
Datum: 05.01.2004
Gericht: Landgericht Dortmund
Spruchkörper: 1. Zivilkammer
Entscheidungsart: Beschluss
Aktenzeichen: 1 T 53/03
ECLI: ECLI:DE:LGDO:2004:0105.1T53.03.00

Vorinstanz: Amtsgericht Dortmund, 125 C 11799/02

Tenor:

wird die sofortige Beschwerde der Klägerin gegen den Beschluß des Amtsgerichts

Dortmund vom 31.3.2003 (Aktenzeichen: 125 C 11799/02)

nach einem Gegenstandswert von 900 € bis 1.200 €

kostenpflichtig zurückgewiesen.

- Gründe: 1
- Durch die angefochtene Entscheidung hat das Amtsgericht gemäß § 91 a ZPO die Kosten des Rechtsstreits der Klägerin auferlegt, nachdem beide Parteien den Rechtsstreit in der Hauptsache für erledigt erklärt haben. 2
- Die hiergegen von der Klägerin eingelegte sofortige Beschwerde ist zulässig, in der Sache jedoch unbegründet: 3
- Zu Recht hat das Amtsgericht der Klägerin die Kosten des Verfahrens auferlegt. Ohne Eintritt des erledigenden Ereignisses wäre die Klägerin im Rechtsstreit aller Voraussicht nach unterlegen. Zu Recht weist das Amtsgericht daraufhin, dass die fristlose Kündigung der Klägerin vom 1.8.2002 nach § 569 Abs. 3 Ziff. 2 BGB unwirksam geworden ist, weil - wie sich aus dem von der Klägerin eingereichten Kontoblatt ergibt - am 30.8.2002 der bis dahin entstandene Zahlungsrückstand ausgeglichen war. Aus diesem Grunde kam es vorliegend nicht darauf an, ob die Kündigung vom 1.8.2002 den formellen Anforderungen des § 569 Abs. 4

4 BGB genüge, insbesondere, ob es ausreicht, wenn ein Vermieter den Mietrückstand nicht im Detail in der Kündigung erläutert und berechnet, sondern in diesem Zusammenhang auf ein der Kündigung beigefügtes Kontoblatt verweist.

Die vorgenannte Frage stellte sich vorliegend aber im Zusammenhang mit der in der Klageschrift vom 16.10.2002 erneut ausgesprochenen fristlosen Kündigung des Mietverhältnisses. In der Klageschrift wurde nicht einmal die genaue Höhe des damaligen Mietrückstandes angegeben, zur Darlegung wurde lediglich vielmehr auf einen der Klage beigefügten Mieterkontoauszug verwiesen, der per 1.10.02 einen Abschlusssaldo von 707,94 Euro auswies. Dies genüge den formellen Voraussetzungen einer fristlosen Kündigung nicht, weil in dem Kontoauszug von der Klägerin nicht nur Mietzinsforderungen und -Zahlungen aufgelistet und verrechnet wurden, sondern darüber weitere Rechnungspositionen und Gutschriften, deren rechtlicher Hintergrund in der Aufstellung nicht dargelegt wurde. Die Darlegung eines Mietrückstandes anhand eines Kontoauszuges, der in sich schlüssig und nachvollziehbar die einzelnen Mietforderungen und -Zahlungen aufweist, mag den formellen Voraussetzungen einer Kündigung genügen, insbesondere im Hinblick darauf, dass dem betreffenden Mieter in der Regel bekannt ist, welche Mieten er gezahlt hat und welche er schuldig geblieben ist. Wenn aber - wie hier - auch andere Rechnungspositionen in einer Aufstellung des Vermieters enthalten sind, kann dies nicht mehr gelten. So hat die Klägerin in ihrer Abrechnung unter dem 30.8.2002 einer "Ford. Aus Abr: Betriebskost., über 1.035,18 Euro sowie eine "Ford. Aus Abr: Umlage,, über 20,20 Euro in ihrer Gesamtrechnung eingestellt, die nicht näher erläutert wurden. Weder ergibt sich, auf welches Jahr sich die Betriebskostenabrechnung bezieht, noch ist die Fälligkeit dieser Forderung dargetan. Die Klägerin hat ferner erstmals auch in ihrer Beschwerdebegründung schriftlich die in der Abrechnung enthaltenen Position "Guth. Aus Umbuchung VZ 01." über 1.056,42 Euro erklärt. Daß es sich hierbei um die von dem Beklagten im Vorjahr geleisteten Betriebskostenvorauszahlungen handelte, war bis dahin weder dargetan, noch sonst wie ersichtlich.

5

Eine in wesentlichen Punkten nicht nachvollziehbare Forderungsaufstellung genügt nicht den formellen Voraussetzungen, die an eine Kündigung wegen Mietrückstandes zu stellen sind.

6