

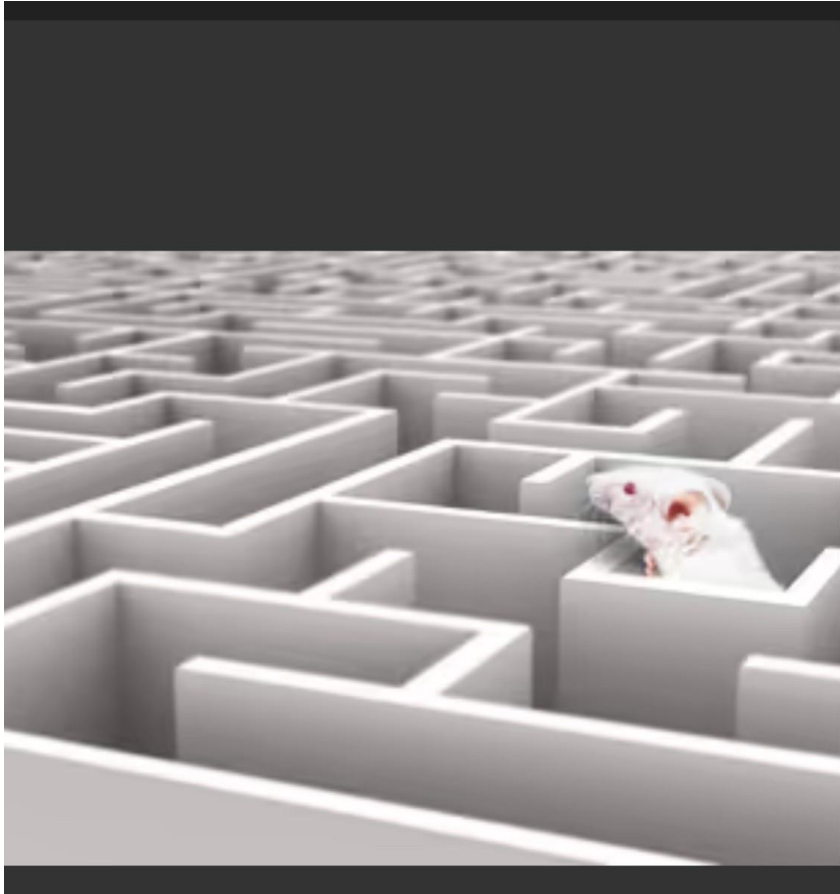
Der relevante Zahlungsrückstand bei der Verzugs Kündigung

- komplizierte Welt oder Paralleluniversum? -

Deutscher Mietgerichtstag

13. März 2026

Komplizierte Welt oder Paralleluniversum



§ 543 Abs. 1 BGB

Generalklausel

Jede Vertragspartei kann 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. 2 BGB

qualifizierter Zahlungsverzug

Ein wichtiger Grund liegt insbesondere vor, wenn

(1...)

(2...)

(3) Der Mieter

a) für zwei aufeinander folgende Termine mit der Entrichtung der Miete oder eines nicht unerheblichen Teils der Miete in Verzug ist oder

b) in einem Zeitraum, der sich über mehr als zwei Termine erstreckt, mit der Entrichtung der Miete in Höhe eines Betrages in Verzug ist, der die Miete für zwei Monate erreicht.

(...)

§ 543 Abs. 2 Satz 2 BGB

„Befriedigung“

Im Falle des Satzes 1 Nr. 3 ist die Kündigung **ausgeschlossen**, wenn der Vermieter **vorher befriedigt** wird.

Sie wird unwirksam, wenn sich der Mieter von seiner Schuld durch Aufrechnung befreien konnte und unverzüglich nach der Kündigung die Aufrechnung erklärt.

./.. § 569 Abs. 3 Nr. 2 „Schonfristzahlung“

Die Kündigung wird auch dann unwirksam, wenn der Vermieter spätestens bis zum Ablauf von zwei Monaten (...) **hinsichtlich der fälligen Miete und der fälligen Entschädigung** nach § 546a Abs. 1 **befriedigt** wird oder sich eine öffentliche Stelle zur Befriedigung verpflichtet.

Problemlösung

im Mietverhältnis

Primäransprüche ...



und

Ultima Ratio



§ 543 Abs. 2 BGB

qualifizierter Zahlungsverzug

Ein wichtiger Grund liegt insbesondere vor, wenn

(1...)

(2...)

(3) Der Mieter

a) für zwei aufeinander folgende Termine mit der Entrichtung der Miete oder eines nicht unerheblichen Teils der Miete in Verzug ist oder

b) in einem Zeitraum, der sich über mehr als zwei Termine erstreckt, mit der Entrichtung der Miete in Höhe eines Betrages in Verzug ist, der die Miete für zwei Monate erreicht.

(...)

§§ 543 Abs. 2 / 569 Abs. 3 Nr. 1 BGB

Tatbestand 3 a)

Ein wichtiger Grund liegt insbesondere vor, wenn

(3) Der Mieter

a) **für zwei** aufeinander folgende Termine mit der Entrichtung der Miete oder eines **nicht unerheblichen Teils** der Miete in Verzug ist (...)

569 Abs. 3 Nr. 1

Im Falle des § 543 Abs. 2 Satz 1 Nr. 3 Buchstabe a ist der rückständige **Teil der Miete** nur dann als **nicht unerheblich** anzusehen, wenn er die Miete für einen Monat übersteigt.

Das Beispiel

Mietverhältnis

Palmström



Korff



§ 543 Abs. 2 Satz 2 BGB

Ausschluss der Kündigung

Im Falle des Satzes 1 Nr. 3 ist die Kündigung **ausgeschlossen**, wenn der Vermieter **vorher befriedigt** wird.

Sie wird unwirksam, wenn sich der Mieter von seiner Schuld durch Aufrechnung befreien konnte und unverzüglich nach der Kündigung die Aufrechnung erklärt.

§ 569 Abs. 3 Nr. 2

Die Kündigung wird auch dann unwirksam, wenn der Vermieter spätestens bis zum Ablauf von zwei Monaten (...) **hinsichtlich der fälligen Miete und der fälligen Entschädigung** nach § 546a Abs. 1 **befriedigt** ...

Das Beispiel

Mietverhältnis

Palmström



§ 543 Abs. 2 BGB

Kündigungsschwelle

Ein wichtiger Grund liegt insbesondere vor, wenn

(1...)

(2...)

(3) Der Mieter

a) für zwei aufeinander folgende Termine mit der Entrichtung der **Miete** oder eines nicht unerheblichen Teils der Miete in Verzug ist oder

b) in einem Zeitraum, der sich über mehr als zwei Termine erstreckt, mit der Entrichtung der Miete in Höhe eines Betrages in Verzug ist, der die **Miete** für zwei Monate erreicht.

(...)

§ 569 Abs. 3 Nr. 3 BGB

Kündigungssperre

Ist der Mieter **rechtskräftig zur Zahlung** einer erhöhten Miete nach den §§ 558 bis **560** verurteilt worden, so kann der Vermieter das Mietverhältnis wegen Zahlungsverzugs des Mieters nicht vor Ablauf von zwei Monaten **nach rechtskräftiger Verurteilung** kündigen, wenn nicht die Voraussetzungen der außerordentlichen fristlosen Kündigung schon wegen der bisher geschuldeten Miete erfüllt sind.

§ 314 Abs. 3 BGB

„Frist“ für die Erklärung der Kündigung

§ 314 Kündigung von Dauerschuldverhältnissen aus wichtigem Grund

(1) Dauerschuldverhältnisse kann jeder Vertragsteil aus wichtigem Grund ohne Einhaltung einer Kündigungsfrist kündigen. (...)

(2)

(3) Der Berechtigte kann nur innerhalb einer angemessenen Frist kündigen, nachdem er vom Kündigungsgrund Kenntnis erlangt hat.

Das Beispiel

Mietverhältnis

Palmström



§§ 543, 573 BGB

Verdoppelung des Kündigungssachverhalts

§ 543 Abs. 2

Ein wichtiger Grund liegt insbesondere vor, wenn (...) der Mieter (...) in Verzug ist (...)

§ 573 Ordentliche Kündigung des Vermieters

(1) Der Vermieter kann nur kündigen, wenn er ein berechtigtes Interesse an der Beendigung des Mietverhältnisses(...)

(2) Ein berechtigtes Interesse (...) liegt insbesondere vor, wenn
1. der Mieter seine vertraglichen **Pflichten schuldhaft nicht unerheblich** verletzt hat (...)

“Geld hat man zu haben“?

Verzug / Vertretenmüssen

§ 286 Abs. 4 BGB

(1) (...)

(4) Der Schuldner kommt nicht in Verzug, solange die Leistung infolge eines Umstands unterbleibt, den er nicht zu vertreten hat.

(...)

§ 276 Abs. 1 BGB

(1) Der Schuldner hat Vorsatz und Fahrlässigkeit zu vertreten, wenn eine strengere oder **mildere Haftung** weder bestimmt noch aus dem sonstigen Inhalt des Schuldverhältnisses, insbesondere aus der Übernahme einer Garantie oder eines **Beschaffungsrisikos**, zu entnehmen ist.

Die Praxis...

der Gerechtigkeit



Zusammenfassung / Thesen

1. Kündigungssystem nach § 543 mit Ultima Ratio

In der konkreten Anwendung der Verzugstatbestände ist im Blick zu behalten, dass die Kündigung im Wohnraummietrecht die Ultima Ratio darstellt.

Der Gesetzgeber hat zwar eine strikte Kündigungsbefugnis in die Hand des Vermieters gelegt, damit aber untrennbar Möglichkeiten des Mieters verbunden, die Beendigung des Mietverhältnisses abzuwenden.

Auch Wertungen, die im Ergebnis zur Beschränkung der Kündigungsmöglichkeit führen, widersprechen dem gesetzlichen System nicht, sondern sind in ihm vorgesehen.

Zusammenfassung / Thesen

2. Kündigungseinschränkungen

Nach Zahlungsverzug des Mieters führt das Festhalten an allgemeinen rechtlichen Grundsätzen zu einer ausgewogenen Begrenzung der Kündigungsmöglichkeit.

- Einer Kündigung nach § 543 Abs. 2 Satz eins Nummer 3a BGB steht es entgegen, wenn in einem der beiden aufeinanderfolgenden Monate nur ein unerheblicher Rückstand feststellbar ist.
- Ein Kündigungsausschluss nach § 543 Abs. 2 Satz zwei BGB tritt entsprechend den Wirkungen von § 130 BGB auch dann ein, wenn vor der Kündigung eine Teilzahlung geleistet wird, nach deren Eingang die Kündigungsschwelle nicht mehr erreicht wird.
- § 314 Abs. 3 BGB ist als allgemeine Vorschrift in Ermangelung einer abweichenden Regelung im Wohnraummietrecht anzuwenden.
- § 569 Abs. 3 Nummer 3 BGB ist auch anzuwenden, solange der Vermieter darauf verzichtet, die von ihm beanspruchte Mieterhöhung gerichtlich geltend zu machen.

Zusammenfassung / Thesen

3. Kündigungsschwelle mit Höchstbetrag

Der abwägungsfreie Automatismus für Kündigungen nach § 543 Abs. 2 Nummer 3 BGB beruht auf der Annahme, dass die Pflichtenlage während des Verzugszeitraums eindeutig war und der Verzug des Mieters deshalb schwerwiegend erscheint.

Für die Kündigungsschwelle ist deshalb die volle Vertragsmiete auch dann maßgeblich, wenn sie wegen eines Gesetzesverstoßes teilweise unwirksam ist.

Wechselt die maßgebliche Miethöhe, so richtet sich die Kündigungsschwelle nach dem höchsten im Verzugszeitraum aufgetretenen Wert.

Zusammenfassung / Thesen

4. Kein doppeltes Kündigungsregime §§ 543 / 573 BGB

Die Annahme, Zahlungsverzug müsse gemäß § 543 BGB einem anderen Kündigungssystem zugerechnet werden, als gemäß § 573 Abs. 2 Nr. 1 BGB, weil für die fristlose Kündigung Verschulden unerheblich sei, ist nicht überzeugend.

Für den zur fristlosen Kündigung führenden Zahlungsverzug sind die allgemeinen Vorschriften der §§ 286 Abs. 4, 276 Abs. 1 BGB anzuwenden.

Das danach erforderliche Vertretenmüssen kann nicht an einem Grundsatz „Geld hat man zu haben“ ausgerichtet werden, sondern nur an der Frage, ob die vom Gesetz vorgegebene Verantwortlichkeit festgestellt werden kann.

Das in § 276 Abs. 1 BGB enthaltene Beschaffungsrisiko erfasst auch die Beschaffung erforderlicher Geldmittel durch Inanspruchnahme leistungspflichtiger Sozialbehörden. Das Vertretenmüssen erstreckt sich in einem solchen Fall auf das unverzügliche und fehlerfreie Betreiben des für die Transferleistung eingeführten gesetzlichen Verfahrens.