

Unpünktliche Mietzahlung

Keine Kündigung bei unpünktlicher Mietzahlung?

Unpünktliche Mietzahlungen rechtfertigen keine außerordentliche oder ordentliche Kündigung durch den Vermieter bei ansonsten beanstandungsfreiem Verlauf eines langjährigen Mietverhältnisses. Das gilt auch für eine Kündigung, die nach fruchtloser Abmahnung erfolgt, jedenfalls dann, wenn die Zahlungen mit lediglich geringer zeitlicher Verzögerung nach Fälligkeit beim Vermieter eingehen und das störende Zahlungsverhalten des Mieters insgesamt nur wenige Monate wirkt (LG Berlin, Urt. vom 29.11.2016, GE 2017, S. 49).

Der Fall

Der Mieter zahlt die Mieten für die Monate März, April und Mai 2015 unpünktlich. Danach erhält er deswegen eine Abmahnung. Trotzdem werden auch die Mieten Juni und Juli 2015 unpünktlich bezahlt („geringfügig verspätet“, was immer das heißen soll!).

Die Begründung

Zwar handelt es sich bei der unpünktlichen Mietzahlung nach Abmahnung um eine schuldhaft und pflichtwidrige Vertragsverletzung. Aber die „Pflichtverletzung war jedoch nicht hinreichend erheblich, um den Ausspruch einer außerordentlichen oder ordentlichen Kündigung zu rechtfertigen“, so das LG .

Die Pflichtverletzung sei deshalb nicht „hinreichend erheblich“, weil die Zahlungen jeweils „nur mit geringer zeitlicher Verzögerung“ erfolgten. Das „störende“(!)

Zahlungsverhalten betraf nur einen kurzfristigen Zeitraum von wenigen Monaten. Hinzu käme, so das LG, daß die verspätet entrichteten Beträge nicht „geeignet waren, die wirtschaftlichen Interessen der K. – bei der gebotenen absoluten Betrachtung – hinreichend und spürbar zu gefährden“.

Schließlich habe das Mietverhältnis bis zum Ausspruch der Kündigung über nahezu zwölf Jahre unbeanstandet bestanden.

Hinweis

Die Entscheidung dürfte schwer mit der BGH-Rechtssprechung in Übereinstimmung zu bringen sein, und sie dürfte auch kaum der herrschenden Meinung entsprechen. Wenn sich ein Mieter trotz Abmahnung vertragswidrig verhält und eine Hauptleistungspflicht nicht vertragsgerecht erfüllt, wird man zu einem anderen Ergebnis kommen müssen. Diese Vertragsverletzung ist hinreichend erheblich.