

Dr. Dietrich Beyer, Richter am BGH a.D.

„Vorsicht“ bei Einschaltung eines Rechtsanwalts bei Kündigung eines Mietverhältnisses – hier: Keine Kostenerstattung bei Widerspruch des Mieters gegen „begründungslose“ Kündigung des Vermieters

BGH, Urteile vom 15. Dezember 2010 – VIII ZR 9/10

In zwei Entscheidungen vom 6. Oktober und 15. Dezember 2010 hat der BGH für ganz unterschiedliche Fallkonstellationen der Erstattung von Anwaltskosten, die im Zusammenhang mit der Kündigung eines Mietverhältnisses entstanden sind, klare Grenzen gezogen.

Der zweite Fall:

Die Vermieter hatten das Mietverhältnis ohne nähere Begründung „unter Bezugnahme auf § 573 Abs. 2 Nr. 2 BGB“ gekündigt. Der von den Mietern eingeschaltete Rechtsanwalt wies die Kündigung zurück, weil keine Gründe für eine Kündigung vorlägen; gleichzeitig stellte er den Vermietern für seine Tätigkeit Gebühren in Höhe von 667,35 € in Rechnung. Die daraufhin von den Vermietern erneut ausgesprochene und diesmal mit einer Begründung versehene Eigenbedarfskündigung war wirksam. Im vorliegenden Verfahren ging es nur noch um die Erstattung der durch die erste, „begründungslose“ Kündigung verursachten Anwaltskosten. Das Amtsgericht hatte die Klage abgewiesen, das Landgericht hatte ihr stattgegeben.

Die Entscheidung:

Die Revision der Vermieter hatte Erfolg. Gleich zu Beginn der Entscheidungsgründe stellt der BGH klar, dass – entgegen der Auffassung des Landgerichts – den Vermieter gegenüber dem Mieter *keine vertragliche Nebenpflicht* trifft, bei einer ordentlichen Kündigung deren formelle Voraussetzungen zu beachten – im Klartext: die Kündigung so zu begründen, dass der Mieter ihre Berechtigung überprüfen und die Erfolgsaussicht eines Widerspruchs beurteilen kann. Infolgedessen kann der Mieter aus der Unterlassung einer solchen Begründung keinen Anspruch auf Ersatz des Schadens, sprich: der Kosten herleiten, die ihm durch die Einschaltung eines Rechtsanwalts zur Abwehr der Kündigung entstanden sind.

Die Rechtsprechung zum *Schadensersatzanspruch des Mieters bei schuldhaft unberechtigter Kündigung des Vermieters*, insbesondere etwa der mit falschen Tatsachen begründeten Eigenbedarfskündigung, lässt sich nach Auffassung des BGH auf den vorliegenden Fall *nicht übertragen*. Denn hier geht es nicht um die Frage, ob sich die Vermieter zu Unrecht (in Täuschungsabsicht) auf einen nicht bestehenden Kündigungsgrund berufen haben, sondern um

die Nichteinhaltung der formellen Kündigungsvoraussetzungen, konkret: die Angabe der Gründe für ein berechtigtes Interesse des Vermieters an der ordentlichen Kündigung, wie sie § 573 Abs. 3 BGB vorschreibt. Fehlt diese Begründung, so ist die Kündigung bereits aus formellen Gründen von vornherein unwirksam und damit „dem Interesse des Mieters... umfassend Rechnung getragen“. Mithin, so fährt der BGH fort, liegt die ordnungsgemäße Begründung der Kündigung „in erster Linie im eigenen Interesse des Vermieters, weil das Mietverhältnis anderenfalls auch bei Vorliegen eines materiellen Kündigungsgrundes nicht beendet wird.“ Dient aber die Einhaltung zwingender formeller gesetzlicher Vorgaben allein oder „in erster Linie“ den Interessen einer Partei, die bestimmte Rechte geltend macht, so stellt die Beachtung dieser Vorschriften lediglich eine diese Partei betreffende „Obliegenheit“ dar und nicht eine Pflicht, auf deren Beachtung die andere Partei einen (einklagbaren) Anspruch bzw. bei Verletzung der Pflicht einen Schadensersatzanspruch hat. Die Erwägungen des BGH schließen mit dem Hinweis, die rechtliche Beurteilung, ob eine vom Vermieter ausgesprochene Kündigung dem gesetzlichen Begründungserfordernis genügt, sei „*dem eigenen Risikobereich des Mieters zuzuordnen*“. Anwaltskosten, die ihm insoweit (außerhalb eines gerichtlichen Prozesses) durch die Inanspruchnahme anwaltlicher Hilfe zur Wahrnehmung seiner Interessen entstehen, seien deshalb „grundsätzlich“ nicht erstattungsfähig.

Auswirkungen für die Praxis:

Das Urteil ist für Mieter- und Vermieterseite von erheblicher praktischer Bedeutung. Es dürfte nicht nur für den hier entschiedenen Fall des völligen Fehlens einer Begründung der Kündigung, sondern auch für andere formelle Fehler, etwa die Nichteinhaltung der Kündigungsfrist (§ 573c BGB), gelten. In allen derartigen Fällen ist nach dieser Entscheidung für den Mieter, was die *Kostenerstattung* betrifft, Vorsicht bei der Einschaltung eines Anwalts und für den Vermieter die sorgfältige Prüfung – ebenfalls ohne Anwalt – eines etwaigen Gebührenanspruchs des gegnerischen Anwalts geboten. Fraglich erscheint die Rechtslage hinsichtlich des Erfordernisses einer Abmahnung, weil hier bestimmte Einschränkungen gelten, die teilweise vom Mieter nicht hinreichend sicher zu beurteilen sind (§ 543 Abs. 3 BGB).

Sowohl gegen das Ergebnis als auch gegen die Begründung des Urteils bestehen m.E. *Bedenken*. Die Frage, ob eine Kündigung aus formellen Gründen unwirksam ist oder nicht, ist für den juristisch nicht vorgebildeten „Durchschnittsmieter“, auf dessen Verständnismöglichkeiten es ankommt, nicht ohne weiteres sicher zu beantworten. Überdies hat die Kündigung des Wohnungsmietverhältnisses durch den Vermieter für den Mieter – auch nach der Rechtsprechung des Bundesverfassungsgerichts – gleichsam „*existenzielle*“ Bedeutung, weshalb für ihn ein *nachvollziehbarer Anlass zur frühzeitigen und zuverlässigen Vergewisserung über die Berechtigung der Kündigung durch Einschaltung eines Anwalts* besteht. Der vom BGH zu Recht betonte Zweck des gesetzlichen Begründungserfordernisses (§ 573 Abs. 3 BGB), dem Mieter Klarheit über die Rechtslage, insbesondere die Erfolgsaussicht eines Widerspruchs,

zu verschaffen, muss auch hier gelten. Dient aber der Begründungszwang – mindestens *auch* – dem schutzwürdigen Interesse des Mieters, so liegt seine Qualifizierung als mietvertragliche Nebenpflicht, bei deren Verletzung der Mieter im Wege des Schadensersatzes Erstattung seiner Anwaltskosten verlangen kann, nahe. – Dennoch tut die Praxis gut daran, sich an dem Urteil des BGH zu orientieren.