

**Grundsatzentscheidung zur Kündigung wegen Eigenbedarf und Härteeinwand:  
1) Der Härtegrund des fehlenden Ersatzwohnraums (§ 574 Abs. 2 BGB)  
2) Abwägung des Erlangungsinteresses des Vermieters (insbesondere: Lebensplanung) und des Bestandsinteresses des Mieters nach denselben verfassungsrechtlichen Maßstäben**

BGH, Urteil vom 11. Dezember 2019 – VIII ZR 144/19<sup>1</sup>

Zum vierten Mal innerhalb kurzer Zeit - seit Augst 2018 - hat sich der VIII. Senat des BGH in diesem aktuellen Urteil mit einem Fall der Kündigung wegen Eigenbedarfs, dem Härteeinwand des Mieters und der Abwägung der beiderseitigen Belange befasst. Die Entscheidungen enthalten eine Fülle sehr grundsätzlicher und praxisrelevanter Aussagen. In der aktuellen Entscheidung geht es insbesondere um die Frage, was eine Partei im Einzelnen vortragen und das Gericht feststellen muss, wenn sich der Mieter auf den Härtegrund des fehlenden Ersatzwohnraums beruft.

Der Fall:

Die Mieter, zu deren Familie fünf, z.T. minderjährige Kinder gehören, bewohnen seit Ende Juni 2010 eine Vierzimmerwohnung im ersten OG eines Mehrfamilienhauses. Die Vermieter sind seit Juni 2016 Eigentümer der Liegenschaft.

Im April 2017 kündigten die Vermieter das Mietverhältnis zum 31. Oktober 2017 wegen Eigenbedarfs mit der Begründung, sie benötigten die Wohnung für sich, ihre drei Kinder und die Mutter der Vermieterin, und sie wollten diese Wohnung mit der Wohnung im Dachgeschoss zu einer Einheit verbinden. Seit dem Juni 2017 bewohnen sie die bisher leerstehende Wohnung im Dachgeschoss. Die Mieter haben der Kündigung widersprochen und sich auf Härtegründe berufen.

Das Amtsgericht hat die Eigenbedarfskündigung als rechtsmissbräuchlich angesehen, weil die Vermieter durch den Erwerb des Anwesens den Eigenbedarf selbst herbeigeführt hätten und im Übrigen ihren Wohnbedarf durch die DG-Wohnung und eine der mehreren Ferienwohnungen in der Liegenschaft decken könnten. Das LG hat den Eigenbedarf als Kündigungsgrund anerkannt; das Mietverhältnis sei jedoch auf unbestimmte Zeit fortzusetzen, weil den Mietern kein angemessener Ersatzwohnraum zur Verfügung stehe und deshalb ein Härtegrund vorliege, der im Rahmen der Interessenabwägung nach § 574 BGB zu berücksichtigen sei, insbesondere auch im Hinblick auf den „Kinderreichtum“ der Mieter. Im Übrigen komme den Interessen der Vermieter ein geringeres Gewicht als in der typischen „Standardkonstellation“ zu, weil sie bei Erwerb der Liegenschaft damit hätten rechnen müssen, dass eine Eigenbedarfskündigung für die kinderreichen Mieter eine besondere Härte bedeute.

---

<sup>1</sup> WuM 2020, 88 = Grundeigentum 2020, 256 (Stand 20. März 2020)

Die Entscheidung:

Auf die vom Berufungsgericht zugelassene Revision der Vermieter hat der BGH das Berufungsurteil aufgehoben und die Sache zur neuen Verhandlung und Entscheidung an das Berufungsgericht zurückverwiesen.

1) *Begründetheit der Eigenbedarfskündigung*a) *Selbst herbeigeführter Eigenbedarf steht nicht entgegen .*

Nur wenige Monate vor dem neuen Urteil - in einer Grundsatzentscheidung vom 22. Mai 2019<sup>2</sup> - hat der Senat klargestellt, dass der Umstand, dass ein Vermieter durch den Erwerb einer vermieteten Wohnung den Eigenbedarf selbst verursacht hat, eine Kündigung nach § 573 Abs. 2 Nr. 2 BGB nicht ausschließt. Unter Bezugnahme auf die Rechtsprechung des BVerfG betont der Senat die durch Art. 14 Abs.:1 GG garantierte Befugnis des Eigentümers, „sein Leben unter Nutzung seines Eigentums nach seinen Vorstellungen einzurichten.“ Das Berufungsgericht hat daher - anders als noch das Amtsgericht - eine rechtsmissbräuchliche Geltendmachung von Eigenbedarf zu Recht verneint.<sup>3</sup>

b) *Vorhandene „Alternativwohnung“ schließt den Eigenbedarf nicht aus*

Die Geltendmachung des Eigenbedarfs ist auch nicht etwa deshalb rechtsmissbräuchlich, weil die Vermieter ihren Wohnbedarf „ohne wesentliche Abstriche“ in einer oder mehreren Ferienwohnungen der Liegenschaft decken könnten. Auch bei solchen Alternativen haben die Gerichte den Nutzungswunsch und die Lebensplanung des Eigentümers, sofern sie auf vernünftigen und nachvollziehbaren Gründen beruhen, grundsätzlich zu respektieren. Dies gilt nach der Rechtsprechung des BVerfG auch dann, wenn der Vermieter - wie hier - zwei Wohnungen zusammenlegen und als Einheit nutzen will.<sup>4</sup>

c) *Ein verfahrensrechtlicher Aspekt: Kein Verstoß gegen das Verschlechterungsverbot durch Bestätigung des erstinstanzlichen Urteils mit anderer Begründung (§ 528 ZPO)*

Die Revision hatte u.a. geltend gemacht, durch Anordnung der Fortsetzung des Mietverhältnisses gem. § 574a BGB habe das Berufungsgericht gegen das Verschlechterungsverbot des § 528 ZPO verstoßen. De trifft nicht zu. *Im Ergebnis* hat das Berufungsgericht mit seiner Entscheidung gemäß § 574a BGB über die unbefristete Fortsetzung des Mietverhältnisses und der Abweisung der Räumungsklage *die Beschwer der Vermieter* gegenüber dem Urteil des Amtsgerichts *nicht erweitert*.<sup>5</sup>

<sup>2</sup> VIII ZR 180/18, BGHZ 222, 133; WuM 2019, 385 = Grundeigentum 2019, 905 = NJW 2019, 2765 = , NZM 2019, 518 = ZMR 2019, 848, Rn. 16

<sup>3</sup> Rn. 17

<sup>4</sup> Rn. 19

<sup>5</sup> Rn. 21

2) *Der Aufhebungsgrund: Rechtsfehlerhafte Entscheidung über die Fortsetzung des Mietverhältnisses auf unbestimmte Zeit*

a) *Härteeinwand der Mieter: ungenügende Tatsachenfeststellungen des Berufungsgerichts*

Mit recht deutlichen Worten kritisiert der Senat die Entscheidung des Berufungsgerichts zum Vorliegen eines Härtegrundes auf der Seite der Mieter. Die *gebotene umfassende Prüfung der von den Mietern vorgebrachten Umstände* hat es für entbehrlich gehalten, weil es angenommen hat, für die Mieter sei angemessener Ersatzwohnraum zu angemessenen Bedingungen nicht zu beschaffen. Darüber hinaus hat es nicht die *für eine ordnungsgemäße Interessenabwägung notwendige sorgfältige Tatsachenfeststellung* vorgenommen.

b) *Wann ist eine Ersatzwohnung angemessen?*

Bereits in dem Urteil vom 22. Mai 2019<sup>6</sup>, auf das der Senat auch an dieser Stelle Bezug nimmt, hat er das Tatbestandsmerkmal des angemessenen Ersatzwohnraums i.S.d. § 574 Abs. 2 BGB recht präzise definiert. Danach ist eine *Ersatzwohnung angemessen, wenn sie*

*im Vergleich zu der bisherigen Wohnung den Bedürfnissen des Mieters entspricht und sie finanziell für ihn tragbar ist. Dabei sind die Lebensführung des Mieters und seine persönlichen und finanziellen Lebensverhältnisse maßgebend. Die Wohnung muss allerdings dem bisherigen Wohnraum weder hinsichtlich ihrer Größe, ihres Zuschnitts oder ihrer Qualität noch nach ihrem Preis vollständig entsprechen (...). Gewisse Einschnitte sind dem Mieter vielmehr zuzumuten.*

*Leben im Haushalt des Mieters Angehörige mit eigenem Einkommen, ist die Suche nach angemessenen Ersatzwohnraum grundsätzlich auch auf solche Wohnungen zu erstrecken, die mit dem Haushaltseinkommen finanziert werden können, wobei auch zu berücksichtigen ist, ob der Mieter für eine Ersatzwohnung erstmals oder in höherem Umfang Sozialleistungen (vor allem Wohngeld) erhalten würde (...).*<sup>7</sup>

c) *Ungenügende Feststellungen zu den wirtschaftlichen Verhältnissen und persönlichen Bedürfnissen der Mieter und ihrer Familie*

Im vorliegenden Fall hat das Berufungsgericht zutreffend angenommen, dass in einem angemessenen Ersatzwohnraum der Familie der Mieter das Zusammenleben mit ihren fünf Kindern, auch den volljährigen, möglich sein muss. Für die Annahme, ein solcher Ersatzwohnraum stünde den Mietern in dem Wohnort H. „und evtl. in der näheren Umgebung“ aus finanziellen oder sonstigen beachtlichen Gründen nicht zur Verfügung, fehlt es indessen an den entsprechenden Feststellungen. Weder die finanzielle Lage der Familie noch ihre persönlichen, insbesondere die gesundheitlichen Verhältnisse hat das Berufungsgericht hinreichend geklärt; *die Wiedergabe der Schilderung der Mieter in ihrem Widerspruchsschreiben*

<sup>6</sup> VIII ZR 180/18 aaO, Rn 50

<sup>7</sup> Rn. 26

*genügt nicht den Anforderungen an die tatrichterliche Feststellung der maßgeblichen Tatsachen.*<sup>8</sup>

Dieser Fehler bedeutet jedoch nicht, dass die Räumungsklage Erfolg haben muss; denn die Vorinstanzen haben diese Gesichtspunkte nicht als entscheidungserheblich angesehen, den Mietern ist deshalb Gelegenheit zur Ergänzung ihres Vorbringens zu geben (§ 139 ZPO).<sup>9</sup>

*d) Ungenügende Feststellungen zu den konkreten Anstrengungen der Mieter bei der Suche nach Ersatzwohnraum; Obliegenheit des Mieters zur ernsthaften Wohnungssuche*

Das Berufungsgericht hat sich letztlich auf die „wenig aussagekräftige Feststellung“ zu dem Vortrag der Mieter über ihre *erfolglose Wohnungssuche bei einem online-Portal* und die besonderen Schwierigkeiten bei der Beschaffung einer Ersatzwohnung für die kinderreiche Familie beschränkt. Für die Beurteilung der Frage, ob die Mieter bislang hinreichende Anstrengungen bei der Wohnungssuche unternommen haben, reichen diese Feststellungen nicht aus. Denn

*die Obliegenheit des Mieters, sich mit Hilfe von Verwandten und Bekannten, oder öffentlichen und privaten Stellen sowie unter Inanspruchnahme geeigneter Medien (bspw. Zeitungsannoncen, Internet) ernsthaft und nachhaltig um eine angemessene Ersatzwohnung zu bemühen, richtet sich vielmehr danach, was dem Mieter unter seinen persönlichen und wirtschaftlichen Verhältnissen zuzumuten ist (...). Allerdings reicht es regelmäßig nicht aus, wenn der Mieter nur gelegentliche Versuche unternimmt, anderen Wohnraum zu finden.*<sup>10</sup>

*e) Fehlerhafte Abwägung der beiderseitigen Interessen durch das Berufungsgericht*

Bei der Würdigung und Gewichtung der beiderseitigen Belange sind vor allem die verfassungsrechtlich verbürgten Rechtspositionen der Parteien (Art. 14 Abs. 1 S.1 und Art. 2 Abs. 2 GG) zu berücksichtigen und die sorgfältig festzustellenden Einzelfallumstände zu würdigen - eine „Kategorisierung“, also eine mehr oder weniger schematische Betrachtung verbietet sich.<sup>11</sup>

*aa) Unzulässige „Kategorisierung“ der Vermieterinteressen*

Auf der Vermieterseite folgt hieraus die *Respektierung der Eigentumsgarantie sowohl bei Anwendung des Kündigungstatbestandes des § 573 Abs. 2 Nr. 2 BGB*, und zwar auch im Fall einer willentlich herbeigeführten Eigenbedarfssituation, *als auch bei der Interessenabwägung nach § 574 BGB*. Diesen Anforderungen wird die geringere Gewichtung des Eigenbedarfs hinsichtlich einer zur Selbstnutzung erworbenen Wohnung als auch der Verweis auf

---

<sup>8</sup> Rn. 28

<sup>9</sup> Rn. 29

<sup>10</sup> Rn. 31 unter Bezugnahme auf das Urteil vom 22. Mai 2019 - VIII ZR 180/118 aaO, Rn. 53

<sup>11</sup> Rn. 37 - 39

die Nutzung einer der Ferienwohnungen nicht gerecht, und sie verletzt insbesondere das Gebot der Respektierung der Lebensplanung des Vermieters.

bb) *Unzureichende Würdigung und Prüfung der Interessen der Mieter*

Gleiches gilt für die *Interessenbewertung der Mieter* - konkret: bei der Beachtung ihres durch Art. 14 GG geschützten Bestandsinteresses. Insoweit hätte das Berufungsgericht Feststellungen zu dem gesundheitlichen Zustand der Mieterin und der Tochter M. treffen und diese Umstände in die Abwägung der beiderseitigen Belange einbeziehen müssen.

cc) *Maßgebender Zeitpunkt für die Interessenabwägung: Zeitpunkt der letzten mündlichen Verhandlung*

Schließlich weist der Senat in diesem Zusammenhang - wie bereits in den beiden Grundsatzzurteilen vom 22. Mai 2019<sup>12</sup> - erneut darauf hin, dass *maßgebender Zeitpunkt für die Interessenabwägung* (nicht das Datum der Kündigung, sondern) *der Zeitpunkt der letzten mündlichen Verhandlung* in den Tatsacheninstanzen ist.<sup>13</sup>

dd) *Grundsätzliche Befristung der Fortsetzung des Mietverhältnisses gem. § 574a BGB*

Abschließend stellt der Senat auch in diesem Urteil abermals klar, dass nach den Vorstellungen des Gesetzgebers, wie sie in den Materialien zum Ausdruck gekommen sind, *im Fall eines ungewissen Wegfalls einer bestehenden Härte das Mietverhältnis im Regelfall nur für eine bestimmte Zeit fortgesetzt werden soll*.<sup>14</sup> Auch dies hat das Berufungsgericht verkannt, wobei es sich offensichtlich an der Rechtsprechung mehrerer Instanzgerichte orientiert hat.

3) *Ergebnis:*

Angesichts dieser mehrfachen, durchgreifenden Fehler konnte das Berufungsurteil keinen Bestand haben. In der neuen Berufungsverhandlung sind zunächst die vom Senat vermiss-

- *Feststellungen zu den von den Mietern geltend gemachten Härtegründen - ggf. nach ergänzendem Vortrag der Mieter zu ihren persönlichen und wirtschaftlichen Verhältnissen und den Bemühungen um angemessenen Ersatzwohnraum - nachzuholen,*

sodann ist

- *den Vermietern Gelegenheit zur Stellungnahme zu geben,*

und schließlich

- *eine erneute Abwägung der beiderseitigen Belange und ggf. im Rahmen des tatrichterlichen Ermessens eine Entscheidung über die Dauer einer Fortsetzung des Mietverhältnisses zu treffen.*<sup>15</sup>

<sup>12</sup> VIII ZR 180/18, dort Rn. 32, und VIII ZR 167/18, Rn. 48

<sup>13</sup> Rn. 41

<sup>14</sup> Rn. 42

<sup>15</sup> Rn. 43

Leitsätze: ..

§ 574 Abs. 2 BGB

*Der Härtegrund des zu zumutbaren Bedingungen nicht zu beschaffenden Ersatzwohnraums setzt konkrete tatrichterliche Feststellungen voraus, welcher Ersatzwohnraum für den Mieter nach seinen finanziellen und persönlichen Verhältnissen angemessen ist, welche Bemühungen von dem Mieter nach diesen Verhältnissen anzustellen sind und ob er diesen Anstrengungen genügt hat (...)*

§ 574 Abs. 1 Satz 1 BGB:

*Bei der Bewertung und Gewichtung der widerstreitenden Interessen beider Parteien im Rahmen der nach § 574 Abs. 1 BGB vorzunehmenden Interessenabwägung ist den Wertentscheidungen Rechnung zu tragen, die in den für sie streitenden Grundrechten zum Ausdruck kommen. Dabei haben die Gerichte zu berücksichtigen, dass bezüglich der Anwendung und Auslegung des Kündigungstatbestands des § 573 Abs. 2 Nr. 2 BGB einerseits und der Sozialklausel andererseits dieselben verfassungsrechtlichen Maßstäbe gelten. Auch im Rahmen des § 574 Abs. 1 BGB ist daher die vom Vermieter beabsichtigte Lebensplanung grundsätzlich zu respektieren und der Rechtsfindung zugrunde zu legen (...). Zugleich haben die Gerichte aber auch die volle Bedeutung und Tragweite des Bestandsinteresses des Mieters zu erfassen und zu berücksichtigen.*

Anmerkungen:

Das Urteil ist bemerkenswert vor allem wegen der umfassenden Erörterung des gesamten Problemkreises der Eigenbedarfskündigung mit allen ihren Facetten, des Härteeinwands des Mieters und der grundsätzlichen Aussagen zu diesen Punkten. Es bestätigt in vollem Umfang die in den beiden Urteilen vom 22. Mai 2019 entwickelten Grundsätze und ergänzt sie mit zahlreichen Details.

Von Bedeutung sind insbesondere

- die *Betonung der verfassungsrechtlichen Garantien* des Art. 14 GG sowohl auf der Seite des Vermieters (Stichwort: Lebensplanung) als auch des Mieters (Stichwort: Bestandsinteresse) *im Rahmen der Abwägung der beiderseitigen Belange* bei der Prüfung des Härteeinwands des Mieters - hier auch im Hinblick auf gesundheitliche Gründe des Mieters oder eines Familienangehörigen (Art. 2 GG),
- die *Unzulässigkeit jeglicher „Kategorisierung“* bei der Eigenbedarfskündigung: einerseits Erwerb einer vermieteten Wohnung zur Eigennutzung - andererseits die „Standardsituation“ des nachträglich entstandenen Eigenbedarfs;
- die *präzisen Vorgaben für die Prüfung des Härteeinwands „fehlender Ersatzwohnraum“*, vor allem hinsichtlich der Art des in Betracht kommenden Ersatzwohnraums und der zumutbaren, intensiven Bemühungen des Mieters bei der Suche nach Ersatzwohnraum,

- und nicht zuletzt der Hinweis auf die *grundsätzliche Befristung der Fortsetzung des Mietverhältnisses* und das insoweit bestehende *tatrichterliche Ermessen* - ein Punkt, der in der Vergangenheit offensichtlich nicht hinreichend beachtet worden ist.

### Auswirkungen für die Praxis

#### 1) Wirksamer Schutz des Eigentums des Vermieters

Für die Praxis *insbesondere der Mietervereine* ist vor allem der vom BGH immer wieder betonte hohe Wert der Eigentumsgarantie von Bedeutung; dazu zählt bei der Eigenbedarfskündigung in erster Linie die Befugnis des Vermieters als Eigentümer, nach seinen persönlichen Vorstellungen über die Nutzung einer Wohnung zu entscheiden. Der Hinweis auf eine „Ausweichmöglichkeit“ durch Nutzung einer anderen Wohnung des Vermieters wird in aller Regel erfolglos bleiben; *erforderlich, aber auch ausreichend* ist nach der st. Rspr. des BGH die *Begründung des Eigenbedarfs mit vernünftigen, nachvollziehbaren Gründen*.

*Ausnahmen* hat der BGH *lediglich für drei Fallgestaltungen* zugelassen.

- wenn der *geltend gemachte Wohnbedarf „weit überhöht“* ist,<sup>16</sup>
- wenn der Vermieter die Wohnung *vermietet hat, obwohl ein Eigenbedarf* (auch für einen Familienangehörigen) konkret *absehbar war*,<sup>17</sup>
- u.U. auch dann, wenn eine *„gleichwertige“ Alternativwohnung zur Verfügung steht*.<sup>18</sup>

#### 2) Wichtig: Die Aussagen des BGH zum Härteeinwand, insbesondere auch zum angemessenen Ersatzwohnraum (§§ 574, 574a BGB), gelten auch für die anderen Tatbestände der ordentlichen Kündigung des Vermieters gem. § 573 BGB

Es wäre verfehlt, die sehr grundsätzlichen Aussagen des BGH in dem aktuellen Urteil vom 11. Dezember 2019 - und ebenso in den beiden vorausgegangenen ähnlichen Entscheidungen vom 22. Mai 2019 - auf die Eigenbedarfskündigung zu beschränken und sie deshalb für Wohnungsunternehmen, die als juristische Personen keinen eigenen Wohnbedarf geltend machen können<sup>19</sup>, zu vernachlässigen; sie gelten „selbstverständlich“ *auch für die Kündigung wegen einer Vertragsverletzung des Mieters oder wegen der beabsichtigten wirtschaftlichen Verwertung des Grundstücks* (§ 573 Abs. 2 Nr. 1 und 3 BGB)..Insbesondere die Abwägung der beiderseitigen Belange im Rahmen eines Härteeinwands des Mieters ist - von den spezifischen Gesichtspunkten des Eigenbedarfs abgesehen - ist nach denselben Grundsätzen vorzunehmen.

<sup>16</sup> vgl. dazu BGH, Urteil v. 4. März 2015 - VIII ZR 166/14, BGHZ 204, 216; Grundeigentum 2015, 585 = WuM 2015, 304 = NJW 2015, 1590 = NZM 2015, 378 = ZMR 2015, 923

<sup>17</sup> z.B. BGH, Urteil v. 4. Februar 2015 - VIII ZR 154/14, BGHZ 204, 145; NJW 2015, 1087 = Grundeigentum 2015, 445 = NZM 2015, 296 = WuM 2015, 296 = ZMR 2015, 368

<sup>18</sup> Urteil v. 4. März 2015 - VIII ZR 166/14 aaO

<sup>19</sup> zur Ausnahme der Eigentümergesellschaft in Form einer GbR s. BGH, Urteil vom 14. Dezember 2016 - VIII ZR 232/15, BGHZ 213, 136; WuM 2017, 94 = NJW 2017, 547 = Grundeigentum 2017, 166 = NZM 2017, 111 = ZMR 2017, 141 = DWW 2017, 51

*Hinweis:* Die Zivilkammer 64 des LG Berlin hat in zwei jüngeren Urteilen angenommen, dass der Härteeinwand des Mieters - entgegen dem Wortlaut des § 574 Abs. 1 Satz 2 BGB - nicht ausgeschlossen ist, wenn der Vermieter (entsprechend einer verbreiteten und von BGH „abgesegneten“ Praxis) das Mietverhältnis wegen Zahlungsverzug „doppelt“, also sowohl fristlos als auch - hilfsweise - ordentlich gekündigt hat und die fristlose Kündigung infolge einer Schonfristzahlung unwirksam geworden ist (§ 569 Abs. 3 Nr. 2 BGB).<sup>20</sup> Die Entscheidungen sind sorgfältig begründet, ob sie einer Prüfung durch den VIII. Senat des BGH standgehalten hätten, erscheint aber fraglich.

---

<sup>20</sup> Urteil vom 1. März 2018, 64 S 191/17, Grundeigentum 2018, 763, und vom 12. September 2018 - 64 S 4/18, Grundeigentum 2019, 966