

Aachener Str. 500
50933 Köln
Tel. 0221-934663-53
Mail: luetzenkirchen@jhl.de



Fallstricke bei der Mietzahlung

Dr. Klaus Lützenkirchen
Rechtsanwalt
Fachanwalt für Miet- und Wohnungseigentumsrecht
Köln

Mietzahlung

- Vereinbarungen zur Miete
- Hindernisse bei der Durchsetzung
- Kündigung wegen Zahlungsverzuges

Vereinbarungen zur Mietzahlung

- Zahlungsbeginn
- Fälligkeit
- Einzugsermächtigung
- Fortgeltung der Zahlungspflicht, § 537 BGB

Vereinbarungen zum Zahlungsbeginn

- Mietzahlung = Gegenleistung = Übergabe

- Vermietung vom Reißbrett
- Anspruch auf Übernahme
 - Bezugsfertigkeit = Abnahmefähigkeit = frei von wesentlichen Mängeln
 - Fertigstellung = frei von Mängeln

Fälligkeit der Miete

- § 556b Abs. 1 BGB:

„Die Miete ist zu Beginn, spätestens bis zum dritten Werktag der einzelnen Zeitabschnitte zu entrichten, nach denen sie bemessen ist.“

- Gilt nach § 579 Abs. 2 BGB auch bei der Vermietung sonstiger Räume.

Fälligkeit der Miete

- Miete = Schickschuld

- Grundsatz: Leistungshandlung des Mieters besteht in der Überweisung
 - Kann durch Rechtzeitigkeitsklausel abgeändert werden
 - Maßgeblich ist der Zahlungseingang auf dem Konto des Vermieters

Fälligkeit der Miete

- **Lastschrifteinzug** ⇔ Abbuchungsverfahren
- Lastschriften sind jederzeit widerrufbar
- 6-Wochen-Frist: nach Ablauf von sechs Wochen seit der Belastung des Kontos besteht erst dann ein Anspruch auf Gutschrift, wenn der Begünstigte gezahlt hat

Fälligkeit der Miete

- **Lastschrifteinzugsverfahren**
- auch formularmäßig grundsätzlich zulässig
- Aber: sollen von der Einzugsermächtigung auch Einmalzahlungen erfasst sein, muss die Klausel eine angemessene Prüfungsfrist zwischen Zugang der Rechnung und Belastung des Kontos vorsehen

Fälligkeit der Miete

- **1. Fall**
- V zieht vereinbarungsgemäß die Miete bei M ein. Für Dezember belastet er dessen Konto am 28.12., für Januar und Februar jeweils am dritten Werktag (4.1. + 3.2.). Am 5.2. stellt M einen Antrag auf Eröffnung des Insolvenzverfahrens. Am 6.2. widerruft der vorläufige Insolvenzverwalter alle Lastschriften der letzten sechs Wochen. Was macht V?

Fälligkeit der Miete

- Lösung

- V guckt in die Röhre

- Warum?

Fälligkeit der Miete

- **§ 112 InsO Kündigungssperre**
- Ein Miet- oder Pachtverhältnis, das der Schuldner als Mieter oder Pächter eingegangen war, kann der andere Teil nach dem Antrag auf Eröffnung des Insolvenzverfahrens nicht kündigen:
 - 1. wegen eines Verzugs mit der Entrichtung der Miete oder Pacht, der in der Zeit vor dem Eröffnungsantrag eingetreten ist;
 - 2. wegen einer Verschlechterung der Vermögensverhältnisse des Schuldners.

Fälligkeit der Miete

- => die ehemals auf dem Konto eingegangenen Mietforderungen sind einfache Insolvenzforderungen, auf die nach Abschluss des Verfahrens die Quote entfällt

Fälligkeit der Miete

- **2. Fall**
- Die Lastschriften für Januar bis Mai werden jeweils zurückgebucht. Mitte des Monats zahlt M die Miete jeweils nach. Nachdem die Miete Juni zurückgebucht wurde, kündigt V die Vereinbarung über den Einzug per Lastschrift, die im Mietvertrag getroffen wurde. Kann er fristlos kündigen, sobald M mit zwei Mieten im Rückstand ist?

Fälligkeit der Miete

- Die **Lösung** ist umstritten:
- Ja, weil Vereinbarung frei widerruflich (Geschäftsbesorgung, Auftrag)
- Ja, wenn die Voraussetzungen des § 314 BGB vorliegen (Abmahnung, wichtiger Grund)
- Nein, nur wenn separate Kündigung vereinbart ist (BGH v. 7.12.1983 – VIII ZR 257/82, NJW 1984, 871)

Fortgeltung der Zahlungspflicht

- **§ 537 BGB**
- (2) Solange der Vermieter infolge der Überlassung des Gebrauchs an einen Dritten außerstande ist, dem Mieter den Gebrauch zu gewähren, ist der Mieter zur Entrichtung der Miete nicht verpflichtet.

Fortgeltung der Zahlungspflicht



■ 3. Fall

- M kündigt nach zwei Jahren den auf zehn Jahre geschlossenen Mietvertrag und gibt V die Schlüssel zurück. V sucht erfolglos einen Nachmieter. Nach sechs Monaten entschließt er sich, die Gewerbeeinheit zu modernisieren, um die Vermietungschancen zu erhöhen. Kann er dennoch von M weiter Miete fordern?

Fortgeltung der Zahlungspflicht

- **Lösung:**
- Ja; zwar steht der Wortlaut des § 537 Abs. 2 BGB dem Anspruch entgegen. Die Vorschrift muss nach Treu und Glauben jedoch dahin eingeschränkt werden, dass der Mietzahlungsanspruch bestehen bleibt, wenn sich der Mieter vertragswidrig verhält und der Vermieter für Beide das Beste versucht.

Zahlungsverzug

- **Laufend geschuldete Mieten**
- ⇔ z.B. Betriebskostennachforderung
- Kündigung gem. § 543 Abs. 2 Ziff. 3b BGB
 - mehr als zwei Termine
- Kündigung gem. § 543 Abs. 2 Nr. 3a BGB
 - zwei aufeinanderfolgende Termine
 - nicht unerheblicher Teil der Miete
 - Gesamtrückstand

Zahlungsverzug

■ Verschulden

- Rechtsirrtum
- Lastschriftinzug

■ Begründung

- Aufschlüsseln des Rückstandes
- Bezugnahme auf ein Mietkontoblatt
- Schriftform

Zahlungsverzug

	Soll	Haben
■ Januar	500,00	0,00
■ Februar	500,00	0,00
■ März	500,00	500,00

- Zahlung 800,00 € am 15.03.
- Kündigung am 17.03.

- **Verhältnis von fristloser und fristgerechter Kündigung**
 - Schonfristregelung gilt nur für § 543 BGB
 - Bei der fristgerechten Kündigung muss eine Pflichtverletzung und das Verschulden besonders festgestellt werden
 - § 560 Abs. 4 BGB
 - Montage im Ausland/Lastschriftinzug
 - Unverschuldeter Rückstand/Hartz IV