

Entscheidungsanmerkung

Kein Schadensersatzanspruch des Mieters bei formell rechtsunwirksamer Eigenbedarfskündigung des Vermieters

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. (Amtlicher Leitsatz)

BGB § 280 Abs. 1 S. 1

BGH, Urt. v. 15.12.2010 – VIII ZR 9/10 (LG Potsdam, AG Potsdam)¹

I. Rechtsgebiet, Problemstellung und Examensrelevanz

1. Die Entscheidung betrifft einen mietrechtlichen Sachverhalt, behandelt jedoch im Kern eine Frage des allgemeinen Schuldrechts und ist damit in hohem Maße ausbildungsrelevant. Konkret geht es um die Reichweite der Schutz- und Rücksichtnahmepflichten aus § 241 Abs. 2 BGB.

2. Die Vermieter einer Wohnung hatten den Mietern das Mietverhältnis gekündigt und sich dabei auf § 573 Abs. 2 Nr. 2 BGB berufen, ohne jedoch ihren – tatsächlich vorliegenden – Eigenbedarf näher zu begründen. Die Kündigung war damit formell rechtsunwirksam. Denn ein pauschaler Hinweis auf Eigenbedarf genügt dem Begründungserfordernis nach § 573 Abs. 3 S. 1 BGB nicht. Vielmehr müssen die jeweiligen Gründe im Kündigungsschreiben ausreichend substantiiert dargelegt werden.² Dies soll dem Mieter ermöglichen, zum frühestmöglichen Zeitpunkt Klarheit über seine Position zu erlangen und rechtzeitig alles Erforderliche zur Wahrung seiner Interessen zu veranlassen.³ Ein im Streitfall von den Mietern beauftragter Rechtsanwalt wies die Kündigung denn auch zurück. Später kündigten die Vermieter erneut unter hinreichender Darlegung der Eigenbedarfsgründe und erwirkten ein Räumungsurteil. Die Mieter verlangen nun im vorliegenden Verfahren Ersatz ihrer Kosten für die Einschaltung des Rechtsanwaltes anlässlich der formell unwirksamen Kündigung.

3. Eine Schwierigkeit mag für Studierende schon darin bestehen, die richtige Anspruchsgrundlage zu finden, geht es doch vorliegend nicht um die Verletzung einer Leistungspflicht aus dem Mietverhältnis. In § 241 Abs. 2 BGB wird allerdings klargestellt, dass aus dem Schuldverhältnis nicht nur Leistungs-, sondern auch sogenannte Schutz- oder Rück-

sichtnahmepflichten erwachsen können, dass nämlich die Parteien nach dem Inhalt des Schuldverhältnisses auch dazu verpflichtet sein können, auf die Rechte, Rechtsgüter und Interessen des anderen Teils Rücksicht zu nehmen. Verstößt eine Partei dagegen, so liegt – ebenso wie bei der Leistungspflichtverletzung – eine Pflichtverletzung im Sinne von § 280 Abs. 1 S. 1 BGB vor und kann die andere Seite auch hier unter der weiteren Voraussetzung des – nach § 280 Abs. 1 S. 2 BGB zu vermutenden – Verschuldens Schadensersatz verlangen.

4. In casu kam es damit also entscheidend darauf an, ob den Vermieter von Wohnraum eine Schutz- oder Rücksichtnahmepflicht nach § 241 Abs. 2 BGB trifft, eine formell rechtswidrige Eigenbedarfskündigung zu unterlassen.

II. Kernaussagen und Würdigung

1. Der BGH hält einen Verstoß gegen eine Nebenpflicht im Sinne von § 241 Abs. 2 BGB nicht für gegeben. Zwar hält er an der bisherigen ständigen Rechtsprechung fest, nach der sich ein Vermieter wegen Verletzung einer Rücksichtnahmepflicht schadensersatzpflichtig macht, der schuldhaft – insbesondere unter Angabe falscher Tatsachen – eine materielle unberechtigte Kündigung ausspricht und dem Mieter auf diese Weise die weitere Nutzung des Mietobjekts vorwerfbar streitig macht.⁴

2. Der Senat lehnt es aber ab, diese zum Fehlen eines materiellen Kündigungsgrundes ergangene Rechtsprechung auf die vorliegende Situation zu übertragen, in der lediglich eine formelle Kündigungsvoraussetzung, i.e. die hinreichende Angabe der Gründe für den Eigenbedarf des Vermieters im Kündigungsschreiben fehlte, ein Kündigungsgrund aber tatsächlich bestand.

3. In dem formellen Begründungserfordernis sieht der BGH keine Schutz- oder Rücksichtnahmepflicht, sondern eine bloße Obliegenheit, die der Vermieter im eigenen Interesse zur Vermeidung von Rechtsnachteilen zu beachten habe.⁵ Der Vermieter mache dem Mieter den Besitz der Mietsache nicht vorwerfbar streitig, wenn er einen materiell bestehenden Kündigungsgrund nicht oder nicht ausreichend darlege.⁶ Vor allem aber stellt der BGH auf die Ratio des Begründungserfordernisses ab: Dem Interesse des Mieters, die Kündigungsgründe frühzeitig zu erfahren und die Wahrnehmung seiner Rechte darauf einzustellen, werde bereits durch die Rechtsfolge der Unwirksamkeit der unzureichend begründeten Kündigung umfassend Rechnung getragen.⁷ Angesichts der sich schon aus dem Begründungsmangel ergebenden Unwirksamkeit sei für den Mieter nicht mehr von Bedeutung, welche Gründe den Vermieter zu der ausgesprochenen Kündigung veranlasst hätten. Die rechtliche Beurteilung aber, ob eine Kündigung dem gesetzlichen Begründungserfordernis genüge, sei dem eigenen Risikobereich des Mieters zuzuordnen, weswegen Anwaltskosten, die ihm in-

¹ Die Entscheidung ist unter <http://www.bundesgerichtshof.de> (31.5.2011) abrufbar und veröffentlicht in NJW 2011, 914.

² S. dazu die Nachw. bei Weidenkaff, in: Palandt, Kommentar zum BGB, 70. Aufl. 2011, § 573 Rn. 47 f.

³ S. Rn. 10 der Entscheidungsgründe, unter Verweis auf BT-Drs. 6/1549, S. 6 f. zur Vorgängerregelung des § 564a Abs. 1 S. 1 BGB a.F.; in diesem Sinne auch BGH NJW 2006, 1585 (1587).

⁴ S. Rn. 8 der Entscheidungsgründe m.w.N.

⁵ S. Rn. 11 der Entscheidungsgründe.

⁶ S. Rn. 9 der Entscheidungsgründe.

⁷ S. Rn. 10 der Entscheidungsgründe.

soweit außerhalb eines Prozesses zur Wahrnehmung seiner Interessen entstünden, nicht erstattungsfähig seien.⁸

4. Die Argumentation des BGH begegnet erheblichen Bedenken.⁹ Das Verständnis der Begründungspflicht im Sinne einer bloßen Obliegenheit überzeugt nicht. Denn auch wenn der Begründungsmangel bereits die Unwirksamkeit der Kündigung nach sich zieht, so ändert dies doch nichts daran, dass selbst derjenige juristische Laie, der die mangelnde Wirksamkeit erahnt, vernünftigerweise einen Rechtsanwalt aufsuchen wird, um sich Klarheit über das weitere Schicksal des Mietverhältnisses und etwaige notwendige Schritte von seiner Seite zu verschaffen. Der Schutz des materiellen Rechts ist eben in Wahrheit umfassend nur für denjenigen, der die Rechtslage genau kennt und weiß, dass er nicht reagieren muss.

5. Davon abgesehen erscheint die Entscheidung inkonsequent, greift doch auch bei materiell unwirksamer Kündigung bereits die gesetzliche Sanktion der Unwirksamkeit der Kündigung ein und hätte folgerichtig dort ebenfalls ein Ersatz der im eigenen Interesse zur Abwehr der Kündigung aufgewendeten Anwaltskosten zu unterbleiben.¹⁰

6. Die Annahme einer bloßen Obliegenheit zu formell einwandfreier Kündigung steht schließlich in Widerspruch zu der – auch im Mietrecht¹¹ – im Vordringen begriffenen Ansicht, wonach der Verwender von Allgemeinen Geschäftsbedingungen dann, wenn er eine Klausel verwendet, die bereits im Zeitpunkt des Vertragsschlusses nach der Rechtsprechung unzulässig ist, bei Verschulden aus culpa in contrahendo (§§ 311 Abs. 2, 280 Abs. 1, 241 Abs. 2 BGB) auf Schadensersatz haftet.¹² Folgt man dem BGH in seiner Prämisse eines bereits durch die materiellrechtliche Unwirksamkeit gewährleisteten hinreichenden Schutzes, so müsste man sich auch hier auf den Standpunkt stellen, dass der Verwendungsgegner bereits durch die Unwirksamkeit der Klausel nach §§ 307-309 BGB umfassend geschützt werde und die Inanspruchnahme eines Rechtsanwalts zur Klärung der Zulässigkeit der jeweiligen Klausel nur Wahrnehmung eigener Interessen des Verwendungsgegners sei.

7. Die besseren Gründe sprechen deshalb für eine echte Schutz- bzw. Rücksichtnahmepflicht des Vermieters i.S.v. § 241 Abs. 2 BGB, eine formell unwirksame Kündigung zu unterlassen und für eine Ersatzfähigkeit der Kosten angemessener außergerichtlicher Rechtsverfolgung aus § 280 Abs. 1 BGB, sofern es nicht ausnahmsweise an einem Verschulden des Vermieters fehlt.

8. Im Rahmen der haftungsausfüllenden Kausalität besteht hier allerdings noch die Besonderheit, dass der Geschädigte die Kosten für den Rechtsanwalt sehenden Auges selbst verursacht hat. Dies hindert jedoch in Übereinstimmung mit den allgemeinen schadensrechtlichen Grundsätzen deren Einordnung als unfreiwillig erlittenen Schaden nicht und zwingt insbesondere nicht zur Annahme freiwilliger Aufwendungen, sofern man nur die Einschaltung eines Rechtsanwaltes nach den Umständen für zweckmäßig oder gar erforderlich erachten muss¹³, was mit Blick auf die Komplexität des Wohnraummietrechts vorliegend zu bejahen wäre.

Prof. Dr. Beate Gsell, Augsburg

⁸ S. Rn. 11 der Gründe des vorliegenden Urteils.

⁹ Kritisch bereits *Börstinghaus*, jurisPR-ZivilR 4/2011 Anm. 3.

¹⁰ In diesem Sinne bereits *Börstinghaus*, jurisPR-ZivilR 4/2011 Anm. 3, unter C.

¹¹ S. nur *Artz*, NZM 2007, 265 (272); *Schmidt*, WuM 2010, 191 (195); *Langenberg*, in: Schmidt-Futterer, Mietrecht, 10. Aufl. 2011, § 538 Rn. 207; *Häublein*, in: Münchener Kommentar zum BGB, 5. Aufl. 2008, § 535 Rn. 126.

¹² In diesem Sinne etwa BGH NJW 1988, 197 (198); BGH NJW 1984, 2816 (2817), dazu ausf. *Schmidt*, WuM 2010, 191 m.w.N.

¹³ Allg. dazu BGH NJW 2004, 444 (446); w. Nachw. bei *Grüneberg*, in: Palandt, Kommentar zum BGB, 70. Aufl. 2011, § 249 Rn. 57.