

<b>Autor:</b>	Monique Sandidge, Joachim Wichter	<b>Quelle:</b>	
<b>Anmerkung zu:</b>	BGH v. 15.03.2017 VIII ZR 270/15	<b>Fundstelle:</b>	Verlag Dr. Otto Schmidt, Köln MietRB 2017, 153-154
		<b>Normen:</b>	§ 573 BGB, § 574 BGB, § 574a BGB
		<b>Zitiervorschlag:</b>	MietRB 2017, 153-154

### Titelzeile

### Eigenbedarfskündigung: Umfang der Begründungspflicht bei alternativem Wohnraum für die Bedarfsperson

### Vorinstanz

zu VIII ZR 270/15, LG Baden-Baden - 2 S 12/15

zu VIII ZR 270/15, AG Bühl

### Leitsatz

Bei einer Kündigung wegen Eigenbedarfs genügt der Vermieter seiner Begründungspflicht durch die Angabe der Person, für die die Wohnung benötigt wird, und die Darlegung der Interessen dieser Person an der Erlan-

- 153 -

MietRB 2017, 153-154

- 154 -

gung der Wohnung. Ausführungen zu alternativen Räumlichkeiten für die Person bedarf es zur Wirksamkeit der Kündigung nicht.

**Das Problem** Es geht um eine Eigenbedarfskündigung gegenüber einem Ehepaar, das im EG eines dreigeschossigen Mehrfamilienhauses wohnt. Der Vermieter begründet die Kündigung mit einem Eigenbedarf der vierköpfigen Familie seines Sohnes, der bisher die im Obergeschoss liegende Wohnung bewohnt und eine Zusammenlegung mit der streitgegenständlichen EG-Wohnung beabsichtigt, um dadurch mehr Wohnraum für seine Familie zu schaffen. Die Mieter widersprechen der Kündigung und meinen u.a., dass das Kündigungsschreiben wegen Verstoßes gegen das Begründungserfordernis in § 573 Abs. 3 BGB unwirksam sei. Denn es enthalte keine Ausführungen dazu, warum der Sohn und seine Familie nicht alternativ die seit Jahren leerstehende Dachgeschosswohnung nutzen könnten.

### Die Entscheidung des Gerichts

Der BGH hält das Kündigungsschreiben für wirksam. Insbesondere genüge es dem Begründungserfordernis des § 573 Abs. 3 BGB :

Der Zweck des Begründungserfordernisses bestehe darin, 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. Um diesen Zweck zu erreichen, müsse der Vermieter im Rahmen des Kündigungsschreibens den Kündigungsgrund so bezeichnen, dass er identifiziert und von anderen Gründen unterschieden werden kann (Verweis auf BGH v. 23.9.2015 - VIII ZR 297/14 , MDR 2015, 1286 = MietRB 2015, 354).

Bei einer Kündigung wegen Eigenbedarfs seien dazu Angaben zur Person, für die die Wohnung benötigt wird, und die Darlegung des Interesses, das diese Person an der Erlangung der Wohnung hat, ausreichend. Ausführungen zu den Räumlichkeiten im Dachgeschoss des Hauses und zu ihrer Nutzbarkeit durch den Sohn und seiner Familie habe es im Kündigungsschreiben nicht bedurft.

**Konsequenzen für die Praxis** Die Entscheidung ist richtig. Das Begründungserfordernis in § 573 Abs. 3 BGB darf nicht überspannt werden. Damit ist der bisherige Meinungsstreit für die Praxis entschieden (vgl. einerseits *Hinz* in NK/BGB, 3. Aufl. 2016, § 573 BGB Rz. 117, andererseits *PWW/Riecke*, 12. Aufl. 2017, § 573 BGB Rz. 48).

**Beraterhinweis** Die Entscheidung spricht auch kurz an, ob den Mietern die Dachgeschosswohnung hätte angeboten werden müssen. Sie bestätigt die neueste Rspr. des BGH, wonach eine Verletzung der Anbieterpflicht zwar nicht mehr zur Unwirksamkeit der Eigenbedarfskündigung führt (Verweis auf BGH v. 14.12.2016 - VIII ZR 232/15, MDR 2017, 142 = MietRB 2017, 65). Sie kann aber Schadensersatzansprüche des Mieters in Geld wegen einer Nebenpflichtverletzung aus dem Mietverhältnis zur Folge haben.

RAin *Monique Sandidge* und RA Dr. *Joachim Wichert*, aclanz Partnerschaft von Rechtsanwälten, Frankfurt/M./Berlin, [www.aclanz.de](http://www.aclanz.de)

#### **Mehr zum Thema:**

S.a. die Kommentierung des Urteils MietRB 2017, 153.

© Verlag Dr. Otto Schmidt, Köln