

Eigenbedarf: ausreichende Begründung

Der BGH hat am 30.4.2014 eine Entscheidung gefällt, mit der die Rechtsstellung des Vermieters zum Thema Eigenbedarf verbessert wird. Dem Urteil (VIII ZR 284/13) lag nachstehender Sachverhalt zugrunde.

Mieter hatten eine 158 qm großen Wohnung angemietet. Nach längeren Jahren erklärten die Vermieter die Kündigung des Mietverhältnisses wegen Eigenbedarf mit der Begründung, ihre Tochter, die bisher eine 80 qm große Wohnung in der benachbarten Doppelhaushälfte bewohne, benötige die größere Wohnung der Beklagten, um dort mit ihrem Lebensgefährten einen gemeinsamen Hausstand zu begründen. Der Name des Lebensgefährten wurde nicht genannt.

Das Berufungsgericht hatte die Räumungsklage abgewiesen. Die vom BGH zugelassene Revision der Vermieter hatte Erfolg. Der Bundesgerichtshof hat in Abweichung vom Berufungsgericht entschieden, dass es nicht nötig war, den Lebensgefährten der Tochter im Kündigungsschreiben namentlich zu benennen. Denn das Begründungserfordernis in § 573 Abs. 3 BGB soll nur gewährleisten, dass der Kündigungsgrund Eigenbedarf derart konkretisiert ist, dass er von anderen Kündigungsgründen unterschieden werden kann. Diese Konkretisierung ermöglicht es dem Mieter, der die Kündigung nicht hinnehmen will, seine Verteidigung auf den angegebenen Kündigungsgrund auszurichten, denn eine Auswechslung des Kündigungsgrundes ist dem Vermieter verwehrt. Im Falle der Eigenbedarfskündigung genügt es hierfür laut BGH, die Eigenbedarfsperson selbst – hier die Tochter – identifizierbar zu benennen und das Interesse darzulegen, das diese an der Erlangung der Wohnung hat. Insoweit reichte die Angabe, dass die Tochter in die größere Wohnung der Beklagten ziehen wolle, um dort mit ihrem Lebensgefährten einen gemeinsamen Hausstand zu begründen.

Damit lehnt der BGH überzogene Anforderungen an die Begründung einer Eigenbedarfskündigung ab. Zur Klärung der Frage, welche Mindestangaben für eine Eigenbedarfskündigung erfolgen müssen, sollte jedoch zur Vorsicht anwaltlicher Rat eingeholt werden, bevor die Kündigung ausgesprochen wird.