

Kündigung wegen Eigenbedarf nur bei ernsthaftem, hinreichend bestimmtem und konkretisiertem Nutzungswunsch – keine „Vorratskündigung“

BGH, Urteil vom 23. September 2015 – VIII ZR 297/14¹

In seiner Rechtsprechung zur Kündigung wegen Eigenbedarf (§ 573 Abs.2 Nr.2 BGB) hat der BGH in der letzten Zeit – bis hin zu dem Grundsatzurteil vom 4. Februar 2015² (keine „Bedarfsvorschau“) – eine zunehmend großzügige Tendenz erkennen lassen. Die Frage, wie weit sich die Absicht einer Eigennutzung konkretisiert haben muss, um eine Kündigung zu rechtfertigen, hat er erstmals in dem Urteil vom 23. September 2015 geprüft.

Der Fall:

Die Vermieterin hatte mit den Mietern zwei separate Mietverträge über eine 3-Zimmerwohnung und einen Mansardenwohnung im selben Haus abgeschlossen; beide Mietverhältnisse sollten nur zusammen gekündigt werden können. Am 28. März 2012 kündigte die Vermieterin beide Mietverhältnisse zum 30. Juni 2013 mit der Begründung, die 3-Zimmerwohnung wolle sie selbst beziehen und die Mansardenwohnung wolle ihre Tochter nutzen. Die Mieter widersprachen der Kündigung. Das Amtsgericht hatte die Vermieterin als Partei angehört und war auf Grund ihrer Angaben zu dem Ergebnis gelangt, dass ihr Nutzungswunsch hinsichtlich der 3-Zimmerwohnung noch „vage“ und nicht plausibel sei; deshalb hatte es die Räumungsklage abgewiesen. Das Landgericht hatte diese Bedenken nicht und hat der Klage stattgegeben. Der BGH hat das Berufungsurteil aufgehoben und die Sache zur neuen Verhandlung an das LG zurückverwiesen.

Die Entscheidung:

In mehrfacher Hinsicht gibt der BGH zunächst der Vermieterin recht: Die Kündigung sei ausreichend begründet gewesen, dafür habe die Angabe der Person, für die die Wohnung benötigt wird, und die Darlegung des Interesses, das diese Person an der Erlangung der Wohnung hat, ausreicht. Diese Angaben seien in dem Kündigungsschreiben enthalten gewesen. Gebilligt hat der Senat auch den Nutzungswunsch der Tochter hinsichtlich der Mansardenwohnung, die sie mit der bereits innegehabten Dachgeschosswohnung zusammenlegen wollte; zu Recht habe das Berufungsgericht insoweit einen „weit überhöhten“ Bedarf der Tochter verneint.³ Nur am Rande, aber mit einer u.U. wichtigen Nebenbemerkung, verneint der BGH in Übereinstimmung mit dem LG die Frage, ob die Vermieterin im Zusammenhang mit der Kündigung ihre sog. Anbietspflicht bezüglich einer Alternativwohnung für die Mieter verletzt habe, was die Kündigung (nach der bisherigen st. Rspr. des Senats) wegen Rechts-

¹ VIII ZR 297/14, NZM 2015, 812 = NJW 2015, 3368 = WuM 2015, 677 = Grundeigentum 2015, 1393

² VIII ZR 154/14, BGHZ 204, 145; NJW 2015, 1087 = Grundeigentum 2015, 445 = NZM 2015, 296 = WuM 2015, 296 = ZMR 2015, 368,

³ s. dazu insbesondere das hier bereits besprochene Urteil vom 4. März 2015 – VIII ZR 166/14

missbrauchs unwirksam machen würde. Dabei stellt der BGH die Möglichkeit in den Raum, dass „eine derartige Pflichtverletzung nur zu Schadensersatzansprüchen führt“⁴ – was auf eine Änderung der Rechtsprechung in diesem Punkt hindeuten kann.

Für unbegründet hat der BGH die Kündigung allein deshalb gehalten, weil der eigene Nutzungswunsch der Vermieterin bezüglich der 3-Zimmerwohnung noch unbestimmt und vage war, wie dies bereits das Amtsgericht auf Grund des persönlichen Eindrucks bei der Befragung der Vermieterin und ihrer „wortkargen Angaben“ angenommen hatte. Ein noch unbestimmtes Interesse an einer möglichen späteren Nutzung – sog. Vorratskündigung – reicht für die Eigenbedarfskündigung nicht aus; *vielmehr „muss sich dieser Nutzungswunsch so weit ‚verdichtet‘ haben, dass ein konkretes Interesse an einer alsbaldigen Nutzung besteht.“*⁵

Anmerkungen:

Das Urteil ist vor allem für Mieter und ihre Anwälte von Interesse; denn im allgemeinen ist die Bestimmung des § 573 Abs. 2 Nr.2 BGB ein für die Mieterseite sehr „gefährlicher“ Tatbestand, weil eine Verteidigung gegen die Eigenbedarfskündigung schwierig ist, der Mieter sie durch sein eigenes vertragsgetreues Verhalten nicht verhindern und die Ernsthaftigkeit des geltend gemachten Eigenbedarfs nur schwer überprüfen kann, wenn er die Wohnung erst einmal geräumt hat. Umso wichtiger ist es für ihn, „im Vorfeld“ die im Kündigungsschreiben vom Vermieter anzugebenden Gründe (§ 573 Abs. 3 Satz 1 BGB) auf ihre „Belastbarkeit“ genau zu prüfen, etwa hinsichtlich des angegebenen Zeitpunktes der Eigennutzung des Vermieters oder einer konkret benannten privilegierten Person. Bestehen insoweit aus seiner Sicht irgendwelche Zweifel, sollte er auf jeden Fall den Vermieter zur Präzisierung der angegebenen Gründe auffordern und, wenn der Vermieter keine überzeugende Antwort gibt, der Kündigung widersprechen.

⁴ aaO RNr. 18

⁵ aaO RNr. 22