

Zahlungsverzug des Mieters: So ziehen Sie schnell und sicher die Notbremse!

Die Praxis zeigt es immer wieder: Kommt der Mieter mit seinen Zahlungen in Verzug, ist sofortiges Handeln geboten nach dem Motto: „Lieber ein Ende mit Schrecken als ein Schrecken ohne Ende“. Und das heißt: Kündigen Sie fristlos wegen Zahlungsverzugs, sobald Ihnen dies möglich ist.

Nach dem Gesetz dürfen Sie Ihrem Mieter in 3 Fällen wegen Zahlungsverzugs kündigen (§ 543 Abs. 2 Nr. 3 BGB):

- ①. Ihr Mieter ist mit der gesamten Miete, also mit der Grundmiete und der Betriebskostenvorauszahlung, für 2 aufeinanderfolgende Monate in Verzug.

BEISPIEL

Ihr Mieter hat in den Monaten Juni und Juli die Miete nicht gezahlt.

- ②. Ihr Mieter befindet sich in Höhe von mindestens einer Miete in Verzug, wobei dieser Rückstand in mindestens 2 aufeinanderfolgenden Monaten entstanden ist.

BEISPIEL

Ihr Mieter hat in den ersten 4 Monaten des Jahres jeweils nur 70% der Miete gezahlt. Er ist deshalb mit einem Beitrag säumig, der 120% einer Miete entspricht.

- ③. Ihr Mieter ist in einem Zeitraum, der sich über mehr als 2 Zahlungstermine erstreckt, mit der Miete im Verzug. Der Rückstand muss mindestens 2 Monatsmieten betragen.

BEISPIEL

Die Miete beträgt 400 €. Im Januar hat Ihr Mieter keine Miete gezahlt, im Februar und März überweist er die Miete in voller Höhe. Im September zahlt er keine Miete. Oder: Der Mieter mindert die Miete unberechtigt über 7 Monate hinweg zu jeweils 33%.

Zu den Mietrückständen zählen in allen 3 Fällen:

- offene Mieten einschließlich solcher aus unberechtigter Mietminderung
- die entsprechenden Betriebskostenvorauszahlungen
- geschuldete, vom Mieter aber nicht gezahlte Raten der Mietkaution

Nicht in Verzug kommt Ihr Mieter aber, wenn er die Miete oder Teile davon „unter Vorbehalt“ zahlt, weil er eigentlich zu seinen Gunsten eine Mietminderung annimmt, sich ihrer aber nicht sicher ist.

Andersherum: Hat der Mieter zu Unrecht gemindert, weil er sich über sein diesbezügliches Recht geirrt hat, dürfen Sie ihm bei entsprechendem Rückstand kündigen (siehe links unten, Fall 3). Denn dieser Irrtum geht zu lasten des Mieters (BGH, Urteil v. 11.07.12, Az. VIII ZR 138/11).

Nicht zu den Mietrückständen zählen:

- Nachforderungen aus einer Betriebskostenabrechnung
- Verzugszinsen
- Schadenersatzansprüche, Kostenersatzansprüche

Bitte beachten Sie: Es genügt nicht, dass der erforderliche Zahlungsrückstand erst besteht, wenn der Mieter Ihre Kündigung erhält. Der Rückstand muss vielmehr gegeben sein, wenn Sie die Kündigung schreiben und versenden (BGH, Urteil v. 04.02.09, Az. VIII ZR 66/08).

Ihr Vorteil: Der Grund, warum Ihr Mieter seine Miete nicht oder nicht in geschuldeter Höhe gezahlt hat, ist unerheblich. Es spielt keine Rolle, ob er „etwas dafür kann“, also ob ihn am Verzug ein Verschulden trifft. Deshalb gerät ein Mieter auch in Zahlungsverzug, wenn das Sozialamt die Miete für den Mieter nicht rechtzeitig erbracht hat. Dies gilt sogar dann, wenn der Mieter diese Sozialleistung rechtzeitig und korrekt beantragt hat (BGH, Urteil v. 04.02.15, Az. VIII ZR 175/14).

Ihr Vorteil: Vor Ihrer fristlosen Kündigung wegen Zahlungsverzugs

brauchen Sie Ihren Mieter nicht abzumahnern (§ 543 Abs. 3 S. 2 Nr. 3 BGB).



MEIN TIPP

Auch fristgemäß kündigen

Weil Mieter die fristlose Kündigung mit einem nachträglichen, vollständigen Zahlungsausgleich unwirksam machen können (sogenannte Schonfrist), sollten Sie dem Mieter immer „fristlos, hilfsweise fristgemäß“ kündigen. Dies hat für Sie den Vorteil, dass trotz späterer Zahlung die ordentliche Kündigung wirksam bleibt (BGH, Urteil v. 23.10.24, Az. VIII ZR 106/23). Auch hat ein Mieter nicht das Recht, gegenüber einer hilfsweise ordentlich erklärten Kündigung wegen Zahlungsverzugs eine Härte i.S.v. § 574 BGB einzuwenden (BGH, Urteil v. 01.07.20, Az. VIII ZR 323/18).

Ihr Vorteil: Die ordentliche Kündigung wegen Zahlungsverzugs

Was viele Vermieter und Mietverwalter nicht wissen: Wegen Zahlungsrückstands dürfen Sie Ihrem Mieter auch ordentlich („fristgemäß“) kündigen. In diesem Fall kann der Verzug auch aus Ihrer Betriebskostennachforderung resultieren (eine fristlose Kündigung ist hier nicht möglich). Voraussetzung hierfür ist:

- ①. Es besteht ein Zahlungsrückstand von mehr als 1 Monatsmiete.
- ②. Der Zahlungsrückstand besteht länger als 1 Monat.
- ③. Der Mieter ist wegen dieses Rückstands mindestens einmal gemahnt worden (die Zahlung muss angemahnt und nicht der Mieter abgemahnt werden).

Unter diesen Voraussetzungen dürfen Sie dem Mieter ordentlich mit Kündigungsfrist kündigen gemäß § 573 BGB (BGH, Urteil v. 10.10.12, Az. VIII ZR 107/12). Damit ist Ihnen eine ordentliche Kündigung schon dann erlaubt, wenn der Mietrückstand für eine fristlose Kündigung noch nicht ausreicht.