

Zahlungsverzug & unpünktliche Mietzahlung: Das brauchen Sie nicht hinzunehmen

Viele Vermieter ärgern sich über die schlechte Zahlungsmoral ihrer Mieter, sie unternehmen aber nichts dagegen, weil der Rückstand nie höher als 2 Monatsmieten ist. Was viele Vermieter aber nicht wissen: Schon lange bevor der Rückstand Ihres Mieters 2 Monatsmieten ausmacht, sind Sie zur Kündigung des Mietverhältnisses berechtigt.

Bei einem Zahlungsverzug Ihres Mieters besteht die Besonderheit, dass Sie fristlos, also ohne vorherige Abmahnung kündigen dürfen. Das ist der Fall, wenn Ihr Mieter:

- für 2 unmittelbar aufeinanderfolgende Monate keine Miete gezahlt hat.
- für 2 aufeinanderfolgende Monate seine Miete unvollständig gezahlt hat und der dadurch entstandene Rückstand insgesamt mehr als 1 Monatsmiete beträgt.
- über mehr als 2 Monate seine Miete unvollständig gezahlt hat und der Mieterückstand nun mehr als 2 Monatsmieten beträgt.
- sich mit 2 Raten seiner Kautionsrückstände befindet. (Diese Kündigungsmöglichkeit besteht jedoch nur für Mietverträge, die ab dem 01.05.2013 geschlossen worden sind.)

So berechnen Sie den Verzug

Ihr Mieter muss seine Miete ebenso wie die Raten der Kautionsrückstände am 3. Werktag eines Monats gezahlt haben. Bei der Kautionsrückstände sind die Raten, sofern Sie nichts anderes vereinbart haben, jeweils zusammen mit der 1., 2. und 3. Miete fällig. Passen Sie bei der Bestimmung des 3. Werktages auf, denn Sonn- und Feiertage zählen hier nicht mit. Bei der Zahlung der Miete besteht zusätzlich die Besonderheit, dass der Samstag nicht als Werktag zählt (BGH, Urteil v. 13.07.09, Az. VIII ZR 129/09). Daher ist der 3. Tag eines Monats nicht unbedingt der 3. Werktag.

BEISPIEL

In 2014 ist der 1. März ein Samstag und der 2. März ein Sonntag, diese Tage zählen daher bei der Fristberechnung nicht mit. Also ist in diesem Monat der 5. März der 3. Werktag, sodass Ihr Mieter mit der Märzmieste erst ab dem 6. März in Verzug gerät.

Zahlungsverzögerung: Abmahnung erforderlich

Bei ständig verspäteten Zahlungen Ihres Mieters ist eine fristlose Kündi-

gung auch ohne Vorliegen eines hohen Rückstands möglich. Allerdings nur, wenn Sie Ihren Mieter zuvor abgemahnt haben (BGH, Urteil v. 14.09.11, Az. VIII ZR 301/10). Zahlt Ihr Mieter auf eine solche Abmahnung hin erneut zu spät, können Sie nach einer weiteren verspäteten Zahlung fristlos kündigen. Fristlos dürfen Sie allerdings nur kündigen, wenn die Zahlungsverzögerungen so schwerwiegend sind, dass Ihnen die weitere Fortsetzung des Mietverhältnisses unzumutbar ist. Wann das genau der Fall ist, entscheidet der Richter im jeweiligen Einzelfall. Um hier auf Nummer sicher zu gehen, denken Sie unbedingt daran, das Mietverhältnis fristlos und „hilfsweise und wegen schuldhafter Pflichtverletzung ordentlich“ zu kündigen.

TIPP Bei verspäteter Zahlung sofort reagieren

Zahlt Ihr Mieter unpünktlich oder unvollständig, ist es wichtig für Sie, umgehend zu handeln. Nehmen Sie die schlechte Zahlungsmoral Ihres Mieters über eine längere Zeit widerspruchsfrei hin, kann das zum Ausschluss der fristlosen Kündigung führen (BGH, Urteil v. 04.05.11, Az. VIII ZR 191/10).

Unerlaubte Untervermietung – häufig ein Kündigungsgrund

Will Ihr Mieter seine Wohnung ganz oder zum Teil an Dritte vermieten, benötigt er hierzu Ihre Zustimmung. Holt er diese nicht ein und stellt Sie einfach vor vollendete Tatsachen, können Sie das Mietverhältnis fristlos kündigen. Doch Vorsicht: Das geht nicht immer so leicht!

Wenn Ihr Mieter seinen Untermieter in die Wohnung einziehen lässt, ohne zuvor Ihre Zustimmung einzuholen, verletzt er seine mietvertraglichen Pflichten. Das ist selbst dann der Fall, wenn er einen Anspruch auf Ihre Zustimmung hätte, etwa weil seine Lebensgefährtin in die Wohnung zieht. Nach dem BGH berechtigt diese Pflichtverletzung zur frist-

losen Kündigung des Mietverhältnisses. Allerdings muss dieser eine erfolglose Abmahnung mit Aufforderung zur Abhilfe vorausgegangen sein (BGH, Urteil v. 02.02.11, Az. VIII ZR 74/10).

Nach widerrufener Untermieterlaubnis keine sofortige Kündigung

Vorsicht sollten Sie dann walten lassen, wenn Sie eine bestehende Untermieterlaubnis widerrufen, der Untermieter aber nicht sofort auszieht. In diesem Fall ist eine sofortige Kündigung des Mieters nach dem BGH unzulässig (Urteil v. 04.12.13, Az. VIII ZR 5/13). Solange der Mieter alle rechtlich zulässigen und erforderlichen Schritte unternimmt, um den Untermieter aus

der Wohnung zu bekommen, ist eine fristlose Kündigung gegenüber dem Mieter ausgeschlossen.

Richtigerweise hätte der Vermieter hier eine Frist zur Beendigung des Mietverhältnisses setzen müssen. Diese Frist musste er entsprechend der Frist zur Kündigung des zwischen Mieter und Untermieter bestehenden Mietverhältnisses bemessen. Erst nach Ablauf dieser Frist hätte er den Mieter abmahnen und fristlos kündigen können.

Fazit: Gehen Sie gegen unerlaubte Untervermietung vor und denken Sie unbedingt daran, Ihren Mieter vor der fristlosen Kündigung abzumahn.

Damit Ihre fristlose Kündigung wirksam ist – So mahnen Sie Ihren Mieter zuvor rechtssicher ab

Die fristlose Kündigung ist in den meisten Fällen an eine vorhergehende rechtswirksame Abmahnung gekoppelt. Ist diese rechtsfehlerhaft, wird dadurch auch Ihre Kündigung unwirksam. Allerdings wird sich das erst im Rahmen eines dann für Sie teuren Räumungsprozesses herausstellen, denn: Nach dem BGH ist die Abmahnung nicht isoliert gerichtlich überprüfbar (Urteil v. 20.02.08, Az. VIII ZR 139/07). Umso wichtiger ist es, dass Sie Ihre Abmahnung rechtssicher formulieren. Unter Beachtung der hier dargelegten Grundsätze werden Sie damit jedoch keine Probleme haben.

Auch wenn das Gesetz Ihnen für die Abmahnung keine Frist vorschreibt, lohnt es sich für Sie, Ihren Mieter zeitnah zum Verstoß abzumahn. Je mehr Zeit nämlich zwischen Pflichtverstoß und Abmahnung vergeht, umso weniger gravierend wird das Gericht in einem Kündigungsrechtsstreit die Pflichtverletzung einstufen.

Grundsatz 1: Besser schriftlich abmahnen

Das Gesetz macht Ihnen hinsichtlich der Form Ihrer Abmahnung keine Vorgaben, daher kann sie auch mündlich erfolgen. Dennoch dient es Ihrer eigenen Sicherheit, wenn Sie die Abmahnung schriftlich verfassen.

So haben Sie nämlich etwas in der Hand, um in einem späteren Rechtsstreit beweisen zu können, dass Sie Ihren Mieter abgemahnt haben.

TIPP Zugang muss nachweisbar erfolgen

Vor Gericht müssen Sie nachweisen, dass Ihr Mieter die Abmahnung erhalten hat. Das gelingt Ihnen durch ein Einwurf-Einschreiben oder wenn Sie das Schreiben selbst im Beisein eines Zeugen in den Briefkasten des Mieters werfen. Natürlich können Sie das Schreiben auch per Boten zustellen.

Grundsatz 2: „Von allen an alle“

Achten Sie hier auch darauf, dass Ihre Abmahnung an alle Mieter geht, die im Mietvertrag genannt werden. Das gilt auch, wenn nur einer von ihnen einen Pflichtverstoß begangen hat. Selbstverständlich müssen Sie die Abmahnung auch von allen Vermietern unterschreiben lassen.

Grundsatz 3: Abmahnung schon als Überschrift

Für Ihren Mieter muss die Abmahnung offensichtlich als solche erkennbar sein. Das erreichen Sie leicht, indem Sie das Wort „Abmahnung“ als Überschrift Ihres Schreibens wählen.

Grundsatz 4: Pflichtverstöße detailliert beschreiben

Durch die Abmahnung halten Sie Ihrem Mieter die konkreten Pflichtverstöße vor Augen und geben ihm die Möglichkeit, zu vertragsgetreuem Verhalten zurückzukehren. Das funktioniert aber nur, wenn Sie die einzelnen Pflichtverstöße detailliert beschreiben.

Mit der allgemeinen Aussage, Ihr Mieter werde abgemahnt, weil er gegen die Hausordnung verstoßen habe, kommen Sie nicht weiter. Beschreiben Sie besser jeden Pflichtverstoß einzeln und detailliert.

Anschließend fordern Sie Ihren Mieter unter Fristsetzung zu korrektem Verhalten auf. Hierbei legen Sie ihm wieder konkret dar, was er zu tun hat. Die gesetzte Frist muss so lang sein, wie Ihr Mieter braucht, um den geforderten Zustand herzustellen. Lärmbelästigung kann er sofort einstellen. Um Gegenstände zu entsorgen, braucht er einen Tag. Soll er sich von einem unerlaubt angeschafften Hund trennen, geben Sie ihm eine Woche Zeit.

Musterformulierung:

„Sie haben im Flur ein großes Schuhregal und mehrere Getränkeboxen stehen. Ich weise darauf hin, dass der Flur nicht zu Ihrem Wohnbereich gehört, und fordere Sie auf, sämtliche dort abgestellten Gegenstände bis zum 10.03.2014 zu entfernen.“

Grundsatz 5: Abmahnung als Warnung

Durch die Abmahnung zeigen Sie Ihrem Mieter, dass Sie sein pflichtwidriges Verhalten nicht dulden. Um ihm klarzumachen, dass Sie es ernst meinen, kündigen Sie für den Fall der Fortsetzung des Pflichtverstoßes die fristlose Kündigung an. So weiß Ihr Mieter, woran er ist.

Redaktionsprechstunde
keine individuelle Rechtsberatung

Stellen Sie uns Ihre Fragen zu dieser Ausgabe!

Per Telefon,
immer dienstags 16–18 Uhr
09001 499 466
(39 ct/Min. aus dem dt. Festnetz)
Bitte halten Sie Ihre Kundennummer bereit.

Impressum VermieterRecht aktuell • ISSN: 2197-0599 • © 2014 by GeVestor Financial Publishing Group, Theodor-Heuss-Str. 2–4, 53177 Bonn • Telefon: 0228/9 55 01 80 • Telefax: 0228/3 69 64 80 • info@gevestor.de • www.gevestor-login.de • Verlagsleiter: Hans Joachim Oberhettinger • Chefredakteur: Dr. Tobias Mahlstedt (V.i.S.d.P.) • Produktmanagerin: Kristin Andreas • Gutachterinnen: Ulrike Stolberg, Köln; Kerstin Thünnau, Frankfurt/M. • Satz: Schmelzer Medien GmbH, Siegen • Druck: Zimmermann Druck + Verlag GmbH, Balve • Erscheinungsweise: 12 x pro Jahr + 6 Spezialausgaben • Redaktionsprechstunde: dienstags 16–18 Uhr, Telefon: 09001 499 466 (39 ct/Min. aus dem dt. Festnetz) • Alle Angaben in **VermieterRecht aktuell** wurden mit äußerster Sorgfalt ermittelt und überprüft. Sie basieren jedoch auf der Richtigkeit uns erteilter Auskünfte und unterliegen Veränderungen. Eine Gewähr kann deshalb nicht übernommen werden. • GeVestor ist ein Unternehmensbereich der Verlag für die Deutsche Wirtschaft AG • Vorstand: Helmut Graf, Guido Ems • USt-ID: DE 812639372 • Amtsgericht Bonn, HRB 8165 • © 2014 by Verlag für die Deutsche Wirtschaft AG. Alle Rechte vorbehalten. Nachdruck, Weitergabe und sonstige Reproduktionen nur mit Genehmigung des Verlags.

Exklusiver Kundenbereich unter www.gevestor-login.de