

Fristlose Kündigung wegen unpünktlicher Mietzahlung

von Rechtsanwalt Martin Spatz, München

Ein Grund zur außerordentlichen Kündigung eines Mietverhältnisses kann vorliegen, wenn der Mieter die Miete unpünktlich zahlt. Mit Entscheidung vom 11. Januar 2006 - VIII ZR 364/04 - hat der BGH insoweit entschieden, dass nach vorangegangenen unpünktlichen Zahlungen bereits eine weitere unpünktliche Zahlung nach erfolgter Abmahnung die fristlose Kündigung rechtfertigen kann.

Diese Entscheidung bedeutet aber nicht, dass unpünktliche Mietzahlungen in jedem Fall eine außerordentliche Kündigung rechtfertigen. Nach wie vor ist nach § 543 Abs. 1 BGB darauf abzustellen, ob dem Vermieter unter Berücksichtigung aller Umstände des Einzelfalles, insbesondere des Verschuldens der Parteien, und unter Abwägung der beiderseitigen Interessen ein Festhalten am Vertrag nicht mehr zuzumuten ist.

So hat der BGH mit Entscheidung vom 04.05.2011 - VIII ZR 191/10 - festgestellt, dass eine Kündigung nicht gerechtfertigt werden kann, wenn der Vermieter es über viele Jahre widerspruchslos hingenommen hatte, dass der Mieter die Miete statt zum Monatsanfang erst zur Monatsmitte zahlte. Denn in einer solchen Fallgestaltung hat der Vermieter gegenüber dem Mieter zumindest den - erst mit der Abmahnung wieder beseitigten - Anschein gesetzt, dass er den wiederkehrenden Vertragsverletzungen kein erhebliches Gewicht beimisst und er keine wesentliche Beeinträchtigung seiner Interessen sieht.

Aus Sicht des Vermieters kann man deshalb nur anraten, zur Vermeidung eines "falschen Anscheins" verspätete Mietzahlungen des Mieters frühzeitig abzumahnern und nicht über längere Zeiträume kommentarlos zu dulden.

Umgekehrt gilt für den Mieter: Wenn er seine Miete erst zur Monatsmitte begleichen kann (weil er z.B. erst zum 15. des Monats sein Gehalt bezieht), dann muss die Fälligkeit der Miete zur Monatsmitte konkret im Mietvertrag vereinbart werden, oder versucht werden, mit dem Vermieter einen entsprechenden (schriftlichen) Nachtrag zum Mietvertrag zu schließen. Ansonsten gilt die gesetzliche Regelung, wonach die Miete am Monatsanfang zu bezahlen ist und der Mieter riskiert mit Zahlungen zur Monatsmitte eine außerordentliche Kündigung wegen unpünktlicher Mietzahlung.

Rechtsanwalt Martin Spatz
Fachanwalt für Miet- und Wohnungseigentumsrecht
www.immorecht-anwalt.de
info@raspatz.de
Dietlindenstr. 15, 80802 München