BUNDESGERICHTSHOF

BESCHLUSS

VIII ZB 31/04

vom

30. Juni 2004

in dem Rechtsstreit

Der VIII. Zivilsenat des Bundesgerichtshofs hat am 30. Juni 2004 durch die Vorsitzende Richterin Dr. Deppert und die Richter Dr. Beyer, Wiechers, Dr. Wolst sowie die Richterin Hermanns

beschlossen:

Auf die Rechtsbeschwerde der Klägerin wird der Beschluß der Zivilkammer 63 des Landgerichts Berlin vom 6. Februar 2004 aufgehoben und der Beschluß des Amtsgerichts Schöneberg vom 12. Dezember 2003 dahin abgeändert, daß die Kosten des Rechtsstreits die Beklagten als Gesamtschuldner zu tragen haben.

Die Kosten der Beschwerdeverfahren haben die Beklagten zu tragen.

Beschwerdewert: 2.100 €

Gründe:

I.

Die Beklagten sind Mieter einer im Eigentum der Klägerin stehenden Wohnung in B. , P. straße . Die monatliche Miete beträgt 714,35 €. Die Beklagten befanden sich mit der Miete für die Monate April und Mai 2003 im Rückstand. Mit Schreiben vom 27. Mai 2003 kündigte die Klägerin das Mietverhältnis fristlos wegen Zahlungsverzugs. Im Kündigungsschreiben nannte die Klägerin einen Mietrückstand von 1.547,49 € und fügte einen mehrseitigen Auszug des die Beklagten betreffenden Mietkontos bei. Da die Beklagten die

Wohnung nicht räumten, hat die Klägerin auf deren Herausgabe geklagt. Nachdem das Sozialamt im Laufe des Verfahrens die Mietrückstände ausgeglichen hatte, haben die Parteien den Rechtsstreit übereinstimmend in der Hauptsache für erledigt erklärt. Mit Beschluß vom 12. Dezember 2003 hat das Amtsgericht der Klägerin die Kosten des Rechtsstreits auferlegt. Die hiergegen eingelegte sofortige Beschwerde der Klägerin hat das Landgericht zurückgewiesen. Mit der vom Landgericht zugelassenen Rechtsbeschwerde will die Klägerin erreichen, daß den Beklagten die Kostenlast für den Rechtsstreit auferlegt wird.

II.

Die nach § 574 Abs. 1 Nr. 2 ZPO statthafte und auch sonst zulässige Rechtsbeschwerde hat in der Sache Erfolg. Die Entscheidungen der Vorinstanzen widersprechen dem Sach- und Streitstand des Verfahrens und überschreiten die Grenzen des richterlichen Ermessensspielraums (§ 91a Abs. 1 ZPO).

1. Unzutreffend ist der Ausgangspunkt der Vorinstanzen, die Räumungsklage sei von Anfang an unbegründet gewesen. Die Klägerin war vielmehr zur fristlosen Kündigung des Mietverhältnisses berechtigt, weil die Beklagten unstreitig für zwei aufeinanderfolgende Termine mit der Entrichtung der Miete im Verzug waren und dieser Rückstand bei Klageerhebung noch bestanden hat (§ 543 Abs. 2 Satz 1 Nr. 3 Buchst. a BGB). Den Kündigungsgrund hat die Klägerin in hinreichender Weise angegeben (§ 569 Abs. 4 BGB). Wie der Senat mit Beschluß vom 22. Dezember 2003 - VIII ZB 94/03, NJW 2004, 850 unter II 2 b) bb) ausgeführt hat, genügt der Vermieter bei einer Kündigung wegen Zahlungsverzugs des Mieters bei klarer und einfacher Sachlage seiner Pflicht zur Angabe des Kündigungsgrundes, wenn er in dem Kündigungsschreiben den Zah-

Hinweis: Auch Teile der Urteilssammlung sind als Datenbank nach §§ 87a ff. UrhG geschützt.

JLaw – Gesetze und Urteile (mobile App)
Kostenlos
Über 200 Gesetze
Über 100.000 Urteile
JLaw – für Android
JLaw – für iOS

lungsverzug als Grund benennt und den Gesamtbetrag der rückständigen Miete beziffert. Dies hat die Klägerin getan. Die Angabe weiterer Einzelheiten wie Datum des Verzugseintritts oder Aufgliederung des Mietrückstandes für einzelne Monate ist entbehrlich (Senat aaO unter cc). Der Umstand, daß die Klägerin ihrer Kündigung (zusätzlich) einen nicht näher erläuterten Auszug aus dem Mieterkonto beigefügt hat, kann sich nicht zu ihrem Nachteil auswirken. Entgegen der Ansicht des Beschwerdegerichts ist vorliegend eine einfache und klare Fallgestaltung nicht deshalb zu verneinen, weil im Kündigungsschreiben ein Saldo von 1.547,49 € genannt war, sich aus dem beigefügten Mietkontoauszug hingegen ein Saldo von 1.598,53 € ergab, wobei ein Posten "sonstige Mieterforderung" in Höhe von 38,25 € berücksichtigt war und die verbleibende Differenz durch ein sich gleichfalls aus der Aufstellung ergebendes Guthaben der Beklagten von 12,79 € zu erklären ist. Auch in diesem Fall konnten die Beklagten erkennen, daß die Klägerin von einem Mietrückstand ausging, der die Raten zweier Monate überstieg, und daß die Klägerin diesen Rückstand als gesetzlichen Grund für die fristlose Kündigung wegen Zahlungsverzugs heranzog.

2. Damit entsprach allein die Auferlegung der Verfahrenskosten auf die Beklagten dem bisherigen Sach- und Streitstand und billigem Ermessen (§ 91a Abs. 1 ZPO). Auf die Rechtsbeschwerde der Klägerin ist daher der angefochtene Beschluß aufzuheben und, da weitere Feststellungen nicht zu erwarten sind, ist der Beschluß des Amtsgerichts entsprechend abzuändern (§ 577 Abs. 5 Satz 1 ZPO).

Dr. Deppert Dr. Beyer Wiechers

Dr. Wolst Hermanns