BUNDESGERICHTSHOF

IM NAMEN DES VOLKES

URTEIL

VIII ZR 78/10

Verkündet am:
13. Oktober 2010
Ring,
Justizhauptsekretärin
als Urkundsbeamtin
der Geschäftsstelle

in dem Rechtsstreit

Der VIII. Zivilsenat des Bundesgerichtshofs hat auf die mündliche Verhandlung vom 13. Oktober 2010 durch den Vorsitzenden Richter Ball, die Richterinnen Dr. Milger und Dr. Hessel, den Richter Dr. Schneider sowie die Richterin Dr. Fetzer

für Recht erkannt:

Auf die Revision der Beklagten wird das Urteil der 6. Zivilkammer des Landgerichts Bonn vom 18. März 2010 aufgehoben.

Die Berufung der Klägerin gegen das Urteil des Amtsgerichts Bonn vom 5. November 2009 wird zurückgewiesen.

Die Kosten der Rechtsmittelverfahren trägt die Klägerin.

Von Rechts wegen

Tatbestand:

1 Der Beklagte zu 1 ist Mieter eines Ein-Zimmer-Appartements der Klägerin am E. in B. ; die Beklagte zu 2 - Ehefrau des Beklagten zu 1 - lebt ebenfalls in der Wohnung. Mit Schreiben vom 23. April 2008 kündigte die Klägerin das Mietverhältnis wegen Eigenbedarfs zum 31. Januar 2009. In dem Kündigungsschreiben wird mitgeteilt, dass die Tochter der Klägerin volljährig werde und einen eigenen Hausstand gründen wolle; die an den Beklagten zu 1 vermietete Wohnung sei dafür ideal, da sie mit 45 qm Wohnfläche (1 Zimmer, Küche, Diele, Bad) eine für die Gründung eines eigenen Hausstandes geeignete Größe habe.

2 Die Beklagten widersprachen der Kündigung. Sie sind der Auffassung, dass die Kündigung nicht hinreichend begründet worden sei, da aus dem Schreiben vom 23. April 2008 die bisherige Wohnsituation der Tochter der Klägerin nicht hervorgehe. Weiter haben die Beklagten vorgetragen, während des Laufs der Kündigungsfrist sei im Anwesen E. im ersten Stock eine Wohnung frei geworden, die die Klägerin inzwischen anderweitig vermietet habe. In diese Wohnung, deren von der Klägerin angegebene Größe von 60 qm mit Nichtwissen bestritten werde, habe die Tochter der Klägerin ziehen können. Jedenfalls hätte diese Wohnung den Beklagten angeboten werden müssen.

3 Mit der Klage nimmt die Klägerin die Beklagten auf Räumung und Herausgabe der angemieteten Wohnung in Anspruch. Das Amtsgericht hat die Klage abgewiesen. Das Landgericht hat ihr auf die Berufung der Klägerin stattgegeben. Mit der vom Berufungsgericht zugelassenen Revision erstreben die Beklagten die Wiederherstellung des erstinstanzlichen Urteils.

Entscheidungsgründe:

4 Die Revision hat Erfolg.

I.

5 Das Berufungsgericht hat zur Begründung seiner Entscheidung im Wesentlichen ausgeführt:

6 Die Kündigung vom 23. April 2008 sei nach § 573 Abs. 3 Satz 1 BGB hinreichend begründet worden. In dem Schreiben sei darauf verwiesen worden, dass die Tochter der Klägerin nach ihrer Volljährigkeit einen eigenen Hausstand gründen wolle. Dies impliziere, dass sie bisher in dem elterlichen Haus lebe und

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

keinen eigenen Hausstand habe. Die Absicht, im Erwachsenenalter selbständig von den Eltern zu leben, sei ein vernünftiger, nachvollziehbarer Grund für den Eigenbedarf und bedürfe keiner näheren Darlegung. Angaben zu den bisherigen Wohnverhältnissen der Tochter der Klägerin habe es nicht bedurft.

7 Der Vortrag der Beklagten, die Tochter der Klägerin hätte ihren Wohnbedarf auch mit der während der Kündigungsfrist im gleichen Anwesen frei gewordenen Wohnung im ersten Stock befriedigen können, sei nicht substantiiert genug. Es sei grundsätzlich Sache des Vermieters, welche von mehreren Wohnungen er zur Befriedigung seines Eigenbedarfs heranziehe. Trage der Mieter gegen die vom Vermieter getroffene Wahl vor, es habe noch eine Alternative dazu bestanden, trage der Mieter hierfür die Darlegungs- und Beweislast. Vorliegend hätten sich die Beklagten darauf beschränkt, die Größe der Wohnung mit Nichtwissen zu bestreiten. Dies reiche nicht aus; sie hätten vielmehr konkret darlegen und gegebenenfalls unter Beweis stellen müssen, dass und weshalb es unvernünftig gewesen sein sollte, nicht die frei gewordene Wohnung zu wählen, sondern an der Eigenbedarfskündigung festzuhalten.

8 Schließlich habe die Klägerin auch die sie grundsätzlich treffende Pflicht, den Beklagten während der Kündigungsfrist frei werdende vergleichbare Wohnungen anzubieten, nicht dadurch verletzt, dass sie die Wohnung im ersten Stock des Anwesens E. den Beklagten nicht angeboten habe. Denn die Beklagten hätten nicht vorgetragen, dass die Wohnung im ersten Stock vergleichbar zu der bisher angemieteten Wohnung gewesen sei; jedenfalls fehle es an Vortrag, die Beklagten hätten die Wohnung angemietet, wenn sie ihnen denn angeboten worden wäre.

II.

9 Diese Beurteilung des Berufungsgerichts hält rechtlicher Nachprüfung nicht in allen Punkten stand. Das Mietverhältnis der Parteien ist durch die Kündigung der Klägerin vom 23. April 2008 nicht beendet worden. Zwar kann sich die Klägerin auf § 573 Abs. 2 Satz 2 BGB (Eigenbedarf) stützen; die Kündigung stellt sich jedoch als rechtsmissbräuchlich dar, weil die Klägerin ihre Pflicht (§ 241 Abs. 2 BGB), den Beklagten die während der Kündigungsfrist frei gewordene Wohnung im ersten Stock des Anwesens E. anzubieten, verletzt hat.

10 1. Zutreffend hat das Berufungsgericht allerdings angenommen, dass das Kündigungsschreiben vom 23. April 2008 im Sinne des § 573 Abs. 3 Satz 1 BGB eine hinreichende Begründung enthält. Der Zweck des Begründungszwangs besteht darin, dem Mieter zum frühestmöglichen Zeitpunkt Klarheit über seine Rechtsposition zu verschaffen und ihn in die Lage zu versetzen, rechtzeitig alles Erforderliche zur Wahrung seiner Interessen zu veranlassen. Diesem Zweck wird im Allgemeinen Genüge getan, wenn das Kündigungsschreiben den Kündigungsgrund so benennt, dass er identifiziert und von anderen Gründen unterschieden werden kann (Senatsurteile vom 16. Januar 2008 - VIII ZR 254/06, NZM 2008, 281 Rn. 24; vom 27. Juni 2006 - VIII ZR 271/06, NJW 2007, 2845 Rn. 23). Diesen Anforderungen wird das Kündigungsschreiben der Klägerin vom 23. April 2008 gerecht.

11 Die Auffassung der Revision, aus dem Kündigungsschreiben werde nicht ausreichend deutlich, dass die Klägerin die Wohnung für ihre Tochter im Sinne des § 573 Abs. 2 Nr. 2 BGB "benötigt", da es sich zu der bisherigen Wohnsituation der Tochter nicht verhalte, geht fehl. Nach der Rechtsprechung des Senats reicht es bei einer auf Eigenbedarf gestützten Kündigung aus, dass der Vermie-

ter für seinen Willen, in den eigenen Räumen zu wohnen oder eine begünstigte Person dort wohnen zu lassen, vernünftige Gründe hat (Senatsbeschluss vom 20. Januar 1988 - VIII ARZ 4/87, BGHZ 103, 91, 96). Dies ist bei dem Wunsch des Vermieters, einem demnächst volljährigen Kind die Begründung eines eigenen Hausstands in einer dafür geeigneten Wohnung zu ermöglichen, regelmäßig der Fall. Eine darüber hinausgehende Begründung in Gestalt von Angaben zu den bisherigen Wohnverhältnissen bedarf es daher grundsätzlich nicht.

12 2. Auch ein berechtigtes Interesse der Klägerin an der Beendigung des Mietverhältnisses hat das Berufungsgericht rechtsfehlerfrei bejaht. Nach § 573 Abs. 2 Nr. 2 BGB liegt ein solches Interesse des Vermieters unter anderem dann vor, wenn er die vermieteten Räume als Wohnung für sich selbst oder einen Familienangehörigen benötigt. Dabei genügt es, wenn für den Willen des Vermieters in den eigenen Räumen zu wohnen oder eine begünstigte Person dort wohnen zu lassen, ein vernünftiger, nachvollziehbarer Grund besteht (Senatsbeschluss vom 20. Januar 1988 - VIII ARZ 4/87, aaO S. 95 ff.; Senatsurteil vom 18. Mai 2005 - VIII ZR 368/03, NJW 2005, 2395 unter II 1). Die von dem volljährigen Kind geteilte Intention der Eltern, die Selbständigkeit des Kindes zu fördern und ihm die Gründung eines von den Eltern unabhängigen, eigenen Hausstandes zu ermöglichen, ist ein vernünftiger und nachvollziehbarer Grund. Insbesondere kann den Eltern/Vermietern nicht entgegengehalten werden, das Kind sei im elterlichen Haus ausreichend untergebracht (vgl. Senatsbeschluss vom 20. Januar 1988 - VIII ARZ 4/87, aaO).

13 3. Dagegen ist dem Berufungsgericht nicht zu folgen, soweit es annimmt, die Klägerin sei nicht verpflichtet gewesen, den Beklagten die während des Laufs der Kündigungsfrist frei gewordene Wohnung im ersten Obergeschoss des Anwesens E. zur Anmietung anzubieten.

14 Nach der Rechtsprechung des Senats hat der wegen Eigenbedarfs berechtigt kündigende Vermieter dem Mieter eine andere, ihm zur Verfügung stehende vergleichbare Wohnung während der Kündigungsfrist zur Anmietung anzubieten, sofern sich die Wohnung im selben Haus oder in derselben Wohnanlage befindet. Andernfalls ist die ausgesprochene Kündigung wegen Verstoßes gegen das Gebot der Rücksichtnahme rechtsmissbräuchlich und damit unwirksam (Senatsurteile vom 9. Juli 2003 - VIII ZR 276/02, NJW 2003, 2604 unter II 2; vom 9. November 2005 - VIII ZR 339/04, NJW 2006, 220 Rn. 12). Bei der Kündigung einer Mietwohnung wegen Eigenbedarfs ist zwar grundsätzlich die Entscheidung des Vermieters, welche der ihm gehörenden Wohnungen er nutzen will, zu respektieren. Es kann jedoch nicht unberücksichtigt bleiben, dass die Kündigung von Wohnraum in die Lebensführung eines Mieters besonders stark eingreift. Der Vermieter ist deshalb gehalten, diesen Eingriff abzumildern, soweit ihm dies möglich ist. Ausnahmsweise ist eine (berechtigte) Eigenbedarfskündigung daher dann rechtsmissbräuchlich, wenn dem Vermieter eine vergleichbare andere Wohnung im selben Anwesen oder in derselben Wohnanlage zur Verfügung steht und er diese dem Mieter nicht anbietet, obwohl er die Wohnung erneut vermieten will (Senatsurteil vom 9. Juli 2003 - VIII ZR 276/02 aaO).

15 So ist es hier. Nach den Feststellungen des Berufungsgerichts wurde im Anwesen E. während der Kündigungsfrist eine nach den Angaben der Klägerin 60 qm große Zwei-Zimmer-Wohnung frei, die die Klägerin im Sommer 2008 anderweitig vermietete. Diese Wohnung hätte die Klägerin dem Beklagten zu 1 anbieten müssen, da eine Vergleichbarkeit mit der gekündigten Wohnung nicht von vornherein ausschied. Nach der Größe der Wohnung (60 qm) ist sie für den Wohnbedarf eines Zwei-Personen-Haushalts ohne weiteres geeignet. Zu Unrecht nimmt das Berufungsgericht an, die Beklagten hätten vorab erklären müssen, dass sie die Wohnung im ersten Stock anmieten wür-

den, wenn sie ihnen denn angeboten würde. Es ist Sache des Mieters, über die Eignung einer Wohnung für seine persönlichen Zwecke zu entscheiden (BVerfG, NJW 1992, 1220, 1221). Um eine verantwortliche Entscheidung hierüber treffen zu können, muss der Mieter über die wesentlichen Bedingungen einer Anmietung informiert sein. Hierzu gehören neben der Größe und Ausstattung der Wohnung jedenfalls auch die Mietkonditionen (Miete/Nebenkosten). Vor Erhalt dieser Informationen eine rechtsverbindliche Erklärung über die Anmietung abzugeben, ist dem Mieter regelmäßig unzumutbar. Der Vermieter erfüllt seine Anbietpflicht daher grundsätzlich nur dann ordnungsgemäß, wenn er den gekündigten Mieter über die genannten wesentlichen Vertragsbedingungen der Anmietung einer während der Kündigungsfrist frei werdenden Wohnung in Kenntnis setzt. Daran fehlt es im Streitfall.

III.

16 Das angefochtene Urteil ist daher aufzuheben (§ 562 Abs. 1 ZPO). Da weitere Feststellungen nicht zu treffen sind, hat der Senat in der Sache selbst zu entscheiden (§ 563 Abs. 3 ZPO). Die Berufung der Klägerin gegen das klageabweisende Urteil des Amtsgerichts ist zurückzuweisen, da sich die am 23. April 2008 ausgesprochene Kündigung als rechtsmissbräuchlich erweist

und der Anspruch der Klägerin auf Räumung und Herausgabe der Wohnung unbegründet ist.

Ball Dr. Milger Dr. Hessel

Dr. Schneider

Richterin Dr. Fetzer ist erkrankt und kann daher nicht unterschreiben.

Ball

Vorinstanzen:
AG Bonn, Entscheidung vom 05.11.2009 - 202 C 58/09 -
LG Bonn, Entscheidung vom 18.03.2010 - 6 S 5/10 -