

**Widerspruch gegen die Kündigung
und Fortsetzung des Mietverhältnisses (§§ 574ff. BGB)**

VRinLG Astrid Siegmund

Weimar, September 2024

Inhalt

- I. Einleitung
- II. Voraussetzungen des Anspruchs auf Fortsetzung des Mietverhältnisses
 - 1. Beendigung des Mietverhältnisses
 - 2. Wirksamer Widerspruch und Risiken
 - 3. Härtegründe
- III. Der Inhalt des Anspruchs auf Fortsetzung des Mietverhältnisses
- IV. Verhältnis der §§ 574ff. BGB zu § 721 ZPO

Widerspruch gegen die Kündigung und Fortsetzung des Mietverhältnisses (§§ 574ff. BGB)

I Einleitung

Auseinandersetzungen nach dem Ausspruch einer Kündigung wegen Eigenbedarfs nehmen in Zeiten angespannter Wohnungsmärkte zu, bei dessen Entspannung ab.¹ Das mag auch daran liegen, dass Mieter bei ausreichender Verfügbarkeit von Ersatzwohnraum nicht darauf angewiesen, um „ihre“ Wohnung zu kämpfen. In jüngster Zeit ist zudem zu beobachten, dass die Auseinandersetzungen um die Fortsetzung des Mietverhältnisses nach einem Widerspruch des Mieters gegen solche Kündigungen erheblich zugenommen haben, was auch der Umfang der Rechtsprechung des Bundesgerichtshofs widerspiegelt.

Der Beitrag befasst sich mit der Ebene des vom Gesetzgeber in den §§ 574ff. BGB geregelten Kündigungsschutzes des Mieters, dies aus der Perspektive seines besonders praxisrelevanten Anwendungsbereichs: der Kündigung wegen Eigenbedarfs nach § 573 Abs. 2 Nr. 2 BGB. Die Besonderheit der Kündigungstatbestände des § 573 Abs. 2 Nr. 2 (und auch 3) BGB besteht darin, dass sie einen vertragstreuen Mieter treffen, der nach der Rechtsprechung des Bundesverfassungsgerichts – wenn auch nicht im gleichen Maße, so doch – unter dem Schutz des Art. 14 GG steht.² Zwar kann aus dem Grundgesetz keine bestimmte Ausgestaltung des Mietrechts abgeleitet werden. Der Gesetzgeber ist in Erfüllung seines Auftrags aus Art. 14 Abs. 1 Satz 2 GG gleichwohl gehalten, die miteinander konkurrierenden Eigentumspositionen des Vermieters und des Mieters gegeneinander

¹ Siegmund WuM 2017, 613; Hinz, WuM 2009, 331; Ostermann, WuM 1992, 342.

² vgl. BVerfG vom 26. Mai 1993 – 1 BvR 208/93, juris.

abzugrenzen und in ein ausgewogenes Verhältnis zu bringen.³ Er hat sich dabei für eine duale Ausgestaltung des Kündigungsschutzes des vertragstreuen Mieters entschieden,⁴ der - so das Bundesverfassungsgericht - gegen einen Verlust seiner Wohnung zu schützen ist, der nicht durch berechnete Interessen des Vermieters begründet ist.⁵

Der Kündigungsschutz des (vertragstreuen) Mieters findet auf zwei, ineinandergreifenden Ebenen statt.

Der Vermieter muss ein berechtigtes Interesse an der Beendigung des Mietverhältnisses zu dem – im Fall des § 573 Abs. 2 Nr. 2, 3 BGB - vertragstreuen Mieter – gegebenenfalls - nachweisen, liegt es vor, so wird sein konkretes Erlangungsinteresse gegen das allgemeine (Bestands-)Interesse des Mieters abgewogen, seine Wohnung bzw. seinen Lebensmittelpunkt nicht zu verlieren. Widerspricht der Mieter der Kündigung wirksam, so ist er - weitergehend als über § 573 BGB - durch die „Sozialklausel“ des § 574 BGB geschützt. Voraussetzung für diesen Schutz ist das Vorliegen eines Härtegrundes im Sinne der Vorschrift, den der Mieter – im Streitfall – zu beweisen hat. Liegt ein Härtegrund vor, so wird – nur und erst dann - sein individuelles Bestandsinteresse gegen das - bereits auf der Ebene des § 573 BGB – geprüfte konkrete Erlangungsinteresse des Vermieters abgewogen.⁶

II. Voraussetzungen des Anspruchs auf Fortsetzung des Mietverhältnisses

1 Beendigung des Mietverhältnisses

Grundvoraussetzung für den Eintritt in die Prüfung des Anspruchs auf Fortsetzung des Mietverhältnisses ist dessen Beendigung. Es kann (muss) nur fortgesetzt werden, was beendet ist. Dem entspricht der Wortlaut des § 574 Abs. 1 Satz 1 BGB, der den Widerspruch des Mieters an die Beendigung des Mietverhältnisses anknüpft, allerdings für den Fall ausschließt, dass kein Grund vorliegt, der den Vermieter zur fristlosen Kündigung berechtigt, § 574 Abs. 1 Satz 2 BGB. Durch den Bundesgerichtshof ist geklärt, dass es ausreicht; wenn dem Vermieter bei Zugang der ordentlichen Kündigung (auch) ein Recht zur fristlosen Kündigung zusteht. Er muss sie weder ausgesprochen haben noch muss das Recht zur fristlosen Kündigung noch im Zeitpunkt des Schlusses der mündlichen Verhandlung in der Tatsacheninstanz bestehen.⁷

Die Beendigung des Mietverhältnisses setzt voraus, dass die – ordentliche Kündigung, § 573 BGB oder die außerordentliche Kündigung mit gesetzlicher Frist, § 575a BGB – vom

³ BVerfG vom 26. Mai 1993 – 1 BvR 208/93, juris Rn. 28f.

⁴ Vgl. Stornel, NZM 2018, 473.

⁵ BVerfG vom 26. Mai 1993 – 1 BvR 208/93, juris Rn. 29.

⁶ BGH, Urteil v. 29.3.2017 – VIII ZR 4516, juris Rn. 49.

⁷ BGH, Urteil v. 10.07.2020 - VIII ZR 323/18, juris Rn. 27ff. = WuM 2020, 499.

Vermieter ausgesprochen wurde, § 574 Abs. 1 Satz 1 BGB und wirksam ist. Die Wirksamkeit der Kündigung kann nicht offengelassen werden, etwa mit der Begründung, dass in jedem Fall ein Härtegrund besteht und der Mieter einen Anspruch auf Fortsetzung des Mietverhältnisses auf unbestimmte Zeit hätte.

2 Wirksamer Widerspruch und Risiken

Ist das Mietverhältnis durch eine Kündigung des Vermieters wirksam beendet, kommt ein Anspruch des Mieters auf Fortsetzung des Mietverhältnisses nur in Betracht, wenn der Mieter einen Widerspruch gegen die Kündigung in der Form und innerhalb der Frist des § 574b BGB erklärt hat. Gemäß § 574b Abs. 1 Satz 1 BGB in der aktuell geltenden Fassung hat der Mieter Form und Frist des Widerspruchs den Widerspruch gegen die Kündigung schriftlich zu erklären. Nach § 574b Abs. 1 BGB in der vom Bundestag am 26. September 2024 beschlossenen Fassung reicht künftig die Textform.⁸ Danach würde künftig – anders als bisher – ein (Computer-)Fax oder E-Mail ausreichen. Der rechtliche Maßstab ist dann nicht (mehr) § 126 BGB (bzw. § 126a BGB), sondern § 126b BGB in der Fassung des Gesetzes zur Umsetzung der Verbraucherrechte-Richtlinie.⁹

Hat der Vermieter dem Mieter vor Ablauf der Widerspruchsfrist auf die Möglichkeit sowie Form und Frist des Widerspruchs hingewiesen, so muss der Mieter den Widerspruch spätestens zwei Monate vor der Beendigung des Mietverhältnisses, mit anderen Worten zwei Monate vor Ablauf der Kündigungsfrist erklären (§ 574b Abs. 2 BGB). Versäumt er die Frist, kann der Vermieter die Fortsetzung des Mietverhältnisses ablehnen. Die Fortsetzung ist nicht kraft Gesetzes ausgeschlossen. Es wird aber regelmäßig auf ein entsprechendes Ergebnis hinauslaufen. Hat der Vermieter den Mieter nicht über das Widerspruchsrecht informiert, kann der Mieter den Widerspruch noch im ersten Termin des Räumungsrechtsstreits erklären, § 574b Abs. 2 Satz 2 BGB.

Der Nachweis der Abgabe und des fristgerechten Zugangs der Erklärung beim Empfänger innerhalb der Frist liegt nach den allgemeinen Regeln im Streitfall beim Mieter.¹⁰ Bei elektronischen Erklärungen soll sich das Problem des Zugangsnachweises durch Bestätigungsanforderung und Kontrollprogramme lösen lassen.¹¹

Der Mieter ist – anders als der Vermieter bei Ausspruch der Kündigung – nicht verpflichtet, den Widerspruch zu begründen. Nach § 574b Abs. 1 Satz 2 BGB *soll* er dies unverzüglich tun,

⁸ Bürokratienteilungsgesetz IV (BEG IV), Gesetzentwurf der Bundesregierung BT-Drs. 20/11306; Bericht des Rechtsausschusses Bt.-Drs. 20/13015; aktuell: Bundesrat unter Drs. 474/24.

⁹ MüKoBGB/Einsele, 9. Aufl. 2021, BGB § 126b Rn. 1, 4f., 11f.; BT-Drs. 17/12637, S. 44.

¹⁰ Blank/Börstinghaus/Siegmund/Siegmund, 7. Aufl. 2023, BGB § 574b Rn. 3; MüKoBGB/Häublein, 9. Aufl. 2023, BGB § 574b Rn. 2.

¹¹ MüKoBGB/Einsele, 9. Aufl. 2021, BGB § 126b Rn. 13; vgl. auch: Mankowski: Zum Nachweis des Zugangs bei elektronischen Erklärungen, NJW 2004, 1901.

allerdings nur auf Verlangen des Vermieters. Selbst dann ist er jedoch nicht dazu verpflichtet. Angabe von Gründen für den Widerspruch ist demnach keine Wirksamkeitsvoraussetzung. Lässt der Mieter ein entsprechendes Auskunftsverlangen des Vermieters unbeachtet, riskiert er im Falle eines Rechtsstreits jedoch, dass ihm (die) Kosten auferlegt werden, wenn er aufgrund des Fortsetzungsverlangens obsiegt, § 93b Abs. 2 ZPO.

Bislang ist höchstrichterlich nicht geklärt, ob Härtegründe (z. B. eine schwere Krankheit), die erst nach Ablauf der Widerspruchsfrist entstanden sind, zu berücksichtigen sein können, wenn der Mieter einen Widerspruch nicht erklärt hat. Nach §§ 573 Abs. 3 Satz 2, 574 Abs. 3 BGB können nachträglich entstandene Gründe zugunsten des Vermieters im Rahmen der Kündigung und der Interessenabwägung zu berücksichtigen sein, wenngleich unter engeren Voraussetzungen als teilweise angenommen. Nach Ausspruch der Kündigung entstandene Gründe können einer unwirksamen Kündigung nicht nachträglich zur Wirksamkeit verhelfen.¹²

Eine vergleichbare Regelung zugunsten des Mieters fehlt. Ob der Vermieter die Fortsetzung des Mietverhältnisses bei nachträglich entstandenen Härtegründen ablehnen kann, wenn der Mieter keinen Widerspruch erklärt hat, ist sehr umstritten. Für das Ablehnungsrecht können der Zweck der Regelung, Klarheit für den Vermieter zu schaffen und die Zumutbarkeit einer vorausschauenden Bedarfsplanung des Mieters sprechen.¹³ Das Gesetz beschränke im Interesse der Dispositionsfreiheit des Vermieters über die vermietete Wohnung das Widerspruchsrecht des Mieters auf den in § 574b Abs. 2 S. 1 genannten Zeitraum. Bei § 574 Abs. 3 handele es sich bereits um einen Ausnahmetatbestand, dessen Anwendungsbereich nicht durch eine analoge Anwendung erweitert werden könne. Der Mieter müsse sich auf Rechtsbehelfe nach §§ 721, 765a ZPO verweisen lassen.¹⁴ Für die Auffassung spricht die Argumentation der Bundesregierung zur Stellungnahme des Bundesrates zum Entwurf eines Gesetzes zur Änderung mietrechtlicher Vorschriften,¹⁵ das die Neugestaltung des privaten Mietrechts fortführen sollte und – erklärtermaßen – daran anknüpfte, dass „der Mieterschutz entfällt, wenn die Lage auf dem Wohnungsmarkt entspannt ist“.¹⁶ Die Bundesregierung sah den Mieter (auf einem entspannten Wohnungsmarkt) ausreichend durch die nacheinander greifenden Räumungsschutzvorschriften geschützt, insbesondere §§ 721, 765a ZPO. Die

¹² BVerfG WuM 1993, 235 Rn. 18; BGH NZM 2024, 30 Rn. 39 f.; OLG Zweibrücken WuM 1981, 177 (178) = OLGZ 1981, 350; LG Düsseldorf WuM 1990, 505 = BeckRS 2015, 3709; LG Aachen WuM 1991, 495 (496); LG Gießen WuM 1984, 226 (jeweils zu § 564b Abs. 3 BGB aF); LG Bochum ZMR 2007, 452 (455) = BeckRS 2007, 4346; LG Berlin [ZK 65], Urt. v. 04.07.2023 - 65 S 163/22, juris; Schmidt-Futterer/Börstinghaus, Mietrecht, 16. Aufl. 2024, § 573 Rn. 279; MüKoBGB/Häublein, 9. Aufl. 2023, BGB § 573 Rn. 140; BeckOK MietR/Siegmund, 37. Ed. 1.8.2024, BGB § 573 Rn. 98-98a.1

¹³ vgl. Argumentation MüKoBGB/Häublein 9. Aufl. 2023, BGB § 574b Rn. 7 mwN; NK-BGB/Hinz Rn. § 574b 11; auch LG Itzehoe BeckRS 2018, 39385; vgl näher zum Meinungsstreit: BeckOK MietR/Siegmund, 37. Ed. 1.8.2024, BGB § 574b Rn. 9ff.

¹⁴ LG Itzehoe BeckRS 2018, 39385.

¹⁵ BT-Drs. IV/806.

¹⁶ BT-Drs. IV/806, S. 7.

Diskussion betraf allerdings nicht das Problem nach Ablauf der Widerspruchsfrist entstandener Härtegründe, sondern neue Umstände, die den Mieter nach Ablauf der Verlängerungszeit (§§ 574a bzw. 556a aF) wider Erwarten hindern bzw. es ihm erschweren, die Wohnung am Ende der Verlängerungszeit zurückzugeben.¹⁷ Andere sehen eine planwidrige Gesetzeslücke, die durch eine entsprechende Anwendung des Rechtsgedankens in § 574 Abs. 3 zu schließen sei. Der Mieter solle wegen der nachträglichen Gründe den Widerspruch bis zum Schluss der mündlichen Verhandlung einlegen können.¹⁸ Die Anforderungen an die Annahme einer planwidrigen Regelungslücke sind jedoch - zu Recht – hoch.

Nicht jeder Mieter und/oder Vermieter mag solche Rechtsfragen in einem jahrelangen Rechtsstreit klären lassen. Dem Berater eines Mieters könnte sich mit Blick auf das fehlende Begründungserfordernis aufdrängen, diesem zu einem vorsorglichen Widerspruch zu raten. Nach der Rechtsprechung des Bundesgerichtshofs ist der Maßgeblicher Zeitpunkt (u.a.) für die Prüfung des Vorliegens einer Härte - nach wirksamem Widerspruch - der Schluss der letzten mündlichen Verhandlung in der Tatsacheninstanz.¹⁹

Auch dieses Vorgehen ist jedoch (kosten-)risikobehaftet.

Beispiel:²⁰

Der Vermieter sprach mit Schreiben vom 23.6.2020 zum 31.3.2021 eine Kündigung wegen Eigenbedarfs aus. Der Mieter widersprach – kurz vor Ablauf der Kündigungs-/Widerspruchsfrist mit Schreiben vom 29.1.2021. Er gab an, seit Erhalt der Kündigung auf Wohnungssuche zu sein, eine Ersatzwohnung jedoch noch nicht gefunden zu haben. Sollte sich hieran etwas ändern, werde er dies mitteilen. Zum jetzigen Zeitpunkt wäre er hingegen mit Ablauf des 31.3.2021 obdachlos, so dass eine Härte iSd § 574 Abs. 2 BGB vorliege. Der Vermieter erhob Klage auf künftige Räumung. Nach Zustellung der Klage findet der Mieter eine Wohnung und kann fristgerecht räumen. Vermieter und Mieter erklären den Rechtsstreit übereinstimmend für erledigt, dies mit widerstreitenden Kostenanträgen.

Nach § 259 ZPO kann Klage auf künftige Leistung außer in den Fällen der §§ 257, 258 erhoben werden, wenn den Umständen nach die Besorgnis gerechtfertigt ist, dass der Schuldner sich der rechtzeitigen Leistung entziehen werde. Gemäß § 257 ZPO kann (unter anderem) Klage auf künftige Räumung erhoben werden, wenn die Geltendmachung des Anspruchs auf Räumung eines Grundstücks oder eines Raumes, der anderen als Wohnzwecken dient, an den Eintritt eines Kalendertages geknüpft ist.

¹⁷ vgl. BT-Drs. IV/806, S. 17.

¹⁸ Schmidt-Futterer/Hartmann, Mietrecht, 16. Aufl. 2024, § 574b Rn. 10 mwN.

¹⁹ BGH v. 10.4.2024 – VIII ZR 114/22, juris.

²⁰ BGH, Beschluss v. 25.10.2022 – VIII ZB 58/21, juris.

Der Mieter hatte hier den Eigenbedarf nicht bestritten, mit seinem Widerspruch aber eindeutig zu erkennen gegeben, dass er bei weiterer Erfolglosigkeit der Wohnungssuche nicht räumen werde (könne). Der Bundesgerichtshof leitet aus den Gesetzesmaterialien her, dass § 259 ZPO keine „Böswilligkeit“ o.ä. des Schuldners voraussetze, sondern den Schutz des Gläubigers bezwecke. Dieser könne ein berechtigtes Interesse an einem Titel vor Fälligkeit des Räumungsanspruchs haben. Der Schutz des Mieters werde über die Regelungen in den §§ 574ff. BGB, 93b ZPO, § 721 ZPO sichergestellt.

3 Härtegründe

(a) Der Begriff der Härte

Nach § 574 Abs. 1 Satz 1 BGB kann der Mieter der Kündigung des Vermieters widersprechen und von ihm die Fortsetzung des Mietverhältnisses verlangen, wenn die Beendigung des Mietverhältnisses für den Mieter, seine Familie oder einen anderen Angehörigen seines Haushalts eine Härte bedeuten würde, die auch unter Würdigung der berechtigten Interessen des Vermieters nicht zu rechtfertigen ist.

Der im Gesetz verwendete Begriff der „Härte“ ist ein unbestimmter Rechtsbegriff, der alle Nachteile wirtschaftlicher, finanzieller, gesundheitlicher, familiärer oder persönlicher Art erfasst, die infolge der Vertragsbeendigung auftreten können. Hierzu können Eingriffe in die beruflichen Verhältnisse ebenso zählen wie die Verwurzelung eines Mieters in höherem Lebensalter in einem bestimmten Wohnviertel, das Fehlen von angemessenem Ersatzwohnraum zu zumutbaren Bedingungen, eine schwere Krankheit oder eine körperliche bzw. geistige Behinderung, eine Schwangerschaft, der Besuch einer Schule oder Kita durch die Kinder des Mieters oder ein erforderlicher Zwischenumzug.

Der oder die Härtegründe müssen – so der klare Wortlaut des Gesetzes - in der jeweiligen Person des Mieters, seiner Familie oder anderen Person seines Haushaltes infolge der Beendigung des Mietverhältnisses gegeben sein.

Daraus ergibt sich (eigentlich) von selbst, dass der Mieter die konkreten Umstände vortragen muss, die in seinem konkreten Fall eine Härte begründen. Weder er noch – im Streitfall – die Gerichte dürfen ohne den Vortrag bzw. die Feststellung konkreter Tatsachen Fallgruppen bilden, in denen den Interessen des Mieters (oder denen des Vermieters) von vornherein ein größeres (oder geringeres) Gewicht beigemessen wird.²¹

²¹ BGH, Urteil vom 22.5.19 - VIII ZR 180/18, juris; Urteil vom 28.4.21 – VIII ZR 6/19, juris.

Möglich ist es hingegen, dass mehrere Gründe in ihrer Summe zum Überwiegen des Interesses des Mieters an der Fortsetzung des Mietverhältnisses führen (z. B. ein hohes Alter, die Verwurzelung im Wohnumfeld und gesundheitliche Gründe).²²

Die Konsequenzen, die für den Mieter (oder seine Familie bzw. die Haushaltsangehörigen) mit einem Umzug verbunden wären, müssen sich jedoch deutlich von den mit einem Wohnungswechsel typischerweise verbundenen Unannehmlichkeiten abheben, um als tauglicher Härtegrund in Betracht zu kommen. Diese werden regelmäßig bereits auf der Tatbestandsebene des § 573 Abs. 2 Nr. 2 BGB im Rahmen der dort vorzunehmenden Abwägung des (konkreten) Erlangungsinteresses des Vermieters mit dem (allgemeinen) Bestandsinteresse des Mieters berücksichtigt.²³

(b) Hohes Alter, lange Mietdauer, Verwurzelung

Ausgehend von der eingangs dargestellten Prämisse des Gesetzes ist (auch) bei diesen Härtegründen die Frage zu stellen, welche konkreten Folgen das hohe Alter des (konkreten) Mieters, seine lange Mietdauer und/oder seine (möglicherweise) daraus resultierende Verwurzelung in seinem Wohnumfeld ein durch die Beendigung des Mietverhältnisses erzwungener Wohnungswechsel auslöst bzw. auslösen kann, der – auf der Ebene der Abwägung mit dem (ebenfalls konkreten) Erlangungsinteresse des Vermieters nicht zu rechtfertigen ist.

Das Gesetz lässt dem Einbringen und der Würdigung der Umstände des Einzelfalls sehr viel Raum. Angesichts der Diversität der Menschen und ihrer Lebensumstände ist genau das auch erforderlich. Ein Mensch im Alter von 75 Jahren kann – aus verschiedenen Gründen - topfit oder in jeder Hinsicht (vor)gealtert sein. Er kann trotz langer Mietdauer stets zurückgezogen, ohne sozialen Kontakte zur Nachbarschaft gelebt haben, was die Annahme einer „Verwurzelung“ im Wohnumfeld schwierig gestaltet.

Sollen die – außerhalb des Geschehens stehenden - Gerichte den jeweiligen Härtegrund in die von ihnen vorzunehmende Abwägung einbeziehen, müssen die ihn tragenden konkreten Tatsachen im Zivilprozess deshalb vorgetragen werden.

(c) Angemessener Ersatzwohnraum zu zumutbaren Bedingungen, § 574 Abs. 2 BGB

Nach § 574 Abs. 2 BGB liegt eine Härte auch vor, wenn angemessener Ersatzwohnraum zu zumutbaren Bedingungen nicht beschafft werden kann.

²² BGH, Urteil vom 22.5.19 - VIII ZR 180/18, juris; Urteil vom 28.4.21 – VIII ZR 6/19, juris.

²³ Vgl. BGH, Urteil v. 15.03.2017 – VIII ZR 270/15, juris Rn. 25.

Angemessen ist eine Ersatzwohnung, wenn sie im Vergleich zu der bisherigen Wohnung den Bedürfnissen des Mieters entspricht und sie finanziell für ihn tragbar ist.²⁴ Auch hier kommt es auf die Lebensführung des Mieters und seine persönlichen und finanziellen Lebensverhältnisse an, nicht etwa die eines objektiven Dritten oder von Mietern allgemein.²⁵ Angemessen heißt nicht gleichwertig: Die Wohnung muss dem bisherigen Wohnraum weder hinsichtlich ihrer Größe, ihres Zuschnitts oder ihrer Qualität noch nach ihrem Preis vollständig entsprechen.²⁶ Einen Anspruch auf eine wesentliche Verbesserung seiner Wohnverhältnisse hat der Mieter nicht.²⁷ Mindeststandards wie die Verfügbarkeit von Strom und Wasser müssen gegeben sein, dies schon deshalb, weil die Wohnung anderenfalls nach den Maßstäben der landesrechtlichen Wohnungsaufsichtsvorschriften nicht bewohnbar wäre.²⁸ Ein gehbehinderter Mieter, der bisher in einer Erdgeschoßwohnung oder in einem Haus mit Aufzug gewohnt hat, kann sich eine Wohnung suchen, die seiner Behinderung Rechnung trägt.²⁹ Ein Mieter im hohen Lebensalter muss sich nicht auf die Möglichkeit der Unterbringung in einem Altersheim verweisen lassen.³⁰ Etwas anderes kann gelten, wenn der Mieter auf Grund seiner physischen oder psychischen Verfassung nicht mehr allein in einer Wohnung leben kann.³¹

Zu den **zumutbaren Bedingungen** im Sinne des § 574 Abs. 2 BGB gehört vor allem die Höhe der Miete. Grundsätzlich zumutbar ist eine (gegebenenfalls auch höhere als die bisherige) Miete, die der ortsüblichen Vergleichsmiete entspricht.³² Überhöhte Angebote darf der Mieter ablehnen. Als Kriterium für die Bewertung der Zumutbarkeit einer ggf. höheren Miete gilt allgemein, ob der Mieter unter Berücksichtigung des gesamten Familieneinkommens in der Lage ist, sie zu bezahlen. Besteht ein Anspruch auf Wohngeld, ist vom Mieter zu verlangen, dass er sich danach bei der Behörde konkret erkundigt, gegebenenfalls erforderliche Anträge stellt.³³

²⁴ BGH, Urteil vom 22.05.2019 – VIII ZR 180/18, juris, Urteil vom 11.12.2019 – VIII ZR 144/19, juris = WuM 2020, 88; Fleindl WuM 2019, 165, (171).

²⁵ BGH, Urteil vom 11.12.2019 – VIII ZR 144/19, juris = WuM 2020, 88.

²⁶ BGH, Urteil vom 22.05.2019 – VIII ZR 180/18, juris Rn. 50; Blank/Börstinghaus/Siegmund/Siegmund, 7. Aufl. 2023, BGB § 574 Rn. 25.

²⁷ Blank/Börstinghaus/Siegmund/Siegmund, 7. Aufl. 2023, BGB § 574 Rn. 25; Schmidt-Futterer/Hartmann, Mietrecht, 16. Aufl. 2024, § 574 Rn. 33.

²⁸ vgl. etwa §§ 4 Abs. 2, 6 WoAufG Berlin.

²⁹ Blank/Börstinghaus/Siegmund/Siegmund, 7. Aufl. 2023, BGB § 574 Rn. 25; Staudinger/Rolfs, (2021) BGB § 574 Rn. 55.

³⁰ BGH, Urt. v. 15.3.2017 – VIII ZR 270/15, juris Rn. 10, 26.

³¹ BVerfG WuM 1994, 255.

³² Fleindl WuM 2019, 165 (172); BeckOK MietR/Siegmund, 37. Ed. 1.8.2024, BGB § 574 Rn. 13.

³³ BGH, Urteil vom 22.05.2019 – VIII ZR 180/18, juris Rn. 50 mwN; Urteil vom 11.12.2019 – VIII ZR 144/19, juris = WuM 2020, 88; OLG Köln BeckRS 2003, 8405; Staudinger/Rolfs, (2021) BGB § 574 Rn. 49; Blank/Börstinghaus/Siegmund/Siegmund, 7. Aufl. 2023, BGB § 574 Rn. 26; Schmidt-Futterer/Hartmann, Mietrecht, 16. Aufl. 2024, § 574 Rn. 35; zur Höhe vgl. WoGG <http://www.bmub.bund.de/themen/stadt-wohnen/wohnraumfoerderung/wohngeld/>

Problematisch ist es, allgemeine (feste) Mietbelastungsquoten von 30 % oder auch 40 % festzulegen. In Abhängigkeit von der konkreten Höhe des Haushaltseinkommens stellt sich die Situation für den Mieter (und seine Familie) völlig unterschiedlich dar. 30 % von 6.000 € sind mit 30 % von 1.500 € in keiner Weise vergleichbar. Zu fragen ist vielmehr danach, welches Einkommen dem Mieter nach Abzug der Miete verbleibt, um seinen Lebensunterhalt – neben der Miete – angemessen zu bestreiten.

Neben der Miethöhe kann für die Bewertung der Zumutbarkeit der Bedingungen die Lage der Wohnung von Bedeutung sein, etwa die Entfernung zum Arbeitsort, zur Schule oder zum Kindergarten. In die Bewertung einzubeziehen sind – zugunsten oder zu Ungunsten des Mieters – aber die weiteren konkreten Umstände, wie etwa die örtlichen Verkehrsverhältnisse. In Großstädten mit einer guten Erschließung des öffentlichen Nahverkehrs kann dessen Nutzung zu verlangen sein.

Das Tatbestandsmerkmal „nicht beschafft werden kann“ setzt voraus, dass der konkrete Mieter außerstande ist, sich bis zum Ablauf der Kündigungsfrist eine Ersatzwohnung zu beschaffen. Es obliegt ihm, alle erforderlichen und zumutbaren Maßnahmen zum Erlangen einer Ersatzwohnung zu ergreifen. Beruft er sich im Prozess auf eine fehlende Beschaffbarkeit, muss er konkret darlegen, welche Maßnahmen er mit welchem Ergebnis ergriffen hat und warum er keine angemessene Wohnung finden konnte.³⁴ Es reicht nicht aus, dass er sich auf eine in der Gemeinde – möglicherweise offenkundige (§ 291 ZPO) – Wohnungsmangellage beruft.³⁵ Betrifft die Ersatzwohnraumsuche ein Gebiet, das aufgrund von Landesverordnungen (etwa nach § 558 Abs. 3 S. 3, § 577a Abs. 2 oder § 556d Abs. 2) als angespannter Wohnungsmarkt bestimmt ist, so kann dies die Anforderungen an die Darlegung der Bemühungen um Ersatzwohnraum herabsetzen; sie werden aber nicht entbehrlich.³⁶ Der Härtegrund des § 574 Abs. 2 BGB ist – ebenso wie die in Abs. 1 Satz 1 der Vorschrift – mieterbezogen. Der duale Kündigungsschutz des Mieters nach §§ 573, 574 BGB basiert darauf, dass im Rahmen des § 574 BGB die in der Person des Mieters, seiner Familie und/oder Haushaltsangehörigen liegenden Gründe Berücksichtigung finden, die infolge der Vertragsbeendigung zu einer Härte führen, die auch unter Würdigung der berechtigten Interessen des Vermieters nicht zu rechtfertigen ist. Auch der Vermieter oder eine nach dem Gesetz privilegierte Bedarfsperson kann von den Unzulänglichkeiten des Wohnungsmarktes betroffen sein. Auch ein bisher zur Miete wohnender Vermieter kann seinerseits von einer Eigenbedarfskündigung betroffen sein, eine Wohnung bewohnen, die für seine gewachsene

³⁴ BGH, Urteil vom 11.12.2019 – VIII ZR 144/19, juris = WuM 2020, 88.

³⁵ BGH, Urteil vom 22.05.2019 – VIII ZR 180/18, juris Rn. 49.

³⁶ enger: BGH, Urteil vom 22.05.2019 – VIII ZR 180/18, juris Rn. 49; weiter: Fleindl WuM 2019, 165.

oder wachsende Familie zu klein geworden ist, während die Kinder des Mieters die Wohnung möglicherweise nicht mehr bewohnen.

Eine festgestellte und/oder in Verordnungen zugrunde gelegte angespannte Wohnlage kann daher allenfalls ein gewisses Indiz für das Vorliegen eines Härtegrunds nach § 574 Abs. 2 BGB darstellen, das in Verbindung mit substantiiertem (unstreitigem oder nachgewiesenem) Vortrag des Mieters zu konkret ergriffenen Maßnahmen zu der Überzeugung des Gerichts führen kann, dass angemessener Wohnraum zu zumutbaren Bedingungen für den – konkreten - Mieter (und seine Familien- oder Haushaltsangehörigen) nicht zu erlangen ist.³⁷

Dabei gibt es gerade bei diesem Härtegrund – entgegen verbreitet anzutreffender Vorstellungen – keine Veranlassung, davon auszugehen, dass sich angemessener Ersatzwohnraum zu zumutbaren Bedingungen auf Dauer nicht beschafft werden kann und der Mieter dementsprechend auf Dauer in der Wohnung verbleiben darf.

Problematisch ist im Rahmen des Tatbestandes des § 574 Abs. 2 BGB die Frage, ab wann der Mieter verpflichtet ist, mit der Suche nach Ersatzwohnraum zu beginnen.

Bei der Suche nach Ersatzwohnraum handelt es sich um eine Obliegenheit,³⁸ die den Mieter nach wohl ganz überwiegender Meinung trifft, sobald ihm die Kündigung des Vermieters zugegangen ist. Einschränkend wird in der Regel verlangt, dass es sich um eine berechtigte Kündigung handeln muss.³⁹ Ohne konkreten Anlass darf der Mieter nicht auf die Unwirksamkeit der Kündigung vertrauen und deshalb von der Ersatzwohnraumsuche absehen.⁴⁰ In diesem Fall kann – dessen ungeachtet – die Gewährung einer Räumungsfrist in Betracht kommen.⁴¹

Es gibt gute Gründe für diesen (frühen?) Zeitpunkt der Obliegenheitsentstehung. Problematisch ist er deshalb, weil er den Mieter letztlich zwingt, eine Vorentscheidung über die Aufgabe der Wohnung und seine Räumungspflicht zu treffen,⁴² dies auch dann, wenn er erhebliche und berechtigte Zweifel hat, dass der geltend gemachte Eigenbedarf tatsächlich besteht und nicht etwa nur vorgeschoben ist. Findet er aufgrund der ihm auferlegten Bemühungen eine Ersatzwohnung, wird der entsprechende Vermieter kaum bereit sein, diese bis zur Entscheidung eines Rechtsstreits über die Eigenbedarfskündigung vorzuhalten. Die Entscheidung, sie abzulehnen, verlangt dem Mieter eine Prognose über den Ausgang des

³⁷ BGH, Urteil vom 22.05.2019 – VIII ZR 180/18, juris Rn. 49.

³⁸ BGH, Urteil vom 22.05.2019 – VIII ZR 180/18, juris Rn. 49.

³⁹ Vgl. Nachweise: BeckOK MietR/Siegmund, 37. Ed. 1.8.2024, BGB § 574 Rn. 17; vgl. auch Hinz NZM 2023, 185, [198]; Fleindl WuM 2019, 165, [179]: Zugang einer objektiv wirksamen Kündigung.

⁴⁰ LG München I ZMR 2023, 547 = BeckRS 2023, 18603; Fleindl WuM 2019, 165, [179].

⁴¹ Blank/Börstinghaus/Siegmund/Siegmund, 7. Aufl. 2023, BGB § 574 Rn. 29.

⁴² Vgl. zB Hinz NZM 2023, 185, [198].

Rechtsstreits ab, die er angesichts der allgemein bekannten Unwägbarkeiten kaum belastbar treffen kann.

Mit Blick auf die Rechtsprechung des Bundesverfassungsgerichts, das den vertragstreuen Mieter über Art. 14 GG gegen einen Verlust seiner Wohnung geschützt sieht, der nicht durch berechnete Interessen des Vermieters begründet ist, wird deshalb zu verlangen sein, auch beim Beginn der Obliegenheit zur Ersatzwohnraumsuche die (vorzutragenden) konkreten Umstände des Einzelfalls in den Blick zu nehmen. Ergibt sich etwa (erst) nach einer Beweisaufnahme, dass der Eigenbedarf besteht, so kann in Abhängigkeit von den konkreten Umständen die Annahme eines späteren Beginns der Suchobliegenheit gerechtfertigt sein, es andererseits aber nicht ausreichen, dass der Beginn der Obliegenheit stets erst beginnt, wenn ein Gericht – gegebenenfalls sogar rechtskräftig – über das Bestehen des Eigenbedarfs entschieden hat.

(d) Gesundheit und Leben

Macht ein Mieter – etwa unter Vorlage des Attests eines behandelnden Facharztes – substantiiert schwerwiegende gesundheitliche Auswirkungen eines erzwungenen Wohnungswechsels geltend, sind die Gerichte verpflichtet, sich bei (regelmäßig) fehlender eigener Sachkunde mittels sachverständiger Hilfe ein genaues und nicht nur an der Oberfläche haftendes Bild davon verschaffen, welche gesundheitlichen Folgen im Einzelnen für den Mieter mit einem Umzug verbunden sind, insbesondere welchen Schweregrad zu erwartende Gesundheitsbeeinträchtigungen erreichen können und mit welcher Wahrscheinlichkeit diese eintreten können.⁴³

Im Falle des Bestreitens des Vortrags durch den Vermieter sind die Gerichte regelmäßig gehalten, ein Sachverständigengutachten zu der Art, dem Umfang und den konkreten Auswirkungen der beschriebenen Erkrankung auf die Lebensführung des betroffenen Mieters im Allgemeinen und im Falle des Verlusts der vertrauten Umgebung einzuholen, beim Fehlen eines entsprechenden Beweisantritts gegebenenfalls auch von Amts wegen, § 144 ZPO.

Sie dürfen die gesundheitlichen Einschränkungen und Folgen weder bagatellisieren⁴⁴ noch die krankheitsbedingte Unzumutbarkeit eines Umzugs⁴⁵ ohne eigene Sachkunde unterstellen.

Die bloße Behauptung des Mieters oder ein (nichtssagendes) hausärztliches Attest, das ohne Begründung mitteilt, dass der Mieter sich seit Jahren in der hausärztlichen Behandlung befindet und ein Umzug für ihn gerade ungünstig oder ihm nicht zuzumuten sei, kann nicht

⁴³ BGH, Urteil vom 15.3.2017 – VIII ZR 270/15, juris Rn. 29; Urteile vom 22.05.2019 – VIII ZR 180/18; VIII ZR 167/17; Urteil vom 28.04.2021 - VIII ZR 6/19; vom 13.12.2022 – VIII ZR 96/22, jew. juris.

⁴⁴ BGH, Urteil vom 15.3.2017 – VIII ZR 270/15, juris.

⁴⁵ Urteil vom 28.04.2021 - VIII ZR 6/19, juris.

ausreichen. Im Zivilprozess sind die ein geltend gemachtes Recht tragenden Tatsachen konkret vorzutragen; Beweisermittlungsanträgen, das heißt Anträgen, die darauf hinauslaufen, dass die das Recht tragen Tatsachen durch die Beweisaufnahme erst ermittelt werden, darf nicht nachgegangen werden.

Das heißt andererseits nicht, dass hausärztliche Atteste grundsätzlich unbrauchbar wären. Auch hier kommt es auf die konkreten Umstände an. Hat der Hausarzt das Attest begründet, den Mieter möglicherweise aus konkret dargestellten Gründen an einen Facharzt überwiesen, so wird das ausreichen, zumal ein Mieter bei bestimmten medizinischen Fachgebieten große Schwierigkeiten haben kann, in absehbarer Zeit einen Termin zu vereinbaren.

Zu berücksichtigen ist dabei (inzwischen wohl) auch, dass die durch die Medien nahezu täglich versicherte angespannte Wohnungsmarktsituation in immer größeren Teilen der Bundesrepublik bei einer bestimmten Disposition des Mieters den Verdacht aufkommen lässt, dass der Zugang einer Eigenbedarfskündigung der Auslöser dafür ist, dass eine (möglicherweise latent vorhandene psychische) Erkrankung oder Belastung Krankheitswert erlangt.

Beispiel:⁴⁶

Der Beklagte ist seit 1988 Mieter einer im Dachgeschoss gelegenen 2-Zimmer-Wohnung des Klägers. Er bewohnt diese gemeinsam mit seiner Lebensgefährtin.

Der Kläger erklärte mit Schreiben vom 24.10.2019 die ordentliche Kündigung des Mietverhältnisses zum 31.07.2020 wegen Eigenbedarfs. Die Beklagten widersprachen der Kündigung fristgemäß. Zur Begründung geben sie an, ein Umzug sei aufgrund ihrer gesundheitlichen sowie finanziellen Situation "schlicht unmöglich".

Das Landgericht erhält die vom Amtsgericht vorgenommene Verurteilung der Beklagten zur Räumung nach Einholen eines schriftlichen psychiatrischen Sachverständigengutachtens und ergänzender Anhörung des Sachverständigen aufrecht. Es geht aufgrund des Sachverständigen-Gutachtens von einer Suizidgefahr der Beklagten für den Fall des Verlusts der Wohnung aufgrund des SV-GA aus. Es bewertet die daraus resultierende Gefahr für das Leben und die körperliche Unversehrtheit in Übereinstimmung mit dem GA auch als ernsthaft, denn die Beklagten haben bereits einen konkreten Plan entwickelt und Vorbereitungen in Form einer Ansammlung von Medikamenten getroffen. Es verneint dennoch eine Härte iSd § 574 Abs. 1 Satz 1 BGB, dies mit der Begründung, dass die Entscheidung der Beklagten auf freier Willensbildung beruhe. Es handele sich um die von ihnen frei gewählte Reaktionsstrategie auf den möglichen Verlust ihrer Wohnung. Das Landgericht

⁴⁶ BGH, Urteil v. 10.4.2024 – VIII ZR 114/22, juris.

verweist auf die Entscheidung des Bundesverfassungsgerichts zum Recht auf ein selbstbestimmtes Sterben.⁴⁷

Der BGH hat die Entscheidung des Landgerichts aufgehoben und die Sache zurückverwiesen. Er sah die Sache grundlegend anders. Er verweist darauf, dass der Schutz des Lebens und der körperlichen Unversehrtheit unabhängig davon gelte, ob der Unfähigkeit des Mieters, die Konfliktsituation angemessen zu bewältigen, Krankheitswert zukommt oder nicht (hier: Hilflosigkeit der Mieter). Die Schutzbedürftigkeit des Mieters entfalle nicht allein dadurch, dass er an der Behandlung seiner psychischen Erkrankung nicht mitwirke, aus der eine Suizidgefahr resultiere. Bei dem Grundrecht auf Leben und körperliche Unversehrtheit (Art. 2 II 1 GG) handele es sich um eine objektive Wertentscheidung der Verfassung, die staatliche Schutzpflichten auslöse. Zu berücksichtigen sei zudem die Ursache der Gefahr, die nach den Feststellungen des Sachverständigen ausschließlich durch die drohende Verurteilung hervorgerufen werde; die Mieter hätten die Verwirklichung ihrer Suizidpläne allein von dem gerichtlich angeordneten Verlust der Wohnung abhängig gemacht.

Der Fall gibt die Konfliktsituation sehr drastisch wieder. Vermieter hegen häufig – nicht unbedingt anlasslos, so möglicherweise auch hier – den Verdacht, dass ein Mieter eine Suizidabsicht instrumentalisiert, um den Verlust der Wohnung auszuschließen. Es gibt Mieter, die - auch nach den Feststellungen des (hoch qualifizierten) Sachverständigen - manipulativ oder selbst durch ein Studium - etwa der Psychologie -fachkundig sind.⁴⁸

Entscheidend – nicht nur in solchen Fällen – sind die Qualität des Gutachtens und die Qualifikation des Sachverständigen. Ihm müssen zudem – das ist die Verantwortung der Gerichte – die „richtigen“ Fragen gestellt werden. Der Sachverständige ist kein Jurist. Der Bundesgerichtshof leistet diesbezüglich seit vielen Jahren Hilfestellung und gibt den Gerichten die entscheidungsrelevanten Fragestellungen mit auf den Weg. Es müssen sachverständige Feststellungen zu Art und Ausmaß der behaupteten (psychischen) Erkrankung getroffen werden, zu den Auswirkungen der Erkrankung auf die Lebensführung des Mieters, die konkret feststellbaren oder zu befürchtenden Auswirkungen eines durch eine Verurteilung zur Räumung *erzwungenen* Wohnungswechsels, gegebenenfalls zu der Schwere und dem Grad der Wahrscheinlichkeit zu befürchtender gesundheitlicher Auswirkungen, nicht zuletzt aber auch (gegebenenfalls) dazu, ob und welche Behandlungsmöglichkeiten bestehen und in welchem zeitlichen Rahmen sie Abhilfe schaffen könnten.

⁴⁷ BVerfG, Urteil vom 26. Februar 2020 – 2 BvR 2347/15, juris

⁴⁸ So etwa im Fall: BGH, Urteil vom 28.04.2021 - VIII ZR 6/19, juris; nachfolgend (Aufhebung und Zurückverweisung an eine andere Kammer): LG Berlin [ZK 65], Urteil vom 12.05.2023 – 65 S 132/21, juris.

(e) Verlust des Härteeinwands

Lehnt der Mieter eine Therapie oder eine angebotene Ersatzwohnung ab, kann dieses Verhalten der Annahme einer Härte entgegenstehen oder zum Überwiegen des Erlangungsinteresses des Vermieters führen.

Es gibt allerdings auch diesbezüglich keinen entsprechenden Grundsatz. Auch hier kommt es auf die Umstände des Einzelfalls an, insbesondere die Gründe für die Ablehnung.

Instruktiv ist insoweit ein Verfahren, das zum Bundesgerichtshof gelangt ist, aber schon in beiden Vorinstanzen geradezu mustergültig geführt worden ist.⁴⁹

Sowohl die Ablehnung einer angebotenen Ersatzwohnung als auch einer Therapie kann auf eine krankheitsbedingte Ursache oder mangelnde Einsichtsfähigkeit zurückzuführen, die angebotene Ersatzwohnung für den Mieter aus konkreten Gründen nicht zumutbar sein. Wird der Mieter infolge der Beendigung des Mietverhältnisses durch die Kündigung des Vermieters gezwungen, die Wohnung aufzugeben, kann es sich im Einzelfall so verhalten, dass er bei der Ersatzwohnung vorausschauend auf das Vorhandensein eines Aufzugs oder andere behinderten-/altersgerechte Ausstattungen achtet; auf eine Zwischenlösung muss er sich nicht unbedingt einlassen. Eine Therapie kann dem Mieter nicht zumutbar sein, wenn deren Erfolgsaussichten im Verhältnis zu den Risiken in einem unangemessenen Verhältnis stehen. So können Psychopharmaka bei einem hochbetagten Mieter Nebenwirkungen auslösen, die das Risiko von Stürzen in sich tragen.⁵⁰

(f) Die Interessenabwägung bei Vorliegen eines Härtegrundes

Liegt ein Härtegrund in der Person des Mieters, seiner Familie und/oder Haushaltsangehörigen vor, so sind deren (konkrete) Belange nunmehr auf der Ebene des § 574 BGB gegen das (bereits auf der Tatbestandsebene des § 573 BGB berücksichtigte) berechnete Erlangungsinteresse des Vermieters abzuwägen.

Nach § 574 Abs. 3 BGB werden nur die im Kündigungsschreiben angegebenen Gründe (Kerntatsachen) berücksichtigt, wobei Ergänzungstatsachen, die diese ausfüllen ebenfalls einzubeziehen sind. Eine Auswechslung etwa der Bedarfsperson (anstelle der Tochter soll der Sohn einziehen) ist regelmäßig nicht bzw. nur in sehr engen Grenzen möglich.⁵¹

Die Vorschrift nimmt – dem dualen Kündigungsschutz folgend konsequent - die in § 573 Abs. 3 BGB getroffene Regelung im Rahmen des § 574 BGB auf.

⁴⁹ BGH, Urteil vom 26.10.22 – VIII ZR 390/21, juris; sehr lesenswert: AG Köln v. 23.6.2020 – 210 C 224/17, juris.

⁵⁰ LG Berlin, Urteil vom 8. Juli 2015 – 65 S 281/14, juris.

⁵¹ BGH v. 25.10.2023 – VIII ZR 147/22, juris.

III. Der Inhalt des Anspruchs auf Fortsetzung des Mietverhältnisses

Die Annahme einer unzumutbaren Härte zugunsten des Mieters löst als Rechtsfolge: die Fortsetzung des Mietverhältnisses aus, § 574a BGB, nicht etwa die Unwirksamkeit der Kündigung.

Gemäß § 574a Abs. 1 BGB kann der Mieter verlangen, dass das Mietverhältnis so lange fortgesetzt wird, wie dies unter Berücksichtigung aller Umstände angemessen ist. Ist dem Vermieter nicht zuzumuten, das Mietverhältnis zu den bisherigen Vertragsbedingungen fortzusetzen, so kann der Mieter nur verlangen, dass es unter einer angemessenen Änderung der Bedingungen fortgesetzt wird.

Für welche Dauer das Mietverhältnis unter welcher Änderung der Vertragsbedingungen fortzusetzen ist, hat das Gericht gemäß § 308a Abs. 1 ZPO – nach Anhörung der Parteien – auch ohne einen entsprechenden Antrag auszusprechen.

Die Fortsetzung des Mietverhältnisses auf unbestimmte Zeit hat der Gesetzgeber im Gesetz als Ausnahme angelegt.⁵²

Die Entscheidung über die Dauer und die Fortsetzungsbedingungen verlangt erneut eine Abwägung der Umstände des Einzelfalls.⁵³ Auf der Grundlage einer Prognose ist festzustellen, wann das Räumungshindernis voraussichtlich wegfällt; die Prognoseentscheidung hat das Gericht durch Tatsachen zu unterlegen.⁵⁴ Sind die Voraussetzungen des § 574 gegeben, so ist das Mietverhältnis ggf. auch für kurze Zeit fortzusetzen.⁵⁵

*Beispiel:*⁵⁶

Die Kündigung wegen Eigenbedarfs ist wirksam. Die Beklagte, Jahrgang 1942, ist seit 1977 Mieterin einer 2-Zimmer-Wohnung mit einer Größe von ca. 70 m² im 3. Obergeschoss eines Mehrfamilienhauses. Die monatliche Nettokaltmiete beträgt seit August 2015 319 €.

Die Beklagte begründet ihren Widerspruch gegen die Kündigung damit, dass sie die Wohnung seit 1977 bewohne und an einer schweren rezidivierenden Depression bis hin zu Suizidideen leide.

⁵² „kann“; BT-Drs. V/2314, 2 zu § 556a aF = 574a BGB.

⁵³ BGH, Urteil v. 28.4.2021 – VIII ZR 6/19, juris; v. 26.10.2022 – VIII ZR 390/21, juris; v. 10.4.2024 – VIII ZR 114/22, juris.

⁵⁴ BGH, Urte. v. 26.10.2022 – VIII ZR 390/21, juris; BeckOK MietR/Siegmund, 37. Ed. 1.8.2024, BGB § 574a Rn. 8f., mwN.

⁵⁵ BeckOK MietR/Siegmund, 37. Ed. 1.8.2024, BGB § 574a Rn. 8f., mwN.

⁵⁶ BGH, Urteil v. 26.10.2022 - VIII ZR 390/21, juris; mustergültiges Verfahren schon vor dem AG Köln, sehr lesenswert: AG Köln v. 23.6.2020 – 210 C 224/17, juris.

Der Kläger bietet der Beklagten einen Mietvertrag über die Wohnung Nr. 11 zu einer Kaltmiete von 356,73 € an. Die Beklagte nimmt das Angebot (nach Gutachten: krankheitsbedingt) nicht an.

Der Kläger beantragt die Verurteilung der Beklagten zur Räumung, hilfsweise die befristete Fortsetzung des Mietverhältnisses für maximal ein Jahr unter Neufestsetzung einer Kaltmiete von nicht unter 655,20 €.

Hier hat der Bundesgerichtshof die Entscheidung der Vorinstanzen gehalten, die eine Fortsetzung des Mietverhältnisses auf unbestimmte Zeit ausgesprochen haben. Hier war nach den sachverständigen Feststellungen eine erfolversprechende Therapie der Beklagten – auch aufgrund ihres Alters – nicht möglich, was dazu führte, dass die – ebenfalls sachverständig festgestellte – Suizidgefahr bei einem erzwungenen Verlust der Wohnung auf Dauer fortbestand.

Das Landgericht hatte die Nettokaltmiete auf das Niveau der ortsüblichen Vergleichsmiete erhöht, der Bundesgerichtshof dies bestätigt, der Kläger dies wohl auch nicht beanstandet.

Nach der Rechtsprechung des Bundesgerichtshofs räumt § 574a BGB den Gerichten - gemäß § 308a ZPO auch ohne entsprechenden Antrag - weite Gestaltungsmöglichkeiten ein, das Mietverhältnis zu Bedingungen fortzusetzen, die den Interessen beider Parteien möglichst nahekommen.⁵⁷ In der vorzitierten Entscheidung kam – dem Angebot der Mieter folgend - eine moderate Erhöhung der Miete oder die Zahlung einer – ebenfalls angebotenen - angemessenen Kostenbeteiligung an der Umgestaltung des Dachgeschosses in Betracht, um eine Nutzung durch Familie des Sohnes der Vermieterin zu ermöglichen.

Maßgeblich – etwa für die Anpassung der Nettokaltmiete auf das Niveau der ortsüblichen Vergleichsmiete – sind die Verhältnisse im Zeitpunkt des Schlusses der mündlichen Verhandlung vor den Tatsacheninstanzen.⁵⁸ Die – erneut erforderliche - Abwägung der Interessen kann auch dazu führen, dass die Nettokaltmiete gestaffelt erhöht wird, etwa, um dem Mieter Gelegenheit zu geben, zuvor nicht, nunmehr aber erforderliche Anträge auf Wohngeld zu stellen.⁵⁹

IV. Das Verhältnis der §§ 574ff. BGB zu § 721 ZPO

In der Praxis ist festzustellen, dass zeitlich begrenzten Härten (Zwischenumzug; Schulbesuch eines Kindes) nach einem wirksamen Widerspruch häufig über die Gewährung einer

⁵⁷ BGH v. 15.03.2017 – VIII ZR 270/15, juris Rn. 32.

⁵⁸ BGH, Urteil vom 10.04.2024 – VIII ZR 114/22, juris.

⁵⁹ LG Berlin II, Urteil vom 30. April 2024 – 65 S 14/22, juris.

Räumungsfrist begegnet wird, nicht aber die befristete Fortsetzung des Mietverhältnisses angeordnet wird.⁶⁰

Die Voraussetzungen der beiden Regelungen ähneln sich. So ist etwa ein erforderlicher Zwischenumzug nach allgemeiner Ansicht ein Härtegrund, kann aber auch die Gewährung einer Räumungsfrist nach § 721 ZPO rechtfertigen. In beiden Fällen sind die Interessen des Vermieters im Rahmen einer Abwägung zu berücksichtigen.

Hat der Mieter der Kündigung widersprochen, ist die „Lösung“ über die materiellrechtlichen Regelungen der §§ 574ff. BGB vorrangig. Es erscheint schwer vertretbar, eine befristete Fortsetzung des Mietverhältnisses nach einem wirksamen Widerspruch abzulehnen, aber mit – letztlich – derselben Begründung – prozessual - eine Räumungsfrist zu gewähren.

Der vom Gericht jeweils eingeschlagene Weg kann für den Mieter durchaus (negative) Kostenfolgen auslösen. Wird die Fortsetzung des Mietverhältnisses abgelehnt, unterliegt der Mieter vollständig, ihm werden regelmäßig alle Kosten des Rechtsstreits auferlegt, es sei denn, es liegen ausnahmsweise die (engen) Voraussetzungen des § 93b Abs. 3 ZPO vor.

Wird das Mietverhältnis auch nur befristet fortgesetzt, wird dem Antrag des Vermieters im Prozess nicht vollständig entsprochen, seine Räumungsklage „im Übrigen“ abgewiesen. Gemäß § 92 Abs. 1 ZPO wäre das Teilunterliegen wohl regelmäßig im Rahmen der Kostenentscheidung zu berücksichtigen, es sei denn, die Voraussetzungen des § 92 Abs. 2 Nr. 1 ZPO werden angenommen.

⁶⁰ Kritisch: Stornel, NZM 2018, 473, [477].