

Aktuelle Information

STRUNZ WINKLER ALTER

Anforderungen an die Begründung einer Kündigung wegen Zahlungsverzug

Gemäß §§ 543 Absatz 2 Nr. 3, 569 Absatz 3 BGB kann der Vermieter von Wohnraum das Mietverhältnis aus wichtigem Grund außerordentlich fristlos kündigen, wenn eine weitere Vertragsfortsetzung nicht mehr zumutbar ist, insbesondere im Fall des Zahlungsverzugs.

Nach dem Gesetz bedarf die Kündigung der Schriftform, § 568 BGB. Gemäß § 569 Absatz 4 BGB in der Gesetzesfassung seit der Mietrechtsreform ist auch der wichtige Grund, der zur Kündigung führt, in dem Kündigungsschreiben anzugeben.

Das Amtsgericht Dortmund vertritt in einem Urteil vom 01.04.2003 nun die Auffassung, dass der Mietrückstand nach Höhe und Zeitpunkt im Kündigungsschreiben genau bezeichnet werden müsse, anderenfalls wäre die Kündigung unwirksam:

„... Das bedeutet bei einer Kündigung wegen Zahlungsverzugs, dass der Rückstand sowohl der Höhe nach und nur hinsichtlich der kündigungsrelevanten Beträge ... angegeben werden muss und der Zeitpunkt, wann dieser Rückstand jeweils entstanden ist und wie die Teilzahlungen verrechnet wurden...“

Der Vermieter hatte nach Ansicht des AG Dortmund zu Unrecht nur einen Saldo des Rückstandsbetrages angegeben und außerdem in einem der Kündigung beigefügten Kontenblatt fehlerhaft auch Nachforderungen aus Betriebskostenabrechnungen und Mahnkosten in diesen Saldo integriert. Außerdem war der Saldoberechnung eine Reihenfolge diverser Nachbelastungs- und Umbuchungsbeträge mit verschiedenen Tilgungsanrechnungen vorausgegangen.

Ebenso hat das Landgericht Hamburg am 08.07.2003 entschieden:

„Soweit sich der Vermieter auf einen Zahlungsverzug wegen des Rückstands von 2 Monatsmieten stützen will, muss der genaue Rückstand konkretisiert werden. Zwar mag ein ausführlicher Kontoauszug diesen Anforderungen genügen. Soweit dieser jedoch mit einem Saldovortrag beginnt, aus dem nicht ersichtlich ist, welche unterlassenen Zahlungen, nämlich Mietrückstände oder Rückstände aus Nebenkostenabrechnungen, ihm zugrunde liegen, und der Mieter demgemäß nicht beurteilen kann, durch welche Zahlungen er die Wirkungen der fristlosen Kündigung ... beseitigen kann...“

sei die Kündigung nicht ausreichend begründet und daher unwirksam.

Nach der Auffassung dieser beiden Gerichte genügt also die schlichte Angabe eines offenen Saldos ebenso wenig wie die Beifügung eines Computerausdruckes als Kontenblatt, welche Zahlungen insgesamt noch offen sind – jedenfalls soweit diese Saldovorträge enthalten oder darin auch Forderungen und Zahlungseingänge erfasst sind, die kündigungsirrelevante Beträge betreffen.

Den Gerichten ist insoweit zuzustimmen, als für eine Kündigung wegen Zahlungsverzugs nach §§ 543, 569 BGB nur Rückstände aus Miete (Grundmiete, Nebenkostenvorauszahlungen) - nicht aber Nebenforderungen wie Mahnkosten, Zinsen, Schadenersatzansprüche, Nachforderungen aus Betriebskostenabrechnungen herangezogen werden dürfen.

Abzulehnen ist nach unserer Auffassung aber die Forderung, dass der Saldo im Einzelnen erläutert werden müsse.

Das Landgericht Berlin hat am 21.01.2003 entschieden, dass an die Kündigungserklärung keine allzu strengen Anforderungen gestellt werden dürfen. Es schadet daher nach dieser Ansicht nicht, wenn sich der Vermieter auf eine falsche Vorschrift beruft oder den Zahlungsverzug falsch berechnet. Entscheidend sei nur, dass ein solcher Saldo angegeben wird, der zur Kündigung nach dem Gesetz erforderlich ist und dass die Kündigung sich auf diesen Saldo bezieht.

Die jüngste Entscheidung zu diesem Themenkreis erging am 04.08.2003 durch das Landgericht München I. Danach genügt eine Zahlungsverzugskündigung den Erfordernissen des § 569 IV BGB nicht, wenn sie sich in der schlichten Benennung des Sollsaldos erschöpft, ohne dessen Berechnungsgrundlagen zu erläutern:

„Sinn und Zweck der Regelung des § 569 IV BGB ist es, den Mieter über die Tatsachen zu informieren, aus denen der Vermieter meint, ein Kündigungsrecht herleiten zu können. Um diesem Sinn gerecht zu werden, muss der Kündigende den Kündigungssachverhalt so konkret mitteilen, dass er von anderen Kündigungsgründen zu unterscheiden ist. Dabei genügen bloße pauschale Angaben, die eine Überprüfung nicht ermöglichen, nach Auffassung der Kammer nicht... Im vorliegenden Fall erschöpft sich das Kündigungsschreiben in der Angabe eines Gesamtsaldos. Diese von Klägerseite vor Ausspruch der Kündigung vorgenommene Berechnung ist für den Beklagten nicht hinreichend transparent. Die Kläger hätten nach Ansicht der Kammer, um dem Begründungserfordernis des § 569 IV BGB gerecht zu werden, angeben müssen, welche konkreten Mietrückstände er ermittelt hat, sowie welche Zahlungen seitens des Beklagten wann erfolgt sind...“

Das LG München hat sich also dem AG Dortmund und dem LG Hamburg angeschlossen. Das Urteil des LG München ist aber noch nicht rechtskräftig, es liegt vielmehr dem Bundesgerichtshof zur Überprüfung vor. Nach telefonischer Auskunft des Bundesgerichtshofes vom gestrigen Tage ist mit einer Terminierung in diesem Jahr nicht mehr zu rechnen.

Die hiesigen Gerichte haben sich soweit ersichtlich mit der Thematik noch nicht beschäftigt.

Zur Sicherheit empfiehlt sich jedoch, die bisherige Verfahrensweise bei Zahlungsverzugskündigungen entsprechend den Vorgaben der Landgerichte Hamburg und München und des Amtsgerichts Dortmund zu ändern. Dabei ist darauf zu achten, dass dem Mieter die Zusammensetzung des Saldos so erklärt wird, dass dieser erkennen kann, auf welche Forderungen er Zahlungen zu Schuldtilgung nach §§ 366, 367, 543, 569 BGB leisten muss. Die Kündigung muss nicht nur mit einem Zahlungsverzug gemäß der gesetzlichen Mindesthöhe begründet werden, vielmehr darf der Saldo auch keine anderen Forderungen enthalten als laufende Miet- und Nebenkostenvorauszahlungsforderungen.

Wir werden das Thema auch zu einer der nächsten Mandantenberatungen gern noch einmal ausführlich besprechen. Für kurzfristige Rückfragen steht Ihnen Frau Rechtsanwältin Walther zur Verfügung. Auf Wunsch übersenden wir auch die einzelnen Entscheidungen mit Urteilsgründen.

STRUNZ ♦ WINKLER ♦ ALTER RECHTSANWÄLTE		
RA Dietmar Strunz RAin Noreen Walther	RA Karsten Winkler RA Martin Alter	RA Manfred Alter RA Michael Schlicke
Zschopauer Str. 216 09126 Chemnitz Tel.: (03 71) 5 35 38 00 Fax: (03 71) 5 35 38 88 E-Mail: kanzlei@strunz-winkler-alter.de		