INTERESSENVERBAND
MIETERSCHUTZ E.V.
IHR MIETERVEREIN BUNDESWEIT

79/2012

Entscheidung des Bundesgerichtshofes:

Die Angabe der Gründe für die Kündigung eines Wohnraummietverhältnisses ist eine bloße Obliegenheit des Vermieters, aus deren Verletzung der Mieter keine Schadensersatzansprüche (hier: Kosten eines außergerichtlich eingeschalteten Anwalts) herleiten kann.

Liebe Mitglieder,

mit der nachfolgend dargestellten Entscheidung musste sich der BGH mit der Frage befassen, ob das Fehlen der Angabe von Gründen einer vermieterseitigen Kündigung des Wohnraummietverhältnisses den Mieter zur Geltendmachung von Schadensersatzansprüchen berechtigt.

In dem vom BGH entschiedenen Fall kündigte der Vermieter das Mietverhältnis ohne nähere Begründung und lediglich unter Bezugnahme auf die gesetzliche Kündigungsvorschrift des Eigenbedarfs gemäß § 573 Abs. 2 Nr. 2 BGB. Der von dem Mieter daraufhin eingeschaltete Rechtsanwalt wies die Kündigung zurück, weil keine Gründe vorlägen, die eine Kündigung rechtfertigen, und stellte dem Vermieter hierfür die Kosten seiner Inanspruchnahme in Rechnung. Da der Vermieter die Kosten nicht beglich, nahm der Mieter ihn gerichtlich auf Zahlung in Anspruch.

Der BGH wies die Klage des Mieters ab und entschied mit Urteil vom 15. Dezember 2010, Az.: VIII ZR 9/10, dass die Angabe der Gründe für die Kündigung eines Wohnraummietverhältnisses eine bloße Obliegenheit des Vermieters ist, aus deren Verletzung der Mieter keine Schadensersatzansprüche herleiten kann. Nach der Rechtsprechung des BGH ist zwischen formellen und materiellen Kündigungsvoraussetzungen zu unterscheiden. Die formellen Kündigungs-voraussetzungen sind reine Formvorschriften wie z.B. die Angabe von Kündigungsgründen und die materiellen Kündigungsvoraussetzungen betrifft die Frage, ob die Kündigungsvoraussetzungen tatsächlich vorliegen. Nur beim Fehlen der materiellen Kündigungsvoraussetzungen besteht für den Mieter die Möglichkeit, Schadensersatzansprüche geltend zu machen. Der BGH führte aus, dass es im vorliegenden Fall nicht um die Frage geht, ob sich der Vermieter zu Unrecht auf einen nicht bestehenden (materiellen) Kündigungsgrund berufen hat, sondern um die

Nichteinhaltung der formellen Kündigungsvoraussetzungen, hier die fehlende Angabe der Gründe für ein berechtigtes Interesse das Vermieters an der ordentlichen Kündigung. Nach der gesetzlichen Regelung des § 573 Abs. 3 BGB ist die Begründung der ordentlichen Kündigung des Vermieters von Wohnraum Wirksamkeitsvoraussetzung und eine Kündigung ohne Angabe konkreter Gründe von vornherein unwirksam.

Die ordnungsgemäße Kündigung liegt mithin in erster Linie im eigenen Interesse des Vermieters, weil das Mietverhältnis anderenfalls auch bei Vorliegen eines materiellen Kündigungsgrundes nicht beendet wird. Die Angabe des Kündigungsgrundes ist deshalb keine Nebenpflicht des Vermieters, auf deren Erfüllung der Mieter einen Anspruch hat, sondern eine Obliegenheit, die der Vermieter im eigenen Interesse zur Vermeidung von Rechtsnachteilen zu beachten hat. Die rechtliche Beurteilung, ob eine vom Vermieter ausgesprochene Kündigung dem gesetzlichen Begründungserfordernis genügt, ist dabei dem eigenen Risikobereich des Mieters zuzuordnen; Anwaltskosten, die ihm insoweit - außerhalb eines gerichtlichen Prozesses - durch Inanspruchnahme anwaltlicher Hilfe entstehen, sind deshalb grundsätzlich nicht erstattungsfähig.

Sollten Sie, verehrte Mitglieder, hierzu Fragen haben, steht Ihnen Ihr Berater bei Ihren Mieterschutzverein, dem Interessenverband Mieterschutz e.V., gern zur Verfügung. Sprechen Sie uns an.

Interessenverband Mieterschutz e.V.