



HAUS + GRUND MÜNCHEN informiert:

Kündigung wegen Zahlungsverzug – Auch geringe Verspätung kann ausreichen

Der Vermieter kann das Mietverhältnis ordentlich, d.h. unter Einhaltung der gesetzlichen Kündigungsfristen kündigen, wenn der Mieter seine vertraglichen Verpflichtungen schuldhaft nicht unerheblich verletzt hat (§ 573 Abs. 2 Nr. 1 BGB). Dazu zählen auch **laufend verspätete Mietzahlungen**. Auch insofern ist eine ordentliche Kündigung bei einer schuldhaften Vertragsverletzung geringeren Gewichts möglich, die für sich genommen noch nicht zu einer außerordentlichen fristlosen Kündigung berechtigen würde. Voraussetzung einer Kündigung wegen laufend unpünktlicher Mietzahlung ist jedoch

in jedem Fall eine **Abmahnung**, mit der der Mieter deutlich und unmissverständlich darauf hingewiesen wird, dass sein Zahlungsverhalten nicht länger hingenommen wird.

Allerdings gibt es keine verbindliche Regelung darüber. Hier kommt es in erster Linie auf die konkreten **Umstände des Einzelfalls** an, u.a. auch darauf, ob und wie lange das Mietverhältnis schon störungsfrei besteht, wie hoch die jeweiligen Rückstände sind und waren und ob Entschuldigungsgründe für die verspätete Zahlung vorliegen. Eine ordentliche Kündigung des Vermieters wegen schuldhaft nicht unerheblicher

Verletzung von Zahlungspflichten ist z.B. dann berechtigt, wenn der Mieter trotz Abmahnung mehrere Monate hintereinander die Miete unpünktlich zahlt. Dies gilt nach einem neuen Beschluss des LG Nürnberg-Fürth auch dann, wenn die Verspätung jeweils nur wenige Tage betragen hat; der Vermieter den Mieter aber im Wege der Abmahnung auf die Wichtigkeit des rechtzeitigen Mieteingangs hingewiesen hat, da der Mieter dann durch sein Verhalten zeigt, dass er nicht bereit ist, seine Zahlungsweise ernsthaft und auf Dauer umzustellen (**LG Nürnberg-Fürth, Beschluss v. 17.03.2017, 7 S 6617/16**).