

Fristlose Kündigung wegen Zahlungsverzuges mit der Miete

In der Mietrechtspraxis ist die Beendigung des Mietverhältnisses wegen rückständiger Mieten ein wichtiges und zentrales Thema. Rechtsanwalt und Fachanwalt für Miet- und Wohnungseigentumsrecht, Michael Schädlich, Kanzlei F.E.L.S, Bayreuth stellt dieses Problemfeld dar. Die fristlose Kündigung wegen Zahlungsverzuges ist vom Gesetzgeber in zwei Alternativen beschrieben:

Kündigung nach § 543 Abs. 2 Nr. 3 a BGB

Nach dieser Vorschrift kann der Vermieter fristlos kündigen, wenn der Mieter an zwei aufeinanderfolgenden Terminen mit der Entrichtung der Miete in Verzug ist. Hierbei ist es ausreichend, wenn der Mieter an diesen beiden aufeinanderfolgenden Terminen mit der Entrichtung eines nicht unerheblichen Teils der Miete in Verzug ist. Dies ist immer dann der Fall, wenn die Summe des Rückstands beider aufeinanderfolgenden Monate eine Monatsmiete übersteigt.

Schuldet der Mieter beispielsweise eine Miete in Höhe von 500 Euro, sind die Voraussetzungen erfüllt, wenn der Mieter im Januar eine Miete von 300 Euro, im Februar eine solche von 250 Euro rückständig bleibt. Gleiches würde auch gelten, wenn der Mieter etwa im Januar überhaupt keine Miete zahlt und im Februar der Rückstand 50 Euro beträgt. Der Vermieter ist zur fristlosen Kündigung berechtigt.

Kündigung nach § 543 Abs. 2 Nr. 3 b BGB

Nach dieser Norm ist die Kündigung zulässig, wenn der Rückstand, der sich über mehr als zwei Termine erstreckt, eine Miete von zumindest zwei Monaten erreicht hat. Hier werden die Mietrückstände addiert, wenn die Rückstände sich jeweils über einen längeren Zeitraum als über zwei Monate ergeben.

Hat also der Mieter im Januar überhaupt keine Miete gezahlt (die Miete beträgt 500 Euro), zahlt er im Februar die Miete im vollen Umfang, bleibt er sie sodann im März um 250 Euro und im Juni um weitere 250 Euro rückständig, kann der Vermieter fristlos kündigen.

Voraussetzung für das Kündigungsrecht ist allerdings bei beiden Kündigungsalternativen, dass der Mieter sich in Verzug befunden hat. Der Verzug mit Mietzahlungen setzt ein Verschulden des Mieters voraus. Ein fehlendes Verschulden des Mieters kommt allerdings nur in wenigen Fällen in Betracht. Am Verschulden fehlt es, wenn etwa die kontoführende Bank des Mieters den Zahlungsauftrag verzögert ausführt oder wenn durch Rechtsnachfolge beim Vermieter Unklarheit darüber besteht, wem die Miete zusteht. Der Mieter muss darlegen und beweisen, dass der ohne Verschulden an der Entrichtung der Anwendung verkehrsblicher Sorgfalt hätte erkennen können, dass die tatsächlichen Voraussetzungen des von ihm in Anspruch genommenen Minderungsrechts nicht bestehen (BGH, VIII ZR 138/11).

Bei aufkommendem Beratungsbedarf in dieser komplizierten und existenziellen Angelegenheit empfehle ich die Einschaltung eines spezialisierten Anwalts, denn: Nur wer Zusammenhänge erkennt, kann effektiv Strukturen schaffen.

Rechtsanwalt Michael Schädlich



Fachanwalt für Familienrecht Fachanwalt für Miet- und Wohnungseigentumsrecht

Familienrecht, Scheidungsrecht,
Miet- und Wohnungseigentumsrecht,
Strafrecht, Nachbarrecht

Telefon Sekretariat:
+49 (0) 921 7566 - 290

E-Mail: ra.schaedlich@fe-ls.de

Ebenso ist eine fristlose Kündigung begründet, wenn ein kündigungsrelevanter Rückstand aufgrund von Rückständen aus Betriebskostenvorauszahlungen entsteht. Der Vermieter kann sofort fristlos kündigen, er kann nicht darauf verwiesen werden, dass zunächst die Vorauszahlungen eingeklagt werden müssen (BGH, VIII ZR 1/11). Miete gehindert war (BGH, XII ZR 48/10).

Ein verschuldeter Zahlungsrückstand liegt dagegen vor, wenn der Mieter mangels Leistungsfähigkeit nicht zahlt, ebenso muss der Mieter sich das Verschulden eines Rechtsberaters zurechnen lassen, wenn dieser dem Mieter falsch rät, die Miete oder einen Teil davon nicht zu zahlen (BGH, VIII ZR 102/06). In gleicher Weise kann sich der sozialhilfeberechtigte Mieter nicht darauf berufen, dass er die Nichtzahlung durch das Sozialamt nicht zu vertreten hat (BGH, VIII ZR 175/14). Ein verschuldeter Zahlungsrückstand liegt ebenfalls vor, wenn der Mieter die Miete in kündigungsrelevanter Höhe mindert, obwohl er bei Anwendung verkehrsblicher Sorgfalt hätte erkennen können, dass die tatsächlichen Voraussetzungen des von ihm in Anspruch genommenen Minderungsrechts nicht bestehen (BGH, VIII ZR 138/11).

Ebenso ist eine fristlose Kündigung begründet, wenn ein kündigungsrelevanter Rückstand aufgrund von Rückständen aus Betriebskostenvorauszahlungen entsteht. Der Vermieter kann sofort fristlos kündigen, er kann nicht darauf verwiesen werden, dass zunächst die Vorauszahlungen eingeklagt werden müssen (BGH, VIII ZR 1/11).