

Mandanten-Information

der Rechtsanwaltskanzlei Michael Schüll,
Kaiser-Ludwig-Ring 9, 92224 Amberg

Thema der Woche:

Mietrecht

Der kündigungsrelevante Rückstand ist anhand der vertraglich vereinbarten Miete zu ermitteln

Der BGH hat in seinem Urteil vom 27.09.2017 klargestellt, dass ein kündigungsrelevanter Mietrückstand vor Zugang der Kündigung vollständig ausgeglichen sein muss. Ansonsten bleibt die Kündigung wirksam. Der Clou der Entscheidung steht aber in Leitsatz 2. Kommt der Mieter nämlich mit der Miete in Verzug und mindert er gleichzeitig berechtigt die Miete, stellt sich die Frage, nach welcher Bezugsgröße der Rückstand zu berechnen ist. Ist es die tatsächlich geschuldete geminderte Miete oder die vertraglich vereinbarte Miete? Der BGH stellt klar, es ist die vertragliche Miete – mit Konsequenzen für die Zulässigkeit der Kündigung.

Der BGH hat in seiner Entscheidung vom 27.09.2017 folgende Leitsätze aufgestellt:

- 1. Ist durch Auflauf eines Zahlungsrückstandes des Mieters in der in § 543 Abs. 2 S. 1 Nr. 3 a oder b BGB genannten Höhe ein Recht des Vermieters zur fristlosen Kündigung des Mietverhältnisses entstanden, wird dieses nach § 543 Abs. 2 S. 2 BGB nur durch eine vollständige Zahlung des Rückstandes **vor Zugang der Kündigung** ausgeschlossen.*

2. *Bei der Beurteilung, ob der Zahlungsrückstand des Mieters die Miete für einen Monat übersteigt (§ 543 Abs. 2 S. 1 Nr. 3 a, § 569 Abs. 3 Nr. 1 S. 1 BGB) ist nicht auf die (berechtigterweise) geminderte Miete, sondern **auf die vertraglich vereinbarte Gesamtmiete** abzustellen.*

Im Einzelnen:

Der BGH hält ausdrücklich daran fest, dass das gesetzliche Kündigungsrecht wegen Zahlungsverzuges des Mieters gem. § 543 Abs. 2 S. 1 Nr. 3 BGB nach § 543 Abs. 2 S. 2 BGB nur bei rechtzeitiger völliger Befriedigung des Vermieters entfällt und begründet dies damit, dass Zahlungen auf den Rückstand die fristlose Kündigung des Vermieters wegen Zahlungsverzuges nur dann ausschließen, wenn der Rückstand hierdurch vor Zugang der Kündigung vollständig getilgt wird. Dies bedeutet auch, dass es für die Wirksamkeit einer fristlosen Kündigung wegen Zahlungsverzuges von mehr als einem Monat nicht darauf ankommt, dass dieser Zahlungsrückstand auch noch zum Zeitpunkt des Zuganges der Kündigung vorliegt, sondern der Zahlungsrückstand von mehr als einem Monat hat zum Zeitpunkt der berechtigterweise erklärten fristlosen Kündigung vorzuliegen, damit die fristlose Kündigung wirksam ist.

Wird vom Mieter der Zahlungsrückstand nicht oder nur teilweise bis zum Zugang der fristlosen Kündigung ausgeglichen, so bleibt die fristlose Kündigung wegen Zahlungsverzuges von mehr als einer Miete dennoch wirksam. In der Praxis sind oftmals Vermieter, wie auch Mieter anderer Auffassung und meinen, dass bei einer Teilzahlung auf den Mietrückstand zwischen erklärter Kündigung und Zugang der Kündigung, die fristlose Kündigung allein dadurch schon unwirksam wird, da der Mietrückstand von mehr als einem Monat bei Zugang der Kündigung nicht mehr vorliegt. Diese Auffassung ist aber schlichtweg falsch. Es kommt einzig und allein für eine wirksame fristlose Kündigung darauf an, dass der Mietrückstand von mehr als einem Monat zum Zeitpunkt der berechtigterweise erklärten fristlosen Kündigung vorliegt und nicht auch noch zum Zeitpunkt des Zuganges der Kündigung beim Mieter vorzuliegen hat.

Die fristlose Kündigung wird somit nur dann vor ihrem Zugang beim Mieter unwirksam, wenn der Mieter zuvor noch den bestehenden Mietrückstand nicht nur teilweise, sondern im vollen Umfang gegenüber dem Vermieter ausgleicht.

Leitsatz 2 der Entscheidung des BGH betrifft hingegen die Frage, nach welcher Miete der Zahlungsrückstand zu berechnen ist. Kern des Problems ist die Frage, ob in Fällen der (berechtigten) Minderung der Rückstandsrechnung die (berechtigt) geminderte Miete oder weiterhin die vereinbarte Ausgangsmiete zugrunde zu legen ist. Entgegen der herrschenden Meinung in der Literatur, die auf die Höhe der aufgrund Minderung geschuldeten Miete abstellt, stellt hingegen der BGH auf die vertraglich vereinbarte Gesamtmiete ab.

Dies hat aber entscheidende Bedeutung für die Wirksamkeit einer fristlosen Kündigung, wie das nachstehende Beispiel zeigt:

Die monatliche Vertragsmiete beträgt 500,00 €. Der Mieter mindert im Januar und Februar berechtigterweise um 20 % die Miete, sodass die geschuldete Miete 400,00 € / Monat beträgt. Im Januar zahlt er nichts, Anfang Februar zahlt er 390€.

Stellt man für den Zahlungsverzug auf die geschuldete Miete ab (nur mit ihr kann der Mieter eigentlich in Verzug kommen), bedeutet das: Sollmiete 400,00 € x 2 =) 800,00 € abzgl. gezahlter Miete 390,00 € = Mietrückstand 410,00 €

Lösung nach geschuldeter Miete:

Der Mieter ist für zwei aufeinanderfolgende Zahlungstermine mit mehr als einer geschuldeten Monatsmiete (Mietrückstand 410,00 €) in Verzug. Eine fristlose Kündigung wäre berechtigt.

Lösung nach vereinbarter Miete:

Folgt man dem BGH, ist die vereinbarte Miete von 500,00 € die Bezugsgröße, d. h.: der offene Betrag von 410,00 € übersteigt eine Monatsmiete nicht, mit der Folge, dass eine fristlose Kündigung ausscheidet.

Sollten Sie bzgl. der Wirksamkeit einer fristlosen Kündigung wegen Zahlungsverzuges Fragen haben oder sich deswegen bereits in einem Rechtsstreit befinden, stehe ich Ihnen hierzu sehr gerne mit meinem anwaltlichen Rat zur Seite.

Ihr

Michael Schüll

Die obigen Angaben in dieser Mandanten-Information wurden nach bestem Wissen zusammengestellt. Sie erfolgen jedoch ohne Gewähr. Diese Information kann eine individuelle Beratung im Einzelfall nicht ersetzen, .Rechtsstand: 30.01.2018
