Dr. Beate Flatow

Update Eigenbedarfskündigung

Gliederung

I. Einleitung

II. Der vertragliche Ausschluss des Kündigungsrechts wegen Eigenbedarfs.

1. Ausgangslage
2. Entsprechende Anwendung des § 544 BGB.
3. Fortgeltung beim Erwerb nach § 566 BGB
4. Keine Fortgeltung nach Zwangsversteigerung
5. Schriftformerfordernis

III. Die einzelnen Merkmale des § 573 Abs. 2 Nr. 2 BGB (Eigenbedarf).

1. Der Vermieter
 - a. Ausgangslage
 - b. Umgehung
2. Die Räume
 - a. Ausgangslage
 - b. Keine Sozialauswahl
3. Als Wohnung
 - a. Ausgangslage
 - b. Ferienwohnung
4. Für sich, Familienangehörige oder Angehörige seines Haushalts
 - a. Familienangehörige
 - b. Haushaltsangehörige
5. Benötigen
 - a. Ausgangslage
 - b. Differenzierung der Auslegung je nach Bedarfsperson
 - c. Rechtsmissbrauch
 - d. Wegfall des Eigenbedarfs (nicht mehr benötigen)
6. Die Begründung der Kündigung wegen Eigenbedarfs
 - a. Ausgangslage
 - b. Kerntatsachen und Erläuterungen - Abgrenzung
 - c. Kerntatsachen - Einzelpunkte
 - d. Unschlüssige und unrichtige Angaben

IV. Sondervorschriften

1. Kündigungssperre des § 577a BGB
 - a. Ausgangslage
 - b. Dieselbe Familie
2. Kündigungssperre aus dem Wohnungsbindungsgesetz
 - a. Ausgangslage
 - b. Verbindlichkeit der Bescheinigung auch für die Zivilgerichte

V. Prozess

VI. Zusammenfassung

I. Einleitung

Im Recht der Eigenbedarfskündigung waren die letzten Jahre eher von rechtlichen Verfeinerungen und Konkretisierungen geprägt als von Änderungen. Aber die Konfliktlage der Parteien wird in diesem Bereich besonders deutlich. In Zeiten knappen Wohnraums nimmt der Druck auf die Mieter zu. Viele Entscheidungen stammen aus den durch Wohnungsknappheit besonders geprägten Großstädten Berlin und München. Die eher geringen Anforderungen auf der rechtlichen Seite können Eigenbedarfskündigungen provozieren.¹ Auch die Grenzen einer Mieterhöhung mögen Vermieter in Versuchung führen, eine Eigenbedarfskündigung auszusprechen. Das Gleiche gilt für belastete Mietverhältnisse. Die Eigenbedarfskündigung wird als einzige Möglichkeit gesehen, den unliebsamen Mieter loszuwerden.² Vor diesem Hintergrund können auch kleinere Veränderungen eine Rolle spielen.

Das Update gilt hier den letzten drei Jahren. Es soll in fünf Abschnitte unterteilt werden.

Vorab geht es um den vertraglichen Ausschluss der Kündigung, konkret um die Auslegung verschiedener Klauseln, auf die die Mieter sich beriefen (II).

Im Schwerpunkt sind die einzelnen Tatbestandsmerkmale zu untersuchen (III). Der Kündigungsgrund des § 573 Abs. 2 Nr. 2 BGB verlangt, dass der Vermieter (III.1.) die Räume (III.2.) als Wohnung (III.3.) für sich, seine Familienangehörigen oder Angehörige seines Haushalts (III.4.) benötigt (III.5.). Unter dem Stichwort benötigen wird auch der Wegfall des Eigenbedarfs untersucht, weil der Vermieter die Räume dann eben nicht mehr benötigt. In Ergänzung zum Tatbestand selbst stellt sich die Frage, welche Angaben im Kündigungsschreiben bei einer Eigenbedarfskündigung nach § 573 Abs. 3 Satz 1 BGB erforderlich sind (III.6.).

Im materiellen Recht sind außerdem zwei Punkte anzusprechen, die nicht direkt § 573 Abs. 2 Nr. 2 BGB geregelt sind. Dabei geht es um Beschränkungen der Eigenbedarfskündigung, die sich aus dem Gesetz ergeben. Es gibt sie einerseits bei der Aufteilung einer Immobilie in Wohnungseigentum und andererseits bei gefördertem Wohnraum nach dem Wohnungsbindungsgesetz (IV). Den – kurzen – Abschluss bildet der Prozess. Es gibt einige neuere Urteile zur Beweisaufnahme über den Eigenbedarf (V).

Im Aufbau finden sich zu jedem Punkt einige Sätze zur Ausgangslage, es folgen die Aktualisierungen.

II. Der vertragliche Ausschluss des Kündigungsrechts wegen Eigenbedarfs.

1. Ausgangslage

¹ Vgl. Gsell WuM 2017, WuM 2017, 305, 309.

² Fleindl, NZM 2016, 289, 290.

Das Kündigungsrecht wegen Eigenbedarfs kann vertraglich ausgeschlossen werden. § 573 Abs. 4 BGB verbietet nur Vereinbarungen, die zum Nachteil des Mieters abweichen.

2. Entsprechende Anwendung des § 544 BGB.

Unklar ist die entsprechende Anwendung des § 544 BGB. Ein Vertrag, der über eine Zeit von mehr als 30 Jahren geschlossen ist, kann nach Ablauf von 30 Jahren außerordentlich mit der gesetzlichen Frist gekündigt werden. Der BGH hat in einer Entscheidung aus dem Jahr 2018 angedeutet, § 544 BGB könne entsprechend anzuwenden sein, wenn jegliche ordentliche Kündigung auf Dauer ausgeschlossen werde.³

Dem LG Nürnberg-Fürth lag dann 2019 die Frage vor, ob entsprechend § 544 BGB auch ein isolierter Ausschluss nur der Eigenbedarfskündigung nach 30 Jahren seine Wirkung verliert.⁴ Das ging dem Gericht zu weit, eben weil nur einer von vielen Kündigungsgründen des § 573 Abs. 1 und 2 BGB ausgeschlossen sei. Dieser Ausschluss greift also auch über 30 Jahre hinaus und bindet auch die Erben.

3. Fortgeltung beim Erwerb nach § 566 BGB

Häufiger stellt sich die Frage, ob eine Klausel zum Ausschluss der Eigenbedarfskündigung den Mieter auch bei Vermieterwechsel durch Veräußerung schützt. Im Grundsatz greift bei einer rechtsgeschäftlichen Veräußerung § 566 BGB und bindet den Erwerber an den gesamten Vertrag. Dazu gehört auch der Ausschluss der Eigenbedarfskündigung.

Im Einzelfall kann es aber auf die Auslegung der Klausel ankommen. Es gibt personalisierte Klauseln, nach deren Wortlaut die Eigenbedarfskündigung nicht durch „den Vermieter“, sondern etwa durch „Herr Schulze“ ausgeschlossen wird. Im Zweifel ist so eine Formulierung nur dem Umstand geschuldet, dass die Parteien eben statt Vermieter den Namen schreiben. Dann greift § 566 BGB.⁵ Etwas anderes gilt, wenn die Parteien eine Kündigungsbeschränkung ausdrücklich oder doch konkludent nur für den Zeitraum des Eigentums des vertragsschließenden Vermieters vereinbart hätten.

Für beide Fallgruppen gibt es Entscheidungen aus dem Jahr 2020. In einer aktuellen Entscheidung hat das Landgericht Berlin wiederholt, dass selbst bei namentlicher Benennung des Vermieters § 566 BGB im Zweifel greift.⁶ Der umgekehrte Fall lag dem Amtsgericht Schöneberg vor. Hier hatte ein Wohnungsunternehmen vertraglich auf Kündigungen verzichtet, die nicht auf wichtigen berechtigten Interessen des Wohnungsunternehmens beruhen würden. Diese Klausel hinderte es nicht, dass ein späterer Erwerber die Kündigung wegen Eigenbedarfs erklären konnte. Das Gericht legte die Klausel so aus, dass sie sich mit der Eigenbedarfskündigung erst gar nicht

³ BGH, Beschl. v. 08.05.2018 – VIII ZR 200/17 – WuM 2018, 437 = NJW-RR 2018, 843.

⁴ LG Nürnberg-Fürth, Hinweisbeschluss v. 06.06.2019 – 7 S 2165/19 – WuM 2019, 623.

⁵ BGH Ur. v. 16.10.2013 – VIII ZR 57/13 – WuM 2013, 739, 740 (Rn. 13) = NZM 2013, 824.

⁶ LG Berlin, Ur. v. 08.01.2020 – 65 S 165/19 – NZM 2020, 505, in dem betroffenen Vertrag war das nicht einmal der Fall gewesen.

befasste, eben weil ein Wohnungsunternehmen keine Eigenbedarfskündigung erklären könnte.⁷

4. Keine Fortgeltung nach Zwangsversteigerung

Grundsätzlich anders ist die Rechtslage es bei der Zwangsversteigerung. Hier legt § 57 ZVG zwar die entsprechende Anwendung des § 566 BGB fest – das aber nur „nach Maßgabe der §§ 57a und 57b ZVG. § 57a ZVG gibt dem Ersteher ein Sonderkündigungsrecht. Dieses gesetzliche Kündigungsrecht geht, so das Landgericht München 2020, auch vertraglichen Kündigungsbeschränkungen wegen Eigenbedarfs vor.⁸ Die Begründung liegt darin, dass § 57a S. 1 ohne Einschränkung festlegt: „Der Ersteher ist berechtigt, das Miet- oder Pachtverhältnis unter Einhaltung der gesetzlichen Frist zu kündigen.“

Nach § 573d BGB benötigt der Vermieter zwar auch in diesem Fall einen Kündigungsgrund. Das gibt dem Mieter aber wieder nur den gesetzlichen Kündigungsschutz, keinen weitergehenden vertraglichen Schutz.⁹ Der Zuschlag bricht nach der Gesetzessystematik nicht Miete – aber er berechtigt dazu, die Miete zu brechen. Das liefe, so das LG München, ins Leere, wenn der bisherige Eigentümer und Schuldner den Ersteher durch einen weitgehenden Ausschluss von Kündigungsrechten binden könnte.¹⁰ Nur bei dieser Auslegung könne auch dem kollusiven Zusammenwirken von Schuldner und Mieter begegnet werden.¹¹

Das Landgericht München hat zu dieser Rechtsfrage die Revision zugelassen, die auch eingelegt worden ist.¹²

5. Schriftformerfordernis

Bei einem vertraglichen Ausschluss der Eigenbedarfskündigung ist schließlich das Schriftformerfordernis zu beachten. Wenn der Vermieter für mehr als ein Jahr auf eine Eigenbedarfskündigung verzichtet, greift § 550 BGB. Das hat der BGH schon 2007 entschieden.¹³ Fehlt es an der Schriftform, gilt der Verzicht nur für das erste Jahr. Hierzu gibt es aktuell eine Entscheidung des Amtsgerichts Dortmund, das eben dieser Entscheidung folgt. Die beiden Funktionen des § 550 BGB, also der Übereilungsschutz als auch der Erwerberschutz, seien bei einem Kündigungsverzicht genauso betroffen wie bei einem Vertrag, dessen Laufzeit insgesamt auf mehr als ein Jahr festgeschrieben wird.¹⁴

III. Die einzelnen Merkmale des § 573 Abs. 2 Nr. 2 BGB (Eigenbedarf).

1. Der Vermieter

a. Ausgangslage

⁷ AG Schöneberg; Urt. v. 24.06.2020 – 104 C 37/20 – Grundeigentum 2020, 1071.

⁸ LG München, Urt. v. 28.02.2020 – 14 S 12060/19 – ZMR 2020, 585.

⁹ LG München, Urt. v. 28.02.2020 – 14 S 12060/19 – ZMR 2020, 585 Rn. 28.

¹⁰ LG München, Urt. v. 28.02.2020 – 14 S 12060/19 – ZMR 2020, 585 Rn. 34.

¹¹ LG München, Urt. v. 28.02.2020 – 14 S 12060/19 – ZMR 2020, 585 Rn. 60.

¹² Anhängig beim BGH zu VIII ZR 76/20.

¹³ BGH, Urt. v. 4.4.2007 – VIII ZR 223/06 – WuM 2007, 272 = NZM 2007, 399.

¹⁴ AG Dortmund, Urt. v. 02.06.2020 – 425 C 3346/19 – DWW 2021, 62 = ZMR 2020, 759.

Das Kündigungsrecht steht dem Vermieter zu. Das ist ohnehin unproblematisch, wenn der Vermieter eine natürliche Person ist. Bei mehreren Vermietern genügt es, wenn einer von ihnen die Räume nutzen will.¹⁵ Es ist auch gesicherte Rechtsprechung des BGH, dass auch eine nach außen tätige, und damit teilrechtsfähige Gesellschaft bürgerlichen Rechts Eigenbedarf zugunsten eines ihrer Gesellschafter oder dessen Angehörigen geltend machen kann. Hier ist § 573 Abs. 2 Nr. 2 BGB entsprechend anzuwenden.¹⁶ Die Grenze bilden erst Gesellschaften, bei denen der persönliche Nutzungsbedarf eines Gesellschafters oder dessen Angehörigen so sehr in den Hintergrund tritt, dass ein Mieter mit einem solchen Bedarf redlicherweise nicht rechnen muss.¹⁷ Diese Rechtsprechung hat erhebliche Kritik im Schrifttum erfahren,¹⁸ gilt aber für die Praxis. Juristische Personen können sich nicht auf § 573 BGB stützen, weil sie keinen Wohnbedarf haben können.¹⁹

b. Umgehung

Diese Abgrenzung kann naturgemäß zu Umgehungsversuchen führen. Das Landgericht München hatte einen Fall zu entscheiden, in dem durch Erwerb nach § 566 BGB eine Aktiengesellschaft zur Vermieterin geworden war. Ganz überwiegend befanden sich die Aktien allerdings im Besitz nur einer Familie. Die Aktiengesellschaft kündigte den Mietvertrag und berief sich auf den Eigenbedarf ihres Mehrheitsaktionärs, der zugleich Vorstandsmitglied war. Die Räumungsklage scheiterte, eben weil eine AG als juristische Personen keinen Wohnbedarf haben kann. In der Folge verschenkte und veräußerte die AG einen kleinen Miteigentumsanteil (5/100) an die Tochter des Mehrheitsaktionärs. Damit sollte gezielt die Kündigung ermöglicht werden. Wenn der Vermieter und Alleineigentümer einen Miteigentumsanteil an dem Grundstück veräußert, ist § 566 BGB anwendbar, in der Folge wird der Erwerber zum Mit-Vermieter.²⁰ Die neue Mitvermieterin machte jetzt ihrerseits Eigenbedarf geltend.

Diese Variante ging dem LG München zu weit. Es liege ein Umgehungsgeschäft vor, um letztlich „künstlich“ eine Vermietergemeinschaft zu schaffen. Mit der Zulassung eines solchen Konstrukts wäre ein Wirtschaftsmodell geschaffen, mit dem Kapitalgesellschaften einer Vielzahl von Personen untergeordnete Miteigentumsanteile an einer Immobilie verschaffen könnten, um dann einem Mieter wegen Eigenbedarfs kündigen zu können. In diesem Modell liege ein Missbrauchsfall vor, der nach § 242 BGB zur Unwirksamkeit der Kündigung führe.²¹

2. Die Räume

a. Ausgangslage

¹⁵ Schmidt-Futterer/ Blank, Mietrecht, 14. Aufl. 2019, § 573 BGB Rn. 45; OLG Düsseldorf, Urt. v. 02.04.2009 – 10 U 149/08 – NZM 2010, 276.

¹⁶ Zuletzt BGH, Urt. v. 14.12.2016 – VIII ZR 232/15 – WuM 2017, 94 = NZM 2017, 111.

¹⁷ BGH, Urt. v. 14.12.2016 – VIII ZR 232/15 – WuM 2017, 94, 102 = NZM 2017, 111, 117 (Rn. 50).

¹⁸ Vgl. etwa Schmidt-Futterer/ Blank, Mietrecht, 14. Aufl. 2019, § 573 BGB Rn. 49; Hinz, JR 2018, 289; differenzierend Dubotitskaya/Weitemeyer, NZM 2017, 201; Singbartl/ Zintl, NZM 2017, 119, 120.

¹⁹ Zuletzt BGH, Urt. v. 14.12.2016 – VIII ZR 232/15 – WuM 2017, 94, 96 = NZM 2017, 111, 112 (Rn. 17); BGH, Urt. v. 16.07.2008 – VIII ZR 282/07 – NZM 2008, 804, 805 = NJW 2008, 3361.

²⁰ LG München, Urt. v. 10.07.2019 – 14 S 15871/18 – WuM 2019, 657, 659; KG, Urt. v. 15.12.2020 – 1 W 1461/20 – Grundeigentum 2021, 182 = DNotZ 2021, 96.

²¹ LG München, Urt. v. 10.07.2019 – 14 S 15871/18 – WuM 2019, 657, 661.

Der Vermieter muss nach der Regelung im BGB „die Räume“ benötigen. Diese Voraussetzung ist dann problematisch, wenn der Vermieter in einem Mehrfamilienhaus oder sogar in einem Gebäudekomplex mehrere gleichartige Wohnungen vermietet hat. Dazu hatte der BGH schon 1994 entschieden, dass der Vermieter grundsätzlich frei wählen kann, welche Wohnung er kündigt.²²

b. Keine Sozialauswahl

2019 hat das Landgericht Berlin diese Entscheidung aufgegriffen und wörtlich formuliert, der Vermieter müsse keine „Sozialauswahl“ treffen. Es sei auch nicht treuwidrig, wenn der Vermieter auf diejenige Wohnung mit dem ältesten Mietverhältnis und den niedrigsten Quadratmeterpreis zugreife.²³

Allerdings bringt der Zugriff auf eine günstig vermietete Wohnung immer das Risiko mit sich, dass hier eher Härtegründe nach § 574 BGB zum Tragen kommen können. Dieses Risiko geht der Vermieter ein.²⁴ Zur Klarstellung: Im Rahmen des § 574 BGB darf die Sozialauswahl nicht durch die Hintertür wieder eingeführt werden. Es geht nicht an, dem Vermieter im Rahmen der Härtefallprüfung nach § 574 BGB dann doch vorzuhalten, er hätte doch auf die ebenfalls vermietete Wohnung mit einem Mieter zurückgreifen können, der weniger Härten geltend machen könne.²⁵ Die Belange unbeteiligter Mieter dürfen nicht in die Interessenabwägung der Parteien einfließen.²⁶

3. Als Wohnung

a. Ausgangslage

Der Vermieter muss die Räume als Wohnung benötigen. Hier hat der BGH schon 2017 ausdrücklich erklärt, auch die Zweitwohnung sei eine Wohnung im Sinne des § 573 Abs. 2 Nr. 2 BGB. Die Frage einer konkreten „Mindestnutzungsdauer“ sei im Einzelfall tatrichterlich zu beantworten.²⁷

b. Ferienwohnung

Noch weitergehend hat der BGH 2018 entschieden, es begründe Eigenbedarf, wenn der Vermieter die Wohnung für einige Wochen im Jahr als Ferienwohnung nutzen wolle.²⁸ Diese Rechtsprechung ist in mehrfacher Hinsicht zu hinterfragen. Allein der nicht rechtlich entstandene Begriff „Ferienwohnung“ macht aus einer Feriennutzung wohl kein Wohnen. Für den Begriff des Wohnsitzes verlangt § 7 BGB, dass jemand sich an dem Ort „ständig“ niederlässt. Der Begriff der Wohnung in § 573 Abs. 2 Nr. 2 BGB sollte sich daran zumindest orientieren. Es ist in vielen Fällen eher vom Zufall abhängig, ob jemand für den Urlaub ein Hotelzimmer oder eine Ferienwohnung bucht. Vor allem aber eröffnet diese Rechtsprechung eine Kündigung für gewerbliche Zwecke. Wer eine Wohnung als Ferienwohnung nutzen und vermieten will, kann sie

²² BGH, RE v. 06.07.1994 – VIII ARZ 2/94 – NJW 1994, 2542, 2544; ebenso Fleindl, NZM 2016, 289, 294; Hinz NJW 2017, 3473, 3474; Staudinger/Rolfs (Neubearbeitung 2021, Stand 17.06.2021) § 573 BGB Rn. 140.

²³ LG Berlin, Urt. v. 18.12.2019 – 64 S 91/18 – Grundeigentum 2020, 606 = ZMR 2020, 582.

²⁴ LG Berlin, Urt. v. 07.05.2015 – 67 S 117/14 – WuM 2015, 439, 443.

²⁵ So aber LG Berlin, Urt. v. 07.05.2015 – 67 S 117/14 – NZM 2015, 929, 931.

²⁶ Staudinger/Rolfs (Neubearbeitung 2021, Stand 17.06.2021) § 573 BGB Rn. 141.

²⁷ BGH, Beschl. v. 22.08.2017 – VIII ZR 19/17 – WuM 2017, 721 = NZM 2017, 846.

²⁸ BGH, Beschl. v. 21.08.2018 – VIII ZR 186/17 – WuM 2018, 776 = NZM 2018, 983.

mit dem Grund „Eigenbedarf“ kündigen, wenn er sie auch einige Wochen im Jahr selbst nutzen will. Für die Praxis ist die Frage aber wohl geklärt. Es gibt neuere Rechtsprechung zu diesen Kündigungen, die jetzt aber bei dem Tatbestandsmerkmal „benötigen“ ansetzt.²⁹

4. Für sich, Familienangehörige oder Angehörige seines Haushalts

Bedarfsperson ist der Vermieter selbst als natürliche Person. Bei mehreren Vermietern reicht der Bedarf eines der Vermieter. Eine GbR kann den Wohnbedarf eines ihrer Gesellschafter geltend machen.³⁰ Das ist oben – zum Tatbestandsmerkmal Vermieter – schon erörtert.

a. Familienangehörige

aa. Ausgangslage

Zur Frage, wer als „Familienangehöriger“ Bedarfsperson sein kann, gibt es eine im Gesetz nicht unbedingt angelegte aber ganz gängige Differenzierung. Es gibt die „privilegierten Familienangehörigen“ und die sonstigen Angehörigen. Bei den privilegierten Angehörigen wird das persönliche Näheverhältnis, das zur Kündigung berechtigt, unterstellt. Insoweit gilt: Alle diejenigen Personen, die ein Zeugnisverweigerungsrecht nach § 383 ZPO oder § 52 StPO haben, sind schon „kraft ihres Verwandtschaftsverhältnisses“ (privilegierte) Familienangehörige im Sinne des § 573 Abs. 2 Nr. 2 BGB.³¹ Die grundlegende Entscheidung des BGH dazu stammt aus dem Jahr 2010. Sie war bisher im Schrifttum einschränkend dahingehend verstanden worden, dass mit dem Ende der familienrechtlichen Bindung auch die Familienzugehörigkeit für das Kündigungsrecht entfalle. Daher seien etwa der geschiedene Ehegatte oder der ehemalige Schwager nicht mehr Bedarfsperson.³² Auch in anderen Bereichen wurde zusätzlich zur Nennung noch ein Näheverhältnis verlangt, insbesondere bei Verlobten.³³ Dafür gäben die typisierenden gesetzliche Regelungen zum Zeugnisverweigerungsrecht nichts her.³⁴

Es bleibt die Gruppe der sonstigen „entfernteren“ Angehörigen, also etwa Stiefkinder, Großneffen und –nichten, Kindern von Cousins und Cousinen, die Mutter der nichtehelichen Kinder usw. Ihren Bedarf kann der Vermieter geltend machen, wenn ein eine besondere persönliche oder soziale Bindung besteht. Je entfernter die Verwandtschaft oder Schwägerschaft, desto enger muss die Bindung sein.³⁵

Lebensgefährten sind keine Familienangehörigen, obwohl es hier sicherlich ein besonderes Näheverhältnis gibt. Es gibt aber keine Verwandtschaft oder Schwägerschaft.³⁶

²⁹ Vgl. LG Berlin, Beschl. v. 07.01.2020 – 67 S 249/19 – WuM 2020, 163.

³⁰ BGH, Ur. v. 27.07.2007 – VIII ZR 271/06 – WuM 2007, 515 = NJW 2007, 2845.

³¹ BGH, Ur. v. 27.01.2010 – VIII ZR 159/09 – WuM 2010, 163, 164 = NZM 2010, 271.

³² Vgl. Schmidt-Futterer/ Blank, Mietrecht, 14. Aufl. 2019, § 573 BGB Rn. 54; für die geschiedenen Ehegatten etwa Fleindl, NZM 2016, 289, 296.

³³ Fleindl, NZM 2016, 289, 296.

³⁴ Wiek, Anm. zu BGH WuM 2020, 730 in WuM 2020, 732, 733.

³⁵ So bereits BGH, Ur. v. 27.01.2010 – VIII ZR 159/09 – WuM 2010, 163, 164 = NZM 2010, 271, 272; vgl. auch Schmidt-Futterer/ Blank, Mietrecht, 14. Aufl. 2019, § 573 BGB Rn. 54.

³⁶ Münchener Kommentar zum BGB/ Häublein, 8. Aufl. 2020, § 573 BGB Rn. 98.

bb. Aktuelle Rechtsprechung

Der BGH hat 2020 die Unterscheidung zwischen privilegierten und entfernteren Angehörigen nochmals bekräftigt. Er hat dabei die Anbindung an das Zeugnisverweigerungsrecht jetzt ausdrücklich strikt vorgenommen, also den Einschränkungen im Schrifttum eine Absage erteilt. Das heißt insbesondere, dass selbst geschiedene Ehegatten noch Familienangehörige im Sinne des § 573 Abs. 2 Nr. 2 BGB sind. Die Vorschriften zum Zeugnisverweigerungsrecht konkretisieren, so der BGH, ohne Rücksicht auf eine tatsächliche Bindung den Kreis der privilegierten Personen. Es sei ein „typisierter persönlicher Nähebereich“.³⁷ Diese bisherigen Einschränkungen sind mit der neuen Entscheidung für die Praxis Geschichte. In der rechtlichen Wertung sind alle diejenigen, die ein Zeugnisverweigerungsrecht haben, auch Angehörige im Sinne des § 573 Abs. 2 Nr. 2 BGB.

Die Entscheidung erscheint problematisch, soweit es um Verlobte geht. Dabei ist zu berücksichtigen, dass es nicht um das Zusammenziehen geht – hier ist der Vermieter selbst Bedarfsperson. Es geht um Fälle, in denen jemand angibt, seinem oder seiner Verlobten eine andere Wohnung verschaffen zu wollen und mit dieser Begründung kündigt.³⁸ Nach der Rechtsprechung des BGB ist der Eigenbedarf hier zu bejahen. Derartige Fälle werden möglicherweise selten sein, jedenfalls wäre hier das Verlöbnis in einer Beweisaufnahme kritisch zu hinterfragen.

Bei den entfernteren Angehörigen bleibt die schon bisher bestehende Unsicherheit in der konkreten rechtlichen Bewertung und der Tatsachenfeststellung. Aktuell hat das Amtsgericht Fürstenfeldbruck die enge Bindung verneint, wenn die Vermieter ihren Großneffen etwa zehnmal im Jahr sehen und einmal jährlich mit ihm eine Bildungsreise unternehmen.³⁹

b. Haushaltsangehörige

aa. Ausgangslage

Die Frage, wer Haushaltsangehöriger ist, ist weiterhin nicht ganz klar. Dabei geht es darum, wann jemand in den Haushalt aufgenommen ist. Die herrschende Meinung verlangt dafür, dass die Person in derselben Wohnung leben muss wie der Vermieter,⁴⁰ dass also eine Hausgemeinschaft besteht.⁴¹ Jedenfalls muss die Aufnahme in den gemeinsamen Hausstand geplant sein, wie das z.B. bei einer künftig erforderlichen Betreuungsperson der Fall sein kann.⁴² Eine Auffassung im Schrifttum stellt dagegen eher auf eine soziale Nähe ab, die die Gleichsetzung mit Familienangehörigen rechtfertigt.⁴³ Danach könnte der Vermieter für eine

³⁷ BGH, Urt. v. 02.09.2020 – VIII ZR 35/19 – WuM 2020, 730, 731 = NZM 2020, 984, 985.

³⁸ Vgl. Fleindl, NZM 2016, 289, 296.

³⁹ AG Fürstenfeldbruck, Urt. v. 09.08.2019 – 5 C 364/19 – WuM 2020, 35.

⁴⁰ Vgl. etwa BGH, Urt. v. 11.03.2009 – VIII ZR 127/08 – WuM 2009, 294, 295;

⁴¹ So die Formulierung bei Schmidt-Futterer/Blank, Mietrecht, 14. Aufl. 2019, § 573 BGB Rn. 51 und 53.

⁴² Vgl. BayObLG, RE v. 02.03.1982 – Allg.Reg. 115/81 – NJW 1982, 1159.

⁴³ Münchener Kommentar zum BGB/ Häublein, 8. Aufl. 2020, § 573 BGB Rn. 101.

Betreuungsperson, die ihre Wohnung verliert aber weiter in seiner Nähe wohnen soll, Eigenbedarf an einer getrennten Wohnung geltend machen.

bb. Aktuelle Rechtsprechung

Haushaltsangehörige im Sinne des § 573 Abs. 2 Nr. 2 BGB sind insbesondere Lebensgefährten Haushaltsangehörige. Das hat mit ausführlicher Begründung 2019 nochmals das Landgericht Berlin bejaht.⁴⁴ Ob das immer zu ihren Gunsten eine Eigenbedarfskündigung erlaubt, ist damit nicht entschieden, dazu ist unter dem Merkmal „benötigen“ erneut auf die Entscheidung einzugehen.⁴⁵

5. Benötigen

Unter dem Tatbestandsmerkmal „benötigt“ findet die zentrale Prüfung statt. Hier wird untersucht, ob der Eigennutzungswunsch des Klägers es rechtfertigt, das Mietverhältnis zu beenden.

a. Ausgangslage

Der Begriff „benötigen“ ist im allgemeinen Sprachgebrauch eher unscharf und liegt zwischen lebenswichtig und zweckmäßig. Benötigen heißt nicht, dass eine objektive Notwendigkeit besteht. Maßgebend ist vielmehr der subjektive Eigenbedarfswunsch.⁴⁶ Der subjektive Wunsch, auf die Eigennutzung oder die Überlassung an einen Angehörigen gerichtet, muss sich lediglich auf vernünftige und nachvollziehbare Gründe stützen. Mehr ist nicht erforderlich.⁴⁷ Die Gerichte haben das zu respektieren und sind nicht befugt, ihre Ideen an die Stelle der Lebensplanung des Vermieters zu setzen.⁴⁸ Die Grenze bildet erst der Rechtsmissbrauch.⁴⁹ Dabei gilt generell: die Grenze bildet erst der Rechtsmissbrauch, es kommen nur Extremfälle in Betracht.⁵⁰

Wenn der Vermieter die Wohnung nicht mehr benötigt, fällt der Eigenbedarf weg. Der Vermieter muss auf den Wegfall hinweisen; der Mieter kann ggf. die Fortsetzung des Mietverhältnisses verlangen. Rechtlich spielt das nur dann eine Rolle, wenn das bis zum Ablauf der Kündigungsfrist geschieht. Das muss auch so sein, weil andernfalls der vertragsuntreue Mieter, der nicht räumt, dafür belohnt würde.⁵¹

b. Differenzierung der Auslegung je nach Bedarfsperson

⁴⁴ LG Berlin, Urt. v. 30.10.2019 – 66 S 80/19 – Grundeigentum 2020, 119; ebenso etwa Schmidt-Futterer/ Blank, Mietrecht, 14. Aufl. 2019, § 573 BGB Rn. 51.

⁴⁵ Sogleich unter III.5.

⁴⁶ Grundlegend BGH, RE vom 20.01.1988 – VIII ARZ 4/87 – NJW 1988, 904; zuletzt BGH, Urt. v. 22.05.2019 – VIII ZR 180/18 – WuM 2019, 385, 388 = NZM 2019, 518, 520.

⁴⁷ BGH, RE vom 20.01.1988 – VIII ARZ 4/87 – NJW 1988, 904, 905; zuletzt BGH, Urt. v. 22.05.2019 – VIII ZR 180/18 – WuM 2019, 385, 388 = NZM 2019, 518, 520.

⁴⁸ So schon BVerfG, Beschl. v. 30.06.1994 – 1 BvR 2048/93 – WuM 1994, 450, 451.

⁴⁹ BGH, Urt. v. 22.05.2019 – VIII ZR 180/18 – WuM 2019, 385, 388 = NZM 2019, 518, 520.

⁵⁰ Vgl. Milger, NZM 2014, 769, 775; Münchener Kommentar/ Häublein, BGB, 8. Aufl. 2020, § 573 BGB Rn. 109.

⁵¹ Vgl. dazu BGH, Urt. v. 09.11.2005 – VIII ZR 339/04 – WuM 2005, 782, 784; NZM 2006, 50, 51.

Aktuell ist die Frage aufgekommen, ob das Merkmal „benötigen“ bei Familienangehörigen und bei Haushaltsangehörigen unterschiedlich auszulegen ist. Hier hat das Landgericht Berlin Fall entschieden, in dem Begriff Haushaltsangehörige sei angelegt, dass die Begründung eines neuen, selbständigen Haushalts durch Familienangehörige von § 573 Abs. 2 Nr. 2 BGB gedeckt sein – aber nicht, wenn es um Haushaltsangehörige gehe. Für Haushaltsangehörige „benötige“ der Vermieter die Wohnung nur, wenn es gerade um den Fortbestand des gemeinsamen Haushalts gehe.⁵² Der Kläger und seine Lebensgefährtin hatten zusammengewohnt und wollten das jetzt ändern. Die Lebensgefährtin sollte eine eigene Wohnung vom Kläger mieten und dort einen eigenen Haushalt führen.

Diese Auslegung erscheint etwas problematisch. Das Gesetz differenziert nicht zwischen Familien- und Haushaltsangehörigen. Wenn das weitere Zusammenleben erforderlich wäre, um ein „Benötigen“ zu bejahen, wäre diese Gruppe im Kreis der gesetzlichen Bedarbspersonen bedeutungslos. Der Vermieter würde die Räume nämlich immer auch für sich selbst benötigen, eben um die Wohnung – wiederum gemeinsam mit seinen bisherigen Haushaltsangehörigen – nutzen zu können.

Richtigerweise macht es wohl keinen Unterschied, ob die Hausgemeinschaft nach dem Umzug fortbesteht oder aufgehoben wird.⁵³ Maßgebender Grund ist die besondere soziale Bindung zu den Haushaltsangehörigen, die auch im Fall der Trennung noch besteht. Unglücklicherweise hat das Landgericht Berlin die Revision nicht zugelassen, weil es sich bei dieser Konstellation um einen seltenen Einzelfall handele. Das mag stimmen, wenn es sich um eine Streitige Trennung handelt, bei der den Beteiligten ihr wechselseitiges Schicksal im besten Fall gleichgültig ist. Allerdings sind auch andere Fälle denkbar, in denen der Vermieter Haushaltsangehörige – z.B. Stiefkinder – schlicht zum Start ihrer Selbständigkeit versorgen möchte. Insoweit ist es bedauerlich, dass das Landgericht die Revision nicht zugelassen hat.

c. Rechtsmissbrauch

Dazu, wann eine Eigenbedarfskündigung rechtsmissbräuchlich ist, gibt es mehrere neue Entscheidungen. Der Nutzungswunsch kann sich in räumlicher oder eben in zeitlicher Hinsicht als „weit überhöht“ darstellen.

Zur Frage, wann der Bedarf räumlich weit überhöht ist, hat das Landgericht Berlin 2021 eine Entscheidung getroffen. Die Vermieter wollten einer 19-jährigen Auszubildenden, die noch zu Hause wohnte und nur Bett, Schreibtisch und Schrank als Hausstand hatte, eine 120 m² große Wohnung überlassen. Das war „weit überhöht“.⁵⁴ Das Amtsgericht Blankenese hat den Bedarf einer alleinstehenden (wohl) älteren Frau an einem Einfamilienhaus als weit überhöht angenommen.⁵⁵ Die Begründung dazu, das Wohnen dort sei für die Vermieterin gar nicht finanzierbar,

⁵² LG Berlin, Urt. v. 30.10.2019 – 66 S 80/19 – Grundeigentum 2020, 119.

⁵³ Staudinger/ Rofls (2021) BGB § 573 Rn. 89; Spielbauer/Schneider, Mietrecht, 2. Aufl. 2018, § 573 BGB Rn. 59.

⁵⁴ LG Berlin, Urt. v. 20.01.2021 – 64 S 50/20 – WuM 2021, 310.

⁵⁵ AG Blankenese, Urt. v. 10.10.2018 – 531 C 159/18 – juris.

vermengt allerdings Bewertung und die tatsächliche Prüfung, ob der Eigenbedarf nur vorgeschoben ist.⁵⁶

Zeitlich geht es immer wieder – auch aktuell – um die Zweit- und Ferienwohnungen. Wie schon ausgeführt, ist auch der Aufenthalt in einer Ferienwohnung nach der Rechtsprechung des BGH „Wohnen“.⁵⁷ Hier kann lediglich eine sehr kurze Mindestnutzungsdauer dazu führen, dass der Eigenbedarf eben als weit überhöht zurückzuweisen ist. Allerdings sind die Grenzen zugunsten des Vermieters weit gezogen. 2018 hat der BGH es ausreichen lassen, wenn die Vermieter eine zweite Wohnung in München nutzen wollen, um dort den Kontakt zu ihrer Tochter zu „intensivieren“ und auch Fußballspiele von Bayern München leichter besuchen zu können.⁵⁸

d. Wegfall des Eigenbedarfs (nicht mehr benötigen)

Zum Wegfall des Eigenbedarfs hat der BGH aktuell bekräftigt, dass dieser nur in die Zeit bis zum Ablauf der Kündigungsfrist zu berücksichtigen ist. Das gilt auch für den Fall, dass die Parteien in einem Räumungsrechtsstreit eine Räumungsfrist vereinbaren. Wenn der Eigenbedarf in dieser Räumungsfrist wegfällt, gibt es keine Hinweispflicht.⁵⁹

Das Landgericht München hat hier in einer Entscheidung aus dem Jahr 2019 eine deutliche Einschränkung vorgenommen.⁶⁰ Zwar sei der Wegfall des Eigenbedarfs nicht zu berücksichtigen, soweit es um die Wirksamkeit der Kündigung gehe. Dieser Umstand fließe aber in die Härtefallabwägung des § 574 Abs. 2 Satz 2 BGB ein. Insoweit stellt das Landgericht auf eine Art Gleichbehandlung ab. Wenn Härtegründe auf Seiten des Mieters bis zum Zeitpunkt der letzten mündlichen Verhandlung entfallen seien, könnten sie nicht mehr berücksichtigt werden.⁶¹ Dann müsste aber auch umgekehrt zu Lasten des Vermieters ein Wegfall seines Eigenbedarfs berücksichtigt werden.⁶² Diese Entscheidung erscheint außerordentlich problematisch. Es wäre, wenn auch nur die geringsten Härtegründe auf Seiten des Mieters vorlägen, immer eine Fortsetzung des Mietverhältnisses nach § 574 BGB vorgegeben – weil auf Seiten des Vermieters eben kein Erlangungsinteresse mehr gegeben ist. Im Ergebnis wäre der Wegfall des Eigenbedarfs doch wieder über den Ablauf der Kündigungsfrist hinaus zu beachten. Damit würde nun doch der vertragsuntreue Mieter dafür belohnt werden, dass er nicht geräumt hat.

6. Die Begründung der Kündigung wegen Eigenbedarfs

a. Ausgangslage

Zur Begründung der Kündigung gilt § 573 Abs. 3 BGB. Der Vermieter muss die Umstände angeben, die sein berechtigtes Interesse begründen. Andere Gründe werden nur berücksichtigt, wenn sie nachträglich entstanden sind. Der Zweck der

⁵⁶ Kritisch insoweit auch Bueb, juris-PR MietR 1/2019, Anm. 2 unter D.

⁵⁷ BGH, Beschl. v. 21.08.2018 – VIII ZR 186/17 – WuM 2018, 776 = NZM 2018, 983.

⁵⁸ BGH, Beschl. v. 23.10.2018 – VIII ZR 61/18 – WuM 2018, 780 = NZM 2018, 988

⁵⁹ BGH Urt. v. 09.12.2020 – VIII ZR 238/18 – WuM 2021, 116 = NZM 2021, 132.

⁶⁰ LG München, Urt. v. 13.03.2019 – 14 S 2969/15 – WuM 2019, 459.

⁶¹ Vgl. dazu Schmidt-Futterer/ Blank, Mietrecht, 14. Aufl. 2019, § 573 Rn. 27.

⁶² LG München, Urt. v. 13.03.2019 – 14 S 2969/15 – WuM 2019, 459, 461.

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.⁶³ Die anzugebenden Umstände werden häufig als Kerntatsachen bezeichnet. Zu diesen Kerntatsachen gehört jedenfalls die Angabe der Bedarfsperson und die Darlegung des Interesses, das die Bedarfsperson an der Wohnung hat.⁶⁴ Das Interesse muss so konkret dargestellt werden, dass es individualisiert ist. Die Bezugnahme auf eine frühere Kündigung ist ausreichend.⁶⁵

Wenn der Vermieter falsche Angaben macht, beseitigt das nicht die ausreichende Begründung. Vielmehr liegt in diesen Fällen eine materiell unbegründete Kündigung vor. Der Eigenbedarf ist dramatisiert oder sogar vorgeschoben. Das betrifft aber eben die materielle Seite.⁶⁶

b. Kerntatsachen und Erläuterungen - Abgrenzung

Der BGH hat auch aktuell wieder hervorgehoben, dass die Kerntatsachen – Bedarfsperson und Darlegung ihres Interesses – ausreichend seien. Erläuterungen und Ergänzungen könnten nachgeschoben werden können, solange der Kündigungsgrund unverändert bliebe.⁶⁷ In dem Fall des BGH ging es darum, dass die Tochter des Vermieters zum Studienbeginn einen eigenen Hausstand in der Wohnung begründen wollte. Dabei war sie sich selbst noch unsicher, ob sie in der größeren Wohnung eine Wohngemeinschaft begründen oder mit ihrem Freund zusammenziehen wollte. Dazu ergibt sich als Differenzierung: Das Interesse der Tochter, in der Wohnung einen Hausstand zu gründen, ist als Kerntatsache ausreichend. Mit wem sie dort wohnen möchte, kann nachträglich erläutert werden.

Die Abgrenzung des BGH wird von anderen Gerichten nicht immer berücksichtigt. So hat das Amtsgericht Blankenese in einer Entscheidung aus 2018 verlangt, die Vermieterin müsse schon zur formellen Wirksamkeit ihrer Kündigung Angaben zur Finanzierbarkeit der beabsichtigten Selbstnutzung machen.⁶⁸ Das geht ganz sicher zu weit.

Problematisch ist auch eine Entscheidung des Landgerichts Berlin, nach der es nicht ausreicht, wenn der Vermieter sich auf die Begründung einer Kündigung beziehe, die er zwei Jahre vorher schon einmal ausgesprochen hatte.⁶⁹ Dort hatte der Vermieter den Eigenbedarf damit begründet, mit Beendigung seines Studiums aus seiner Wohngemeinschaft ausziehen zu wollen. Es mag sein, dass das Fortbestehen der Motivation über zwei Jahre unwahrscheinlich ist, die gleich gebliebenen Umstände sind aber als Kerntatsachen formell ausreichend.

⁶³ BGH, Urt. v. 17.03.2010 – VIII ZR 70/09 – WuM 2010, 301, 302 = NZM 2010, 400.

⁶⁴ Vgl. nur BGH, VIII ZR 317/10 – WuM 2011, 518, 519 = NZM 2011, 706, 707; BGH VIII ZR 70/09 – WuM 2010, 301, 302 = NZM 2010, 400, zuletzt BGH, Urt. v. 22.05.2019 – VIII ZR 167/17 – NZM 2019, 527, 528; aus dem Schrifttum Schmidt-Futterer/ Blank, Mietrecht, 14. Aufl. 2019, § 573 Rn. 218; Staudinger/ Rolfs (2021), § 573 Rn. 208; Münchener Kommentar/ Häublein, 8. Aufl. 2020, § 573 BGB Rn. 135.

⁶⁵ BGH, Urt. v. 02.02.2011 – VIII ZR 74/10 – WuM 2011, 169, 170 = NZM 2011, 275 f.

⁶⁶ BGH, Urt. v. 17.03.2010 – VIII ZR 70/09 – WuM 2010, 301, 302 = NZM 2010, 400.

⁶⁷ BGH, Urt. v. 28.04.2021 – VIII ZR 6/19 – WuM 2021, 451, 453.

⁶⁸ AG Blankenese, Urt. v. 10.10.2018 – 531 C 159/18 – juris Rn. 45.

⁶⁹ LG Berlin, Urt. v. 15.11.2018 – 67 S 223/18 – Grundeigentum 2019, 736.

c. Kerntatsachen - Einzelpunkte

Benennung der Bedarfsperson. Das Landgericht München hat konkretisiert, welche Anforderungen an die Benennung der Bedarfsperson zu stellen sind. Sie muss individualisierbar sein. Dazu muss sie aber nicht namentlich benannt werden. Die Angabe „unser 20jähriger Sohn“ reicht auch aus.⁷⁰ Der Vermieter muss sich aber festlegen. Es reicht nicht, wenn er darlegt, infolge einer Trennung würden entweder er selbst oder seine Ehefrau die Wohnung benötigen. Auch zwischen zwei privilegierten Personen muss er sich entscheiden.⁷¹

Eine Entscheidung dazu, wie es auf keinen Fall geht, ist ein Beschluss des Landgerichts Hamburg aus dem Dezember 2018.⁷² Der Vermieter hatte nur pauschal angegeben, er benötige die Wohnung „für sich selbst“. Damit ist keine Bedarfsperson genannt. Es fehlt jede Angabe über die beabsichtigte Nutzung, z.B. Ferienwohnung, Büro o.ä. Diese Kündigung ist schon formell unwirksam.

Angabe der bisherigen Wohnverhältnisse. In einer aktuellen Entscheidung des Landgerichts München ging es darum, ob der Vermieter Angaben zu den bisherigen Wohnverhältnissen der Bedarfsperson machen muss. Der BGH hatte das schon 2010 für den Fall verneint, dass die Bedarfsperson, ein volljährig gewordenes Kind, in der neuen Wohnung einen eigenen Hausstand begründen will.⁷³ Das Landgericht München hat dazu eine Abgrenzung, eher wohl Abweichung vorgenommen. Wenn die Kündigung gerade darauf gestützt werde, dass der 20jährige Sohn ausziehen solle, weil das Haus für die Familie zu klein geworden sei, müssten diese Wohnverhältnisse näher dargestellt werden.⁷⁴ Der Fall ist dem des BGH im Sachverhalt vergleichbar. Die Abgrenzung im Motiv – eigener Hausstand oder Haus zu klein – wirkt eher zufällig. Der gleiche Sachverhalt wird einmal aus der Perspektive der Bedarfsperson, einmal aus der Perspektive der Vermieter beleuchtet. Wenn die Anforderungen hier zu hoch geschraubt werden, wird die Abfassung eines Kündigungsschreibens wegen Eigenbedarf zur Herausforderung.

Angabe zur Entscheidung bei mehreren Alternativen. Der Vermieter muss nicht darlegen, welche Immobilien sonst noch in seinem Bestand, ob und ggf. warum die Kündigung gerade dieser Wohnung alternativlos ist.⁷⁵ Wie schon im materiellen Recht ausgeführt,⁷⁶ muss der Vermieter zwischen mehreren vermieteten Wohnungen keine Sozialauswahl treffen. Eine freie Wohnung könnte, wenn sie ähnlich geeignet ist, das Merkmal „benötigen“ beseitigen oder die Kündigung rechtsmissbräuchlich erscheinen lassen. Hierzu hat der BGH aber jetzt ausdrücklich wiederholt, dass es nicht der Zweck des formellen Begründungserfordernisses sei, den Mieter schon im Vorfeld auf etwaige Verteidigungsmöglichkeiten aufmerksam zu machen.⁷⁷

⁷⁰ LG München, Urte. v. 28.02.2020 – 14 S 12060/19 – ZMR 2020, 585.

⁷¹ AG Leonberg, Urte. v. 16.05.2019 – 8 C 34/19 – WuM 2019, 594.

⁷² LG Hamburg, Hinweisbeschluss v. 04.12.2018 – 316 S 87/18, nachfolgend LG Hamburg, Beschl. v. 02.01.2019 – 316 S 87/18 – ZMR 2019, 197.

⁷³ BGH, Urte. v. 13.10.2010 – VIII ZR 78/10 – WuM 2010, 757 = NJW 2010, 3775.

⁷⁴ LG München, Urte. v. 28.02.2020 – 14 S 12060/19 – ZMR 2020, 585.

⁷⁵ BGH, Urte. v. 28.04.2021 – VIII ZR 6/19 – WuM 2021, 451, 453.

⁷⁶ Oben unter III.2.

⁷⁷ BGH, Urte. v. 28.04.2021 – VIII ZR 6/19 – WuM 2021, 451, 453; zuvor schon BGH, VIII ZR 278/13 – WuM 2015, 555, 557 = NZM 2015, 658.

d. Unschlüssige und unrichtige Angaben

Das Amtsgericht Dortmund hat entschieden, dass erst im Rahmen der Begründetheit zu prüfen ist, ob die angegebenen Gründe rechtlich als Eigenbedarf anzuerkennen sind, ob also die Gründe für ein Kündigungsrecht schlüssig sind. Wenn das angegebene Interesse auf eine – unwirksame – Vorratskündigung hinausläuft, ist die Kündigung rechtlich nicht schlüssig. Das ist aber keine Frage der formellen Unwirksamkeit, sondern der materiellen Begründetheit.⁷⁸ Die Entscheidung liegt auf der Linie der BGH-Rechtsprechung.

Eine Entscheidung des Amtsgerichts Oldenburg⁷⁹ stellt umgekehrt eine Abweichung zur Rechtsfolge von Falschangaben dar. Dort hatte ein Vermieter zu seinen Ungunsten falsche Angaben gemacht. Seine Ehefrau bewohnte eine eigene Wohnung und sollte wieder in eine eigene Wohnung ziehen, deren Mietern gekündigt wurde. Dabei gab der Vermieter zu Unrecht an, die Bedarfsperson sei seine Lebensgefährtin. Nach den Angaben in der Kündigung wäre die Bedarfsperson nicht privilegiert nach § 573 Abs. 2 Nr. 2 BGB gewesen, so dass die Mieterin sich nach diesem Stand zu Recht wehrte. Hier wäre es richtig gewesen, die Kündigung zugunsten der „Lebensgefährtin“ materiell-rechtlich für unwirksam zu erklären und den Umstand, dass die Bedarfsperson tatsächlich als Ehefrau privilegiert war, nach § 573 Abs. 3 BGB außer Acht zu lassen. Das Landgericht Oldenburg hat stattdessen die Kündigung wegen der falschen Angaben schon für formell unwirksam gehalten. Das Ergebnis bleibt gleich, der Vermieter hat unnötig eine unwirksame Kündigung produziert.

IV. Sondervorschriften

1. Kündigungssperre des § 577a BGB

a. Ausgangslage

Die Regelung in § 577a kann die Eigenbedarfskündigung für jedenfalls drei, in ausgewiesenen Mangelgebieten um bis zu zehn Jahre sperren.⁸⁰

Der zeitweilige Ausschluss setzt voraus, dass entweder nach Überlassung der Wohnung an den Mieter Wohnungseigentum an den Wohnräumen begründet und das Wohnungseigentum veräußert wird (§ 577a Abs. 1 BGB) – oder dass die Immobilie nach Überlassung an den Mieter an eine Personengesellschaft oder eine Mehrheit von Personen veräußert ist (§ 577a Abs. 1a BGB).

Mit dem Absatz 1a sollte 2013 das sog. Münchener Modell beendet werden, mit dem die Kündigungssperre wegen Wohnungsumwandlung umgangen wurde. Beim Münchener Modell erwarb eine GbR das Haus und kündigte – jeweils für einzelne

⁷⁸ AG Dortmund, Urt. v. 02.06.2020 – 425 C 3346/19 – juris Rn. 26.

⁷⁹ AG Oldenburg (Oldenburg), Urt. v. 23.09.2020 – 7 C 7093/20 – ZMR 2021, 52.

⁸⁰ Zehn Jahre z.B. in Berlin nach der Kündigungsschutzklausel-Verordnung vom 13.08.2013, GVBl. 2013, 488, in München nach der Mieterschutzverordnung vom 16.07.2019, GVBl. 2019, 458 oder in Hamburg nach der Kündigungsschutzfristverordnung, GVBl. 2013, 458, zuletzt geändert GVBl. 2015, 11. Weitere Nachweise zu den einzelnen Bundesländern: Staudinger/Rolfs, Neubearbeitung 2021, § 577a BGB Rn. 39.

Gesellschafter – die Wohnungsmieter. Wenn alle Mieter durch einzugswillige Gesellschafter „verdrängt“ waren, wurde Wohnungseigentum begründet. Dieser Weg ist um Grundsatz eröffnet. Der BGH lässt die Eigenbedarfskündigung durch die GbR zu, wenn ein Gesellschafter Eigenbedarf hat,⁸¹ und zwar auch, wenn von vornherein geplant ist, nach der „Auswechslung“ der Mieter Wohnungseigentum zu begründen.⁸² Jetzt gelten auch bei diesem Modell die Sperrfristen.

Die Vorschrift des § 577a Abs. 1a BGB kennt aber eine Einschränkung. Sie greift nicht, wenn die Personenmehrheit sich aus Mitgliedern derselben Familie oder desselben Haushalts zusammensetzt (§ 577a Abs. 1a Satz 2 BGB)

b. Dieselbe Familie

2020 hatte der BGH zu entscheiden, ob in diesem Sinne auch getrenntlebende oder sogar geschiedene Eheleute noch einer Familie angehören. Der BGH hat das bejaht.⁸³

Zur Begründung stellt der BGH darauf ab, dass der Begriff der Familienangehörigen in § 573 Abs. 2 Nr. 2 BGB – der Vorschrift zu den Bedarfspersonen, für die ein Eigenbedarf geltend gemacht werden kann – ebenfalls auftaucht. Er solle in beiden Normen gleich verstanden werden. Der BGH verweist dazu auf die Gesetzesbegründung. Diese sagt aus, dass für die Auslegung des § 577a Abs. 1a „auf die ... Rechtsprechung zu § 573 Abs. 2 Nr. 2 BGB zurückgegriffen“ werden könne.⁸⁴ Dem Gesetzgeber war im Zweifel die Rechtsprechung des BGH bekannt, nach der hier auf die Wertungen der Prozessordnungen zum Zeugnisverweigerungsrecht abgestellt werden könne (§ 383 ZPO, § 52 StPO). Dort werde der Kreis der privilegierten Familienangehörigen gezogen, bei denen allein auf die Verwandtschaft, Ehe oder Schwägerschaft abgestellt werde, ohne dass eine persönliche Bindung konkretisiert werden müsse.⁸⁵

Für die Praxis gilt jetzt diese Linie gleichermaßen bei § 573 Abs. 2 Nr. 2 und bei § 577a BGB. Sie hat auch den Vorteil der Rechtssicherheit für sich. Es erscheint auch richtig, die Gruppe der Eigenbedarfspersonen in jeder Konstellation gleich einzugrenzen.

2. Kündigungssperre aus dem Wohnungsbindungsgesetz

a. Ausgangslage

Eine weitere Kündigungssperre ergibt sich aus dem Recht des geförderten Wohnungsbaus. Wohnungen, die zum öffentlich geförderten Wohnraum i.S.d. § 1 WoBindG gehören, dürfen nur an Mietinteressenten mit einem Wohnberechtigungsschein vermietet werden (§ 4 Abs. 2 WoBindG). Die Wohnung gilt bei vorzeitiger Rückzahlung der Darlehen dabei für eine sog. Nachwirkungsfrist von zehn Jahren immer noch als öffentlich gefördert (§ 16 Abs. 1 Satz 1 WoBindG).

⁸¹ BGH Urt. v. 27.07.2007 – VIII ZR 271/06 – WuM 2007, 515 = NJW 2007, 2845.

⁸² BGH, Urt. v. 16.07.2009 – VIII ZR 231/08 – WuM 2009, 519 = NZM 2009, 613.

⁸³ BGH, Urt. v. 02.09.2020 – VIII ZR 35/19 – WuM 2020, 730 = NZM 2020, 984.

⁸⁴ So Begründung des Gesetzesentwurfs der Bundesregierung vom 15.08.2012, BT-Ds 17/10485, S. 26.

⁸⁵ BGH, Urt. v. 27.01.2010 – VIII ZR 159/09 – WuM 2010, 163, 165 = NZM 2010, 271, 272.

In diesem Segment ist die Eigenbedarfskündigung nur wirksam, wenn der Vermieter eine Zusage der Behörde vorlegt, dass die geplante Neuvermietung den gesetzlichen Vorgaben entspricht.⁸⁶ Über das Fristende erhalten Vermieter und bei berechtigtem Interesse auch der Mieter eine Bescheinigung (§ 18 Abs. 1 Satz 1 WoBindG). Dazu legt § 18 Abs. 1 Satz 1 WoBindG fest, dass die Bescheinigung in tatsächlicher und rechtlicher Hinsicht verbindlich ist.

b. Verbindlichkeit der Bescheinigung auch für die Zivilgerichte

In Berlin hatte ein Vermieter in der Nachwirkungsfrist gekündigt, obwohl die von ihm benannte Bedarfsperson – seine Mutter – keinen Wohnberechtigungsschein hatte. Der Vermieter hatte dazu vorgetragen, die Bescheinigung sei gegenstandslos, weil die Wohnung gar nicht hätte gefördert werden dürfen. Das Amtsgericht Tempelhof-Kreuzberg ist in diese Prüfung gar nicht erst eingetreten, sondern hat entschieden, der Bescheid über die Nachwirkungsfrist binde als feststellender Verwaltungsakt alle „rechtsanwendenden Stellen“ und damit auch die Zivilgerichte.⁸⁷ Das entspricht der Rechtsprechung des BGH zu Grundstückszuweisungen nach dem Vermögensgesetz.⁸⁸ Diese Rechtsprechung erscheint auch systematisch zwingend; die Gültigkeit eines Verwaltungsakts kann nicht von verschiedenen Gerichten, unabhängig und mit möglicherweise unterschiedlichen Ergebnissen überprüft werden. Einen anderen Sinn kann auch die ausdrückliche Anordnung der Verbindlichkeit in § 18 WoBindG nicht haben.

V. Prozess

Im Prozess geht es um die Beweisaufnahme und Beweiswürdigung. Aus amtsrichterlicher Sicht lässt sich sagen, dass nahezu alle Prozesse um Eigenbedarfskündigungen sich hier entscheiden. Es ist im Tatsächlichen genau zu prüfen, ob die vorgetragenen Tatsachen plausibel nachvollziehbar und nachgewiesen sind. Das Aussageverhalten von Zeugen ist sehr genau zu werten. Sind die Aussagen unpräzise, widersprüchlich, lückenhaft, ausweichend, in Einzelpunkten belegbar unwahr, sind sie meistens auch nicht glaubhaft.⁸⁹ Hier ist aber ggf. intensives Nachfragen auch durch die Mietervertreter gefragt.⁹⁰

Drei neuere Entscheidungen, die alle die Konfliktlage fast überspitzt illustrieren, sollen dazu hier noch dargestellt werden.

Den ersten Fall hatte das LG Berlin 2018 zu entscheiden. Ein etwa 60jähriges Berliner Ehepaar, das in einem Haus in Berlin wohnte, wollte nach dem Kündigungsschreiben ebenfalls in Berlin eine Zweitwohnung, beziehen. Das wurde damit begründet, dass die Wohnung zentrumsnäher sei und die Kläger im Herbst und

⁸⁶ LG München, Urt. v. 27.04.2004 – 12 S 669/04 – NZM 2004, 907; LG Essen, Urt. v. 05.03.1993 – 1 S 587/92 – WuM 1993, 676.

⁸⁷ AG Tempelhof-Kreuzberg, Urt. v. 12.09.2019 – 12 S 51/19 – WuM 2019, 661, 662.

⁸⁸ BGH, Urt. v. 19.06.1998 – V ZR 43/97 – NJW 1998, 3055.

⁸⁹ Instruktiv LG Berlin, Urt. v. 10.09.2019 – 67 S 149/19 – WuM 2019, 662, 663 und LG Berlin, Urt. v. 02.10.2020 – 63 S 192/19 – WuM 2020, 797.

⁹⁰ Vgl. Selk, NZM 2019, 914.

Winter auch mit öffentlichen Verkehrsmitteln zur Arbeit zu kommen könnten. Das Gericht beschrieb die Wohnung im Urteil wie folgt:

Es ist unstrittig, dass die Toilette sich in der ehemaligen unbeheizten Speisekammer befindet; ein Waschbecken gibt es nicht. In der Küche befindet sich eine tragbare Dusche, für einen Kühlschrank gibt es keinen Platz; er steht im Flur, weshalb sich eine Zimmertür nicht ganz öffnen lässt. Die Möglichkeit, eine Waschmaschine anzuschließen, besteht nicht, zumal es nur wenige Steckdosen und eine überwiegend auf Putz verlegte Elektroinstallation in der Wohnung gibt. Die Spüle ist nur 0,85 m hoch, was sowohl das Spülen des Geschirrs als auch die an der Spüle mangels Alternative durchzuführende Körperpflege unkomfortabel gestaltet.⁹¹

Es erschien mehr als unwahrscheinlich, dass die gut situierten und bereits älteren Kläger eine solche Substandard-Wohnung auch nur als Zweitwohnung nutzen wollte. Hinzu kamen weitere Unstimmigkeiten. Das Gericht hat den Klägern dann schlicht nicht geglaubt.

Das Landgericht München hatte Anfang 2019 den zweiten Fall zu entscheiden. Hier hatte der Mieter nach Erhalt der Kündigung eine höhere Miete angeboten. Dazu schickten die Vermieter ihm einen entsprechenden Vertragsentwurf mit einer Klausel, dass bis Ende 2025 keine Kündigung wegen Eigenbedarfs erfolgen werde. Der Vertrag kam nicht zustande. Danach stellten die Vermieter in der oberhalb gelegenen Wohnung einen Wecker in die Duschwanne, der zeitschaltgesteuert die gekündigten Mieter nachts weckte. Auch hier kamen weitere Umstände dazu. In Würdigung aller Umstände hatte das Amtsgericht den Eigenbedarf nicht für bewiesen erachtet. Das Landgericht wies die Berufung gegen das klagabweisende Urteil zurück.⁹²

Wiederum Landgericht München hatte 2019 den dritten Fall zu entscheiden, bei dem der Kläger angab, sein Neffe wolle die Wohnung beziehen, um dort einen eigenen Hausstand zu begründen und zentrumsnah zu wohnen. Die Tatsachenfeststellung ergab dann aber, dass der Kläger die Wohnung kurzfristig sanieren und wesentlich teurer neu vermieten wollte. Der Neffe sollte dort einziehen – aber bei Bedarf eben auch unkompliziert wieder ausziehen. Dieses Übergangswohnen als „Strohmann“ stellte keinen Wohnbedarf dar.⁹³ Hier gingen die rechtliche Bewertung und die „Tatsachenfeststellung“ ineinander über, tatsächlich war der Eigenbedarf schlicht vorgeschoben.

Für die Praxis ist in jedem Fall eine Auseinandersetzung mit allen Umständen erforderlich. Der Mieter geht in jedem Fall ein hohes Prozessrisiko ein. Ihm bleibt umgekehrt die spätere Beobachtung dazu, ob der Vermieter seinen angeblichen Eigenbedarf auch realisiert. Andernfalls können ihm Schadensersatzansprüche zustehen. Besonders hier gilt: Meistens sieht man sich im Leben zweimal.⁹⁴

VI. Zusammenfassung

⁹¹ LG Berlin, Urt. v. 21.11.2018 – 65 S 142/18 – NZM 2019, 371, 373.

⁹² LG München, 16.01.2019 – 14 S 11239/18 – ZMR 2019, 343.

⁹³ Vgl. LG München, Urt. v. 27.11.2019 – 14 S 11886/19 – ZMR 2020, 652.

⁹⁴ Kappus, Anm. zu BGH, Beschl. v. 21.08.2018 – VIII ZR 186/17 – NZM 2018, 983 in NZM 2018, 987.

Der Stand lässt sich wie folgt zusammenfassen:

1. Der vertragliche Ausschluss der Eigenbedarfskündigung bindet in aller Regel auch den Erwerber.
2. In der Zwangsversteigerung ist der vertragliche Ausschluss hinfällig.
3. Als Vermieter, der eine Eigenbedarfskündigung aussprechen kann, kommen weiter nicht nur natürliche Personen, sondern auch Personengesellschaften infrage, die jeden Gesellschafter als Bedarfsperson benennen können.
4. Der Vermieter muss die Räume benötigen, bei verschiedenen vermieteten Objekten aber keine Sozialauswahl treffen.
5. Benötigen als Wohnung erfasst im Grundsatz auch eine Nutzung als Zweitwohnung und sogar Ferienwohnung.
6. Bedarfspersonen sind als privilegierte Familienangehörige alle Personen, die auch ein Zeugnisverweigerungsrecht nach der ZPO hätten. Bei anderen Verwandten und Haushaltsangehörigen ist ein Näheverhältnis erforderlich.
7. Benötigen ist weit zu fassen, jeder plausible und ernsthafte Nutzungswunsch zählt. Die Grenze bildet erst der Rechtsmissbrauch.
8. Fällt der Eigenbedarf weg, begründet das weiter nur bis zum Ablauf der Kündigungsfrist eine Hinweispflicht.
9. Formell sind zur Wirksamkeit der Kündigung im Kern nur die Bedarfsperson und die Darlegung des Interesses, das die Bedarfsperson an der Wohnung hat, anzugeben. Als Faustregel gilt, dass alle weiteren Umstände, wie etwa die bisherigen Wohnverhältnisse, die Mitbewohner u.a. als Erläuterung nachgeschoben werden können.
10. Gerade bei der Eigenbedarfskündigung sollte der Tatsachenaufklärung besondere Aufmerksamkeit geschenkt werden.