



»» Mietrecht «« von Dr. Olaf Riecke

## Begründungserfordernis bei Eigenbedarfskündigung; Fortsetzungsverlangen des Mieters

Dem Zweck des nach § 573 Abs. 3 BGB bestehenden Begründungserfordernisses wird bei einer Kündigung wegen Eigenbedarfs grundsätzlich durch die Angabe der Person, für die die Wohnung benötigt wird, und die Darlegung des Interesses, das diese Person an der Erlangung der Wohnung hat, genügt. Dagegen muss die Begründung keine Ausführungen zu Räumlichkeiten enthalten, die für den Begünstigten alternativ als Wohnraum in Betracht kommen könnten.

BGH, Urteil vom 15.3.2017, VIII ZR 270/15

### Der Fall:

Bereits der verstorbene Ex-Vermieter kündigte, jeweils gestützt auf Eigenbedarf, das Mietverhältnis mehrfach. Die letzte Kündigung begründete er dahin, dass die Erdgeschosswohnung vom Angehörigen D. und seiner vierköpfigen Familie benötigt werde; dieser beabsichtige, die Wohnungen im Obergeschoss und im Erdgeschoss zusammenzulegen, um zur Beseitigung der bislang beengten Wohnverhältnisse mehr Wohnraum für seine Familie zu schaffen.

Der weitere Wohnraum werde benötigt, um der zweijährigen Tochter ein eigenes größeres Zimmer zur Verfügung zu stellen. Eine andere Aufteilung der Zimmer in der Wohnung sei nicht möglich, da die Eheleute wegen einer Erkrankung des Ehemanns getrennte Schlafzimmer und ein weiteres WC benötigten; außerdem sei das dritte (Schlaf-)Zimmer für den siebenjährigen Sohn vorgesehen.

### Das Problem:

Genügt die Eigenbedarfskündigung wird

den gesetzlichen Begründungsanforderungen? Welche Folgen hat ein etwaiger Verstoß gegen die sogenannte Anbietetpflicht des Vermieters – hier bzgl. der Dachgeschoßwohnung?

### Die Entscheidung des BGH:

Die Eigenbedarfskündigung wird den Begründungsanforderungen des § 573 Abs. 3 BGB gerecht und ist nicht schon aus diesem Grunde unwirksam.

Der Zweck des Begründungserfordernisses besteht 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. Bei einer Kündigung wegen Eigenbedarfs ist 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, ausreichend. Diese Angaben enthält das Kündigungsschreiben. Das Begründungserfordernis dient nicht dazu, eine aus Sicht des Vermieters bestehende Alternativlosigkeit der Kündigung aufzuzeigen oder sonst den Mieter schon im Vorfeld eines etwaigen späteren Kündigungsprozesses auf rechtliche Verteidigungsmöglichkeiten hinzuweisen.

Ein möglicher Verstoß gegen die sogenannte Anbietetpflicht führte schon von der Rechtsfolge her nicht zur Unwirksamkeit der Kündigung, sondern hätte allenfalls Schadensersatzansprüche wegen einer Nebenpflichtverletzung (§ 280 Abs. 1, § 241 Abs. 2 BGB) aus dem Mietverhältnis zur Folge.

Der Mieter kann nach § 574 Abs. 1 Satz 1 BGB einer an sich gerechtfertigten

ordentlichen Kündigung des Vermieters widersprechen und von ihm die Fortsetzung des Mietverhältnisses verlangen, wenn die Beendigung des Mietverhältnisses für ihn oder seine Familie eine Härte bedeuten würde, die auch unter Würdigung der berechtigten Interessen des Vermieters nicht zu rechtfertigen ist.

Die gesundheitlichen Beeinträchtigungen des Mieters, namentlich eine über die altersbedingte Gebrechlichkeit hinaus im Falle eines Wohnungsverlusts drohende demenzielle Orientierungslosigkeit, müssen in die gerichtlichen Erwägungen Eingang finden.

### Praxis-Tipp:

Es muss einkalkuliert werden, dass vom Gericht – mit entsprechendem Zeitverlust – teure Gutachten zur Frage, welche gesundheitlichen Folgen im Einzelnen für den Mieter mit einem Umzug verbunden sein werden, welchen Schweregrad die zu erwartende Gesundheitsbeeinträchtigungen erreichen könnten und mit welcher Wahrscheinlichkeit dies eintreten werde, eingeholt werden. ■

### Fachautor:



Dr. Olaf Riecke

- Richter am Amtsgericht Hamburg-Blankenese
- Schwerpunkt: Miet- und Wohnungseigentumsrecht