ZfIR 2010, A 13

BGH: Erstattung von Rechtsanwaltskosten für die Kündigung durch einen gewerblichen Großvermieter

Der BGH entschied, dass es einem gewerblichen Großvermieter in tatsächlich und rechtlich einfach gelagerten Fällen zuzumuten ist, ein Kündigungsschreiben ohne anwaltliche Hilfe zu verfassen **(BGH, Urt. v. 6.10.2010 – VIII ZR 271/09)**. Die Kosten für einen dennoch beauftragten Rechtsanwalt seien daher vom Mieter nicht zu erstatten.

Die Klägerin ist ein Unternehmen der Wohnungswirtschaft, das über eine Vielzahl von Wohnungen verfügt und diese gewerblich vermietet. Die Beklagten, die eine Wohnung von der Klägerin gemietet haben, gerieten mit zwei Monatsmieten in Rückstand. Daraufhin erklärte die Klägerin mit anwaltlichem Schreiben die fristlose Kündigung des Mietvertrags gemäß § 543 Abs. 2 Satz 1 № 3 BGB (außerordentliche fristlose Kündigung aus wichtigem Grund). Die Klägerin begehrte mit ihrer Klage Räumung und Herausgabe der Wohnung sowie Zahlung der durch das Kündigungsschreiben entstandenen Rechtsanwaltskosten in Höhe von 402,82 €. Hinsichtlich der in der Revision allein noch maßgeblichen Rechtsanwaltskosten wies das AG die Klage ab. Das LG wies die Berufung der Klägerin zurück.

Die dagegen gerichtete Revision der Klägerin blieb erfolglos. Der VIII. Zivilsenat des BGH entschied, dass Kosten, die aus der Sicht des Vermieters zur Wahrung und Durchsetzung seiner Rechte nicht erforderlich und zweckmäßig sind, vom Mieter nicht als Verzugsschaden zu ersetzen sind. Sofern es sich wie in der entschiedenen Konstellation um einen tatsächlich und rechtlich einfach gelagerten Fall handelt, bedarf ein gewerblicher Großvermieter für die Abfassung einer auf Zahlungsverzug gestützten Kündigung keiner anwaltlichen Hilfe. Dies gelte auch dann, wenn der Großvermieter nicht über eine eigene Rechtsabteilung verfügt.

(Quelle: Pressemitteilung des BGH Nr. 188/2010 v. 6.10.2010)

(c) 2025 RWS Verlag Kommunikationsforum GmbH & Co. KG