



DREIMALIGE UNPÜNTLICHE MIETZAHLUNG NACH ABMAHNUNG RECHTFERTIGT FRISTLOSE KÜNDIGUNG

16.08.2005 Fachinformation

Wenn der Mieter trotz einer Abmahnung nochmals die Miete dreimal unpünktlich zahlt, ist eine fristlose Kündigung des Vermieters gerechtfertigt. Das LG Berlin hat durch Urteil vom 24. Februar 2005 (67 S 200/04), veröffentlicht in Das Grundeigentum 2005, Seite 867 f., entschieden, dass eine fristlose Kündigung gerechtfertigt ist, wenn der Mieter nach einer Abmahnung die Miete nochmals dreimal unpünktlich zahlt. In Rechtsprechung und Literatur ist anerkannt, dass die längere unpünktliche Zahlung der monatlichen Miete als Vertragsverstoß und damit als Kündigungsgrund angesehen werden kann. Das LG Berlin hat nunmehr eine fristlose Kündigung auch dann als wirksam angesehen, wenn ein Mieter nach einer vorherigen Abmahnung weitere drei Male unpünktlich zahlt. Das LG Berlin stützt dies auf § 543 Abs. 1 BGB, wonach jede Partei das Mietverhältnis aus wichtigem Grund außerordentlich fristlos kündigen kann. Ein wichtiger Grund liege vor, wenn dem Kündigenden unter Berücksichtigung aller Umstände des Einzelfalles, insbesondere eines Verschuldens der Vertragsparteien, und unter Abwägung der beiderseitigen Interessen die Fortsetzung des Mietverhältnisses bis zum Ablauf der Kündigungsfrist nicht zugemutet werden kann. Die ständige unpünktliche Zahlung stelle für den Vermieter eine unzumutbare Belästigung dar. Der Vermieter sei nämlich andauernd gehalten, das Zahlungsverhalten seines Mieters zu überwachen. Darüber hinaus sei der Vermieter in der Regel auch auf die regelmäßige Zahlung der Miete angewiesen, weil er seinerseits Zahlungspflichten zu erfüllen habe. Dies gelte insbesondere bei Mietwohngrundstücken, auf denen Kredite lasten. Der Mieter seinerseits könne nicht einwenden, dass er aufgrund finanzieller Schwierigkeiten gehindert sei, die Miete pünktlich zu zahlen. Auf eine finanzielle Notlage kann sich der Mieter nicht berufen. Das Risiko seiner Leistungsfähigkeit trage er allein, Geld habe man zu haben. Er könne daher die Folgen nicht auf seinen Vertragspartner, den Vermieter, abwälzen.

<https://bbu.de/beitraege/dreimalige-unpuenktliche-mietzahlung-nach-abmahnung-rechtfertigt-fristlose-kuendigung>