

Neues aus der Rechtsprechung

Gelegentliche Unpünktlichkeit bei der Mietzahlung rechtfertigt keine Kündigung

Eine gelegentliche Zahlungsunpünktlichkeit, d.h. die viermalige verspätete Mietzahlung, ist keine erhebliche Pflichtverletzung, die eine fristlose Kündigung des Mietverhältnisses rechtfertigt. In derartigen Fällen begründet die um nur wenige Tage verspätete Zahlung des Mieters auch kein berechtigtes Interesse des Vermieters an einer ordentlichen Kündigung mit Kündigungsfrist, entschied das Berliner Kammergericht (KG 8 U 132/18).

Hier hatte die Vermieterin den Mieter am 18. Januar abgemahnt, weil der die Dezember-Miete erst am 7.12. und die Januar-Miete am 13.1. angewiesen hatte. Nach der Abmahnung zahlte der Mieter die Februar-Miete am 9.2. und die März-Miete am 6.3. Die Vermieterin kündigte.

Das Kammergericht erklärte, die unpünktlichen Mietzahlungen führten nicht dazu, dass die Vertragsfortsetzung für den Vermieter unzumutbar sei. Es läge keine erhebliche Pflichtverletzung vor. Die setze im Gegensatz zu einer nur gelegentlichen Zahlungsunpünktlichkeit voraus, dass der Mieter über einen längeren Zeitraum schleppend zahlt. Die nur um einige Tage verspätete Zahlung sei noch keine erhebliche Vertragsverletzung. Auch eine ordentliche Kündigung mit Kündigungsfrist sei nicht gerechtfertigt. Die Rechte der Vermieterin seien durch die viermal um einige Tage verzögerte Mietzahlung nicht erheblich beeinträchtigt worden.

Aktuelle Infos

- **Grundsteuerreform beschlossen:** Der Bundesrat hat am Freitag der Grundsteuerreform zugestimmt. Das Gesetz sieht vor, dass sich die Höhe der Grundsteuer am Bodenwert, der Fläche des Grundstücks und am Wert der Immobilie unter Berücksichtigung der Mieten orientiert. Inwieweit die neue Berechnung der Grundsteuer zu höheren Steuerbelastungen bzw. höheren Betriebskosten für Mieter führt, ist noch unklar. Das Gesetz enthält eine so genannte Öffnungsklausel, wonach den Bundesländern erlaubt wird, eigene Grundlagen für die Berechnung der Grundsteuer festzulegen. Bayern hat bereits angekündigt, von dieser Möglichkeit Gebrauch zu machen. Hier soll die Grundstücksfläche Maßstab für die Grundsteuerberechnung sein. Im Jahr 2025 soll dann die Grundsteuer erstmals nach den jetzt beschlossenen Vorgaben erhoben werden.
- **Wohngeldreform beschlossen:** Der Bundesrat hat am Freitag auch der Wohngeldreform zugestimmt. Ab 1. Januar 2020 erhalten voraussichtlich 660.000 Haushalte erstmals Wohngeld oder einen höheren Zuschuss zu ihren Wohnkosten. Ein Zweipersonenhaushalt soll dann durchschnittlich 190 Euro Wohngeld statt bisher 145 Euro erhalten. Künftig soll das Wohngeld alle zwei Jahre automatisch an die Mieten- und Einkommensentwicklung angepasst werden. Mit der jetzt endgültig beschlossenen Reform erhöhen sich die Wohngeldausgaben für Bund und Länder um rund 200 Millionen Euro auf 1,2 Milliarden Euro.
- **Falsche Informationen von Vonovia:** Deutschlands größter Vermieter verbreitet in einer Pressemeldung falsche Informationen. Behauptet wird, in Vonovia-Wohnungen müssten 2,55 Euro pro Quadratmeter und Monat an Betriebskosten gezahlt werden, 9 % weniger als laut Betriebskostenspiegel des Deutschen Mieterbundes durchschnittlich in Deutschland an Betriebskosten gezahlt werden muss. Richtig ist das Gegenteil: Laut Betriebskostenspiegel des Deutschen Mieterbundes müssen durchschnittlich nur 2,16 Euro pro Quadratmeter und Monat an Betriebskosten gezahlt werden. Vonovia-Mieter zahlen demnach 18 % mehr als durchschnittlich in Deutschland an Betriebskosten gezahlt werden muss.
- **14,5 Millionen Euro Bußgeld für Deutsche Wohnen:** Deutschlands zweitgrößter Vermieter muss wegen eines Verstoßes gegen die Datenschutz-Grundverordnung ein Bußgeld von 14,5 Millionen Euro zahlen. Die Deutsche Wohnen hat personenbezogene Daten ihrer Mieter gespeichert, ohne dass es die Möglichkeit gab, nicht mehr benötigte Informationen später zu löschen. Dabei geht es z.B. um Mieterangaben zu ihren finanziellen Verhältnissen, Gehaltsbescheinigungen usw. Das verhängte Bußgeld ist das zweithöchste Bußgeld, das jemals in Europa wegen Verstoßes gegen den Datenschutz verhängt wurde, das höchste in Deutschland.

Mieter-Tipp

Wohngemeinschaft

Schließt der Vermieter einen Mietvertrag mit einer Wohngemeinschaft ab, dann hat die Wohngemeinschaft in der Regel einen Anspruch darauf, dass einzelne Mitglieder der Wohngemeinschaft aus dem Vertrag entlassen und neue aufgenommen werden können. Das gilt auch, wenn im Mietvertrag nicht ausdrücklich die Mieter als Mitglieder einer Wohngemeinschaft bezeichnet wurden, sich aber aus den Gesamtumständen ergibt, dass die einzelnen Mieter eine Wohngemeinschaft bilden (AG Greifswald 45 C 39/18).



DMB Rechtsschutz
Recht: günstig

Super Konditionen für DMB-Mitglieder auch im **Rechtsschutz** für Privat, Beruf und Verkehr [mehr...](#)



Das Mieter-Handbuch
DIN A4, 140 Seiten + rund 100 Seiten mit Vordrucken, 14,90 € [mehr...](#)



Mieterlexikon
2018/2019
700 Seiten, 13,- € [mehr...](#)