

Mehrmaliger Mietrückstand hat Folgen

Bundesgerichtshof: Vermieter darf sich auch auf länger zurückliegende Rückstände beziehen und kündigen

Von Peter Dörenbeck, Rechtsanwalt in Braunschweig, Lehrbeauftragter der Hochschule Ostfalia

Wer mit der Miete im Rückstand liegt, kann von seinem Vermieter gekündigt werden.

Nach § 543 Bürgerliches Gesetzbuch (BGB) kann der Vermieter aus wichtigem Grund außerordentlich fristlos kündigen, wenn der Mieter für zwei aufeinander folgende Termine mit der Miete oder einem nicht unerheblichen Teil der Miete in Verzug ist.

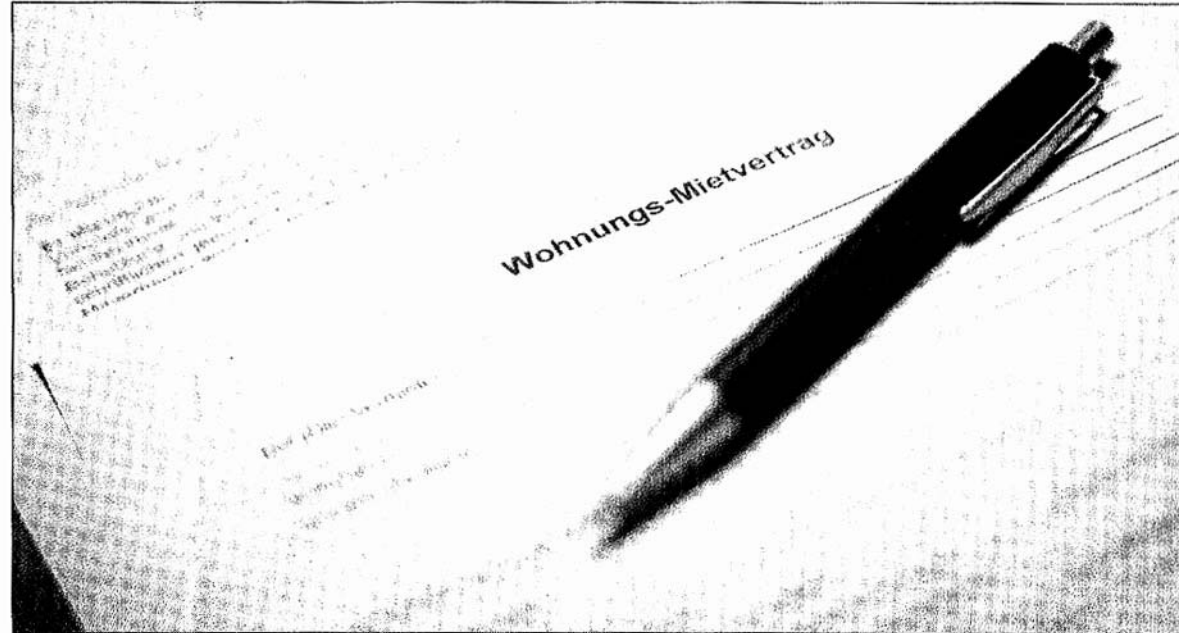
Der Vermieter kann fristlos kündigen, wenn der Mieter für einen Zeitraum, der sich über mehr als zwei Termine erstreckt, mit der Miete in Höhe eines Betrages in Verzug ist, der die Miete für zwei Monate erreicht.

Nach § 569 BGB ist der zur Kündigung führende wichtige Grund im Kündigungsschreiben anzugeben.

Der Bundesgerichtshof (BGH) hat am 12. Mai 2010 einen Fall entschieden, in dem der Vermieter ein Wohnraummietverhältnis fristlos gekündigt hatte, nachdem ein Zahlungsrückstand über mehrere Jahre mit schwankenden Monatsbeträgen aufgelaufen war.

Der Vermieter hatte im Kündigungsschreiben die Rückstände in Bezug auf die Kaltmiete und die Vorauszahlungen jeweils monatsbezogen aufgelistet; er errechnete für die Kaltmiete einen Gesamtrückstand von 5303,27 Euro sowie für die Vorauszahlungen von 2038,80 Euro.

Das Amtsgericht Leipzig hatte die fristlose Kündigung wegen Versto-



Wer einen solchen Vertrag unterschreibt, sollte dafür sorgen, dass die Miete regelmäßig und pünktlich auf dem Konto des Vermieters eingeht.

Foto: dpa

ßes gegen die Begründungspflicht des § 569 BGB für unwirksam gehalten und die Räumungsklage des Vermieters abgewiesen.

Auf die Berufung des Vermieters hielt das Landgericht Leipzig die fristlose Kündigung demgegenüber für rechtmäßig und verurteilte den Mieter zur Räumung der Wohnung. Die dagegen gerichtete Revision des Mieters hatte keinen Erfolg.

Der BGH hat entschieden, dass die fristlose Kündigung den Begründungsanforderungen des § 569 BGB gerecht wird, daher wirksam ist. Zweck der Vorschrift ist, dem Mie-

ter die Erkenntnis zu ermöglichen, auf welche Vorgänge oder auf welches Verhalten der Vermieter die fristlose Kündigung stützt und ob oder wie er sich hiergegen verteidigen kann.

Ausgehend von diesem Zweck, hat der BGH bereits früher für einfache Fälle entschieden, dass es ausreicht, wenn der Vermieter den Zahlungsverzug als Kündigungsgrund angibt und den Gesamtbetrag der rückständigen Miete beziffert.

Diese Rechtsprechung hat der BGH nun für Fälle weiter entwickelt, in denen der Vermieter, wie

hier, die Kündigung auch auf frühere Rückstände stützt.

In solchen Fällen ist die Kündigung formell wirksam, wenn der Mieter anhand des Kündigungsschreibens erkennen kann, von welchem Mietrückstand der Vermieter ausgeht, um mit Hilfe dieser Angaben die Kündigung eigenständig auf ihre Stichhaltigkeit überprüfen zu können.

Diesen Anforderungen wurde die im entschiedenen Fall ausgesprochene Kündigung gerecht.

Urteil des BGH vom 12. Mai 2010, Aktenzeichen VIII ZR 96/09