



## ANFORDERUNGEN AN DIE BEGRÜNDUNG EINER KÜNDIGUNG WEGEN ZAHLUNGSVERZUGS

11.12.2003      Fachinformation

Für die Kündigung wegen Zahlungsverzugs des Mieters reicht nach Auffassung des LG Berlin die Beifügung eines verständlichen Mietkontoauszugs im Kündigungsschreiben. Das LG Berlin hat durch Urteil vom 18. August 2003, veröffentlicht in NZM 2003, Seite 897 entschieden, dass die fristlose Kündigung des Wohnraummietvertrages wegen Zahlungsverzugs ausreichend begründet ist, wenn der sich auf die einschlägige Kündigungsvorschrift beziehenden Erklärung ein aus sich heraus verständlicher Mietkontoauszug beigelegt ist. Dem säumigen Mieter könne in dieser Lage zugemutet werden, selbst zu prüfen, wann und in welchem Umfang er seinen Mietzahlungspflichten nachgekommen ist. In dem entschiedenen Fall hatten die Mieter unregelmäßig die Mieten, teilweise gar nicht, teilweise nicht in ausreichender Höhe entrichtet. Der Vermieter hatte deswegen gekündigt. Die eingereichte Räumungsklage hatte das AG Wedding zunächst abgewiesen, weil in dem Kündigungsschreiben Zahlungsrückstände nicht ausreichend vorgetragen worden seien. Die Bezugnahme auf einen eingereichten „Mieterkontoauszug“ reichte dem AG Wedding nicht aus. Das LG Berlin hat demgegenüber der Räumungsklage stattgegeben. Die Kündigungsgründe des § 543 Absatz 2 Nr. 3 a und b BGB liegen nach Auffassung des LG vor. Die Kündigung sei ordnungsgemäß im Sinne des § 568 Absatz 1 BGB unter Einhaltung des Schriftformerfordernisses erfolgt. Auch das Erfordernis der Angabe des Kündigungsgrundes sei eingehalten. Es genüge insoweit – entgegen der Auffassung des AG – die Bezugnahme auf einen der Kündigung anliegenden Mieterkontoauszug. Dieser Auszug war aus sich heraus verständlich. Eine Wiederholung des Kontoauszuges in der Kündigung selbst sei nicht erforderlich. Es müsse im Einzelnen nicht für jeden Monat gesondert Zahlung und Rückstand gegenüber gestellt werden. Das AG Berlin setzt sich dann im Weiteren mit den hierzu existierenden unterschiedlichen Auffassungen in Literatur und Rechtsprechung bezüglich der Anforderungen an den Inhalt eines Kündigungsschreibens auseinander. Es hält insbesondere die Anforderungen in der Entscheidung des AG Dortmund (in NZM 2003, Seite 596 f.) für zu hoch und nicht mehr vom Gesetzestext und Gesetzessinn getragen. Es könne lediglich verlangt werden, dass der betroffene Mieter Klarheit über seine Position und die einschlägigen Rechte und Pflichten erlange. Es könne ihm zugemutet werden, selbst zu überprüfen, wann er in einem bestimmten Zeitraum seine Miete gezahlt hat. Aus dem Gesetz ergebe sich keine Anhaltspunkt dafür, dass die Kündigungserklärung so beschaffen sein müsse, dass ein Dritter (Sozialhilfeträger o.Ä.) aus ihr allein seine Maßnahmen abschätzen können müsse. Mit dieser Entscheidung weicht das LG Berlin, die 67. Zivilkammer, von anderslautenden Entscheidungen, etwa der des LG Hamburg, veröffentlicht in NZM 2003, Seite 799 f. und der des LG München I, veröffentlicht in NZM 2003, Seite 850 f. ab. Die zuletzt genannten Entscheidungen stellen höhere Anforderungen an die Begründung einer Kündigung wegen Zahlungsverzuges. Das LG Hamburg hatte es in der Entscheidung vom 8. Juli 2003 für nicht ausreichend gehalten, wenn lediglich eine Aufstellung überreicht werde, die mit einem Saldovortrag beginnt, aus dem aber nicht ersichtlich sei, welche unterlassenen Zahlungen, nämlich Mieterückstände oder Rückstände aus Nebenkostenabrechnungen, diesem zugrunde liegen. Eine unzureichende Begründung kann nach Auffassung des LG Hamburg nicht im Rahmen des Klageverfahrens nachgebessert werden. Das LG Hamburg stützt sich insoweit auf die Neueinführung des schriftlichen Begründungszwanges für außerordentliche Kündigungen nach § 569 Absatz 4 BGB durch die Mietrechtsreform. Das LG Hamburg stellt darauf ab, dass es nicht ausreichend sei, den Gesamtrückstand anzugeben und im Übrigen den Kontoauszug zu überreichen. Zwar möge ein ausführlicher Kontoauszug diesen Anforderungen genügen. Sobald dieser jedoch lediglich mit einem Saldovortrag beginne, aus dem nicht ersichtlich sei, welche unterlassenen Zahlungen, nämlich Mieterückstände oder Rückstände aus Nebenkostenabrechnungen, dem zugrunde liegen, reiche dies nicht. Der Mieter könne sonst nicht beurteilen, durch welche Zahlungen er die Wirkungen der fristlosen Kündigung innerhalb der Schonfrist beseitigen könne. Das LG München I hielt im Beschluss vom 4. August 2003 fest, dass es für eine ordnungsgemäße Zahlungsverzugskündigung nicht ausreiche, schlicht den Sollsaldo zu benennen, ohne dessen Berechnungsgrundlagen zu erläutern. Nach Auffassung des LG München I müssen die Anforderungen für eine derartige Zahlungsverzugskündigung herangezogen werden, die auch früher für das Begründungserfordernis des § 564 b Absatz 3 BGB a.F. gestellt wurden. Sinn und Zweck der Regelung müsse sein, den Mieter über die Tatsachen zu informieren, aus denen der Vermieter ein Kündigungsrecht herleiten möchte. Dafür muss der Kündigende den Kündigungssachverhalt aber so konkret mitteilen, dass die einzelnen Kündigungsgründe zu unterscheiden sind. Pauschale Angaben, die einen solchen nicht ermöglichen, genügen hierfür nicht. Die in diesem Fall vorgelegte Rechnung hielt das LG München I nicht für hinreichend transparent. Es sei vielmehr erforderlich

anzugeben, welche konkreten Mietrückstände der Vermieter ermittelt habe sowie welche Zahlungen seitens des Mieters wann erfolgt seien. Eine derartige Zusammenstellung müsse der Vermieter für sich selber vor Ausspruch der Kündigung im Übrigen sowieso vornehmen, um beurteilen zu können, ob der Kündigungsgrund des Zahlungsverzuges überhaupt vorliege. Aufgrund der unterschiedlichen Auffassung in der Rechtsprechung ist den Wohnungsunternehmen dringend zu raten, eine Kündigung wegen Zahlungsverzuges im Einzelnen ausführlich zu erläutern, so ist es sinnvoll, jeweils die einzelnen Monate anzugeben, die rückständig sind und dies gegebenenfalls durch Kontoauszüge zu belegen. Soweit Zahlungen des Mieters erfolgt sind, muss klar sein, wie diese auf die Rückstände verrechnet worden sind. Sollte der Mieter bei seinen Zahlungen solche Verrechnungsbestimmung getroffen haben, sind diese zu berücksichtigen, anderenfalls gilt die Grundregelung des § 366 BGB. Die Urteile können von unseren Mitgliedsunternehmen auf unserem Faxabrufserver abgerufen werden. Sie liegen im Internet über .pdf-Format vor. Hierzu wird das Acrobat Plug-In benötigt. Urteil des LG Berlin vom 18.08.2003

## Downloads

---

DB52\_22-03%20kuendig%20zahlungsverzug

162  
PDF

---

<https://bbu.de/beitraege/anforderungen-die-begrueendung-einer-kuendigung-wegen-zahlungsverzugs>