

Tenor

[...]

2. Auf die Berufung der Beklagten wird das Urteil des Amtsgerichts Mannheim vom 20.11.2013 (5 C 154/13) im Kostenpunkt aufgehoben und dahingehend abgeändert, dass die Klage abgewiesen wird.
3. Die Klägerin trägt die Kosten des Rechtsstreits.
4. Das Urteil ist vorläufig vollstreckbar.
5. Die Revision wird nicht zugelassen.

Gründe

I.

Die Parteien streiten darüber, ob die Eigenbedarfskündigung der Klägerin vom [...] das Mietverhältnis zwischen den Parteien über die Wohnung in der A-Straße in Mannheim aufgelöst hat. Auf die tatsächlichen Feststellungen im amtsgerichtlichen Urteil wird Bezug genommen. Von der Darstellung des Sachverhalts im Übrigen wird abgesehen (§§ 540 Abs. 2, 313a ZPO)

II.

1. [...]

2. Die Berufung ist begründet.

a. Die Kündigung wegen Eigenbedarfs vom [...] ist unwirksam. Der Vermieter kann kündigen, wenn er ein berechtigtes Interesse an der Beendigung des Mietverhältnisses hat. Ein berechtigtes Interesse liegt insbesondere vor, wenn der Vermieter die Räume als Wohnung für sich, seine Familienangehörigen oder Angehörige seines Haushalts benötigt, § 573 Abs. 1, 2 Nr. 2 BGB. Ungeachtet der Frage, ob tatsächlich Eigenbedarf der Klägerin besteht, ist das Kündigungsschreiben vom [...] nicht hinreichend begründet. Im Kündigungsschreiben sind die Gründe für ein berechtigtes Interesse anzugeben, § 573 Abs. 3 S. 1 BGB. Der Zweck dieser 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. Das Begründungserfordernis soll gewährleisten, dass der Kündigungsgrund derart konkretisiert ist, dass er von anderen Kündigungsgründen unterschieden werden kann. Diese Konkretisierung ermöglicht es dem Mieter, der die Kündigung nicht hinnehmen will, seine Verteidigung auf den angegebenen Kündigungsgrund auszurichten, denn eine Auswechslung des Kündigungsgrundes ist dem Vermieter verwehrt (BGH, Urt. v. 30.04.2014, VIII ZR 284/13 - Rn. 7 f. -juris). Eine Eigenbedarfskündigung ist hinreichend begründet, wenn sich aus dem Kündigungsschreiben ergibt, dass der Vermieter die Räume selbst bewohnen oder diese einer begünstigten Person überlassen will und hierfür vernünftige Gründe vorliegen (BGHZ 103, 91, 96). Kündigt der Vermieter, weil seine bisherige Wohnung zu klein oder zu groß ist, muss er konkrete Angaben über seine Wohnverhältnisse machen. Es genügt nicht, wenn der Vermieter lediglich mitteilt, seine Wohnung sei „zu klein“ oder „wesentlich kleiner“ als die Wohnung des Mieters oder „zu groß“. Hierbei handelt es sich lediglich um Werturteile, die keine Überprüfung der wirklichen Wohnverhältnisse zulassen. Erforderlich ist, dass der Vermieter konkrete Angaben über die Größe der Wohnung macht (LG Mannheim, WuM 1996, 707; Blank in Schmidt-Futterer, Mietrecht, 11. Aufl., 2013, § 573 Rn. 225). Allein auf Grundlage von Werturteilen kann

sich der Mieter keine Klarheit über seine Rechtsposition verschaffen. Diesen Anforderungen genügt das Kündigungsschreiben vom [...] nicht. Die Klägerin hat sich im Kündigungsschreiben lediglich darauf berufen, dass ihre derzeitige Wohnung durch den Auszug zweier Kinder „viel zu groß geworden sei“. Diese Begründung entzieht sich einer Überprüfung durch die Beklagten, weil sie die Vorstellungen der Klägerin über deren Wohnbedürfnisse auf dieser Grundlage nicht nachvollziehen können. Die Begründung der Kündigung ist daher zu unbestimmt. Eine nicht hinreichend begründete Kündigung ist unwirksam (BGH, NJW 2011, 914 Rz. 9).

b. Die Klage ist auch hinsichtlich des Zahlungsantrags über 446,13 EUR abzuweisen. Wenngleich das Amtsgericht über diesen Antrag im Tenor der Entscheidung versehentlich nicht geurteilt hat, kann die Kammer hierüber entscheiden. Aus den Entscheidungsgründen ergibt sich, dass das Amtsgericht über den Antrag entschieden hat. In der Sache selbst hat die Klägerin keinen Anspruch auf Ersatz ihrer außergerichtlichen Rechtsverfolgungskosten, weil die kostenauslösende Kündigung unwirksam war.

3. Die Kostenentscheidung beruht auf § 91 Abs. 1 ZPO, die Entscheidung zur vorläufigen Vollstreckbarkeit auf § 708 Nr. 10, 711, 713 ZPO. Die Kammer sieht keine Gründe, die Revision zuzulassen.