

## 1) Fristlose Kündigung wegen einer vom Vermieter provozierten Pflichtverletzung des Mieters?

## 2) Erstattung von Anwaltskosten des Mieters bei unbegründeter Kündigung des Vermieters?

BGH, Urteil vom 4. Juni 2014 – VIII ZR 289/13 (Teil 1)

Schwerwiegende Pflichtverletzungen des Mieters sind regelmäßig ein Grund für die fristlose Kündigung des Vermieters, weil dem Vermieter die Fortsetzung des Mietverhältnisses bis zum Ablauf der Kündigungsfrist (einer ordentlichen Kündigung) nicht zugemutet werden kann. Das Gesetz – § 543 BGB – belässt es allerdings nicht bei dieser pauschalen Aussage; schon die Generalklausel des § 543 Abs.1 Satz 2 BGB enthält – trotz ihrer notwendigerweise weit gefassten Formulierung – mehrere wichtige Kriterien für die Beantwortung der Frage, wann ein wichtiger Grund für die Kündigung gegeben ist:

*Ein wichtiger Grund liegt vor, wenn dem Kündigenden unter Berücksichtigung aller Umstände des Einzelfalls, insbesondere eines Verschuldens der Vertragsparteien, und unter Abwägung der beiderseitigen Interessen die Fortsetzung des Mietverhältnisses... nicht zugemutet werden kann.*

Absatz 2 des § 543 BGB enthält bekanntlich noch verschiedene Konkretisierungen, insbesondere den „klassischen“ Kündigungsgrund des Zahlungsverzug des Mieters; diese Dinge spielten im vorliegenden Fall, der sich durch einige außergewöhnliche Umstände auszeichnet, allerdings keine Rolle.

### Der Fall:

In dem Mietverhältnis war es bereits wiederholt zu Spannungen und Auseinandersetzungen zwischen den Parteien gekommen, wobei es jeweils um das Recht der Vermieterin zur Besichtigung des Hauses ging. Im August 2012 suchte die Vermieterin, wie zuvor mit dem Mieter vereinbart, die Wohnung auf, um die neu installierten Rauchmelder in Augenschein zu nehmen. Bei dieser Gelegenheit versuchte sie, auch andere Räume, in denen keine Rauchmelder vorhanden waren, gegen den Willen des Mieters zu betreten. Der Aufforderung des Mieters, das Haus zu verlassen, kam sie nicht nach, sondern blieb in der Diele stehen und öffnete ein Fenster, nachdem sie zuvor die Fensterbank „freigeräumt“ hatte. Daraufhin packte der Mieter sie und trug sie vor der Haustür.

Die Vermieterin reagierte hierauf zwei Wochen später mit der fristlosen und hilfsweise ordentlichen Kündigung. Ihre nachfolgende Räumungsklage hatte das Amtsgericht abgewiesen; das Landgericht hatte ihr mit der Begründung stattgegeben, der Mieter habe die Grenzen der Notwehr überschritten. Er hätte der Vermieterin mit einer Anzeige drohen und, falls dies erfolglos geblieben wäre, sie „herausdrängen“ können. Durch die demütigend wirkende Behandlung habe sich die Vermieterin lächerlich gemacht fühlen müssen, ein Wohnen „Tür an Tür“ mit dem Mieter sei ihr deshalb nicht mehr zuzumuten.

### Die Entscheidung:

#### 1) Die Kündigung

Auf die Revision des Mieters hat der BGH das Berufungsurteil aufgehoben und das klageabweisende amtsgerichtliche Urteil wieder hergestellt. Entscheidend hat er darauf abgestellt, das Landgericht habe verkannt, dass der Vermieterin selbst eine Pflichtverletzung zur Last falle, mit der sie das beanstandete Verhalten des Mieters provoziert habe.

§ 543 Abs.1 BGB verlangt, wie erwähnt, die Berücksichtigung aller Umstände des Einzelfalls, insbesondere eines Verschuldens der Vertragsparteien. An einer solchen umfassenden Würdigung des festgestellten Sachverhalts hat es das LG fehlen lassen. Ob der Mieter, wie das LG angenommen hat, die Grenzen seines Notwehrrechts (§ 227 BGB<sup>1</sup>) durch das „demütigende“ Hinaustragen der Vermieterin überschritten hat, sieht der BGH bereits als fraglich an. Fehlerhaft sei die Entscheidung jedenfalls deshalb, weil das LG bei seiner Abwägung nicht berücksichtigt habe, dass *die Vermieterin ihrerseits zuerst ihre mietvertragliche Rücksichtnahmepflicht verletzt und dadurch das nachfolgende Verhalten des Mieters herausgefordert habe*. Zu einer eigenmächtigen Besichtigung der Mieträume über die getroffene Vereinbarung hinaus sei sie nicht berechtigt gewesen.<sup>2</sup> Sie trage deshalb zumindest eine Mitschuld an dem nachfolgenden Geschehen, was das LG rechtsfehlerhaft nicht berücksichtigt habe.

Zusammenfassend kommt der BGH zu dem Ergebnis, dass das Verhalten des Mieters „*angesichts der Gesamtumstände*“, insbesondere des vorangegangenen pflichtwidrigen Verhaltens der Vermieterin die fristlose (§ 543 Abs.1 BGB) oder auch nur die ordentliche Kündigung nicht rechtfertige. Weder sei die Fortsetzung des Mietverhältnisses für die Vermieterin unzumutbar noch stelle das Verhalten des Mieters eine Vertragsverletzung von einem Gewicht dar, das ein berechtigtes Interesse der Vermieterin an der Beendigung des Mietverhältnisses i.S.d. § 573 Abs.2 Nr.1 BGB begründe.

## 2) Erstattung der vorgerichtlichen Anwaltskosten des Mieters

Bemerkenswert ist das Urteil auch insoweit, als es die *Widerklage* für begründet erachtet, mit der der Mieter als Schadensersatz Erstattung der Anwaltskosten gefordert hatte, die ihm vorprozessual im Zusammenhang mit der Verteidigung gegen die Kündigung der Vermieterin entstanden waren. Recht kurz und knapp, im Ergebnis aber völlig zu Recht stellt der BGH klar: Der Vermieter, der schuldhaft eine unbegründete Kündigung ausspricht und dem Mieter auf diese Weise sein Besitzrecht grundlos streitig macht, verletzt vertragliche Nebenpflichten aus dem Mietvertrag. Er ist deshalb dem Mieter zum Schadensersatz gemäß § 280 Abs.1 Satz 1 BGB verpflichtet, konkret also zum Ersatz vorgerichtlicher Rechtsanwaltskosten – die nicht als Verfahrenskosten eines nachfolgenden Prozesses gelten und deshalb von der „normalen“ gerichtlichen Kostenentscheidung nicht umfasst sind.

---

<sup>1</sup> § 227 BGB: (1) Eine durch Notwehr gebotene Handlung ist nicht widerrechtlich. (2) Notwehr ist diejenige Verteidigung, welche erforderlich ist, um einen gegenwärtigen, rechtswidrigen Angriff von sich oder einem anderen abzuwenden.

<sup>2</sup> Näher dazu Teil 2 der Besprechung dieses Urteils

Anmerkungen:1) Zur Kündigung

Dem Urteil ist zuzustimmen. Es macht unmissverständlich klar, dass jede Kündigung, die auf die generalklauselartigen, weitgefassten Bestimmungen des § 543 Abs.1 und/oder des § 573 Abs.1 Satz 1 BGB gestützt wird, eine *umfassende Prüfung, Würdigung und Abwägung der gesamten Umstände* des Falles erfordert. Das gilt auch für die nicht näher definierte Verletzung vertraglicher Pflichten durch den Mieter, wie sie in § 573 Abs.2 Nr.1 BGB als Kündigungsgrund genannt ist. Es liegt auf der Hand, dass das – für sich genommen natürlich nicht unbedenkliche – Verhalten des Mieters ganz erheblich an Gewicht verliert, wenn man es vor dem Hintergrund des vorausgegangenen Verhaltens der Vermieterin betrachtet, das man in der Tat nur als Provokation bezeichnen kann.

2) Zur Kostenerstattung

An sich ist die Aussage über die Pflicht der Vermieterin, dem Mieter im Wege des Schadensersatzes die zur Abwehr der unbegründeten Kündigung entstandenen vorgerichtlichen Anwaltskosten zu erstatten, eine schlichte Selbstverständlichkeit. Das Verschulden der Vermieterin steht außer Frage, wobei eine etwaige Falschberatung durch ihren Rechtsanwalt sie nicht entlastet, vielmehr wie eigenes Verschulden anzurechnen ist (§ 278 BGB). Ein etwaiger Rechtsirrtum über die Berechtigung der Kündigung war vermeidbar; auch im Wohnraummietrecht sind, wie der BGH erst kürzlich wieder betont hat<sup>3</sup>, strenge Anforderungen an die Bejahung eines unverschuldeten Rechtsirrtums zu stellen. Mit der erkennbar unbegründeten Kündigung hat die Vermieterin ihre *Pflicht zur Rücksichtnahme auf die berechtigten Interessen des Mieters* – und um diese, vom BGH nicht näher konkretisierte mietvertragliche Nebenpflicht handelt es sich hier – schuldhaft verletzt, was die Schadensersatzpflicht zur Folge hat.

Bemerkenswert ist die Entscheidung in diesem Punkt dennoch, weil sie (unausgesprochen) ein Urteil aus dem Jahr 2010 korrigiert.<sup>4</sup> Dort hatte der BGH in einem Fall, in dem der Vermieter eine Kündigung ohne jegliche Begründung ausgesprochen hatte, einen Anspruch des Mieters auf Erstattung seiner vorprozessualen Anwaltskosten als Schadensersatz verneint. Das Urteil ist damals allgemein – und zu Recht – kritisiert worden. Das neue Urteil schafft auch insoweit die notwendige Klarheit für beide Seiten.

---

<sup>3</sup> Urteil vom 30. April 2014 – VIII ZR 103/13, RNr. 24

<sup>4</sup> Urteil vom 15. Dezember 2010 – VIII ZR 9/10