

Voraussetzungen für eine Kündigung wegen unpünktlicher Mietzahlung nach Abmahnung

1. Mangelnde Zahlungswilligkeit und -fähigkeit können geeignet sein, die vertragliche Vertrauensgrundlage schwer zu erschüttern.

2. Bewertung des Mieterverhaltens nach einer Abmahnung erforderlich.

AG Hamburg, Urteil vom 25.02.2022 – 48 C 304/21, Volltext: IMRRS 2022, 0348 = BeckRS 2022, 3863

BGB § 546 Abs. 1, §§ 985, 986

Problem/Sachverhalt

Gemäß Mietvertrag ist die Miete monatlich im Voraus, spätestens am dritten Werktag an den Vermieter zu zahlen; wobei das Geld zu diesem Zeitpunkt auf dem Empfängerkonto sein muss. Seit Mai 2020 hat der Mieter die Miete immer erst zwischen dem 11. und 28. des laufenden Monats entrichtet; für Dezember 2020 und Januar 2021 erst im Februar 2021. Die Mieten für Februar und März 2021 (beide) erst am 15.03.2021. Mit Schreiben vom 02.04.2021 hat der Vermieter den Mieter wegen Zahlungsverzugs abgemahnt und die Kündigung des Mietverhältnisses angedroht. In der Folgezeit sind die Mieten dann immer spätestens am 6. des Monats beim Vermieter eingegangen. Am 09.11.2021 hat dieser dann das Mietverhältnis außerordentlich fristlos und hilfsweise ordentlich fristgemäß gekündigt. Mit Räumungsklage vom 22.11.2021 sowie im Schriftsatz vom 27.01.2022 wurde das Mietverhältnis erneut gekündigt; die Korrespondenz wurde bei Gericht via beA eingereicht und dem Mieter per Post zugestellt.

Entscheidung

Das Amtsgericht weist die Klage ab. Das Mietverhältnis wurde durch die Kündigung vom 09.11.2021 nicht beendet, weil hinsichtlich des Zahlungsverhalten des Mieters kein wichtiger Grund zur außerordentlichen fristlosen Kündigung (§ 543 Abs. 1 BGB) vorlag. Voraussetzung ist das Vorliegen eines wichtigen Grundes, wobei auch eine **fortdauernde Zahlungsunpünktlichkeit als Ausdruck mangelnder Zahlungswilligkeit und -fähigkeit** geeignet sein kann, die **vertragliche Vertrauensgrundlage schwer zu erschüttern** (BGH, Urteil vom 14.09.2011 – VIII ZR 301/10, IMRRS 2011, 3784). Erforderlich ist hierbei, dass die Zahlungsunpünktlichkeit einen längeren Zeitraum umfasst. Die rechtliche Bewertung erfordert hier eine Gesamtabwägung, wobei u. a. die Anzahl der Verspätungen, die

betroffenen Zeiträume, die zwischen den Verspätungen liegenden Zeiträume, die Höhe der Beträge, eine dem Mieter bekannte Angewiesenheit der Vermieterpartei auf pünktliche Zahlungseingänge und der bisherige Verlauf des Mietverhältnisses zu berücksichtigen sind. Dabei kommt wegen der Warnfunktion der Abmahnung dem Verhalten des Mieters nach dem Erhalt derselben hervorgehobene Bedeutung zu. Aufgrund des Zahlungsverhaltens des Mieters nach der Kündigung, liegt kein wichtiger Grund (mehr) vor. Entscheidend ist, dass der Mieter **nach Erhalt der Abmahnung sein Zahlungsverhalten für eine geraume Zeit sofort verbessert** hat. Bei der gebotenen Gesamtwürdigung ist erkennbar, dass der Mieter die mit der Abmahnung geltend gemachten Belange des Vermieters ernst genommen hat und willens und fähig war, sein künftiges Verhalten der vertraglichen Absprache gemäß auszurichten. Da die Abmahnung Erfolg hatte und das beanstandete Verhalten sich nicht wiederholt hat, war das Verhalten des Mieters geeignet, das **Vertrauen des Vermieters in eine pünktliche Zahlungsweise wiederherzustellen** (vgl. BGH, Urteil vom 11.01.2006 – VIII ZR 364/04, IMRRS 2006, 0528). Das Gericht hat auch die weiteren Kündigungen als nicht ausreichend zur Beendigung des Mietverhältnisses i.S.d. § 573 BGB angesehen, weil der Mieter nach der Abmahnung eine **Rückkehr zur Vertragstreue** in hinreichendem Maße hat erkennen lassen.

Praxishinweis

Die Entscheidung ist ausführlich begründet, vermittelt jedoch den Eindruck, dass hier eine „ergebnisorientierte“ Entscheidung angezeigt war. Dies insbesondere im Hinblick auf die weiteren Ausführungen zur Kündigung im laufenden Verfahren via beA (s. hierzu IMR 2022, 230 – in diesem Heft).

RA Michael Gerhards, Wunstorf-Luthe