

## **Kündigung wegen Eigenbedarf und Härteeinwand: Grundsatzentscheidung zur Feststellung einer Härte, zu Abwägungsfragen und zur Prüfungspflicht des Gerichts**

BGH, Urteil vom 22. Mai 2019 – VIII ZR 180/18<sup>1</sup>

Fälle der Eigenbedarfskündigung sind seit Jahren regelmäßiger Bestandteil der laufenden Rechtsprechung des VIII. Senats des BGH. Der vorliegende Fall weist auf den ersten Blick an sich nur die mehr oder weniger typischen Aspekte auf Vermieter- und Mieterseite auf. Dennoch hat der Senat den zugrundeliegenden Sachverhalt und mindestens ebenso die Begründung des Berufungsurteils zum Anlass für eine ganze Reihe von sehr grundsätzlichen und praxisrelevanten Aussagen genommen, was allein schon der äußere Umfang des Urteils – nicht weniger als 40 Seiten, einschließlich der Leitsätze (zweieinhalb engbedruckte Seiten) – deutlich macht. Die Begründung ist anspruchsvoll, aber überzeugend, vorausgesetzt, der Leser nimmt sich die notwendige Zeit für das Studium der gesamten Entscheidung.

### Der Fall:<sup>2</sup>

Das Mietverhältnis für die in Berlin gelegene, etwa 73m<sup>2</sup> große Dreizimmerwohnung besteht seit 1974. Die recht betagte, 1937 geborene Mieterin bewohnt die Wohnung zusammen mit ihren beiden, bereits über 50 Jahre alten Söhnen. Der Vermieter, der bislang mit seiner Ehefrau und zwei kleinen Kindern in einer 57 m<sup>2</sup> großen Zweizimmerwohnung zur Miete wohnt, hat die Wohnung im August 2015 erworben.

Im Januar 2016 kündigte der Vermieter das Mietverhältnis wegen Eigenbedarfs. Die Mieterin widersprach der Kündigung und berief sich auf Härtegründe.

Das Amtsgericht hat der gegen die Mieterin und ihre beiden Söhne gerichteten Räumungsklage stattgegeben. Auf die Berufung der Beklagten hat das Landgericht die Klage abgewiesen und angeordnet, dass sich das Mietverhältnis auf unbestimmte Zeit verlängere (§§ 574, 574a BGB). Zur Begründung hat es u. a. ausgeführt, nach den insoweit maßgebenden Feststellungen des Amtsgerichts habe die Eigenbedarfskündigung das Mietverhältnis zwar beendet; dennoch könne der Vermieter die Herausgabe der Wohnung nicht verlangen, weil sich das Mietverhältnis wegen einer nicht zu rechtfertigenden Härte auf Seiten der Mieterin – ihr hohes Alter von derzeit 79 Jahren, ihre durch ein Attest belegte Demenzerkrankung sowie ihre durch die lange Mietdauer von mehr als 40 Jahren bewirkte Verwurzelung in der bisherigen Umgebung – auf unbestimmte Zeit verlängere; bei einem Herauslösen aus ihrer bisherigen Umgebung sei eine Verschlechterung ihres gesundheitlichen Zustandes ernsthaft zu befürchten. Darüber hinaus sei ein angemessener Ersatzwohnraum in Anbetracht des angespannten Berliner Wohnungsmarkts und der beengten Vermögens- und Einkommensverhältnisse der Mieterin und ihrer Söhne nicht zu beschaffen.

---

<sup>1</sup> bislang nur in juris veröffentlicht (Stand 5. Juli 2019)

<sup>2</sup> der Sachverhalt ist hier etwas vereinfacht dargestellt

Demgegenüber sei zwar dem Erlangungsinteresse des Vermieters, insbesondere auch wegen der prekären Wohnsituation seiner Familie, ein hohes Gewicht beizumessen. Bei der Abwägung der gegenläufigen Interessen der Parteien müsse aber das Erlangungsinteresse des Vermieters zurückstehen, da er die Wohnung schon mit dem Ziel der Eigennutzung in vermietetem Zustand gekauft und seinem Interesse daher ein geringeres Gewicht zukomme als dem Rückerlangungsinteresse eines Eigentümers in der „Standardsituation“ der Eigenbedarfskündigung. Wegen der Ungewissheit des Wegfalls der Härtegründe seitens der Mieterin sei das Mietverhältnis auf unbestimmte Zeit fortzuführen.

#### Die Entscheidung:

Auf die Revision des Vermieters hat der Senat das Berufungsurteil aufgehoben und die Sache an das Berufungsgericht zurückverwiesen.

#### *(1) Der begründete Eigenbedarf des Vermieters*

Mit zwei relativ kurzen, aber wichtigen Aussagen stellt der Senat zunächst klar, dass die Eigenbedarfskündigung des Vermieters begründet ist, und ihr insbesondere *nicht der Umstand entgegensteht, dass er den Eigenbedarf selbst begründet hat*, was durch die in Art. 14 Abs. 1 GG garantierte Befugnis des Eigentümers, sein Leben unter Nutzung seines Eigentums nach seinen Vorstellungen einzurichten, gedeckt ist. „Erst recht“ muss dies gelten, wenn durch den Erwerb eine Verbesserung der (eigenen) Wohnverhältnisse erreicht werden soll.<sup>3</sup>

Die zweite Aussage bezieht sich auf das *Tatbestandsmerkmal des „Benötigens“ in § 573 Abs. 2 Nr. 2 BGB*: es erfordert nicht, dass der Vermieter (oder ein Angehöriger) auf die Wohnung angewiesen ist, ausreichend (und erforderlich) ist vielmehr, dass der Nutzungswunsch auf vernünftige und nachvollziehbare Gründe gestützt wird. Die Gerichte haben den Wunsch grundsätzlich zu respektieren und sind insoweit auf die Prüfung beschränkt, ob er ernsthaft verfolgt wird oder ob er rechtsmissbräuchlich ist.<sup>4</sup>

All dies hat das Berufungsgericht zutreffend gewürdigt.

#### *(2) Fristlose Kündigung ist gegenstandslos*

Die vom Vermieter im Juni 2017 ausgesprochene Kündigung wegen eines Vorfalls, an dem der eine Sohn der Mieterin beteiligt war, hat der Vermieter in der Revisionsinstanz nicht mehr weiterverfolgt. Dieses Detail des Rechtsstreits ist deshalb relevant, weil gegenüber einer fristlosen Kündigung nach § 543 BGB der Härteeinwand des § 574 nicht durchgreift.

#### *(3) Im Mittelpunkt: Der Härteeinwand der Mieterin und die Konsequenzen für das Mietverhältnis*

Die Wertung des Berufungsgerichts, die Beendigung des Mietverhältnisses stelle für die Mieterin und ihre beiden Söhne eine Härte dar, akzeptiert der BGH. Dennoch kann das Beru-

---

<sup>3</sup> Rn. 16

<sup>4</sup> Rn. 17 ff

fungsurteil keinen Bestand haben, weil dem LG bei der Abwägung und der Annahme, diese Härte sei auch unter Berücksichtigung der berechtigten Interessen des Vermieters nicht zu rechtfertigen, mehrere (revisionsrechtlich beachtliche) Rechtsfehler unterlaufen sind.<sup>5</sup>

*(a) Der Härteeinwand der Mieterin*

Als Härtegründe i.S.d. § 574 BGB kommen nach der st. Rspr. des Senats *nur solche Umstände* in Betracht, *die sich von den mit einem Wohnungswechsele typischerweise verbundenen Unannehmlichkeiten deutlich abheben*. Im vorliegenden Fall hat das Berufungsgericht bei der Mieterin auf ihr hohes Alter (79 Jahre), die starke Verwurzelung in der Umgebung nach einer Mietdauer von mehr als 40 Jahren, ihren angegriffenen Gesundheitszustand (Demenz) sowie die drohende weitere Verschlechterung ihrer körperlichen und psychischen Verfassung abgestellt. Diese Umstände rechtfertigen jedoch für sich allein nicht ohne weiteres die Annahme einer Härte, weil sie sich individuell – nach der Persönlichkeit sowie der körperlichen und psychischen Verfassung des Mieters – unterschiedlich auswirken können.<sup>6</sup> Vielmehr bedarf es insoweit weiterer konkreter Feststellungen, die im Einzelfall allerdings auch den Schluss rechtfertigen können, dass bereits jeder dieser Faktoren für sich allein die Annahme einer Härte i.S.d. § 574 BGB begründet.<sup>7</sup> Maßgebender Zeitpunkt für die Feststellung und Wertung dieser Umstände ist, wie der BGH in diesem Zusammenhang klarstellt, die letzte mündliche Verhandlung.

Obwohl es an solchen spezifischen Feststellungen zum Gesundheitszustand der Mieterin und den möglichen nachteiligen Folgen eines Umzugs fehlt, hält der Senat im Ergebnis auf Grund der Gesamtumstände in der Person der Mieterin die Annahme einer Härte i.S.d. § 574 Abs. 1 Satz 1 BGB durch den Tatrichter für vertretbar.<sup>8</sup>

*(b) Abwägung der Härtegründe der Mieterin und des Erlangungsinteresses des Vermieters – die Fehler des Berufungsgerichts*

Trotz der weitgehenden Billigung der Erwägungen des Berufungsgerichts bei der Prüfung des Härteeinwands der Mieterin *kann das Berufungsurteil keinen Bestand haben, weil dem Gericht bei der Abwägung der beiderseitigen Belange mehrere durchgreifende Fehler unterlaufen sind*:<sup>9</sup>

- Es fehlen tragfähige Feststellungen zum *Umfang und zu den Auswirkungen der Erkrankung der Mieterin*;
- auch zu dem von ihm angenommenen besonderen Härtegrund des *Fehlens eines angemessenen Ersatzwohnraums* (§ 574 Abs. 2 BGB) hat das LG keine tatsächlichen Feststellungen getroffen;

---

<sup>5</sup> Rn. 25

<sup>6</sup> Rn. 30

<sup>7</sup> Rn. 31

<sup>8</sup> Rn. 35

<sup>9</sup> Rn. 36

- die *geringe Bewertung des Erlangungsinteresses des Vermieters im Hinblick auf den Erwerb einer vermieteten Wohnung zur Eigennutzung* im Vergleich zum „Standardfall“ der Eigenbedarfskündigung, sowie letztlich
- die *nachteilige Bewertung („treuwidrig“) des Schweigens des Vermieters bei der Besichtigung der Wohnung im Zusammenhang mit der Bemerkung der Maklerin, eine Kündigung sei nicht beabsichtigt.*

(aa) *Vorweg: Das Gebot sorgfältiger Tatsachenfeststellungen zu den Härtegründen*

[1] Seine Ausführungen zum Härteeinwand der Mieterin beginnt der Senat mit dem Hinweis, der sich wie ein roter Faden durch die weiteren Urteilsgründe zieht und den er bereits in einem – hier und mehrfach in Bezug genommenen – Urteil vom 15. März 2017<sup>10</sup> besonders betont hat, nämlich die Verpflichtung des Tatrichters zur *gründlichen und sorgfältigen Sachverhaltsfeststellung zu den vom Mieter geltend gemachten Härtegründen*, insbesondere den bei einem Umzug drohenden schwerwiegenden Gesundheitsgefahren, und den berechtigten Interessen des Vermieters. Schon hier nennt er konkret die verfassungsrechtlich verbürgten Rechtspositionen der Parteien und *warn*t vor jeglicher „*Kategorisierung*“ (nach bestimmten Merkmalen oder Umständen).<sup>11</sup>

[2] Wichtig und in dieser Form neu ist der weitere, eingehend begründete Hinweis, dass es *bei der Abwägung nicht auf ein „deutliches“ Überwiegen der Belange des Mieters ankommt*, sondern das *schlichte Überwiegen genügt, sofern es zu einem klaren Ergebnis führt*.<sup>12</sup>

(bb) *Die Mängel des Berufungsurteils*

Diesen Anforderungen genügt das Berufungsurteil nicht. Es fehlen insbesondere Feststellungen dazu, wie schwer der von der Mieterin geltend gemachte Härtegrund tatsächlich wiegt. In solchen Fällen hat sich der Tatrichter bei Fehlen eigener Sachkunde

*mittels sachverständiger Hilfe*

- *ein genaues und nicht nur an der Oberfläche haftendes Bild davon zu verschaffen, welche gesundheitlichen Folgen im Einzelnen mit einem Umzug verbunden sind,*
- *insbesondere welchen Schweregrad zu erwartende Gesundheitsbeeinträchtigungen voraussichtlich erreichen werden und*
- *mit welcher Wahrscheinlichkeit dies eintreten kann,*<sup>13</sup>

eine einprägsame Formulierung, die sich fast wortgleich bereits in dem hier und an anderen Stellen wiederholt zitierten Urteil vom 15. März 2017 findet und die der Senat nicht zuletzt auf das Grundrecht des Art. 2 Abs. 2 Satz 1 GG stützt. *Die bloß formale Unterstellung des*

<sup>10</sup> - VIII ZR 270/15, Grundeigentum 2017, 469 = NZM 2017, 286 = NJW 2017, 1474 = WuM 2017, 285 = ZMR 2017, 382

<sup>11</sup> Rn. 37

<sup>12</sup> Rn. 38, 39

<sup>13</sup> Rn. 41, 44

geltend gemachten Härtegrundes *ohne ein „in die Tiefe gehendes eigenständiges Bild“* von den Interessen des betroffenen Mieters wird den genannten Anforderungen nicht gerecht.<sup>14</sup>

In der neuen Verhandlung müssen nun die *Erkrankungen der Mieterin*, ihre Folgen bei einem Wohnungswechsel und die Möglichkeiten einer Milderung durch die Unterstützung des Umfelds und ärztliche und/oder therapeutische Maßnahmen sorgfältig geklärt werden; nähere Angaben hierzu sind von einem Mieter, der ein entsprechendes ärztliches Attest vorgelegt hat, nicht zu erwarten. Dasselbe gilt für die *anderen Faktoren (Lebensalter, Verwurzelung in der Umgebung)*. Auch insoweit *sind generelle Aussagen im Rahmen der Interessenabwägung ausgeschlossen* (Stichwort: unzulässige „Kategorisierung“).<sup>15</sup>

(cc) *Der besondere Härtegrund des fehlenden angemessenen Ersatzwohnraums (§ 574 Abs. 2 BGB); insbesondere: die Situation auf dem Berliner Wohnungsmarkt*

Eine Identität des Ersatzwohnraums mit der derzeitigen Wohnung ist nicht erforderlich, *gewisse Einschränkungen sind vom Mieter hinzunehmen*. Bei der Prüfung der angemessenen Bedingungen – konkret: der Höhe der Miete – kommt es auf das *Haushaltseinkommen* an, wenn im Haushalt des Mieters Angehörige mit eigenem Einkommen leben. Ob nach diesen Kriterien angemessener Ersatz zu zumutbaren Bedingungen zu finden ist, bedarf konkreter Feststellungen; die Annahme des Berufungsgerichts, der Berliner Wohnungsmarkt sei gerichtsbekannt und ausweislich der Berliner MietbegrenzungsVO angespannt, reicht für sich allein nicht und kann allenfalls ein „gewisses Indiz“ sein. Der Mieter muss deshalb substantiiert darlegen, welche ernsthaften und nachhaltigen Bemühungen er bei der Suche nach Ersatzwohnraum, und zwar auch in anderen Gebieten der Gemeinde, unternommen hat.<sup>16</sup>

(dd) *Fehlerhafte Gewichtung des Erlangungsinteresses des Vermieters*

Entgegen der Auffassung des Berufungsgerichts wiegt das Erlangungsinteresse des Vermieters nicht deshalb geringer, weil er die vermietete Wohnung zum Zwecke der Eigennutzung erworben hat; ihm steht ebenso wie im „Standardfall“ der Eigenbedarfskündigung der volle Schutz des Art. 14 Abs. 1 GG zu, der in Fällen der vorliegenden Art auch das Grundrecht auf Schutz von Ehe und Familie (Art. 6 Abs. 1 GG) einschließt. Diese Grundsätze sind auch in der Rechtsprechung des BVerfG seit langem anerkannt.<sup>17</sup>

In diesem Zusammenhang weist der Senat darauf hin, dass ebenso wie beim Vermieter auch auf der Seite des *Mieters* der Schutz des Art. 14 GG seine Lebensplanung umfasst, bei älteren Personen etwa die Scheu vor der Unterbringung in einem Alten- oder Pflegeheim.<sup>18</sup>

---

<sup>14</sup> Rn. 42

<sup>15</sup> Rn. 45, 46

<sup>16</sup> Rn.,. 52 ff

<sup>17</sup> Rn. 56 - 60

<sup>18</sup> Dieser Gesichtspunkt hat bereits in dem lesenswerten Urteil vom 15. März 2017 (VIII ZR 270/15) eine Rolle gespielt (dort Rn. 10 und 27). Dort hatten die Mieter, ein älteres Ehepaar, geltend gemacht, dass bei einer erzwungenen Aufgabe der Wohnung die Unterbringung des gebrechlichen Ehemannes

(ee) *Unzulässige Kategorisierung von Eigenbedarfslagen (schematische Betrachtungsweise)*

Eine unzulässige schematische Betrachtungsweise hat das Berufungsgericht insbesondere bei der geringen Gewichtung des Erlangungsinteresses des Vermieters angewandt, der die Wohnung zum Zweck der Eigennutzung erwirbt und insofern geringeren Schutz verdient als der Vermieter, für den sich erst geraume Zeit nach der Vermietung der Bedarf für eine Eigennutzung ergibt. Dies widerspricht dem – für die Auslegung und Anwendung des § 574 BGB zentralen – Gebot der *Entscheidung nach den Umständen des Einzelfalls*. Weder den Interessen des Vermieters noch denen des Mieters darf von vornherein ein größeres Gewicht zukommen als denen der Gegenseite.

Überdies widerspricht die Auffassung des Berufungsgerichts der Rechtsprechung des Senats, dass der Vermieter bei Abschluss eines Mietvertrages *nicht zu einer Bedarfsvorschau verpflichtet* ist.

(ff) *Zuletzt: Im Regelfall Fortsetzung des Mietverhältnisses nur auf bestimmte Zeit*

Nach dem Willen des Gesetzgebers soll bei Vorliegen eines (überwiegenden) Härtegrundes das Mietverhältnis *im Regelfall nur auf bestimmte Zeit fortgesetzt* werden<sup>19</sup>, was das Berufungsgericht verkannt hat; das Ermessen des Gerichts ist insoweit eingeschränkt. Gerade diesem Gesichtspunkt kommt im vorliegenden Fall angesichts des dringenden Wohnbedarfs des Vermieters besondere Bedeutung zu. Abgesehen davon fehlt es an den erforderlichen Feststellungen für die Prognose hinsichtlich eines möglichen Wegfalls der Härtegründe.

(4) *Ergebnis: Umfassende Feststellungen zu den individuellen Härtegründen der Mieterin und zur Möglichkeit angemessenen Ersatzwohnraums*

Die im Urteil eingehend dargelegten Lücken bei der Feststellung der relevanten Tatsachen sowohl hinsichtlich der individuellen Härtegründe der Mieterin (hohes Alter, Verwurzelung, gesundheitliche Einschränkungen) als auch bezüglich der Schwierigkeiten bei der Findung angemessenen Ersatzwohnraums hat das Berufungsgericht in der neuen Verhandlung nachzuholen. Wäre der Mieterin selbst auf Grund ihres Zustandes ein Umzug nicht zuzumuten, könnten sich ihre beiden Söhne auf die Bestimmung des § 574 Abs. 2 BGB als eigenständigen (und zusätzlichen) Härtegrund berufen.<sup>20</sup>

Anmerkungen:

Die Bedeutung dieses Grundsatzurteils ergibt sich bereits aus seinem Umfang von 40 Seiten, davon allein zweieinhalb engbedruckte Seiten mit den insgesamt 9 Leitsätzen, der geplanten Veröffentlichung in der Amtlichen Sammlung BGHZ (wovon der VIII. Senat sonst nur

---

in einem Pflegeheim unvermeidlich sei, was die Ehefrau für sich jedoch ablehnte mit der Folge, dass dann die „existentielle Frage“ der ehelichen Lebensgemeinschaft schwer beeinträchtigt wäre.

<sup>19</sup> Rn. 69

<sup>20</sup> Rn. 70

sehr zurückhaltend Gebrauch macht) und den verschiedenen Pressemitteilungen zum Verhandlungstermin und zur Urteilsverkündung (Nr. 23/2019 u. 68/2019). Zum Inhalt:

1) *Grundsätzliches zum Eigenbedarf; striktes Verbot der „Kategorisierung“*

Relativ kurz, aber durch die Ausführungen des Berufungsurteils veranlasst, betont der Senat erneut die verfassungsrechtliche Bedeutung des Eigenbedarfs, die im Wohnraummietrecht einen sehr hohen Stellenwert hat und die mit einer schematischen Betrachtungsweise – nach welchen Kriterien auch immer – unvereinbar ist. Gerade eine solche „Kategorisierung“ hat das Berufungsgericht jedoch vorgenommen, wenn es den Eigenbedarf des Vermieters, der eine vermietete Wohnung zum Zweck der Eigennutzung erwirbt, geringer gewichtet als bei der „Standardsituation“ der Eigenbedarfskündigung, und dies sogar noch durch einen Leitsatz betont.<sup>21</sup> Demgegenüber stellt der Senat nun klar, dass – insbesondere auch nach dem Willen des Gesetzgebers – eine derartige Ungleichbehandlung unter keinem Gesichtspunkt gerechtfertigt ist. Auch der „willentlich herbeigeführte“ Eigenbedarf ist zu respektieren.<sup>22</sup>

Bereits in der mündlichen Verhandlung vom 17. April 2019 hatte der Senat auf die Neigung vieler Instanzgerichte zu einer derartigen Kategorisierung und die Notwendigkeit einer entsprechenden höchstrichterlichen Klarstellung hingewiesen.

2) *Der Schwerpunkt: Die Härteklausele des § 574 BGB*

a) *Gesundheitliche Belastungen des Mieters*

Der Schwerpunkt der Entscheidung liegt naturgemäß auf der sog. Härteklausele des § 574 BGB, insbesondere ihren rechtlichen und tatsächlichen Voraussetzungen. Vor zwei Jahren hat der Senat bereits in einer Sache, in der es um den Eigenbedarf einer Familie mit kleinen Kindern und den Härteeinwand eines älteren Ehepaares ging, die Notwendigkeit der eingehenden, sorgfältigen Prüfung von der Mieterseite geltend gemachter gesundheitlicher Probleme und in diesem Zusammenhang die Verpflichtung der Gerichte betont, sich

*mittels sachverständiger Hilfe ein genaues und nicht nur an der Oberfläche haftendes Bild davon verschaffen, welche gesundheitlichen Folgen im Einzelnen für den Mieter mit einem Umzug verbunden sind, insbesondere welchen Schweregrad zu erwartende Gesundheitsbeeinträchtigungen erreichen können und mit welcher Wahrscheinlichkeit dies eintreten kann.*<sup>23</sup>

Auf diese Ausführungen nimmt der Senat nun mehrfach Bezug, betont ihre Bedeutung auch für den vorliegenden Fall und verweist erneut auf die Aufgabe des Gerichts, *von Amts wegen*

<sup>21</sup> LG Berlin, Urteil v. 9. Mai 2018 – 64 S 176/17, Grundeigentum 2018, 1001 = WuM 2018, 584, Leists. 2

<sup>22</sup> Rn. 16

<sup>23</sup> Urteil vom 15. März 2017 - VIII ZR 270/15, Grundeigentum 2017, 469 = NZM 2017, 286 = NJW 2017, 1474 = WuM 2017, 285 = ZMR 2017, 382, Rn. 29

*ein medizinischen Gutachten einzuholen*, falls der Mieter ein ärztliches Attest zum Nachweis seiner gesundheitlichen Probleme vorgelegt hat – mehr als dies ist von ihm nicht zu verlangen.

b) *Wichtig: Geltung der Härteklausele für alle Kündigungstatbestände des § 573 BGB*

Die Bedeutung des Urteils vom 22. Mai 2019 geht weit über die Fälle der Eigenbedarfskündigung hinaus, auch wenn diese – jedenfalls in der Rechtsprechung des VIII. Senats – die Mehrzahl der Fälle einer ordentlichen Kündigung gemäß § 573 BGB bilden. In Betracht kommen insoweit vor allem Fälle einer schuldhaften nicht unerheblichen Verletzung vertraglicher Pflichten des Mieters (§ 573 Abs. 2 Nr. 1), insbesondere also auch der Kündigung wegen Zahlungsverzugs. Gerade vor dem Hintergrund der Grundsatzentscheidung vom 19. September 2018<sup>24</sup>, mit der der Senat die Wirksamkeit der fristgemäßen Kündigung wegen Zahlungsverzug bei nachträglicher Unwirksamkeit der fristlosen Kündigung infolge einer Schonfristzahlung (§ 569 Abs. 3 Nr. 2 BGB) erneut bestätigt und damit alle Zweifel, die durch ein abweichendes Urteil des LG Berlin entstanden waren, beseitigt hat, gewinnen das vorliegende Urteil und seine Aussagen zur Härteklausele des § 574 BGB praktische Bedeutung weit über den Fall der Eigenbedarfskündigung hinaus.

c) *Keine Verpflichtung des Vermieters zur „Bedarfsvorschau“*

Einer gewissen Klarstellung bedarf die Aussage des Senats, der Vermieter sei (generell) zu einer „Bedarfsvorschau“ bei Abschluss eines Mietvertrages nicht verpflichtet.<sup>25</sup> Das trifft grundsätzlich zu, wie der Senat u. a. in einem Grundsatzurteil vom 4. Februar 2015<sup>26</sup> dargelegt hat. Allerdings ist diese Frage abzugrenzen von dem Fall, in dem der Vermieter eine Wohnung auf unbestimmte Zeit vermietet, obwohl er entweder entschlossen ist *oder zumindest erwägt, die Wohnung „alsbald“ selber zu nutzen*; dann setzt er sich zu seinem eigenen Verhalten in Widerspruch, wenn er das Mietverhältnis wegen Eigenbedarfs kündigt. Eine solche *Kündigung ist rechtsmissbräuchlich* und deshalb unwirksam. Dabei kann die Zeitdauer zwischen Abschluss des Mietvertrages und der Kündigung indizielle Bedeutung für die Beantwortung der Frage haben, ob der Vermieter bei Vertragsabschluss die Eigennutzung bereits beabsichtigt oder zumindest erwogen hat.<sup>27</sup>

Auswirkungen für die Praxis:

(1) Empfehlung Vermieter

Hat der Mieter bereits einen Härtegrund i.S.d. § 574 BGB geltend gemacht oder ist damit sicher zu rechnen, sollte der Vermieter bereits in dem Kündigungsschreiben die *Gründe für*

<sup>24</sup> VIII ZR 231/17, WuM 2018, 714 = NJW 2018, 3517 = Grundeigentum 2018, 1389 = NZM 2018, 941 = DWW 2018, 377; zur Veröffentlichung in der Amtlichen Sammlung BGHZ vorgesehen

<sup>25</sup> Rn. 68

<sup>26</sup> VIII ZR 154/14, BGHZ 204, 145; NJW 2015, 1087 = Grundeigentum 2015, 445 = NZM 2015, 296 = WuM 2015, 296 = ZMR 2015, 368,

<sup>27</sup> Urteil vom 4. Februar 2015 aaO, RNr. 17, 49



die Kündigung und ihre Bedeutung für seine Interessen sorgfältig und konkret darlegen; andere Gründe können nur berücksichtigt werden, wenn sie nachträglich entstanden sind (§ 573 Abs. 3 BGB). Das gilt vor allem auch für eine Kündigung nach der Generalklausel des § 573 Abs. 1 BGB.

(2) Empfehlung Mieter:

Bei der Geltendmachung von gesundheitlichen Belastungen als Härtegrund i.S.d. § 574 Abs. 1 BGB ist die *Vorlage eines ärztlichen Attests* unverzichtbar; das ist nach dem Urteil vom 22. Mai 2019 geradezu mit Händen zu greifen. Darüber hinaus sollte der Mieter unmittelbar nach Erhalt der Kündigung intensiv nach angemessenem Ersatzwohnraum suchen (auch mit Hilfe von Zeitungsinseraten und/oder mit der Unterstützung seiner Familie und Freunde), wobei gewisse Einschränkungen z.B. hinsichtlich Größe, Lage und Ausstattung der Wohnung hinzunehmen sind. Bei der Höhe der Miete ist auch die Leistungsfähigkeit im Haushalt des Mieters lebender Angehöriger zu berücksichtigen.

Zu Recht hat der Senat ausdrücklich erwähnt, dass sich die Suche nach einem Ersatzwohnraum nicht auf das bisherige Wohnumfeld beschränken darf. Bereits in einem Urteil vom 13. April 2005<sup>28</sup> hat er im Zusammenhang mit der Ausnutzung eines „geringen Angebots“ an vergleichbaren Räumen i.S.d. § 5 WiStG ausgesprochen, dass dem Mieter die *Suche im gesamten Gebiet der Gemeinde zuzumuten* ist. Dies gilt ohne Einschränkung auch für einen angemessenen Ersatzwohnraum i.S.d. § 574 Abs. 2 BGB.

---

<sup>28</sup> VIII ZR 44/04, WuM 2005, 471 = ZMR 2005, 530 = NJW 2005, 2156 = Grundeigentum 2005, 790 = NZM 2005, 534 = DWW 2005, 293..