

Kündigung wegen Zahlungsverzuges bei geminderter Miete

Hat der Mieter Mietrückstände zugelassen, droht ihm in den im Gesetz geregelten Fällen die fristlose Kündigung und damit eine erfolgreiche Räumungsklage des Vermieters. Dem Mieter sind nach dem Gesetz zwei Schonfristen eingeräumt worden, um der fristlosen Kündigung erfolgreich zu begegnen.

Befindet sich der Mieter im Verzug, kann er die Wirksamkeit einer fristlosen Kündigung verhindern, wenn er vor dem Zugang des Kündigungsschreibens den Mietrückstand **vollständig** ausgleicht. Vollständig heißt: der Rückstand muss bis auf den letzten Cent ausgeglichen werden. Ist die Miete aufgrund bestehender Mängel gemindert, ist für die Frage, ob ein kündigungsrelevanter Mietrückstand bestanden hat, nach der Entscheidung des BGH vom 27.09.2017 (WuM 2017, 644) jedoch nicht von der geminderten Miete auszugehen sondern von dem vertraglich vereinbarten Mietzins. Grundsätzlich begünstigt diese Entscheidung den Mieter. Allerdings trägt der Mieter gleichwohl ein hohes Risiko: sollte er sich in der Höhe der berechtigten Mietminderung zurechenbar irren und diese zu hoch ansetzen, könnte dies zur Folge haben, dass etwaige (Nach)Zahlungen des Mieters vor Zugang einer Kündigung nicht ausreichen, um einen bestehenden Mietrückstand vollständig auszugleichen, so dass dann die fristlose Kündigung des Vermieters wirksam wäre.

Gleiches gilt, wenn erst nach dem Zugang einer fristlosen Kündigung wegen Mietrückstandes innerhalb der im Gesetz vorgesehenen Schonfrist (zwei Monate nach Rechtshängigkeit einer Räumungsklage) ein bestehender Mietrückstand ausgeglichen wird. Sollte auch hier der Mieter sich ihm zurechenbar in der Höhe der Mietminderung irren, trägt er das volle Risiko, wenn das Gericht zu dem Ergebnis kommt, dass die Mietminderung nur geringer ausfällt, als vom Mieter vorgenommen.