

BEGRÜNDUNGSANFORDERUNGEN BEI FRISTLOSER KÜNDIGUNG DES MIETVERTRAGES

25.05.2010 Fachinformation

Der Bundesgerichtshof hatte über die Rechtmäßigkeit einer fristlosen Kündigung wegen Zahlungsverzugs des Wohnungsmieters in einem Fall zu entscheiden, in dem der Zahlungsrückstand über mehrere Jahre mit schwankenden Monatsbeträgen aufgelaufen war. Die Vermieterin hatte die Mieter wegen Zahlungsverzugs auf Räumung in Anspruch genommen. Die Mieter hatten von März 2004 bis einschließlich Oktober 2007 überwiegend nur eine geminderte Miete gezahlt. Die Vermieterin hatte im März 2007 zur Zahlung des Mietrückstandes von 5.023,80 Euro aufgefordert und erhob im Mai 2007 die fristlose Kündigung wegen Zahlungsverzugs. In der Klageschrift listete sie für den Zeitraum von Mai 2004 bis April 2007 die aus ihrer Sicht bestehenden Rückstände in Bezug auf die Kaltmiete und die Vorauszahlungen jeweils mit Monatsbezügen auf und errechnete für die Kaltmiete einen Gesamtrückstand von 5.303,27 Euro und für die Vorauszahlungen einen Rückstand von 2.038,80 Euro. Das Amtsgericht war der Auffassung, dass die fristlose Kündigung wegen des Verstoßes gegen die Begründungspflicht des § 569 Abs. 4 BGB nicht wirksam sei, wohingegen das Landgericht zu dem Ergebnis gelangt war, dass das Mietverhältnis durch die fristlose Kündigung beendet worden sei. Die dagegen gerichtete Revision der Mieter hatte beim BGH keinen Erfolg. Der BGH hat entschieden, dass die fristlose Kündigung vom 21. Mai 2007 den Begründungsanforderungen des § 569 Abs. 4 BGB gerecht werde und deshalb wirksam sei. Zweck der Vorschrift sei es, dem Mieter die Erkenntnis zu ermöglichen, auf welche Vorgänge oder welches Verhalten der Vermieter die fristlose Kündigung stützt und ob oder wie er sich hiergegen verteidigen kann. Wird die Kündigung auch auf frühere Rückstände gestützt, genügt es nach Auffassung des Gerichtes zur formellen Wirksamkeit der Kündigung, dass der Mieter anhand der Begründung des Kündigungsschreibens erkennen kann, von welchem Mietrückstand der Vermieter ausgeht, um mit Hilfe dieser Angaben die Kündigung eigenständig auf ihre Stichhaltigkeit überprüfen zu können. Dieser Begründungspflicht wurde der Vermieter gerecht, sodass der Mieter zur Räumung verurteilt wurde. Bisher liegt zu dieser Entscheidung lediglich die Pressemitteilung des BGH vom 12. Mai 2010 vor. Sobald die Entscheidung im vollständigen Wortlaut vorliegt, wird sie in die BBU-Medien eingestellt. Download der BGH-Pressemitteilung

Downloads

1AA502_10-10%20PM%20102-2010

162
PDF

<https://bbu.de/beitraege/begruendungsanforderungen-bei-fristloser-kuendigung-des-mietvertrages>