mietverhältnis

Urteil des XII. Zivilsenats vom 6.5.2009 - XII ZR 137/07 –

Der u. a. für das gewerbliche Mietrecht zuständige XII. Zivilsenat des Bundesgerichtshofs hatte sich erstmals mit der Frage zu befassen, ob und unter welchen Voraussetzungen der Vermieter nach Beendigung des Mietverhältnisses Versorgungsleistungen wie Heizung, Strom, Wasser einstellen darf.



In dem zugrunde liegenden Fall waren im Jahr 2000 Räume im Erdgeschoss eines "Kunsthause" zum Betrieb eines Cafés vermietet worden. Nach einem Streit über die Verpflichtung des Vermieters zu Nebenkostenabrechnungen stellte der Mieter im Jahr 2001 seine Nebenkostenvorauszahlungen ein, später auch die Zahlung der Grundmiete, mit welcher er im August 2007 jedenfalls acht Monate im Rückstand war. Der Vermieter kündigte das Mietverhältnis wiederholt, zuletzt im August 2007. Zwischen den Parteien schwebt ein Der Vermieter drohte dem Mieter mehrfach an, die Versorgung der Mieträume mit Heizenergie zu unterbrechen. Dagegen hat der Mieter eine vorbeugende Unterlassungsklage erhoben, mit der er vor dem Landgericht auch Erfolg hatte. Das Kammergericht hat die Klage dagegen abgewiesen.

Der Bundesgerichtshof hat die Revision des Mieters zurückgewiesen.

Der Bundesgerichtshof hat entgegen der bisher überwiegend vertretenen Auffassung in Rechtsprechung und Literatur, die in der Einstellung der Leistungen eine besitzrechtlich verbotene Eigenmacht gesehen hat, den Besitzschutz auf die Einstellung von Versorgungsleistungen für nicht anwendbar erklärt. Die Besonderheit des Besitzschutzes besteht darin, dass er - zur vorläufigen Befriedung - auch einem unrechtmäßigen Besitzer zusteht. Er besteht in der Abwehr von Störungen und greift grundsätzlich auch dann ein, wenn der Mietvertrag beendet und der Mieter zur Räumung verpflichtet ist.

Der Bundesgerichtshof hat nun allerdings hervorgehoben, dass der Besitz als rein tatsächliche Sachherrschaft keinen Anspruch auf eine bestimmte Nutzung der Sache verschafft, sondern nur Abwehransprüche gegen Eingriffe von außen. Ein solcher Eingriff liege nicht vor, wenn lediglich Leistungen eingestellt würden. Denn der Besitz sei nur gegen beeinträchtigende Eingriffe geschützt, verleihe aber kein Recht auf eine fortgesetzte Belieferung mit Versorgungsgütern. Damit sei die Sachlage vergleichbar mit der Einstellung der Leistungen durch Versorgungsunternehmen, wenn der Mieter die Leistungen unmittelbar von diesen beziehe. Die Versorgungssperre durch die Energieversorger werde nach der weit überwiegenden Auffassung zu Recht ebenfalls nicht als Besitzverletzung angesehen.

Ein Anspruch des Mieters auf die Fortsetzung von Versorgungsleistungen kann sich nach dem Bundesgerichtshof nur aus dem Mietvertrag ergeben oder - nach Beendigung des Mietverhältnisses - im Einzelfall nach Treu und Glauben aus sog. nachvertraglichen Pflichten. Der Bundesgerichtshof hat beispielhaft einzelne Fallgestaltungen angeführt, in denen eine Pflicht des Vermieters auf weitere Belieferung bestehen kann.

Eine Grenze für die Pflicht zur weiteren Belieferung sei aber jedenfalls dann erreicht, wenn der Vermieter hierfür kein Entgelt erhalte und ihm durch die weitere Belieferung ein Schaden drohe.

Rechtsanwalt Roland Popp

Roland Popp
auch: Fachanwalt für Familienrecht

In Kooperation mit
Dr. jur. Annegret Wiese
Schwedenstraße 17 · 80805 München

Ringstraße 26
84347 Pfarrkirchen

Telefon (49) 08561 / 2385-10
Telefax (49) 08561 / 2385-25
EMail: info@rapopp.de
Internet: www.rapopp.de

VR Bank Rottal-Inn eG
BLZ 740 618 13 · Kto. 269 99
Sparkasse Rottal-Inn
BLZ 743 51430 · Kto. 570013052
St.Nr. 113/259/10196