

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

„Vorsicht“ bei Einschaltung eines Rechtsanwalts bei Kündigung eines Mietverhältnisses – hier: Keine Kostenerstattung bei Kündigung des Vermieters wegen Zahlungsverzugs des Mieters

BGH, Urteile vom 6. Oktober – VIII ZR 271/09

In zwei Entscheidungen 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 erste Fall:

Die Vermieterin ist ein Unternehmen der Wohnungswirtschaft, das über eine Vielzahl von Wohnungen verfügt und diese gewerblich vermietet. Die beklagten Mieter gerieten mit zwei Monatsmieten in Höhe von insgesamt rd. 1000 € in Rückstand. Daraufhin erklärte die Vermieterin mit anwaltlichem Schreiben die fristlose Kündigung. Mit ihrer nachfolgenden Klage hatte sie (außer der Räumung und Herausgabe der Wohnung) die Zahlung der durch das Kündigungsschreiben entstandenen Rechtsanwaltskosten in Höhe von immerhin 402,82 € begehrt. Mit dieser Forderung hatte sie in allen drei Instanzen keinen Erfolg.

Die Entscheidung:

Der BGH geht von dem Grundsatz aus, dass der Vermieter als Verzugsschaden (§ 280 Abs. 1 und 2 BGB) nur solche Aufwendungen ersetzt verlangen kann, die zur Wahrung und Durchsetzung seiner Rechte erforderlich und zweckmäßig sind. Ob ein Vermieter für die Abfassung eines Kündigungsschreibens anwaltlicher Hilfe bedarf, ist für jeden Vermieter „objektiv“ zu bestimmen; auf die Existenz einer eigenen Rechtsabteilung kommt es nicht an. Bei einem gewerblichen Großvermieter ist *anwaltliche Hilfe* für die Abfassung eines auf Zahlungsverzug gestützten Kündigungsschreibens *entbehrlich, da* – wie der BGH mit spitzer Feder bemerkt – „dieses *ohne weiteres durch das kaufmännische Personal... gefertigt* werden kann.“ Schaltet der Vermieter dennoch einen Anwalt ein, so verstößt er damit gegen seine Schadensminderungspflicht aus § 254 Abs. 2 BGB mit der unmittelbaren Folge, dass er die entsprechenden Anwaltskosten nicht als Verzugsschaden vom Mieter ersetzt verlangen kann.

Nicht weniger bemerkenswert erscheint der abschließende Hinweis des BGH, dass auch die formalen Anforderungen an ein Kündigungsschreiben ein Tätigwerden eines Rechtsanwalts

nicht erfordern. Hier greift der VIII. Senat auf seine aktuelle Rechtsprechung zur Begründung einer auf Zahlungsverzug gestützten Kündigung zurück: Mit einem Urteil vom 12. Mai 2010 (VIII ZR 96/09) hatte er den schon vor einigen Jahren geprägten Grundsatz bestätigt, für die (formelle) Wirksamkeit einer solchen Kündigung genüge es, dass der Mieter anhand der Begründung des Kündigungsschreibens erkennen kann, von welchem Rückstand der Vermieter ausgeht und dass er diesen Rückstand als gesetzlichen Grund für die fristlose Kündigung heranzieht. Neu war jedoch die weitere in den Entscheidungsgründen wiedergegebene Aussage des Urteils vom Mai 2010, dass diese Begründung auch dann ausreicht, wenn es sich – anders als in dem jetzt entschiedenen Fall – nicht lediglich um eine einfache und klare Sachlage handelt.

Der amtliche Leitsatz lautet:

In einem tatsächlich und rechtlich einfach gelagerten Fall bedarf ein gewerblicher Großvermieter für die Abfassung einer auf Zahlungsverzug gestützten Kündigung eines Wohnraummietvertrages keiner anwaltlichen Hilfe. Die Kosten für einen gleichwohl beauftragten Rechtsanwalt sind dann vom Mieter nicht zu erstatten.

Auswirkungen für die Praxis:

Den Hinweis des BGH auf sein Urteil vom 12. Mai 2010 zur Einschränkung der formellen Anforderungen an eine Kündigung wegen Zahlungsverzugs kann man m.E. auch so verstanden werden, dass selbst bei einer schwierigen und unklaren Sachlage das Kündigungsschreiben „ohne weiteres“ vom kaufmännischen Personal eines gewerblichen Großvermieters abgefasst werden kann, auch wenn die betreffenden Mitarbeiter juristisch nicht geschult sind, und dass es selbst hier einer anwaltlichen Hilfe nicht bedarf; denn die schlichte Berechnung des Mietrückstandes ist in der Tat eher eine kaufmännische als eine anwaltliche Aufgabe. Dennoch kann es sich für den Vermieter durchaus empfehlen, bei der Formulierung des Kündigungsschreibens lieber „auf Nummer sicher“ zu gehen, d.h. anwaltliche Hilfe in Anspruch zu nehmen und dabei das Kostenrisiko in Kauf zu nehmen.