

VIII ZR 96/09 - Wie muss die fristlose Kündigung einer Wohnung aussehen?

Der Bundesgerichtshof hat heute eine Entscheidung zu den Begründungsanforderungen bei fristloser Kündigung wegen Zahlungsverzugs eines Wohnungsmieters in einem Fall getroffen, in dem der Zahlungsrückstand über mehrere Jahre mit schwankenden Monatsbeträgen aufgelaufen war.

Die [Vermieterin](#) hat die Beklagten, ihre [Mieter](#), auf Räumung einer [Wohnung](#) in Leipzig in Anspruch genommen. Die [Mieter](#) hatten von März 2004 bis einschließlich Oktober 2007 überwiegend nur eine geminderte Miete gezahlt. Nachdem die [Vermieterin](#), die die Minderungen in der geltend gemachten Höhe nicht hinnimmt, im März 2007 zur [Zahlung](#) eines Mietrückstandes von 5.023,80 € aufgefordert hatte, kündigte sie das Mietverhältnis mit Schreiben vom 21. Mai 2007 wegen Zahlungsverzugs fristlos. Hierbei 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 monatsbezogen auf und errechnete für die Kaltmiete einen Gesamtrückstand von 5.303,27 € sowie für die Vorauszahlungen von 2.038,80 €.

Das [Amtsgericht](#) hat die [fristlose Kündigung](#) wegen Verstoßes gegen die Begründungspflicht des § [569 Abs. 4 BGB](#) für unwirksam gehalten und die Räumungsklage der [Vermieterin](#) abgewiesen. Das Landgericht ist demgegenüber zu dem Ergebnis gelangt, dass das Mietverhältnis durch die [fristlose Kündigung](#) vom 21. Mai 2007 beendet worden sei, und hat die [Mieter](#) zur Räumung verurteilt.

Die dagegen gerichtete Revision der [Mieter](#) hatte keinen Erfolg. Der unter anderem für das Wohnraummietrecht zuständige VIII. Zivilsenat des Bundesgerichtshofs hat entschieden, dass die [fristlose Kündigung](#) vom 21. Mai 2007 den Begründungsanforderungen des § [569 Abs. 4 BGB](#) gerecht wird und deshalb nicht unwirksam ist. Zweck der Vorschrift ist es, dem [Mieter](#) 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. Von diesem Zweck ausgehend hat der Bundesgerichtshof für einfache Fallgestaltungen bereits früher entschieden, dass es ausreicht, wenn der [Vermieter](#) den Zahlungsverzug als Kündigungsgrund angibt und den Gesamtbetrag der rückständigen Miete beziffert.

Diese Rechtsprechung hat der Bundesgerichtshof nun für Fallgestaltungen weiter entwickelt, in denen der [Vermieter](#) – wie im entschiedenen Fall – die Kündigung auch auf frühere Rückstände stützt. In solchen Fällen genügt es 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. Diesen Anforderungen wird die im entschiedenen Fall ausgesprochene Kündigung vom 21. Mai 2007 gerecht.

Urteil vom 12. Mai 2010 – [VIII ZR 96/09](#) - PM BGH 102/10