

Keine zu hohen Anforderungen an die Begründung einer Eigenbedarfskündigung

Dieser Artikel wurde verfasst von Herrn Helge Norbert Ziegler, Dipl. Wirtschaftsjurist (FH) und Vorstand des BVFI - Bundesverband für die Immobilienwirtschaft, Hanauer Landstr. 204, 60314 Frankfurt, Telefon: (069) 24 74 84 80, Telefax: (069) 24 74 84 899, eMail: ziegler@bvfi.de, Internet: www.bvfi.de

Vorbemerkung

Mit Schreiben vom 29.04.2008 kündigte die Vermieterin und Klägerin das Mietverhältnis zum 31.01.2009 mit der Begründung, dass die Wohnung benötigt werde. Die seit Ende Februar 2008 in Neuseeland studierende Tochter wolle ihr Studium fortsetzen und einen eigenen Hausstand begründen. In das ehemalige Kinderzimmer der elterlichen Wohnung könne sie nicht mehr zurück, weil es inzwischen von ihrer Schwester genutzt werde.

Das Amtsgericht München hat der Räumungsklage stattgegeben, das Landgericht hat sie unter Abänderung des erstinstanzlichen Urteils abgewiesen. Mit der vom Berufungsgericht zugelassenen Revision erstreben die Kläger die Wiederherstellung des amtsgerichtlichen Urteils.

Entscheidungsgründe:

Die Revision hat Erfolg. Über das Rechtsmittel ist antragsgemäß durch Versäumnisurteil zu entscheiden, da die beklagte Mieterin in der mündlichen Revisionsverhandlung trotz ordnungsgemäßer Ladung nicht vertreten war. Inhaltlich beruht das Urteil indessen nicht auf der Säumnis der Beklagten, sondern auf einer Sachprüfung.

Das Berufungsgericht (Landgericht München) hat zur Begründung seiner Entscheidung, soweit für das Revisionsverfahren noch von Interesse, im Wesentlichen ausgeführt: Die Räumungsklage sei unbegründet, weil die von der Vermieterin mit Schreiben vom 29.04.2008 ausgesprochene Kündigung aus formellen Gründen unwirksam sei. Die Kläger hätten die Gründe für die Kündigung nicht ausreichend dargestellt. Es fehle insbesondere an konkreten Angaben zur derzeitigen Wohnsituation der Eigenbedarfsperson. Im Kündigungsschreiben sei lediglich angegeben, dass sie in einem von zwei benachbarten Gebäuden wohne. Mit dem Hinweis auf das Kinderzimmer sei die Wohnsituation nicht beschrieben, weil die Tochter der Vermieterin dort gar nicht mehr gewohnt habe. Nach ihren eigenen Angaben im Prozess habe die Tochter der Vermieterin vor ihrem Auslandsaufenthalt einen Teil der Zimmer einer zu sanierenden Drei-Zimmer-Wohnung in dem zum Wohnhaus ihrer Eltern benachbarten Gebäude bewohnt und damit sogar teilweise bereits einen eigenen Hausstand begründet. Diese die Verteidigungsmöglichkeiten der Mieterin beeinflussenden Umstände hätten im Kündigungsschreiben dargelegt werden müssen. Das Interesse des wegen Eigenbedarf kündigenden Vermieters liege gerade in der angestrebten Verbesserung seiner bisherigen Wohnsituation, deren Schilderung daher für die Wirksamkeit einer Kündigung unerlässlich sei.

Der BGH meint dazu: Diese Beurteilung hält rechtlicher Nachprüfung nicht stand. Mit der vom Berufungsgericht gegebenen Begründung kann ein Anspruch der Kläger auf Räumung und Herausgabe der Wohnung der Beklagten nicht verneint werden. Entgegen der Auffassung des Berufungsgerichts ist die von der Vermieterin erklärte Kündigung nicht aus formellen Gründen unwirksam. Das Berufungs-

gericht überspannt die Anforderungen, die gemäß § 573 Abs. 3 Satz 1 BGB an die Angabe der Gründe für das berechnigte Interesse des Vermieters an der Beendigung des Mietverhältnisses zu stellen sind.

Im Ansatz zutreffend geht das Berufungsgericht davon aus, dass der Zweck des Begründungserfordernisses in § 573 Abs. 3 BGB darin besteht, dem Mieter zum frühestmöglichen Zeitpunkt Klarheit über seine Rechtsposition zu verschaffen und ihn dadurch in die Lage zu versetzen, rechtzeitig alles Erforderliche zur Wahrung seiner Interessen zu veranlassen.

Diesem Zweck wird im Allgemeinen Genüge getan, wenn das Kündigungsschreiben den Kündigungsgrund so bezeichnet, dass er identifiziert und von anderen Gründen unterschieden werden kann. Bei einer Kündigung wegen Eigenbedarfs sind daher grundsätzlich die Angabe der Person, für die die Wohnung benötigt wird, und die Darlegung des Interesses, das diese Person an der Erlangung der Wohnung hat, ausreichend.

Entgegen der Auffassung des Berufungsgerichts wird das Kündigungsschreiben der Kläger diesen Anforderungen gerecht. Denn darin ist ausgeführt, dass die zum damaligen Zeitpunkt im Ausland studierende Tochter zu Anfang des Jahres 2009 zur Fortsetzung ihres Studiums nach München zurückkehren und in einem eigenen Hausstand leben wolle. Damit ist das berechnigte Interesse der Vermieterin an der Beendigung des Mietverhältnisses über die von der Beklagten bewohnte Einzimmerwohnung ausreichend dargelegt. Angaben zu der früheren Wohnsituation der Tochter der Klägerin bedurfte es entgegen der Auffassung des Berufungsgerichts nicht. Ihr Interesse an der Wohnung der Mieterin ergibt sich daraus, dass sie von einem längeren Auslandsaufenthalt zurückkehrt und deshalb nunmehr eine Wohnung in München benötigt. Die Wohnsituation der Tochter der Vermieterin vor dem Auslandsaufenthalt ist für diesen nachvollziehbar dargelegten Erlangungswunsch offensichtlich ohne Bedeutung.

BGH VIII ZR 107/13, 30.04.2014

Wirtschaftsjurist Helge Norbert Ziegler, 10.12.2013

Rechtlicher Hinweis

Dieser Fachartikel wurde nach bestem Wissen erstellt. Er ersetzt aber keine Beratung im Einzelfall. Eine Haftung kann daher nicht übernommen werden.