

Rechtslage Kündigung wegen verspäteter Mietzinszahlung

I. Allgemein

Nach § 543 Abs. 1 Satz 1 BGB kann jede Partei das Mietverhältnis aus wichtigem Grund außerordentlich fristlos kündigen. Ein wichtiger Grund liegt vor, wenn dem Kündigenden unter Berücksichtigung aller Umstände des Einzelfalls, insbesondere eines Verschuldens der Vertragsparteien, und unter Abwägung der beiderseitigen Interessen die Fortsetzung des Mietverhältnisses bis zum Ablauf der Kündigungsfrist oder bis zur sonstigen Beendigung des Mietverhältnisses nicht zugemutet werden kann (§ 543 Abs. 1 Satz 2 BGB). Die Beantwortung der Frage, ob eine Unzumutbarkeit in diesem Sinne vorliegt, ist das Ergebnis einer wertenden Betrachtung.

Insoweit ist seit langem anerkannt, dass fortdauernd unpünktliche Mietzahlungen einen Grund zur außerordentlichen fristlosen Kündigung im Sinne von § 543 Abs. 1 BGB bilden können (BGH, Urteil vom 23.09.1987 – VIII ZR 265/86; OLG Karlsruhe in NJW-RR 2003, 945, 946).

I. Verschulden

1. Allgemein

Der Grund der Verspätung, insbesondere ein Verschulden des Mieters, kann von Bedeutung sein. Denn das Verschulden einer Vertragspartei ist ein in § 543 Abs. 1 Satz 2 BGB ausdrücklich hervorgehobener Umstand („insbesondere“), dem bei der Gesamtabwägung regelmäßig ein erhebliches Gewicht zukommen wird; es stellt jedoch keine zwingende Voraussetzung für das Vorliegen eines wichtigen Grundes dar.

Die erforderliche Gesamtabwägung kann nach der Rechtsprechung insbesondere des BGH (vgl. BGH, Urteil vom 29.06.2016 - VIII ZR 173/15) auch unabhängig von einem Verschulden des Mieters an den unpünktlichen Zahlungen zu dessen Lasten ausfallen, etwa weil zahlreiche Verspätungen aufgetreten sind, diese jeweils einen erheblichen Zeitraum und erhebliche Beträge betreffen oder der Vermieter in besonderem Maße auf den pünktlichen Erhalt der Miete angewiesen ist, beispielsweise weil er daraus seinen Lebensunterhalt bestreitet oder hiermit Kredite bedienen muss. Auch kann es für den Vermieter einen unzumutbaren Verwaltungsaufwand bedeuten, wenn die Miete oder Teile davon zu jeweils unterschiedlichen Zeitpunkten eingehen. Zudem kann es eine Rolle spielen, ob das Mietverhältnis abgesehen von den unpünktlichen Zahlungen bisher störungsfrei verlaufen ist. Allgemein gültige Grundsätze können insoweit allerdings nicht aufgestellt werden; vielmehr obliegt die erforderliche Gesamtabwägung der tatrichterlichen Würdigung im Einzelfall.

2. Zahlungen vom Jobcenter

Nach der Rechtsprechung des BGH wird eine Behörde, die im Rahmen der Daseinsvorsorge staatliche Transferleistungen erbringt, nicht als Erfüllungsgehilfe des Mieters tätig, wenn sie für ihn die Miete an den Vermieter zahlt (BGH, Urteile vom 21.10.2009 - VIII ZR 64/09; vom 04.02.2015 - VIII ZR 175/14; vom 29.06.2016 - VIII ZR 173/15). Ein Verschulden der Behörde ist daher dem Mieter nicht zuzurechnen.

3. Beweislast

Das Verschulden wird bei Vorliegen einer objektiven Pflichtverletzung – wie der verspäteten Mietzinszahlung - regelmäßig vermutet (Gedanke des § 280 Abs. 1 BGB; BGH, Urteile vom 13.04.2016 - VIII ZR 39/15; vom 29.06.2016 - VIII ZR 173/15). Allein z.B. durch den Umstand, dass ein Mieter auf staatliche Transferleistungen angewiesen ist, wird diese Vermutung noch nicht widerlegt. Vielmehr muss der Mieter regelmäßig darlegen und beweisen, dass er die Leistung rechtzeitig und unter Vorlage der erforderlichen Unterlagen beantragt und bei etwaigen Zahlungssäumnissen der Behörde bei dieser auf eine pünktliche Zahlung gedrungen und insbesondere auf eine bereits erfolgte Abmahnung des Vermieters und die deshalb drohende Kündigung hingewiesen hat.

II. Länge der Verspätungen

Geringfügige Zahlungsverzögerungen rechtfertigen die fristlose Kündigung regelmäßig nicht (AG Hamburg, Urteil vom 14.01.2015 - 49 C 322/14). Insgesamt 13 Zahlungsverzugstage sollen ausreichen (LG Würzburg, Urteil vom 10.07.2013 - 42 S 406/13).

III. Häufigkeit der Verspätungen

Es gibt keine einheitliche Rechtsprechung dazu, wie oft der Mieter verspätet gezahlt haben muss, bevor eine Kündigung zulässig ist. Teilweise werden drei verspätete Zahlungen nicht als ausreichend angesehen (LG Berlin, Urteil vom 09.10.2013 - 65 S 140/13). Dagegen sollen sechs verspätete Zahlungen innerhalb eines Jahres ausreichen (LG Würzburg, Urteil vom 10.07.2013 - 42 S 406/13).

IV. Abmahnung

Vor Ausspruch der Kündigung muss der Mieter nach § 543 Abs. 3 BGB abgemahnt werden. Insoweit genügt es, wenn sich aus der Abmahnung mit hinreichender Deutlichkeit ergibt, dass der Vermieter auf pünktliche Mietzahlung Wert legt; die ausdrückliche Androhung einer Kündigung ist hingegen nicht erforderlich. Auch ist die verbreitete Meinung unzutreffend, man müsse mehrfach abmahnen. Bei wiederholt verspäteter Zahlung des Mietzinses reicht eine Abmahnung aus (BGH, Urteil vom 11.01.2006 – VIII ZR 364/04).

Wurde abgemahnt, kann eine einzige Verspätung nach der Abmahnung ausreichend sein, um eine fristlose Kündigung zu rechtfertigen (BGH, Urteil vom 11. 1. 2006 – VIII ZR 364/04). Etwas anderes gilt nur dann, wenn der Vermieter über Jahre hingenommen hat, dass verspätet gezahlt wird. Zwar sind wiederkehrende Vertragsverletzungen des Mieters nicht schon deshalb in einem milderen Licht zu sehen, weil der Vermieter sie zunächst hinnimmt, ohne den Mieter alsbald abzumahnern. Für den Mieter besteht auch im Allgemeinen kein Anlass, aus dem Ausbleiben einer alsbaldigen Reaktion des Vermieters auf eine Vertragsverletzung den Schluss zu ziehen, dass der Vermieter den Vertragsverstoß als Bagatelle ansieht oder daraus auch bei weiterer Fortsetzung des vertragswidrigen Verhaltens keine Konsequenzen herleiten wird. Anders verhält es sich aber dann, wenn der Vermieter ein wiederkehrendes vertragswidriges Verhalten des Mieters über Jahre oder gar Jahrzehnte widerspruchslos hinnimmt. Denn in einer solchen Fallgestaltung hat der Vermieter gegenüber dem Mieter zumindest den Anschein gesetzt, dass er den wiederkehrenden Vertragsverletzungen kein erhebliches Gewicht beimisst und er keine wesentliche Beeinträchtigung seiner Interessen sieht; dies kann bei der umfassenden Abwägung der Interessen der Mietvertragsparteien nicht unberücksichtigt bleiben (so der BGH, Urteil vom 04.05.2011 – VIII ZR 191/10).

V. Kündigung

1. Der Grund der Kündigung ist nach § 569 Abs. 4 BGB in der Kündigung anzugeben. Die Begründung soll es dem Kündigungsempfänger ermöglichen, zu erkennen, auf welche Vorgänge oder auf welches Verhalten des Mieters der Vermieter die Kündigung stützt, und ob, gegebenenfalls wie der Mieter sich hiergegen verteidigen kann; an den Inhalt der Begründung dürfen keine zu hohen und übertrieben formalistischen Anforderungen gestellt werden (BGH, Beschluss vom 22.12.2003 – VIII ZB 94/03). In der Regel wird der Vermieter bei einer Kündigung wegen fortdauernd verspäteter Mietzahlungen die Zahlungseingänge der maßgeblichen vergangenen Monate aufführen müssen, damit der Mieter weiß, von welchem Sachverhalt der Vermieter ausgeht. Handelt es sich um einen überschaubar kleinen Zeitraum, wird dies teilweise nicht für erforderlich angesehen (BGH, Urteil vom 11.01.2006 – VIII ZR 364/04).

2. Zeitpunkt der Kündigung

Wird zu lange mit der Kündigung gewartet, kann diese unwirksam sein. Denn auch im Mietrecht gilt die Regelung des § 314 Abs. 3 BGB (BGH, Urteil vom 09.04.2014 – VIII ZR 107/13; Beschluss vom 13. 4. 2010 – VIII ZR 206/09). Diese Norm lautet: *„Der Berechtigte kann nur innerhalb einer angemessenen Frist kündigen, nachdem er vom Kündigungsgrund Kenntnis erlangt hat.“*

Wann ein Zeitablauf noch angemessen ist, ist immer eine Frage des Einzelfalls. Hier können 4 Monate noch angemessen sein (vgl. BGH, Urteil vom 21.03.2007 – XII ZR 36/05).

Zusammenfassend ergibt sich auch bei diesem Thema aufgrund der Vielschichtigkeit der Rechtsprechung die Notwendigkeit, hier möglichst frühzeitig kompetenten Rechtsrat einzuholen.