

Begründung einer Kündigung wegen Eigenbedarfs: Angabe der „Eigenbedarfs-person“ und ihres Interesses an der Erlangung der Wohnung genügt

BGH, Urteil vom 30. April 2014 – VIII ZR 284/13

„Echte“ Eigenbedarfskündigungen sind bei gewerblichen Wohnungsvermietern kaum denkbar, für den privaten Vermieter und den Mieter spielen sie eine umso größere Rolle, und für letzteren – den Mieter – sind sie besonders gefährlich, weil er solche Fälle durch sein eigenes Verhalten praktisch nicht beeinflussen und den Wahrheitsgehalt – die spätere Eigennutzung – nur schwer überprüfen kann. In seiner Rechtsprechung hat der BGH in den letzten Jahren mehrfach betont, dass – wie auch bei anderen Kündigungsgründen – die formellen Anforderungen an die Begründung der Kündigung nicht überspannt werden dürfen, was in der Instanzrechtsprechung leider immer wieder zu beobachten ist. Diese Linie hat der BGH in einem Urteil vom 30. April 2014¹ erneut bestätigt; die Entscheidung ist auch deshalb bemerkenswert, weil die Revision des Vermieters vom BGH selbst (und nicht vom Landgericht) zugelassen worden ist. Damit hat der BGH die grundsätzliche Bedeutung des Urteils und seiner Begründung deutlich gemacht.

Der Fall:

Die Vermieter hatten das Mietverhältnis mit der Begründung gekündigt, ihre Tochter benötige die Wohnung, um dort mit ihrem Lebensgefährten einen gemeinsamen Hausstand zu begründen – was an sich ein ganz „normaler“ Eigenbedarfsfall wäre. Allerdings bewohnte die Tochter damals bereits eine immerhin 80 m² große Wohnung in der benachbarten Doppelhaushälfte, und die gekündigte Wohnung war 158 m² groß – für einen 2-Personen-Haushalt zweifellos recht großzügig.

Das Amtsgericht hatte die Kündigung für wirksam gehalten und der Räumungsklage stattgegeben, das Landgericht hatte die Klage mit der Begründung abgewiesen, die Kündigung sei bereits aus formellen Gründen unwirksam, weil die Vermieter den Lebensgefährten ihrer Tochter nicht namentlich benannt hätten. Dies sei aber erforderlich gewesen, weil der den Mietern bisher unbekanntes Lebensgefährte der Tochter anderenfalls für sie – die Mieter – nicht identifizierbar gewesen sei.

Die Entscheidung:

Recht kurz und bündig stellt der BGH zunächst auf den Wortlaut und Zweck des § 573 Abs.3 Satz 1 BGB ab, wonach die Gründe für ein berechtigtes Interesse des Vermieters – hier also für den geltend gemachten Eigenbedarf – in dem Kündigungsschreiben anzugeben sind. Damit soll der Mieter zum frühestmöglichen Zeitpunkt Klarheit über seine Rechtsposi-

¹ Grundeigentum 2014, 866 = NJW 2014, 2102 = WuM 2014, 423 = NZM 2014, 466

on erlangen und in die Lage versetzt werden, rechtzeitig alles Erforderliche zur Wahrung seiner Interessen zu veranlassen. Für die Konkretisierung des berechtigten Interesses ist

bei einer Kündigung wegen Eigenbedarfs grundsätzlich die Angabe der Person, für die die Wohnung benötigt wird, und die Darlegung ihres Interesses an der Erlangung der Wohnung erforderlich, aber auch ausreichend.

Danach war es – jedenfalls für die formelle Wirksamkeit der Kündigung – nicht erforderlich, den Lebensgefährten der Tochter in dem Kündigungsschreiben namentlich zu benennen; ausreichend war die identifizierbare Bezeichnung der Tochter als der Eigenbedarfsperson (§ 573 Abs.2 Nr.2 BGB) und ihres Interesses; hierfür reichte die Angabe des Wunsches, mit dem Lebensgefährten in der Wohnung einen gemeinsamen Hausstand begründen zu wollen, aus.

Allerdings hatten die Mieter Zweifel an der Ernsthaftigkeit des Eigennutzungswunsches der Tochter geäußert. Ob die von den Vermietern vorgetragenen Tatsachen *zutreffen*, ist jedoch für die *formelle Ordnungsmäßigkeit der Kündigung*, d.h. die Angabe der Eigenbedarfsgründe, unerheblich und erst bei der *materiell-rechtlichen Begründetheit der Kündigung* zu prüfen. Da das Landgericht diese Prüfung – aus seiner Sicht folgerichtig – bisher nicht vorgenommen hat, hat der BGH die Sache an das Berufungsgericht zur erneuten Verhandlung und Entscheidung zurückverwiesen.

Anmerkung:

Der Entscheidung ist zuzustimmen. Dass die Mieter Zweifel an der behaupteten Eigennutzungsabsicht und ihrer Begründung geltend gemacht haben, ist ihr gutes Recht, das durch die BGH-Entscheidung in keiner Weise beschnitten wird. In der Beweisaufnahme wird es wohl auch zu einer Zeugenvernehmung der Tochter der Vermieter und ihres Lebensgefährten kommen müssen; dann wird sich herausstellen, was an dem Wunsch der Tochter „dran ist“. Wichtig ist in jedem Fall *die Trennung der formellen Ordnungsmäßigkeit der Kündigung von ihrer materiellen Begründetheit*.

Bemerkenswert erscheint im Übrigen, dass sowohl das Landgericht als auch der BGH kein Wort dazu verloren haben, ob der Umzug von der bisher von der Tochter innegehabten Wohnung mit immerhin 80 m² in die doppelt so große, bisher vermietete Wohnung für einen 2-Personen-Haushalt die Kündigung zu rechtfertigen vermag. Darauf könnte es jedoch dann – und nur dann – ankommen, wenn die Mieter Härtegründe i.S.d. § 574 BGB geltend machen würden und deshalb eine *Abwägung des Bestandsinteresses der Mieter mit dem Beendigungsinteresse der Vermieter* vorzunehmen wäre. Dafür bietet der mitgeteilte Sachverhalt bislang aber keine Anhaltspunkte.

Zur Erinnerung: Anbietspflicht des Vermieters bei Eigenbedarfskündigung

In Fällen der vorliegenden Art sollte nicht vergessen werden, dass der BGH eine Eigenbedarfskündigung als rechtsmissbräuchlich und damit unwirksam ansieht, wenn der Vermieter nicht zugleich dem Mieter eine ihm – dem Vermieter – gehörende und „freie“, in der Nähe der bisherigen Wohnung gelegene Wohnung („Alternativwohnung“) zur Anmietung anbietet, um auf diese Weise die Folgen der Eigenbedarfskündigung für den Mieter so gering wie möglich zu halten. Ob der Mieter von einem solchen Angebot Gebrauch macht, ist seine persönliche Entscheidung. Im vorliegenden Fall wäre beispielsweise dem Vermieter der Einwand verwehrt, die bisher von der Tochter genutzte Wohnung sei für den Mieter zu klein und ein Mietangebot deshalb entbehrlich. Dies zu entscheiden, wäre allein Sache des Mieters.