

Neues aus der Rechtsprechung

Fristlose Kündigung wegen unpünktlicher Mietzahlung nur nach korrekter Abmahnung

Will der Vermieter wegen ständig unpünktlicher Mietzahlungen seines Mieters fristlos kündigen, muss er vorher eine Abmahnung schicken. Die soll den Mieter einerseits vor den Folgen seines vertragswidrigen Verhaltens warnen, andererseits soll sie dem Mieter die Chance geben, sein Verhalten zu ändern. Dieser Zweck der Abmahnung wird aber verfehlt, wenn zwischen Abmahnung, nächstem Zahlungstermin und Kündigung nur wenige Tage liegen. Hier erhielt der Mieter am 27. November die Abmahnung, weil er die November-Miete zu spät gezahlt hatte. Drei Werktage später, am 3. Dezember, war die Dezember-Miete fällig und am 5. Dezember kam schon die Kündigung. Das Landgericht Berlin (65 S 239/15) entschied, die Kündigung sei wegen unangemessen kurzen Zeitraums zwischen Abmahnung, Zahlungstermin und Kündigung unwirksam.

Auch die ordentliche Kündigung (mit Kündigungsfrist) lehnte das Landgericht Berlin ab. Eine schuldhaft, nicht unerhebliche Pflichtverletzung läge nicht vor. Letztlich habe der Vermieter zwei Jahrzehnte lang unpünktliche Mietzahlungen geduldet und nach der Abmahnung habe der Mieter den Zahlungstermin 3. Dezember nur um einen Tag verpasst. Am 4. Dezember hatte der Vermieter sein Geld.

Zweitbalkon nicht zwingend Modernisierung

Der Vermieter hat keinen Anspruch auf Duldung des Anbaus eines Zweitbalkons, entschied das Landgericht Berlin (65 S 193/15) für einen ganz konkreten Einzelfall: Der Zweitbalkon führe nicht zu einer relevanten Erhöhung des Nutzwertes für die Wohnung des Mieters. Zwar biete der zur Südseite gelegene Balkon zusätzliche Aufenthalts- und Stellflächen. Zu berücksichtigen sei aber auch, dass der Zweitbalkon im Hinterhof gelegen ist und zu einer weiteren Verschattung in den Wohnung des mehrstöckigen Hauses führt. Weitere Negativpunkte: Offene Balkone mit starker Einsehbarkeit der Balkone und der dahinter gelegenen Wohnräume. Unmittelbar neben dem Balkon verlaufe ein Abluftrohr eines Chinarestaurants und unterhalb des Balkons, auf dem Hinterhof befinde sich eine Müllstandsfläche. Außerdem blicke der Mieter direkt auf die gegenüberliegende Mauer. Fazit: Unter Berücksichtigung aller Umstände sei bei der gebotenen objektiven Betrachtung nach der allgemeinen Verkehrsanschauung im vorliegenden Fall durch den Zweitbalkon nicht von einer Erhöhung des Wohnwertes auszugehen. Die Modernisierung müsse nicht geduldet werden.

Aktuelle Infos

- **Wohnungsbaufertigstellungen bis 2018:** Nach Schätzungen des ifo-Instituts werden 2016 300.000 Wohnungen, 2017 325.000 Wohnungen und 2018 335.000 Wohnungen fertiggestellt. Das wäre im Vergleich zu den Fertigstellungszahlen 2015 (247.000 Wohnungen) ein deutlicher Anstieg. Trotzdem blieben die Fertigstellungszahlen weit unter dem tatsächlichen Bedarf. Benötigt werden rund 400.000 neue Wohnungen pro Jahr.
- **Wohnungswirtschaft und ebay-Kleinanzeigen arbeiten zusammen:** Freie Wohnungen bei Wohnungsunternehmen sollen zukünftig noch leichter und mit wenigen Klicks zu finden sein. Der Spitzenverband der Wohnungswirtschaft GdW hat mit dem Online-Kleinanzeigenmarkt ebay-Kleinanzeigen einen Kooperationsvertrag geschlossen und so einen neuartigen Vertriebsweg für die Wohnungen seiner Mitgliedsunternehmen erschlossen. ebay-Kleinanzeigen ist kostenlos, einfach zu nutzen und bietet vor allem auf lokaler Ebene eine große Angebotsvielfalt. Die Nutzer von ebay-Kleinanzeigen finden bereits heute ein großes Angebot an Immobilien. Mit Hilfe der Kooperation mit dem GdW soll das Angebot weiter ausgebaut werden.

Tipps zum Sparen von Heizkosten

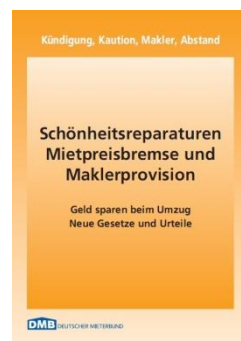
Richtiges Heizen und Lüften sparen nicht nur Geld, sondern tragen auch zu einem gesunden Raumklima und somit zur Vermeidung von Schimmelpilzen bei.

- Nicht zuerst die Räume überheizen und dann mittels Lüften wieder runter kühlen! Die Ideal- bis Maximaltemperaturen betragen in Wohnräumen 20 °C bis 22 °C, in der Küche 18 °C bis 20 °C, im Schlafzimmer 16 °C bis 18 °C und im Badezimmer bis maximal 23 °C. Die Absenkung der Raumtemperatur um 1 °C spart 6 Prozent der Heizenergie!



DMB Rechtsschutz
Recht: günstig

Super Konditionen für DMB-Mitglieder auch im **Rechtsschutz** für Privat, Beruf und Verkehr [mehr...](#)



DMB-Broschüre
Schönheitsreparaturen Mietpreisbremse und Maklerprovision
88 Seiten, 6 €
[mehr...](#)



Mieterlexikon 2015/2016
720 Seiten, 13,- €
[mehr...](#)