

## Auer Witte Thiel über das BGH-Urteil zur ordentlichen Kündigung bei Zahlungsverzug

AUER WITTE THIEL  
RECHTSANWÄLTE

**München – Juli 2013: Weder § 573 Abs. 2 Nr. 1 BGB noch § 569 Abs. 3 Nr. 3 BGB sind auf eine ordentliche Kündigung wegen Zahlungsverzug anwendbar. Das stellte der Bundesgerichtshof in einem Urteil klar. Die Kanzlei Auer Witte Thiel informiert über die Hintergründe des Richterentscheids und erklärt, was das Urteil für Vermieter bedeutet.**

Laut Bundesgerichtshof gelten für eine ordentliche Kündigung wegen Zahlungsverzugs andere Vorschriften, als für außerordentliche Kündigungen aus dem gleichen Grund. So bezieht sich § 543 Abs. 2, Satz 1, Nr. 3 BGB, der als Voraussetzung einen Mindestmietrückstand von zwei Monatsmieten oder eine Verzugsdauer von zwei Monaten in Folge vorsieht, alleine auf außerordentliche Kündigungen. Bei einer ordentlichen Kündigung darf dieser Schwellenwert dagegen unterschritten sein, verweist Auer Witte Thiel auf das Urteil des Bundesgerichtshofs vom 10.10.2012 (Az. VIII ZR 107/12). Weitere Informationen zum Urteil stellt Auer Witte Thiel unter <http://www.auerwittethiel-mietrecht.de/> zur Verfügung.

### **Bundesgerichtshof urteilt: Gesetzliche Maßgaben für außerordentliche Kündigung gelten bei ordentlicher nicht**

Zu seinem Urteil kam der Bundesgerichtshof in einem Fall, in dem ein Mieter zunächst wegen Nichtzahlung bzw. unvollständiger Zahlung seiner Heizkostenvorschüsse in Verzug geraten war. Seine Vermieterin kündigte ihm deshalb fristgemäß. Nachdem er rechtskräftig auf Zahlung der Ausstände verurteilt worden war und diese schließlich auch beglich, geriet der Mieter mit der laufenden Monatsmiete in Verzug. Daraufhin kündigte die Vermieterin erneut fristgerecht. Der Mieter ging in Revision, sodass sich schließlich der Bundesgerichtshof mit dem Fall befasste, so Auer Witte Thiel.

In seiner Entscheidung vom 10.10.2012 (Az. VIII 107/12) kam der BGH zu folgendem Ergebnis: Bei einer ordentlichen Kündigung ist § 569 Abs. 3 Nr. 3 BGB nicht anwendbar. Daher habe die Vermieterin mit ihrer Kündigung auch nicht zwei Monate bis zur rechtskräftigen Verurteilung des Mieters am 15. 11.10 warten müssen. Das Mietverhältnis sei am 5.10. 2009 wirksam beendet worden.

### **Auer Witte Thiel: Dieses Fazit können Vermieter aus dem BGH-Urteil ziehen**

Vermieter haben also auch dann die Möglichkeit, ein Mietverhältnis ordentlich zu beenden, wenn der Mietrückstand des Mieters mehr als eine Monatsmiete aber weniger als zwei beträgt, erläutert Auer Witte Thiel das BGH-Urteil. Auch wenn die Verzugsdauer einen Monat übersteigt, zwei aber noch nicht erreicht, darf der Vermieter ordentlich kündigen. Der zweimonatige Kündigungsschutz nach § 569 Abs. 3 Nr. 3 BGB entfällt in diesem Fall.

### **Über die Kanzlei Auer Witte Thiel**

Die Spezialisierung auf Schwerpunktbereiche und der Ausbau von Kernkompetenzen in bestimmten Fachbereichen sind im anwaltlichen Dienstleistungsbereich unverzichtbar. Auer Witte Thiel ist eine wirtschaftsrechtlich ausgerichtete Anwaltskanzlei und vertritt mehrere deutsche Versicherungsgesellschaften. Sitz der Kanzlei Auer Witte Thiel ist München.

### **Kontakt**

Auer Witte Thiel Rechtsanwälte

Bayerstraße 27  
80335 München

Telefon: 089/59 98 97 60  
Telefax: 089/550 38 71

E-Mail: [kontakt@auerwittethiel.de](mailto:kontakt@auerwittethiel.de)  
Web: <http://www.auerwittethiel-mietrecht.de>