

## **BGH - Formell falsche Kündigung hat keine Kostenfolge**

Am 15.12.2010 hat der Bundesgerichtshof in seiner Entscheidung - VIII ZR 9/10 - dargelegt, dass die Vermieter sich nicht einem Schadenersatzanspruch des Mieters ausgesetzt sehen müssen, der einen Anwalt außergerichtlich zur Abwehr einer Kündigung einschaltet.

Die entsprechenden Kosten muss der Mieter dann selbst tragen. Die Angabe der Gründe für die Kündigung eines Wohnraummietverhältnisses ist nach Ansicht des Bundesgerichtshofs eine bloße Obliegenheit des Vermieters. Aus ihrer Verletzung kann der Mieter keine Schadenersatzansprüche ableiten. Hat eine Kündigung nämlich keine Begründung, ist sie formell im Wohnraumbereich unwirksam. Anders kann es sich verhalten, wenn der Vermieter schuldhaft - insbesondere unter Angabe falscher Tatsachen - eine materiell unberechtigte Kündigung ausspricht und dem Mieter dadurch die weitere Nutzung des Mietobjekts vorwerfbar streitig macht. In der Vergangenheit hat der Bundesgerichtshof eine falsche Sachdarstellung in einer Kündigung oder eine Kündigung aufgrund unwirksamer AGB-Klauseln oder eine Eigenbedarfskündigung ohne tatsächlichen Selbstnutzungswunsch, als schadenersatzpflichtige Umstände angesehen.

Anmerkung von Dr. Dieter Hildebrandt