

S A W A L

Rechtsanwälte & Notar

Verspätete Zahlung als Kündigungsgrund

Zahlt der Mieter seine Miete nicht pünktlich, kann der Vermieter kündigen. Zunächst ist allerdings eine Abmahnung erforderlich. Geht nach Zugang der Abmahnung eine Miete erneut verspätet ein, kann der Vermieter kündigen. Dies hat der BGH mit Urteil vom 04.05.2011 entschieden.

Wenn der Vermieter unpünktliche Zahlungen allerdings über Jahre (im BGH-Fall von 1983 ? 2007) unbeanstandet gelassen hat, genügt eine unpünktliche Zahlung nach Abmahnung nicht für eine Kündigung. Zwar seien wiederkehrende Vertragsverletzungen nicht deshalb in einem milderen Licht zu sehen, weil der Vermieter sie hinnehme, der Mieter könne seinerseits jedoch aus dem Verhalten des Vermieters auch nicht den Schluss ziehen, dass der Vermieter das vertragswidrige Verhalten auch in Zukunft hinnehmen werde.

Mahnt der Vermieter den Mieter ab, so ist klargestellt, dass verspätete Zahlungen in Zukunft nicht mehr geduldet werden.

Ob in einem solchen Fall eine zweite oder weitere unpünktliche Zahlung für eine Kündigung genügt, hat der BGH leider nicht klargestellt. So bleibt es in solchen Fällen bei einer Einzelfallfrage, ob das Verhalten des Mieters zur Kündigung berechtigt. M.E. müsste spätestens nach einer zweiten unpünktlichen Zahlung eine Kündigung möglich sein. Wie lange soll der Vermieter die unpünktliche Zahlung sonst noch hinnehmen?

BGH vom 04.05.2011, VIII ZR 191/10

[Blog abonnieren \(RSS\)](#)
[jetzt auch auf Twitter](#)
Jetzt "Fan" auf [Facebook](#) werden

URL des Beitrages: <http://www.ra-sawal.de/Wordpress/?p=2963>

Related Posts

- [Basics I ? fristlose Kündigung wegen Zahlungsverzugs](#)
- [Eigenbedarfskündigung erleichtert](#)
- [Hindernisse bei der Kündigung](#)
- [Wieder Neues vom BGH!](#)
- [Zurückweisung einer Kündigung durch WEG-Verwalter](#)