

Aktuelle **Mietrecht-** und **WEG-Urteile**

Wissenswerte Urteile zu
Vermietung, Kündigung, Miethöhe,
Umbau, WEG-Angelegenheiten u. a.

von Rechtsanwältin Nina Tzschentke

Unpünktliche Mietzahlung: Fristlose Kündigung nach Abmahnung

Das Amtsgericht Essen entschied mit Urteil vom 17. März 2026 zu dem Aktenzeichen 138 C 288/25, dass der Vermieter ein Mietverhältnis nach § 543 Abs. 1 BGB außerordentlich kündigen darf, wenn der Mieter trotz einer auf unpünktlicher Mietzahlung gestützten ersten ordentlichen Kündigung weiter unpünktlich die Miete zahlt. Die erste Kündigung entfaltet dabei die Wirkung einer Abmahnung, unabhängig von der eigenen Wirksamkeit.

Dem liegt folgender Sachverhalt zu Grunde:

Der Mieter zahlte die Miete über mehrere Monate hinweg unpünktlich. Mit Schreiben vom 2. August 2025 sprach die Vermieterin schlussendlich die fristlose Kündigung wegen wiederholt unpünktlicher Mietzahlung aus. Auch in den Folgemonaten zwischen August bis November 2025 zahlte der Mieter weiterhin unpünktlich, so dass die Vermieterin am 6. November 2025 erneut fristlos kündigte. Da der Mieter nicht auszog, wurde Räumungsklage erhoben.

Das Amtsgericht Essen entschied, dass fortlaufend unpünktliche Mietzahlungen eine fristlose Kündigung rechtfertigen können. Die Vermieterin muss hierfür in ihrem Kündigungsschreiben die Daten der beanstandeten Zahlungseingänge aufführen. Die erste Kündigung erfüllte diese Anforderung nicht, war aber wegen des darin eindeutig formulierten Willens, weitere Unpünktlichkeit nicht hinzunehmen, als Abmahnung zu werten. Auch die zweite Kündigung enthielt keine genaue Aufschlüsselung der Zahlungseingänge. Dadurch, dass die Verspätungen unstreitig waren und zwischen der ersten und zweiten Kündigung nur drei Monate lagen und der Mieter die maßgeblichen Daten durch Überprüfung seiner eigenen Kontoauszüge selbst ermitteln konnte, hielt dies das Amtsgericht jedoch für unschädlich. Bei dieser einfachen Sachlage sei eine detaillierte Aufschlüsselung nicht geboten.

H+G Göttingen

Vereinigung der Haus- und Grundeigentümer in Göttingen, Northeim und Umgebung von 1892 e.V.