

JavaScript scheint in Ihrem Browser deaktiviert zu sein. Bitte aktivieren Sie JavaScript, um alle Vorteile unserer Webseite nutzen zu können.

Sollte Ihnen dies nicht möglich sein, würden wir uns freuen, wenn Sie uns Ihre Erfahrungen ohne JavaScript an info@123recht.net mitteilen.

Gewerberaummiete: fristlose Kündigung wegen Mietrückstands

VON RECHTSANWALT ALEXANDER BREDERECK

11.9.2015 | Ratgeber - Mietrecht, Pachtrecht

Mehr zum Thema: [Mietrecht](#), [Pachtrecht Rubrik](#), [Gewerberaummiete](#), [Kündigung](#), [Mietrückstand](#), [Mietrecht](#), [Miete](#)



Ausgangslage:

Der Vermieter kann nach § 543 Abs. 2 Satz 1 Nr. 3 lit. a Alt. 2 BGB eine fristlose Kündigung des Mietverhältnisses aussprechen, wenn der Mieter für zwei aufeinanderfolgende Termine mit einem nicht unerheblichen Teil der Miete in Verzug ist. Wann aber ist ein solcher nicht unerheblicher Teil der Miete erreicht, der zur Kündigung berechtigt? Ist dafür bereits ein Rückstand in Höhe von einer Mietzahlung oder gar noch weniger ausreichend?



Rechtsanwalt
Alexander Brederreck

Fachanwalt für Arbeitsrecht, Fachanwalt für Miet- und Wohnungseigentumsrecht
Prenzlauer Allee 189
10405 Berlin
Tel: 030/40004999
Web: <http://www.arbeitsrechtler-in.de>
E-Mail:



[Zum Profil](#)

Urteil:

Der BGH stellt zunächst folgendes klar: Bei gewerblichen Mietverhältnissen ist ein Mietrückstand von über einer Monatsmiete erheblich im Sinne von § 543 Abs. 2 Satz 1 Nr. 3 lit. a Alt. 2 BGB. Ob auch ein Rückstand von genau einer Monatsmiete oder sogar weniger eine Kündigung rechtfertigen kann, hängt darüber hinaus nach Ansicht des BGH von den Umständen des Einzelfalls ab.

Der Bundesgerichtshof: „Bei Mietverhältnissen, die nicht Wohnraum betreffen, kann ein Rückstand von einer Monatsmiete oder weniger auch - und nur dann - erheblich im Sinn des § 543 Abs. 2 Satz 1 Nr. 3 lit. a Alt. 2 BGB sein, wenn besondere Einzelfallumstände hinzutreten. Als solche kommen in der Gewerberaummiete neben der Kreditwürdigkeit des Mieters insbesondere die finanzielle Situation des Vermieters und die Auswirkungen des konkreten Zahlungsrückstands auf diese in Betracht.“

123recht.net Tipp:

Mit dem interaktiven Muster von 123recht.net mindern Sie Ihre Miete ohne anwaltliche Hilfe. Mit Berechnung der Minderungsquote. Fragen beantworten, ausdrucken und an Vermieter schicken.

[Jetzt Miete mindern](#)

Quelle:

Fachanwaltstipp Vermieter:

Für Vermieter ist eine Kündigung des Gewerberaummietverhältnisses auch schon bei verhältnismäßig geringem Mietrückstand möglich. Eindeutig ist die Lage bei einem Rückstand von mehr als einer Monatsmiete, in diesem Fall darf immer gekündigt werden. Doch auch wenn der Rückstand darunter liegt, kann sich aus gravierenden Begleitumständen ein Kündigungsrecht ergeben. Hier sollte dann sorgfältig geprüft werden.

Fachanwaltstipp Mieter:

Zahlen Sie ihre Miete unbedingt pünktlich und in voller Höhe. Auch eigene wirtschaftliche Schwierigkeiten können einen Mietrückstand nicht entschuldigen. Mieterrechte wie Mietminderung sind in Gewerberaummietverträgen zudem häufig an bestimmte Bedingungen geknüpft, z.B. die vorherige rechtskräftige Feststellung der Höhe durch ein Gericht.

Ein Beitrag von Rechtsanwalt Alexander Bredereck, Berlin
Fachanwalt für Arbeitsrecht
Fachanwalt für Miet- und Wohnungseigentumsrecht

Prenzlauer Allee 189
10405 Berlin
Tel.: (030) 4 000 4 999
Mail: Berlin@recht-bw.de

Sie haben Fragen? Nehmen Sie gleich Kontakt auf.



Rechtsanwalt

Alexander Bredereck

Fachanwalt für Arbeitsrecht, Fachanwalt für Miet- und Wohnungseigentumsrecht

Berlin

Guten Tag Herr Bredereck,
ich habe Ihren Artikel "Gewerberaummieter: fristlose Kündigung wegen Mietrückstands" gelesen und würde darüber gerne mit Ihnen sprechen.

Kontakt aufnehmen

Diskutieren Sie diesen Artikel

Kommentar schreiben

Das könnte Sie auch interessieren

Mietrecht, Pachtrecht

Eigenbedarf muss sich bei Mischmietverhältnissen nur auf Wohnräume beziehen

Mietrecht, Pachtrecht

Grillen auf dem Balkon: Hinweise für Mieter

Mietrecht, Pachtrecht

Mietrecht, Pachtrecht

Unzulässige Tierhaltung: Schadensersatz für Schäden in der Mietwohnung

123recht.net ist Rechtspartner von:



Top 5 in Mietrecht, Pachtrecht

[Kündigung - Rechte, Pflichten, Zeiten](#)

[Die Mietminderung](#)

[Der Kündigungsschutz des Mieters bei Eigenbedarf](#)

[Renovierung - Schönheitsreparaturen](#)

[Was tun bei Schimmelbefall?](#)