

Formunwirksame Kündigung: Kann der Mieter Schadenersatz verlangen, wenn die Begründung fehlt?

Die Angabe der Gründe für die Kündigung eines Wohnraummietverhältnisses ist eine bloße Obliegenheit des Vermieters. Der Mieter kann aus ihrer Verletzung keine Schadenersatzansprüche herleiten (hier: außergerichtliche Anwaltskosten).

BGH, U. v. 15.12.2010 – VIII ZR 9/10 – www.bundesgerichtshof.de

Der Fall: Der Vermieter kündigt das Mietverhältnis über Wohnraum ohne nähere Begründung unter Bezugnahme auf § 573 Abs. 2 Nr. 2 BGB. Der Mieter lässt die Kündigung durch einen von ihm beauftragten Anwalt zurückweisen. Später kündigt der Vermieter erneut – diesmal mit näherer Begründung – wegen Eigenbedarfs und erwirkt einen Räumungstitel. Der Mieter verlangt Ersatz der Anwaltskosten für die Abwehr der ersten Kündigung. Das Amtsgericht weist die Klage ab, das Landgericht gibt der Berufung des Mieters statt. Der Vermieter legt Revision ein.

§ 573 BGB Ordentliche Kündigung des Vermieters

(2) Ein berechtigtes Interesse des Vermieters an der Beendigung des Mietverhältnisses liegt insbesondere vor, wenn [...] 2. der Vermieter die Räume als Wohnung für sich, seine Familienangehörigen oder Angehörige seiner Haushalts benötigt oder [...]

(3) Die Gründe für ein berechtigtes Interesse des Vermieters sind in dem Kündigungsschreiben anzugeben. [...]

Hintergrund Begründung: Es entspricht einhelliger Auffassung, dass eine ordentliche Kündigung des Vermieters ohne Angabe der Gründe gemäß § 573 Abs. 3 BGB formunwirksam ist. Erforderlich ist eine im Wesentlichen schlüssige Darstellung der „Kerntatsachen“. Welche Anforderungen im Einzelnen an die Spezifizierung der Gründe im Kündigungsschreiben zu stellen sind, ist – insbesondere auch bei der Eigenbedarfskündigung – umstritten, vgl. Schmidt-Futterer (Blank), 10. Aufl. 2011, § 573 Rdn. 218 ff.

Hintergrund Schadenersatz: Allgemein anerkannt ist auch, dass im Ausspruch einer ungerechtfertigten Kündigung eine Vertragsverletzung liegt, die bei Verschulden des Kündigenden zum Schadenersatz nach §§ 241 Abs. 2, 280 BGB führt. Allerdings liegen der einschlägigen Rechtsprechung – soweit ersichtlich –

nur Fälle zugrunde, in denen ein materieller Kündigungsgrund, insbesondere ein Eigenbedarf, nicht vorlag, vgl. Schmidt-Futterer (Blank), 10. Aufl. 2011, § 573 BGB Rdn. 77 m.w.N.; Staudinger (Emmerich), 2006, Rdn. 15 vor § 536 BGB m.w.N.

Die Entscheidung: Der BGH gibt dem Vermieter Recht. Für einen Schadenersatzanspruch aus § 280 BGB fehle es an der erforderlichen Pflichtverletzung. Denn den Vermieter treffe gegenüber dem Mieter keine vertragliche Nebenpflicht, bei Ausspruch einer ordentlichen Kündigung deren formelle Voraussetzungen zu beachten. Zwar mache sich ein Vermieter, der schuldhaft eine materiell unberechtigte Kündigung – insbesondere unter Angabe falscher Tatsachen – ausspreche, schadenersatzpflichtig. Diese Rechtsprechung lasse sich aber nicht auf die formellen Kündigungsvoraussetzungen übertragen. Denn der Vermieter mache dem Mieter den Besitz der Mietsache nicht vorwerfbar streitig, wenn er einen materiell bestehenden Kündigungsgrund nicht oder nicht ausreichend in der Kündigung darlegt. Dem Schutzbedürfnis des Mieters und seinem Interesse, die Kündigungsgründe frühzeitig zu erfahren, sei durch die Unwirksamkeit einer nicht oder nicht ausreichend begründeten Kündigung „umfassend Rechnung getragen“. Denn angesichts der schon aus dem Begründungsmangel folgenden Umwirksamkeit sei es für den Mieter ohne Bedeutung, welche Gründe den Vermieter zur Kündigung veranlasst haben. Die ordnungsgemäße Begründung liege somit in erster Linie im eigenen Interesse des Vermieters. Es handele sich nicht um eine Nebenpflicht, sondern um eine bloße Obliegenheit. Die rechtliche Beurteilung, ob eine vom Vermieter ausgesprochene Kündigung dem gesetzlichen Begründungserfordernis genügt, sei dem eigenen Risikobereich des Mieters zuzuordnen. Außergerichtliche Anwaltskosten, die ihm insoweit entstünden, seien deshalb grundsätzlich nicht erstattungsfähig.

Kommentar Ergebnis Begründung: Der Entscheidung kann nicht zugestimmt werden; denn sie verfehlt den Kern des Falles. Dieser liegt darin, dass der Vermieter mittels einer unwirksamen Kündigung den Bestand des Mietverhältnisses angreift, um den Mieter zur Räumung zu veranlassen. Damit verletzt er seine Leistungstreupflicht. Ob er sich durch die Außerachtlassung von Formalien „selbst ins Bein schießt“, spielt dabei ebensowenig eine Rolle wie die vom BGH in den Vordergrund gerückte Frage, ob die Einhaltung der Kündigungsformalien als Vermieterpflicht oder bloße Obliegenheit zu werten ist. Offen bleibt auch, woraus der BGH folgert, dass bereits die erste Kündigung materiell berechtigt war. Der Ausgang des Räumungsrechtsstreits erlaubt diesen Schluss nicht, weil dort nur die spätere, zweite Kündigung geprüft wurde.

Kommentar Auswirkungen: Die Entscheidung schränkt den Ersatz von Anwaltskosten zur Abwehr unwirksamer Kündigungen erheblich ein. Im Ergebnis mutet der BGH es dem Mieter zu, nicht nur relativ simple Formfehler, sondern auch die im Einzelnen durchaus „knifflige“ Schlüssigkeit genannter Kündigungsgründe in eigener Verantwortung zu beurteilen. Anwaltlicher Hilfe darf er sich nur dann (mit Aussicht auf Kostenerstattung) bedienen, wenn die Kündigung die formellen Hürden nimmt und „nur“ materiell unwirksam ist. Konsequenterweise wird das auch für die fristlose Kündigung zu gelten haben. Damit kann der Vermieter Kündigungen mehr als bisher gefahrlos als Pressionsmittel benutzen.

VRiLG a.D. Prof. Dr. Friedemann Stornel, Hamburg
f.stornel@web.de