

## Zahlungsverzug des Mieters – Sie dürfen mit der fristlosen Kündigung auch warten

**Weiß Ihr Mieter, dass der Zahlungsverzug der Miete ein Kündigungsgrund ist, hat dies mitunter eine disziplinierende Wirkung. Ihm wird dann von allein klar, dass er sich ein weiteres Fehlverhalten nicht leisten kann. Es kann daher sinnvoll sein, mit dem Ausspruch einer Kündigung noch zu warten – zumal dies nach dem BGH zulässig ist.**

Dies haben die Karlsruher Richter zu einem Fall entschieden, in dem ein Vermieter mit seiner Kündigung 5 Monate gewartet und sie erst ausgesprochen hat, nachdem die Mietrückstände weiter angewachsen waren. Die Mieter vertraten die Ansicht, die Kündigung sei inzwischen treuwidrig.

Laut der Richter des BGH muss die Kündigung wegen nicht gezahlter

Miete nicht sofort ausgesprochen werden, sobald ein Zahlungsrückstand vorliegt. Der Vermieter darf vielmehr hiermit noch warten – etwa weil er die Hoffnung hat, der Mieter werde seinen Rückstand ausgleichen.

### **Verzögerte Kündigung ist nicht „illoyal“**

Dieses Gewähren einer Schonfrist ist keine „illoyale Verspätung“ des Vermieters, da ein Mieter umgekehrt nicht darauf vertrauen darf, dass der Vermieter den Mietrückstand etwa hinnimmt, ohne eine Kündigung jemals in Betracht zu ziehen.

### **Abmahnung und Ankündigung sind nicht nötig**

Außerdem stellten die Richter klar: Verliert der Vermieter seine Geduld, weil der Rückstand nicht abgetragen

wird, sondern sogar noch anwächst, braucht er seinen Mieter vor Ausspruch der fristlosen Kündigung nicht abzumahnern oder ihm die Kündigung anzukündigen (BGH, Urteil v. 11.03.09, Az. VIII ZR 115/08).

### **TIPP Mitteilung an den Mieter**

Wenn Sie dem Mieter wegen Zahlungsverzugs kündigen können, aber die Hoffnung haben, er werde den Rückstand ausgleichen, weisen Sie ihn umgehend auf Ihr Kündigungsrecht und das besagte BGH-Urteil hin. Machen Sie ihm klar, dass Sie danach auch noch später kündigen können. Ändert sich der Rückstand nicht oder vergrößert er sich sogar, sollten Sie – wie im Urteilsfall – innerhalb von 5 Monaten nach der frühesten Kündigungsmöglichkeit kündigen.

## Der Mieter qualmt – diese „6 goldenen Regeln“ des BGH zum Thema Rauchen sollten Sie kennen

**Dem einen schmeckt es, dem anderen stinkt es – der Tabakrauch. Man hat den Eindruck, dass die Toleranz gegenüber dem blauen Dunst in den Mietshäusern stetig abnimmt, denn die Auseinandersetzungen und Rechtsstreitigkeiten hierzu haben in der letzten Zeit beträchtlich zugenommen.**

Und wie immer hat auch beim Streitthema Rauchen der BGH das letzte Wort. Dieser betont zwar in jeder Entscheidung, dass das Rauchen in der Mietwohnung zur erlaubten Nutzung der Mietwohnung gehöre. Allerdings unterstreichen die Richter aus Karlsruhe auch die Grenzen dieser Nutzung: Mieter haben auch das Recht, sich vor übermäßiger Geruchsbelästigungen oder gar Gesundheitsgefahren schützen zu können.

Um diese Haltung zu konkretisieren, lesen Sie nachfolgend die Leitli-

nien aller bisher vom BGH ergangenen Urteile kompakt zusammengefasst:

### **Das sind die „6 goldenen Regeln“ rund um das Thema Rauchen**

- ① Rauchen in der Mietwohnung ist immer erlaubt; in Gemeinschaftsräumen (etwa im Treppenhaus) darf Mieters das Rauchen untersagt werden.
- ② Ein Mieter muss beim Abschluss des Mietvertrags nicht (wahrheitsgemäß) angeben, dass er Raucher ist.
- ③ Ein formularvertragliches Rauchverbot in der Mietwohnung ist immer unwirksam; aufgrund einer individuell ausgehandelten Vereinbarung kann sich der Mieter zu einem Rauchverbot in der Mietwohnung verpflichten.
- ④ Starkes Rauchen in der Wohnung ist prinzipiell kein Kündigungsgrund. Ausnahme: Der in das Treppenhaus gelangende Rauch beeinträchtigt die übrigen Hausbewohner dauerhaft derart massiv, dass Gesundheitsgefahr-

ren zu befürchten sind, wobei vorangegangene Abmahnungen zu keiner Besserung führten.

- ⑤ Rauchen am geöffneten Küchenfenster oder auf einem Balkon ist auch dann gestattet, wenn es in der darüberliegenden Wohnung zu Beeinträchtigungen kommt. Ausnahme: Bei stärkerem Rauchen (ca. mehr als 10 Zigaretten am Tag) müssen sich die Nachbarn auf Rauchzeiten verständigen, um für einen Ausgleich ihrer jeweils berechtigten Interessen zu sorgen.
- ⑥ Als Vermieter haben Sie keine Schadenersatzansprüche bei Nikotinablagerungen in der Mietwohnung. Ausnahme: Ist ein Fall „exzessiven“ Rauchens gegeben, schuldet Ihnen der Mieter Schadenersatz (unabhängig von einer Renovierungsklausel). Hiervon ist auszugehen, wenn sich die Rauchspuren nicht mehr durch eine einfache Renovierung beseitigen lassen.