

## **Kündigung bei Mietzahlungsverzug**

Für den Vermieter, der die Einnahmen aus der Vermietung seiner Wohnung oder seines Hauses fest eingeplant hat, ist es ärgerlich, wenn der Mieter die Miete nicht rechtzeitig zahlt. Zwar kann er diese anschließend zuzüglich Verzugszinsen in Höhe von derzeit über 8 % verlangen. Ist sein Mieter jedoch zahlungsunfähig, hilft ihm dies nicht. Der einzige Ausweg, um den finanziellen Schaden zu begrenzen, ist die Kündigung des Mietverhältnisses und anschließende Neuvermietung an solvente Mieter.

Allerdings sind hierbei einige Dinge zu beachten:

Eine außerordentliche fristlose Kündigung aus wichtigem Grund kann der Vermieter aussprechen, wenn sich der Mieter für zwei aufeinander folgende Monate mit der Entrichtung der Miete oder eines Betrags in Höhe von zumindest einer Monatsmiete oder für einen Zeitraum von mehr als zwei Monaten mit der Entrichtung der Miete in Höhe eines Betrages von mindestens zwei Monatsmieten in Verzug befindet. Einer vorherigen Abmahnung mit Fristsetzung bedarf es nicht. Allerdings sollte sich der Vermieter zuvor vergewissern, dass zugunsten des Mieters keine Zahlungsansprüche gegen ihn bestehen, etwa aufgrund von Mängeln der Mietsache.

Besteht kein wichtiger Grund für eine außerordentliche Kündigung, kann der Vermieter gegebenenfalls ordentlich kündigen. Hierfür müsste der Mieter seine vertraglichen Pflichten schuldhaft nicht unerheblich verletzt haben. Dies ist nach der Rechtsprechung des BGH der Fall, wenn der Mieter die Miete oder den Betriebskostenvorschuss ständig, also mehrere Monate lang, unpünktlich oder unvollständig zahlt. Eine Abmahnung ist hierbei nach neuester Rechtsprechung regelmäßig entbehrlich, es sei denn, die Vertragspflichtverletzung erscheint bei einer Gesamtbetrachtung der Umstände als geringfügig. Ist dies der Fall, ermöglicht erst die Missachtung der Abmahnung durch den Mieter eine wirksame Kündigung. Somit ist auch bei der ordentlichen Kündigung wegen Zahlungsverzugs Vorsicht geboten.

*Rechtsanwalt Dr. Wolfgang Selter, Düsseldorf*