

Wer zu spät zahlt, den bestraft der Vermieter!

Trotz Regelung im Mietvertrag, dass die Miete bis zum dritten Werktag eines jeden Monats zu entrichten ist, kommt es oft aufgrund wirtschaftlicher Schwierigkeiten vor, dass der Mieter zur pünktlichen Zahlung nicht in der Lage ist. Nicht selten bietet diese unpünktliche Entrichtung des geschuldeten Mietzins, Anlass für eine Auseinandersetzung zwischen Vermieter und Mieter.

Gemäß § 543 Abs. 2 Ziff. 3 BGB kann ein Mietvertrag fristlos gekündigt werden wenn der Mieter

- **für zwei aufeinander folgende Monate keine Miete entrichtet oder**
- **über einen längeren Zeitraum die Miete teilweise nicht entrichtet und der rückständige Betrag die Höhe von zwei Monatsmieten erreicht.**

Diese Voraussetzungen sind bei "nur" unpünktlicher Mietzahlung häufig nicht erfüllt. Es stellt sich dann die Frage, ob das Mietverhältnis gem. § 543 Abs. 1 Satz 1 BGB wegen eines sonstigen wichtigen Grundes (unpünktlicher Mietzahlung) fristlos gekündigt werden kann.

Der BGH hatte sich in einem Urteil vom 11.01.2006 (MDR 2006, S. 664) mit folgender Fallkonstellation zu befassen: der Mieter einer Wohnung war vertraglich dazu verpflichtet, die Miete jeweils zum 3. Werktag eines Monats an den Vermieter zu entrichten. Er zahlte in der Zeit von November 1998 bis Februar 2001 die Miete zu unterschiedlichen Zeitpunkten während des laufenden Monats, zum Teil auch erst im Folgemonat. Von März 2001 bis Januar 2003 entrichtete er die Miete pünktlich. Ab Februar 2003 zahlte er wieder unpünktlich und teilweise unvollständig und es entstand so ein Mietrückstand, der jedoch zwei Monatsmieten nie erreichte. Nach zweimaliger Aufforderung, die

rückständige Miete nach zu entrichten und zukünftig pünktlich zu zahlen, wurde die Miete dennoch weiterhin verspätet entrichtet und zwar einmal in Teilzahlungen zum 14. und 15. eines Monats und einmal zum 20. eines Monats. Daraufhin kündigte der Vermieter das Mietverhältnis wegen Unzumutbarkeit der Fortsetzung fristlos. Mit seiner Räumungsklage hatte der Vermieter weder vor dem Amtsgericht noch vor dem Landgericht Erfolg. Das Landgericht hielt die Kündigung für unwirksam. Zwar hatte es dabei - wie vom BGH bestätigt wird - zu Recht angenommen, dass ständig unpünktliche Mietzahlungen ein Recht des Vermieters zur Kündigung begründen können. Das Landgericht hatte allerdings den Grundsatz festgestellt, dass eine Kündigung des Mietverhältnisses nur dann gerechtfertigt sei, wenn der Mieter nach einer erfolgten Abmahnung durch den Vermieter dreimal verspätet die Miete zahle.

Ein solches Erfordernis hält der BGH für nicht sachgerecht. Er ist vielmehr der Auffassung, dass insbesondere nach fortdauernd unpünktlichen Mietzahlung in der Vergangenheit das Verhalten des Mieters nach einer Abmahnung mit Kündigungsandrohung geeignet sein müsse, das Vertrauen des Vermieters in eine pünktliche Zahlungsweise wiederherzustellen. Dies sei dann nicht der Fall, wenn der Mieter nicht auf die Abmahnung reagiere und auch im Folgemonat die Miete unpünktlich entrichte. Damit mache der Mieter nämlich deutlich, dass er nicht bereit sei, seine zögerliche Zahlungsweise ernsthaft und auf Dauer abzustellen.

Damit war der Vermieter im vorliegenden Fall dazu berechtigt, das Mietverhältnis aufgrund der unpünktlichen Mietzahlung zu kündigen. Zur weiteren Prüfung wurde die Sache vom BGH einen an die Vorinstanz zurück verwiesen.

Der vorliegende Fall verdeutlicht wiederum um so mehr, dass es für Vermieter durchaus sinnvoll ist, eine Vermieterrechtsschutzversicherung abzuschließen.

Für Fragen zum Vermieterrechtsschutz oder anderen Versicherungsleistungen, stehen wir Ihnen gerne zur Verfügung.