

ANWALTSKOSTEN IM AUSSERGERICHTLICHEN STREIT UM WOHNUNGSKÜNDIGUNGEN

24.01.2011 Fachinformation

Der BGH hat durch Urteil vom 15. Dezember 2010 (Az. VIII ZR 9/10) entschieden, dass dem Mieter keine Schadenersatzansprüche in Form der Kosten eines außergerichtlich eingeschalteten Anwalts zustehen, wenn der Vermieter die Angabe der Gründe für eine Kündigung des Wohnungsmietverhältnisses im Kündigungsschreiben nicht näher begründet hatte (Fall des Eigenbedarfs). Es handelt sich vielmehr um eine bloße Obliegenheit des Vermieters. In dem entschiedenen Fall ging es um Anwaltskosten, die der Mieter für die Einschaltung seines Rechtsanwaltes in dem außergerichtlichen Streit über die Wirksamkeit der Eigenbedarfskündigung des Vermieters geltend machte. Die Eigenbedarfskündigung war nicht näher begründet worden, wie das Gesetz dies fordert. Der Mieter hatte einen Anwalt engagiert, der auf die Formfehler hinwies und dem Mieter dafür eine Rechnung über Anwaltskosten gestellt hatte. Der Mieter machte diese Kosten gegenüber dem Vermieter geltend. Das Amtsgericht hatte die Klage zunächst abgewiesen, das Landgericht ihr jedoch stattgegeben und den Vermieter zur Zahlung verurteilt. Auf die Revision hin wurde das Urteil aufgehoben und die Klage abgewiesen. Der BGH hält in seinem Urteil fest, dass ein Schadenersatzanspruch des Mieters aus § 280 Abs. 1 BGB nicht bestehe. Den Vermieter träfe gegenüber dem Mieter keine vertragliche Nebenpflicht, bei Ausspruch einer ordentlichen Kündigung deren formelle Voraussetzung zu beachten. Insoweit bestehe keine Nebenpflicht des Vermieters, eine aus formellen Gründen unwirksame Kündigung zu unterlassen. Der Vermieter mache dem Mieter den Besitz der Mietsache auch nicht vorwerfbar streitig, wenn er einen materiell bestehenden Kündigungsgrund nicht oder nicht ausreichend in der Kündigung darlege. Der Zweck der Begründungspflicht bestehe darin, dem Mieter zum frühestmöglichen Zeitpunkt über seine Position Klarheit zu verschaffen und ihn in die Lage zu versetzen, rechtzeitig alles Erforderliche zur Wahrung seiner Interessen zu veranlassen (so die Gesetzesbegründung, Bundestagsdrucksache 6/1549). Nach der gesetzlichen Regelung sei die Begründung der ordentlichen Kündigung des Vermieters von Wohnraum Wirksamkeitsvoraussetzung. Eine Kündigung ohne Angabe konkreter Gründe ist von vornherein unwirksam. Dem Interesse des Mieters, die Kündigungsgründe frühzeitig zu erfahren und die Wahrnehmung seiner Rechte darauf einzustellen, wäre somit bereits durch die Rechtsfolge der Unwirksamkeit einer nicht mit Gründen versehenen Kündigung umfassend Rechnung getragen. Welche oder welche nicht ausreichend dargelegten Gründe den Vermieter zu der ausgesprochenen Kündigung veranlasst haben, sei für den Mieter angesichts der sich schon aus dem Begründungsmangel ergebenden Unwirksamkeit der Kündigung nicht mehr von Bedeutung. Die Angabe des Kündigungsgrundes sei deshalb keine Nebenpflicht des Vermieters, auf deren Erfüllung der Mieter ein Anspruch habe, sondern lediglich eine Obliegenheit, die der Vermieter im eigenen Interesse zur Vermeidung von Rechtsnachteilen zu beachten habe. Die rechtliche Beurteilung, ob eine vom Vermieter ausgesprochene Kündigung dem gesetzlichen Begründungserfordernis genüge, sei dem Risikobereich des Mieters zuzuordnen. Anwaltskosten, die ihm – außerhalb eines gerichtlichen Prozesses – durch die Einschaltung eines Anwalts zur Wahrnehmung seiner Interessen entstehen, seien deshalb grundsätzlich nicht erstattungsfähig. Download des BGH-Urteils

Downloads

