

Mietrecht – späte Mietzahlungen

Wenn der Mieter ständig zu spät seine Miete zahlt, kann diesem unter Umständen fristlos gekündigt werden, weil die Vertragsfortsetzung für den Vermieter unzumutbar ist. Das hat der BGH jüngst entschieden, AZ: VIII ZR 364/04.

Das Berufungsgericht (LG Berlin) war der Auffassung, dass eine außerordentliche fristlose Kündigung aus wichtigem Grund wegen Unzumutbarkeit der Vertragsfortsetzung aufgrund fort-dauernd unpünktlicher Mietzahlungen nur in Betracht komme, wenn der Mieter die Miete nach einer Abmahnung mit Kündigungsandrohung innerhalb eines Jahres noch dreimal verspätet zahle.

Nach Auffassung des BGH hat das Berufungsgericht jedoch die Anforderungen an das Vorliegen eines wichtigen Grundes im Sinne von 543 Abs. 1 BGB überspannt, wenn es stets eine dreimalige verspätete Zahlung nach der Abmahnung für erforderlich hält. Darüber hinaus ist das LG der Meinung, dass Zahlungsverzögerungen vor der Abmahnung nicht berücksichtigen seien.

Der BGH hat hier die Hürden für eine fristlose Kündigung wegen wiederholter verspäteter Mietzahlungen etwas niedriger gehängt und daher ein eher vermietetfreundliches Urteil gefällt.