

Fristlose Kündigung wegen Nichtzahlung der Mietkaution

Im Mietrecht kann auch die Nichtzahlung einer vereinbarten Mietkaution ein wichtiger Grund zur außerordentlichen Kündigung des Mietverhältnisses gem. § 569 Abs. 2a BGB sein. Rechtsanwalt und Fachanwalt für Miet- und Wohnungseigentumsrecht, Michael Schädlich, Kanzlei F.E.L.S Rechtsanwälte PartG mbB, Bayreuth, stellt dieses Problemfeld dar:

Gem. den gesetzlichen Vorgaben liegt ein außerordentlicher Kündigungsgrund dann vor, wenn der Mieter mit der Zahlung der Mietkaution in Höhe eines Betrages in Zahlungsverzug geraten ist, der der zweifachen Monatsmiete entspricht. Maßstab für die Bestimmung dieses Betrages ist dabei die vereinbarte Nettomiete des Vertrages. Wurde eine Mietsicherheit vereinbart, die sich auf weniger als die Summe zweier Netto-Monatsmieten beläuft, ist das gesetzlich vorgesehene Vermieterkündigungsrecht nach § 569 Abs. 2a BGB nicht anwendbar. Insoweit wäre zu prüfen, ob die Möglichkeit einer fristlosen Kündigung auf Basis des § 543 Abs. 1 BGB oder aber einer ordentlichen Kündigung besteht.

Gem. den gesetzlichen Vorgaben ist ein Mieter berechtigt, die vertraglich vereinbarte Mietkaution in bis zu 3 monatlichen Teilzahlungen zu leisten. Es ist damit denkbar, dass ein Mieter mit der gesamten Mietkaution, oder aber nur mit Teilbeträgen in Zahlungsmietrückstand gerät.

Hat der Mieter sowohl Rückstände bei der Mietkaution als auch bei den Mietzahlungen, darf hier zur Begründung eines kündigungsrelevanten Rückstandes keine Addition dieser Beträge erfolgen. Die einzelnen Kündigungstatbestände – Kündigung wegen Rückstand Mietkaution, Kündigung wegen Rückstand Mietzahlungen – bleiben eigenständig nebeneinander bestehen.

Bei der Kündigung wegen Mietkautionrückständen gilt, dass die Kündigung ausgeschlossen ist, wenn der Mieter die volle Mietkaution vor Zugang der Kündigung geleistet hat. Auch wird eine Kündigung, die wegen Mietkautionrückständen ausgesprochen wurde, unwirksam, wenn der Mieter die Mietkaution innerhalb der gesetzlichen Schonfrist vollumfänglich leistet. Hierzu hat er gem. § 569 Abs. 3 Nr. 2 BGB, Zeit bis spätestens zum Ablauf von 2 Monaten nach Eintritt der Rechtshängigkeit der Räumungsklage. Die bis dahin entstandenen Anwalts- und Gerichtskosten hat jedoch der Mieter vollumfänglich zu tragen.

Rechtsanwalt Michael Schädlich



Fachanwalt für Familienrecht Fachanwalt für Miet- und Wohnungseigentumsrecht

Familienrecht, Scheidungsrecht,
Miet- und Wohnungseigentums-
recht, Strafrecht, Nachbarrecht

Telefon Sekretariat:
+49 (0) 921 7566 - 290

E-Mail: ra.schaedlich@fe-ls.de

Eine Aufrechnung kann der Mieter in Bezug auf Kautionsrückstände nicht erklären, da die Mietkaution als Sicherheit für die Erfüllung der Mieterpflichten aus dem Mietverhältnis dient und deshalb tatsächlich an den Vermieter zu leisten ist. Kündigt der Vermieter lediglich aufgrund der Mietkautionrückstände, obwohl daneben zusätzliche Mietrückstände bestehen, genügt es, wenn der Mieter die Mietkaution innerhalb der Schonfrist erbringt, damit die Kündigung unwirksam ist.

Will ein Vermieter diese gesetzliche Heilungsmöglichkeit aber auf alle Fälle vermeiden, kann er neben der außerordentlichen fristlosen Kündigung gleichzeitig eine ordentliche Kündigung aussprechen. Die Heilung der ordentlichen Kündigung innerhalb der gesetzlichen Schonfrist sieht das Gesetz nicht vor.

Bei aufkommendem Beratungsbedarf und komplizierten mietrechtlichen Fragen, die auch schnell existentielle Ausmaße annehmen können, empfehle ich die Einschaltung eines spezialisierten Anwalts.

Denn es gilt: nur wer Zusammenhänge erkennt, kann effektiv Strukturen schaffen.