

Zahlungsverzug im Mietrecht – wenn die Miete ausbleibt

Steigende Energiekosten, Inflation und der Bedarf an Mietwohnungen – sowohl für Mieter als auch für Vermieter sind ausstehende Mieten ein Problem. Der folgende Artikel soll aufzeigen, welche Rechtsfolgen entstehen, wenn die Miete nicht pünktlich gezahlt wird.

Wann ist die Miete fällig?

In den meisten Mietverträgen ist geregelt, dass die Miete bis zum dritten Werktag des Monats im Voraus zu bezahlen ist. Das entspricht auch der ansonsten geltenden gesetzlichen Regelung für Wohnungs-Mietverträge, § 556b BGB. Hierbei genügt es, wenn der Mieter die Miete am dritten Werktag anweist – der Samstag zählt hier nicht als Werktag. Wird die Miete später, nur teilweise oder gar nicht gezahlt, kommt der Mieter in Zahlungsverzug, ohne dass eine gesonderte Mahnung erfolgen muss.

Ist der Mieter aus bestimmten Gründen, zum Beispiel wenn die Lohnzahlung zur Monatsmitte erfolgt, auf einen abweichenden Zahlungstermin angewiesen, sollte dies bereits vor Beginn des Mietverhältnisses mit dem Vermieter abgesprochen und dokumentiert werden: Etwa durch einen Zusatz zum Mietvertrag, da mündliche Absprachen oder das bloße Tolerieren seitens des Vermieters, dass die Miete erst später eingeht, ein mögliches Beweisrisiko zulasten des Mieters begründen kann, wenn der Vermieter dann die Zahlung als zu spät moniert.

Welche Folgen hat der Zahlungsverzug?

Wenn die Miete nicht rechtzeitig gezahlt worden ist, hat der Vermieter zunächst die Möglichkeit, neben der Miete Verzugschäden zu verlangen. Das sind zum Beispiel die gesetzlichen Verzugszinsen und auch die Kosten für die Beauftragung eines Rechtsanwalts, der die ausstehenden Mieten einfordert.

Daneben steht, wenn der Rückstand eine Monatsmiete übersteigt, ein Kündigungsrecht des Vermieters. Miete ist dabei als Warmmiete zu verstehen, also üblicherweise die Kaltmiete zuzüglich der Nebenkostenvorauszahlungen. Zu leistende Nachzahlungen aus Nebenkostenabrechnungen fallen nicht darunter und zählen daher nicht zur Miete.

Wenn ein Zahlungsrückstand von mehr als einer Miete – konkret eine volle Monatsmiete plus ein Cent – angefallen ist, kann der Vermieter zunächst das Mietverhältnis ordentlich kündigen, § 573 Abs. 1 BGB. Ordentlich



Autor Markus Reichel ist Rechtsanwalt sowie Fachanwalt für Miet- und Wohnungseigentumsrecht in der Kanzlei77 Dr. Braun GmbH. Foto: privat

bedeutet, dass das Mietverhältnis nicht sofort endet, sondern je nach bisheriger Mietdauer, zwischen drei und neun Monaten nach Ausspruch der Kündigung.

Daneben hat der Vermieter auch die Möglichkeit, den Mietvertrag nach § 543 Abs 2 Nr. 3a), b) BGB fristlos zu kündigen, nämlich dann, wenn ein Rückstand von mehr als einer Miete innerhalb von - a) - zwei aufeinanderfolgenden Monaten aufgelaufen ist, oder ein Gesamtrückstand, der mindestens zwei Mieten entspricht, in einem Zeitraum - b) - von mehr als zwei Monaten.

Fristlos bedeutet, dass das Mietverhältnis sofort endet und der Mieter nach Erhalt der Kündigung ausziehen muss. Der Vermieter kann hierbei wählen, ob er, bei Vorliegen der entsprechenden Voraussetzungen fristlos oder ordentlich kündigt, oder beide Kündigungen kombiniert. Wenn etwa der Mieter mit zwei Mieten im Rückstand ist, kann der Vermieter fristlos und hilfsweise auch ordentlich kündigen.

Reaktionsmöglichkeit des Mieters

Was kann der Mieter tun, wenn er eine berechtigte Kündigung wegen Zahlungsverzugs erhält? So es ihm möglich ist, sollte er die offenen Mieten vollständig nachzahlen. In diesem Fall wird dann zumindest eine fristlose Kündigung wegen Zahlungsverzugs unwirksam. Denn gemäß § 569 Abs. 3 Nr. 2 BGB wird eine fristlose Kündigung von Wohnraum „geheilt“ und damit gegenstandslos, wenn der Mieter den Mietrückstand vollständig ausgleicht. Diese Heilungsmöglichkeit besteht jedoch nur für eine fristlose Kündigung. Eine erklärte ordentliche Kündigung des Vermieters bleibt auch bei Zahlung der vollständigen Mietrückstände weiterhin wirksam. Wenn also der Vermieter wegen Zahlungsverzugs fristlos und hilfsweise ordentlich gekündigt hat, so bleibt die ordentliche Kündigung trotz Begleichung der Rückstände bestehen. Dies hat der Bundesgerichtshof in einer im Jahr 2021 verkündeten Entscheidung bestätigt (Urteil vom 13.10.2021, Az. VIII ZR 91/20).

Minderung und verspätete Mietzahlungen

Bei berechtigten Mietminderungen darf der Vermieter keine Kündigung auf die Summe der durchgeführten Minderung stützen. Denn die Mietminderung tritt kraft Gesetzes ein, wenn entsprechende Mängel an der Mietsache vorhanden sind. Allerdings ist die Höhe der Mietminderung oftmals prozentual nicht eindeutig festzulegen. So können zum Beispiel Schimmelschäden eine Minderungsquote von 0 bis 50 Prozent der Miete begründen, je nach Art, Schwere und Ursache des Schimmels. Ein Schimmelbefall kann zum Beispiel aufgrund unzureichenden Lüftens durch den Mieter üblicherweise gar keine Mietminderung begründen.

Hier ist also Vorsicht geboten, wenn der Mieter die Miete zu hoch mindert und dann der Betrag der nicht gerechtfertigten Minderung im Bereich eines kündigungsrelevanten Rückstandes liegt. Hier wiederum könnte der Vermieter eine Kündigung wegen

Zahlungsverzugs aussprechen. Weigert sich der Vermieter, einen Mangel zu beheben, so sollten daher neben der Mietminderung auch weitere Rechte, wie die Selbstbehebung des Mangels bei Umlegung der entstandenen Kosten auf den Vermieter, oder eine Klage gegen den Vermieter zur Durchführung der notwendigen Mangelbeseitigung, in Betracht gezogen werden.

Auch verspätete Mietzahlungen können zu einem Kündigungsrecht des Vermieters führen. Wenn also der Mieter die geschuldete Miete immer erst deutlich nach dem dritten Werktag des Monats bezahlt, oder Teile der Miete des Vormonats erst im nächsten Monat oder noch später begleicht, dann begibt er sich in die Gefahr einer Kündigung. Allerdings darf der Vermieter hier nicht ohne vorherige Abmahnung kündigen. Das heißt: Der Vermieter muss bei verspäteten Mietzahlungen, die für sich gesehen noch nicht einen kündigungsrelevanten Rückstand erreichen, den Mieter erst einmal anschreiben und ihn auffordern, zukünftig die Miete pünktlich zu zahlen.

Erst wenn der Mieter sein Zahlungsverhalten dann nicht bessert, kann eine Kündigung wegen ständig zu spät erfolgter Mietzahlungen ausgesprochen werden – diese im Übrigen als fristlose Kündigung, wenn bereits vor der Abmahnung die Miete dauerhaft, je weils um mehrere Tage zu spät bezahlt worden ist.

Fazit

Im Mietrecht stellt ein Zahlungsverzug der laufenden Miete sowohl Vermieter als auch Mieter vor zahlreiche juristische Herausforderungen. Hier empfiehlt sich bereits frühzeitig eine juristische Beratung bei einem im Mietrecht kundigen Rechtsanwalt, um sowohl auf Vermieterseite als auch auf Mieterseite die richtigen Schritte zu unternehmen.

50€

Erstberatung Mietrecht /Wohnungseigentum

- Kündigung
- Räumungsklage
- Pachtverträge
- Gewerberaum
- Modernisierung
- WEG-Klagen
- Fragen zur Eigentümerversammlung
- Bauliche Veränderungen
- Hausgeld / Betriebskosten
- Veräußerung von Wohnungseigentum