

Der aktuelle Dauerbrenner Kündigung wegen Eigenbedarf: BGH präzisiert die Grundsätze für die Begründung, bestätigt seine neue Rspr. zu den Folgen einer Verletzung der Anbietenpflicht und betont den Härteeinwand (§ 574 BGB)

BGH, Urteil vom 15. März 2017 – VIII ZR 270/15¹

Das Urteil vom 15. März 2017 ist ein aktuelles Beispiel für die mögliche Brisanz der in der Vergangenheit als relativ problemlos angesehenen Kündigung wegen Eigenbedarf, die sich in der jüngeren Vergangenheit zu einem regelrechten Dauerbrenner in der Rechtsprechung des Bundesgerichtshofes zum Wohnraummietrecht entwickelt hat. Dabei bildeten zuletzt vor allem Fälle einen Schwerpunkt, in denen der BGH Berufungsurteile aufgehoben hat, weil das Landgericht dem Verdacht, der geltend gemachte Eigenbedarf sei nur vorgetäuscht, nicht mit der gebotenen Sorgfalt nachgegangen ist.² In dem neuen Urteil hatte der BGH Anlass, seine gefestigten Grundsätze für die notwendige – und ausreichende – Begründung einer Eigenbedarfskündigung noch einmal zu bestätigen, zugleich aber in zwei nicht unwichtigen Details zu konkretisieren. *Der Schwerpunkt der Entscheidung liegt in der Betonung der umfassenden und sehr sorgfältigen Prüfung eines Härteeinwands des Mieters durch den Tatrichter.*

Der Fall³:

Die Mieter – ein älteres Ehepaar – bewohnen seit 1997 eine Dreieinhalbzimmerwohnung im Erdgeschoss eines Mehrfamilienhauses. Der inzwischen verstorbene Vermieter hatte im Januar 2014 das Mietverhältnis wegen Eigenbedarfs mit der Begründung gekündigt, die Wohnung werde für die vierköpfige Familie seines Sohnes benötigt, die die Wohnung im Obergeschoss nutze und zur Verbesserung der bislang beengten Wohnverhältnisse die beiden Wohnungen zusammenlegen wolle; dies sei insbesondere wegen des erhöhten Wohnbedarfs des erkrankten Ehemannes und für die Unterbringung der zweijährigen Tochter erforderlich. – In dem Haus befindet sich noch eine Dachgeschosswohnung, die seit 2010 leer steht. Der Sohn des (ehemaligen) Vermieters ist seit Januar 2014 Eigentümer des Grundstücks.

Die Mieter haben der Kündigung u.a. unter Hinweis auf die mögliche Nutzung der DG-Wohnung durch die Familie des Sohnes des (ehemaligen) Vermieters und wegen der erheblichen gesundheitlichen Beeinträchtigungen des Ehemannes widersprochen

¹ Grundeigentum 2017, 469 = DWW 2017, 134 = NZM 2017, 286 = NJW 2017, 1474 = WuM 2017, 285 (Stand 17. Mai 2017)

² z.B. Beschluss vom 23. August 2016 - VIII ZR 178/15, WuM 2016, 628 = NZM 2016, 715 = Grundeigentum 2016, 1377 = ZMR 2016, 852; Beschluss vom 10. Mai 2016 – VIII ZR 214/15, Grundeigentum 2016, 781 = WuM 2016, 426 = ZMR 2016, 6111 = NJW-RR 2016, 982 = NZM 2016, 718

³ hier etwas vereinfacht dargestellt. Die ziemlich verwickelten erbrechtlichen Details können ausgeklammert werden. So heißt es im Berufungsurteil des LG Baden-Baden (vom 20. November 2015 – 2 S 12/15, juris), der (ehemalige) Vermieter H.W. sei am 23. Juli 2015 verstorben, der Erbschein soll aber bereits am 23. Oktober 2014 ausgestellt worden sein (BU RNr. 5). Das im BGH-Urteil genannte Todesdatum des Vermieters „Juli 2014“ (RNr. 1) dürfte demnach zutreffen.

Das Amtsgericht hat der Räumungsklage stattgegeben, das Landgericht hat die Berufung der Mieter zurückgewiesen.

Die Entscheidung:

Auf die Nichtzulassungsbeschwerde der Mieter hat der BGH die Revision zugelassen, das Berufungsurteil aufgehoben und die Sache zur erneuten Verhandlung und Entscheidung an das Berufungsgericht zurückverwiesen.

1) *Anforderungen an die Begründung einer Eigenbedarfskündigung (§ 573 Abs. 3 BGB): Bestätigung und Präzisierung der BGH-Grundsätze*

Der BGH nimmt zunächst Bezug auf seine bisherige Rechtsprechung, nach der der *Zweck des Begründungserfordernisses* 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. Dazu genügt es, den Kündigungsgrund in dem Kündigungsschreiben so genau zu bezeichnen, dass er identifiziert und von anderen Gründen unterschieden werden kann. Für die Eigenbedarfskündigung reicht demnach 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*, aus.⁴ Diese Voraussetzungen waren hier erfüllt.

Neu ist jedoch die Klarstellung, dass *Ausführungen zur „Alternativlosigkeit“ des konkret geltend gemachten Eigenbedarfs* entbehrlich sind. Die Mieter hatten in ihrer Revision geltend gemacht, in dem Kündigungsschreiben fehlten Angaben zu den Räumlichkeiten im Dachgeschoss und ihrer Nutzbarkeit für die Familie des Sohnes des (damaligen) Vermieters. Das *Begründungserfordernis* (des § 573 Abs. 3 BGB) *dient jedoch*, wie der BGH erneut betont, *nicht dazu, dem Mieter schon im Vorfeld eines etwaigen späteren Kündigungsprozesses auf rechtliche Verteidigungsmöglichkeiten hinzuweisen*, zumal dann, wenn – wie hier – dem Mieter die räumlichen Gegebenheiten ohnehin bekannt sind.⁵

2) *„Autonome“ Bemessung des Raumbedarfs für die Bedarfsperson durch den Vermieter und ihre Grenzen*

Nicht ganz neu, aber als Klarstellung sinnvoll ist der Hinweis des Urteils, dass die Gerichte den Entschluss des Vermieters, die vermietete Wohnung selbst oder durch eine (der in § 573 Abs. 2 Nr. 2 BGB genannten) privilegierte Person zu nutzen, grundsätzlich „zu respektieren“ haben; dies schließt den geltend gemachten Wohnbedarf ein, und die Gerichte sind nicht befugt, ihre eigenen Vorstellungen vom angemessenen Wohnen an die Stelle der Lebensplanung des Vermieters oder seiner Angehörigen zu setzen.⁶

⁴ aaO RNr. 15 m.w.N.

⁵ aaO RNr. 16 m.w.N

⁶ aaO RNr. 18 m.w.N

Grenzenlos ist diese Freiheit des Vermieters allerdings nicht. Das Gericht kann den Wunsch des Vermieters grundsätzlich (nur) daraufhin überprüfen, ob er

- *ernsthaft verfolgt* wird (und nicht etwa nur vorgeschoben ist),
- *von vernünftigen und nachvollziehbaren Gründen getragen* ist
- oder *ob er rechtsmissbräuchlich ist, etwa weil* der geltend gemachte Wohnbedarf weit überhöht ist, die Wohnung die konkreten Nutzungswünsche überhaupt nicht erfüllen kann oder der Wohnbedarf in einer anderen (freien) Wohnung „ohne wesentliche Abstriche“ erfüllt werden kann.⁷

Letzteres – die „Alternativlösung“ – hatten die Mieter geltend gemacht. Im Revisionsverfahren konnte der BGH die betreffenden Erwägungen der Vorinstanzen jedoch nur auf etwaige Rechtsfehler – unvollständige Berücksichtigung der maßgeblichen Gesichtspunkte, Verstoß gegen Denk- und Erfahrungsgesetze o.ä.) – überprüfen. Derartige Fehler weist das Berufungsurteil, wie der BGH, näher darlegt, allerdings nicht auf.

3) Anbietpflicht des Vermieters bzgl. einer Alternativwohnung und rechtliche Folgen

Erst kürzlich – in einem Urteil vom 14. Dezember 2016⁸ – hatte der BGH Anlass, seine bisherige Rechtsprechung zur Bedeutung der Pflicht des Vermieters, im Fall einer Eigenbedarfskündigung die Folgen für den Mieter durch das Angebot einer „Alternativwohnung“ so gering wie möglich zu halten, zu überprüfen. Das Ergebnis dieser Prüfung war die Änderung der Rechtsprechung dahin, dass es insoweit „nur“ um die *Verletzung einer Nebenpflicht* geht, die die *Wirksamkeit der Kündigung* – anders als bisher angenommen – *nicht berührt*, sondern *lediglich Schadensersatzansprüche des Mieters auslöst* (§§ 280 Abs. 1, 241 Abs. 2 BGB). Solche Ansprüche sind jedoch nicht Gegenstand des vorliegenden Verfahrens.

4) Ungenügende Berücksichtigung des Härteeinwands der Mieter (§ 574 BGB)

Obwohl nach alledem die Eigenbedarfskündigung – für sich betrachtet – begründet war, konnte das Berufungsurteil keinen Bestand haben, weil das Landgericht die von den Mietern geltend gemachten Härtegründe nicht hinreichend geprüft und gewürdigt hat. Zwar hat das Revisionsgericht den tatrichterlichen Beurteilungsspielraum grundsätzlich zu respektieren; seine Überprüfung ist deshalb darauf beschränkt, ob das Berufungsgericht Rechtsbegriffe verkannt, unzutreffende rechtliche Maßstäbe angelegt, allgemeine Erfahrungssätze hinreichend beachtet und – bei entsprechender Rüge der Revision – wesentliche Tatumstände übersehen oder unvollständig gewürdigt hat.

Bei der Prüfung der vom Mieter vorgetragenen *Härtegründe i.S.d. § 574 BGB* kommt es darauf an, ob die geltend gemachten Umstände *sich von den typischerweise*, also „im Normal-

⁷ aaO RNr. 19 m.w.N

⁸ VIII ZR 232/15, hier bereits besprochen; zur Veröffentlichung in BGHZ bestimmt; WuM 2017, 94 = NJW 2017, 547 = Grundeigentum 2017, 166 = NZM 2017, 111 = ZMR 2017, 141 = DWW 2017, 51

fall“ *mit jeden Umzug verbundenen Unannehmlichkeiten „deutlich abheben“*. Das Berufungsgericht hat in diesem Zusammenhang die erheblichen gesundheitlichen Beeinträchtigungen des Ehemannes, die bei einem Wohnungswechsel drohende Verschlechterung seines Zustandes (Gebrechlichkeit, Demenz) sowie die einschneidenden Folgen für das eheliche Zusammenleben der Mieter infolge der notwendigen Unterbringung des Ehemannes in einem Pflegeheim zwar – formal – *als wahr unterstellt*. Es hat *jedoch ersichtlich die existenzielle Bedeutung der bisherigen Wohnung für die Mieter nicht in der gebotenen Weise und „Tiefe“ gewürdigt* – wobei der BGH, wie bereits in ähnlichen, jüngst entschiedenen Fällen⁹, ausdrücklich auf das Grundrecht auf Leben und körperliche Unversehrtheit (Art. 2 Abs. 2 GG) und die sich daraus ergebende *Notwendigkeit einer besonders sorgfältigen Beweiserhebung und Abwägung* der widerstreitenden Interessen hinweist.¹⁰

Konkret bedeutet dies, dass das Gericht bei Fehlen eigener Sachkunde, also in aller Regel, dem angebotenen Zeugen- und *Sachverständigenbeweis* nachzugehen und sich *„ein genaues und nicht nur an der Oberfläche haftendes Bild“* von den mit einem Umzug verbundenen gesundheitlichen Folgen für den Mieter zu verschaffen hat. Sowohl an dieser sorgfältigen Tatsachenfeststellung und als auch an der Abwägung mit den von der Vermieterseite vorgetragenen Argumenten hat es das Berufungsgericht fehlen lassen; dazu zählt der BGH auch die Möglichkeit für die Familie des Sohnes des (ehemaligen) Vermieters, für eine gewisse Übergangszeit die vorhandenen Räumlichkeiten (im Dachgeschoss) zu nutzen.

5) *Hinweis auf angemessenen Ausgleich zugunsten des Vermieters bei Fortsetzung des Mietverhältnisses (§ 574a BGB)*

Seine Ausführungen zur umfassenden Abwägung der beiderseitigen Interessen rundet der BGH – für das weitere Verfahren – mit einem bemerkenswerten, sonst eher unüblichen Hinweis auf die in § 574a BGB vorgesehene Möglichkeit eines angemessenen Ausgleichs zugunsten des Vermieters bei einer Fortsetzung des Mietverhältnisses ab. In Betracht käme etwa eine „moderate“ Erhöhung der Miete oder einer angemessene Beteiligung der Mieter an den Kosten für die Umgestaltung des Dachgeschosses, um so die vorübergehende Nutzung der Räume durch die junge Familie zu erleichtern.

Anmerkungen/Auswirkungen für die Praxis:

1) Zur Begründung einer Eigenbedarfskündigung (§ 573 Abs. 3 BGB)

An den – formellen – Anforderungen an die Begründung einer Eigenbedarfskündigung hält der BGH unverändert fest. Diese Rechtsprechung entspricht der seit längerem erkennbaren *Tendenz, Förmlichkeiten bei Willenserklärungen der einen oder anderen Seite, bei Betriebskostenabrechnungen oder sonstigen relevanten Mitteilungen nicht zu überspannen* und auf

⁹ z.B. Urteil vom 9. November 2016 – VIII ZR 73/15, Grundeigentum 2017, 45 = NZM 2017, 26 = WuM 2017, 23 = DWW 2017, 13 = NJW-RR 2017, 134 = ZMR 2017, 154

¹⁰ Urteil vom 15. März 2017 aaO, RNr. 26 ff

das absolut Notwendige zu beschränken – ein Grundsatz, der von den Instanzgerichten häufig immer noch nicht hinreichend beachtet wird. Bemerkenswert ist in diesem Zusammenhang die – an sich fast selbstverständliche – *Klarstellung, dass Ausführungen zur „Alternativlosigkeit“ des vom Vermieter geltend gemachten Wohnbedarfs, also das Fehlen einer angemessenen anderweitigen „Ausweichmöglichkeit“ nicht zur notwendigen Begründung der Kündigung zählen*, insbesondere dann, wenn – wie im vorliegenden Fall – die baulichen Gegebenheiten dem Mieter ohnehin bekannt sind.

2) Bestätigung des geänderten Rechtsprechung zur Rechtsnatur und den Folgen einer Verletzung der Anbietspflicht bzgl. einer Alternativwohnung

Nur vorsorglich sei an dieser Stelle nochmals auf die vor kurzem erfolgte einschneidende Änderung der Rechtsprechung des für die Wohnraummiete zuständigen VIII. Senats des BGH in dem Urteil vom 14. Dezember 2016 hingewiesen. Die Folgen sind für beide Seiten erheblich: Anders als bisher in st. Rspr. angenommen, führt die Verletzung der Anbietspflicht nicht mehr zur Unwirksamkeit der Kündigung, sondern hat lediglich *Schadensersatzansprüche des Mieters wegen Verletzung der Rücksichtnahmepflicht* (§§ 280 Abs. 1, 241 Abs. 2 BGB) zur Folge, konkret also einen Anspruch des Mieters auf Ersatz der Umzugskosten, etwaiger Mehrkosten für den Weg zur Arbeitsstelle oder (für eine gewisse Übergangszeit) der Differenz zwischen der bisherigen und einer neuen – höheren – Miete.

3) Der Kernpunkt: Die Notwendigkeit einer „in die Tiefe gehenden“ Prüfung und Abwägung von Härtegründen auf der Mieterseite (§ 574 BGB)

Auffallend ist die Vielzahl aktueller Entscheidungen, in denen der BGH Räumungsurteile aufgehoben hat, weil das Berufungsgericht insbesondere dem Vorbringen des Mieters nicht mit der gebotenen Gründlichkeit nachgegangen ist (Verletzung des Anspruchs auf rechtliches Gehör, Art. 103 Abs. 1 GG). Im Mittelpunkt stehen häufig gesundheitliche Probleme des Mieters als drohende Folgen eines Wohnungswechsels, deren Gewicht der VIII. Senat regelmäßig durch den Hinweis auf das Grundrecht aus Art. 2 Abs. 2 GG betont. Eine mehr oder weniger nur formale Wahrunterstellung, mit der der Tatrichter die Notwendigkeit einer Beweisaufnahme entbehrlich zu machen glaubt, akzeptiert der BGH in aller Regel nicht; verfahrensrechtlich unbedenklich ist eine solche Wahrunterstellung nur, wenn sie die betreffende *Behauptung des Mieters uneingeschränkt und in ihrer vollen Tragweite, insbesondere also etwaige schwerwiegende gesundheitliche Folgen bis hin zum Suizid* der Entscheidung zugrundelegt und für das Revisionsgericht *nachvollziehbar in die Abwägung einbezieht*.

Für den Mieter-Anwalt ergibt sich hieraus die nachdrückliche Empfehlung, die drohenden Gesundheitsgefahren – schon im Widerspruch gegen die Kündigung, vor allem aber im Räumungsprozess – substantiiert darzulegen und entsprechenden Beweis, vornehmlich durch Sachverständigengutachten anzubieten.