

BGH, Urteil vom 11.12.2019, Az.: VIII ZR 144/19 = [jurisbyhemmer](#)

1 Erkaufter Eigenbedarf und Härtefallregelung: BGH schafft Klarheit!

+++ Kündigung wegen Eigenbedarfs +++ Härtefallregelung +++ Abwägung der Interessen von Vermieter und Mieter +++ §§ 573 II Nr. 2, 574 I BGB +++

Sachverhalt (abgewandelt): B, ausländischer Herkunft, bewohnt mit seiner Frau und seinen fünf Kindern, von denen drei noch minderjährig sind, seit Juni 2010 eine im ersten Obergeschoss eines Mehrfamilienhauses gelegene Vierzimmer-Wohnung zur Miete. Die Nettomiete beträgt 900,- €.

Die Eheleute E sind seit Juni 2016 Eigentümer des Anwesens. Über der von B und seiner Familie genutzten Wohnung liegt eine Dachgeschosswohnung, die über drei Wohnräume und über zwei weitere unter den Dachschrägen gelegene Räume mit einer maximalen Höhe von 1,70m verfügt.

Mit Schreiben vom 30. April 2017 erklärten die E gegenüber B die ordentliche Kündigung zum 31. Oktober 2017 wegen Eigenbedarfs. Sie begründeten dies damit, dass sie die Wohnung für sich, ihre drei Kinder und die Mutter der Ehefrau benötigten und planten, die Wohnungen im ersten Obergeschoss und im Dachgeschoss zu einer Einheit zu verbinden. In dem Kündigungsschreiben wurde auf die Möglichkeit des Widerspruchs gem. § 574 I BGB sowie auf dessen Form und Frist hingewiesen.

Bis September 2015 bewohnten die E eine Mietwohnung, für die sie monatlich 1.800,- € Nettomiete bezahlten. Ab März 2017 bezogen sie die leerstehende Wohnung im Dachgeschoss oberhalb der Wohnung des B.

B widersprach mit Schreiben vom 31. August 2017 (zugegangen am selben Tag) der Kündigung unter Berufung auf das Vorliegen von Härtegründen und verlangte die Fortsetzung des Mietverhältnisses. Im Übrigen sei die Eigenbedarfskündigung rechtsmissbräuchlich, da die E den Eigenbedarf durch den Ankauf des Anwesens selbst herbeigeführt hätten und sie ihren Wohnbedarf durch die Dachgeschosswohnung sowie eine auf dem Anwesen befindliche Ferienwohnung ohne wesentliche Abstriche decken könnten.

Im Übrigen sei der Kinderreichtum ein Härtegrund. Man habe sich um andere Wohnungen – was zutrifft – bemüht. Allerdings sei die Beschaffung von Ersatzwohnraum aufgrund der ausländischen Herkunft und der großen Kinderanzahl bis dato gescheitert. Mehrere schriftliche Absagen an B liegen vor.

Die E klagten auf Räumung. In der mündlichen Verhandlung beantragt B erneut die Fortsetzung des Mietverhältnisses. Die E tragen zutreffend vor, dass sie zwischenzeitlich eine freie Wohnung für B gefunden haben, welche zwar kleiner ist als die bisherige, jedoch noch angemessen für die Nutzung durch sieben Personen.

B erwidert daraufhin, dass dies unberücksichtigt bleiben müsse, da für die Beurteilung der Härte der Zeitpunkt des Zugangs der Kündigung relevant sei.

Wie wird das Gericht entscheiden? Auf Zulässigkeitserwägungen ist nicht einzugehen.

A) Sounds

1. 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.

2. Bei der Bewertung und Gewichtung der widerstreitenden Interessen beider Parteien im Rahmen der nach § 574 I 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 Kündigungstatbestandes des § 573 II Nr. 2 BGB einerseits und die Sozialklausel andererseits dieselben verfassungsrechtlichen Maßstäbe gelten.

3. Auch im Rahmen des § 574 I 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.

B) Problemaufriss

Ein Dauerschuldverhältnis kann grundsätzlich ohne Angabe von Gründen ordentlich gekündigt werden. Im Arbeitsrecht im Anwendungsbereich des Kündigungsschutzgesetzes (§§ 1, 23 I S. 2 und 3 KSchG) sowie im Wohnraummietrecht (sog. „soziales Mietrecht“), § 573 BGB, ist dies anders.

Im vorliegenden Fall hatten sich die Vermieter auf ein berechtigtes Beendigungsinteresse i.S.d. § 573 II Nr. 2 BGB gestützt. Hier befasst sich der BGH mit den Voraussetzungen des Eigenbedarfs.

Selbst wenn der Eigenbedarf vorliegt (und daher die ausgesprochene Kündigung wirksam ist), kann der Mieter der Kündigung aus sog. Härtegründen widersprechen, § 574 I BGB. Liegen diese Gründe vor, kann der Mieter verlangen, dass das Mietverhältnis solange fortgesetzt wird, wie dies unter Berücksichtigung aller Umstände angemessen ist, § 574a I BGB. Auch diesbezüglich stellt der BGH klar, wie die Interessenabwägung i.S.d. § 574 I BGB zu erfolgen hat. Sowohl Amts- als auch Landgericht hatten hier gravierende Fehler gemacht, mit denen der BGH in der vorliegenden Entscheidung „aufgeräumt“ hat.

Anmerkung: Natürlich erfolgt diese entsprechende Abwägung immer einzelfallbezogen. Gleichwohl bietet dieser Fall eine gute Gelegenheit, die Interessenabwägung einmal exemplarisch nachzuvollziehen. Insbesondere ist dabei wichtig, welche Kriterien bei der Frage, ob überhaupt ein Kündigungsgrund vorliegt (berechtigtes Vermieterinteresse), zu beachten sind, und welche Kriterien bei der Frage nach der Härte i.S.d. § 574 I BGB.

C) Lösung

Zu prüfen ist, ob die von E gegen B angestrebte Räumungsklage begründet ist. Das ist dann der Fall, wenn ein Anspruch auf Herausgabe der Wohnung besteht. In Betracht kommen Ansprüche aus §§ 546 I, 985, 812 I S. 2 Alt. 1, sowie aus §§ 823 I, 249 I BGB.

Anmerkung: Beachten Sie, dass diese Ansprüche inhaltsgleich sind, d.h. nach beiden Vorschriften kann die Herausgabe nur im momentanen Zustand begehrt werden.

Wurde die Mietsache beschädigt, liegt darin keine Verletzung der Leistungspflicht zur Herausgabe der Mietsache. Vielmehr handelt es sich um eine Schutzpflichtverletzung i.S.d. § 241 II BGB. In dieser Konsequenz muss der Vermieter dem Mieter nicht erst eine Frist zur Behebung der Schäden setzen (§§ 280 I, III, 281 I Alt. 2 BGB erfasst den Fall nicht), sondern kann umgehend Schadenersatz gem. § 280 I BGB verlangen!¹

Da die Ansprüche inhaltsgleich sind, stellt sich die Frage, in welchen Fällen der Anspruch aus § 546 I BGB eigenständige Bedeutung neben dem Anspruch aus § 985 BGB erlangt. Denn mit der wirksamen Kündigung entfällt das Recht zum Besitz, so dass Herausgabe nach § 985 BGB verlangt werden kann.

§ 546 I BGB hat eigenständige Bedeutung insbesondere dann, wenn der Vermieter nicht der Eigentümer ist. Der Rückgabeanspruch aus § 546 I BGB ist nicht an das Eigentum „gekoppelt“! § 985 BGB ist jedoch im Hinblick auf die Verjährung wiederum „besser“, vgl. § 197 I Nr. 2 BGB.

I. Anspruch aus § 546 I BGB

Ein Anspruch auf Räumung der Wohnung besteht, wenn zwischen E und B ein wirksames Mietverhältnis bestand², dieses durch die Kündigung vom 30. April 2017 mit Wirkung zum 31. Oktober 2017 beendet wurde und auch keine härtefallbedingte Verlängerung gem. §§ 574 ff. BGB in Betracht kommt.

1. Mietvertrag zwischen E und B wegen § 566 BGB (+)

Zwar haben E und B keinen Mietvertrag miteinander abgeschlossen. Allerdings hatten die E die an B zuvor vermietete Wohnung im Jahr 2016 erworben. Durch den dinglichen Erwerbsakt sind die E daher gem. § 566 I BGB kraft Gesetzes in das zuvor bestehende Mietverhältnis auf Vermieterseite eingerückt.

Anmerkung: Beachten Sie hier bitte das Trennungsprinzip. Die Überschrift „Kauf bricht nicht Mieta“ ist im Grunde genommen peinlich: Nicht der Abschluss des schuldrechtlichen Vertrages löst die Rechtsfolge des § 566 I BGB aus, sondern die Veräußerung, d.h. die Übereignung!³

¹ BGH, Life&Law 07/2018, 442 ff.; BGH, Life&Law 02/2014, 85 ff. = jurisbyhemmer.

² Bestand schon kein wirksames Mietverhältnis, kann auch keine wirksame Kündigung vorliegen. Herausgabe wäre dann jedoch aus § 812 I S. 1 Alt. 1 BGB geschuldet.

³ Vgl. Palandt, § 566, Rn. 16 m.w.N.

Anhaltspunkte dafür, dass das Mietverhältnis zwischen B und dem ursprünglichen Vermieter unwirksam war, lassen sich dem Sachverhalt nicht entnehmen.

2. Wirksame Beendigung durch ordentliche Kündigung vom 30. April 2017?

Fraglich ist, ob das Mietverhältnis aufgrund der ordentlichen Kündigung vom 30. April 2017 zum 31. Oktober 2017 wirksam beendet wurde. Voraussetzung dafür ist, dass die Kündigung form- und fristgerecht erfolgte und ein berechtigtes Beendigungsinteresse des Vermieters i.S.d. § 573 BGB vorgelegen hat.

a) Form- und fristgerecht (+)

Die Kündigung eines Mietverhältnisses hat gem. § 568 I BGB schriftlich zu erfolgen. Nicht zwingend ist der Hinweis auf die Möglichkeit des Widerspruchs gem. § 574 I BGB, da es sich bei § 568 II BGB nur um eine „Soll-Vorschrift“ handelt. Zudem lässt sich dies aus § 574b II S. 2 BGB ableiten.

Die Schriftform (§ 126 I BGB) wurde gewahrt.

Gem. § 573c I S. 1 BGB muss die Kündigung spätestens am dritten Werktag eines Monats zum Ablauf des übernächsten Monats erfolgen, wobei sich die Frist bei einer **Vermieterkündigung** gem. § 573c I S. 2 BGB nach einer bestimmten Mietdauer noch einmal verlängert.

Da die Kündigung vorliegend am 30. April und damit nicht am dritten Werktag im April erklärt wurde, wirkt sie gem. § 573c I S. 1 BGB zum Ablauf des 31. Juli.

Da das Mietverhältnis im Zeitpunkt des Kündigungszugangs jedoch bereits länger als fünf, nicht jedoch länger als acht Jahre bestanden hat, verlängert sich die Frist gem. § 573c I S. 2 BGB bis zum 31. Oktober 2017, zu dessen Ablauf die Kündigung auch erklärt wurde.

Zwischenergebnis: Die Kündigung ist in formaler Hinsicht wirksam und würde das Mietverhältnis bei Vorliegen eines berechtigten Vermieterinteresses zum 31. Oktober 2017 beenden.

b) Eigenbedarf i.S.d. § 573 II Nr. 2 BGB (+)

Fraglich ist, ob die E ein berechtigtes Interesse an der Beendigung des Mietverhältnisses hatten. In Betracht kommt Eigenbedarf i.S.d. § 573 II Nr. 2 BGB.

Die E tragen vor, die von B genutzte Wohnung mit einer Dachgeschosswohnung zusammenlegen zu wollen, um dort mit der Familie sowie der Mutter der Frau E zusammenleben zu können.

Grundsätzlich stellt dies einen Eigenbedarfsgrund dar. Als solcher gilt jeder vernünftige und nachvollziehbare Nutzungswunsch, der von den Gerichten grundsätzlich zu respektieren ist.⁴

aa) Ausweichen auf Ferienwohnung nicht zumutbar

Fraglich ist, ob sich vorliegend etwas anderes daraus ergibt, dass die Möglichkeit bestand, die Wohnbedürfnisse durch Nutzung einer vorhandenen Ferienwohnung zu befriedigen.

Problematisch an einer solchen Betrachtung wäre indes, dass die persönlichen Nutzungswünsche dadurch ignoriert würden. Angesichts der von den Gerichten grundsätzlich zu achtenden Lebensplanung stellte es jedoch eine Verletzung der Eigentumsgewährung des Art. 14 I S. 1 GG dar, wenn ihm eine qualitativ andersgeartete Nutzung vorgeschrieben würde. Man würde den E im vorliegenden Fall bei Verneinung von Eigenbedarf quasi vorschreiben, die Ferienwohnung nicht mehr gewerblich nutzen zu dürfen.

Im Übrigen wäre ein Zusammenwohnen aller Familienmitglieder nicht gewährleistet.

bb) Kein Rechtsmissbrauch

Dass die E den Kündigungsgrund des Eigenbedarfs durch den Erwerb der an B vermieteten Wohnung selbst verursacht haben, schließt eine Kündigung nach § 573 II Nr. 2 BGB nicht aus.⁵

Dadurch kann den E nicht der Vorwurf des Rechtsmissbrauchs gemacht werden. Eine Gesetzesauslegung, die dem Eigentümer das Kündigungsrecht allein deshalb versagt, weil er den Bedarfsgrund willentlich herbeigeführt hat, würde die durch Art. 14 I GG garantierte Befugnis des Eigentümers missachten, sein Leben unter Nutzung seines Eigentums nach seinen Vorstellungen einzurichten.

Wer finanzielle Mittel – oft nach längerer Anspannung und/oder Aufnahme von Krediten – dazu verwendet, eine Eigentumswohnung zu erwerben, um in dieser selbst zu wohnen, gestaltet sein Leben selbst dann vernünftig und nachvollziehbar, wenn er sich hierzu allein deswegen entschließt, um schlichtweg „Herr seiner eigenen vier Wände“ zu sein.⁶

Anmerkung: Mancher Leser mag denken: Das ist doch logisch, warum muss das überhaupt erwähnt werden?

⁴ BVerfGE 79, 292 (307).

⁵ BGH, NJW 2019, 2765, **Life&Law 09/2019, 605 ff.** = [jurisbyhemmer](#).

⁶ BVerfG, NJW 1994, 309 f. = [jurisbyhemmer](#).

Das Amtsgericht hatte allen Ernstes das Gegenteil vertreten: Ferienwohnung und selbstverursachter Eigenbedarf führten zum Rechtsmissbrauch! Der BGH sah sich daher offenbar genötigt, diesen Aspekt unter Hinweis auf gefestigte Rechtsprechung (auch) des Bundesverfassungsgerichts klarzustellen. Das Landgericht hat das zwar besser gemacht, dann aber im Rahmen der Härtefallabwägung ähnlich „schräg“ argumentiert (dazu später).

Zwischenergebnis: Die Voraussetzungen für Eigenbedarf liegen vor, so dass die Kündigung wirksam ist. Das Mietverhältnis wäre demnach grundsätzlich zum 31. Oktober 2017 beendet worden.

3. Härte i.S.d. § 574 I BGB?

Etwas anderes könnte sich aber aus § 574a I BGB ergeben. Danach kann im Falle des § 574 BGB der Mieter verlangen (was B auch getan hat), dass das Mietverhältnis (trotz wirksamer Kündigung) so lange fortgesetzt wird, wie dies unter Berücksichtigung aller Umstände angemessen ist.

Voraussetzung wäre das Vorliegen einer Härte i.S.d. § 574 I BGB. Zudem müsste B form- und fristgerecht der Beendigung widersprochen haben, § 574b I, II BGB.

a) Form- und fristgerechter Widerruf gem. § 574b I, II BGB (+)

Der Widerspruch hat gem. § 574b I S. 1 BGB schriftlich zu erfolgen, was vorliegend stattgefunden hat. Der Widerspruch muss zudem spätestens zwei Monate vor der Beendigung des Mietverhältnisses erfolgen. Da die Beendigung zum 31. Oktober 2017 eintritt, wurde diese Frist durch das Schreiben vom 31. August 2017 (gerade noch) gewahrt.

Anmerkung: Dem Urteil des BGH lässt sich nicht entnehmen, ob das Schreiben auch noch am selben Tag zuzuging. Davon ist man offenbar ausgegangen. Sofern der Zugang erst später erfolgt, würde dies aber dennoch unschädlich sein, wenn – anders als im vorliegenden Fall – der Vermieter nicht rechtzeitig vor Ablauf der Widerspruchsfrist auf das Recht zum Widerspruch (sowie dessen Form und Frist) hingewiesen hat, § 574b II S. 2 BGB. Dann könnte sogar noch im ersten Termin des Räumungsrechtsstreits widersprochen werden. In der Praxis empfiehlt sich daher, den Hinweis auf den Widerspruch gleich in das Kündigungsschreiben aufzunehmen.

So kann sich der Vermieter Rechtssicherheit noch vor Beendigung des Mietverhältnisses zumindest dahingehend verschaffen, ob er sich auf eine Streitigkeit zu § 574 I BGB einzustellen hat.

b) Vorliegen einer Härte, umfassende Interessenabwägung

Fraglich ist jedoch, ob tatsächlich ein Härtegrund i.S.d. § 574 I BGB vorgelegen hat. Das ist nur dann der Fall, wenn Gründe vorliegen, die die Beendigung des Mietverhältnisses unter Berücksichtigung der Belange des Vermieters nicht zu rechtfertigen vermögen.

Anmerkung: Im Fall der außerordentlichen Kündigung ist § 574 I S. 1 BGB nicht anwendbar.⁷ Selbst wenn ordentlich gekündigt wurde, aber außerordentlich gekündigt hätte werden können, gilt die Härteregelelung nicht, § 574 I S. 2 BGB.

Bei der Würdigung und Gewichtung der beiderseitigen Belange ist darauf zu achten, sich nicht in Widerspruch zu verfassungsrechtlich verbürgten Rechtspositionen der Mietvertragsparteien zu setzen. Die Umstände des Einzelfalls sind umfassend festzustellen und sodann in eine Gesamtwürdigung einzubetten.⁸

(1) Vermieter kann sich grds. auch auf Art. 14 I GG berufen

Dabei ist auf Seiten des Vermieters stets das durch Art. 14 I S. 1 GG gewährleistete Eigentum betroffen, das in seinem rechtlichen Gehalt durch Privatnützigkeit und die gesetzliche Verfügungsbefugnis des Eigentümers über den Eigentumsgegenstand gerechtfertigt ist und auch die Befugnis umfasst, den Eigentumsgegenstand selbst zu nutzen.⁹

Fraglich ist, ob sich die E auf diese Verfügungsbefugnis im Rahmen der Abwägung berufen können, da sie den Eigenbedarf durch den vorgelagerten Erwerb der Immobilie selbst herbeigeführt haben und auf dem Grundstück eine andere Unterbringungsmöglichkeit besteht.

⁷ Soweit ersichtlich einhellige Meinung, vgl. Palandt, § 574, Rn. 5. Begründen lässt sich dies mit einem „Umkehrschluss“ aus § 574 I S. 2 BGB.

⁸ Werden die Härtegründe verneint, bleibt für den Mieter noch die Möglichkeit der Beantragung einer Räumungsfrist, § 721 ZPO. Sofern diese nicht gewährt wird bzw. die gewährte Frist verstrichen ist, besteht zudem noch die Möglichkeit des Vollstreckungsschutzes gem. § 765a ZPO. Dieser kommt etwa dann in Betracht, wenn bei Räumung im Winter Obdachlosigkeit droht. Wichtig ist nur: Die Tatsache, dass der Mieter auf diese Weise noch prozessualen Schutz in Anspruch nehmen kann, darf nicht zu seinen Lasten im Rahmen der Abwägung nach § 574 I S. 1 BGB berücksichtigt werden!

⁹ BVerfG, NJW-RR 1999, 1097 f. = jurisbyhemmer.

Nach überzeugender Auffassung des BGH sind diese Umstände auch an dieser Stelle (d.h. nicht nur bei der Frage, ob überhaupt Eigenbedarf vorliegt) außer Betracht zu lassen. Es wäre geradezu widersprüchlich, wenn die Umstände bei der Beurteilung der Eigenbedarfskündigung unbeachtet bleiben, d.h. das aus Art. 14 I S. 1 GG abgeleitete Nutzungsinteresse nicht berühren, dies dann aber im Rahmen der Härtefallabwägung wiederum als Argument gegen den Vermieter verwendet werden könnte.

Anmerkung: Genau diesen Kardinalfehler hatte das LG gemacht, d.h. anders als durch das AG wurde der Eigenbedarf bejaht, im Rahmen der Interessenabwägung dann aber mit dem Argument der Rechtsmissbräuchlichkeit gegen den Vermieter argumentiert. Warum aber sollte das Berufen auf eine grundrechtlich geschützte Position rechtsmissbräuchlich sein? Auch hier rückt der BGH die Verhältnisse zurecht und hat dem LG den Vorhalt gemacht, die ständige Rechtsprechung des BVerfG missachtet zu haben, wonach hinsichtlich der Eigentumsgarantie im Rahmen von § 573 II Nr. 2 BGB und § 574 I S. 1 BGB dieselben Maßstäbe gelten.

Machen Sie sich aber eines klar: Die Nichtberücksichtigung der obigen Umstände zu Lasten des Vermieters bedeutet im Umkehrschluss nicht automatisch, dass seine Belange Vorrang vor den Mieterbelangen haben. Dessen schutzwürdige Interessen müssen mit der Eigentumsgarantie abgewogen werden!

Daher bleibt es im Rahmen der Abwägung dabei, dass zugunsten der E der grundrechtlich verbriefte Nutzungswunsch zu respektieren ist.

Hinzu kommt, dass die E drei Kinder haben und auch der Wunsch, gemeinsam mit deren Großmutter zusammenzuleben, von starkem Gewicht ist.

(2) Interessenabwägung

Fraglich ist, ob die Belange des B, die bisherige Nutzung der Wohnung mit seiner Frau und den fünf Kindern (davon drei minderjährig) aufrecht zu erhalten, vorrangig zu bewerten sind.

Dabei hat eine Interessenabwägung im Einzelfall stattzufinden. Abstrakte Erwägungen, die möglicherweise für eine Vielzahl vergleichbarer Fälle gelten mögen, dürfen keine Rolle spielen.

Anmerkung: Bzgl. des Arguments, als Mitbürger ausländischer Herkunft sei es schwierig, Wohnraum zu finden (noch dazu für eine so große Anzahl von Familienmitgliedern), darf also nicht mit vergleichbaren Fällen oder etwaigen statistischen Erwägungen operiert werden.

Vielmehr müsste es im konkret zu beurteilenden Einzelfall so gewesen sein, dass B aufgrund seiner ausländischen Herkunft Schwierigkeiten hat, eine andere Wohnung zu finden.

Dem Originalsachverhalt ließ sich nur entnehmen, dass B nachweislich mehrere Absagen erhalten hatte. Mit welcher Begründung, war nicht ersichtlich. Der Umstand mehrerer Absagen (egal warum) ist aber natürlich ein Argument, welches ins Feld geführt werden kann und muss!

Konkret trägt B glaubhaft vor, Schwierigkeiten bei der Beschaffung von Ersatzwohnraum gehabt zu haben. Hinzu kommt die große Anzahl der Kinder, wobei wiederum die Tatsache, dass zwei der Kinder volljährig sind, zu einem „Gleichstand“ zwischen E und B hinsichtlich der minderjährigen Kinder führen würde.

c) Im Ergebnis irrelevant, da E zumutbaren Ersatzwohnraum nachgewiesen haben

Anmerkung: An dieser Stelle endete das Original, da der BGH die Sache wegen nicht hinreichender Aufklärung aller in die Härtefallabwägung einzustellenden Umstände zurückverwiesen hat.

Um dem Fall ein Ergebnis zu geben, haben wir den Nachweis einer Ersatzwohnung als „fake news“ in den Sachverhalt eingebaut. Das erlaubt es im Übrigen, eine interessante Fragestellung bzgl. des für die Beurteilung der Härte maßgeblichen Zeitpunkts darzustellen. Auch im Examen werden Sie einen „fertigen“ Sachverhalt bekommen, der Ihnen die Formulierung eines klaren Ergebnisses erlaubt.

Wessen Belange tatsächlich vorrangig sind, könnte jedoch dahinstehen, wenn zugunsten der E zu berücksichtigen wäre, dass sie mittlerweile eine (für B zumutbare) Ersatzwohnung gefunden bzw. nachgewiesen haben.

Dann müsste dieser Aspekt aber überhaupt noch berücksichtigungsfähig sein. Das wäre dann nicht der Fall, wenn es für die Beurteilung der Härte i.S.d. § 574 I BGB auf den Zeitpunkt des Zugangs der Kündigung ankäme. Denn die Ersatzwohnung wurde von E erst nach der Kündigung gefunden, der Vortrag dazu erfolgte erst in der mündlichen Verhandlung.

Grundsätzlich kommt es (wie bei jeder Willenserklärung) für die Beurteilung der Wirksamkeit einer Kündigung auf den Zeitpunkt des Zugangs an, § 130 I BGB. Nachträgliche Umstände können die Beurteilung nicht beeinflussen.

Anmerkung: Eine Ausnahme gilt im Falle des Ausspruchs einer außerordentlichen Kündigung.

Gem. § 569 III Nr. 2 BGB wird die Kündigung unwirksam, wenn der Vermieter bis spätestens zwei Monate nach Eintritt der Rechtshängigkeit hinsichtlich der fälligen Miete (deren Nichtbegleichung den Kündigungsgrund darstellte) befriedigt wird.

Zu beachten ist jedoch vorliegend, dass es nicht um die Beurteilung der Wirksamkeit der Kündigung geht. Selbst wenn ein Härtefall vorliegen würde, tangierte dies nicht die Wirksamkeit der Kündigung. Das ergibt sich aus § 574a I BGB, wonach die Fortsetzung nur solange begehrt werden kann, wie dies unter Berücksichtigung aller Umstände angemessen ist. Wäre die Kündigung bei Vorliegen eines Härtefalls unwirksam, würde das Mietverhältnis (automatisch) für unbegrenzte Zeit fortbestehen.

Kommt es zwischen den Parteien nicht zu einer Verständigung, wird die Frage, ob bzw. wie lange das Mietverhältnis fortbesteht, durch Urteil bestimmt, § 574a II S. 1 BGB. Aus § 574a II S. 2 BGB ergibt sich eindeutig, dass auch spätere Umstände, d.h. solche, die erst nach Ausspruch der Kündigung hinzugetreten sind, mitzuberücksichtigen sind.¹⁰

Anmerkung: Auch aus § 574b II S. 2 BGB bzw. § 574c BGB lässt sich ableiten, dass maßgeblicher Beurteilungszeitpunkt die letzte mündliche Verhandlung sein muss.

Da B auf die andere Wohnung ausweichen könnte, ist den Belangen der E der Vorrang einzuräumen. Ihr Nutzungsinteresse überwiegt das Bestandsinteresse von B und dessen Familie.

Demnach wurde das Mietverhältnis zum 31. Oktober 2017 beendet. Die E können von B gem. § 546 I BGB Herausgabe der Wohnung verlangen.

II. Anspruch aus § 985 BGB

Das Begehren kann ebenfalls auf § 985 BGB gestützt werden. Mit der wirksamen Kündigung ist das Besitzrecht von B i.S.d. § 986 I BGB zum 31. Oktober 2017 entfallen.

III. Anspruch aus § 812 I S. 2 Alt. 1 BGB

Zudem kann der Anspruch auf § 812 I S. 2 Alt. 1 BGB gestützt werden. Zwar hatte B ursprünglich den Besitz mit rechtllichem Grund erlangt.

¹⁰ So schon BGH, NJW 2019, 2765 ff. = [jurisbyhemmer](#). Auch das hatte die Vorinstanz fälschlicherweise anders beurteilt (Zeitpunkt des Zugangs der Kündigung sei maßgeblich).

Dieser ist aber infolge der Kündigung weggefallen.

IV. Anspruch aus §§ 823 I, 249 I BGB

In dem Zurückhalten der Wohnung nach Ablauf des Mietverhältnisses ist eine Eigentumsverletzung durch Vorenthaltung des Gebrauchs zu erblicken. Diese war auch rechtswidrig, da der Widerspruch unbegründet war und B die Fortsetzung des Mietverhältnisses nicht verlangen konnte.

Problematisch ist allerdings das Verschulden. Man könnte argumentieren, dass sich B unentschuldigt in einem Rechtsirrtum befunden hat. Jedenfalls allerdings ab der mündlichen Verhandlung kann B ein Verschuldensvorwurf gemacht werden, da ab diesem Zeitpunkt klar war, dass aufgrund der Ersatzwohnung ein Widerspruchsrecht nicht mehr bestehen konnte. Zumindest ab diesem Zeitpunkt wäre ein Rechtsirrtum vermeidbar gewesen (a.A. vertretbar).

V. Ergebnis

Die Räumungsklage ist begründet.

D) Kommentar

(cda). Die Entscheidung des BGH hat auch in der Tagespresse große Beachtung gefunden. Streng genommen bringt die Entscheidung nichts Neues, da die vom BGH für die Beurteilung von Eigenbedarf und Härte benannten Faktoren letztlich schon zuvor obergerichtlich geklärt worden waren. Nun hat es hoffentlich auch das letzte Instanzgericht verstanden: Widerstand gegen den BGH ist (meistens) zwecklos!

E) Wiederholungsfrage

- **Wie ist das Vorliegen einer Härte im Sinne des § 574 I BGB zu beurteilen?**

Es hat eine Interessenabwägung stattzufinden. Hier ist bei der Würdigung und Gewichtung der beiderseitigen Belange darauf zu achten, einen Widerspruch zu verfassungsrechtlich verbürgten Rechtspositionen der Mietvertragsparteien zu vermeiden. Die Umstände des Einzelfalls sind umfassend festzustellen und sodann in eine Gesamtwürdigung einzubetten.

F) Zur Vertiefung

Zur Vermieterkündigung bei Wohnraummietverhältnissen

- Hemmer/Wüst/Tyroller, SchuldR BT II, Rn. 102 ff.