BUNDESGERICHTSHOF

IM NAMEN DES VOLKES

URTEIL

VIII ZR 70/09

Verkündet am:
17. März 2010
Ring,
Justizhauptsekretärin
als Urkundsbeamtin
der Geschäftsstelle

in dem Rechtsstreit

Nachschlagewerk: ja

BGHZ: nein

BGHR: ja

BGB § 573 Abs. 2 Satz 1

Zu den an eine Eigenbedarfskündigung zu stellenden formellen Anforderungen.

BGH, Urteil vom 17. März 2010 - VIII ZR 70/09 - LG München I
AG München

Der VIII. Zivilsenat des Bundesgerichtshofs hat auf die mündliche Verhandlung vom 17. März 2010 durch den Vorsitzenden Richter Ball, den Richter Dr. Frellesen, die Richterinnen Dr. Milger und Dr. Fetzer sowie den Richter Dr. Bünger

für Recht erkannt:

Auf die Revision der Klägerin wird das Urteil der 14. Zivilkammer des Landgerichts München I vom 25. Februar 2009 aufgehoben.

Die Sache wird zur neuen Verhandlung und Entscheidung, auch über die Kosten des Revisionsverfahrens, an das Berufungsgericht zurückverwiesen.

Von Rechts wegen

Tatbestand:

1 Die Beklagte mietete mit Vertrag vom 2. September 1978 von einem der Rechtsvorgänger der Klägerin ein Wohnhaus in M. . Nach dem Erwerb des von der Beklagten und deren Mutter bewohnten Anwesens kündigte die Klägerin das Mietverhältnis mit Schreiben vom 31. Juli 2006 unter Berufung auf Eigenbedarf für sich und ihre beiden Kinder zum 30. April 2007. Zur näheren Begründung ist im Kündigungsschreiben ausgeführt, dass die Klägerin derzeit zur Miete wohne und darüber hinaus für ihre berufliche Tätigkeit ein separates Büro angemietet habe. Das von der Beklagten gemietete Wohnhaus eigne sich sehr gut, um Wohnen und Arbeiten unter einem Dach zu ermöglichen. Durch

den Umzug könne die Klägerin die Miete für ihre derzeitige Mietwohnung (1.740 €) und für ihr jetziges Büro (858,40 €) einsparen und sich persönlich um die Betreuung ihrer Kinder kümmern.

2 Die Klägerin hat Räumung und Herausgabe des von der Beklagten gemieteten Anwesens begehrt. Das Amtsgericht hat der Klage stattgegeben. Das Berufungsgericht hat das Urteil des Amtsgerichts abgeändert und die Klage abgewiesen. Mit der vom Senat zugelassenen Revision erstrebt die Klägerin die Wiederherstellung des erstinstanzlichen Urteils.

Entscheidungsgründe:

3 Die Revision hat Erfolg.

I.

4 Das Berufungsgericht hat zur Begründung seiner Entscheidung ausgeführt: Die Räumungsklage sei abzuweisen, weil die von der Klägerin erklärte Kündigung nicht die Anforderungen des § 573 Absatz 3 BGB erfülle und deshalb unwirksam sei.

5 Die Begründungspflicht in § 573 Abs. 3 BGB solle sicherstellen, dass dem berechtigten Informationsinteresse des Mieters Rechnung getragen werde. Diesem Erfordernis werde der Vermieter nur gerecht, wenn er die dem Eigenbedarf zugrunde gelegten Tatsachen in dem Kündigungsschreiben zutreffend wiedergebe und die Kündigungsbegründung den behaupteten Bedarf auch nicht dramatisiere.

6 Dies sei bei dem Kündigungsschreiben der Klägerin nicht der Fall, weil es den - unzutreffenden - Eindruck erwecke, bei dem von der Klägerin bisher

Hinweis: Auch Teile der Urteilssammlung sind als Datenbank nach §§ 87a ff. UrhG geschützt.

JLaw – Gesetze und Urteile (mobile App)
Kostenlos
Über 200 Gesetze
Über 100.000 Urteile
JLaw – für Android
JLaw – für iOS

bewohnten Objekt lägen Wohnraum und Büro nicht unter einem Dach. Damit habe die Klägerin ihre bisherige Wohnsituation objektiv unrichtig dargestellt. Zwar dürften die Anforderungen an die Kündigungserklärung nicht überspannt werden, doch müssten die mitgeteilten Tatsachen der Wahrheit entsprechen und dürfe der Bedarf nicht dramatisiert werden.

II.

7 Diese Beurteilung hält rechtlicher Nachprüfung nicht stand. Mit der vom Berufungsgericht gegebenen Begründung kann ein Anspruch der Klägerin auf Räumung und Herausgabe des von der Beklagten bewohnten Anwesens gemäß § 546 Abs. 1 BGB nicht verneint werden. Entgegen der Auffassung des Berufungsgerichts genügt die von der Klägerin erklärte Kündigung den Anforderungen des § 573 Abs. 3 BGB.

8 1. Nach § 573 Abs. 3 BGB sind die Gründe für ein berechtigtes Interesse des Vermieters in dem Kündigungsschreiben anzugeben. Der Zweck der Vorschrift 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 (vgl. BT-Drs. 6/1549, S. 6 f. zu § 564a Abs. 1 Satz 1 BGB aF). Diesem Zweck wird im Allgemeinen Genüge getan, wenn das Kündigungsschreiben den Kündigungsgrund so bezeichnet, dass er identifiziert und von anderen Gründen unterschieden werden kann. Bei einer Kündigung wegen Eigenbedarfs ist daher grundsätzlich die Angabe der Personen, für die die Wohnung benötigt wird, und die Darlegung des Interesses, das diese Personen an der Erlangung der Wohnung haben, ausreichend (so schon BayObLG, NJW 1981, 2197, 2199 f.; Senatsurteil vom 27. Juni 2007 – VIII ZR 271/06, NZM 2007, 679, Tz. 23).

9 2. Diesen Anforderungen wird das Kündigungsschreiben der Klägerin gerecht. Der Beklagten wird darin mitgeteilt, dass die Klägerin bislang zur Miete wohne und mit ihren beiden Kindern in das zu Eigentum erworbene, von der Beklagten gemietete Wohnhaus einziehen und dort auch ihr Büro betreiben wolle; durch diesen Umzug könne sie die teuren Mieten für ihr bisheriges Büro und ihre bisherige Wohnung einsparen. Damit hat die Klägerin die Gründe für ihren Erlangungswunsch hinreichend konkret angegeben.

10 Entgegen der Auffassung des Berufungsgerichts ist die Kündigungserklärung der Klägerin nicht deshalb (formell) unwirksam, weil sie den unzutreffenden Eindruck erwecke, dass sich bei dem von der Klägerin bisher bewohnten Anwesen Wohnung und Büro nicht unter einem Dach befänden und die Klägerin aus diesem Grund besonders auf das an die Beklagte vermietete Wohnhaus angewiesen sei. Ob dies, wie das Berufungsgericht meint, der Fall ist und die Klägerin ihren Eigenbedarf insoweit „dramatisiert" hat, ist für die formelle Wirksamkeit der von der Klägerin erklärten Kündigung ohne Bedeutung. Unrichtige Angaben des Vermieters im Kündigungsschreiben können zwar dazu führen, dass die Kündigung materiell unbegründet ist, soweit nach dem wirklichen Sachverhalt der Eigenbedarf nicht besteht oder nur vorgeschoben ist; sie mögen im Einzelfall auch ein Indiz gegen die Ernsthaftigkeit des vom Vermieter angeführten Eigennutzungswunsches darstellen. Vorliegend ist allerdings nicht einmal erkennbar, inwieweit es für die Beurteilung des von der Klägerin geltend gemachten Eigenbedarfs darauf ankommen könnte, ob sich auch bei ihrer jetzigen Mietwohnung das separate Büro im selben Gebäude befindet. Ein etwaiges „Dramatisieren" der Eigenbedarfssituation hat entgegen der Auffassung des Berufungsgerichts nicht zur Folge, dass es an der nach § 573 Abs. 3 BGB erforderlichen Begründung fehlt und die Kündigung bereits aus diesem formellen Grund unwirksam ist.

III.

11 Nach alledem kann das Urteil des Berufungsgerichts keinen Bestand haben; es ist daher aufzuheben (§ 562 Abs. 1 ZPO). Der Senat kann in der Sache nicht selbst entscheiden, weil das Berufungsgericht - vor dem Hintergrund der von ihm vertretenen Rechtsauffassung folgerichtig - keine Feststellungen dazu getroffen hat, ob der von der Klägerin geltend gemachte Eigenbedarf besteht. Die Sache ist daher zur neuen Verhandlung und Entscheidung an das Berufungsgericht zurückzuverweisen (§ 563 Abs. 1 Satz 1 BGB).

Ball Dr. Frellesen Dr. Milger

Dr. Fetzer Dr. Bünger

Vorinstanzen:
AG München, Entscheidung vom 14.07.2007 - 422 C 8920/07 -
LG München I, Entscheidung vom 25.02.2009 - 14 S 791/08 -