BUNDESGERICHTSHOF

BESCHLUSS

VIII ZB 94/03

vom

22. Dezember 2003

in dem Rechtsstreit

Nachschlagewerk: ja

BGHZ: nein

BGHR: ja

BGB § 569 Abs. 4

Kündigt der Vermieter das Wohnungsmietverhältnis fristlos wegen Zahlungsverzuges des Mieters (§ 543 Abs. 2 Satz 1 Nr. 3 BGB), so genügt er jedenfalls bei klarer und einfacher Sachlage seiner Pflicht zur Angabe des Kündigungsgrundes, wenn er in dem Kündigungsschreiben den Zahlungsverzug als Grund benennt und den Gesamtbetrag der rückständigen Miete beziffert. Die Angabe weiterer Einzelheiten wie Datum des Verzugseintritts oder Aufgliederung des Mietrückstandes für einzelne Monate ist entbehrlich.

BGH, Beschluß vom 22. Dezember 2003 - VIII ZB 94/03 - LG München I
AG München

Der VIII. Zivilsenat des Bundesgerichtshofs hat am 22. Dezember 2003 durch die Vorsitzende Richterin Dr. Deppert und die Richter Dr. Hübsch, Dr. Beyer, Dr. Leimert und Dr. Wolst

beschlossen:

Auf die Rechtsbeschwerde der Kläger wird der Beschluß des Landgerichts München I, 14. Zivilkammer, vom 4. August 2003 aufgehoben.

Die sofortige Beschwerde des Beklagten gegen den Beschluß des Amtsgerichts München vom 23. Juni 2003 wird zurückgewiesen.

Der Beklagte hat die Kosten des Beschwerdeverfahrens und des Rechtsbeschwerdeverfahrens zu tragen.

Der Beschwerdewert wird auf 1.065,- € festgesetzt.

Gründe:

I.

Die Kläger sind Vermieter, der Beklagte ist Mieter einer Wohnung in dem Anwesen K. -Straße in M. . Die Miete für Dezember 2001 hatte der Beklagte nur teilweise und für die Monate August, November und Dezember 2002 überhaupt nicht bezahlt. Die Kläger kündigten deshalb mit Schreiben vom 24. Januar 2003 das Mietverhältnis fristlos. Das Schreiben hat auszugsweise folgenden Wortlaut:

"Hiermit kündigen wir das mit Ihnen bestehende Mietverhältnis ... fristlos. Die fristlose Kündigung wird auf § 543 BGB gestützt.

Der Gesamtrückstand beträgt € 651,63..."

(Hervorhebung im Original).

Da der Beklagte in der Folgezeit weder den Rückstand ausglich noch die Wohnung räumte, haben die Kläger Klage auf Räumung der Wohnung und Zahlung des Mietrückstandes erhoben. Nachdem das Sozialamt die rückständige Miete bezahlt hatte, haben die Parteien übereinstimmend den Rechtsstreit in der Hauptsache für erledigt erklärt.

Mit Beschluß vom 23. Juni 2003, der Betreuerin des Beklagten zugestellt am 30. Juni 2003, hat das Amtsgericht gemäß § 91a ZPO dem Beklagten die Kosten des Verfahrens auferlegt. Daraufhin hat die Betreuerin mit Schreiben vom 8. Juli 2003, das am 9. Juli 2003 beim Amtsgericht eingegangen ist, mitgeteilt, der Beklagte könne die Kosten des Rechtsstreits nicht übernehmen, da er verschuldet sei und ihm nach einer Gehaltspfändung monatlich nur 200 € zur Verfügung stünden. Mit den Gläubigern seien Ratenzahlungen vereinbart, ein Kredit laufe noch über Jahre, daher könne der Beklagte der "Forderungssache" nicht nachkommen. Auf entsprechende Anfrage des Amtsgerichts hat die Betreuerin am 24. Juli 2003 erklärt, bei dem Schreiben vom 8. Juli handele es sich um eine sofortige Beschwerde gegen den Beschluß vom 23. Juni 2003.

Das Landgericht hat mit Beschluß vom 4. August 2003 die Kostenentscheidung des Amtsgerichts aufgehoben und die Kosten des Rechtsstreits den Klägern auferlegt. Mit der vom Landgericht zugelassenen Rechtsbeschwerde erstreben die Kläger die Wiederherstellung des erstinstanzlichen Beschlusses.

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

II.

Das Landgericht ist der Auffassung, den Klägern seien die Kosten des Rechtsstreits gemäß § 91a ZPO aufzuerlegen, weil die fristlose Kündigung wegen Verstoßes gegen die Begründungspflicht des § 569 Abs. 4 BGB unwirksam und die Räumungsklage deshalb unzulässig gewesen sei. Sinn und Zweck dieser Bestimmung sei es, den Mieter über die Tatsachen zu informieren, aus denen der Vermieter das Kündigungsrecht herleite. Bloße pauschale Angaben, die keine Überprüfung ermöglichten, genügten dabei nicht. Im vorliegenden Fall habe sich das Kündigungsschreiben in der Angabe eines Gesamtsaldos erschöpft; die zugrunde liegende Berechnung sei für den Beklagten nicht hinreichend transparent. Vielmehr hätten die Kläger angeben müssen, welche konkreten Mietrückstände sie ermittelt hätten und welche Zahlungen seitens des Beklagten erfolgt seien.

Diese Ausführungen halten der rechtlichen Überprüfung in mehrfacher Hinsicht nicht stand.

1. Unbegründet ist allerdings der Einwand der Rechtsbeschwerde, die sofortige Beschwerde des Beklagten gegen den Beschluß des Amtsgerichts sei bereits unzulässig gewesen. Zwar trifft es zu, daß die in dem Schreiben der Betreuerin vom 8. Juli 2003 enthaltene Begründung sich auf den ersten Blick nicht gegen die materielle Kostenentscheidung richtet, sondern lediglich auf die finanzielle Notlage des Beklagten hinweist. Dies steht jedoch einer Auslegung, wie sie die Vorinstanzen auf Grund der nachträglichen klarstellenden Mitteilung der Betreuerin vorgenommen haben, nicht entgegen. Prozeßerklärungen einer Partei sind so auszulegen, wie es nach den Maßstäben der Rechtsordnung vernünftig und interessengerecht ist (Senatsurteil vom 17. Mai 2000 - VIII ZR 210/99, WM 2000, 1512 = NJW 2000, 3216 = ZIP 2000, 1358 unter II 1

m.w.Nachw.; BGH, Urteil vom 23. November 2000 - VII ZR 242/99, BGHR BGB § 133, Auslegungsgrundsätze 12 m.w.Nachw.). Danach ist die Auslegung des Schreibens vom 8. Juli 2003 als sofortige Beschwerde mit der Vorschrift des § 569 Abs. 2 Satz 2 ZPO noch zu vereinbaren. Erkennbares Ziel der Betreuerin des Beklagten war es, die durch den amtsgerichtlichen Beschluß entstandene Kostenbelastung des Beklagten abzuwehren. Daß die rechtsunkundige und anwaltlich nicht beratene Betreuerin zur - an sich entbehrlichen (§ 571 Abs. 1 ZPO) - Begründung Gesichtspunkte anführte, die im Rahmen der Kostenentscheidung nach § 91a ZPO keine Rolle spielen, ist unter den gegebenen Umständen unschädlich (vgl. Zöller/Gummer, ZPO, 24. Aufl., § 569 Rdnr. 7a). Die Tatsache, daß die ausdrückliche Bezeichnung der Eingabe als sofortige Beschwerde erst nach Ablauf der Zweiwochenfrist des § 569 Abs. 1 Satz 1 ZPO beim Amtsgericht eingegangen ist, steht daher der Zulässigkeit des Rechtsmittels nicht entgegen.

2. In der Sache selbst hat die Beschwerdeentscheidung des Landgerichts jedoch keinen Bestand; sie widerspricht dem Sach- und Streitstand des Verfahrens im Zeitpunkt der übereinstimmenden Erledigungserklärung der Parteien und überschreitet die Grenzen des richterlichen Ermessensspielraums (§ 91a Abs. 1 ZPO).

a) Unzutreffend ist der Ausgangspunkt des Landgerichts, die Räumungsklage sei unzulässig gewesen. Das Fehlen einer ausreichenden Begründung der Kündigungsschrift hat zwar die Unwirksamkeit der fristlosen Kündigung zur Folge (allgem. Meinung, z.B. Schmidt-Futterer/Blank, Mietrecht, 8. Aufl., § 569 Rdnr. 74). Dieser Mangel kann sich auf die Schlüssigkeit oder Begründetheit der Klage auswirken; für die Zulässigkeit der anschließenden Räumungsklage ist er jedoch ohne Bedeutung (vgl. Zöller/Greger aaO, Rdnr. 22 vor § 253).

b) Die Klage war zu dem maßgebenden Zeitpunkt auch begründet; denn die Kläger waren zur fristlosen Kündigung des Mietverhältnisses berechtigt, weil der Beklagte unstreitig für zwei aufeinander folgende Termine mit der Entrichtung der Miete im Verzug war und dieser Rückstand bei Klageerhebung noch bestanden hat (§ 543 Abs. 2 Satz 1 Nr. 3 a BGB). Den Kündigungsgrund haben die Kläger in dem Kündigungsschreiben vom 24. Januar 2003 in hinreichender Weise angegeben (§ 569 Abs. 4 BGB).

aa) Die Frage, welche Anforderungen an die durch § 569 Abs. 4 BGB vorgeschriebene Angabe des Grundes für die fristlose Kündigung im Einzelnen zu stellen sind, ist umstritten. Einigkeit besteht allerdings darin, daß die Begründung es dem Kündigungsempfänger ermöglichen soll zu erkennen, auf welche Vorgänge oder auf welches Verhalten des Mieters der Vermieter die fristlose Kündigung stützt und ob bzw. wie er - der Mieter - sich hiergegen verteidigen kann; dabei dürfen an den Inhalt der Begründung keine zu hohen und übertrieben formalistischen Anforderungen gestellt werden (vgl. dazu die Stellungnahme des Bundesrates zu § 569 RegE, BT-Drucks. 14/4553, S. 91, mit zustimmender Äußerung des Rechtsausschusses des Bundestages, BT-Drucks. 14/5663, S. 82 li.Sp.; LG Berlin, NJW 2003, 3063; LG Hamburg, NJW 2003, 3064; Emmerich/Sonnenschein, Miete, 8. Aufl., § 569 Rdnr. 35; Lammel, Wohnraummietrecht, 2. Aufl., § 569 Rdnr. 54; Palandt/Weidenkaff, BGB, 63. Aufl., § 569 Rdnr. 24; Schmidt-Futterer/Blank aaO Rdnr. 71; Staudinger/ Emmerich, BGB/Mietrecht 2, Neubearbeitung 2003, § 569 Rdnr. 58). Die Beschränkung der inhaltlichen und formellen Voraussetzungen von Gestaltungs- oder ähnlichen Erklärungen des Vermieters auf ein vernünftiges und ausgewogenes Maß entspricht im übrigen der ständigen Rechtsprechung des Bundesverfassungsgerichts zum Mietrecht (vgl. z.B. zu § 2 MHG BVerfG, NJW 1994, 717 m.w.Nachw.).

bb) Geht es - wie hier - um Zahlungsverzug, dann genügt es jedenfalls bei einfacher Sachlage, daß der Vermieter diesen Umstand als Kündigungsgrund angibt und den Gesamtbetrag der rückständigen Miete beziffert. Der Mieter ist in einem solchen Fall in aller Regel ohne weiteres in der Lage, die Berechtigung der Kündigung anhand eines einfachen Vergleichs der geschuldeten mit der gezahlten Miete zu überprüfen; insofern unterscheiden sich die in der Sphäre des Kündigungsempfängers liegenden Gründe des § 543 Abs. 2 Satz 1 Nr. 2 und 3 BGB wesentlich von solchen Kündigungsgründen, die - wie jene des § 573 Abs. 2 Nr. 2 und 3 BGB - im persönlichen Bereich des Vermieters ihre Ursache haben (vgl. auch Haas aaO, Erläuterungen zu § 569, Rdnr. 5). Wie weit die Begründungspflicht reicht, wenn sich der Rückstand erst durch umfangreiche Berechnungen aus einer Vielzahl unterschiedlicher Positionen ergibt (vgl. dazu z.B. AG Dortmund, NJW-RR 2003, 1095), bedarf hier keiner Entscheidung. Zu einer Rechtsbelehrung über die gesetzlichen Voraussetzungen der fristlosen Kündigung ist der Vermieter gleichfalls nicht verpflichtet. Daher erübrigt sich auch die Bezeichnung der genauen Vorschrift zumindest dann, wenn hierüber keine Unklarheit bestehen kann oder wenn der Zahlungsverzug den Tatbestand der *beiden* Alternativen des hier einschlägigen § 543 Abs. 2 Satz 1 Nr. 3 BGB erfüllt.

cc) Jedenfalls bei einfachen und klaren Fallgestaltungen der vorliegenden Art gebietet es nach alledem das berechtigte Interesse des Mieters nicht, daß der Vermieter zur Begründung der fristlosen Kündigung den genauen Zeitpunkt, etwa den betreffenden Kalendermonat und das Datum des Verzugseintritts sowie den konkreten Mietrückstand für einzelne Monate oder sonstige Berechnungszeiträume angibt (ebenso LG Berlin aaO; wohl auch Haas aaO; a.A. LG Hamburg, NJW 2003, 3064; Palandt/Weidenkaff aaO). Entgegen der Auffassung des Landgerichts genügt es vielmehr, daß der Mieter an Hand der Begründung des Kündigungsschreibens erkennen kann, von welchem Mietrück-

stand der Vermieter ausgeht und daß er diesen Rückstand als gesetzlichen Grund für die fristlose Kündigung wegen Zahlungsverzugs heranzieht; das reicht für die formelle Wirksamkeit der Kündigung. Sache des Mieters als Zahlungsschuldner ist es sodann, diese Angaben auf ihre Stichhaltigkeit zu überprüfen und in eigener Verantwortung zu entscheiden, wie er hierauf reagieren will.

3. War mithin das Kündigungsschreiben der Kläger vom 24. Januar 2003 formell wirksam und befand sich der Beklagte sowohl im Zeitpunkt der fristlosen Kündigung als auch des erledigenden Ereignisses - unstreitig - für zwei aufeinander folgende Termine mit der Entrichtung der Miete in Verzug (§ 543 Abs. 2 Satz 1 Nr. 3 a BGB) und erfüllte der Zahlungsrückstand darüber hinaus auch die Kündigungsvoraussetzungen des § 543 Abs. 2 Satz 1 Nr. 3 b BGB, so entsprach allein die Auferlegung der Verfahrenskosten auf den Beklagten dem bisherigen Sach- und Streitstand und billigem Ermessen (§ 91a Abs. 1 ZPO). Auf die Rechtsbeschwerde der Kläger ist daher der angefochtene Beschluß aufzuheben und, da weitere Feststellungen nicht zu erwarten sind, die sofortige Be-

schwerde des Beklagten gegen den Beschluß des Amtsgerichts München vom 23. Juni 2003 zurückzuweisen (§ 577 Abs. 5 Satz 1 ZPO).

Dr. Deppert Dr. Hübsch Dr. Beyer

Dr. Leimert Dr. Wolst