



KÜNDIGUNG WEGEN UNPÜNTLICHER MIETZAHLUNGEN TROTZ ABMAHNUNG

28.04.2009 Fachinformation

Zahlt der Mieter ständig die Miete unpünktlich, kann dies zur Kündigung des Mietvertrages führen. Diese muss allerdings zeitnah zu einer zwingend vorangegangenen Abmahnung erfolgen. Das Landgericht Berlin hat durch Urteil vom 27. März 2008, veröffentlicht in ZMR 2009, S.285 ff. entschieden, dass der Vermieter einem Mieter, der seine Miete ständig unpünktlich zahlt, das Mietverhältnis kündigen kann. Erforderlich sei vor Ausspruch der Kündigung jedoch eine Abmahnung des Mieters. Setze der Mieter nach dieser das vertragswidrige Verhalten fort, müsse der Vermieter zwar nicht sofort kündigen. Reagiere der Mieter aber nicht, dürfe der Vermieter aber nicht zu lange mit der Kündigung warten, da ansonsten der Eindruck entstehen könne, er würde die Zahlungsunpünktlichkeit als zumutbar empfinden. In dem entschiedenen Fall klagte der Vermieter auf Räumung und Herausgabe der Wohnung und Zahlung der im Zusammenhang mit der Kündigung angefallenen Anwaltskosten. Der Vermieter hatte im März 2006 das Mietverhältnis gekündigt. Diese wurde darauf gestützt, dass zuvor die Zahlungen der Mieterin mehrfach unpünktlich eingegangen waren. Die Mieterin hielt die Kündigung für unwirksam, da die Zahlungen jeweils nur geringfügig um zwei Tage verspätet eingegangen waren. Als Begründung führte sie aus, dass sie arbeitslos gewesen sei und keine Rücklagen gehabt habe. Seit März 2006 verfüge sie jedoch wieder über ein regelmäßiges Einkommen und hätte die Miete pünktlich gezahlt. Das LG Berlin kam zu dem Ergebnis, dass die Kündigung vom März 2006 das Mietverhältnis nicht beendet habe. Zwar sei festzustellen gewesen, dass die Mieterin in den Jahren 2004 und 2005 die Miete teilweise erheblich verspätet gezahlt und dieses Verhalten trotz entsprechender Abmahnung im Januar, Mai, Juni und Juli 2005 fortgesetzt habe. Auch die Zahlung für August sei auch erst Anfang September geleistet worden. Grundsätzlich stellte das LG Berlin klar, dass eine ständig unpünktliche Mietzahlung nach dem Fälligkeitstermin den Vermieter zur fristgemäßen oder gar fristlosen Kündigung berechtigt. Allerdings müsse der Mieter vor dem Ausspruch der Kündigung in jedem Fall abgemahnt werden. Im vorliegenden Fall hätte die Vermieterin dies zwar insgesamt fünfmal getan und auch nach den Abmahnungen seien die Mieten weiter zu spät gezahlt worden. Nach der letzten Abmahnung im August hatte die Vermieterin jedoch erst im März des Folgejahres die Kündigung ausgesprochen. Das LG Berlin kam zu dem Ergebnis, dass ein Zeitraum von mehr als acht Monaten der Fortsetzung des vertragswidrigen Verhaltens trotz einer Abmahnung zu lang sei. Reagiere ein Mieter nicht auf die Abmahnung, so dürfe der Vermieter nicht zu lange mit der Kündigung warten. Andernfalls müsse angenommen werden, dass der Vermieter die Fortsetzung des Mietverhältnisses trotz der Zahlungsunpünktlichkeit als zumutbar empfinde. Gesetzliche Fristen gäbe es zwar nicht, ein Zeitraum von sechs Monaten werde teilweise als Obergrenze angesehen. Nachdem der Vermieter im Jahr 2005 gleich mehrfach keinen Gebrauch von seinem Kündigungsrecht gemacht habe, durfte die Mieterin annehmen, der Vermieter wolle trotz der Zahlungsunpünktlichkeit am Bestand des Mietverhältnisses festhalten. Andernfalls hätte er die Kündigung in engerem zeitlichem Zusammenhang zu den vorausgegangenen Abmahnungen aussprechen müssen. Das LG Berlin führte in dem Urteil weiter aus, warum es gerade im vorliegenden Fall dem Vermieter nicht möglich gewesen sei, ohne eine erneute Abmahnung die Kündigung auszusprechen. Die Kündigung aus den Vorjahren sei wegen Zeitablaufs insofern verbraucht gewesen. Ansonsten hielt das Landgericht jedoch nochmals fest, dass der Umstand, dass die Mieten lediglich geringfügig verspätet gezahlt werden, dem Vermieter nicht grundsätzlich das Recht zur Kündigung nehme. Auf die Dauer der Terminüberschreitung komme es grundsätzlich nicht an. Wer als Vermieter auf pünktliche Zahlung angewiesen sei, weil er selbst zu bestimmten Zeitpunkten regelmäßige

Zahlungen zu leisten habe, wäre auch durch eine um wenige Tage verspätete Zahlung belastet. Dieses Urteil zeigt, dass der Vermieter bei längerem Zuwarten nach einer Abmahnung seine Rechte verlieren kann. Rein vorsorglich sollte in Fällen, in denen das vertragswidrige Verhalten des Mieters nach einer Abmahnung weiter aufrechterhalten wird, nochmals abgemahnt werden, bevor die Kündigung ausgesprochen wird. Urteil des LG Berlin vom 27.03.2008

Downloads

26656_08-09%20Kuendig-unpktlMietzahlg	162
	PDF

<https://bbu.de/beitraege/kuendigung-wegen-unpuenktlicher-mietzahlungen-trotz-abmahnung>