

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?



seit 2009 bei
123recht.net

Rechtsanwalt

[Alexander Bredereck](#)

Fachanwalt für Arbeitsrecht, Fachanwalt für Miet- und Wohnungseigentumsrecht

Prenzlauer Allee 189

10405 Berlin

Tel: 030/40004999

Web: 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:

BGH, Urteil vom 13. Mai 2015 – XII ZR 65/14 –, juris

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 Brederock

Fachanwalt für Arbeitsrecht, Fachanwalt für Miet- und Wohnungseigentumsrecht

Berlin

[Guten Tag Herr Brederock,](#)

[ich habe Ihren Artikel "Gewerberaumiete: fristlose Kündigung wegen Mietrückstands" gelesen und würde darüber gerne mit Ihnen sprechen.](#)

[Kontakt aufnehmen](#)

Lesercommentare

Diskutieren Sie diesen Artikel

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 BGH zum vorgetäuschten Eigenbedarf – Erleichterung für Mieter](#)



[Mietrecht, Pachtrecht Unzulässige Tierhaltung: Schadensersatz für Schäden in der Mietwohnung](#)

Rechtsberatung auf 123recht.net - So einfach kann Recht sein. © 2018 QNC GmbH | Impressum

