SPEZIAL
Zahlungsverzug des Mieters

VermieterRecht aktuell

20 JAHRE VermieterRecht aktuell bewährte Qualität

Damit Sie als Vermieter & Mietverwalter auf der sicheren Seite sind

Eine Milliarde Euro Mietschulden!

Liebe Leserin, lieber Leser,

Deutschland ist das Mieterland Nummer 1 in der EU: 52,2% der Menschen leben in Deutschland zur Miete. Doch erfüllen die Mieter ihre Zahlungspflichten? „Schlecht" lautet die Antwort: Fast 30.000 Zwangsräumungen gab es 2022 – Tendenz steigend.

Denn auch für 2023 und 2024 sind Zahlen gleicher Größenordnung zu erwarten.

Konkret: Im Jahr 2023 lag der Anteil der Haushalte mit Zahlungsrückständen bei Hypotheken- oder Mietzahlungen bei insgesamt etwa 2,8%. In absoluten Zahlen wird das Ausmaß noch deutlicher: Die Höhe der Mietschulden wird gegenwärtig auf knapp eine Milliarde € geschätzt!

Bei diesen Zahlen habe ich sofort mit dem Schreiben dieser neuen Spezialausgabe von **VermieterRecht aktuell** für Sie begonnen. Denn Sie müssen sich schützen und genau wissen, wie Sie bei Mietschulden richtig reagieren. Sonst werden diese nach meiner Erfahrung größer und somit sehr schnell zum großen eigenen Problem für Sie als Vermieter.

Ihr Tobias Mahlstedt

Dr. Tobias Mahlstedt, Chefredakteur
Fachanwalt für Miet- und WEG-Recht
mahlstedt@vermieterrecht.com

Mietschulden! So handeln Sie als Vermieter und Verwalter jetzt richtig

Mietschulden sind für private Vermieter in Deutschland das größte Problem. Sie geben Ihre Wohnung an den Mieter, doch zahlt dieser dafür nicht die Gegenleistung. Dabei müssen Sie Ihre Wohnung vielleicht noch abbezahlen und die laufenden Kosten tragen. Da kann man als Vermieter schnell selbst in Schieflage kommen. Deshalb: Lassen Sie es nicht so weit kommen und ziehen Sie frühzeitig die Notbremse.

Es muss nicht nur die Miete sein, die ausbleibt. Auch eine ungerechtfertigte Mietminderung begründet häufig einen Zahlungsverzug. Ebenso nicht gezahlte Betriebskostennachforderungen und -vorauszahlungen oder die säumig gebliebene Mietkaution.

Mietschulden sind ein Alarmsignal

In allen Fällen gilt: Jeder vom Mieter nicht gezahlte Euro ist ein Alarmsignal. Denn die Praxis zeigt immer wieder, dass die Mietschulden nach der ersten Säumnis weiter zunehmen. Klar, bei vorübergehenden Engpässen ansonsten verlässlicher Mieter können eine Stundung und eine Ratenzahlung auch für Sie sinnvoll sein (hierzu auf Seite 2).

In anderen Fällen sollten Sie Ihrem Mieter aber zügig kündigen und Ihre Forderungen auch gerichtlich geltend machen, wenn sie trotz Mahnung nicht ausgeglichen werden.

MEIN TIPP

Schnell handeln

Kündigen Sie Ihrem Mieter wegen Zahlungsverzugs, sobald Sie dazu berechtigt sind. Denn wenn Sie mit Ihrer Kündigung zu lange warten – Faustformel: 2 Monate –, kann diese von den Gerichten für nicht mehr berechtigt gehalten werden *(AG Karlsruhe, Urteil v. 22.07.24, Az. 7 C 2109/23)*.

Zieht Ihr Mieter nach Ihrer Kündigung nicht aus, haben Sie ihn auf Räumung zu verklagen. Eine Alternative hierzu gibt es nicht. Ihre Räumungsklage sollten Sie schnell erheben, damit Ihre Mietausfälle nicht noch weiter anwachsen. Insofern ist es von Vorteil, dass die Gerichte Räumungsklagen „vorrangig und beschleunigt" bearbeiten müssen (§ 272 Abs. 4 ZPO).

Verzugszinsen einfordern

Verlangen Sie von Ihrem Mieter Verzugszinsen auf die Mietschulden in Höhe von 5% über dem Basiszinssatz: Dieser Zinssatz ist durch 365 Jahrestage zu dividieren und sodann mit der Anzahl der Verzugstage zu multiplizieren. So erhalten Sie den konkreten Zinssatz für die konkreten Mietschulden. Meist ergeben sich daraus nur kleinere Beträge, doch „Kleinvieh macht auch Mist", und Sie zeigen so Ihrem Mieter, dass Sie Ihre Rechte wahrnehmen.

Diese Themen sind jetzt für Sie wichtig:

- Ab wann genau befindet sich Ihr Mieter in Zahlungsverzug? ..... Seite 2
- Stundung der Mietschulden? Nur mit einer cleveren Ratenzahlungsvereinbarung ..... Seite 2
- Wenn Ihr Mieter nicht zahlt: In diesen 3 Fällen dürfen Sie ihm fristlos kündigen ..... Seite 3
- Unberechtigte Mietminderung und Mieteinbehalt: Lassen Sie sich das nicht gefallen! ..... Seite 4
- Muster für Ihre rechtssichere Kündigung wegen Zahlungsverzugs ..... Seite 5
- Schonfrist – wann Ihr Mieter Ihre Kündigung (nicht) zu Fall bringen kann ..... Seite 6
- Achtung, Zahlungsunfähigkeit: Hat Ihr Mieter schon einen Insolvenzantrag gestellt? .....Seite 6
- Vermieterärgernis unpünktliche Mietzahlung: So handeln Sie von Anfang an richtig ..... Seite 7
- Checkliste: So hat Ihre Kündigung bei Zahlungsverzug Erfolg..... Seite 8

Prüfen Sie sorgsam: Ab wann genau befindet sich Ihr Mieter in Zahlungsverzug?

Damit Sie Ihrem Mieter wegen Zahlungsverzugs oder wegen unpünktlicher Mietzahlung kündigen bzw. ihn abmahnen können, muss er mit seinen Zahlungspflichten in Verzug sein. Für Ihre Rechte haben Sie also das Datum des Zahlungsverzugs genau zu berechnen.

Denn Ihr Mieter muss sich dann in Zahlungsverzug befinden, wenn Sie Ihre Kündigung schreiben, und auch noch, wenn er Ihre Kündigung erhält (§ 543 Abs. 2 S. 2 BGB). Sie dürfen sich also nicht irren, wann Ihr Mieter in Verzug ist. Nach dem Gesetz (§ 556b BGB) und praktisch allen Mietverträgen gilt, dass die Miete am 3. Werktag eines Monats im Voraus fällig ist. Doch muss Ihnen die Zahlung am 3. Werktag schon zugegangen oder muss sie dann erst veranlasst sein?

Diese Frage ist mittlerweile höchstrichterlich geklärt: Für eine pünktliche Zahlung reicht es, wenn Ihr Mieter die Überweisung der Miete am 3. Werktag vornimmt; die Miete muss Ihrem Konto also nicht am 3. Werktag schon gutgeschrieben sein. Dies gilt auch, wenn eine anderslautende Klausel im Mietvertrag steht, denn solche Klauseln sind in Wohnungsmietverträgen unwirksam *(BGH, Urteil v. 05.10.16, Az. VIII ZR 222/15)*.

Ihr Mieter befindet sich also erst dann in Zahlungsverzug, wenn Sie von ihm nach der üblichen Bank-Bearbeitungszeit von 1–2 Werktagen, gerechnet ab dem 3. Werktag, keine Zahlung erhalten haben.

Bitte beachten Sie: Ist einer der ersten 3 Werktage des Monats ein Samstag, Sonntag oder Feiertag, tritt der Verzug entsprechend später ein und Sie sind erst später zur Kündigung berechtigt. Denn der BGH sieht bei der Zahlung der Miete – anders als bei der Berechnung des Kündigungstermins – den Samstag nicht als Werktag an *(Urteil v. 13.07.09, Az. VIII ZR 129/09)*.

BEISPIEL

Ihr Mieter zahlte im Januar 2025 nicht die geschuldete Miete und Betriebskostenvorauszahlung. Zahlt er auch für März 2025 nicht rechtzeitig, befindet er sich mit 2 Monatsmieten im Rückstand und Sie dürfen ihm wegen Zahlungsverzugs fristlos kündigen. Allerdings: Der 3. Werktag im März 2025 ist der 5. März (der 1. ist ein Samstag, der 2. ein Sonntag). Ihr Mieter muss deshalb erst am 5. März die Miete an Sie überweisen. Ist die Miete dann nicht spätestens 2 Werktage später bei Ihnen eingegangen, also am 7. März 2025, befindet sich Ihr Mieter in Zahlungsverzug und Sie dürfen ihm kündigen.

Stundung der Mietschulden? Sinnvoll für Sie nur mit einer cleveren Ratenzahlungsvereinbarung

Ihr Mieter hat Mietschulden, doch Sie glauben, dass er diese abtragen kann? Dann können Sie mit ihm eine Ratenzahlungsvereinbarung treffen – jedoch nicht unbedacht!

Wenn Ihr Mieter Mietschulden hat, brauchen Sie ihm nicht sofort zu kündigen, sobald Ihnen dies möglich ist (siehe hierzu auf der nächsten Seite). Vielmehr dürfen Sie abwarten, ob der Mieter seine Schulden noch ausgleicht. Tut er dies nicht, können Sie ihm auch noch später wegen dieses Rückstands fristlos kündigen *(BGH, Urteil v. 13.07.16, Az. VIII ZR 296/15)*.

Möchten Sie Ihrem Mieter die Chance geben, seine Mietschulden abzutragen, sollten Sie eine Ratenzahlungsvereinbarung, wie hier aufgeführt, mit ihm treffen. Eine weitergehende Vereinbarung mit dem Mieter, dass er bei Zahlungsverzug die Wohnung automatisch räumen muss, ist leider nicht möglich (§ 794 Abs. 1 Nr. 1 ZPO).

Muster einer rechtssicheren Ratenzahlungsvereinbarung

① *Der Mieter erkennt an, dem Vermieter für Verbindlichkeiten aus dem Zeitraum (…) einen Betrag von (… €) zu schulden. Im Einzelnen handelt es sich dabei um folgende Forderungen: (…).*

② *Der Mieter verpflichtet sich, diesen Betrag an den Vermieter zu zahlen, und zwar in monatlichen Raten zu je (… €), beginnend ab (…), und zwar jeweils bis zum 3. Werktag eines Monats.*

③ *Daneben ist von dem Mieter die laufende Miete von derzeit monatlich (… €) jeweils bis zum 3. Werktag eines Monats zu zahlen.*

④ *Kommt der Mieter mit Zahlung einer Rate nach Ziff. 2 in Verzug, wird die gesamte Restforderung sofort fällig und der Vermieter ist unter den Voraussetzungen des § 543 Abs. 2 Nr. 3 BGB zur fristlosen Kündigung berechtigt, ggf. auch zur ordentlichen Kündigung (vgl. BGH, Urteil v. 10.10.12, Az. VIII ZR 107/12).*

----------	----------
(Unterschrift Vermieter)	*(Unterschrift Mieter)*

Wenn Ihr Mieter nicht zahlt: In diesen 3 Fällen dürfen Sie ihm fristlos und ordentlich kündigen

Obwohl die fristlose Kündigung wegen Zahlungsverzugs die einfachste Kündigung für Vermieter und Verwalter ist, werden hierbei häufig viele unnötige und teure Fehler gemacht. Das zeigt sich dann meist erst Monate später im Räumungsprozess – der daraufhin teuer verloren geht. Prüfen Sie also Ihre Kündigungsmöglichkeiten genau.

Nach dem Gesetz dürfen Sie Ihrem Mieter in 3 Fällen fristlos 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 Ihnen im Juli und August die gesamte Miete nebst Betriebskosten nicht gezahlt.

Ihr Vorteil: Ihre Kündigung ist schon begründet, wenn der Rückstand mehr als eine Miete beträgt, der Mieter also für einen Monat gar nicht gezahlt hat – und für den nachfolgenden Monat nur 1 € zu wenig *(BGH, Urteil v. 08.12.21, Az. VIII ZR 32/20)*.

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

BEISPIEL

Ihr Mieter hat in den Monaten März, Juli, August und Dezember jeweils nur 70% der Miete gezahlt. Er ist deshalb mit einem Betrag säumig, der 120% einer Miete entspricht.

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

BEISPIEL

Im August 2024 hat Ihr Mieter keine Miete gezahlt, im Oktober und November überweist er Ihnen die Miete in voller Höhe. Im Dezember 2024 zahlt er wieder keine Miete.

Zu den Mietrückständen zählen in allen 3 Fällen:

- offene Mieten bis zum Zeitpunkt der fristlosen Kündigung
- Betriebskostenvorauszahlungen und -pauschalen
- Mietzuschläge, etwa für Untervermietung und Möblierung
- geschuldete, vom Mieter aber nicht gezahlte Raten der Mietkaution

Nicht zu den Mietrückständen zählen:

- Nachforderungen aus einer Betriebskostenabrechnung (zu einer Ausnahme siehe unten)
- Verzugszinsen, Schadenersatzansprüche

Ihr Vorteil: Vor Ihrer fristlosen Kündigung wegen Zahlungsverzugs brauchen Sie Ihren Mieter nicht abzumahnen (§ 543 Abs. 3 S. 2 Nr. 3 BGB).

Damit Ihre Kündigung wirksam ist, muss er sich nicht nur bei deren Abfassung in Verzug befinden, sondern auch, wenn er diese Kündigung erhält.

MEIN TIPP

Vorauszahlungen prüfen

Achten Sie darauf, dass Sie Betriebskostenvorauszahlungen nur verlangen und verrechnen dürfen, bis Sie die Abrechnung erstellt haben oder bis die Jahresfrist für Ihre Abrechnung abgelaufen ist. Danach muss der Mieter nur eine Nachforderung aus einer erteilten Abrechnung ggf. zahlen.

Hilfsweise fristgemäß kündigen

Weil Mieter die fristlose Kündigung mit einem nachträglichen Zahlungsausgleich unwirksam machen können (sogenannte Schonfrist, siehe S. 6), sollten Sie dem Mieter immer „fristlos, hilfsweise fristgemäß" kündigen. Dies hat für Sie den Vorteil, dass trotz späterer Zahlung jedenfalls noch Ihre ordentliche Kündigung wirksam bleibt *(BGH, Urteil v. 23.10.24, Az. VIII ZR 106/23)*.

Ihr Vorteil: Ausnahmsweise dürfen Sie auch wegen einer nicht gezahlten Nachforderung aus Ihrer Betriebskostenabrechnung fristlos kündigen. Voraussetzung ist, dass dieser Rückstand mindestens 2 Monatsmieten ausmacht, länger als einen Monat besteht und Sie den Mieter – anders als sonst bei der fristlosen Kündigung wegen Zahlungsverzugs – zuvor erfolglos abgemahnt haben *(LG Berlin, Urteil v. 20.02.15, Az. 63 S 202/14)*.

Ihr Vorteil: Nutzen Sie Ihr Recht auf ordentliche Kündigung!

Wegen Zahlungsverzugs dürfen Sie einem Mieter auch ordentlich kündigen. In diesem Fall kann der Verzug auch aus einer Betriebskostennachforderung resultieren, wenn er weniger als 2 Monatsmieten entspricht (siehe zuvor). Voraussetzung hierfür ist *(BGH, Urteil v. 10.10.12, Az. VIII ZR 107/12)*:

①. Es besteht ein Zahlungsrückstand von mehr als einer Monatsmiete.
②. Der Zahlungsrückstand besteht länger als einen Monat.
③. Der Mieter ist wegen dieses Rückstands mindestens einmal gemahnt worden.

MEIN TIPP

Vorher abmahnen

Auch wenn Sie Ihren Mieter vor einer ordentlichen Kündigung prinzipiell nicht abgemahnt haben müssen, sollten Sie dies tun. Damit machen Sie Ihre Kündigung sicher – und die Miete anmahnen müssen Sie ja sowieso.

Unberechtigte Mietminderung und Mieteinbehalt: Lassen Sie sich das nicht gefallen!

Häufig entstehen Zahlungsrückstände, weil der Mieter die Miete mindert. Sie stehen dann vor der Frage: Ist die Mietminderung nach Grund und Höhe berechtigt? Ist das nicht der Fall, dürfen Sie Ihrem Mieter kündigen.

Ob der Mieter mindern darf – darüber wird viel gestritten. Die gute Nachricht für Sie: Der Mieter mindert auf eigenes Risiko. Das heißt: Soweit Ihr Mieter dem Grunde oder der Höhe nach unberechtigt mindert, dürfen Sie ihm wegen der zu Unrecht gekürzten Miete bei entsprechendem Zahlungsrückstand fristlos kündigen *(BGH, Urteil v. 11.07.12, Az. VIII ZR 138/11)*.

BEISPIEL

Der Mieter mindert wegen Schimmelflecken in der Wohnung. Er meint, diese rührten von einer nicht gedämmten Fassade her, tatsächlich aber sind sie Folge seines Aquariums. Sobald die geminderte Miete eine Höhe von 2 Mieten erreicht, dürfen Sie wegen Zahlungsverzugs fristlos kündigen. Dass der Mieter irrig gemeint hat, zur Minderung berechtigt gewesen zu sein, steht Ihrer Kündigung nicht entgegen.

Ihr Vorteil: Bei seinem Irrtum hilft es dem Mieter nicht, wenn er sich vor der Mietminderung bzw. seinem Mieteinbehalt beraten ließ. Etwa von einem Anwalt oder dem Mieterverein. Er haftet also auch, wenn er an sein Recht zur Mietminderung irrig geglaubt hat *(BGH, Urteil v. 25.10.06, Az. VIII ZR 102/06)*.

Bei der Minderungshöhe darf sich Ihr Mieter verschätzen

Was aber ist, wenn Ihr Mieter wegen eines Mangels zwar mindern darf, er die Höhe der Minderung aber zu hoch ansetzt? Genau dazu kommt es oft, weil sich Mieter subjektiv stärker beeinträchtigt fühlen, als sie – und nur darauf kommt es für die Minderungsquote an – es objektiv sind.

BEISPIEL

Sie stimmen mit Ihrem Mieter überein, dass er durch Baulärm erheblich beeinträchtigt ist. Der Mieter mindert um 25%, Sie halten indes nur 10% für objektiv angemessen. Mit den übrigen 15% der Miete befindet sich der Mieter Ihrer Ansicht nach in Zahlungsverzug.

Die Gerichte unterscheiden hier Grund und Höhe der Mietkürzung: Mindert der Mieter zwar berechtigt, verschätzt sich aber in der Höhe der angemessenen Minderungsquote, gilt der daraus resultierende Zahlungsrückstand als unverschuldet: Der Mieter darf sich verschätzen.

Erst wenn die Höhe der Minderung in keinem Verhältnis zur Schwere des Mangels steht, hat Ihr Mieter dies zu vertreten und Ihre Kündigung wegen Zahlungsverzugs wäre begründet.

Ihr Mieter hat ein Zurückbehaltungsrecht

Was viele nicht wissen: Ein Mieter darf bei Mängeln, die ihn erheblich beeinträchtigen, nicht nur die Miete mindern. Er darf darüber hinaus auch noch einen weiteren Teil der Miete als Druckmittel zurückbehalten, damit der Vermieter den Mietmangel beseitigt, und zwar in Höhe des 2- bis 4-Fachen der berechtigten Mietminderung.

Damit ist aber auch klar: Wenn und soweit Ihr Mieter die Miete (einschließlich der Betriebskosten) nicht mindern darf, darf er auch keine weitere Miete einbehalten. Tut er dies doch, befindet er sich in Zahlungsverzug.

Keine Minderung, kein Mieteinbehalt

Darf Ihr Mieter mindern, darf er andersherum also auch einen Teil der Miete zurückbehalten. Das Zurückbehaltungsrecht des Mieters endet jedoch,

- wenn der Mangel behoben wurde,
- wenn ein Mangel objektiv nicht behoben werden kann (etwa wenn die Wohnfläche erheblich kleiner als im Mietvertrag angegeben ist),
- wenn der Mieter die Mangelbeseitigung ablehnt oder verhindert oder
- wenn das Mietverhältnis unbestritten beendet wird.

Ihr Vorteil: Sobald das Zurückbehaltungsrecht des Mieters endet, muss der Mieter den gesamten einbehaltenen Betrag (abzüglich der berechtigt geminderten Miete) sofort an Sie zahlen. Tut Ihr Mieter das nicht, befindet er sich in Zahlungsverzug und Sie dürfen ihm deswegen, bei einem relevanten Rückstand (siehe Seite 3), fristlos kündigen *(BGH, Urteil v. 10.04.19, Az. VIII ZR 39/18)*.

In diesen Fällen ist die Mietminderung rechtswidrig – und Sie dürfen kündigen

- Hat der Mieter Sie über einen Mangel nicht informiert und haben Sie auch sonst davon keine Kenntnis, darf er weder die Miete mindern noch darf er sie als Druckmittel einbehalten (§ 536c BGB). Tut er das doch, dürfen Sie wegen dieser Zahlungsrückstände fristlos kündigen *(BGH, Urteil v. 03.11.10, Az. VIII ZR 330/09)*.
- Der Mieter mindert die Miete wegen Beeinträchtigungen, die sich aus einer energetischen Modernisierung ergeben. Hierzu ist der Mieter in den ersten 3 Monaten ab deren Baubeginn nicht berechtigt (§ 536 Abs. 1a BGB).
- Verhindert Ihr Mieter die Reparatur eines Mangels, darf er nicht mindern. Sie dürfen ihm wegen aller säumigen Beträge ab dem Zeitpunkt kündigen, zu dem die Reparatur sonst hätte erfolgen können und Sie wieder die ungeminderte Miete hätten verlangen dürfen *(BGH, Urteil v. 13.05.15, Az. XII ZR 65/14)*. Dies gilt auch, wenn der Mieter irrig oder berechtigt meint, die Behebung des Mangels zu Beweiszwecken ver- oder behindern zu dürfen *(BGH, Urteil v. 10.04.19, Az. VIII ZR 12/18)*.

Muster für Ihre rechtssichere Kündigung wegen Zahlungsverzugs

Zustellung durch (Einwurf-)Einschreiben mit Rückschein

Unser Wohnungsmietvertrag vom _____
Hier: Kündigung wegen Zahlungsverzugs

Sehr geehrte Frau ____, sehr geehrter Herr ____, [1]
gemäß § 2 des Mietvertrags haben Sie die Grundmiete einschließlich Betriebskostenvorauszahlung in Höhe von 778,20 € monatlich im Voraus, spätestens am 3. Werktag eines Monats, kostenfrei an mich zu zahlen. Zu diesem Zeitpunkt muss die Zahlung des Mieters bewirkt worden sein (BGH, Urteil v. 05.10.16, Az. VIII ZR 222/15). Tatsächlich befinden Sie sich mit folgenden Zahlungen in Verzug: [2]

Monat	geschuldet	gezahlt	Datum	offen
August 2024	778,20 €	380,50 €	10.07.2024	397,70 €
September 2024	778,20 €	200,00 €	21.08.2024	578,20 €
Oktober 2024	778,20 €	160,00 €	09.09.2024	618,20 €
Dezember 2024	778,20 €	700,00 €	21.10.2024	78,20 €
Ihr Zahlungsrückstand				**1.672,30 €**

Ihr Zahlungsrückstand beträgt somit insgesamt ***1.672,30 €****.*

Ich kündige Ihnen unseren Mietvertrag deshalb fristlos und hilfsweise auch ordentlich (§§ 543 Abs. 2 Nr. 3, 573 Abs. 2 Nr. 1 BGB).
Hinsichtlich der vorsorglich hilfsweise erklärten ordentlichen Kündigung weise ich Sie darauf hin, dass Sie der Kündigung widersprechen können, wenn die Beendigung des Mietvertrages für Sie, Ihre Familie oder einen anderen Angehörigen Ihres Haushalts eine Härte bedeuten würde, die auch unter Berücksichtigung der berechtigten Interessen des Vermieters nicht zu rechtfertigen ist. Der Widerspruch muss schriftlich erklärt werden und soll begründet werden. Er ist bis spätestens 2 Monate vor Ablauf der Kündigungsfrist zu erklären (§§ 574, 574b BGB).

Vorsorglich wird darauf hingewiesen, dass eine Schonfristzahlung i. S. v. § 569 Abs. 2 BGB, also ein fristgerechter und vollständiger Ausgleich der gegenwärtigen Mietrückstände, nicht dazu führt, dass Sie bei ursprünglich berechtigter fristloser Kündigung eine Härte i. S. v. § 574 BGB beachtlich vorbringen können (vgl. BGH, Urteil v. 01.07.20, Az. VIII ZR 323/18). [3]

Ich fordere Sie auf, die Wohnung unverzüglich zu räumen und in einem vertragsgemäßen Zustand bis spätestens _____ an mich herauszugeben. [4] *Hiermit erkläre ich, dass ich einer stillschweigenden Verlängerung des Mietverhältnisses gemäß § 545 BGB widerspreche (zulässig, vgl. BGH, Beschluss v. 21.04.10, Az. VIII ZR 184/09).*

Mit freundlichen Grüßen

_____

(Unterschrift)

Anmerkungen:

1. Die Kündigung muss an alle Mieter des Mietvertrags gerichtet sein und die Originalunterschrift aller Vermieter tragen (§ 568 Abs. 1 BGB). Der Vermieter muss im Streitfall nachweisen können, dass seine Kündigung dem Mieter zugestellt wurde.
2. Zur formellen Wirksamkeit Ihrer fristlosen Kündigung wegen Zahlungsverzugs muss ein Mieter seinen Zahlungsrückstand zweifelsfrei nachvollziehen können (*BGH, Urteil v. 12.05.10, Az. VIII ZR 96/09*). Diesem Erfordernis entsprechen Sie am besten mit einer tabellarischen Übersicht der geschuldeten und gezahlten Mieten wie in diesem Muster. Falls Sie Ihre Forderung später einklagen, dürfen und sollten Sie in der Klage die Übersicht zu den Mietschulden im Einzelnen in gleicher Weise darstellen (*BGH, Urteil v. 06.02.19, Az. VIII ZR 54/18*).
3. Gegenüber einer ordentlichen Kündigung darf ein Mieter eine Härte einwenden, wenn der Verlust der Mietwohnung für ihn oder seine Familien- oder Haushaltsangehörigen eine unzumutbare Härte bedeuten würde; gegenüber einer fristlosen Kündigung hat ein Mieter dieses Recht nicht (§ 574 Abs. 1 BGB). Leistet ein Mieter eine Schonfristzahlung (hierzu auf Seite 6), bewirkt diese nicht, dass der Mieter nun ausnahmsweise doch eine Härte gegenüber der fristlosen Kündigung vorbringen darf.
4. Wenn Ihr Mieter nach Ihrer Kündigung pflichtwidrig nicht räumt, gibt es zur Räumungsklage keine Alternative. Räumungsklagen sind von den Gerichten beschleunigt zu bearbeiten (§ 272 Abs. 4 ZPO). Um Gerichts- und Anwaltskosten gering zu halten, sollten Sie in einer Klage Ihren Räumungsanspruch und die Mietschulden einfordern. Und auch die Zahlung einer Nutzungsentschädigung für die Zeit bis zur Räumung sollten Sie in dieser Klage gegen Ihren (Ex-)Mieter zugleich geltend machen.

Die „Schonfrist“: Wann Ihr Mieter Ihre fristlose Kündigung nachträglich (nicht) zu Fall bringen kann

Haben Sie Ihrem Mieter wegen Zahlungsverzugs fristlos gekündigt, kann er diese Kündigung unwirksam werden lassen, wenn er innerhalb einer „Schonfrist“ alle Mietschulden bezahlt oder Ihnen eine Behörde die Schuldenübernahme unbedingt erklärt.

Die Möglichkeit, eine fristlose Kündigung wegen Zahlungsverzugs unwirksam werden zu lassen, hat der Mieter nur unter folgenden Voraussetzungen:

① Der Zahlungsausgleich oder die Schuldenübernahmeerklärung muss spätestens innerhalb von 2 Monaten nach Zustellung der Räumungsklage erfolgen, die Sie aufgrund der Kündigung erhoben haben. Wird diese Frist überschritten, bleibt die Kündigung wirksam. Hält Ihr Mieter diese Frist ein, ist die Räumungsklage gegenstandslos. Ihre Kosten hierfür (Gericht und Anwalt ggf.) muss der Mieter Ihnen aber ersetzen.

Zahlt ein Dritter für den Mieter, etwa das Jobcenter, wird die Kündigung nur dann unwirksam, wenn sie mit einer Tilgungsbestimmung verbunden ist, sodass Sie die Zahlung zweifelsfrei zuordnen können *(LG Itzehoe, Urteil v. 10.07.15, Az. 9 S 34/14)*.

② Der Mieter muss alle bestehenden Rückstände ausgleichen. Eine nur teilweise Zahlung der Mietrückstände reicht nicht, damit die fristlose Kündigung hinfällig wird *(BGH, Urteil v. 24.08.16, Az. VIII ZR 261/15)*. Dies gilt auch für die Übernahmeerklärung: Erstreckt sie sich nicht auf alle Schulden Ihres Mieters, bleibt Ihre Kündigung wirksam.

③ Auch wenn die vorgenannten Voraussetzungen erfüllt sind, hat der Mieter ebenso wenig eine Schonfrist, wenn er bereits vor weniger als 2 Jahren (gerechnet zwischen Zugang der früheren und der jetzigen Kündigung) eine fristlose Kündigung wegen Zahlungsverzugs auf diese Weise abwenden konnte.

Ihr Vorteil: Gleicht Ihr Mieter seine Rückstände vollständig aus oder verpflichtet sich hierzu eine öffentliche Stelle, wird damit nur Ihre fristlose Kündigung unwirksam, nicht aber Ihre hilfsweise erklärte ordentliche Kündigung *(BGH, Urteil v. 23.10.24, Az. VIII ZR 106/23)*. In diesem Fall hat der Mieter kein Recht, wegen der hilfsweise erklärten Kündigung eine Härte i. S. v. § 574 BGB beachtlich vorbringen zu können *(BGH, Urteil v. 01.07.20, Az. VIII ZR 323/18)*.

Achtung, hat Ihr Mieter einen Insolvenzantrag gestellt?

Wer von der Insolvenz seines Mieters erfährt, möchte sich möglichst schnell von dem betreffenden Mieter trennen. Denn die Sorge, auf Mietforderungen sitzen zu bleiben, ist berechtigt. Doch Achtung: Ihre Kündigung erlaubt die Insolvenzordnung (InsO) nur in bestimmten Fällen.

Die Insolvenzordnung regelt nämlich, dass Sie ein Miet- oder Pachtverhältnis nach Insolvenzantragstellung nicht mehr auf Zahlungsrückstände aus der Zeit stützen dürfen, die vor dem Insolvenzantrag des Mieters entstanden sind (§ 112 Ziff. 1 InsO).

BEISPIEL

Ihr Mieter hat in den Monaten September und Oktober keine Miete gezahlt. Sie kündigen den Mietvertrag daraufhin fristlos. Die Kündigung geht dem Mieter am 17.12. zu. Zuvor, am 13.12., ging der Insolvenzantrag des Mieters beim Amtsgericht ein. Ihre Kündigung verstößt gegen das Gesetz (§ 112 InsO) und ist damit unwirksam.

Ihr Vorteil: Entstehen nach der Antragstellung weitere Mietschulden, dürfen Sie nun fristlos kündigen, sobald diese dafür ausreichen (s. Seite 3).

BEISPIEL

Der Mieter zahlt von April bis Juli keine Miete. Am 9. Mai hat er beim Amtsgericht einen Insolvenzantrag gestellt. Im Juli ist der Mieter – vom Zeitpunkt der Antragstellung an gerechnet – erneut mit 2 Mieten in Zahlungsverzug geraten. Ihre Kündigung ist dann rechtens.

UNSERE REDAKTIONSSPRECHSTUNDE
(keine „Anwaltshotline“, keine individuelle Rechtsberatung)

Stellen Sie uns Ihre Fragen zu dieser Ausgabe!
Per Telefon,
immer dienstags 16–18 Uhr

0800 880 11 45
(Kostenlos aus dem deutschen Festnetz)
Bitte halten Sie Ihre Kundennummer bereit.

Impressum **VermieterRecht aktuell** • ISSN: 2197-0599 • © 2025 by GeVestor Financial Publishing Group, Theodor-Heuss-Str. 2–4, 53177 Bonn • Telefon: 0228/9 55 01 85 • Telefax: 0228/3 69 64 80 • info@gevestor.de • www.gevestor-login.de • Chefredakteur: Dr. Tobias Mahlstedt (V.i.S.d.P.) • Produktmanager: Manfred Heuser • Autorin dieser Ausgabe: Elisabeth Dauwe-Arnold, Griesheim • Gutachterinnen: Ulrike Stolberg, Köln; Kerstin Thürnau, Frankfurt • Satz: Schmelzer Medien GmbH, Siegen • Druck: Zimmermann Druck + Verlag GmbH, Balve • Erscheinungsweise: 12 x pro Jahr + 7 Spezialausgaben • Redaktionssprechstunde: dienstags 16–18 Uhr, Telefon: 0800 880 11 45 (Kostenlos 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: Richard Rentrop • USt.-ID: DE 812639372 • Amtsgericht Bonn, HRB 8165 • © 2025 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

Vermieterärgernis unpünktliche Mietzahlung: So handeln Sie von Anfang an richtig!

Nicht nur Zahlungsausfälle, sondern auch Zahlungsverzögerungen sind ärgerlich. Denn Sie haben sicher keine Zeit und Lust, Ihren Mieten hinterherzulaufen. Dabei sind oft gerade diejenigen Mieter auffallend nachlässig, die besonders schnell auf (vermeintliche) eigene Rechte drängen. Lassen Sie sich das nicht gefallen!

Zahlt Ihr Mieter unpünktlich, haben Sie den BGH auf Ihrer Seite: Denn Sie dürfen den Mietvertrag bereits dann fristlos kündigen, wenn Ihr Mieter nach Ihrer Abmahnung sofort die nächste Miete wieder verspätet zahlt *(Urteil v. 14.09.11, Az. VIII ZR 301/10)*.

Das ist zwar äußerst erfreulich. Jedoch bleibt für Sie ungewiss, wie die Gerichte Ihre Kündigung bewerten, wenn der Mieter nach Ihrer Abmahnung zunächst wieder pünktlich gezahlt hat. Dabei gilt folgender Grundsatz:

Über je mehr Abmahnungen sich ein Mieter hinwegsetzt und je schneller die neuerliche Pflichtverletzung nach der Abmahnung erfolgt, desto sicherer ist Ihre Kündigung. Deshalb sind Sie mit dem folgenden „Fahrplan" auf der absolut sicheren Seite:

1. Zahlt Ihr Mieter nach Ihrer Abmahnung die folgenden 3 Monate pünktlich und erst danach wieder unpünktlich, sollten Sie ihn nochmals abmahnen, ehe Sie ihm kündigen.
2. Zahlt der Mieter nach Ihrer 2. Abmahnung die folgenden 6 Monate pünktlich, sollten Sie ihn bei einer Zahlungsverzögerung danach noch ein 3. Mal abmahnen.
3. Zahlt Ihr Mieter nach der 3. Abmahnung binnen eines Jahres nochmals unpünktlich, dürfen Sie ihm fristlos kündigen.

Ihr Vorteil: Zahlt für Ihren Mieter das Jobcenter bzw. die ARGE verspätet, dürfen Sie dem Mieter dennoch wegen Zahlungsverzugs oder unpünktlicher Mietzahlung fristlos kündigen. Das Verschulden seines Sozialträgers muss sich der Mieter zurechnen lassen. Denn es ist nicht dem Vermieter anzulasten, dass der Mieter die Miete durch das Jobcenter erbringen lässt *(BGH, Urteil v. 29.06.16, Az. VIII ZR 173/15)*.

Fristlos dürfen Sie allerdings nur kündigen, wenn Sie Ihren Mieter zuvor erfolglos abgemahnt haben und die Zahlungsverzögerungen so schwerwiegend sind, dass Ihnen die weitere Fortsetzung des Mietverhältnisses unzumutbar ist *(AG Hamburg, Urteil v. 25.02.22, Az. 48 C 304/21)*. Bei dieser Beurteilung sind die Richter aber eher zurückhaltend.

Beispielsweise soll für eine fristlose Kündigung nicht ausreichend sein, wenn der Mieter insgesamt nur 3-mal verspätet gezahlt, und davon 2-mal lediglich um einen Tag, ein 3. Mal um 3 Tage *(LG Berlin, Urteil v. 09.10.13, Az. 65 S 140/13)*.

Ihr Vorteil: Für eine ordentliche Kündigung reichen dagegen aber schon „trotz Abmahnung wiederholt leicht verspätete Mietzahlungen" *(LG Nürnberg-Fürth, Beschluss v. 17.03.17, Az. 7 S 6617/16)*.

MEIN TIPP

Hilfsweise ordentlich kündigen

Um hier auf Nummer sicher zu gehen, kündigen Sie den Mietvertrag immer fristlos und „hilfsweise ordentlich", wobei Sie sich am Muster auf Seite 5 orientieren können.

Bitte beachten Sie: Ihr Recht auf fristlose Kündigung können Sie riskieren, wenn Sie die unpünktliche Mietzahlung aus Sicht Ihres Mieters akzeptiert haben. Dabei ist noch unproblematisch, wenn Sie die unpünktliche Mietzahlung ein paar Monate beanstandungslos hinnehmen. Denn dann dürfen Sie dem Mieter nach vorangegangener erfolgloser Abmahnung immer noch fristlos kündigen *(AG Tempelhof-Kreuzberg, Urteil v. 08.09.15, Az. 9 C 79/15)*.

Gefährlich wird es für Sie aber dann, wenn Ihr Mieter davon ausgehen darf, dass Sie mit der verspäteten Zahlung einverstanden sind. Haben Sie Verspätungen bewusst akzeptiert, liegt darin eine stillschweigende vertragliche Änderung der Fälligkeit. Diese können Sie dann nicht mehr einseitig rückgängig machen und auch eine Kündigung (fristlos oder ordentlich) ist Ihnen dann leider nicht mehr möglich *(BGH, Urteil v. 04.05.11, Az. VIII ZR 191/10)*.

MEIN TIPP

Schnell handeln

Zahlt Ihr Mieter unpünktlich, handeln Sie schnell: Mahnen Sie ihn ab und machen Sie ihm klar, dass Sie auf pünktlicher Mietzahlung bestehen. Dann kann er gegenüber Ihrer späteren Kündigung nicht mehr einwenden, Sie seien mit seiner Zahlweise einverstanden gewesen bzw. hätten ihm einen Zahlungsaufschub bewilligt. Freilich müssen Sie Ihrem Mieter nicht kündigen, doch sichern Sie sich auf diese Weise diese Möglichkeit.

MEIN TIPP

Lastschrift erteilen lassen

Damit Sie die geschuldeten Zahlungen Ihres Mieters pünktlich erhalten, sollten Sie sich von ihm eine Lastschrift-Einzugsermächtigung erteilen lassen – am besten schon im Mietvertrag. Weisen Sie Ihren Mieter darauf hin, dass dies auch in seinem Interesse liegt: Er muss nicht jeden Monat eine Überweisung tätigen und riskiert bei säumigen oder unpünktlichen Zahlungen nicht seinen Mietvertrag. Dabei geschieht ihm kein Nachteil: Hält er die Abbuchung für nicht rechtens, kann er sie innerhalb von 8 Wochen nach der Belastung gegenüber seiner Bank einseitig rückgängig machen (§ 675x Abs. 4 BGB), zum Beispiel, wenn er sich zur Mietminderung berechtigt sieht.

Checkliste: So haben Sie mit Ihrer Kündigung sicher Erfolg!

Bevor Sie Ihre Kündigung an den säumigen Mieter rausschicken, sollten Sie diese genau prüfen. Sonst riskieren Sie deren Unwirksamkeit. Und dann wird es teuer: Häufig stellen sich Fehler nämlich erst vor Gericht heraus, indem der Richter die Räumungsklage des Vermieters auf dessen Kosten abweist.

Checkliste: Haben Sie bei Ihrer Kündigung wegen Zahlungsverzugs an alles gedacht?	☑
Ihr Mieter befindet sich in Zahlungsverzug? (Veranlassung der Zahlung bis zum 3. Werktag reicht, sodann noch 1–2 Bankbearbeitungstage, wobei der Samstag nicht als solcher zählt).	❑
Ihr Mieter befindet sich für die fristlose Kündigung in relevanter Höhe (siehe Seite 3) in Zahlungsverzug?	❑
Die Voraussetzungen einer ordentlichen Kündigung wegen Zahlungsverzugs liegen vor? (Rückstand mehr als eine Miete, länger als einen Monat und der Rückstand wurde nachweislich angemahnt)	❑
Bei Zahlungsrückständen aus einer getätigten Mietminderung: Ist die Minderung dem Grunde und der Höhe nach berechtigt? (Gegebenenfalls befindet sich Ihr Mieter insoweit nicht in Zahlungsverzug.)	❑
Bei einer säumigen Betriebskostennachforderung: Beläuft sie sich auf mehr als 2 Mieten? (Dann ist eine fristlose Kündigung möglich.) Beläuft sie sich auf mehr als eine Miete und besteht sie trotz Mahnung länger als einen Monat? (Dann ist die ordentliche Kündigung möglich.)	❑
Sie haben geprüft, ob der Erhalt des Mietverhältnisses und der Abschluss einer Ratenzahlungsvereinbarung vertretbar ist?	❑
Bei Abfassung und auch noch bei Zugang der Kündigung besteht der Rückstand in relevanter Höhe und diesen Rückstand haben Sie Ihrem Mieter nachvollziehbar dargelegt (am besten tabellarisch)?	❑
Für Ihre jedenfalls hilfsweise erklärte ordentliche Kündigung wegen Zahlungsverzugs haben Sie die säumige Zahlung angemahnt?	❑
Ihre Kündigung ist eindeutig erklärt? (Die Kündigung unter einer Bedingung ist unwirksam, z. B. „Dieser Mietvertrag ist gekündigt, wenn Sie nicht binnen einer Woche zahlen.“)	❑
Haben Sie in Erfahrung gebracht, ob Ihr Mieter einen Insolvenzantrag gestellt hat? (Gegebenenfalls können Sie nicht wegen der zuvor entstandenen Rückstände kündigen, sondern erst wegen nachfolgender Rückstände.)	❑
Wenn Ihr Mieter Ihrer Kündigung durch Zahlungen zuvorgekommen ist: Haben Sie den Mieter wegen unpünktlicher Mietzahlung abgemahnt?	❑
In Ihrem Kündigungsschreiben sind alle Gründe für die Kündigung vollständig und ausführlich dargelegt? (Eine nachträgliche Ergänzung auch weiterer Rückstände ist unzulässig sowohl für eine fristlose als auch für eine ordentliche Kündigung.)	❑
Die Kündigung wird von allen Vermietern des Mietvertrags gegenüber allen Mietern erklärt?	❑
Ihre Kündigung wahrt die notwendige Schriftform, indem sie die Originalunterschriften aller kündigenden Vermieter des Mietvertrags trägt?	❑
Wenn Sie sich bei Ihrer Kündigung vertreten lassen, etwa durch Ihren Verwalter: Liegt der Kündigung Ihre Originalvollmacht an? (Ihr Mieter könnte die Kündigung sonst unverzüglich zurückweisen (§ 174 BGB).)	❑
Sie haben die Kündigung eindeutig erklärt, und zwar entweder „fristlos“, „ordentlich“ oder „fristlos und hilfsweise ordentlich“?	❑
Ordentliche Kündigung: Sie haben die Kündigungsfrist entsprechend der Mietdauer berechnet und diese dem Mieter angegeben (§ 573c BGB)?	❑
In der ordentlichen Kündigung haben Sie den Mieter auf sein Widerspruchsrecht hingewiesen? (Damit erreichen Sie, dass Ihr Mieter eine Härte nur bis 2 Monate vor Ablauf der Kündigungsfrist erheben kann (§ 574b BGB).)	❑
Sie haben schon in der Kündigung der stillschweigenden Verlängerung des Mietverhältnisses gemäß § 545 BGB widersprochen? (Anderenfalls kann sich der Mietvertrag verlängern, wenn Ihr Mieter nicht auszieht.)	❑
Sie haben Ihre Kündigung bzw. auch die vorherige Abmahnung bei unpünktlicher Mietzahlung nachweisbar zugestellt? (Einwurf unter Zeugen, Zustellung durch Gerichtsvollzieher oder Einwurf-Einschreiben; abzuraten ist vom Übergabe-Einschreiben)	❑
Wenn Ihr Mieter nach Ihrer Kündigung zahlt: Haben Sie geprüft, ob sämtliche Mietschulden getilgt wurden, also auch diejenigen, die evtl. nach der Kündigung entstanden sind? Und hat Ihr Mieter nicht bereits innerhalb der letzten 2 Jahre schon einmal eine fristlose Kündigung durch Zahlung unwirksam gemacht? Unter diesen beiden Voraussetzungen wird Ihre fristlose Kündigung unwirksam. (Eine hilfsweise erklärte ordentliche Kündigung bleibt aber gleichwohl wirksam.)	❑