

**Frank
Hartmann**

Rechtsanwalt

Fachanwalt für Arbeitsrecht
Fachanwalt für Miet- u.
Wohnungseigentumsrecht

E-Mail: kanzlei@rae-hartmann.de

www.fulda-fachanwalt.de



**Julia
Heieis**

Rechtsanwältin

Fachanwältin für Strafrecht
Mediatorin

E-Mail: heieis@rae-hartmann.de

Unsere App auf Ihrem Smartphone



Am Sand 6
36100 Petersberg
Tel.: 0661 6 98 19
Fax: 0661 6 10 89

Fristlose und fristgemäße Kündigung des Mietvertrages bei Zahlungsverzug

Wer als Mieter keine Miete zahlt, muss mit einer Kündigung des Mietverhältnisses rechnen.

Dabei ist der Vermieter berechtigt, das Mietverhältnis fristlos zu kündigen, wenn der Mieter für zwei aufeinanderfolgende Termine mit der Entrichtung der Miete oder eines nicht unerheblichen Teils der Miete in Verzug ist. Der rückständige Teil ist nur dann nicht als unerheblich anzusehen, wenn er die Miete für einen Monat übersteigt. Dies bedeutet, dass der Vermieter schon fristlos kündigen kann, wenn bei zwei aufeinanderfolgenden Monaten eine komplette Miete in einem Monat und ein EURO Miete des zweiten Monats fehlt.

Handelt es sich nicht um zwei aufeinanderfolgende Monate, muss der Mietrückstand mindestens zwei Monatsmieten umfassen.

Die fristlose Kündigung kann aber spätestens im gerichtlichen Räumungsverfahren geheilt werden, wenn die rückständige Miete innerhalb von zwei Monaten nach Rechtshängigkeit der Klage in vollem Monat nachgezahlt wird. Dann ist die Wirkung der fristlosen Kündigung entfallen, der Mieter muss allerdings die Kosten des gerichtlichen Verfahrens zahlen.

Aber heilbar ist nur die fristlose Kündigung.

Sofern wegen des Zahlungsverzugs gleichzeitig die fristlose und die fristgemäße Kündigung erfolgt, bleibt die Wirksamkeit der fristgemäßen Kündigung bestehen.

Dabei sind die Voraussetzungen der beiden Kündigungsmöglichkeiten unterschiedlich.

Die fristgemäße Kündigung ist bei Zahlungsverzug berechtigt, wenn der Mieter durch die Mietrückstände seinen vertraglichen Pflichten aus dem Mietverhältnis schuldhaft nicht unerheblich nachkommt. Daher muss bei der fristgemäßen Kündigung ein Verschulden nachgewiesen werden. Kein Grund in

diesem Zusammenhang ist das Argument, der Mieter habe nicht genügend finanzielle Mittel zur Zahlung.

Es ist daher einem Vermieter immer zu empfehlen, das Mietverhältnis bei einem Zahlungsverzug des Mieters sowohl fristlos als auch fristgemäß zu kündigen.