

MietRB 2017, 314 (Heft 11)

RAin Simone Engel, bethge | immobilienanwälte.steuerberater.notar., Hannover

## **Eigenbedarfskündigung: Formelle Wirksamkeit nur bei Angabe von Person und Eigennutzungsinteresse**

**Bei einer Kündigung wegen Eigenbedarfs sind grundsätzlich die Person, für die die Wohnung benötigt wird, und das Interesse, das diese Person an der Erlangung der Wohnung hat, hinreichend darzulegen.**

AG Düsseldorf Urt. v. 7.8.2017 – 25 C 447/16

BGB §§ 546 Abs. 1, 573 Abs. 2, Abs. 3 S. 1, 985; ZPO §§ 91 Abs. 1, 708 Nr. 7, 711

**Das Problem** Die Beklagte mietete 2012 eine im zweiten Stock eines Mehrfamilienhauses gelegene Wohnung. Etwa vier Jahre später kauften die Kläger das Haus, welches aus einem Keller, drei Vollgeschossen und einem Dachgeschoss besteht und bislang für die Nutzung durch 7 Mietparteien ausgelegt war.

Die Kläger kündigten die Wohnung wegen Eigenbedarfs und gaben als Kündigungsgrund an, dass sie im gesamten Haus mit ihren Kindern und der Mutter des Klägers wohnen und arbeiten wollen. Hierzu werde das gesamte Haus umgebaut. Aus der Wohnung der Beklagten sollen die Schlafzimmer der Kläger und der ihrer Kinder sowie ein Bad entstehen. Für die Mutter des Klägers werde eine eigene Wohnung benötigt, die sich über einen Teil des Erdgeschosses und des 1. OG erstrecken solle. Die Kläger behaupten, alle Mieter nach Erwerb des Hauses über ihre Absicht, wegen Eigenbedarfs zu kündigen, mündlich informiert zu haben.

Die Beklagte widersprach der Kündigung, da sie von einem vorgeschobenen Eigenbedarf ausgehe. Die Kläger erhoben daraufhin Klage.

### **Die Entscheidung des Gerichts**

Die Klage hatte keinen Erfolg. Das Gericht sah die Kündigung als formell unwirksam an, da das berechtigte Interesse des Vermieters an der Beendigung des Mietverhältnisses in dem Kündigungsschreiben nicht ausreichend begründet wurde. Die Begründung soll dem Mieter zum frühestmöglichen Zeitpunkt Klarheit über seine Rechtsposition verschaffen

und ihn dadurch in die Lage versetzen, rechtzeitig alles Erforderliche zur Wahrung seiner Interessen zu veranlassen. Bei einer Kündigung wegen Eigenbedarfs sind grundsätzlich die Person, für die die Wohnung benötigt wird und das Interesse, das diese Person an der Erlangung der Wohnung hat, anzugeben. Vorliegend haben die Kläger weder die Bedarfspersonen vollständig angegeben noch deren jeweiligen Bedarfsgrund hinreichend mitgeteilt. Es fehlt bereits die Angabe der Anzahl der mit einziehenden Kinder. Da das Haus bislang für die Nutzung durch 7 Mietparteien ausgelegt war, bedurfte es dieser Angabe. Andernfalls könnte von der Beklagten nicht eingeschätzt werden, ob etwa ein rechtsmissbräuchlich überhöhter Wohnbedarf vorliegt. Die Kläger haben außerdem ihr Eigennutzungsinteresse nicht ausreichend dargelegt. Die Angabe der Kläger, im gesamten Haus mit ihren Kindern und der Mutter des Klägers wohnen und arbeiten zu wollen, ist nach Ansicht des Gerichts nicht ausreichend. Es müssen die sog. Kerntatsachen im Kündigungsschreiben angegeben werden, zum Beispiel, dass die bisherige Wohnung zu klein oder zu groß ist, berufliche oder schulische Gründe vorliegen oder die vermietete Wohnung für die Zwecke des Vermieters besser geeignet ist als die bisherige Wohnung.

Hier lässt sich aus dem Kündigungsschreiben nicht entnehmen, inwieweit sich die aktuelle Wohn- und Arbeitssituation der Kläger durch den Einzug in das Haus verbessern bzw. verändern würde. Ebenso fehlt eine Begründung für das Einzugsinteresse der Mutter des Klägers.

Die von den Klägern behauptete vorherige mündliche Mitteilung ihrer Motivation gegenüber der Beklagten bleibt ebenso erfolglos. Der Verweis in der Kündigung „Wie wir Ihnen bereits mündlich mitgeteilt haben (...)“ ist zu pauschal. Es erschließt sich nicht, in welchem Gespräch der Beklagten was mitgeteilt worden sein soll.

**Konsequenzen für die Praxis** Die Anforderungen des AG Düsseldorf an eine Eigenbedarfskündigung erscheinen streng, decken sich letztendlich aber mit den vom BGH aufgestellten Grundsätzen. Letztere werden von den Gerichten unterschiedlich streng angewandt bzw. ausgelegt. Im Ergebnis handelt es sich wie immer um eine Einzelfallentscheidung unter Berücksichtigung der konkreten Umstände.

**Beraterhinweis** Wenngleich die Anforderungen an die Begründung von Eigenbedarfskündigungen in den letzten Jahren gesenkt wurden, ist das Risiko, -wie hier- an Formalien zu scheitern, nicht zu unterschätzen. Auf die Begründung der Kündigung sollte daher große Sorgfalt gelegt werden. So sollte die Eigenbedarfsperson identifizierbar benannt und das Interesse dargelegt werden, das diese Person an der Erlangung der Wohnung hat. Eine namentliche Nennung ist nicht erforderlich, solange der Mieter die Zuordnung zum privilegierten Personenkreis vornehmen kann (BGH v. 30.4.2014 – VIII ZR 284/13, MietRB 2014, 226 = MDR 2014, 766 = NJW 2014, 2102).

