

## **Fristlose Mietvertragskündigung bei wiederholt unpünktlicher Mietzahlung**

Der Bundesgerichtshof (BGH-VIII ZR 364/04) hat am 11.01.2006 entschieden, unter welchen Voraussetzungen die wiederholt unpünktliche Zahlung der Miete eine fristlose Kündigung des Mietverhältnisses aus wichtigem Grund rechtfertigt.

Im zu entscheidenden Fall war die Miete monatlich im Voraus zu entrichten, spätestens aber bis zum dritten Werktag eines jeden Monats. Tatsächlich zahlte der Mieter die Miete aber über einen längeren Zeitraum nicht zum vereinbarten Termin, sondern zu unterschiedlichen Zeitpunkten während des laufenden Monats, zum Teil sogar auch erst im Folgemonat. Der Vermieter mahnte dieses Verhalten ab und drohte für den Fall weiterer unpünktlicher Mietzahlungen mit der Kündigung des Mietverhältnisses. Nachdem der Mieter auch die folgende Miete erst am 20. des Monats überwies, kündigte der Vermieter fristlos aus wichtigem Grund.

Die Vorinstanz hielt die Vermieterkündigung jedoch für unwirksam, weil es nach der Abmahnung mit Kündigungsandrohung lediglich zu einer weiteren verspäteten Mietzahlung gekommen sei. Damit die verspätete Mietzahlung ein ähnliches Gewicht bekomme, wie die anderen im Gesetz genannten wichtigen Gründe für eine außerordentliche fristlose Kündigung, sei es aber erforderlich, dass die Miete innerhalb eines Jahres nach der Abmahnung mindestens dreimal unpünktlich gezahlt werde.

Der BGH war jedoch anderer Auffassung und stärkte damit die Vermieterrechte. Denn nach Meinung des obersten deutschen Zivilgerichts ist die fristlose Kündigung des Mietvertrages nicht bereits deshalb unwirksam, weil zwischen der Abmahnung und dem Zugang der Kündigung nur ein Zahlungstermin liegt, zu dem die Miete nicht pünktlich eingegangen ist. Dies gilt insbesondere dann, wenn der Abmahnung – wie im vorliegenden Fall – wiederholt Zahlungsverzögerungen vorausgegangen waren. Gerade bei einer solchen Fallgestaltung muss das Verhalten des Mieters nach Erhalt der Abmahnung mit Kündigungsandrohung geeignet sein, das Vertrauen des Vermieters in eine zukünftige pünktliche Zahlungsweise wiederherzustellen. Dies war hier gerade nicht der Fall. Der Mieter hat sein Verhalten auch nach der Abmahnung nicht geändert und seine zögerliche Zahlungsweise weiter fortgesetzt.

Als Fazit muss festgehalten werden, dass bei der Zahlung der Miete der im Vertrag geregelte Zahlungszeitpunkt immer genau beachtet werden sollte, da ansonsten bei mehrmaliger verspäteter Mietzahlung und einer Abmahnung des Vermieters die fristlose Kündigung des Mietvertrages drohen kann.