



# BUNDESGERICHTSHOF

IM NAMEN DES VOLKES

## URTEIL

VIII ZR 271/09

Verkündet am:  
6. Oktober 2010  
Ermel,  
Justizangestellte  
als Urkundsbeamtin  
der Geschäftsstelle

in dem Rechtsstreit

Nachschlagewerk: ja

BGHZ: nein

BGHR: ja

BGB § 543 Abs. 2 Satz 1 Nr. 3, § 280 Abs. 1 und 2, § 254 Abs. 2

In einem tatsächlich und rechtlich einfach gelagerten Fall bedarf ein gewerblicher Großvermieter für die Abfassung einer auf Zahlungsverzug gestützten Kündigung eines Wohnungsmietvertrags keiner anwaltlichen Hilfe. Die Kosten für einen gleichwohl beauftragten Rechtsanwalt sind dann vom Mieter nicht zu erstatten.

BGH, Urteil vom 6. Oktober 2010 - VIII ZR 271/09 - LG Wiesbaden  
AG Wiesbaden

Der VIII. Zivilsenat des Bundesgerichtshofs hat auf die mündliche Verhandlung vom 6. Oktober 2010 durch den Vorsitzenden Richter Ball, die Richterin Dr. Hessel sowie die Richter Dr. Achilles, Dr. Schneider und Dr. Büniger

für Recht erkannt:

Die Revision der Klägerin gegen das Urteil der 2. Zivilkammer des Landgerichts Wiesbaden vom 18. September 2009 in der Fassung des Berichtigungsbeschlusses vom 3. November 2009 wird zurückgewiesen.

Die Klägerin hat die Kosten des Revisionsverfahrens zu tragen.

Von Rechts wegen

Tatbestand:

1 Die Parteien streiten im Revisionsverfahren noch um die Erstattung vorgerichtlicher Anwaltskosten.

2 Die Klägerin ist ein Unternehmen der Wohnungswirtschaft, das über eine Vielzahl von Mietwohnungen verfügt. Die Beklagten sind Mieter einer Wohnung der Klägerin. Sie gerieten im Frühjahr 2008 mit zwei Monatsmieten in Verzug. Daraufhin erklärte die Klägerin mit Anwaltsschreiben vom 30. Juni 2008 die fristlose Kündigung wegen eines am 26. Juni 2008 bestehenden Mietrückstands von 1.014,24 € und forderte die Beklagten zur Räumung der Wohnung auf.

Gleichzeitig verlangte die Klägerin Erstattung der für die fristlose Kündigung entstandenen Rechtsanwaltskosten in Höhe von 402,82 €.

3 Das Amtsgericht hat die Zahlungsklage abgewiesen. Die Berufung der Klägerin ist erfolglos geblieben. Mit der vom Berufungsgericht zugelassenen Revision verfolgt die Klägerin ihr Zahlungsbegehren weiter.

Entscheidungsgründe:

4 Die Revision hat keinen Erfolg.

I.

5 Das Berufungsgericht hat zur Begründung seiner Entscheidung im Wesentlichen ausgeführt:

6 Zwar bestehe grundsätzlich ein Anspruch auf Erstattung vorgerichtlicher Rechtsanwaltskosten aus § 280 Abs. 2, § 286 Abs. 1, 2 BGB, wenn sich der Mieter mit der Entrichtung der Miete in Verzug befinde. Ersatzfähig seien jedoch nur solche Kosten, die aus der Sicht des Geschädigten zur Wahrnehmung seiner Rechte erforderlich und zweckmäßig gewesen seien. Auch im Rahmen der §§ 280, 286 BGB gelte die Verpflichtung des Gläubigers zur Schadensminderung gemäß § 254 Abs. 2 BGB. Dies führe dazu, dass in einem einfach gelagerten Schadensfall, bei dem die Haftung nach Grund und Höhe derart klar sei, dass aus Sicht des Geschädigten kein Zweifel an der Ersatzpflicht des Schädigers bestehe, die Einschaltung eines Rechtsanwalts nur erforderlich sei, wenn der Geschädigte hierzu aus besonderen Gründen wie etwa einem Mangel an geschäftlicher Erfahrung nicht selbst in der Lage sei.

7            So verhalte es sich hier nicht. Dem Rechtsstreit liege ein einfach gelagerter Sachverhalt zugrunde, da die Beklagten unzweifelhaft mit zwei Monatsmieten im Rückstand gewesen seien und eine Kündigung nach § 543 Abs. 2 Nr. 3 BGB ohne weiteres gerechtfertigt gewesen sei. In diesem Fall habe die geschäftserfahrene Klägerin das Kündigungsschreiben ohne erheblichen Aufwand selbst erstellen können.

## II.

8            Diese Beurteilung hält revisionsrechtlicher Nachprüfung stand. Der Klägerin steht kein Anspruch aus § 280 Abs. 1 und 2, § 286 Abs. 1, Abs. 2 Nr. 1 BGB auf Erstattung vorgerichtlich entstandener Rechtsanwaltskosten zu. Die Klägerin als gewerbliche Großvermieterin hätte das Kündigungsschreiben selbst abfassen können. Durch die gleichwohl erfolgte Beauftragung eines Rechtsanwalts hat sie ihre Schadensminderungspflicht aus § 254 Abs. 2 BGB verletzt.

9            Der Geschädigte kann nur solche Aufwendungen ersetzt verlangen, die zur Wahrung und Durchsetzung seiner Rechte erforderlich und zweckmäßig waren (Senatsurteil vom 30. April 1986 - VIII ZR 112/85, NJW 1986, 2243 unter B II 2 b; BGH, Urteil vom 8. November 1994 - VI ZR 3/94, BGHZ 127, 348, 350; MünchKommBGB/Oetker, 5. Aufl., § 249 Rn. 175). Dies ist hier nicht der Fall. Die Beklagten befanden sich unzweifelhaft mit zwei Monatsmieten in Verzug, so dass eine hierauf gestützte Kündigung nach § 543 Abs. 2 Satz 1 Nr. 3 BGB ohne weiteres gerechtfertigt war. Ob die Vermietungsgesellschaft eine eigene Rechtsabteilung unterhält, ist unerheblich. Maßgeblich ist insoweit nur, wie das Berufungsgericht zutreffend ausführt, ob der Vermieter anwaltlicher Hilfe bei der Abfassung des Kündigungsschreibens bedarf. Dies ist für jeden Vermieter objektiv zu bestimmen. Bei einem gewerblichen Großvermieter wie der Klägerin bedarf es keiner anwaltlichen Hilfe bei der Abfassung eines auf Zahlungsverzug

gestützten Kündigungsschreibens, da dieses ohne weiteres durch das kaufmännische Personal eines gewerblichen Großvermieters gefertigt werden kann.

- 10 Entgegen der Auffassung der Revision erfordern auch die formalen Anforderungen an ein Kündigungsschreiben kein Tätigwerden eines Rechtsanwalts. Die Kündigung eines Mietverhältnisses bedarf gemäß § 568 Abs. 1 BGB der schriftlichen Form, außerdem ist nach § 569 Abs. 4 BGB der zur Kündigung führende wichtige Grund in dem Kündigungsschreiben anzugeben. Nach der Rechtsprechung des Senats genügt es zur Wirksamkeit einer auf Mietzahlungsverzug gestützten Kündigung des Vermieters, dass der Mieter anhand der Begründung des Kündigungsschreibens erkennen kann, von welchem Mietrückstand der Vermieter ausgeht und dass er diesen Rückstand als gesetzlichen Grund für die fristlose Kündigung wegen Zahlungsverzugs heranzieht. Darüber hinausgehende Angaben sind selbst dann nicht erforderlich, wenn es sich - anders als hier - nicht um eine klare und einfache Sachlage handelt (Senatsurteil vom 12. Mai 2010 - VIII ZR 96/09, NZM 2010, 548 Rn. 32 ff.).

- 11 Die Beachtung dieser einfachen Anforderungen kann auch von einem zwar nicht rechtskundigen, jedoch kaufmännisch geschulten Personal einer Großvermietungsgesellschaft erwartet werden.

Ball

Dr. Hessel

Dr. Achilles

Richter am Bundesgerichtshof  
Dr. Schneider ist arbeitsunfähig  
erkrankt und daher gehindert  
zu unterschreiben.

Dr. Bünger

Ball

Vorinstanzen:

AG Wiesbaden, Entscheidung vom 08.04.2009 - 93 C 8201/08 (29) -

LG Wiesbaden, Entscheidung vom 18.09.2009 - 2 S 38/09 -