

Wenn ein Vermieter wegen Zahlungsverzugs kündigt ...

... muss er den aktuellen Mietrückstand des Mieters beziffern

Ein Vermieter kündigte einem Mieter fristlos, der mit der Miete in Rückstand war. Im Kündigungsschreiben stand: "Von Beginn des Mietverhältnisses an sind Sie mit den Mietzahlungen in Verzug geraten. So wurden Sie mit Schreiben vom 15.11.2002 hinsichtlich eines Rückstands Betrags in Höhe von 1539 Euro angemahnt." Da der Mieter schon des Öfteren mit erheblichen Summen in Verzug gewesen sei und auch ansonsten unregelmäßig gezahlt habe, werde das Mietverhältnis jetzt beendet, schrieb der Vermieter. Im Juli 2003 schickte er das Kündigungsschreiben.

Doch das Landgericht Mannheim hatte daran einiges auszusetzen (4 T 289/03). Aus dem Kündigungsschreiben werde nicht klar, beanstandeten die Richter, mit welchem Betrag der Mieter im Juli 2003, also zum Zeitpunkt der Kündigung, im Rückstand gewesen sei. Der Vermieter müsse im Kündigungsschreiben den Zahlungsverzug als Kündigungsgrund benennen und den aktuellen Gesamtbetrag des Mietrückstands beziffern.

Dass der Vermieter dem Schreiben einen Kontoauszug als Anlage beigelegt hatte, um den aktuellen Stand der Mietzahlungen bzw. Rückstände zu belegen, half ihm nichts: Eine Anlage müsse mit der Kündigungserklärung fest verbunden sein, erklärte das Landgericht. Akzeptabel wäre es auch, wenn der Vermieter sie nur belege, im Kündigungsschreiben aber ausdrücklich auf den Kontoauszug als Beleg hinweise. Da er beides versäumt habe, sei seine Kündigung aus formellen Gründen unwirksam.

© Der Juristische Pressedienst Gritschneider UG ist Inhaber sämtlicher Inhalte und Nutzungsrechte. Diese sind urheberrechtlich geschützt. Auf die Nutzungsbedingungen wird verwiesen.

Quelle: <http://www.onlineurteile.de/urteil/wenn-ein-vermieter-wegen-zahlungsverzugs-kuendigt>