



UNPÜNKTLICHE MIETZAHLUNG KANN ZUR AUSSERORDENTLICHEN FRISTLOSEN KÜNDIGUNG FÜHREN

03.05.2006 Fachinformation

Der BGH hat mit Urteil vom 11. Januar 2006 – VIII ZR 364/04 – entschieden, dass die wiederholt unpünktliche Zahlung der Miete unter bestimmten Voraussetzungen eine außerordentliche, fristlose Kündigung aus wichtigem Grund rechtfertigt. Im zu entscheidenden Fall war im Mietvertrag vereinbart, dass die Miete (Nutzungsgebühr) monatlich im Voraus, spätestens bis zum dritten Werktag eines jeden Monats, zu entrichten sei. Der Mieter überwies die Miete immer zu unterschiedlichen Zeiträumen, mal am 6. oder 7. des Monats, mal Mitte, mal Ende des Monats oder leistete nur Teilzahlungen, was der Vermieter nicht länger hinnehmen wollte. Er mahnte den Mieter zweimal ab und bezeichnete das zweite Schreiben ausdrücklich als zweite Abmahnung mit dem Hinweis, dass, wenn die Zahlung weiterhin unpünktlich erfolge, das Mietverhältnis fristlos gekündigt werde. Nach der zweiten Abmahnung überwies der Mieter die darauf folgende Miete wiederum erst am 20. des Monats, sodass der Vermieter am 22. die fristlose Kündigung aussprach und auf Räumung und Herausgabe klagte. Die Vorinstanzen wiesen die Klage ab. Der BGH sprach dem Vermieter jedoch einen Anspruch auf Räumung und Herausgabe zu. Der BGH hat entschieden, dass die außerordentliche Kündigung des Klägers zwar nicht aus dem Gesichtspunkt des Zahlungsverzuges gem. § 543 Abs. 2 Satz 1 Nr. 3, § 569 Abs. 3 Nr. 1 BGB gerechtfertigt sei. Eine solche Kündigung sei gem. § 543 Abs. 2 Satz 2 BGB ausgeschlossen, wenn der Vermieter, wie im zu entscheidenden Fall, vor dem Zugang der Kündigung vollständig befriedigt werde, wobei es auf die Rechtzeitigkeit der Erfüllungshandlung ankomme. Der BGH hat jedoch das Vorliegen eines wichtigen Grundes nach § 543 Abs. 1 BGB bejaht, obwohl es hier nach der zweiten Abmahnung nur einmal zu einer verspäteten Zahlung gekommen war und das vorinstanzliche Berufungsgericht ausgeführt hatte, dass es erforderlich sei, dass nach einer Abmahnung dreimal verspätet gezahlt wird, bevor eine außerordentliche Kündigung gerechtfertigt sei. Dem hat sich der BGH nicht angeschlossen. Zweck der Abmahnung sei, dem Mieter vor Vertragsbeendigung noch eine Chance zum vertragsgemäßen Verhalten einzuräumen. Wenn vor erteilter Abmahnung bereits mehrfach Zahlungsverzögerungen aufgetreten seien, müsse es nach Auffassung des Gerichtes ausreichend sein, wenn nach der Abmahnung wiederum eine verspätete Mietzahlung erfolgt, sodass zu diesem Zeitpunkt die außerordentliche Kündigung gerechtfertigt sei. Der BGH hat ausdrücklich darauf hingewiesen, dass eine Kündigung nicht bereits deshalb unwirksam sei, weil zwischen der Abmahnung und dem Zugang der Kündigung nur ein Zahlungstermin liegt, zu dem die Miete nicht pünktlich eingegangen ist. Insbesondere nach fortdauernd unpünktlichen Mietzahlungen müsse das Verhalten des Mieters nach einer Abmahnung mit Kündigungsandrohung geeignet sein, das Vertrauen des Vermieters in eine pünktliche Zahlungsweise wieder herzustellen. Im zu entscheidenden Fall hatte der beklagte Mieter nicht auf die Abmahnung reagiert und sein Verhalten auch danach unverändert fortgesetzt. Damit hat er nach Auffassung des Gerichtes deutlich gemacht, dass er nicht bereit war, seine zögerliche Zahlungsweise ernsthaft und auf Dauer abzustellen. Der BGH hat eingeräumt, dass in den Fällen, in denen es nur um Bagatellobeträge geht, anders entschieden werden könne. Das Gericht hat noch einmal ausdrücklich darauf hingewiesen, dass die Zahlungspflicht bis zum dritten eines Monats darauf beruhe, dass dies in den AVB vereinbart worden sei. Ohne die AVB hätte der Beklagte die Miete nach § 541 Abs. 1 BGB a.F., der gemäß Art. 229 § 3 Abs. 1 Nr. 7 EGBGB auf ein am 1. September 2001 bestehendes Mietverhältnis weiter anzuwenden ist, erst am Ende des Monats entrichten müssen. Das Urteil liegt im Internet über PDF-Format vor. Hierzu wird das Acrobat Plug-In benötigt. BGH-Urteil vom 11.01.2006

Downloads

17C02_08-06%20unpuektl-mietzahlg

162
PDF

<https://bbu.de/beitraege/unpuektliche-mietzahlung-kann-zur-ausserordentlichen-fristlosen-kuendigung-fuehren>