

✉ Aachener Str. 1053-1055
50858 Köln
☎ 0221-1792910
✉ luetzenkirchen@ld-ra.de



Kündigung wegen Zahlungsverzugs

Dr. Klaus Lützenkirchen
Rechtsanwalt
Fachanwalt für Miet- und Wohnungseigentumsrecht
Lehrbeauftragter an der TH Köln

Köln

Zahlungsverzug

- Die Miete beträgt nach dem Mietvertrag 500 € und ist unstreitig um 20% gemindert. Es sind also 400 € zu zahlen. M zahlt von Januar bis August 300 €. Am 17.8. geht M die fristlose Kündigung zu.
- Kann V fristlos kündigen?

Zahlungsverzug

- **Es besteht eine Staffelmiete. Danach beträgt die Miete im Dezember 400 € und im Januar 500 €. M zahlt im Dezember nur 180 € und im Januar 250 €, so dass 470 € rückständig sind.**
- **Kann V fristlos kündigen?**

Zahlungsverzug

- **M und V verbindet ein Gewerberaummietvertrag. Die Miete beträgt 1000 €. M zahlt im Januar und im Februar 500 €.**
- **Kann V fristlos kündigen?**

Zahlungsverzug

- Die Miete beträgt 1000 €. M zahlt für Januar und Februar bis 15.02. keine Miete. Am 16.02. gehen bei V 1.500 € ein.
- Kann V am 17.02. fristlos kündigen?

Zahlungsverzug

- Die Miete beträgt 500 €. V kündigt am 16.7. wegen eines Rückstandes von 1400 €. Am 18.7. erklärt M wegen Guthaben aus Abrechnungen über Heizkosten in Höhe von insgesamt 500 € die Aufrechnung. Die Klage wird noch im Juli zugestellt. In der Klageerwiderung im Oktober erfolgen weitere Aufrechnungen in Höhe von 1000 €.
- Wird der Räumungsklage stattgegeben?

Zahlungsverzug

- Die Mieten für M werden durch das Jobcenter bezahlt. Nachdem die Mieten bei V unpünktlich eintreffen (8-20 Tage verspätet), mahnt V den M ab. Dieser leitet die Abmahnung an das Jobcenter weiter. Dennoch erfolgen auch die weiteren Zahlungen unpünktlich. Daraufhin kündigt V den Mietvertrag fristlos.
- Wird der Räumungsklage stattgegeben?

Zahlungsverzug

- **Das Jobcenter zahlt die Miete für M. Wie angekündigt stellt das Jobcenter die Unterstützung im November 2013 ein. Nachdem M zwei Monatsmieten nicht gezahlt hat, erklärt V die fristlose hilfsweise fristgerechte Kündigung. Noch vor Zustellung der Räumungsklage nimmt das Jobcenter seine Zahlungen wieder auf und gleicht auch den Rückstand aus .**
- **Hat die auf die fristgerechte Kündigung gestützte Räumungsklage Aussicht auf Erfolg?**