

BGH: BEGRÜNDUNG EINER FRISTLOSEN KÜNDIGUNG WEGEN ZAHLUNGSVERZUGS

30.08.2010 Fachinformation

Der BGH hat am 12. Mai 2010 (VIII ZR 96/09) über die Begründungsanforderungen bei fristloser Kündigung wegen Zahlungsverzugs eines Wohnungsmieters geurteilt. Im vorliegenden Fall war der Zahlungsrückstand über mehrere Jahre mit schwankenden Monatsbeträgen aufgelaufen. Die Mieter hatten von März 2004 bis einschließlich Oktober 2007 überwiegend nur eine geminderte Miete gezahlt. Nachdem die Vermieterin die Minderung in der geltend gemachten Höhe nicht hingenommen und die Mieter im März 2007 daher zur Zahlung eines Mietrückstandes von 5023,80 Euro aufgefordert hatte, kündigte sie das Mietverhältnis wegen Zahlungsverzugs fristlos. Hierbei listete sie für den Zeitraum Mai 2004 bis April 2007 die aus ihrer Sicht bestehenden Rückstände in Bezug auf die Kaltmiete und die Betriebskostenvorauszahlungen jeweils monatsbezogen auf und errechnete für die Kaltmiete einen Gesamtrückstand von 5303,27 Euro sowie für die Vorauszahlungen von 2038,80 Euro. Das Amtsgericht hatte die fristlose Kündigung wegen eines Verstoßes gegen die Begründungspflicht noch für unwirksam gehalten, das Landgericht hingegen hatte die Mieter zur Räumung verurteilt. Der BGH entschied daraufhin, dass die fristlose Kündigung den Begründungsanforderungen des § 569 Abs. 4 BGB gerecht werde und deshalb nicht unwirksam sei. Zweck der Vorschrift sei es, dem Mieter die Erkenntnis zu ermöglichen, auf welche Vorgänge oder auf welches Halten der Vermieter die fristlose Kündigung stützt und ob oder wie er sich hiergegen verteidigen kann. Im vorliegenden Fall genügte es zur formellen Wirksamkeit der Kündigung, dass der Mieter anhand der Begründung des Kündigungsschreibens erkennen konnte, von welchem Rückstand der Vermieter ausgeht, um mit Hilfe dieser Angaben die Kündigung eigenständig auf ihre Stichhaltigkeit überprüfen zu können. Anmerkungen des BBU: Der BGH hat nunmehr die Begründungsanforderungen für eine fristlose Kündigung wegen Zahlungsverzugs gelockert, wobei aus Sicherheitsgründen dennoch anzuraten ist, bei Kündigungen wegen Zahlungsverzugs eine ausführliche Begründung zu liefern. Dennoch ist es erfreulich, dass der BGH hier eine Entscheidung getroffen hat, die die Anforderungen für die Vermieter zurückschraubt. Download des BGH-Urteils vom 12. Mai 2010

Downloads

1848386_1610%20-%20K%C3%BCndigung%20Zahlungsverzug%20-%20Anlage

162
PDF

<https://bbu.de/beitraege/bgh-begruendung-einer-fristlosen-kuendigung-wegen-zahlungsverzugs>