

Landgericht Berlin

BESCHLUSS

§ 573 Abs. 3 BGB

- 1. Einer Eigenbedarfskündigung sind die Gründe für ein berechtigtes Interesse des Vermieters in dem Kündigungsschreiben anzugeben.**
- 2. 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.**
- 3. Dementsprechend sind bei einer Kündigung wegen Eigenbedarfs grundsätzlich die Angabe der Person, für die die Wohnung benötigt wird, und die Darlegung des Interesses, das diese Person an der Erlangung der Wohnung hat, ausreichend.**
- 4. Die Personen müssen nicht namentlich benannt werden, jedoch müssen diese eindeutig identifizierbar sein.**
- 5. Dies ist nicht der Fall, wenn der Vermieter mehrere Kinder besitzt und sich aus dem Kündigungsschreiben nicht ergibt, für welches Kind der Eigenbedarf angemeldet wird.**

LG Berlin, Beschluss vom 14.02.2023; Az.: 67 S 288/22

Tenor

Die Kammer beabsichtigt, die Berufung als offensichtlich unbegründet zurückzuweisen.

Gründe:

I.

Das Amtsgericht hat die von den Klägern erhobene Räumungsklage zu Recht abgewiesen. Dagegen vermag die Berufung nichts zu erinnern.

Die streitgegenständliche Kündigungserklärung ist unwirksam, da sie den Formvoraussetzungen des § 573 Abs. 3 Satz 1 BGB nicht entspricht. Danach sind die Gründe für ein berechtigtes Interesse des Vermieters in dem Kündigungsschreiben anzugeben. Dem genügt die Kündigung vom 25. Juli 2021, ausweislich derer zwei nicht namentlich benannte und jeweils 1994 geborene sowie im Auslands studierende ihrer insgesamt vier Kinder die Wohnung benötigen, nicht.

Der Zweck des 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 Angabe der Person, für die die Wohnung benötigt wird, und die Darlegung des Interesses, das diese Person an der Erlangung der Wohnung hat, ausreichend (st. Rspr., vgl. nur BGH, Urt. v. 28. April 2021 - VIII ZR 6/19, WuM 2021, 451, Tz. 14ff. m.w.N.; Urt. v. 15. März 2017 - VIII ZR 270/15, NJW 2017, 1474, beckonline Tz. 15).

Diese Mindestangaben enthält das Kündigungsschreiben nicht. Zutreffend verweist das Amtsgericht darauf, anhand der Angaben zu den Bedarfspersonen seien diese bereits nicht ausreichend identifizierbar und es damit der Beklagten nicht möglich, ihre Verteidigung auf den angegebenen Kündigungsgrund auszurichten, da die als Bedarfspersonen benannten Kinder weder namentlich noch sonst - mit Ausnahme des teils auch noch unzutreffenden Geburtsjahres - näher bezeichnet sind. Damit jedoch waren sie nicht ohne Weiteres identifizierbar, zumal es sich bei der als erste Bedarfsperson benannten Tochter weder um die einzige Tochter handelte noch die zu deren Individualisierung dienende Angabe ihres Geburtsjahres zutreffend war.

Davon ausgehend ist dem in § 573 Abs. 3 BGB geschützten Informationsbedürfnis des Mieters nicht hinreichend Genüge getan. Das führt - wie vom Amtsgericht zutreffend erkannt - zur formellen Unwirksamkeit der Kündigung (vgl. auch Kammer, Beschl. v. 07.01.2020 - 67 S 249/19, BeckRS 2020, 1726).

II.

Die Kläger erhalten Gelegenheit zur Stellungnahme binnen 2 Wochen, auch zur Frage, ob die Berufung vor dem Hintergrund des erteilten Hinweises zurückgenommen wird. Auf die damit verbundene Kostenreduzierung gemäß Nr. 1222 KV weist die Kammer vorsorglich hin.