

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](mailto: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:

Schreiben Sie mit unserem interaktiven Muster Ihre Kündigung für einen gewerblichen Mietvertrag. Einfach die kurzen Fragen beantworten und das Kündigungsschreiben ausdrucken, unterschreiben und an den Vermieter senden.

[Jetzt Gewerbemietvertrag kündigen](#)

## 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](mailto: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 "Gewerberaummieta: 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

BGH zum vorgetäuschten Eigenbedarf – Erleichterung für Mieter

## 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?](#)

Rechtsberatung auf 123recht.net - So einfach kann Recht sein. © 2018 QNC GmbH | [Impressum](#)

[Notfall? Jetzt Anwalt fragen.](#)