

HAUS + GRUND MÜNCHEN INFORMIERT

Eigenbedarfskündigung - Unwirksamkeit bei unzutreffendem Nachnamen



Bezeichnet der Vermieter die Bedarfsperson in der Erklärung einer Eigenbedarfskündigung mit einem vollständig unzutreffenden Nachnamen ist die Kündigung nach Auffassung des LG Berlin wegen Verstoßes gegen § 573 Abs. 3 BGB unwirksam. Der Vermieter kann eine Wohnung wegen Eigenbedarfs kündigen, wenn er die Räume für sich oder seine Familien- oder Haushaltsangehörigen benötigt (§ 573 Abs. 2 Nr. 2 BGB). Im Kündigungsschreiben müssen vom Vermieter die Kündigungsgründe ausführlich und für den Mieter nachvollziehbar dargelegt werden (§ 573 Abs. 3 BGB). Der Sinn und Zweck dieses gesetzlichen Begründungserfordernisses 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. Diesem Zweck wird im Allgemeinen Genüge getan, wenn das Kündigungsschreiben den Kündigungsgrund so bezeichnet, dass er identifiziert und von anderen Gründen unterschieden werden kann. Nur eine solche Konkretisierung ermöglicht es dem Mieter, der die Kündigung nicht hinnehmen will, seine Verteidigung auf den angegebenen Kündigungsgrund auszurichten, dessen Auswechslung dem Vermieter durch das Begründungserfordernis gerade verwehrt werden soll. Dementsprechend sind bei einer Kündigung wegen Eigenbedarfs grundsätzlich die Angaben der Person, für die die Wohnung benötigt wird, und die Darlegung des Interesses, das diese Person an der Erlangung der Wohnung hat, ausreichend. Diesen formellen Anforderungen hat das Kündigungsschreiben des Vermieters, über das das LG Berlin zu befinden hatte, nicht genügt. Aufgrund der vollständig fehlerhaften Angabe des Nachnamens der mit Vor- und Nachnamen benannten Bedarfsperson ist diese für den Mieter bereits nicht identifizierbar. Damit wurde dem in § 573 Abs. 3 BGB geschützten Informationsbedürfnis des Mieters nicht entsprochen. Es kann dahinstehen – so das LG Berlin – ob regelmäßig die namentliche Benennung der Bedarfsperson zu fordern ist. Jedenfalls

bedarf es im Falle einer namentlichen Benennung der Bedarfsperson der Richtigkeit der mitgeteilten Kerntatsachen, um es dem Mieter durch die unverwechselbar zu benennende Bedarfsperson zu ermöglichen, seine Verteidigung auf den für diese Person angegebenen Kündigungsgrund auszurichten und ihn vor einer Auswechslung des Kündigungsgrundes zu schützen. Dieser Mangel führt vorliegend zur formellen und unheilbaren Unwirksamkeit der Eigenbedarfskündigung (LG Berlin, Beschluss v. 14.02.2023, 67 S 5/23, ZMR 2023, S. 890).

www.hug-m.de
www.szenario8.de/haus-und-grund
Mehr Informationen und interessante Urteile unter www.immostar.de/recht