

Kündigung wegen Eigenbedarf und Härteeinwand: Grundsätzliche Aussagen zum Eigenbedarf, zur Feststellung einer Härte, zu Abwägungsfragen und zur umfassenden Prüfungspflicht des Gerichts

BGH, Urteil vom 3. Februar 2021 – VIII ZR 68/19^{1 2}

Fälle der Eigenbedarfskündigung sind seit Jahren regelmäßiger Bestandteil der laufenden Rechtsprechung des VIII. Senats des BGH zur Wohnraummiete, meistens im Zusammenhang mit einem Härteeinwand des Mieters und den sich daraus ergebenden Anforderungen an die Abwägung der beiderseitigen Belange. So hat der VIII. Senat im Mai und Dezember 2019 drei einschlägige Entscheidungen zu diesem Komplex erlassen, u.a. ein in der Amtlichen Sammlung veröffentlichtes Urteil³, auf das er in der aktuellen Entscheidung vom 3. Februar 2021 mehrfach Bezug nimmt.

Beim Lesen der vier Leitsätze könnte man annehmen, die Begründung und das Ergebnis dieses neuen Urteils entsprächen lediglich dem „Schema“ der einschlägigen Senatsrechtsprechung. Die Urteilsgründe zeichnen sich jedoch durch eine sehr gründliche und überzeugende Darlegung der Argumente, auch in den Details, aus.

Der Fall:

Das Mietverhältnis für die in Berlin gelegene Zweizimmerwohnung besteht seit 1997. Die 1932 geborene Mieterin lebt seit dem Tod ihres 1934 geborenen, im April 2019 verstorbenen Ehemannes allein in der Wohnung. Die Vermieterin hat die Wohnung im Juli 2015 erworben. Mit Schreiben vom 3. August 2015 kündigte sie das Mietverhältnis wegen Eigenbedarfs zum 31. Juli 2016 und wiederholte diese Erklärungen im September und Dezember 2016 vorsorglich in dem nachfolgenden Verfahren auf Räumung Herausgabe der Wohnung. Zur Begründung führte sie aus, sie wolle während ihrer Aufenthalte in Berlin künftig nicht mehr - wie bisher - zusammen mit ihrem erwachsenen Sohn zur Miete, sondern stattdessen allein in der in ihrem Eigentum stehenden Wohnung leben.

Die Mieter haben der Kündigung unter Hinweis auf ihr hohes Alter, ihren beeinträchtigten Gesundheitszustand, ihre langjährige Verwurzelung im Umfeld der Wohnung und ihre für die Beschaffung von Ersatzwohnraum zu geringen finanziellen Mittel widersprochen.

In der Folgezeit hat die Vermieterin das Mietverhältnis mehrfach fristlos, hilfsweise ordentlich gekündigt, was sie mit dem Verhalten der Mieterin und ihres Ehemannes begründete.

¹ WuM 2021, 257; NJW-RR 2021, 461; Grundeigentum 2021, 493; NZM 2021, 361; DWW 2021, 133

² Die rechtlichen Einzelheiten, die sich aus dem Tod des Ehemannes der Mieterin im April 2019 und aus den weiteren von der Vermieterin erklärten Kündigungen ergeben, können hier ausgeklammert werden. Der Senat hat auf Grund der Nichtzulassungsbeschwerde der Vermieterin die Revision nur hinsichtlich des auf die Kündigungen wegen Eigenbedarfs vom 3. August 2015, vom 26. September 2016 und vom 5. Dezember 2016 gestützten Räumungs- und Herausgabeverlangens zugelassen (Tenor und Rn. 7). Der entsprechende Beschluss ist nicht veröffentlicht.

³ VIII ZR 180/18, BGHZ 222, 133; WuM 2019, 385; Grundeigentum 2019, 905; NZM 2019, 518; NJW 2019, 2765; ZMR 2019, 848.

Das Amtsgericht hat - nach Einholung eines neurologisch-psychiatrischen Gutachtens über die für die Mieter zu besorgenden Kündigungsfolgen - die Räumungsklage abgewiesen und die Fortsetzung des Mietverhältnisses auf unbestimmte Zeit angeordnet.

Das Landgericht hat die Berufung der Vermieterin zurückgewiesen.⁴ Zur Begründung hat es im Wesentlichen ausgeführt, es könne dahinstehen, ob die festgestellten Gesundheitsbeeinträchtigungen der Mieter oder die Schwierigkeiten bei der Beschaffung von Ersatzwohnraum die Annahme einer Härte rechtfertigen könnten; bereits ihr hohes Lebensalter führe zur Annahme einer Härte i.S.d. § 574 Abs. 1 Satz 1 BGB, weil es für alte Menschen außerordentlich schwer oder gar unmöglich sei, erfolgreich einen neuen Lebensmittelpunkt zu begründen. Die über Jahrzehnte gewachsene soziale Verwurzelung „am Ort der Mietsache“ behindere oder schließe den Erhalt oder Neuaufbau sozialer Strukturen aus. Diese Gesichtspunkte überstiegen bei der Abwägung regelmäßig das Erlangungsinteresse des Vermieters, im vorliegenden Fall insbesondere auch im Hinblick auf die vergleichsweise geringe Dringlichkeit des zeitlich begrenzten Nutzungswunschs der Vermieterin.⁵

Die Entscheidung:

Auf die - nach der Nichtzulassungsbeschwerde der Vermieterin vom Senat zugelassene - Revision hat der Senat das Berufungsurteil aufgehoben und die Sache an das Berufungsgericht zurückverwiesen. Im Mittelpunkt des Urteils stehen die Beurteilung des Härtebegriffs des § 574 Abs. 1 Satz 1 BGB sowie die Abwägung der beiderseitigen Interessen, bei der das Berufungsgericht allein auf das Alter der Mieter abgestellt hat.

1) *Der begründete Eigenbedarf der Vermieterin*

Mit zwei relativ kurzen, dennoch wichtigen Aussagen bejaht der Senat zunächst die Wirksamkeit der drei Eigenbedarfskündigungen, wobei schon der in der ersten Kündigung vom 3. August 2015 genannte Grund - der Wunsch, während ihrer Aufenthalte in Berlin künftig nicht mehr gemeinsam mit ihrem erwachsenen Sohn zur Miete, sondern stattdessen alleine in der in ihrem Eigentum stehenden Wohnung zu leben - den Eigenbedarf begründete. Die Kündigung vom 3. August 2015 hat somit das Mietverhältnis beendet.⁶

2) *Fristlose Kündigungen sind unwirksam*

Zu Recht hat bereits das Berufungsgericht festgestellt, dass die später von der Vermieterin erklärten außerordentlichen Kündigungen unwirksam sind. Eine Erörterung dieses Punktes erübrigt sich auch im Hinblick auf die beschränkte Zulassung der Revision.⁷

⁴ LG Berlin 67. Zivilkammer, Urteil v. 12. März 2019, 67 S 345/18, WuM 2019, 209; Grundeigentum 2019, 459; ZMR 2019, 494

⁵ Rn. 12, 13

⁶ Rn. 22

⁷ Rn. 23

3) Im Mittelpunkt: Der Härteeinwand der Mieterin (§ 574 BGB)

a) Notwenige Feststellungen zu den Härtegründen im Einzelfall, insbesondere: gesundheitliche Folgen eines erzwungenen Wohnungswechsels

Die Wertung des Berufungsgerichts, die Beendigung des Mietverhältnisses stelle für die Mieterin eine Härte i.S.d. § 574 Abs. 1 Satz 1 BGB dar, wird von den bisher getroffenen Feststellungen nicht getragen. In diesem Zusammenhang verweist der Senat zunächst auf den Grundsatz, dass *nur solche für den Mieter mit einem Umzug verbundenen Nachteile als Härtegründe im Sinne des § 574 Abs. 1 Satz 1 BGB in Betracht kommen, die sich von den mit einem Wohnungswechsel typischerweise verbundenen Unannehmlichkeiten deutlich abheben*. Das hohe Alter eines Mieters reicht für sich allein - entgegen der Auffassung des Berufungsgerichts - hierfür nicht aus, weil es sich

*je nach Persönlichkeit und körperlicher sowie psychischer Verfassung unterschiedlich auswirkt und dieser Umstand deshalb ohne weitere Feststellungen zu den sich hieraus ergebenden Folgen für den betroffenen Mieter im Falle eines erzwungenen Wohnungswechsels grundsätzlich noch nicht eine Härte im Sinne des § 574 Abs. 1 Satz 1 BGB begründet.*⁸

Eine solche Härte wird jedoch zu bejahen sein, wenn zu dem hohen Alter und der Verwurzelung (in der bisherigen Umgebung) auf Grund einer langen Mietdauer Erkrankungen des Mieters hinzukommen, die im Fall eines (erzwungenen) Wohnungswechsels *zumindest die ernsthafte Gefahr einer erheblichen Verschlechterung der gesundheitlichen Situation des (schwer) erkrankten Mieters* begründen.⁹

b) Relativierung verfassungsrechtlicher Gesichtspunkte

Der vom Berufungsgericht herangezogene Art. 25 der Charta der Grundrechte der Europäischen Union (EUGrdRCh) über den Schutz älterer Menschen greift im vorliegenden Fall schon deshalb nicht, weil er ausschließlich bei der Durchführung des Rechts der Union gilt. Auch der Hinweis auf den Schutz der Menschenwürde (Art. 1 Abs. 1 GG) und das Sozialstaatsprinzip rechtfertigt die Annahme einer Härte i.S.d. § 574 Abs. 1 Satz 1 BGB ohne nähere Feststellungen insbesondere zum Gesundheitszustand des Mieters nicht.¹⁰

c) Der Härtegrund der „sozialen Verwurzelung“: konkrete Anhaltspunkte

Sehr konkret, lebensnah und überzeugend geht der Senat sodann auf die vom Berufungsgericht angeführten Aspekte ein. Zu der „jahrzehntelangen sozialen Verwurzelung“ lässt das Urteil entsprechende Ausführungen „vollständig vermissen“. Die lange Mietdauer - hier. 18 Jahre bis zur ersten Kündigung - reicht für sich allein für eine solche Annahme nicht aus. Vielmehr kommt es vor allem

⁸ Rn. 28 unter Bezugnahme auf das Urteil vom 22. Mai 2019 - VIII ZR 180/18, aaO Rn. 30

⁹ Rn. 28 unter Bezugnahme auf das Urteil vom 22. Mai 2019, Rn. 30

¹⁰ Rn. 31, 32

*auf die individuelle Lebensführung des jeweiligen Mieters an, insbesondere darauf, ob er beispielsweise soziale Kontakte in der Nachbarschaft pflegt, Einkäufe für den täglichen Lebensbedarf in der näheren Umgebung erledigt, an kulturellen, sportlichen oder religiösen Veranstaltungen in der Nähe seiner Wohnung teilnimmt und/oder medizinische oder andere Dienstleistungen in seiner Wohnumgebung in Anspruch nimmt.*¹¹

Weder hierzu noch zu den möglichen Folgen einer derartigen Verwurzelung und dem hohen Lebensalter der Mieterin finden sich jedoch die notwendigen Feststellungen.

d) *Gesundheitliche Folgen eines erzwungenen Wohnungswechsels*

Auch zu den möglichen negativen gesundheitlichen Folgen eines erzwungenen Wohnungswechsels hat das Berufungsgericht keinerlei Feststellungen getroffen, und zwar auch hinsichtlich des in erster Instanz erhaltenen Gutachtens, weil es diesen Gesichtspunkt, wie erwähnt, für unerheblich gehalten hat.¹²

4) *Der entscheidende Punkt: Die Abwägung der beiderseitigen Interessen*

a) *Der Grundsatz: Gleichwertigkeit der beiderseitigen Interessen*

Ausgangspunkt für die nach § 574 Abs. 1 Satz 1 BGB gebotenen Abwägung der beiderseitigen Interessen sind die den betreffenden Grundrechten zugrunde liegenden Wertentscheidungen, und zwar - was der Senat ausdrücklich klarstellt - nach denselben verfassungsrechtlichen Maßstäben einerseits beim Kündigungstatbestand des Eigenbedarfs (§ 573 Abs. 2 Nr. 2 BGB) und der Sozialklausel des § 574 BGB andererseits, konkret: Auch bei der Interessenabwägung *ist die Lebensplanung des Vermieters zu respektieren*. Letztlich kommt es auf die Umstände des Einzelfalls an. Diese Erwägungen fasst der Senat in dem einprägsamen, zentralen Satz zusammen:

*Angesichts der Vielgestaltigkeit der Lebensverhältnisse (ist es) unzulässig, bestimmten Belangen des Vermieters und/ oder des Mieters von vornherein - kategorisch - ein größeres Gewicht beizumessen als denen der Gegenseite.*¹³

b) *Die durchgreifenden Mängel des Berufungsurteils: Unzulässige Kategorisierung und generalisierenden Wertung*

Diesen Grundsätzen widerspricht die vom Berufungsgericht vorgenommene Abwägung; es hat *auf Grund einer (wertenden) Kategorisierung* dem Bestandsinteresse des Mieters in hohem Lebensalter - *im Wege einer generalisierenden Wertung* - den Vorrang gegenüber dem berechtigten Erlangungsinteresse des Vermieters eingeräumt.¹⁴

¹¹ Rn. 34

¹² Rn. 36

¹³ Rn. 38

¹⁴ Rn. 40

Der Umstand, dass das Berufungsgericht das mit der Lebensplanung verbundene Erlangungsinteresse im Grundsatz respektiert und nach den konkreten Verhältnissen (als gering) gewertet hat, heilt diesen Mangel nicht. Auf Grund der unzulässigen Kategorisierung der Belange eines älteren Mieters hat es von Feststellungen zu den von der Mieterin geltend gemachten Härtegründen der sozialen Verwurzelung und der zahlreichen Erkrankungen abgesehen und auf die notwendige Interessenabwägung verzichtet.

5) *Wichtige Hinweise für das weitere Verfahren*

Zwei nicht neue, aber sehr wichtige „vorsorgliche“ Hinweise gibt der Senat dem Berufungsgericht für das weitere Verfahren mit auf den Weg:

a) *Einholung eines ärztlichen Gutachtens von Amts wegen*

Macht der Mieter - unter Vorlage entsprechender fachärztlicher Atteste - geltend, ein Umzug sei ihm wegen einer schweren Erkrankung nicht zuzumuten, und bestreitet der Vermieter dieses Vorbringen, dann wird regelmäßig die Einholung eines Gutachtens von Amts wegen erforderlich sein. *Die eingereichten Atteste reichen in der Regel nicht aus, um den Tatrichter in einem solchen Fall in die Lage zu versetzen, das Vorliegen eines Härtegrunds im Sinne von § 574 Abs. 1 Satz 1 BGB zu beurteilen und diesen gegebenenfalls im Rahmen der erforderlichen Interessenabwägung sachgerecht zu gewichten.*¹⁵ Anlass zu diesem Hinweis hat der Senat vor allem im Hinblick auf den vom Berufungsgericht erwogenen Beweis des ersten Anscheins bei Vorlage eines privaten ärztlichen Attests gesehen.

b) *Zur Frage der Beschaffung von Ersatzwohnraum zu zumutbaren Bedingungen (§ 574 Abs. 2 BGB)*

Dass in Berlin ein angespannter Wohnungsmarkt besteht, zieht der Senat nicht in Zweifel; dafür spricht insbesondere auch der Erlass der *Mietenbegrenzungsverordnung des Landes Berlin vom 28. April 2015*, der jedoch „allenfalls ein gewisses Indiz für das Vorliegen eines Härtegrunds nach § 574 Abs. 2 BGB darstellt, das *lediglich in Verbindung mit substantiiertem (unstreitigem oder nachgewiesenem) Parteivortrag zu konkret vom Mieter ergriffenen Maßnahmen zu der tatrichterlichen Überzeugung führen kann, angemessener Wohnraum zu zumutbaren Bedingungen sei für den Mieter nicht zu erlangen.*“¹⁶ Besser kann man diesen wichtigen Punkt nicht umschreiben.

Leitsätze:

BGB § 573 Abs. 2 Nr. 2, § 574 Abs. 1 Satz 1, § 574a

a) *Zu den Voraussetzungen einer nicht zu rechtfertigenden Härte im Sinne des § 574 Abs. 1 Satz 1 BGB (im Anschluss an Senatsurteil vom 22. Mai 2019 - VIII ZR 180/18, BGHZ 222, 133).*

¹⁵ Rn. 44 unter Bezugnahme auf das Urteil vom 22. Mai 2019, Rn. 44

¹⁶ Rn. 45 unter Bezugnahme auf das Urteil vom 22. Mai 2019, Rn. 51 f

b) *Das hohe Alter eines Mieters begründet ohne weitere Feststellungen zu den sich hieraus ergebenden Folgen für den betroffenen Mieter im Falle eines erzwungenen Wohnungswechsels grundsätzlich noch keine Härte im Sinne des § 574 Abs. 1 Satz 1 BGB (im Anschluss an Senatsurteil vom 22. Mai 2019 - VIII ZR 180/18, aaO Rn. 30).*

c) *Der Annahme, das hohe Lebensalter des Mieters gebiete auch unter Würdigung der berechtigten Interessen des Vermieters in der Regel die Fortsetzung des Mietverhältnisses, liegt eine unzulässige Kategorisierung der nach § 574 Abs. 1 Satz 1 BGB abzuwägenden Interessen zugrunde (im Anschluss an Senatsurteil vom 22. Mai 2019 - VIII ZR 180/18, aaO Rn. 36 f.).*

d) *Eine langjährige Mietdauer lässt für sich genommen noch nicht auf eine tiefe Verwurzelung des Mieters am Ort der Mietsache schließen. Vielmehr hängt deren Entstehung maßgeblich von der individuellen Lebensführung des jeweiligen Mieters (Pflegen sozialer Kontakte in der Nachbarschaft etc.) ab (im Anschluss an Senatsurteil vom 22. Mai 2019 - VIII ZR 180/18, aaO Rn. 30).*

Anmerkungen:

Das Urteil überzeugt durch seine ausführliche Erörterung der schwierigen Fragen, die sich bei der Kündigung eines Mietverhältnisses wegen Eigenbedarfs und einem Härteeinwand des Mieters regelmäßig stellen. Vor allem die Abwägung der beiderseitigen grundrechtsbezogenen Belange erfordert eine sorgfältige Prüfung der Umstände des Einzelfalls unter Ausschluss jeglicher Kategorisierung (hohes Alter, lange Mietdauer)

1) *Zum Eigenbedarf*

An der Entscheidung ist zunächst bemerkenswert, dass der Senat auch die von der Vermieterin beabsichtigte zeitlich beschränkte Nutzung - zu Recht - vorbehaltlos als Eigenbedarf anerkennt. Die Einzelheiten ihrer Begründung können erst bei der Abwägung mit dem Härteeinwand der Mieterin ins Gewicht fallen.

2) *Zum Härteeinwand der Mieterin¹⁷*

a) *Gesundheitliche Gründe*

Auch in dem hier mehrfach erwähnten Grundsatzurteil vom 22. Mai 2019 hatte der Senat den Einwand der gesundheitlichen Belastungen der Mieterin angesprochen und dazu ausgeführt: Es fehlten 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*

¹⁷ die folgenden Fundstellen beziehen sich auf das Urteil vom 22. Mai 2019

- *mit welcher Wahrscheinlichkeit dies eintreten kann,*¹⁸

eine einprägsame Formulierung, die sich fast wortgleich bereits in dem Urteil vom 15. März 2017¹⁹ findet und die der Senat nicht zuletzt auf das Grundrecht des Art. 2 Abs. 2 Satz 1 GG stützt. *Die bloß formale Unterstellung* des geltend gemachten Härtegrunde *ohne ein „in die Tiefe gehendes eigenständiges Bild“* von den Interessen des betroffenen Mieters wird den genannten Anforderungen nicht gerecht.²⁰

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“*, die der Senat auch in dem aktuellen Urteil vom 3. Februar 2021 im Zusammenhang mit dem Alter der Mieterin ausdrücklich beanstandet.

b) *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.²¹

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

Einen wichtigen abschließenden Aspekt hat der Senat in dem aktuellen Urteil nicht angesprochen, deshalb ist hier noch folgender Hinweis veranlasst: Nach dem Willen des Gesetzgebers soll bei Vorliegen eines (überwiegenden) Härtegrundes das Mietverhältnis *im Regelfall nur auf bestimmte Zeit fortgesetzt* werden²², das Ermessen des Gerichts ist insoweit eingeschränkt.

¹⁸ Rn. 41, 44

¹⁹ VIII ZR 270/15, Grundeigentum 2017, 469; DWW 2017, 134; NZM 2017, 286; NJW 2017, 1474; WuM 2017, 285; ZMR 2017, 382

²⁰ Rn. 42

²¹ Rn.,. 52 ff

²² Rn. 69

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 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 den Urteilen vom 22. Mai 2019 und 3. Februar 2021 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.

Die Suche nach einem Ersatzwohnraum darf sich nicht auf das bisherige Wohnumfeld beschränken darf. Bereits in einem Urteil vom 13. April 2005²³ hat der Senat 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.

²³ VIII ZR 44/04, WuM 2005, 471; ZMR 2005, 530; NJW 2005, 2156; Grundeigentum 2005, 790; NZM 2005, 534; DWW 2005, 293..