


Autor:	Monique Sandidge, Joachim Wichert	Quelle:	
Anmerkung zu:	BGH v. 10.05.2017 VIII ZR 292/15	Fundstelle:	Verlag Dr. Otto Schmidt, Köln MietRB 2017, 213
		Normen:	Art 14 GG, § 546 BGB, § 573 BGB, § 574 BGB, § 985 BGB
		Zitiervorschlag:	MietRB 2017, 213

Titelzeile**Kündigungsschreiben des Vermieters: Umfang der Begründungspflicht****Vorinstanz**

zu VIII ZR 292/15, LG Rostock - 1 S 64/15

Leitsatz

Das Begründungserfordernis des § 573 Abs. 3 BGB ist schon dann erfüllt, wenn in dem Kündigungsschreiben der Kündigungsgrund so bezeichnet wird, dass er von anderen Kündigungsgründen unterschieden werden kann. Dazu müssen sich der Kündigungssachverhalt und das ausschlaggebende Interesse des Vermieters an der Beendigung des Mietverhältnisses entnehmen lassen.

Das Problem Es geht um ein langjähriges Mietverhältnis über eine Wohnung in einem Mehrfamilienhaus in Rostock. Auf dem Grundstück befinden sich noch eine Scheune und ein Nebengebäude. Der Vermieter, ein Verein, ist Mitgesellschaft der G.G.P., die ihrerseits Trägerin vielfältiger Einrichtungen mit umfassender medizinischer, sozialer, pädagogischer und rehabilitativer Betreuung ist. Der Vermieter beabsichtigt, das gesamte Grundstück an die G.G.P. zu vermieten, die dort das Arbeits- und Lebensprojekt HKM realisieren will. Die G.G.P. will die Gebäude unter Nutzung von Fördermitteln und ohne finanzielle Belastung für den Vermieter sanieren und umbauen. Im Wohnhaus sollen so insgesamt neun Wohnplätze und in der Scheune weitere vierzehn Wohnplätze für psychosoziale Wohngruppen entstehen. Der Vermieter kündigt das - zu diesem Zeitpunkt allein noch bestehende - Mietverhältnis gem. § 573 Abs. 1, Abs. 2 Nr. 3 BGB .

In dem Kündigungsschreiben sind das Projekt, die gesellschaftsrechtlichen Beziehungen der Parteien und die ausschlaggebenden Kündigungsgründe dargelegt. Der Mieter rügt u.a., dass das Kündigungsschreiben die Kündigungsgründe nicht ausreichend darlege.

Die Entscheidung des Gerichts

Der BGH gibt insofern dem Vermieter Recht: Die ausgesprochene Kündigung werde dem Begründungserfordernis des § 573 Abs. 3 BGB gerecht. 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**. Durch eine solche Konkretisierung könne sich der Mieter, wenn er die Kündigung nicht hinnehmen wolle, bei seiner Verteidigung auf den angegebenen Kündigungsgrund konzentrieren.

Diesem Zweck werde aber schon dann Genüge getan, wenn das Kündigungsschreiben den Kündigungsgrund so bezeichne, dass er **identifiziert und von anderen Gründen unterschieden** werden könne. Dem genüge das Streitgegenständliche Kündigungsschreiben. Denn diesem lasse sich der Kündigungssachverhalt und das ausschlaggebende Interesse des Vermieters an der Beendigung des Mietverhältnisses entnehmen.

Konsequenzen für die Praxis Die Entscheidung überzeugt. An das Begründungserfordernis des § 573 Abs. 3 BGB dürfen nicht zu hohe Anforderungen gestellt werden.

Beraterhinweis Die Entscheidung bestätigt die bisherige Rspr. zum Begründungserfordernis (vgl. BGH v. 15.3.2017 - VIII ZR 270/15 , MietRB, 2017, 153).

RAin *Monique Sandidge*, RA Dr. *Joachim Wichert*, aclanz Partnerschaft von Rechtsanwälten, Frankfurt a.M./Berlin, www.aclanz.de

Mehr zum Thema:

S.a. die weiteren Besprechungen der Entscheidung, MietRB 2017, 213 und MietRB 2017, 214.

© Verlag Dr. Otto Schmidt, Köln