

BGH zu den Voraussetzungen einer fristlosen Kündigung wegen unpünktlicher Mietzahlung

Bereits aus dem Jahr 2006 ist eine Rechtsprechung des Bundesgerichtshofs bekannt, die festgestellt hat, dass eine wiederholte unpünktliche Zahlung der Miete eine außerordentliche fristlose Kündigung aus wichtigem Grunde gemäß § 543 Abs. 1 BGB rechtfertigen kann. Dies ist auch bei einem einmaligen Verstoß nach erfolgter Abmahnung möglich - BGH VI ZR 364/04 vom 11.01.2006.

Die Praxis zeigt jedoch, dass mit dieser Grundsatzentscheidung sehr sorgfältig umgegangen werden muss. Nicht in jedem Fall reicht eine einmalige unpünktliche Zahlung nach erfolgter Abmahnung zur fristlosen Kündigung aus.

Der Entscheidung vom 04.05.2011 - VIII ZR 191/10 - lag ein Sachverhalt zugrunde, bei dem der Mieter nach einer erstmals ausgesprochenen Abmahnung die darauf folgende Miete wiederum 6 Tage zu spät entrichtete. Dies genügte dem Bundesgerichtshof nicht, um darin einen Verstoß zu sehen, der eine außerordentliche fristlose Kündigung rechtfertigt.

§ 543 Abs. 1 Satz 2 verlangt nämlich die Abwägung der beiderseitigen Interessen der Vertragsparteien dahingehend, ob der Grund zur Beendigung so schwerwiegend ist, dass bis zum Ablauf der ordentlichen Kündigungsfrist ein Zuwarten nicht zugemutet werden kann. Dies ist bei einmaliger unpünktlicher Mietzahlung oft nicht der Fall. Insbesondere dann nicht, wenn wie in dem zu entscheidenden Fall der Vermieter von 1983 bis 2007 es widerspruchslos hingenommen hatte, dass der Mieter die Miete statt am 3. Werktag erst zur Monatsmitte gezahlt hatte. Aus diesem Umstand rechtfertigte sich heraus eine fristlose Kündigung nicht. Eine etwaig hilfsweise ausgesprochene ordentliche Kündigung hätte selbstverständlich Erfolg gehabt.

Anmerkung: Dr. Dieter Hildebrandt, Rechtsanwalt