



# Kündigung wegen Zahlungsverzugs

## Wie hoch muss der Mietrückstand sein?

### • Worum geht es?

Kommt ein Mieter mit den Mietzahlungen in Verzug, ist unter bestimmten Voraussetzungen eine (fristlose) Kündigung des Mietverhältnisses (sowohl im Wohnraummietrecht als auch bei einem gewerblichen Mietvertrag) möglich. Worauf es hierbei ankommt und welche Besonderheiten zu beachten sind, erfahren Sie im Rahmen dieses Infoblatts.

### • Gesetzliche Grundlage

Die Grundlage für eine fristlose Kündigung aufgrund von Mietzahlungsrückständen findet sich in § 543 Abs. 2 Nr. 3 BGB, hier wiederum in den Alternativen Nr. 3 a) und b):

*„(2) 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 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.“*

### • Zahlungsverzug gemäß § 543 Abs. 2 Nr. 3 b) BGB

Eine Kündigung nach § 543 Abs. 2 Nr. 3 b) BGB ist hier einfach nachvollziehbar zu erklären. Die Kündigung ist begründet, wenn die Mietrückstände eine Höhe der zweifachen Bruttomiete (Nettomiete nebst Vorauszahlungen für Heiz-/Warmwasserkosten und Betriebskosten) erreicht haben. Wie sich der Rückstand im Einzelnen zusammensetzt, ist für die Beurteilung der Wirksamkeit der Miete irrelevant, dieser muss nur in einem Zeitraum entstanden sein, der sich über mehr als zwei Termine erstreckt.

### • Zahlungsverzug gemäß § 543 Abs. 2 Nr. 3 a) BGB

Ein wichtiger Grund für die fristlose Kündigung liegt jedoch auch dann vor, wenn der Mieter für zwei aufeinander folgende Termine mit der Entrichtung der Miete oder eines nicht unerheblichen Teils der Miete in Verzug ist, § 543 Abs. 2 Nr. 3 a) BGB. Erforderlich ist also ein nicht unerheblicher Verzug mit Mietzahlungen bei zwei aufeinanderfolgenden Monaten. Aus § 569 Abs. 3 Nr. 1 BGB geht hierzu hervor: Im Falle des § 543 Abs. 2 Satz 1 Nr. 3 a) BGB ist der rückständige Teil der Miete nur dann als nicht unerheblich anzusehen, wenn er die Miete für einen Monat übersteigt. Erforderlich ist also, dass bei zwei aufeinanderfolgenden Terminen ein Rückstand entstanden ist, der mindestens die Höhe einer Miete übersteigt.