

**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

Unpünktliche Mietzahlungen können zur fristlosen Kündigung des Mietverhältnisses führen

Die Kündigungsmöglichkeiten wegen Zahlungsverzuges der Miete sind bekannt. Der Vermieter ist zur fristlosen Kündigung gemäß § 543 Abs. 2 Ziffer 3 BGB unter zwei Voraussetzungen berechtigt. Entweder wenn der Mieter für zwei aufeinanderfolgende Termine mit der Zahlung der Miete oder eines nicht unerheblichen Teils der Miete in Verzug ist. Oder wenn der Mieter in einem Zeitraum, der sich über mehr als zwei Termine erstreckt, mit der Entrichtung der Miete in Höhe von Betrages in Verzug ist, der die Miete für zwei Monate erreicht. Gemäß § 569 Abs. 3 Ziffer 1 BGB ist der rückständige Teil nur dann nicht als unerheblich anzusehen, wenn er die Miete für einen Monat übersteigt. Dies bedeutet, dass eine fristlose Kündigung schon dann möglich ist, wenn eine Monatsmiete und 1,00 € des folgenden Zeitraumes nicht gezahlt wird.

Bei Zahlungsverzug ist zudem die fristgemäße Kündigung gemäß § 573 Abs. 2 Ziffer 1 BGB möglich, weil die Nichtzahlung der Miete gleichzeitig eine nicht unerhebliche Verletzung der vertraglichen Pflichten darstellt.

Weitgehend unbekannt ist aber, dass auch eine unpünktliche Zahlung der Miete zu einer fristlosen oder fristgemäßen Kündigung des Mietverhältnisses führen kann. Der BGH hat geurteilt, dass eine fristlose Kündigung des Mietverhältnisses dann möglich ist, wenn Mietzahlungen des Mieters mehrfach verspätet vorgenommen werden.

Voraussetzung der Kündigung ist lediglich, dass eine Abmahnung erfolgt ist.

Nach Auffassung des BGH in seinen Entscheidungen vom 11. Januar 2006, 4. Mai 2011 und 14. September 2011 sind Verstöße gegen die Zahlungsverpflichtungen erhebliche Vertragsverletzungen des Mieters. Eine Kündigung ist in diesem Fall berechtigt.

Allerdings muss dabei jetzt auch die Entscheidung des BGH vom 5. Oktober 2016 beachtet werden.

Danach liegt in der Formulierung einer Klausel im Mietvertrag, wonach die Miete am dritten Werktag eines Monats beim Vermieter eingehen muss, eine unangemessene Benachteiligung.

Es reicht nunmehr aus, dass der Zahlungsauftrag am dritten Werktag eines Monats erfolgt, sofern das Konto des Mieters gedeckt ist.

Wenn sich danach die Zahlung mehrfach verspätet, kann also eine Kündigung erfolgen.

Mieter sollten deshalb im eigenen Interesse prüfen, dass die Miete nicht zu spät beim Vermieter eingeht.