

1 **Beschluss 3 Rechtsstellung von Mietern**

2 (Angenommen in folgender Fassung)

3 EmpfängerInnen:

4 Sozialdemokratische Mitglieder der Bundesregierung

5 SPD-Bundestagsfraktion

6

7

8 **Rechtsstellung von Mietern bei nicht begründeten Kündigungen wegen**
9 **berechtigten Interesses stärken**

10

11

12 Die Bundesregierung und die SPD-Bundestagsfraktion werden aufgefordert, sich für eine
13 Klarstellung zur Begründungspflicht für Wohnraumkündigungen seitens des Vermieters
14 einzusetzen (§ 573 Abs. 3 Satz 1 BGB), wonach eine mangels Begründung unwirksame
15 Kündigung pflichtwidrig ist und eine Schadensersatzpflicht des Vermieters zur Folge
16 haben kann, insbesondere hinsichtlich angefallener Rechtsberatungskosten.

17

18

19 **Begründung:**

20

21 Der geltende § 573 Absatz 3 Satz 1 BGB formuliert:

22

23 „Die Gründe für ein berechtigtes Interesse des Vermieters sind in dem
24 Kündigungsschreiben anzugeben.“

25

26 Der *BGH* (Urteil vom 15.12.2010 – VIII ZR 9/10 = NJW 2011, 914) sieht in dieser
27 Begründungslast keine echte Rechtspflicht des Vermieters: Begründe ein Vermieter, der
28 sich aus materiellen Gründen auf ein berechtigtes Interesse (etwa Eigenbedarf) stützen
29 kann, die Kündigung nicht, verletze er damit lediglich eine Obliegenheit. Die
30 Obliegenheitsverletzung führe zur Unwirksamkeit der Kündigung, rechtfertige aber
31 keinen Schadensersatzanspruch des Mieters. Die rechtliche Beurteilung, ob die
32 Kündigung dem Begründungserfordernis genüge, liege im Risikobereich des Mieters;
33 insoweit seien Anwaltskosten nicht erstattungsfähig.

34 Geht also der Mieter zum Rechtsanwalt, um die Wirksamkeit der Kündigung prüfen zu
35 lassen, und stellt dieser lediglich eine Verletzung der Begründungslast im Sinne von §
36 573 Absatz 3 Satz 1 BGB fest, darf der Mieter vom Vermieter nach dem *BGH* keine
37 Erstattung der Rechtsanwaltskosten verlangen.

38 Die Wertung des *BGH* überzeugt weder im Ergebnis noch in der Begründung. Wenn
39 nach dem *BGH* der Zweck des Begründungserfordernisses darin besteht, dem Mieter
40 zum frühestmöglichen Zeitpunkt über seine Position Klarheit zu verschaffen und ihn in
41 die Lage zu versetzen, rechtzeitig alles Erforderliche zur Wahrung seiner Interessen zu
42 veranlassen, dann zeigt dies, dass die Begründungslast vor allem dem Interesse des
43 Mieters dient. § 573 Absatz 3 Satz 1 BGB bezweckt also den Schutz des
44 Wohnraummieters. Der Wohnraumvermieter ist demnach verpflichtet, Rücksicht zu
45 nehmen auf das Informationsinteresse des Mieters und auf dessen Interesse, nicht mit

1 unbegründeten Kündigungen belästigt zu werden. Eine verbreitete Ansicht in der
2 Literatur lehnt die BGH-Position ab und spricht sich für eine echte Begründungspflicht
3 des Wohnraumvermieters aus (etwa Häublein, Münchener Kommentar zum BGB, 6.
4 Auflage 2012, § 573 Rn. 104; Samhat, Juristische Schulung (JuS) 2014, 344, 347 f.).
5 Dass die Begründungspflicht des Vermieters gegebenenfalls nicht einklagbar ist, stellt
6 kein Hindernis für die Annahme einer Rechtspflicht dar, denn heutzutage ist die Existenz
7 nicht einklagbarer Rechtspflichten anerkannt.
8
9 Nach alledem erscheint eine gesetzgeberische Klarstellung geboten.