



## Neue BGH-Urteile

### Formelle Anforderungen an eine Eigenbedarfskündigung

In diesem Urteil legt der Bundesgerichtshof dar, welchen erforderlichen Inhalt das Kündigungsschreiben eines Vermieters wegen *Eigenbedarfs* haben muss. Der Zweck der Begründungspflicht nach § 573 Abs. 3 BGB einer Kündigung bestehe darin, dem Mieter zum frühestmöglichen Zeitpunkt Klarheit über seine Rechtsposition zu verschaffen, um rechtzeitig alles Erforderliche zur Wahrung seiner Interessen zu veranlassen. Hierfür reiche es aus, wenn im Kündigungsschreiben der Kündigungsgrund so bezeichnet wird, dass er identifiziert und von anderen Gründen unterschieden werden kann. Bei der Eigenbedarfskündigung müsse lediglich die Person angegeben werden, für die die Wohnung benötigt wird und das Interesse dieser Person an der Erlangung dieser Wohnung dargelegt werden. Auch stellt der BGH klar, dass Umstände, die dem Mieter bereits zuvor mitgeteilt wurden oder ihm sonst bekannt sind, im Kündigungsschreiben nicht nochmals wiederholt werden müssen. Dies gelte auch für dem Mieter bereits bekannte Umstände über die bisherige Wohnsituation der Eigenbedarfsperson.

BGH Urt. v. 06.07.2011 – Az. VIII ZR 317/10

### Mietereinwände gegen eine Eigenbedarfskündigung müssen ernst genommen und geprüft werden

Bei dieser Entscheidung hatte der Vermieter wegen Eigenbedarfs für seine Schwester mit Familie gekündigt und angegeben, dass außerdem seine Mutter mit ihrem Lebensgefährten das noch auszubauende und mit der EG-Wohnung zu verbindende Souterrain beziehen wolle. Die Mieter wandten dagegen ein, der geltend gemachte Eigenbedarf sei nicht ernsthaft, weil die Mutter des Vermieters pflegebedürftig sei und nicht die Absicht habe, den bisherigen Wohnsitz aufzugeben. Außerdem sei der vom Vermieter geplante Umbau des Souterrains zu Wohnzwecken nicht genehmigungsfähig und damit die beabsichtigte Nutzung nicht realisierbar. Auch habe der Vermieter das Haus nach der Kündigung zum Verkauf angeboten. Auf diese Mietereinwände waren die Vorinstanzen nicht vollständig eingegangen. Der BGH machte deutlich, dass das Gericht *sämtlichen*, vom Mieter vorgetragenen Gesichtspunkten, nachgehen müsse, die Zweifel an der Ernsthaftigkeit des Selbstnutzungswunsches des Vermieters begründen. Vorgeschobene Kündigungen verdienen keinen Schutz.

BGH Beschl. v. 16.03.2011 – VIII ZR 338/09

### Mieter – Tipp

Zur Fristwahrung, insbesondere in eiligen Fällen, kann das Schreiben auch vor Zeugen oder durch Boten mit entsprechendem Zustellungsvermerk in den Hausbriefkasten des Empfängers eingeworfen werden. Dies muss nach überwiegender Rechtsansicht aber spätestens am frühen Nachmittag – bis ca. 15.00 Uhr – geschehen. Danach hilft nur noch eine persönliche Übergabe gegen Empfangsbestätigung zur Wahrung der Frist.