

Pressemitteilung

Stuttgart, den 21. Februar 2007

Fristlose Kündigung bei unpünktlicher Mietzahlung

Aktuelles Urteil des BGH ermöglicht Vermietern frühzeitiges Handeln

Mit Urteil vom 11.01.2006 hat der Bundesgerichtshof, Karlsruhe, das Kündigungsrecht des Vermieters erweitert: Hat ein Mieter die Mietzahlung unpünktlich beglichen und der Vermieter ihn aus diesem Grunde abgemahnt, so reicht bereits eine einmalige überfällige Zahlung nach der Abmahnung aus, um den Mietvertrag fristlos zu kündigen.

Nach der bisherigen Rechtsprechung wurde dem Vermieter bei wiederholt unpünktlicher Mietzahlung und erfolgter Abmahnung ein Recht zur fristlosen Kündigung zugebilligt. Allerdings waren die Voraussetzungen für das Kündigungsrecht bislang nicht eindeutig geklärt. Erforderlich war und ist, dass der Mieter mit der Mietzahlung nicht nur gelegentlich in Rückstand gerät, sondern nachhaltig. „Von einer nachhaltig unpünktlichen Mietzahlung ist auszugehen, wenn der Mieter innerhalb eines Jahres mindestens sechs Zahlungstermine überschreitet. Zudem müssen weitere Umstände hinzutreten, die die Rechte und Interessen des Vermieters so schwer beeinträchtigen, dass ihm die Fortsetzung des Mietvertrages nicht mehr zugemutet werden kann“, erklärt die Stuttgarter Rechtsanwältin Simone Scholz. „Dies ist beispielsweise dann der Fall, wenn der Vermieter wegen laufenden Zahlungsverpflichtungen auf den pünktlichen Mieteingang angewiesen ist.“

Vor der Kündigung muss der Vermieter den Mieter abmahnen. Dem Vermieter ist anzuraten, im Abmahnschreiben konkret anzugeben, wann welche Zahlungen verspätet eingegangen sind. Ferner sollte die Androhung der fristlosen Kündigung für den Wiederholungsfall enthalten sein. Der Mieter soll auf diese Weise vor den Folgen weiterer unpünktlicher Mietzahlung gewarnt werden.

Nach der bisherigen Rechtsprechung war ungeklärt, wie viele erneute unpünktliche Zahlungen nach der Abmahnung erfolgen mussten, damit der Vermieter den Mietvertrag letztlich fristlos kündigen kann. Teilweise wurde es für erforderlich gehalten, dass der Mieter nach der Abmahnung im Verlauf eines Jahres mindestens drei weitere Male in Verzug kommen musste. Diese Unsicherheit ist aufgrund der BGH-Entscheidung beseitigt: Danach kann der Vermieter den Mietvertrag bereits dann fristlos kündigen, wenn die Mietzahlung nach der Abmahnung auch nur ein einziges Mal überfällig ist. Wie der BGH begründet wurde dem Mieter mit der Abmahnung bereits Gelegenheit gegeben, sein Verhalten zu ändern und ihm somit die Chance zur Fortsetzung des Vertragsverhältnisses eingeräumt; dies müsse ausreichen.

Pressekontakt

Birgit Krause . jd&p kommunikationsagentur .

Tel: (06131) 90622-44 . E-Mail: krause@jd-p.de . www.jd-p.de