

Mandanten-Information

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

Thema der Woche:

Mietrecht

Kündigung wegen Zahlungsverzug: Antworten auf die wichtigsten Praxisfragen

Die Kündigung wegen Zahlungsverzugs ist der wohl mit Abstand wichtigste Kündigungsgrund. Dies liegt zum einen daran, dass die Tatbestandsvoraussetzungen vermeintlich einfach festzustellen sind und zum anderen Mietrückstände die häufigste Pflichtwidrigkeit auf Mieterseite sind. Es gibt aber hierbei zahlreiche verschiedene Fälle zu unterscheiden. Im Folgendem sollen hierzu die wichtigsten Grundzüge dargestellt werden.

1. Übersicht über die Kündigungsmöglichkeiten:

Wegen Zahlungsverzuges kann der Vermieter sowohl nach § 543 Abs. 2 Nr. 3 BGB außerordentlich fristlos als auch nach § 573 Abs. 2 Nr. 1 BGB ordentlich fristgerecht kündigen. Letzteres kann auch hilfsweise erklärt werden. Die Tatbestandsvoraussetzungen sind hierzu im Einzelnen:

a) außerordentliche fristlose Kündigung:

Verzug mit einer Monatsmiete + 0,1 Cent oder zwei Monatsmieten, wobei es auf ein Verschulden des Mieters für die nicht erfolgte Zahlung nicht ankommt, da nach dem BGH der Grundsatz gilt „Geld hat man zu haben“.

Allerdings kann der Mieter eine sogenannte Schonfristzahlung vornehmen, womit dann die Kündigung unwirksam wird.

b) ordentliche Kündigung

wegen schuldhafter Pflichtwidrigkeit, die dann vorliegt, sobald der Mieter mit einer Monatsmiete über einem Monat im Rückstand ist, wobei sich der Mieter hier mit unvorhersehbaren wirtschaftlichen

Engpässen entschuldigen kann. Allerdings ist keine Schonfristzahlung möglich.

2. Rückstand:

Für beide Kündigungsgründe sind Rückstände mit laufenden Zahlungen, wie Grundmiete inkl. aller Zuschläge, sowie Betriebs- und Heizkostenvorauszahlungen maßgeblich.

Eine fristlose Zahlungsverzugskündigung setzt aber stets einen Rückstand von mehr als einer Miete oder sogar 2 Mieten voraus.

Kommt der Mieter mit der Zahlung von durch den Vermieter nach § 560 Abs. 4 BGB einseitig erhöhten Betriebskostenvorauszahlungen, die knapp über einer Monatsmiete liegen, in Verzug, scheitert eine darauf gestützte fristlose Kündigung des Vermieters nicht daran, dass der Vermieter den Mieter nicht vor Ausspruch der Kündigung auf Zahlung der erhöhten Betriebskosten verklagt hat. Im Kündigungsverfahren wird aber dann geprüft, ob die Anpassung der Vorauszahlungen aufgrund einer formell und materiell ordnungsgemäßen Betriebskostenabrechnung erfolgte.

Anders als die fristlose Kündigung ist die ordentliche fristgerechte Kündigung nach § 573 Abs. 2 Nr. 1 BGB auch wegen Betriebskostennachzahlungen möglich. Die sie aber Verschulden voraussetzt, kann der Mieter sich entlassen, indem er vorträgt, warum ihm die Zahlung nicht möglich ist bzw. warum er nicht in der Lage war hierfür Rücklagen zu bilden oder Transferzahlungen zu erhalten.

3. Nichtleistung trotz Fälligkeit:

Die Miete muss fällig sein. In § 556 b Abs. 1 BGB wird hierzu ausgeführt:

„Die Miete ist zu Beginn, spätestens bis zum 3. Werktag der einzelnen Zeitabschnitte zu entrichten, nach denen sie bemessen ist.“

Gemäß Rechtsprechung des Bundesgerichtshofes wird die Miete am 3. Werktag morgens um 0:00 Uhr fällig und nicht erst mit Ablauf des 3. Werktags nach 24 Uhr. Dies ist unbedingt zu beachten.

Entscheidend ist aber das rechtzeitige Absenden des Geldes durch den Mieter und nicht die Gutschrift beim Vermieter.

Grundsätzlich ist die Kündigung erst möglich, wenn der maßgebliche Rückstand nach Mietfälligkeit auch eingetreten ist. Hat der Mieter oder ggf. sein Insolvenzverwalter angekündigt, ab sofort oder ab einem bestimmten

Termin die fällige Miete nicht mehr zahlen zu wollen oder zu können, muss dies der Vermieter nicht erst abwarten, bis die Mietzahlung fällig wird, sondern kann sofort kündigen.

4. Vertretenmüssen:

Die außerordentliche fristlose Kündigung wegen Zahlungsverzugs setzt auf Seiten des Mieters Verzug voraus. Nach § 286 Abs. 4 BGB kommt der Schuldner solange nicht in Verzug, wie die Leistung in Folge eines Umstands unterbleibt, den er nicht zu vertreten hat. Deshalb muss ein Mieter, der mit Mietzahlungen in Rückstand geraten ist, darlegen und ggf. beweisen, dass er den Rückstand nicht zu vertreten hat. Vertreten muss der Schuldner nach § 276 Abs. 1 S. 1 BGB Vorsatz und Fahrlässigkeit, wenn eine strengere oder mildere Haftung weder bestimmt noch aus dem sonstigen Inhalt des Schuldverhältnisses zu entnehmen ist, insbesondere aus der Übernahme einer Garantie oder eines Beschaffungsrisikos. Diese Verantwortlichkeit wird als „Geld hat man zu haben“ umschrieben.

Ausnahmsweise kann ein Vertretenmüssen des Mieters ausgeschlossen sein, wenn er sich in einem schuldlosen Irrtum über das Bestehen oder den Umfang seiner Zahlungspflicht befindet. Für das Vorliegen eines unverschuldeten Rechtsirrtums sind nach der Rechtsprechung aber sehr strenge Maßstäbe anzulegen. Der Mieter muss die Rechtslage sorgfältig prüfen, soweit erforderlich, Rechtsrat einholen und auch die höchstrichterliche Rechtsprechung sorgfältig beachten. Es liegt nur dann kein Vertretenmüssen des Mieters vor, wenn er beispielsweise nach dem Tod seines Vermieters keine Gewissheit darüber erlangt, wer denn nunmehr Rechtsnachfolger des Vermieters ist und an wen er letztlich die Mietzahlungen zu leisten hat. Gleiches gilt, wenn der Mieter erstmals durch die fristlose Kündigung seines Vermieters davon erfährt, dass das Jobcenter die schon Monate vorher bewilligte Mietzahlung einfach nicht vorgenommen hat.

Allerdings berufen sich Mieter oftmals darauf, dass sie zwar rechtzeitig einen Antrag beim Jobcenter auf Zahlung der Miete durch das Jobcenter gestellt hätten, der auch begründet sei, aber bislang noch keine Entscheidung des Jobcenters erhalten hätten. Dies lässt aber das Vertretenmüssen aufgrund der den Mieter treffenden Beschaffungspflicht, also Zahlung der Miete gerade nicht entfallen. Kündigt der Vermieter in einem solchen Fall wegen Zahlungsverzug, findet eine Berücksichtigung von persönlichen Umständen und Zumutbarkeitserwägungen, wie sie § 543 Abs. 1 verlangt, nicht statt und die fristlose Kündigung ist wirksam.

In der Praxis spielt der sog. Schätzirrtum bei der Minderung der Miete immer wieder eine Rolle. Hätte der Mieter bei Anwendung

verkehrsüblicher Sorgfalt erkennen müssen, dass die tatsächlichen Voraussetzungen des von ihm in Anspruch genommenen Mietminderungsrechts gar nicht bestehen, entfällt das Vertretenmüssen allerdings nicht. Beruht der Rückstand aber auf unterschiedlichen Vorstellungen über die Bewertungen der Gebrauchsbeeinträchtigung der Wohnung, dann wird man bei einem Verschätzen von einem Vertretenmüssen nur dann sprechen können, wenn die Abweichung nicht mehr vertretbar ist. Starre Grenzen gibt es hierfür aber nicht.

Bedeutung wird diese Frage schon bald dahingehend haben, ob die Herabsetzung der Raumtemperatur durch Vermieter zur Energieeinsparung zu einem Mangel führt, also dieser Standard zumindest temporär geändert wurde und ob sich daraus ein Mietminderungsrecht zugunsten der Mieter ergibt oder nicht.

5. Verschulden:

Hat der Mieter sogar schuldhaft gehandelt, also zumindest leicht fahrlässig, sind sowohl eine außerordentliche fristlose, als auch eine ordentliche Kündigung möglich. Dem Mieter wird dabei das Verschulden eines Erfüllungsgehilfen nach § 278 BGB zugerechnet. Hierzu zählen unter anderem Mietvereine und andere Berater des Mieters. Nicht hierzu zählt das Jobcenter.

Sollten Sie zu einer Kündigung wegen Zahlungsverzuges Fragen haben oder sich deswegen bereits in einem Rechtsstreit befinden, so steht Ihnen hierzu sehr gerne die Rechtsanwaltskanzlei Michael Schüll mit Rat und Tat zur Seite.