

Kanzlei am Schloss

Neissner - Ludwig - Illmer

Fristlose Kündigung des Mietvertrages wegen Zahlungsverzuges

Bei Vorliegen eines wichtigen Grundes kann das Mietverhältnis auch ohne Einhaltung der gesetzlichen oder mietvertraglich vereinbarten Kündigungsfristen gekündigt werden. Die Kündigung muss schriftlich erfolgen und begründet werden. Grundsätzlich muss der Kündigung allerdings eine Abmahnung oder eine Fristsetzung zur Möglichkeit der Abhilfe des vertragswidrigen Verhaltens vorausgegangen sein (§543 BGB Abs.3).

In der Regel muss die Miete einschließlich der Betriebskostenvorauszahlung bis zum dritten Werktag des Monats im Voraus gezahlt werden. So ist es zumindest in den meisten Mietverträgen geregelt, was auch der gesetzlichen Regelung entspricht. Kommt der Mieter seiner Verpflichtung zur fristgerechten Zahlung der Miete nicht nach, so hat der Vermieter verschiedene Möglichkeiten. Zunächst kommt eine Mahnung in Betracht. Wegen des fest vereinbarten Zahlungstermins, kommt der Mieter jedoch ohne Mahnung in Verzug, so dass der Vermieter die offene Miete auch sofort einklagen

kann. Hat der Mieter die Miete oder einen erheblichen Teil davon an zwei aufeinanderfolgenden Zahlungsterminen nicht gezahlt, kann der Vermieter das Mietverhältnis fristlos oder fristgerecht kündigen, wobei beide Kündigungen gleichzeitig ausgesprochen werden können. Sofern nicht zwei ganze Monatsmieten offen stehen, muss der ausstehende Betrag eine Monatsmiete übersteigen, es sei denn, der Wohnraum ist nur zum vorübergehenden Gebrauch vermietet. Dies gilt auch, wenn der Mieter über einen längeren Zeitraum mit einem Betrag in Verzug kommt, der zwei Monatsmieten erreicht. Der Mieter kann die Kündigung durch Zahlung des rückständigen Betrages bis spätestens zwei Monate nach Zustellung der Räumungsklage abwehren. Diese Möglichkeit der Heilung besteht aber nur einmal innerhalb von zwei Jahren. Wird dem Mieter also innerhalb von zwei Jahren nach dem Ausspruch der ersten Kündigung wegen Zahlungsverzuges erneut wegen Zahlungsverzuges gekündigt, kann er die Kündigung nicht mehr durch nachträgliche Zahlung abwehren.

Anja Illmer
Rechtsanwältin
Fachanwältin für Arbeitsrecht