

Fristlose Kündigung wegen dauerhaft verspäteter Mietzahlungen

Dieser Artikel wurde uns freundlicherweise zu Verfügung gestellt von Herrn Rechtsanwalt Dr. Ralf Stark, Kanzlei Dr. Stark, Niedeggen & Kollegen, Breite Straße 147-151, 50667 Köln, Telefon: (0221) 272470, Telefax: (0221) 27247-77, eMail: kanzlei@drstark.de; Internet: <http://www.drstark.de/>

Unpünktliche Mietzahlungen sind für den Vermieter ein Ärgernis und auf Dauer nicht zu akzeptieren. Der nachfolgende Beitrag zeigt auf, ob und unter welchen Voraussetzungen in diesen Fällen eine fristlose Kündigung des Mietverhältnisses statthaft ist.

Der Bundesgerichtshof hatte im Jahr 2011 in zwei Fällen zu entscheiden, ob der Vermieter den Mieter wegen dauerhaft verspäteter Mietzinszahlungen auf die nächste nach der Abmahnung erfolgten verspäteten Mietzinszahlung fristlos kündigen kann. Im Grundsatz sind dies zwei Fälle, die den gleichen Ausgangspunkt haben, doch entscheidet hier – wie nicht selten - der „feine“ Unterschied:

In vielen Mietverträgen ist geregelt, dass der Mietzins bis zum dritten Werktag des Monats zu zahlen ist. Wenn der Mieter diese Frist versäumt, verstößt er gegen eine vertragliche Pflicht, die zur fristlosen Kündigung führen kann. Diese hat grundsätzlich zwei Voraussetzungen: Es bedarf eines wichtigen Grundes und einer daraufhin folgenden erfolglosen Abmahnung. Ein „wichtiger Grund“ liegt nach § 543 Abs. 1 BGB nur dann vor, wenn dem Kündigenden unter Berücksichtigung aller Umstände des Einzelfalls, insbesondere eines Verschuldens der Vertragsparteien, und unter Abwägung der beiderseitigen Interessen die Fortsetzung des Mietverhältnisses bis zum Ablauf der Kündigungsfrist oder bis zur sonstigen Beendigung des Mietverhältnisses nicht zugemutet werden kann. Ob die Fortsetzung des Mietverhältnisses bis zum Ablauf der ordentlichen Kündigungsfrist noch zumutbar ist, wird durch den Richter festgestellt. Der Richter darf sich dabei nicht nur auf die Vertragsverletzung nach der erfolgten Abmahnung stützen, sondern muss auch das Fehlverhalten vor der Abmahnung würdigen.

Demgemäß entschied der Bundesgerichtshof am 04.05.2011 und am 14.09.2011, dass eine weitere unpünktliche Zahlung nach der Abmahnung für eine fristlose Kündigung grundsätzlich genügt. Eine Ausnahme machte der BGH in seiner ersten Entscheidung aber für den Fall, dass der Vermieter jahrelang die unpünktlichen Zahlungen ohne Beanstandung annahm. Dieses Verhalten setze den Anschein der Unerheblichkeit, der durch die Abmahnung erst aufgelöst wird. Die Abmahnung dürfe daher nicht die Folge haben, dass die unmittelbar nächste unpünktliche Zahlung zur fristlosen Kündigung führt. Die Kündigung war daher in diesem Fall unwirksam. Auch dem zweiten Rechtsstreit wurden die verspäteten Zahlungen über Jahre hinweg nicht angezeigt. Nachdem das Objekt im Jahr 2008 verkauft wurde, erfolgte durch den neuen Vermieter eine Abmahnung bezüglich der verspäteten Mietzahlungen für die Monate Januar 2008 bis März 2009. Auch auf die Abmahnung zahlte der Mieter seine Miete nicht fristgemäß, so dass der Vermieter die fristlose Kündigung aussprach. Der BGH entschied, dass diese Kündigung wirksam ist. Der Mieter kann sich nicht auf das Verhalten des vorherigen Vermieters berufen, „denn die Hinnahme der unpünktlichen Zahlungsweise durch die Rechtsvorgängerin der Klägerin ist von vornherein nicht geeignet, einen Vertrauenstatbestand dafür zu begründen, dass auch die Klägerin das vertragswidrige Verhalten des Beklagten nicht beanstanden werde“ (BGH, aaO).

Praxishinweis:

Eine fristlose Kündigung wegen verspäteter Mietzinszahlungen sollte nicht unüberlegt ausgesprochen werden, da eine unberechtigte Kündigung des Mietverhältnisses erhebliche Gerichts- und Anwaltskosten nach sich ziehen kann. Eine Abmahnung ist bei jahrelang verspäteter Mietzinszahlung unabdingbar, um den Anschein der Unerheblichkeit aufzulösen. Eine fristlose Kündigung wegen einer weiteren unpünktlichen Zahlung ist auf Grundlage dieser erstmaligen Abmahnung insoweit aber noch nicht möglich. Es muss sodann eine weitere Abmahnung ausgesprochen werden. Erstmalige verspätete Mietzahlungen müssen auf Grundlage der BGH-Rechtsprechung daher mit Abmahnung erwidert werden, um dem Mieter zu vergegenwärtigen, dass das Verhalten nicht geduldet wird. Ein Anschein der Unerheblichkeit kann so nicht entstehen. Ob sodann aber auch eine fristlose Kündigung ausgesprochen wird, liegt im Ermessen des Vermieters. Abmahnungen sollten aber keinesfalls inflationär eingesetzt werden.

Bundesgerichtshof, Urteil vom 04.05.2011, Az. VIII ZR 191/10

Bundesgerichtshof, Urteil vom 14.09.2011, Az. VIII ZR 301/10

RA Dr. Stark, 21.07.2012

Rechtlicher Hinweis

Dieser Fachartikel wurde nach bestem Wissen erstellt. Er ersetzt aber keine Beratung im Einzelfall. Eine Haftung kann daher nicht übernommen werden.