

**Probleme der Eigenbedarfskündigung aus richterlicher Sicht**

**VRinLG Astrid Siegmund**

**September 2022**

## Inhalt

- I. Verfassungsrechtlicher Rahmen und richterliche Überzeugungsbildung
- II. Ausgewählte Einzelprobleme
  - 1. Anforderungen an die Kündigungserklärung
  - 2. Die Vertragslage
  - 3. Einzelprobleme auf der Tatbestandsebene des § 573 Abs. 1, 2 Nr. 2 BGB
  - 4. Einzelprobleme auf der Widerspruchsebene, §§ 574ff. BGB
- III. Zusammenfassung

### **Probleme der Eigenbedarfskündigung aus richterlicher Sicht**

Seit mehr als 10 Jahren halten sich Räumungsstreitigkeiten auf der Grundlage einer Kündigung wegen Eigenbedarfs vielerorts auf einem stabil hohen Niveau. Eine gewisse Korrelation zu der angespannten Wohnungssituation in vielen Städten drängt sich auf,<sup>1</sup> ohne dass der Verdacht durch Zahlen unterlegt werden könnte.

Ein Räumungsrechtsstreit nach Ausspruch einer Kündigung wegen Eigenbedarfs ist für alle Beteiligten problematisch. Er wird von den Parteien häufig – aus guten Gründen - sehr emotional geführt.<sup>2</sup>

Viele Rechtsfragen zum Tatbestand des § 573 Abs. 1, 2 Nr. 2 BGB und zur Anwendung der §§ 574ff. BGB sind höchstrichterlich geklärt, die wesentlichen Rechtsgrundsätze von BVerfG und BGH entwickelt, ihre Anwendung auf den Einzelfall - die Aufgabe der Instanzrechtsprechung – bleibt dennoch hoch anspruchsvoll und schwierig.

Der nachfolgende Beitrag behandelt anhand von Fallbeispielen die richterliche Perspektive auf Probleme, die sich im Prozess im Rahmen der Prüfung der Wirksamkeit einer Eigenbedarfskündigung stellen. Die Eigenbedarfskündigung ist ein „sehr weites Feld“, der Beitrag muss sich auf einen kleinen Problemausschnitt beschränken.

### **I Verfassungsrechtlicher Rahmen und richterliche Überzeugungsbildung**

---

<sup>1</sup> So auch Selk, NZM 2018, 978; für die umgekehrte Situation des Rückgangs zu Beginn der 2000er Jahre: Hinz, WuM 2009, 331.

<sup>2</sup> Milger, NZM 2014, 769; Selk, NZM 2018, 978.

## 1 Verfassungsrechtlicher Rahmen

Im Eigenbedarfsprozess muss (bzw. sollte) sich der Richter oder die Richterin immer wieder den verfassungsrechtlichen Rahmen vor Augen führen, in dem alle Prozessbeteiligten – insbesondere er bzw. sie selbst - sich bewegen. Dafür müssen auch die Parteien sensibilisiert werden.

Art. 14 Abs. 1 GG gewährt dem Eigentümer das Recht, sein Eigentum auf der Grundlage eigenverantwortliche Lebensgestaltung so zu nutzen, wie er dies nach seinen Plänen für nützlich hält. Mit einer Vermietung verliert der Eigentümer diese Befugnis nicht. Die Gerichte haben daher im Rahmen der Bewertung einer Kündigung nach § 573 Abs. 2 Nr. 2 BGB (§ 564b Abs. 2 Nr. 2 BGB aF) den Selbstnutzungswunsch des Eigentümers/Vermieters zu achten und der Rechtsfindung zugrunde zu legen. Sie sind nicht berechtigt, ihre Vorstellungen verbindlich an die Stelle der Lebensplanung des Eigentümers zu setzen. Zweifeln an der Ernsthaftigkeit des Selbstnutzungswunsches müssen sie jedoch nachgehen, einer missbräuchlichen Ausübung des Kündigungsrechts begegnen.<sup>3</sup>

Das BVerfG bewertet auch das Besitzrecht des Mieters an der Wohnung als privatrechtliche Rechtsposition, die dem Mieter wie Sacheigentum im Sinne des Art. 14 Abs. 1 Satz 1 GG zugeordnet ist: Die Wohnung ist für jedermann Mittelpunkt seiner privaten Existenz; dieser Bedeutung der Wohnung hatte der Gesetzgeber mit der Ausgestaltung des Besitzrechts (auch) im Mietrecht Rechnung zu tragen. Er war verpflichtet, die beiden miteinander konkurrierenden Eigentumspositionen – die des Vermieters und die des Mieters, die dieser von der des Vermieters ableitet - inhaltlich auszugestalten, gegeneinander abzugrenzen und die jeweiligen Befugnisse so zu bestimmen, dass beide Eigentumspositionen angemessen gewahrt werden.<sup>4</sup>

Dies ist durch die in § 573 BGB (§ 564 b BGB) vorgesehene Interessenabwägung geschehen. Die Vorschrift schützt den *vertragstreuen* Mieter gegen einen Verlust seiner Wohnung, der nicht durch berechnete Interessen des Vermieters begründet ist; der Vermieter wird in seiner Freiheit geschützt, die Wohnung bei Eigenbedarf wieder selbst *als seinen Lebensmittelpunkt* zu nutzen (oder durch privilegierte Angehörige nutzen zu lassen).<sup>5</sup>

---

<sup>3</sup> BVerfG, Beschl. v. 19.7.1993 – 1 BvR 501/93, WuM 1994, 132 Rn. 11.

<sup>4</sup> BVerfG, Beschl. v. 26.5.1993 – 1 BvR 208/93, WuM 1993, 1460 Rn. 21ff.

<sup>5</sup> Vgl. Wortlaut: BVerfG, Beschl. v. 26.5.1993 – 1 BvR 208/93, WuM 1993, 1460 Rn. 29.

Aus alledem folgt für die Gerichte die Verpflichtung, eben diese durch die – in beide Richtungen wirkende - Eigentumsgarantie gezogenen Grenzen bei der Auslegung und Anwendung des § 573 Abs. 1, 2 Nr. 2 BGB zu beachten; sie müssen die im Gesetz aus verfassungsrechtlichen Gründen zum Ausdruck kommende Interessenabwägung nachvollziehen, den beiderseitigen Eigentumsschutz beachten und unverhältnismäßige Eigentumsbeschränkungen vermeiden.

Das ist eine große Verantwortung und kann im Einzelfall eine höchst anspruchsvolle Aufgabe sein. Die Schwierigkeit beim Eigenbedarf besteht dabei auch darin, dass der Kündigungsgrund eine „innere Tatsache“ betrifft, deren Überprüfung naturgemäß Grenzen unterliegt.<sup>6</sup> Sicherstellen müssen die Gerichte vor dem Hintergrund des verfassungsrechtlichen Rahmens, dass „vorgeschobener“ Eigenbedarf, der keinen Schutz verdient,<sup>7</sup> erkannt wird, andererseits aber ebenso, dass einem Vermieter bei tatsächlich bestehendem Eigenbedarf die Nutzung seines Eigentums nicht aufgrund eines unbegründeten Verdachts versagt wird.

## **2 Richterliche Überzeugungsbildung**

Den prozessualen Rahmen der Entscheidungsfindung des Richters bestimmt – auch bei der Eigenbedarfskündigung - § 286 ZPO.

Nach § 286 Abs. 1 ZPO hat das Gericht unter Berücksichtigung des gesamten Inhalts der Verhandlungen und des Ergebnisses einer etwaigen Beweisaufnahme nach freier Überzeugung zu entscheiden, ob eine tatsächliche Behauptung für wahr oder für nicht wahr zu erachten ist. In dem Urteil sind die Gründe anzugeben, die für die richterliche Überzeugung leitend gewesen sind. Nach Absatz 2 ist das Gericht an gesetzliche Beweisregeln nur in den durch dieses Gesetz bezeichneten Fällen gebunden.

Grundlage der Entscheidungsfindung des Richters ist danach eine umfassende Beweiswürdigung, in die er nicht nur das Ergebnis der Beweisaufnahme (§ 279 Abs. 2 ZPO), sondern alle sonstigen (prozessordnungsgemäßen) Wahrnehmungen aus der mündlichen Verhandlung (und dort thematisierten Akteninhalten) einzubeziehen hat.<sup>8</sup>

---

<sup>6</sup> Dazu näher unter II.2.

<sup>7</sup> BVerfG, Urt. v. 14.2.1989 – 1 BvR 308/88, WuM 1988, 114.

<sup>8</sup> Greger in: Zöller, Zivilprozessordnung, 34. Aufl. 2022, § 286 Rn. 1; Fetzer, MDR 2009, 602.

Die Beweiswürdigung setzt aber zunächst voraus, dass die Parteien - ihrer Behauptungslast entsprechend - die entscheidungserheblichen Tatsachen vorgetragen und erforderliche Beweise angetreten haben.<sup>9</sup>

Ist das geschehen, verletzt der Richter § 286 ZPO und den Anspruch der Parteien auf Gewährung rechtlichen Gehörs (Art. 103 Abs. 1 GG), wenn er (bei Streitigkeit des Vorbringens zu entscheidungserheblichen Tatsachen) Beweisangebote (der beweisbelasteten Partei) übergeht, nicht ausschöpft oder Beweismittel unvollständig würdigt.

So ist es im Eigenbedarfsprozess bei Streitigkeit des Eigennutzungswunsches des Vermieters in der Regel unzulässig, diesen nach § 141 Abs. 3 ZPO anzuhören, den angebotenen Beweis der Vernehmung der Ehefrau oder eines Angehörigen als Zeugen ohne nähere Begründung aber mit der einfachen Feststellung zu übergehen, die nach § 286 ZPO erforderliche Überzeugung sei bereits auf der Grundlage der Anhörung des Vermieters gewonnen worden, dies jedenfalls dann, wenn der Mieter konkrete Gesichtspunkte vorgetragen hat, die Zweifel an der Ernsthaftigkeit des Eigennutzungswunsches begründen.<sup>10</sup> Die Gerichte sind – so das BVerfG – verpflichtet, allen vom Mieter insoweit vorgetragenen Gesichtspunkten nachzugehen.<sup>11</sup> Das gilt insbesondere dann, wenn im Einzelfall ein durch Spannungen belastetes Mietverhältnis vorliegt.

Auf der Grundlage der abgeschlossenen Beweisaufnahme ist die richterliche Würdigung sodann ein interner Vorgang in der Person des Richters zur Prüfung der Frage, ob ein Beweis gelungen ist. Im Rahmen dieses internen Vorgangs verweist § 286 ganz bewusst auf das subjektive Kriterium der freien Überzeugung des Richters und schließt damit objektive Kriterien (insbesondere die naturwissenschaftliche Wahrheit als Zielpunkt) aus. § 286 schließt damit auch aus, dass das Gesetz dem Richter vorschreibt, wie er Beweise einzuschätzen und zu bewerten hat.<sup>12</sup>

---

<sup>9</sup> MüKoZPO/Prütting, 6. Aufl. 2020, ZPO § 286 Rn. 1.

<sup>10</sup> Vgl. Sachverhalt: LG Berlin [ZK 65], Urt. v. 8.3.2018 – 65 S 199/17, juris, nachgehend BGH, Beschl. v. 28.9.2018 - VIII ZB 97/18, [Zurückweisung der Nichtzulassungsbeschwerde].

<sup>11</sup> BVerfG, Urt. v. 14.2.1989 – 1 BvR 308/88, WuM 1988, 114.

<sup>12</sup> MüKoZPO/Prütting, 6. Aufl. 2020, ZPO § 286 Rn. 1.

Die Beweiswürdigung ist grundsätzlich Sache des Tatrichters, an dessen Feststellungen der BGH gebunden ist. Zu überprüfen ist in der Revisionsinstanz „nur“, ob der Tatrichter sich mit dem Prozessstoff und den Beweisergebnissen umfassend und widerspruchsfrei auseinandergesetzt hat, die Würdigung also vollständig und rechtlich möglich ist und nicht gegen Denkgesetze oder Erfahrungssätze verstößt.

Der Überprüfung durch den BGH unterliegt auch das Beweismaß. Nach § 286 ZPO hat der Tatrichter ohne Bindung an die Beweisregeln und nur seinem Gewissen unterworfen die Entscheidung zu treffen, ob er an sich mögliche Zweifel überwinden und sich von einem bestimmten Sachverhalt als wahr überzeugen kann. Das Gesetz setzt keine von allen Zweifeln freie Überzeugung voraus. Das Gericht darf keine unerfüllbaren Beweisanforderungen stellen und keine unumstößliche Gewissheit bei der Prüfung verlangen, ob eine Behauptung wahr und erwiesen ist. Vielmehr darf und muss sich der Richter in tatsächlich zweifelhaften Fällen mit einem für das praktische Leben brauchbaren Grad von Gewissheit begnügen, der den Zweifeln Schweigen gebietet, ohne sie völlig auszuschließen..<sup>13</sup>

## **II Ausgewählte Einzelprobleme**

### **1 Anforderungen an die Kündigungserklärung**

Nach § 573 Abs. 3 BGB sind die Gründe für das berechtigte Interesse im Kündigungsschreiben anzugeben, es sei denn, sie sind nachträglich entstanden.

§ 568 Abs. 1 BGB schreibt zwingend die Schriftform vor, §§ 126, 126a BGB; nach Abs. 2: soll der Vermieter den Mieter auf die Möglichkeit, die Form und die Frist des Widerspruchs nach §§ 574 bis 574b BGB hinweisen. Ein Verstoß gegen § 568 Abs. 2 BGB führt nicht zur (formellen) Unwirksamkeit der Kündigung. Nach § 574b Abs. 2 Satz 2 BGB verlängert sich „nur“ die Widerspruchsfrist: Der Widerspruch kann noch im ersten Termin des Räumungsrechtsstreits erhoben werden. Das kann im Einzelfall eine durchaus schwerwiegende „Sanktion“ sein, insbesondere dann, wenn inzwischen Härtegründe entstanden sind oder Rechtsrat eingeholt wurde.

In der Praxis zeigt sich nicht selten, dass das mit der Einhaltung der Schriftform verbundene Erfordernis des Nachweises des Zugangs eines (eigenhändig unterschriebenen) Originals Probleme bereitet, insbesondere dann, wenn die heute üblichen Dienstleister (Post, PIN

---

<sup>13</sup> St. Rspr., vgl.: BGH, Urt. v. 14.1.1993 – IX ZR 238/91, juris Rn. 16; Urt. v. 6.5.2015 – VIII ZR 161/14, WuM 2015, 412.

AG o.a.) hinzugezogen werden. Die Absendung eines Schreibens begründet nach der Rechtsprechung des BGH nicht den Beweis des ersten Anscheins für den Zugang; es ist im Zweifel der Vollbeweis des Zugangs des Kündigungsschreibens beim Mieter zu führen.<sup>14</sup> Das gilt umgekehrt auch für den Zugang des Widerspruchs des Mieters beim Vermieter (unten II.4.).

Auf die umstrittene Frage der wirksamen Zustellung eines Schriftsatzes im Prozess, der vom Prozessbevollmächtigten des Vermieters – wie vorgeschrieben – per beA eingereicht, aber nicht „medienwährend“<sup>15</sup> an den (nicht anwaltlich vertretenen) Mieter zugestellt werden kann, sondern ausgedruckt und per Post übersandt wird, kann hier nicht näher eingegangen werden. Vertreten wird, dass die dem Gericht zufallenden Pflichten nach §§ 298 Abs. 2, 298a Abs. 2 ZPO zu beachten sein dürften. Das Gericht hat danach das Ergebnis der Integritäts- und Signaturprüfung aktenkundig zu machen und ist wohl verpflichtet, den Transfervermerk bzw. ein dem Transfervermerk ähnliches Dokument zu erstellen und dem Gegner mit einem Ausdruck des elektronischen Dokuments zuzustellen. War das Dokument (der Kündigungsschriftsatz) qualifiziert elektronisch signiert, so wird vertreten, dass die Dokumente die materiell-rechtlichen Schriftformerfordernisse einhalten.<sup>16</sup>

Der Schriftform kommt die – im Einzelfall nicht zu unterschätzende – Wirkung zu, dass die Gründe für den Ausspruch der Eigenbedarfskündigung schriftlich „fixiert“ werden; sie allein sind Gegenstand der Überprüfung der Berechtigung der Kündigung durch das Gericht. Neue (andere) Gründe können nur unter den engen Voraussetzungen des § 573 Abs. 3 Satz 2 BGB Beachtung finden. Das gilt wegen § 574 Abs. 3 BGB auch im Rahmen der Interessenabwägung nach § 574 BGB, wenn die Kündigung wirksam ist, aber ein Anspruch des Mieters auf Fortsetzung des Mietverhältnisses „im Raum“ steht.

Der Umfang der Begründungspflicht orientiert sich – wie bei jeder Kündigung – an ihrem Zweck: Der Mieter soll frühzeitig Klarheit über seine Rechtsstellung gewinnen, um rechtzeitig Veranlassungen zur Interessenwahrung treffen zu können oder davon abzusehen.<sup>17</sup>

---

<sup>14</sup> BGH, Urt. v. 27.9.2016 - II ZR 299/15, juris.

<sup>15</sup> Blank/Börstinghaus/Blank/Börstinghaus, Miete, 6. Aufl. 2020 § 568 Rn. 17.

<sup>16</sup> Schmidt/Futterer/Strey, Mietrecht, 15. Aufl. 2021, § 568 Rn. 29; Ehrmann/Strey, NZM 2019, 876; Siegmund, MietRB 2022, 258; aA Dötsch, MietRB 2018, 31

<sup>17</sup> BT-Drs. 6/1549, 6f [zu § 564a BGB aF]; Mietrechtsreform 2001, BT-Ds. 14/4553, 66, 91; BGH, st. Rspr, vgl. Urt. v. 23.9.15 - VIII ZR 297/14; Urt. v. 15.3.17 - VIII ZR 270/15; Urt. v. 9.2.21 - VIII ZR 346/19, jeweils nach juris.

Mitzuteilen sind die sogenannten Kerntatsachen, die die Frage beantworten müssen: Warum kündigt der Vermieter? Der Kündigungsgrund ist so genau zu bezeichnen, dass er identifiziert und von anderen Gründen unterschieden werden kann.<sup>18</sup>

Das heißt im Einzelfall, dass die Bedarfsperson identifizierbar, nicht zwingend namentlich zu benennen ist. Ausreichend ist beispielsweise die Angabe: mein einziger Sohn und seine Lebensgefährtin.<sup>19</sup> Darzulegen ist das Interesse, das diese Person an der Erlangung der Wohnung hat. Das können beengte Wohnverhältnisse sein, wobei eine konkrete Angabe der Wohnfläche bereits im Kündigungsschreiben (noch) nicht erforderlich ist. Möglich und ausreichend ist es auch, den Wohnbedarf im Kündigungsschreiben mit einem größeren Raumbedarf wegen regelmäßiger Homeoffice-Tätigkeiten zu begründen.<sup>20</sup>

Nicht ausreichend ist die schlichte Wiedergabe des Gesetzestextes, was im Einzelfall – wenngleich selten – durchaus vorkommt.

Sogenannte Ergänzungstatsachen, das heißt Tatsachen, die den Kündigungsgrund ausfüllen, ihn ergänzen, zu beweisen sind, können im Prozess - auf Verlangen des Mieters - „nachgeschoben“ werden. Denn die Begründung soll dem Mieter durch Details (noch) nicht eine Überprüfung des geltend gemachten Bedarfs ermöglichen oder ihn bereits im Vorfeld auf rechtliche Verteidigungsmöglichkeiten hinweisen.<sup>21</sup>

Sind die Gründe dem Mieter schon bekannt, müssen sie im Kündigungsschreiben nicht (noch einmal) erwähnt werden.<sup>22</sup> Auch die Bezugnahme auf ein früheres, dem Mieter zugegangenes Schreiben kann genügen; alles andere wäre „leere Förmerei“. <sup>23</sup> Aus Vermietersicht zu empfehlen ist es dennoch, das in Bezug genommene (Kündigungs-)Schreiben im Zweifel nochmals beizufügen.

### **„Dramatisierung“ des Kündigungsgrundes und unrichtige Angaben**

---

<sup>18</sup> BGH, st. Rspr, vgl. Urte. v. 23.9.15 - VIII ZR 297/14; Urte. v. 15.3.17 - VIII ZR 270/15; Urte. v. 9.2.21 - VIII ZR 346/19, jeweils nach juris.

<sup>19</sup> Milger, NZM 2014, 769.

<sup>20</sup> BGH, Beschl. v. 9.2.2021 - VIII ZR 346/19, WuM 2021, 314: Hier haben die Vorinstanzen die Kündigung für formell unwirksam gehalten, mit negativen Kostenfolgen für den Mieter in der Revisionsinstanz, die das ganz anders sah.

<sup>21</sup> Milger, NZM 2014, 769, [778].

<sup>22</sup> BGH Urte. v. 6.7.2011 – VIII ZR 317/10, WuM 2011, 518.

<sup>23</sup> BVerfG v. 10.7.1992 – 1 BvR 658/92; v. 31.3.1992 – 1 BvR 1492/91, juris.



In der gerichtlichen Praxis bereiten immer wieder Fälle Schwierigkeiten, in denen der Kündigungsgrund im Kündigungsschreiben „dramatisiert“ wurde oder (sogar) auf unrichtigen Angaben basiert.

### **Beispiele:**

Die Vermieterin (zwei minderjährige Kinder) gibt an, zur Miete zu wohnen und für die berufliche Tätigkeit ein separates Büro angemietet zu haben. Als Grund für den Eigenbedarf an dem Wohnhaus, das sie an dem an die Mieterin vermietet hat, führt sie an, dass sie damit Wohnen und Arbeiten unter einem Dach verwirklichen möchte. Tatsächlich befinden sich Wohnung und Büro bereits in einem Haus.<sup>24</sup>

Der Vermieter gibt an, mit seiner Ehefrau von Köln nach Berlin umziehen zu wollen, um seine Tochter beim „Start in die Selbstständigkeit“ zu unterstützen. Aktuell wohne er in Berlin in einer Mietwohnung; er verfüge über kein weiteres Wohneigentum in Berlin. Tatsächlich stand die aktuelle Wohnung in Berlin im Eigentum des Vermieters; sie ist allerdings sehr klein. In der (erstmalig in der Berufungsinstanz durchgeführten) Beweisaufnahme durch Vernehmung der Tochter ergibt sich (beiläufig), dass zwei weitere, der gekündigten vergleichbare Wohnungen im Eigentum des Vermieters in Berlin stehen.<sup>25</sup>

Im ersten Fall sind die Vorinstanzen von der formellen Unwirksamkeit der Kündigung ausgegangen; im zweiten Fall hatte das Amtsgericht dem Vermieter „den Eigenbedarf“ nach seiner (allerdings protokollierten) Anhörung ohne jeden Beleg (zum Beispiel durch Vorlage des Mietvertrages) und Vernehmung der Zeugin (Tochter) „geglaubt“ und die Mieter zur Räumung verurteilt, dies obwohl die Mieter die Vorlage des Mietvertrages für die (angeblich) gemietete Wohnung verlangt hatten und zudem zahlreiche Indizien für eine „vorgeschobene“ Eigenbedarfskündigung vorgetragen hatten („belastetes“ Mietverhältnis), die das Amtsgericht nicht gewürdigt hat.

Ein erster Impuls spricht für die Annahme der formellen Unwirksamkeit der Kündigungserklärungen. Bei genauerer Betrachtung – den Zweck und die formellen Anforderungen an die Kündigungserklärung zugrunde gelegt – handelt es sich aber um eine Frage der (Überprüfung) der materiellen Berechtigung der Kündigung. Die Vermieter haben in den o.g. Beispielen jeweils angegeben, weshalb sie kündigen, wer die Wohnung aus welchen Gründen „benötigt“. Im ersten Fall war der Grund „nicht ganz“ richtig angegeben,

---

<sup>24</sup> BGH, Urt. v. 17.3.2010 - VIII ZR 70/09, WuM 2010, 301.

<sup>25</sup> LG Berlin 65 S 232/16, n.v.

im zweiten Fall entsprach die Darstellung der Bedarfssituation nicht mehr der Wahrheit, ohne dass der Eigenbedarf als solcher ganz entfiel (die weiteren zwei Wohnungen waren vermietet).

Hier aber kommt die richterliche Überzeugungsbildung „ins Spiel“: Die Tatbestandsvoraussetzungen des § 573 Abs. 1, 2 Nr. 2 BGB – für die der Vermieter die Darlegungs- und Beweislast trägt - müssen zur Überzeugung des Gerichts vorliegen. Die „Überzeugungsbildung“ zugunsten des Eigenbedarfs des Vermieters wird schwierig, wenn er im Prozess sukzessive wahrheitswidrigen Vortrags überführt wird, sich herausstellt, dass er – Missverständnisse ausgeschlossen – schlicht die Unwahrheit gesagt hat.

Es handelt sich um Einzelfälle. Aber eben diese „herauszufiltern“, ist – so BVerfG und BGH – die Aufgabe der Gerichte. Es ist eine „Gratwanderung“, denn es kann und darf umgekehrt nicht unterstellt werden, dass Vermieter überwiegend Eigenbedarf „vorschieben“. Die Gerichte werden ihrer oben beschriebenen Verantwortung nur gerecht, wenn sie den -vom Mieter erhobenen<sup>26</sup> - Einwänden nachgehen und den Sachverhalt sorgfältig aufklären, ohne Rechte des Vermieters zu verkürzen.

## 2 Die Vertragslage

Bundesweit findet sich in vielen Mietverträgen ehemaliger städtischer Wohnungsgesellschaften und Genossenschaften folgende Klausel:

*„Das Wohnungsunternehmen wird von sich aus das Mietverhältnis grundsätzlich nicht auflösen. Es kann jedoch in besonderen Ausnahmefällen das Nutzungsverhältnis schriftlich unter Einhaltung der gesetzlichen Fristen kündigen, wenn wichtige berechnigte Interessen des Wohnungsunternehmens eine Beendigung des Nutzungsverhältnisses notwendig machen.“*

### Beispiel:

Der Vermieter, der nach einem Verkauf der Wohnung nach § 566 Abs. 1 BGB in das Mietverhältnis eingetreten ist, spricht zwei Kündigungen aus. Eine Kündigung stützt er auf § 573a BGB, dessen Tatbestand vorliegt, die andere auf § 573 Abs. 1, 2 Nr. 2 BGB mit der Begründung, er benötige die Wohnung für seine Schwester und deren Familie.

---

<sup>26</sup> Mit anderen Worten: Einwände müssen erhoben, Indizien vorgetragen werden.

Nach der Rechtsprechung des BGH bietet eine Klausel wie die oben dargestellte dem Mieter einen erhöhten *Bestandsschutz*.<sup>27</sup> Es handelt sich *nicht* um eine Klausel, die die Eigenbedarfskündigung generell ausschließt. Die Rechtsprechung des BGH zur Vereinbarung eines Kündigungsausschlusses für mehr als ein Jahr, die der Schriftform bedarf, ist daher nicht berührt.<sup>28</sup>

Die Klausel bindet den Rechtsnachfolger, es sei denn, die Parteien haben die Kündigungsbeschränkung nur für den Zeitraum vereinbaren wollen, in dem die Wohnung im Eigentum des Erstvermieters stand. Dafür gibt es regelmäßig keine Anhaltspunkte.

Für eine Kündigung genügt dann das in § 573 Abs. 2 BGB genannte berechtigte Interesse des Vermieters nicht<sup>29</sup>; eine erleichterte Kündigung des Vermieters nach § 573a BGB ist erst recht nicht möglich.<sup>30</sup>

Die Vereinbarung dieses erhöhten Bestandsschutzes zugunsten des Mieters ist auch in Allgemeinen Geschäftsbedingungen möglich, die regelmäßig vom Vermieter (der Wohnungsgesellschaft/Genossenschaft) gestellt sind und – wirksam sind – da sie zugunsten des Mieters vom Gesetz abweichen. Die „Allgemeinen Vertragsbestimmungen“ sind häufig in der Anlage zum Mietvertrag zu finden, wobei der Mietvertrag in diesen Fällen regelmäßig einen Hinweis enthält (oberhalb der Unterschriften), dass (unter anderem) die Vertragsbestimmungen vom Vermieter an den Mieter ausgehändigt wurden.

Vom (rechtsnachfolgenden) Vermieter wird in den vorgenannten Fällen häufig der Einwand erhoben, ihm seien die „Vertragsbestimmungen“ nicht ausgehändigt worden. Der Einwand trägt nicht, wenn – wie es regelmäßig der Fall ist – im Mietvertrag deutlich darauf Bezug genommen wird. Sollte es so sein, dass dem Rechtsnachfolger bei Erwerb der vermieteten Wohnung die AVB nicht übergeben wurden, so hätte er darauf hinwirken müssen. Sie sind wirksamer Vertragsbestandteil; der Vermieter ist nach § 566 Abs. 1 BGB an eben diese

---

<sup>27</sup> BGH, Urt. v. 09.05.2012 – VIII ZR 327/11, WuM 2012, 44, nach juris Rn. 24ff; BGH, Urt. v. 16.10.2013 – VIII ZR 57/13, WuM 2013, 739, juris Rn. 13; Beschl. v. 10.01.2006 – VIII ZA 15/05, unter Hinweis auf Vorinstanz: LG Frankenthal, Urt. v. 27.07.2005 – 2 S 119/05, jew. juris; OLG Karlsruhe, REMiet – v. 21.01.1985 – 3 REMiet 8/84, juris zu § 571 BGB aF; LG Berlin, Urt. v. 13.03.2019 – 65 S 204/18, juris.

<sup>28</sup> Vgl. zur Schriftform (ohne dass es darauf ankommt): BGH, Urt. v. 04.04.2007 - VIII ZR 223/06, WuM 2007, 272, juris); entscheidendes Kriterium ist die zweifelsfreie Bezugnahme der Haupturkunde auf die Anlage: BGH, Urt. v. 18.12.2002 - XII ZR 253/01, juris Rn. 15 unter Bezugnahme auf Urt. v. 25.10. 2000 - XII ZR 133/19, NZM 2001, 44; vgl. iÜ BGH zur nicht erforderlichen Rückverweisung der Anlage auf MV: BGH v. 18.12.2002 - XII ZR 253/01.

egen nicht erforderlicher Rückverweisung der Anlage auf MV vgl. BGH v. 18.12.2002 - XII ZR 253/01.

<sup>29</sup> Vorliegen muss im Fall des Eigenbedarfs das berechtigte Interesse nach § 573 Abs. 2 Nr. 2 BGB „+ X“, also irgendein Grund, der über das hinausgeht, was § 573 Abs. 2 Nr. 2 BGB ohnehin voraussetzt.

<sup>30</sup> BGH, v. 16.10.2013 – VIII ZR 57/13, juris; Milger, NZM 2014, 769, [777].

Vertragslage gebunden. Selbst verursachte Unkenntnis führt nicht zur Änderung der Vertragslage.

### **3 Einzelprobleme auf der Tatbestandsebene des § 573 Abs. 1, 2 Nr. 2 BGB**

Der Tatbestand des § 573 Abs. 1 BGB setzt ein berechtigtes Interesse an der Beendigung des Mietverhältnisses voraus. Ein solches liegt nach Abs. 2 Nr. 2 insbesondere vor, wenn der Vermieter die Räume als Wohnung für sich, seine Familienangehörigen oder Angehörige seines Haushalts benötigt.

Der Begriff des „Benötigens“ ist – so der BGH in ständiger Rechtsprechung - ein objektiv nachprüfbarer unbestimmter Rechtsbegriff, der voraussetzt, dass der Vermieter ernsthafte, vernünftige und nachvollziehbare Gründe hat, die Wohnung für sich selbst oder eine Person des in den Anwendungsbereich der Regelung einbezogenen Personenkreises zu nutzen.<sup>31)</sup>

Die Gerichte sind verpflichtet, die Ernsthaftigkeit des Eigennutzungswunsches, auch mit Blick auf seine Plausibilität sorgfältig zu überprüfen

Die Schwierigkeit besteht darin, dass der Eigennutzungs-, aber auch der Überlassungswunsch eine „innere Tatsache“ betrifft, deren Nachweis, Bestreiten und Überprüfung nur eingeschränkt möglich ist.

Der BGH geht vor diesem Hintergrund zu Recht davon aus, dass eine Anhörung des Vermieters als Partei nach § 141 Abs. 3 ZPO regelmäßig geboten ist; sie kann gegebenenfalls – unter den Voraussetzungen des § 448 ZPO – zu einer Parteivernehmung von Amts wegen führen. Möchte das LG in der II. Instanz von der Würdigung der Angaben der Parteien und/oder Zeugen abweichen, ist die erneute Anhörung bzw. Vernehmung zwingend geboten.<sup>32)</sup>

Die Darlegungs- und Beweislast für die (innere) Tatsache des (ernsthaft verfolgten) Nutzungs-/Überlassungswillens trägt der Vermieter.

Da sich auch das Bestreiten des Eigenbedarfs/Überlassungswillens des Vermieters auf die „innere Tatsache“ (den Willen des Vermieters) bezieht, sind die Anforderungen an das Bestreiten - § 138 Abs. 4 ZPO – niedrig. Es ist – so das BVerfG – selbst dann erheblich, wenn es auf einer Vermutung beruht. Eine Ausnahme gilt lediglich für Behauptungen, wenn

---

<sup>31)</sup> st. Rspr, BGH v. 20.1.88 - VIII ARZ 4/87, juris Rn. 17ff; BGH v. 5.10.2005 – VIII ZR 127/05; Milger, NZM 2014, 769.

<sup>32)</sup> BGH, Urt. v. 23.9.2015 – VIII ZR 297/14, WuM 2015, 677, juris Rn. 26.

sie aufs Geradewohl abgegeben werden. Von einer solchen Ausnahme kann nicht ausgegangen werden, Stütztatsachen vorgetragen werden, die den Nutzungs-/Überlassungswunsch in Frage zu stellen geeignet sind..<sup>33</sup>

#### **Beispiele:**

- **Plausibilität nach der Lebenserfahrung, „belastetes“ Mietverhältnis, zeitliche Zusammenhänge**

Die Gesellschafterin X der aus zwei Gesellschaftern bestehenden GbR, Anfang 60, Rechtsanwältin, fährt seit 23 Jahren mit dem Auto in ihre in der Innenstadt gelegene Kanzlei. Die Eigenbedarfskündigung stützt sie darauf, dass sie in den Wintermonaten von Zeit zu Zeit in der bislang an die Mieterin vermieteten Wohnung übernachten, mit dem Fahrrad in d Kanzlei fahren möchte. Der tägliche Arbeitsweg verkürze sich dadurch täglich um 2 x 30 Minuten. Die Lösung müsse preisgünstig sein, weil ihr künftiger Rentenanspruch bei nur ca. 600 €/Monat liege.

Zum Beweis beruft sie sich auf das Zeugnis ihres Ehemannes.

Bei der Wohnung handelt es sich um eine sogenannte Substandard-Wohnung. Es gibt kein Bad, sondern nur eine mobile Dusche in der Küche, in der es deshalb wiederum keinen Platz für einen Kühlschrank gibt. Dieser steht im Flur. Die Toilette befindet sich in der ehemaligen Speisekammer, es gibt kein Waschbecken.

Die Wohnsituation der Gesellschafterin stellt sich wie folgt dar: Sie bewohnt seit 1995 mit ihrem Mann und – vor deren Auszug – drei Kindern ein Einfamilienhaus 65 in einem wasserreichen Randbezirk Berlins. Das Haus ist zugleich der Ehemann Geschäftssitz des Ehemannes, der Immobilien verkauft.

Das „Randgeschehen“: Am 30.8.2017 hatte die Klägerin von der Beklagten die Zustimmung zu einer Mieterhöhung verlangt, die Beklagte mit Schreiben vom 4.9.2017 erklärt, dass die Miete ohnehin überhöht sei. Sie sprach (bei dieser Gelegenheit) eine Rüge nach § 556g Abs. 2 BGB aus.

Das Kündigungsschreiben datiert vom 4.10.2017.

Nachdem das Amtsgericht die Beklagte zur Räumung verurteilt hatte, hat das Landgericht – nach Beweisaufnahme durch Vernehmung des Ehemannes – die

---

<sup>33</sup> BVerfG Beschl. v. 25.10.1990 – 1 BvR 953/90, juris, hier war es eine Verkaufsofferte.

Klage abgewiesen. Die Gesellschafterin ist trotz Anordnung des persönlichen Erscheinens nicht erschienen.<sup>34</sup>

- **Plausibilität nach der Lebenserfahrung, zeitliche Zusammenhänge**

Die Vermieterin bewohnt ein Einfamilienhaus, sie ist Eigentümerin eines Mehrfamilienhauses.

Sie spricht gegenüber den Mietern der Mansardenwohnung eine Kündigung wegen Eigenbedarfs aus, den sie damit begründet, dass sie in die von ihrer Tochter genutzte 3-Zimmer-Wohnung in dem Gebäude einziehen möchte, die Tochter solle in die Wohnung der Mieter einziehen. Das Kündigungsschreiben datiert vom 28.3.2012. Nach dem Vorbringen der Vermieterin hat sie am 21.2.2012 mit ihrer Tochter ausschließlich über den Bezug der Mansarde und einen freiwilligen Auszug der Mieter gesprochen, nicht aber über einen eigenen Umzug in das Mehrfamilienhaus. Als sie am 29.2.2012 die Wohnung im Erdgeschoss vermietet hat, will sie noch immer keinen Umzug in das Mehrfamilienhaus in Betracht gezogen haben.<sup>35</sup>

Das Amtsgericht hat die Klage nach Anhörung der Klägerin und Vernehmung der Tochter als Zeugin abgewiesen; das Landgericht die Mieter zur Räumung verurteilt, dies ohne erneute Anhörung/Vernehmung. Der BGH hat die Entscheidung des Landgerichts aufgehoben und die Sache an eine andere Kammer zurückverwiesen.

Die Fallkonstellationen sollen Plausibilitätsbrüche veranschaulichen, verdeutlichen, welches Gewicht – bei entsprechendem Vortrag des Mieters – Stütztatsachen und der Beachtung zeitlicher Zusammenhänge zukommen kann. Es ist immer möglich, dass ein Verdacht sich aufklären lässt und auflöst. Konkret vorgetragene Zweifel nachzugehen, ist die Aufgabe der Gerichte. Ist es dem Richter nach Aufklärung des Sachverhaltes nicht möglich, den behaupteten Eigenbedarf mit einem Grad der Gewissheit anzunehmen, der Zweifel (wenigstens) Schweigen gebietet, ohne sie vollkommen auszuschließen, § 286 Abs. 1 ZPO, geht dies zu Lasten des Vermieters.<sup>36</sup>

### **Das Problem der Zweit- und Ferienwohnung**

---

<sup>34</sup> LG Berlin, Urt. v. 21.11.2018 – 65 S 142/18, juris.

<sup>35</sup> Sachverhalt (vereinfacht), sehr lesenswert: BGH, Urt. v. 23.9.2015 – VIII ZR 297/14, juris.

<sup>36</sup> LG Berlin [ZK 65], Urt. v. 8.3.2018 – 65 S 199/17, juris; nachfolgend VIII ZB 97/18: Zurückweisung der NZB.

## Beispiel:

Die Vermieterin spricht eine Kündigung wegen Eigenbedarfs mit der Begründung aus, ihre mit Familie in London lebende und arbeitende Tochter benötige die Wohnung für den etwa einmal jährlich beabsichtigten Besuch von Archiven und Bibliotheken in und um Berlin zu Forschungszwecken. Die Unterbringung in einem Hotel sei nicht zumutbar; ein Umzug nach Berlin wird aber ausgeschlossen.<sup>37</sup>

Formal betrachtet, liegen die Voraussetzungen für eine Eigenbedarfskündigung vor: Die Tochter gehört zum privilegierten Personenkreis des § 573 Abs. 2 Nr. 2 BGB. Die Gründe für den Überlassungswunsch der Vermieterin sind wohl ernsthaft und nachvollziehbar. Ob sie vernünftig sind, wenn die Wohnung tatsächlich nur einmal im Jahr für kurze Zeit aufgesucht wird, ist durchaus zweifelhaft.

Ein „Störgefühl“ drängt sich bei der Überlegung auf, ob die vorgetragene Überlassung überhaupt eine Nutzung als „Wohnung“ betrifft.

Nach der BGH-Rechtsprechung setzt der Tatbestand des § 573 Abs. 2 Nr. 2 BGB keine „Notsituation“ o.ä. des Vermieters voraus,<sup>38</sup> auch eine bestimmte Nutzungsintensität oder –dauer kann nicht verlangt werden.<sup>39</sup>

Auf der Tatbestandsebene des § 573 Abs. 1, 2 Nr. 2 BGB findet auch (noch) keine Abwägung bzw. Gewichtung des Nutzungsinteresses des Vermieters gegen das des Mieters statt.<sup>40</sup> Der Vermieter muss – ebenso wenig wie im Übrigen der Mieter – nicht seinen (alleinigen) Lebensmittelpunkt in der Wohnung begründen wollen. Nach § 7 Abs. 2 BGB kann eine Person – sei es ein Mieter oder Vermieter – an mehreren Orten ihren Wohnsitz haben. Bedacht werden muss stets, dass hohe Anforderungen an das „Wohnen“ beim Vermieter auch umgekehrt „funktionieren“, sich also auch gegen den Mieter wenden können, der möglicherweise pendeln oder für einen absehbaren Zeitraum im Ausland leben, deshalb untervermieten muss.

---

<sup>37</sup> Sachverhalt LG Berlin [ZK 65], Beschl. v. 15.8.2019 – 65 S 159/19, WuM 2019, 666; Verurteilung der Mieterin zur Räumung; wegen außergerichtlichen Vergleichs keine abändernde Hauptsacheentscheidung des LG.

<sup>38</sup> BGH, Urt. v. 20.1.1988 – VIII ARZ 4/87, WuM 1988, 47.

<sup>39</sup> Vgl. Milger, NZM 2014, 769

<sup>40</sup> BGH, Urt. v. 21.8.2018 – VIII ZR 186/17, juris.

Andererseits verlangt das BVerfG, dass dem Mieter sein (etwaiger) Lebensmittelpunkt nicht „ohne beachtliche Gründe entzogen werden“ darf.<sup>41</sup>

Der BGH verlagert die Abwägung des konkreten Eigenbedarfs-/Überlassungswunsches des Vermieters gegen das (konkrete) Bestandsinteresse des Mieters – auf Widerspruch des Mieters - in die §§ 574ff. BGB. Das birgt für den Mieter durchaus Risiken, die damit beginnen, dass er den Widerspruch fristgemäß erhoben haben muss und die Dauer der Fortsetzung des Mietverhältnisses erneut eine Abwägung erfordert.<sup>42</sup>

Es muss aber wiederum die Möglichkeit in Betracht gezogen werden, dass auch der Mieter im Einzelfall ein weniger gewichtiges Bestandsinteresse haben kann, etwa, weil er die Wohnung selbst selten nutzt oder – wie im Fall der „finnischen Großfamilie“ – selbst Eigentümer/Vermieter zahlreicher Wohnungen in Wiesbaden ist.<sup>43</sup> Die Kritik an der vorgenannten Entscheidung des BGH, der letztlich „nur“ die Entscheidung des LG vor dem Hintergrund der sorgfältigen Sachverhaltsaufklärung „gehalten“ hat, lässt die dort gegebenen besonderen Umstände des Einzelfalls unberücksichtigt. Das Bestandsinteresse des Mieters im Wiesbaden-Fall (selbst Eigentümer/Vermieter von Wohnungen in bester Lage in Wiesbaden) hatte tatsächlich wohl kein das Nutzungsinteresse der finnischen Familie „überragendes“ Gewicht.

### **Das Problem der „Vorratskündigungen“**

Nach der Rechtsprechung von BVerfG und BGH ist der maßgebliche Zeitpunkt für das Vorliegen des Nutzungswunsches der des Ausspruchs der Kündigung. Zwischen der „Ernsthaftigkeit“ des Nutzungswunsches und dem Ausspruch der Kündigung muss ein zeitlicher Zusammenhang bestehen. Der Nutzungs-(Überlassungs-)wunsch muss sich so weit „verdichtet“ haben, dass ein konkretes Interesse an einer alsbaldigen Nutzung besteht.

Unzulässig sind sogenannte Vorratskündigungen.<sup>44</sup>

### **Beispiele:**

---

<sup>41</sup> BVerfG, Beschl. v. 26.5.1993 – 1 BvR 208/93, juris.

<sup>42</sup> Vgl. unter II.4.

<sup>43</sup> Vgl. Tatbestand des Urt des LG Wiesbaden, 3 S 73/16, juris, nachgehend: BGH, Urt. v. 21.8.2018 – VIII ZR 186/17, WuM 2018, 776.

<sup>44</sup> BVerfG, Beschl. v. 23.8.90 – 1 BvR 440/90; BGH v. 11.10.16 – VIII ZR 300/15; Urt. v. 23.9.15 – VIII ZR 297/14, juris.



Der Vermieter kündigt das Mietverhältnis mit der Begründung seine 17-jährige Tochter werde im kommenden Jahr das Abitur ablegen und wolle ein Studium in B. aufnehmen.<sup>45</sup>

Der Vermieter kündigt im Jahr 2019 das (seit 60 Jahren bestehende) Mietverhältnis mit der (80-jährigen) Mieterin mit der Begründung, er werde zum Wintersemester 2021 ein zeitlich unbegrenztes Seniorenstudium in einer Kombination der Fachrichtungen Kunst, Musik, Stadtökologie und Recht aufnehmen, die in dieser Vielfalt nur in Berlin angeboten werde. Das Studium werde mindestens 4 Semester umfassen, die Vorlesungen würden an 3 bis 4 Tagen in der Woche, also 12 bis 16 Mal im Monat stattfinden.<sup>46</sup>

Im ersten Beispiel drängt sich auch ohne näheren Vortrag des Mieters auf, dass eine „Verdichtung“ des Nutzungswunsches und eine darauf basierende alsbaldige Nutzung fraglich ist. Es ist möglich, dass die Tochter das Abitur gar nicht besteht, in B. keinen Studienplatz findet oder es sich anders überlegt.

Im zweiten Fall müsste der Mieter (bzw. die Mieterin) – was geschehen ist – Zweifel „säen“, etwa indem er nachfragt, was der Vermieter zur Umsetzung seines Plans konkret in die Wege geleitet hat bzw. bestreitet, dass der Plan (was zutrif) so überhaupt umsetzbar ist (Plausibilität). Der Vermieter hatte sich vor allem NC-Fächer ausgesucht, war – in der persönlichen Anhörung – zur Studiensituation am Ort der Wahl für das Seniorenstudium kaum informiert. Es kann dann auch mit Blick auf die Möglichkeit einer „Vorratskündigung“ über § 286 Abs. 1 ZPO an dem erforderlichen Grad der Gewissheit an der Überzeugung von der Ernsthaftigkeit des Eigennutzungswunsches fehlen.

### **3 Einzelprobleme auf der Widerspruchsebene, §§ 574ff. BGB**

Nach § 574 Abs. 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. Dies gilt nicht, wenn ein Grund vorliegt, der den Vermieter zur außerordentlichen fristlosen Kündigung berechtigt. Eine Härte liegt

---

<sup>45</sup> Sachverhalt angelehnt an: LG Berlin [ZK 65], Beschl. v. 19.2.2018 – 65 S 241/17, juris.

<sup>46</sup> LG Berlin [ZK 65], Urt. v. 29.6.2021 – 65 S 344/20, WuM 2021, 627.

nach Absatz 2 der Regelung auch vor, wenn angemessener Ersatzwohnraum zu zumutbaren Bedingungen nicht beschafft werden kann.

Absatz 3 sieht vor, dass bei der Würdigung der berechtigten Interessen des Vermieters im Rahmen der nach § 574 BGB vorzunehmenden Abwägung nur die in dem Kündigungsschreiben nach § 573 Abs. 3 BGB angegebenen Gründe berücksichtigt, außer wenn die Gründe nachträglich entstanden sind.

§ 574b BGB sieht hinsichtlich der Form und Frist des Widerspruchs vor, dass dieser schriftlich zu erklären ist. Über die Gründe des Widerspruchs muss der Mieter erst auf Verlangen des Vermieters unverzüglich Auskunft erteilen.

Hat der Mieter – trotz Belehrung nach § 568 Abs. 2 BGB - den Widerspruch nicht spätestens zwei Monate vor der Beendigung des Mietverhältnisses erklärt, kann der Vermieter die Fortsetzung des Mietverhältnisses ablehnen. Hat der Vermieter nicht über die Möglichkeit des Widerspruchs sowie Form und Frist des Widerspruchs belehrt, kann der Mieter den Widerspruch noch im ersten Termin des Räumungsrechtsstreits erklären.

Voraussetzung für (die Möglichkeit) eines Anspruchs auf Fortsetzung des Mietverhältnisses ist die Beendigung des Mietverhältnisses durch eine wirksame Kündigung wegen Eigenbedarfs.

In der gerichtlichen Praxis kommt es vor, dass gute Gründe dafür sprechen, dass die Kündigung für den Mieter eine Härte im Sinne des § 574 Abs. 1 BGB bedeuten könnte.

Die Härtegründe des § 574 BGB können aber nur berücksichtigt werden, wenn der Mieter den Widerspruch –eine Belehrung vorausgesetzt – überhaupt erklärt hat, woran es immer einmal fehlt.

Die Begründung des Widerspruchs ist erst auf Verlangen des Vermieters erforderlich; der Widerspruch muss erklärt werden. Für den Nachweis des Zugangs innerhalb der Frist des § 574b Abs. 2 BGB liegt die Beweislast beim Mieter.

Problematisch, umstritten und bislang ungeklärt ist, ob Härtegründe (z. B. eine schwere Krankheit), die erst nach Fristablauf entstanden sind, berücksichtigt werden können, wenn der Mieter keinen Widerspruch erklärt hat.

Der Begriff der „Härte“ umfasst nach allgemeiner Ansicht alle Nachteile wirtschaftlicher, finanzieller, gesundheitlicher, familiärer oder persönlicher Art, die infolge der Vertragsbeendigung auftreten können.

Dazu gehören – in § 574 Abs. 2 BGB ausdrücklich genannt - angemessener Ersatzwohnraum zu zumutbaren Bedingungen, Krankheit, eine Behinderung, ein hohes Alter, Schwangerschaft, Schule, Beruf, Wohnumfeld, Verwendungen auf die Mietsache, die Zusage einer langen Mietzeit oder auch die Vermeidung eines Zwischenzugs.<sup>47</sup>

Nach der Rechtsprechung des BGH ist die Bildung von Fallgruppen, in denen Interesse einer Partei stets überwiegt (z.B. ein hohes Alter, eine lange Mietdauer) unzulässig, da im Gesetz nicht vorgesehen.

Der Gesetzgeber hat – seinem vom BVerfG eingangs beschriebenen Auftrag gemäß – eine Abwägung der (konkreten) Interessen der Parteien – des Vermieters und des Mieters – vorgesehen.

Will der Mieter sich erfolgreich auf einen Härtegrund berufen, muss er also konkret (mieterbezogen) vortragen.<sup>48</sup> Nunmehr trägt er die Darlegungs- und Beweislast. Der Härtegrund muss mit dem nach § 286 Abs. 1 ZPO erforderlichen Grad der Gewissheit zur Überzeugung des Gerichts feststehen.

Der Mieter muss hier häufig – ebenso wie der Vermieter auf der Tatbestandsebene des § 573 Abs. 1, 2 Nr. 2 BGB – Einblicke in seine als privat empfundenen Lebensumstände gewähren. Das Gericht ist auf diesen Vortrag jedoch angewiesen, denn der Zivilprozess ist ein Parteiprozess; Ermittlungen von Amts wegen sind in der Regel nur erlaubt, soweit (prozessuale) Zulässigkeitsfragen betroffen sind.

So lässt eine lange Mietdauer für sich genommen noch nicht auf eine tiefe Verwurzelung des Mieters am Ort der Mietsache schließen; die „Verwurzelung“ hängt von der individuellen Lebensführung des jeweiligen Mieters ab (Pflegen sozialer Kontakte in der Nachbarschaft etc.).

---

<sup>47</sup> BeckOK MietR/Siegmund, 29. Ed. 1.8.2022, BGB § 574 Rn. 11ff.

<sup>48</sup> BGH, Urt. v. 03.02.2021 – VIII ZR 68/19, juris.

Möglich ist es, dass mehrere Gründe zum Überwiegen des Interesses des Mieters an der Fortsetzung des Mietverhältnis führen (z. B. hohes Alter, Verwurzelung und Gesundheit).<sup>49</sup>

Die Gerichte dürfen bei Geltendmachung des Härtegrundes der „Gesundheit“ einerseits substantiiert vorgetragene, durch fachärztliches Attest belegte Gesundheitsgefahren (ohne eigene Sachkunde) weder bagatellisieren,<sup>50</sup> noch die krankheitsbedingte Unzumutbarkeit eines Umzugs unterstellen.<sup>51</sup>

Bei Fehlen eigener Sachkunde sind die Gerichte verpflichtet, mit sachverständiger Hilfe ein „genaues, nicht an der Oberfläche haftendes Bild (...), welche gesundheitlichen Folgen im Einzelnen mit einem Umzug verbunden“ sind, sowie den Schweregrad zu erwartender Gesundheitsbeeinträchtigungen und Wahrscheinlichkeit ihres Eintritts festzustellen.

- **Entscheidung bei Vorliegen eines Härtegrundes**

Führt die Abwägung der vom Mieter vorgetragenen Härtegründe mit den im Kündigungsschreiben des Vermieters angegebenen Gründen<sup>52</sup> der Ebene § 574 BGB zu einem Anspruch des Mieters auf Fortsetzung des Mietverhältnisses nach § 574a BGB, 308a ZPO muss der Richter deren Dauer und Bedingungen durch Urteil bestimmen, wenn die Parteien sich nicht einigen.

Die Entscheidung verlangt eine erneute Abwägung der Umstände des Einzelfalls.<sup>53</sup>

**Beispiel:**

Die Klägerin (55) bewohnt mit den Beklagten ein Gebäude mit zwei Wohnungen. Sie möchte, dass ihr Sohn in die von den Beklagten inne gehaltene Wohnung zieht. Die Beklagten widersprechen der Kündigung. Sie verweisen auf ihr Alter (80, 82), auf ärztlich attestierte Depressionen der beklagten Mieterin, auf ihre Verwurzelung im Wohnumfeld: Sie bewohnen die Wohnung seit 50 Jahren, die vier Kinder sind dort groß geworden. Es bestehe Suizidgefahr.<sup>54</sup>

---

<sup>49</sup> BGH Urt. v 22.5.19 - VIII ZR 180/18; Urt. vom 03.02.2021 – VIII ZR 68/19; Urt. v 28.04.2021 – VIII ZR 6/19, jeweils juris.

<sup>50</sup> BGH vom 15.3.17 – VIII ZR 270/15, juris.

<sup>51</sup> BGH vom 28.4.21 – VIII ZR 6/19, juris.

<sup>52</sup> Es sei denn, es sind ausnahmsweise nachträglich entstandene Gründe zu berücksichtigen, § 573 Abs. 3 Satz 2 BGB.

<sup>53</sup> BGH, 28.04.2021 – VIII ZR 6/19, juris.

<sup>54</sup> LG Berlin, Urt. v. 08.07.2015 – 65 S 281/14, WuM 2016, 180.

Die Maßstäbe des BGH zugrunde gelegt, ist mit sachverständiger Hilfe aufzuklären, ob eine ernsthafte Suizidgefahr schon bei Erlass eines Räumungsurteils oder erst bei dessen Vollstreckung bestehen kann..<sup>55</sup>

Die Frage ist deshalb relevant, weil die Beantwortung darüber entscheidet, ob das Gericht durch Urteil eine – im Ausnahmefall - dauerhafte Fortsetzung des Mietverhältnisses (zu geänderten Bedingungen?) nach §§ 574ff. BGB, 308a ZPO aussprechen muss oder erst in der Vollstreckung über § 765a ZPO zu „lösen“ ist.

Zu klären ist auch, ob eine – ggf. bestehende - Suizidgefahr durch eine medikamentöse und/oder ärztliche Behandlung unterbunden werden kann. In dem Beispielfall bestand diese Möglichkeit nach den Feststellungen des Sachverständigen nicht.

- **Verhältnis §§ 574ff. BGB, 308a ZPO zu § 721 ZPO**

**Beispiel:**

Der Eigenbedarf besteht. Die Mieter haben fristgerecht der Kündigung widersprochen. Sie machen geltend, dass sie zwar Ersatzwohnraum hätten (z. B. Hausbau), dieser aber erst in einem halben Jahr bezogen werden kann. Ein Zwischenumzug sei ihnen nicht zumutbar (ggf. zusätzliche Argumente wie Kinder, Schule usw.)

Allgemein zu beobachten ist die Neigung, solche Konstellationen über die Gewährung einer Räumungsfrist zu „lösen“.

Es stellt sich aber die Frage, ob das rechtlich zutreffend und im Übrigen – mit Blick auf die Kostenfolgen - sachgerecht ist.

Die §§ 574 ff. BGB regeln einen materiell-rechtlichen Anspruch, dessen Voraussetzungen vor prozessrechtlichen Anordnungen zu prüfen sind.

Die Unzumutbarkeit eines Zwischenumzugs ist ein anerkannter Härtegrund, zugleich aber ein Argument für die Gewährung einer Räumungsfrist.

---

<sup>55</sup> BGH, Urt. v. 08.12.2004 – VIII ZR 218/03, juris Rn. 14.

Es stellt sich als ein gewisser Argumentationsbruch dar, wenn das Vorliegen des Härtegrundes im Rahmen des § 574 BGB verneint, aber als Grund für die Gewährung einer Räumungsfrist bejaht wird.

Bei zeitlich begrenzter Fortsetzung des Mietverhältnisses wird die Klage „im Übrigen abgewiesen“. Für den Richter ist das ein „deutliches Indiz“ dafür, dass ein Teilunterliegen vorliegt, das im Rahmen der Kostenentscheidung zu berücksichtigen ist.

Anders verhält es sich bei der „Lösung“ über die Räumungsfrist nach § 721 ZPO.

In diesem Fall hat die Klage vollständig Erfolg; der (materiell-rechtliche) Fortsetzanspruch des beklagten Mieters wurde verneint; er trägt alle Kosten des Rechtsstreits.<sup>56</sup>

### **III. Zusammenfassung**

Prozesse auf der Grundlage einer Kündigung wegen Eigenbedarfs nehmen in Zeiten und Gebieten angespannter Wohnungsmärkte zu.

Der Räumungsprozess auf der Grundlage einer Kündigung wegen Eigenbedarfs ist auf tatsächlicher Ebene (Tatsachenvortrag und –überprüfung) häufig hoch anspruchsvoll und für die Parteien überdurchschnittlich oft emotional belastend.

Die Gerichte sind mit Blick auf den beiderseitigen Eigentumsschutz zu hoher Sorgfalt verpflichtet; Maßstab ist – auf der Ebene des § 573 und der §§ 574ff. BGB - die Überzeugungsbildung nach § 286 ZPO, die nur eingeschränkt revisionsrechtlich überprüfbar ist, vom Gericht – ggf. nach umfassender Sachverhaltsaufklärung - allerdings auch sorgfältig zu begründen ist.

Die maßgeblichen Rechtsfragen sind (weitgehend) geklärt; gesetzgeberische Nachjustierungen sind nicht zu erwarten.

---

<sup>56</sup> Ausnahme: sofortiges Anerkenntnis § 93b Abs. 3 ZPO.