

# Vermieterkündigung bei Zahlungsverzug

Der Zahlungsverzug stellt in der juristischen Praxis den häufigsten Kündigungsgrund sowohl im Wohnungsmietrecht als auch im Gewerberaummietrecht dar. Herr Rechtsanwalt und Fachanwalt für Mietrecht und Wohnungseigentumsrecht Michael Schädlich, Kanzlei F.E.L.S Rechtsanwälte Bayreuth GbR, erklärt die Grundlagen für diesen oftmals existenziellen rechtlichen Komplex:

Ein Vermieter ist gemäß § 543 Abs. 2 Satz 1 Ziffer 3a BGB zur fristlosen Kündigung berechtigt, wenn sich der Mieter in zwei aufeinanderfolgenden Terminen mit einem nicht unerheblichen Teil der Miete in Verzug befindet. Was ein „nicht unerheblicher Teil“ ist, muss im Einzelfall unter Berücksichtigung der besonderen Umstände entschieden werden.

Es herrscht hier eine gewisse rechtliche Unsicherheit. Jedenfalls aber reicht es aus, wenn mehr als eine Monatsmiete fehlt (eine Miete + 0,01 Cent). Dieser Rückstand reicht sowohl bei Wohnraum gem. § 569 Abs. 3 Ziffer 1 BGB zur Kündigung aus und damit auch bei einem Gewerberaummietverhältnis. Die Begrifflichkeit Miete meint hier Grundmiete zzgl. Betriebskostenvorauszahlung.

Betriebskostennachforderungen aus Betriebskostenabrechnungen sind keine „Miete“.

Alternativ reicht es gem. § 543 Abs. 2 Ziffer 3 b BGB für eine fristlose Kündigung auch aus, wenn der Mieter sich mit mindestens zwei Monatsmieten in Verzug befindet, wobei sich der Fehlbetrag aus einem längeren Zeitraum addieren kann (mehrere Monate hintereinander).

Im Mietvertrag ist regelmäßig vereinbart, wann die Miete fällig ist. Fehlt eine solche Regelung, so ist bei Gewerberäumen die Miete wie bei Wohnraum fällig, spätestens am 3. Werktag des jeweiligen Monats, §§ 579 Abs. 2, 556 b Abs. 1 BGB.

Zahlungsverzug setzt des Weiteren Verschulden voraus, das allerdings bei fehlenden Zahlungen grundsätzlich unterstellt wird. Hier gilt der Grundsatz des Bürgerlichen Gesetzbuches „Geld hat man zu haben“. Ausnahmen lässt die Rechtsprechung nur in wenigen Ausnahmefällen zu. Ähnliches kann gelten, wenn der Mieter entschuldbar von einer zu hohen Minderungsquote wegen Mietmängeln ausgeht. Grundsätzlich trägt er aber insoweit das Risiko einer zu hohen Minderung. Zahlt der Mieter unter Vorbehalt, so gilt die Zahlung als erfolgt.

Fraglich ist oft, ob man sich mit einer nachträglichen Zahlung der Kündigung „entledigen“ kann. Hier gilt:

Zahlt der Mieter den gesamten Rückstand, bevor die Kündigung zugeht, greift die Kündigung nicht, § 543 Abs. 2 Satz 2 BGB.

Ist für den Mieter ein Kündigungsrecht wegen Zahlungsverzugs des Mieters entstanden, dann aber der größte Teil der säumigen Miete gezahlt worden, so kann der Vermieter immer noch die Kündigung erklären, und zwar solange, bis keinerlei Rückstand mehr besteht.

## 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

Vor diesem Hintergrund kann also auch eine Kündigung wirksam sein, die ausgesprochen wird, wenn nur noch ein Teil einer Monatsmiete offen ist. Im Gewerberaum allerdings gilt, dass eine Kündigung wegen Zahlungsverzugs nicht geheilt werden kann, wie sie z. B. das Gesetz in § 569 Abs. 3 Ziffer 2 BGB für den Wohnraummieter vorsieht. Im Wohnraummietrecht gilt:

Wird dem Mieter, der mit Mietzahlungen ausreichend in Verzug geraten ist, fristlos und sogleich hilfsweise ordentlich gekündigt und zahlt der Mieter sodann innerhalb der Heilungsfrist von zwei Monaten nach Zugang der Räumungsklage den gesamten Mietrückstand nach, so wird die fristlose Kündigung unwirksam.

Wirksam bleibt aber die zugleich erklärte ordentliche Kündigung, die das Mietverhältnis dann trotz vollständiger Zahlung mit Ablauf der ordentlichen Kündigungsfrist beendet (BGH, Az.: VIII ZR 6/04). Der Vermieter sollte also bei fristloser Kündigung wegen Zahlungsverzugs grundsätzlich auch hilfsweise ordentlich kündigen und idealerweise davor abgemahnt haben.

Die vollständige Zahlung macht dann nur die fristlose Kündigung „kaputt“, nicht aber die ordentliche Kündigung.

Insoweit gilt: nur wer die Zusammenhänge erkennt, kann optimale Ergebnisse erreichen.