



Fehlende Angabe von Kündigungsgründen – eine Haftungsfalle?

von Dr. Marcus Soiné
Fachanwalt für Arbeitsrecht
Fachanwalt für gewerblichen Rechtsschutz
Fachanwalt für Handels- und Gesellschaftsrecht

Das deutsche Mietrecht ist, ähnlich wie das Arbeitsrecht, als soziales Schutzrecht des vermeintlich schwächeren Vertragspartners, namentlich des Mieters, ausgestaltet. Als Folge dieser gesetzgeberischen Grundentscheidung ist der Vermieter bei bestimmten Kündigungskonstellationen verpflichtet, die von ihm ausgesprochene Kündigung auch zu begründen.

Der Bundesgerichtshof (BGH) entschied am 15. Dezember 2010 (Az. VIII ZR 9/10) über die Frage, ob das Fehlen dieser Begründung eine Schadensersatzverpflichtung des Vermieters begründet.

1. Ausgangsfall

In dem entschiedenen Fall hatte ein Vermieter aufgrund von Eigenbedarf im Sinne des § 573 Abs. 2 Ziffer 2 BGB gekündigt, ohne dem Mieter dieses spezielle berechnigte Interesse zu erläutern. Der betroffene Mieter suchte daraufhin einen Rechtsanwalt auf, der die unwirksame Kündigung zurückwies und die hierdurch entstandenen Rechtsanwaltskosten dem Vermieter gegenüber geltend machte.

Während der Vermieter daraufhin nochmals wirksam kündigte, versuchte der Mieter, die Rechtsanwaltskosten klageweise durchzusetzen.

2. Entscheidung und Begründung

Diesem Vorgehen erteilte der zuständige VIII. Zivilsenat des BGH nunmehr letztinstanzlich eine Absage.

Der Kläger stützte seine Klage darauf, dass die Angabe der konkreten Kündigungsgründe eine Nebenpflicht des im Zeitpunkt des Kündigungsausspruchs noch bestehenden Mietvertrages sei. Dadurch, dass diese Nebenpflicht schuldhaft verletzt wurde, sei dem Mieter ein Schaden in Form der Rechtsanwaltskosten entstanden, welcher zu ersetzen sei.

Dieser Argumentation folgte der BGH nicht. Die Karlsruher Richter stellten klar, dass sich der Vermieter in dem entschiedenen Fall nicht zu Unrecht auf einen nicht bestehenden Kündigungsgrund berufen habe. In einem solchen Fall kann man durchaus an eine Schadensersatzverpflichtung denken. Vielmehr habe der Vermieter lediglich die formellen Voraussetzungen des § 573 Abs. 3 BGB nicht erfüllt.

Zwar sei das Interesse des Mieters, möglichst frühzeitig die Gründe für die ausgesprochene Kündigung zu erfahren, grundsätzlich schutzwürdig. Diesem Interesse, so die Urteilsbegründung, werde durch die Rechtsfolge der Unwirksamkeit einer mit formellen Mängeln belasteten Kündigung bereits ausreichend Rechnung getragen.

Insoweit stellt das Begründungserfordernis keine Nebenpflicht, sondern eine sog. Obliegenheit des Vermieters dar, die er in eigenem Interesse bereits zu beachten hat, will er nicht die Unwirksamkeit der Kündigung, trotz Vorliegens der materiellen Begründetheit riskieren.

3. Fazit

Der Vermieter tut gut daran, bereits vor Ausspruch der Kündigung fachmännische Beratung in Anspruch zu nehmen. Trotz des Vorliegens konkreter Kündigungsgründe, und dies macht die Entscheidung abermals deutlich, kann die Unwirksamkeit einer Kündigung alleine infolge formeller Unzulänglichkeiten gegeben sein. Dass in diesem Fall keine Kostenerstattungspflicht seitens des Vermieters besteht, mag ein kleiner Trost sein, ändert aber an der primären Rechtsfolge der Unwirksamkeit nichts.