

**Inhalt und Grenzen der Sozialklausel des Bürgerlichen
Gesetzbuches – Auswertung einschlägiger
Rechtsprechung**

B a c h e l o r a r b e i t

an der Hochschule Meißen (FH) und Fortbildungszentrum
zum Erwerb des Hochschulgrades
Bachelor of Laws (LL.B)

Vorgelegt von
Cindy Weckel
aus Neukieritzsch

Meißen, 23. März 2020

Inhaltsverzeichnis

Abkürzungsverzeichnis	V
1 Einleitung	1
2 Inhalt und Zweck der Klausel	2
3 Sachlicher und persönlicher Anwendungsbereich	3
4 Tatbestandsvoraussetzungen	4
4.1 Mietverhältnis	4
4.2 Kündigung des Vermieters	5
4.3 Härtegründe	6
4.3.1 Fehlender Ersatzwohnraum	8
4.3.2 Hohes Alter	10
4.3.3 Lange Mietdauer und Verwurzelung.....	10
4.3.4 Krankheit und Gebrechen	10
4.3.5 Sonstige Härtegründe	11
4.4 Keine Rechtfertigung durch berechtigtes Interesse des Vermieters.....	13
4.4.1 Berechtigte Interessen des Vermieters	13
4.4.1.1 Pflichtverletzungen	14
4.4.1.2 Eigenbedarf	14
4.4.1.3 Anderweitige wirtschaftliche Verwertung	15
4.4.1.4 Sonstige Kündigungsgründe.....	16
4.4.2 Interessenabwägung.....	16
5 Form und Frist	17
6 Rechtsfolgen.....	18
7 Unabdingbarkeit.....	21
8 Interessenabwägung in der Praxis	22
8.1 Urteil des BGH vom 22. Mai 2019 – VIII ZR 167/17.....	22
8.1.1 Ausgangssituation.....	22
8.1.2 Entscheidungsgründe	23
8.1.3 Ergebnis.....	25

8.2	Urteil des BGH vom 22. Mai 2019 – VIII ZR 180/18.....	25
8.2.1	Ausgangssituation.....	25
8.2.2	Entscheidungsgründe	26
8.2.3	Ergebnis.....	30
8.3	Weitere gerichtliche Entscheidungen.....	30
9	Handlungsanleitung	37
10	Fazit.....	38
11	Kernsätze.....	40
	Anhang	VI
	Literaturverzeichnis.....	X
	Rechtsquellenverzeichnis	XI
	Rechtsprechungsverzeichnis	XII
	Eidesstattliche Versicherung.....	XIII

Abkürzungsverzeichnis

Abkürzung

GVG

Hs.

i. S. d.

i. V. m.

Rn.

Erläuterung

Gerichtsverfassungsgesetz

Halbsatz

im Sinne des

in Verbindung mit

Randnummer

1 Einleitung

Angesichts des immer angespannteren Wohnungsmarktes in Deutschland sind Mieter mehr und mehr auf besonderen Schutz und gewisse Unterstützung angewiesen. Eine bedeutende Rolle spielt dabei natürlich auch ein ausreichender Kündigungsschutz. Es möchten gewiss nur wenige Mieter ihre geliebte Wohnung abgeben, um sich dann auf dem angespannten Wohnungsmarkt eine andere Wohnung suchen zu müssen. Ein wichtiger Bestandteil des Kündigungsschutzes ist die sogenannte Sozialklausel des Bürgerlichen Gesetzbuches. Diese bildet den Untersuchungsgegenstand der vorliegenden Bachelorarbeit. Die Sozialklausel findet sich in den §§ 574 bis 574c BGB wieder. In der vorliegenden Arbeit liegt das Hauptaugenmerk dabei auf dem § 574 BGB. Den inhaltlichen Schwerpunkt bildet die Darstellung des Inhalts und der Grenzen der Klausel. Dabei soll einschlägige Rechtsprechung ausgewertet werden. Zunächst möchte ich kurz auf den Inhalt und den Zweck der Vorschrift eingehen. Was sagt die Sozialklausel also grundsätzlich aus und welches Ziel wird dabei verfolgt? Anschließend werde ich den persönlichen und sachlichen Anwendungsbereich aufzeigen. Unter welchen Umständen kann die Sozialklausel dementsprechend überhaupt angewendet werden? In welchen Fällen scheidet die Anwendung aus? Bei der Frage, ob sich in einem speziellen Einzelfall überhaupt auf die Sozialklausel berufen werden kann, spielt zudem auch die Erfüllung der einzelnen Tatbestandsvoraussetzungen eine große Rolle. Deswegen wende ich mich nach der Analyse des Anwendungsbereiches den einzelnen Tatbestandsvoraussetzungen zu. Welche Voraussetzungen müssen erfüllt sein, damit sich ein Mieter auf die Sozialklausel berufen kann? Besonderes Augenmerk lege ich dabei auf die Untersuchung der einzelnen Härtegründe seitens des Mieters und der verschiedenen berechtigten Interessen seitens des Vermieters. Bei den Härtegründen werde ich mich vorrangig auf die wichtigsten und praxisrelevantesten Umstände beziehen. Diese sollen genauer analysiert werden. Die sonstigen Härtegründe werde ich folglich etwas oberflächlicher besprechen. Bezüglich der berechtigten Interessen des Vermieters an einer Kündigung soll nach dem gleichen Schema vorgegangen werden. Die praxisrelevantesten werde ich etwas genauer als die sonstigen Interessen erläutern. Weiterhin möchte ich auf die notwendige Form und Frist eingehen. Welche besonderen Form- und Fristenfordernisse sind bei der Berufung auf die Sozialklausel zu beachten? Zudem stellt sich die Frage, welche Rechtsfolgen existieren. Dabei werde ich vorrangig die Folgen einer erfolgreichen Berufung auf die Klausel betrachten. Anschließend gehe ich kurz auf die besondere Regelung der Unabdingbarkeit ein. Was genau besagt diese Unabdingbarkeit? Damit wäre die Darstellung des Inhalts der Sozialklausel abgeschlossen. Demnach wende ich mich daraufhin den Grenzen der Vor-

schrift zu. Dabei soll die Abwägung zwischen den Interessen des Mieters an der Fortsetzung des Mietverhältnisses und den Interessen des Vermieters an der Kündigung in der Praxis genauer untersucht werden. In diesem Rahmen möchte ich verschiedene einschlägige gerichtliche Entscheidungen analysieren. Wann überwiegt das Interesse des Mieters und warum? In welchen Fällen erreicht die Sozialklausel durch Überwiegen der Interessen des Vermieters eine Grenze und aus welchen Gründen? Auf die wichtigsten Härtegründe soll dabei wieder etwas detaillierter eingegangen werden. Dafür wähle ich mir zwei aktuelle Urteile aus, die genauestens untersucht werden sollen. Bezüglich der sonstigen Härtegründe suche ich mir ebenfalls einschlägige gerichtliche Entscheidungen aus, auf die jedoch nicht ganz so tiefgründig eingegangen werden soll. Bei der Auswahl der Entscheidungen bevorzuge ich möglichst aktuelle Rechtsprechung. Insbesondere bei den sonstigen Härtegründen, die in der Praxis nicht so häufig vorkommen, wird jedoch teilweise auf ältere Entscheidungen zurückgegriffen werden müssen. Vorzugsweise soll, soweit wie möglich, je Härtegrund auch mindestens eine Entscheidung zugunsten des Mieters und eine Entscheidung zulasten des Mieters vorgestellt werden. Stellen die verschiedenen Urteile und Beschlüsse alle Einzelfallentscheidungen dar oder lässt sich doch ein gewisses Muster erkennen? Aus den bis dahin gewonnenen Erkenntnissen soll als vorrangiges Ziel der vorliegenden Bachelorarbeit eine Handlungsanleitung für die Liegenschaftsverwaltung erarbeitet werden. Ausgangspunkt dieser Anleitung soll der Sachverhalt sein, dass eine Körperschaft aus bestimmten Gründen mehreren Mietern kündigen muss. Bei welchen Mietern geht dies aufgrund des Vorliegens bestimmter Härtegründe keinesfalls und bei welchen Mietern wäre eine Kündigung problemlos möglich? Welche Grauzonen existieren möglicherweise? Schließlich stelle ich auf der Grundlage der gesamten Arbeitsergebnisse ein Fazit auf, woraus dann die einzelnen Kernsätze meiner Bachelorarbeit abgeleitet werden sollen.

2 Inhalt und Zweck der Klausel

Die Sozialklausel zählt zum Kernbestand des sogenannten sozialen Mietrechts.¹ Dieses beinhaltet spezielle mieterschützende Vorschriften, von denen in der Regel nicht zulasten des Mieters² abgewichen werden darf. Zu diesen mieterschützenden Vorschriften gehören beispielsweise die speziellen Regelungen für Wohnraummietverhält-

¹ Vgl. MüKoBGB/Häublein BGB § 574 Rn. 1.

² In der vorliegenden Bachelorarbeit wird aus Gründen der besseren Lesbarkeit bei personenbezogenen Substantiven und Pronomen ausschließlich die männliche Sprachform verwendet. Dies impliziert jedoch keine Benachteiligung anderer Geschlechter, sondern soll im Sinne der sprachlichen Vereinfachung als geschlechtsneutral zu verstehen sein.

nisse, die sich in den §§ 549 bis 577a BGB wiederfinden.³ Hier ist auch die Sozialklausel verankert. Unter dem Begriff der Sozialklausel werden nämlich die §§ 574 bis 574c BGB zusammengefasst.⁴ Die Vorschrift gewährt dem Mieter von Wohnraum das Recht, bei einer wirksamen Kündigung des Vermieters Widerspruch zu erheben und die Fortsetzung des Mietverhältnisses zu verlangen. Dies gilt jedoch nur, wenn die vertragsgemäße Beendigung des Mietverhältnisses für den Mieter, dessen Familie oder einen anderen Angehörigen seines Haushalts eine besondere Härte bedeutet und diese nicht durch ein berechtigtes Interesse des Vermieters zu rechtfertigen ist.⁵

Durch die Zugehörigkeit der Sozialklausel zum sozialen Mietrecht ist ihr grundlegender Zweck natürlich der Schutz des Mieters. Die Vorschrift stellt sicher, dass besondere und individuelle Mieterinteressen am Fortbestehen des Mietverhältnisses berücksichtigt werden. Somit wird nicht nur ausschließlich auf das Interesse des Vermieters an der Beendigung des Mietverhältnisses abgestellt. Der allgemeine Kündigungsschutz der §§ 573 ff. BGB wird dadurch um eine spezielle Härtefallregelung erweitert.⁶ Diese Regelung stellt „das gleichwertige Gegenstück zur Kündigungsbefugnis des Vermieters“⁷ dar. Durch die Berücksichtigung bestimmter Härtegründe seitens des Mieters sollen soziale Notstände verhindert werden.

3 Sachlicher und persönlicher Anwendungsbereich

Hinsichtlich der Anwendbarkeit der Sozialklausel unterscheidet man zwischen dem sachlichen und dem persönlichen Anwendungsbereich. Der persönliche Anwendungsbereich umfasst gemäß § 574 Abs. 1 S. 1 BGB den Mieter, da nur dieser den Widerspruch erheben und die Fortsetzung des Mietverhältnisses verlangen kann.

Bei der Betrachtung des sachlichen Anwendungsbereichs ist zunächst zu erwähnen, dass die Klausel grundsätzlich nur bei Mietverhältnissen über Wohnraum gilt. Dazu zählen etwa Mietverhältnisse über freifinanzierte Wohnungen. Weiterhin sind dadurch aber auch entsprechende Verhältnisse über „preisgebundenen und sonstigen öffentlich geförderten Wohnraum sowie die Nutzungsverträge der Wohnungsgenossenschaften und der (ehemaligen) gemeinnützigen Wohnungsunternehmen“⁸ umfasst. Die Vorschrift gilt zudem auch bei Wohnungen in Ein- oder Zweifamilienhäusern und über § 549 Abs. 3 BGB zusätzlich bei Wohnräumen, die Teil eines Studenten- oder Jugendwohnheims sind. Ergänzend dazu ist die Sozialklausel bei Ehowohnungen nach §

³ Vgl. Bundesministerium für Justiz und Verbraucherschutz: *Kleiner Leitfaden. Wohnraummietrecht*. 2017, S. 9.

⁴ Vgl. MüKoBGB/Häublein BGB § 574 Rn. 2.

⁵ Vgl. Blank/Börstinghaus BGB § 574 Rn. 1.

⁶ Vgl. ebd.

⁷ Deutscher Mieterbund: *Das Mieterlexikon*. 2018, S. 295.

⁸ Blank/Börstinghaus BGB § 574 Rn. 2.

1568a BGB anwendbar.⁹ Schließlich fallen auch dauerhafte Mietverhältnisse über Ferienwohnungen und -häuser sowie Zweitwohnungen unter den sachlichen Anwendungsbereich.¹⁰

Zu beachten ist jedoch, dass die Sozialklausel nach § 574 Abs. 1 S. 2 BGB nicht anzuwenden ist, wenn ein Grund zur außerordentlichen fristlosen Kündigung vorliegt. Somit kann bei einer Vertragsverletzung durch den Mieter gemäß § 543 Abs. 1, Abs. 2 Nr. 2 und 3 BGB sowie § 569 Abs. 2 BGB kein Widerspruch erhoben werden.¹¹ Keine Anwendung findet die Klausel auch bei befristeten Wohnraummietverträgen. Eine Ausnahme dazu bildet der § 575a Abs. 2 BGB.¹² Unanwendbar ist die Vorschrift zudem bei Mietverhältnissen nach § 549 Abs. 2 BGB. Bei Werkmiet- und Werkdienstwohnungen sind die §§ 576a und 576b BGB zu beachten.¹³ Für Mischmietverhältnisse besteht die Anwendbarkeit nur, wenn der Schwerpunkt des Mietverhältnisses in der Wohnraum- und nicht in der Gewerbemiete liegt.¹⁴ Bei Untermiete sind die §§ 574 ff. BGB jeweils zwischen Hauptmieter und –vermieter sowie zwischen Haupt- und Untermieter anwendbar. Hierbei kann sich der Hauptmieter gegenüber dem Hauptvermieter jedoch nur auf eigene Härtegründe und nicht auf solche des Untermieters berufen. Letztlich findet die Sozialklausel auch bei Zwischenmietverhältnissen gemäß § 578 Abs. 3 BGB keine Anwendung.¹⁵

4 Tatbestandsvoraussetzungen

Die Sozialklausel beinhaltet insgesamt vier Tatbestandsvoraussetzungen. Dazu zählen das Vorliegen eines Mietverhältnisses, die Kündigung dessen durch den Vermieter, das Vorhandensein eines Härtegrundes und die mangelnde Rechtfertigung durch berechnete Interessen des Vermieters.

4.1 Mietverhältnis

Im § 574 Abs. 1 BGB ist ausdrücklich vom Mieter und Vermieter die Rede. Daraus lässt sich schließen, dass zunächst ein Mietverhältnis zwischen mindestens zwei Personen bestehen muss. Diese Annahme wird dadurch bestätigt, dass am gleichen Ort auch speziell das Mietverhältnis erwähnt wird. Ein Mietverhältnis wird gemäß § 535 BGB durch einen Mietvertrag zwischen Vermieter und Mieter begründet. Der Vermieter verpflichtet sich dabei dazu, dem Mieter die Mietsache während der Mietzeit zum Ge-

⁹ Vgl. Palandt/Weidenkaff BGB § 574 Rn. 2.

¹⁰ Vgl. ebd. Rn. 2 ff.

¹¹ Vgl. Blank/Börstinghaus BGB § 574 Rn. 10 ff.

¹² Vgl. MüKoBGB/Häublein BGB § 574 Rn. 6.

¹³ Vgl. Palandt/Weidenkaff BGB § 574 Rn. 2.

¹⁴ Vgl. Blank/Börstinghaus BGB § 574 Rn. 4.

¹⁵ Vgl. MüKoBGB/Häublein BGB § 574 Rn. 7.

brauch zu überlassen. Der Mieter muss als Gegenleistung die vereinbarte Miete entrichten. Da die Sozialklausel sachlich nur bei Mietverhältnissen über Wohnraum anwendbar ist, muss speziell ein solches Mietverhältnis vorliegen. Ein entsprechendes Verhältnis liegt nur vor, wenn dem Mieter die Mietsache zu Wohnzwecken überlassen wird. Mietsachen werden grundsätzlich zu Wohnzwecken vermietet, wenn sie der Befriedigung der eigenen Wohnbedürfnisse des Mieters oder seiner Familie dienen. Zu den Wohnbedürfnissen zählen beispielsweise das Schlafen, Essen und Kochen.¹⁶

4.2 Kündigung des Vermieters

Laut § 574 Abs. 1 BGB muss das bestehende Mietverhältnis durch den Vermieter gekündigt werden. Die Kündigung bedeutet nach § 542 BGB das Ende des Mietverhältnisses.¹⁷ Dabei muss es sich um eine ordentliche Kündigung gemäß § 573 BGB, eine erleichterte Kündigung i. S. d. § 573a BGB oder eine Teilkündigung nach § 573b BGB handeln. Dies trifft für Mietverhältnisse auf unbestimmte Zeit zu. Bei Mietverhältnissen auf bestimmte Zeit kommt ausnahmsweise die außerordentliche Kündigung mit gesetzlicher Frist gemäß § 575a Abs. 2 BGB in Frage.¹⁸

Das Mietverhältnis muss zudem wirksam gekündigt werden. Sobald eine unwirksame Kündigung vorliegt, besteht das Mietverhältnis fort.¹⁹ Demnach wird das Mietverhältnis nicht beendet, wodurch automatisch kein Widerspruch erhoben werden kann, da sich der Widerspruch gegen die Beendigung des Mietverhältnisses richtet. Eine unwirksame Kündigung liegt z. B. vor, wenn entgegen dem § 573 Abs. 3 BGB durch den Vermieter kein berechtigtes Interesse an der Beendigung des Mietverhältnisses nachgewiesen werden kann.²⁰ Eine Kündigung kann jedoch auch über § 568 Abs. 1 BGB i. V. m. § 125 S. 1 BGB aufgrund mangelnder Schriftform unwirksam sein oder aber durch die Missachtung der jeweiligen Kündigungsfrist.²¹

Die Tatbestandsvoraussetzung ist nicht erfüllt, wenn der Mieter selbst kündigt. Dies ergibt sich schon allein aus dem Wortlaut des § 574 Abs. 1 BGB, da hier ausdrücklich von einer Kündigung des Vermieters die Rede ist.²² Das gilt sinngemäß auch für den Mietaufhebungsvertrag, da dieser ebenfalls auf einer Entscheidung des Mieters statt des Vermieters beruht. Schließlich stellen auch der Rücktritt vom Mietvertrag und die Anfechtung des Mietverhältnisses keine Kündigungen dar.²³

¹⁶ Vgl. Bundesministerium für Justiz und Verbraucherschutz: *Kleiner Leitfaden. Wohnraummietrecht*. 2017, S. 10.

¹⁷ Vgl. ebd., S. 64 f.

¹⁸ Vgl. Palandt/Weidenkaff BGB § 574 Rn. 5.

¹⁹ Vgl. MüKoBGB/Häublein BGB § 574 Rn. 8.

²⁰ Vgl. Deutscher Mieterbund: *Kündigung & Mieterschutz*. 2011, S. 67.

²¹ Vgl. Palandt/Weidenkaff BGB § 574 Rn. 6.

²² Vgl. Blank/Börstinghaus BGB § 574 Rn. 15.

²³ Vgl. MüKoBGB/Häublein BGB § 574 Rn. 8.

4.3 Härtegründe

Im § 574 Abs. 1 BGB ist weiterhin geregelt, dass die Kündigung des Vermieters für den Mieter, seine Familienangehörigen oder einen anderen Angehörigen seines Haushalts eine Härte darstellen muss. Unter einer Härte versteht man alle „Nachteile wirtschaftlicher, finanzieller, gesundheitlicher, familiärer oder persönlicher Art, die infolge der Vertragsbeendigung auftreten, [und] die über die üblichen, mit einem Umzug verbundenen Kosten und durch eine Ortsveränderung ausgelösten Erschwernisse weit hinausgehen“²⁴. Die Härtegründe müssen also das Maß der üblichen Folgen einer Kündigung mit anschließendem Wohnungswechsel übersteigen.²⁵ Allgemeine Unannehmlichkeiten, Kosten oder Unbequemlichkeiten, die grundsätzlich bei jedem Wohnungswechsel anfallen, sind dafür nicht ausreichend.²⁶ Dazu zählen etwa Aufwendungen für Wohnungssuche, Möbeltransport und Renovierung der neuen Wohnung. Bei der Beurteilung, ob die Folgen noch als üblich anzusehen sind, wird auf die Verhältnisse eines durchschnittlichen Mieters bezüglich Sozialstatus, Gesundheit und Alter abgestellt. Demnach können Kündigungsfolgen, die sonst als üblich anzusehen sind, für kranke und alte Mieter als unüblich gelten.²⁷

Für das Vorliegen einer solchen Härte ist es ausreichend, wenn der Nachteil mit einiger Wahrscheinlichkeit zu erwarten ist. Es genügt jedoch nicht, wenn der Eintritt des Nachteils lediglich theoretisch möglich ist. Mehrere Nachteile können sich zu einer Härte summieren. Die Härtegründe können außerdem dauernder oder vorübergehender Natur sein. Dies spielt nur bei der Frage, wie lange das Mietverhältnis bei erfolgreichem Widerspruch fortgesetzt werden soll, eine Rolle. Wichtig ist jedoch, dass der Härtegrund ab dem Zeitpunkt des Zugangs des Widerspruchs bis zum Ablauf der Kündigungsfrist, beziehungsweise im Falle einer gerichtlichen Auseinandersetzung bis zur letzten mündlichen Verhandlung, bestehen bleibt.²⁸

Nach dem Wortlaut des § 574 Abs. 1 BGB werden Nachteile des Mieters, seiner Familie und anderer Angehöriger seines Haushalts berücksichtigt. Mieter ist nach § 535 BGB jemand, der einen Mietvertrag mit einem Vermieter schließt und dadurch den Gebrauch der Mietsache überlassen bekommt. Gleichzeitig ist er aber zur Entrichtung der vereinbarten Miete an den Vermieter verpflichtet. Existieren mehrere Mieter, so genügt es, wenn die Härte für nur einen der Mieter besteht.²⁹

²⁴ Jauernig/Teichmann BGB § 574 Rn. 2.

²⁵ Vgl. Stempel: *Mietrecht aktuell*. 2009, Rn. 321.

²⁶ Vgl. MüKoBGB/Häublein BGB § 574 Rn. 9.

²⁷ Vgl. Stempel: *Mietrecht aktuell*. 2009, Rn. 321.

²⁸ Vgl. MüKoBGB/Häublein BGB § 574 Rn. 9 f.

²⁹ Vgl. Blank/Börstinghaus BGB § 574 Rn. 22.

Zur Familie des Mieters gehören „der Ehegatte, die Kinder und alle sonstigen Personen, die mit dem Mieter verwandt oder verschwägert sind“³⁰. Der Begriff der Familie orientiert sich aber nicht nur allein an den §§ 1589 und 1590 BGB, sondern auch am sozialen Erscheinungsbild einer Familie. Demnach sind auch Pflege- und Stiefkinder Teil der Familie.³¹ Ausschlaggebend ist, dass der Familienangehörige in der Wohnung wohnen muss, wenn auch nicht auf Dauer.³² Somit genügt es, wenn das Familienmitglied in der Wohnung des Mieters einen Zweitwohnsitz unterhält oder es vorübergehend, etwa aufgrund eines Wehrdienstes, nicht anwesend ist.³³

Andere Haushaltsangehörige des Mieters sind alle Personen, die eine sogenannte Lebens- und Wirtschaftsgemeinschaft mit dem Mieter bilden. Dadurch sind vor allem eheähnliche Gemeinschaften und gleichgeschlechtliche Partnerschaften umfasst. Voraussetzung ist, dass die Lebens- und Wirtschaftsgemeinschaft auf gewisse Dauer angelegt ist. Diese Dauerhaftigkeit wird angenommen, wenn die Personen schon über längere Zeit zusammengelebt haben. Doch auch bei einem bisher nur kurzen Zusammenleben kann die Dauerhaftigkeit vorliegen, wenn bestimmte Umstände, wie z. B. die Führung von nur einem einzigen gemeinsamen Haushalt, für eine auf Dauer angelegte Beziehung sprechen. Weiterhin darf neben der Lebensgemeinschaft keine weitere Gemeinschaft solcher Art bestehen. Schließlich muss zwischen den Personen eine innere Bindung vorliegen, die ein gegenseitiges Entstehen füreinander begründet. Bei der Beurteilung dieser Voraussetzungen sind hauptsächlich die lange Dauer des Zusammenlebens, die Befugnis über Einkommen und Vermögensgegenstände des Anderen sowie die Versorgung von Kindern und Angehörigen des gemeinsamen Haushalts von Bedeutung. Die entsprechenden Tatsachen sind dabei jeweils vom Mieter nachzuweisen. Es werden jedoch nur Härtegründe von Familien- und weiteren Haushaltsangehörigen, die vertragsgemäß in die Wohnung aufgenommen wurden, berücksichtigt.³⁴

Durch die Konkretisierung des unbestimmten Härtebegriffs haben sich letztlich verschiedene Fallgruppen entwickelt, die eventuell als Härtegrund anerkannt werden können.³⁵ Dazu gehören fehlender Ersatzwohnraum, hohes Alter, lange Mietdauer, Verwurzelung, Krankheit und Gebrechen, Schwangerschaft, Vorhandensein von Kindern, Erschwerung der Berufsausübung oder der Ausbildung, Vermeidung doppelten Umzugs innerhalb kurzer Zeit, Verlust von Investitionen sowie schlechte wirtschaftliche Verhältnisse. Häufig sind in der Praxis sogar mehrere der Härtegründe gleichzeitig

³⁰ Blank/Börstinghaus BGB § 574 Rn. 22.

³¹ Vgl. Stornel: *Mietrecht aktuell*. 2009, Rn. 322.

³² Vgl. MüKoBGB/Häublein BGB § 574 Rn. 23.

³³ Vgl. Blank/Börstinghaus BGB § 574 Rn. 23.

³⁴ Vgl. ebd. Rn. 24 ff.

³⁵ Vgl. MüKoBGB/Häublein BGB § 574 Rn. 10.

gegeben, wodurch der Widerspruch gegen eine Kündigung des Vermieters erfolgversprechender wird.³⁶

4.3.1 Fehlender Ersatzwohnraum

Fehlender Ersatzwohnraum ist der einzige Härtegrund, der direkt durch den § 574 Abs. 2 BGB im Gesetz geregelt ist. Das bedeutet dennoch nicht, dass dieser Härtegrund eine Sonderstellung einnimmt.³⁷ Die Vorschrift regelt, dass das Fehlen von angemessenem Ersatzwohnraum zu zumutbaren Bedingungen eine Härte darstellt. Was genau als angemessener Ersatzwohnraum angesehen werden kann, muss jeweils im Einzelfall unter Beachtung der persönlichen und wirtschaftlichen Verhältnisse des Mieters³⁸ beurteilt werden.³⁹ In den Räumen soll ein menschenwürdiges Wohnen möglich sein. Demzufolge müssen stets gewisse Mindeststandards, wie das Vorhandensein von Strom und Wasser, in der Wohnung gegeben sein. Der Mieter kann außerdem verlangen, dass die Ersatzwohnung seinen bisherigen Lebensverhältnissen in Bezug auf Art, Größe, Beschaffenheit, Lage und Ausstattung entspricht.⁴⁰ Daraus lässt sich jedoch nicht schlussfolgern, dass gleichwertige Lebensverhältnisse geschaffen werden müssen. Einschneidende Beschränkungen muss aber kein Mieter hinnehmen.⁴¹

Bei der Zumutbarkeit der Bedingungen wird vorrangig die Miethöhe betrachtet. Diese wird grundsätzlich als zumutbar angesehen, wenn sie dem Wert der Wohnung entspricht und der Mieter finanziell auch in der Lage ist, die geforderte Höhe zu entrichten. Zur Beurteilung der Frage, ob die Miete dem Wert der Wohnung entspricht, wird die ortsübliche Miete herangezogen.⁴² Diese darf nicht deutlich überschritten werden.⁴³ Ob der Mieter finanziell dazu in der Lage ist, die Miete zu bezahlen, zeigt das Familieneinkommen. Falls der Mieter Anspruch auf staatliche Sozialleistungen, wie das Wohngeld, hätte, so muss er sich diese ebenfalls anrechnen lassen.⁴⁴ Demzufolge kann es sein, dass ein Mieter notfalls eine höhere Miete als bisher akzeptieren muss, solange er diese finanziell leisten kann. Die Obergrenze bleibt dabei aber weiterhin die ortsübliche Miete.⁴⁵ Im Rahmen der Zumutbarkeit können auch noch sonstige Mietbedingungen betrachtet werden. So ist etwa ein Mietvertrag mit nur kurzer Laufzeit unzumutbar, da

³⁶ Vgl. Deutscher Mieterbund: *Kündigung & Mieterschutz*. 2011, S. 70 f.

³⁷ Vgl. MüKoBGB/Häublein BGB § 574 Rn. 11.

³⁸ In den folgenden Ausführungen zu den einzelnen Härtegründen ist aus Gründen der besseren Lesbarkeit stets nur vom Mieter die Rede. Dies schließt jedoch nicht die Möglichkeit aus, dass der Härtegrund auch in der Person eines Familien- oder Haushaltsangehörigen vorliegen kann.

³⁹ Vgl. Deutscher Mieterbund: *Das Mieterlexikon*. 2018, S. 296.

⁴⁰ Vgl. Blank/Börstinghaus BGB § 574 Rn. 34.

⁴¹ Vgl. MüKoBGB/Häublein BGB § 574 Rn. 12.

⁴² Vgl. Blank/Börstinghaus BGB § 574 Rn. 36.

⁴³ Vgl. MüKoBGB/Häublein BGB § 574 Rn. 13.

⁴⁴ Vgl. Stempel: *Mietrecht aktuell*. 2009, Rn. 340.

⁴⁵ Vgl. Palandt/Weidenkaff BGB § 574 Rn. 9.

der Mieter hier mehrfach mit den Kosten eines Wohnungswechsels belastet werden würde.⁴⁶

Der Mieter muss nun außerstande sein, sich solch einen angemessenen Ersatzwohnraum unter zumutbaren Bedingungen zu beschaffen. Eine generelle Wohnungsmangelage in der entsprechenden Gemeinde reicht dafür nicht aus. Dem Mieter obliegt vielmehr eine sogenannte „Ersatzraumbeschaffungspflicht“. Dies bedeutet, dass er alle erforderlichen und zumutbaren Maßnahmen für die Erlangung einer Ersatzwohnung ergreifen muss.⁴⁷ Der Mieter muss sich also rechtzeitig und nachhaltig um einen entsprechenden Ersatzwohnraum bemühen. Rechtzeitig bedeutet, dass der Mieter ab Zugang der Kündigung des Vermieters tätig wird. Nachhaltig bemüht er sich, wenn er sich mit dem erforderlichen Nachdruck und der zumutbaren Beteiligung entsprechender Stellen, wie z. B. Behörden und Makler, informiert. Dabei wird beispielsweise das regelmäßige Schalten und Lesen von Inseraten verlangt.⁴⁸ Der genaue Umfang der geforderten Ersatzraumsuche richtet sich jeweils nach den Gegebenheiten des Wohnungsmarktes und nach den persönlichen Verhältnissen des Mieters. Ist der Mieter etwa aufgrund seines Berufs stark belastet oder durch sein Alter auf dem Wohnungsmarkt besonders benachteiligt, so wird der Umfang der erforderlichen Ersatzraumsuche geringer ausfallen. Die Suche des Ersatzwohnraumes muss sich zudem auf das gesamte Gemeindegebiet beziehen.⁴⁹ Eine Beschränkung auf das bisherige Wohngebiet ist grundsätzlich nicht zulässig.⁵⁰ Ausnahmen bestehen jedoch z. B., wenn der Mieter in seinem bisherigen Wohngebiet Angehörige betreuen muss und dies durch eine größere Entfernung deutlich erschwert würde. Die Erfüllung der Pflicht zur Ersatzraumsuche muss stets durch den Mieter nachgewiesen werden. Hierbei muss konkret vorgetragen werden, was im Einzelnen versucht wurde. Bei Kontaktaufnahmen mit Vermietern, Vertragshandlungen und Wohnungsbesichtigungen muss dargelegt werden, warum diese erfolglos blieben.⁵¹

Keine Ersatzwohnungen sind Obdachlosenunterkünfte. Auch Alters- und Pflegeheime müssen nicht als Ersatzwohnung in Anspruch genommen werden. Etwas anderes gilt, wenn der Mieter physisch oder psychisch nicht mehr in der Lage ist, allein in einer Wohnung zu leben. Falls der Vermieter selbst eine angemessene Ersatzwohnung zu zumutbaren Mietbedingungen anbietet, darf diese nicht durch den Mieter abgelehnt werden.⁵²

⁴⁶ Vgl. Blank/Börstinghaus BGB § 574 Rn. 37.

⁴⁷ Vgl. ebd. Rn. 31.

⁴⁸ Vgl. MüKoBGB/Häublein BGB § 574 Rn. 14.

⁴⁹ Vgl. Blank/Börstinghaus BGB § 574 Rn. 31, 35.

⁵⁰ Vgl. Stornel: *Mietrecht aktuell*. 2009, Rn. 339.

⁵¹ Vgl. Blank/Börstinghaus BGB § 574 Rn. 35, 38.

⁵² Vgl. ebd. Rn. 34, 41.

4.3.2 Hohes Alter

Hohes Alter alleine führt noch nicht zu einer Härte. Dafür sprechen die sehr unterschiedlichen psychischen und physischen Verfassungen der Betroffenen. Zu hohem Alter müssen demnach noch weitere Umstände hinzutreten, damit eine Härte begründet werden kann.⁵³ Dies wären z. B. Gebrechlichkeit oder Schwierigkeiten beim Knüpfen neuer sozialer Kontakte.⁵⁴ Einem Mieter mit hohem Alter können jedoch bei der Ersatzraumsuche besondere Schwierigkeiten entstehen, wodurch ihm gewisse Vorteile zugesprochen werden können. So ist einem älteren Mieter etwa zuzubilligen, dass die Suche nach Ersatzwohnraum auf das bisherige Wohngebiet beschränkt wird. Zu einem Umzug in einen anderen Stadtteil muss sich der Mieter also nicht verpflichten. Zugleich darf die Suche auf altersgerechte Wohnungen beschränkt werden. Somit stellt hohes Alter allein zwar noch keine Härte dar, doch stehen dem Mieter dadurch eventuell bestimmte Vereinfachungen bei der „Ersatzraumbeschaffungspflicht“ zu. Dadurch könnte für Menschen hohen Alters eher der Härtegrund des fehlenden Ersatzwohnraums zutreffen.⁵⁵

4.3.3 Lange Mietdauer und Verwurzelung

Auch eine lange Wohndauer allein kann noch keine Härte begründen. Es ist jedoch ein Härtegrund wegen der Verwurzelung in der Wohngegend und dem sozialen Umfeld möglich.⁵⁶ Das trifft vor allem bei Mietern mit hohem Alter zu. Hohes Alter und eine gleichzeitig lange Mietdauer führen grundsätzlich immer zu einer solchen Verwurzelung. Diese umfasst eine Vertrautheit mit der Wohngegend, welche dem Mieter eine mit fortschreitendem Alter immer notwendiger Sicherheit gibt. Jene Sicherheit ermöglicht es älteren Menschen, ein eigenständiges Leben ohne Angewiesenheit auf andere Menschen zu führen. Bedeutend ist dies erst recht, wenn der vertraute Rhythmus des Arbeitslebens durch den Beginn der Rente weggefallen ist.⁵⁷ Insbesondere ältere Menschen können also derart mit der Wohngegend, in der sie schon seit Jahrzehnten leben, verwurzelt sein, dass ein Umzug für sie körperlich und seelisch nicht oder nur kaum zu verkraften wäre.⁵⁸

4.3.4 Krankheit und Gebrechen

Krankheit und Gebrechen können selbstständige Härtegründe darstellen. Auch Behinderungen sind hiervon umfasst. Eine Härte liegt dabei vor, wenn der Mieter aufgrund seines körperlichen, geistigen oder seelischen Zustands nicht in der Lage ist, eine an-

⁵³ Vgl. MüKoBGB/Häublein BGB § 574 Rn. 17.

⁵⁴ Vgl. Jauernig/Teichmann BGB § 574 Rn. 2.

⁵⁵ Vgl. Blank/Börstinghaus BGB § 574 Rn. 43.

⁵⁶ Vgl. Stornel: *Mietrecht aktuell*. 2009, Rn. 326.

⁵⁷ Vgl. Deutscher Mieterbund: *Kündigung & Mieterschutz*. 2011, S. 70 f.

⁵⁸ Vgl. MüKoBGB/Häublein BGB § 574 Rn. 17.

dere Wohnung zu finden und dorthin umzuziehen oder wenn sich der Gesundheitszustand durch einen Umzug erheblich verschlechtern würde. In diesem Zusammenhang spricht man auch von einer sogenannten Räumungsunfähigkeit. Bei der Beurteilung dessen ist es nicht notwendig, dass die Verschlechterung der Gesundheit mit Sicherheit eintritt. Die ernsthafte Gefahr einer erheblichen Verschlechterung des Gesundheitszustands ist ausreichend. Eine solche Räumungsunfähigkeit liegt häufig auch im Zusammenhang mit alterstypischen Formen der Asthenie oder sonstigen altersbedingten Krankheiten aufgrund von hohem Alter des Mieters vor. Doch auch in Verbindung mit langer Mietdauer können Krankheiten, wie z. B. Veränderungsphobien, entstehen.⁵⁹

Dem Mieter obliegt es aber, das ihm Zumutbare zu tun, um die Gefährdung der Gesundheitsverschlechterung zu beseitigen. Diese Pflicht umfasst z. B. die Inanspruchnahme ärztlicher Hilfe oder die Einweisung in eine Klinik. Eine Verletzung dieser Obliegenheit kann später bei der Beurteilung der Fortsetzung des Mietverhältnisses ausschlaggebende Folgen haben.⁶⁰ Entsprechendes gilt auch bei umzugsbedingter Suizidgefahr. Solange diese etwa durch zeitweise stationäre Unterbringung oder Hinzuziehung eines Arztes beim Umzug beherrscht werden kann, liegt kein zwingender Härtegrund vor.⁶¹

Wegen des Grundrechts in Art. 2 Abs. 2 S. 1 GG spielt dieser Härtegrund eine besondere Bedeutung, soweit er durch den Mieter vorgebracht wird. Bei Einschaltung des Gerichts muss dieses einem solchen Vortrag des Mieters besonders sorgfältig nachgehen. Bei bestehenden Zweifeln über das Vorliegen einer schwerwiegenden Gesundheitsbeeinträchtigung ist aufgrund der mangelnden medizinischen Fachkenntnisse des Gerichts gegebenenfalls ein Sachverständigengutachten einzuholen.⁶²

4.3.5 Sonstige Härtegründe

Ist eine Mieterin⁶³ schwanger und steht kurz vor der Niederkunft, so stellt dies aufgrund damit verbundener Schwierigkeiten bei der Ersatzraumsuche und allgemeiner physischer und psychischer Belastungen einen Härtegrund dar. Auch unmittelbar nach der Geburt des Kindes ist eine Härte anzunehmen. Diese fällt weg, sobald die mit der Geburt verbundenen Erschwernisse beseitigt sind. Bei der Beurteilung dessen kommt es darauf an, wann mit der Ersatzraumsuche begonnen werden kann und welche Zeit

⁵⁹ Vgl. Blank/Börstinghaus BGB § 574 Rn. 42, 44.

⁶⁰ Vgl. ebd. Rn. 45.

⁶¹ Vgl. Stornel: *Mietrecht aktuell*. 2009, Rn. 328.

⁶² Vgl. MüKoBGB/Häublein BGB § 574 Rn. 18.

⁶³ Hier wird ausnahmsweise die weibliche Sprachform verwendet, da die männliche Sprachform in diesem Zusammenhang ausgeschlossen ist.

wahrscheinlich benötigt wird, um eine entsprechende Wohnung zu finden.⁶⁴ Eine Härte aufgrund von Schwangerschaft kann durch das Vorhandensein schon eines Kleinkindes oder durch bestehende Wohnungsknappheit verstärkt werden.⁶⁵

Härtegründe können auch durch vorhandene Kinder des Mieters entstehen. Dazu zählen etwa Schwierigkeiten bei der Erlangung eines Platzes im Kindergarten oder im Hort sowie eine stärkere Gefährdung auf dem Schulweg durch den Straßenverkehr. Ein weiterer Schulweg als bisher oder ein genereller Schulwechsel begründen jedoch noch keine Härte.⁶⁶ Ein Mieter mit einer kinderreichen Familie kann Schwierigkeiten bei der Ersatzraumsuche geltend machen. Insbesondere bei schlechten Einkommensverhältnissen ist der Mieter auf eine relativ große und trotzdem günstige Wohnung angewiesen. Dadurch verstärkt der Härtegrund des Kinderreichtums in diesem Fall die bei fehlendem Ersatzwohnraum bereits bestehende Härte. Auch alleinerziehende Eltern können solche Schwierigkeiten bei der Ersatzraumsuche haben.⁶⁷

Berufliche oder schulische Schwierigkeiten können ebenfalls zur Begründung einer Härte führen. Dies trifft vor allem für Mieter, die vor Abschluss eines Examens, einer Promotion oder in der Endphase einer Ausbildung, wie einem Referendariat, stehen, zu.⁶⁸ Entstehen bei den Kindern des Mieters durch den Wohnungswechsel ernst zu nehmende Umschulungs- oder Prüfungsschwierigkeiten, so besteht auch hier eine Härte. Ein Umzug außerhalb der Schulferien ist für Mieter mit schulpflichtigen Kindern allgemein nicht verpflichtend. Eine dauerhafte starke berufliche Belastung des Mieters begründet für sich alleine jedoch noch keinen Härtegrund. Dieser Sachverhalt kann nur in Verbindung mit fehlendem Ersatzwohnraum zu einer Härte führen, wenn sich der berufsbedingte Zeitmangel auf die Ersatzraumsuche negativ auswirkt.⁶⁹

Wenn „der Mieter im Vertrauen auf eine längere Vertragsdauer erhebliche Aufwendungen auf die Mietsache mit Einverständnis des Vermieters gemacht [hat], kann die Kündigung eine Härte bedeuten, sofern erhebliche finanzielle Verluste drohen“⁷⁰. Hierbei spricht man auch von Mieterinvestitionen. Dies trifft jedoch nur zu, wenn die Aufwendungen erheblich sowie durch die Mietzeit noch nicht abgewohnt sind und für einen nicht unbedeutenden Teil davon beim Auszug kein Ersatz verlangt werden kann. Dabei kommt es nicht darauf an, ob die Investitionen notwendig, nützlich oder überflüssig waren. Entscheidend ist, ob der Mieter auf eine längere Vertragsdauer vertrauen darf-

⁶⁴ Vgl. Schmidt-Futterer/Blank BGB § 574 Rn. 52.

⁶⁵ Vgl. Stornel: *Mietrecht aktuell*. 2009, Rn. 333.

⁶⁶ Vgl. ebd., Rn. 336.

⁶⁷ Vgl. Blank/Börstinghaus BGB § 574 Rn. 57 f.

⁶⁸ Vgl. Stornel: *Mietrecht aktuell*. 2009, Rn. 337.

⁶⁹ Vgl. Schmidt-Futterer/Blank BGB § 574 Rn. 54 f.

⁷⁰ MüKoBGB/Häublein BGB § 574 Rn. 20.

te.⁷¹ Eine Härte aufgrund von Mieterinvestitionen scheidet jedoch aus, wenn die Miete aufgrund der Aufwendungen geringer vereinbart wurde. Auch bei freiwilligen Investitionen, die der Mieter lediglich in seinem Interesse vorgenommen hat, liegt kein Härtegrund vor.⁷²

Eine Härte kann schließlich auch darin bestehen, „dass der Mieter innerhalb verhältnismäßig kurzer Zeit zweimal umziehen müsste“⁷³. Dies nennt man Zwischenumzug. Ein solcher Zwischenumzug liegt vor, wenn dem Mieter bereits eine Ersatzwohnung zur Verfügung steht, er aber erst in absehbarer Zeit in diese einziehen kann. Müsste der Mieter sich für diesen Zeitraum eine weitere Ersatzwohnung suchen, so würde er persönlich und finanziell besonders belastet werden. Der Mieter kann sich aber nur auf diesen Härtegrund berufen, wenn er den Monat angeben kann, in dem der Umzug möglich sein wird. Ein Zwischenumzug ist ausnahmsweise nicht als Härte zu werten, wenn der Mieter ständige Wohnungswechsel, etwa durch seine Berufstätigkeit, gewohnt ist.⁷⁴

Keine Härtegründe stellen „die Mitgliedschaft in einem örtlichen Verein, das Vorhandensein eines ortsansässigen Freundes- und Bekanntenkreises [...] und der Verlust von wirtschaftlichen Vorteilen für den Mieter durch die Möglichkeit zur Untervermietung sowie ein gewährtes Mieterdarlehen“⁷⁵ dar.

4.4 Keine Rechtfertigung durch berechtigtes Interesse des Vermieters

Gemäß § 574 Abs. 1 BGB dürfen diese Härtegründe schließlich unter Berücksichtigung der berechtigten Interessen des Vermieters nicht gerechtfertigt sein. Demzufolge muss eine Abwägung zwischen dem Kündigungsinteresse des Vermieters und dem Fortsetzungsinteresse des Mieters stattfinden.

4.4.1 Berechtigte Interessen des Vermieters

Zu den berechtigten Interessen des Vermieters zählen laut § 574 Abs. 3 BGB lediglich die im Kündigungsschreiben benannten Gründe. Eine Ausnahme gilt nur dann, wenn die Kündigungsgründe nachträglich, also nach Absendung des Kündigungsschreibens, entstanden sind. Der § 574 Abs. 3 BGB ist jedoch nur bei solchen Kündigungen anzuwenden, die begründet werden müssen. Ist eine Kündigung also auch ohne Angabe von Gründen wirksam, so können auch nicht im Kündigungsschreiben benannte Grün-

⁷¹ Vgl. Schmidt-Futterer/Blank BGB § 574 Rn. 53.

⁷² Vgl. Stornel: *Mietrecht aktuell*. 2009, Rn. 346 f.

⁷³ Ebd., Rn. 345.

⁷⁴ Vgl. Schmidt-Futterer/Blank BGB § 574 Rn. 56.

⁷⁵ BeckOK BGB/Hannappel BGB § 574 Rn. 20, verfügbar unter <https://beck-online.beck.de> [Zugriff am 11. Februar 2020].

de als berechnigte Interessen des Vermieters berüchnsichtigt werden. Dies trifft etwa auf die §§ 549 Abs. 3 und 573a BGB zu.⁷⁶ Die Annahme ergibt sich aus der im § 574 Abs. 3 BGB enthaltenen Bezugnahme auf den § 573 Abs. 3 BGB, welcher für die genannten Beispiele nicht einschlägig ist.⁷⁷ Als berechnigte Interessen kann der Vermieter insbesondere die im § 573 Abs. 2 Nr. 1 bis 3 BGB genannten Gründe geltend machen.

4.4.1.1 Pflichtverletzungen

Der § 573 Abs. 2 Nr. 1 BGB bezieht sich auf die Verletzung vertraglicher Pflichten durch den Mieter. Solch eine Verletzung umfasst jedes Tun oder Unterlassen, welches sich auf eine Haupt- oder Nebenpflicht des Mieters bezieht und vom Mieter oder einem Erfüllungsgelhilfen nach § 278 BGB ausgeht.⁷⁸ Der Mieter muss seine Pflichten dabei schuldhaft und erheblich verletzen. Schuldhaft handelt er, wenn die Pflichtverletzung vorsätzlich oder fahrlässig begangen wird. Ein fehlendes Verschulden muss der Mieter stets darlegen und beweisen.⁷⁹ Erheblich ist die Pflichtverletzung, sobald sie die Rechte und Belange des Vermieters nicht nur ganz geringfügig beeinträchtigt. Eine nur geringfügige Beeinträchtigung liegt etwa bei vorherigem pflichtwidrigem Handeln des Vermieters oder bei einem Einzelfall ohne Wiederholungsgefahr vor.⁸⁰ Die Beurteilung der Erheblichkeit ist demzufolge eine Frage der Einzelfallabwägung. Ob eine Pflichtverletzung erheblich ist, kann entweder aus der Schwere oder der Dauer des Verstoßes abgeleitet werden.⁸¹ Auf eine Pflichtverletzung des Mieters als Kündigungsgrund kann sich der Vermieter beispielsweise bei Zahlungsrückstand, vertragswidrigem Gebrauch der Mietsache gemäß § 541 BGB oder Vernachlässigung der Wohnung berufen.⁸²

4.4.1.2 Eigenbedarf

Der § 573 Abs. 2 Nr. 2 BGB thematisiert den Kündigungsgrund des sogenannten Eigenbedarfs. Damit ist gemeint, „dass der Vermieter die ernsthafte Absicht hat, die Räume selbst als Wohnung zu nutzen oder diese einem Angehörigen zu überlassen“⁸³. Ob die Absicht ernsthaft ist, muss im Einzelfall jeweils geprüft werden. Dabei muss sämtlichen vom Mieter vorgebrachten Gesichtspunkten, welche an der Ernsthaftigkeit zweifeln lassen, nachgegangen werden. Zweifel an der Ernsthaftigkeit können sich etwa aus einem bereits früher vorgetäuschten Eigenbedarf oder aus einem kurz vorher misslungenen Versuch, die Miete zu erhöhen, ergeben. Die Absicht des Vermieters ist nicht ernsthaft, wenn dieser die Wohnung beispielsweise erst Dritten oder dem Mieter

⁷⁶ Vgl. Schmidt-Futterer/Blank BGB § 574 Rn. 62.

⁷⁷ Vgl. MüKoBGB/Häublein BGB § 574 Rn. 26.

⁷⁸ Vgl. Palandt/Weidenkaff BGB § 573 Rn. 13.

⁷⁹ Vgl. Blank/Börstinghaus BGB § 573 Rn. 14.

⁸⁰ Vgl. Palandt/Weidenkaff BGB § 573 Rn. 15.

⁸¹ Vgl. BeckOK BGB/Hannappel BGB § 573 Rn. 22, verfügbar unter <https://beck-online.beck.de> [Zugriff am 11. Februar 2020].

⁸² Vgl. Palandt/Weidenkaff BGB § 573 Rn. 16 ff.

⁸³ Schmidt-Futterer/Blank BGB § 573 Rn. 42.

selbst erfolglos zum Kauf anbietet und anschließend wegen Eigenbedarf kündigt.⁸⁴ Zulässig sind Eigenbedarfskündigungen z. B., wenn der Vermieter in der Wohnung seinen Altersruhesitz begründen möchte oder er die Wohnung seinem Kind zur Verfügung stellen möchte, da das Kind sich sonst vom Elternhaus lösen würde. Beim Vorliegen von vorgeschobenem, rechtsmissbräuchlichem oder treuwidrigem Eigenbedarf kann sich der Vermieter nicht auf diesen Kündigungsgrund berufen.⁸⁵

4.4.1.3 Anderweitige wirtschaftliche Verwertung

Der § 573 Abs. 2 Nr. 3 BGB basiert auf der Absicht des Vermieters, die Mietsache anderweitig wirtschaftlich zu verwerten. Hierbei muss es sich erneut um eine ernsthafte Absicht handeln. Sie darf also nicht vorgetäuscht sein und muss mit hinreichender Sicherheit feststehen sowie eindeutig sein.⁸⁶ Wirtschaftliche Verwertung „ist jeder Einsatz eines Grundstücks zu wirtschaftlichen, dh [sic!] auf Gewinnerzielung gerichteten Zwecken“⁸⁷. Sie umfasst den Abriss und Neubau, den Verkauf, die Nutzung durch Gebrauchsüberlassung sowie die Vermietung der Mietsache als gewerbliche oder freiberufliche Räume. Gemäß des Wortlauts des § 573 Abs. 2 Nr. 3 BGB muss diese Verwertung angemessen sein. Dies ist der Fall, wenn die Verwertung vernünftigen und nachvollziehbaren Erwägungen entspricht. Das trifft z. B. bei der Verwendung der durch die Verwertung erlangten Gewinne für Unterhaltszahlungen und die Tilgung von Verbindlichkeiten sowie für die Neubebauung eines Grundstücks nach der Beseitigung abbruchreifer oder unrentabler Gebäude zu.⁸⁸

Weiterhin muss der Vermieter durch die Fortsetzung des Mietverhältnisses an einer solchen angemessenen Verwertung gehindert sein. Eine bloße Erschwerung der Verwertung ist hierfür nicht ausreichend. Beim geplanten Verkauf einer Wohnung wird der Vermieter beispielsweise an der angemessenen Verwertung gehindert, wenn der Verkauf in vermietetem Zustand überhaupt nicht oder nur zu wirtschaftlich unzumutbaren Bedingungen stattfinden kann. Bei einer Sanierung der Wohnung liegt eine Hinderung vor, sobald die Mietsache nach der Durchführung der Sanierung nicht mehr in ihrer ursprünglichen Form existiert. Dies ist etwa bei der Zusammenlegung mehrerer kleinerer Wohnungen zutreffend.⁸⁹

Schließlich müssen dem Vermieter durch diese Hinderung erhebliche Nachteile entstehen. Das Vorliegen eines Nachteils wird unter Anwendung der sogenannten Differenzhypothese gemäß § 249 BGB ermittelt. Dabei wird die Vermögenslage des Ver-

⁸⁴ Vgl. Stempel: *Mietrecht aktuell*. 2009, Rn. 142 ff.

⁸⁵ Vgl. Deutscher Mieterbund: *Kündigung & Mieterschutz*. 2011, S. 19 ff.

⁸⁶ Vgl. Schmidt-Futterer/Blank BGB § 573 Rn. 153.

⁸⁷ BeckOK BGB/Hannappel BGB § 573 Rn. 79, verfügbar unter <https://beck-online.beck.de> [Zugriff am 12. Februar 2020].

⁸⁸ Vgl. Palandt/Weidenkaff BGB § 573 Rn. 35.

⁸⁹ Vgl. Schmidt-Futterer/Blank BGB § 573 Rn. 167.

mieters bei Fortsetzung des Mietverhältnisses mit der Vermögenslage bei Kündigung des bestehenden Mietverhältnisses verglichen. Demnach liegt ein erheblicher Nachteil vor, wenn die Einbußen des Vermieters bei Fortsetzung des Mietverhältnisses die Nachteile des Mieters bei Kündigung des entsprechenden Verhältnisses weit übersteigen.⁹⁰ Ein erheblicher Nachteil wird z. B. bejaht, wenn ein verschuldeter Vermieter ohne wesentliches Einkommen eine Eigentumswohnung im vermieteten Zustand zu einem viel geringeren Preis verkaufen müsste, als wenn er sie nicht vermietet veräußern würde.⁹¹ Zu beachten ist jedoch, dass die im § 573 Abs. 2 Nr. 3 Hs. 2 und 3 BGB erwähnten Sachverhalte von diesem Kündigungsgrund ausgeschlossen sind.⁹²

4.4.1.4 Sonstige Kündigungsgründe

Die Aufzählung berechtigter Interessen im § 573 Abs. 2 Nr. 1 bis 3 BGB ist nicht abschließend. Folglich existieren gemäß § 573 Abs. 1 BGB zusätzlich weitere Kündigungsgründe, die als gleichgewichtig anzusehen sind. Dazu zählen etwa Betriebsbedarf, Fehlbelegung einer Sozialwohnung, Über- und Unterbelegung der Mietsache, öffentliches Interesse, Berufs- und Gewerbebedarf sowie Erlangung von Steuervorteilen. Die speziellen Kündigungstatbestände des § 573 Abs. 2 Nr. 1 bis 3 BGB sind jedoch immer vorrangig zu prüfen. Ein Rückgriff auf den § 573 Abs. 1 BGB ist nur möglich, wenn keiner der speziellen Kündigungstatbestände einschlägig ist.⁹³

4.4.2 Interessenabwägung

Bei der Interessenabwägung werden die Bestandsinteressen des Mieters schließlich mit den Erlangungsinteressen des Vermieters in Beziehung gesetzt. Dabei wird untersucht, welche Folgen die Kündigung des Mietverhältnisses für den Mieter hat und wie sich die Fortsetzung dieses Verhältnisses auf den Vermieter auswirkt.⁹⁴ Die einzelnen Interessen von Mieter und Vermieter sind hierbei grundsätzlich gleichwertig zu berücksichtigen. Eine Sonderregelung dazu bildet der § 576a BGB.⁹⁵ Eine Härte seitens des Mieters ist nur nicht gerechtfertigt, wenn die Mieterinteressen die Interessen des Vermieters überwiegen. Ein deutliches Übergewicht ist jedoch nicht erforderlich.⁹⁶ Ergibt sich bei der Abwägung ein Gleichgewicht der widerstreitenden Interessen, so ist das Interesse des Vermieters als vorrangig zu betrachten. Die Interessen des Mieters an körperlicher Unversehrtheit gehen wirtschaftlichen Belangen des Vermieters wiederum vor. Dagegen hat jedoch der Eigennutzungswunsch des Vermieters Vorrang gegenü-

⁹⁰ Vgl. BeckOK BGB/Hannappel BGB § 573 Rn. 86, verfügbar unter <https://beck-online.beck.de> [Zugriff am 12. Februar 2020].

⁹¹ Vgl. Schmidt-Futterer/Blank BGB § 573 Rn. 172.

⁹² Vgl. Palandt/Weidenkaff BGB § 573 Rn. 38.

⁹³ Vgl. Blank/Börstinghaus BGB § 573 Rn. 173 ff.

⁹⁴ Vgl. Schmidt-Futterer/Blank BGB § 574 Rn. 64.

⁹⁵ Vgl. Palandt/Weidenkaff BGB § 574 Rn. 8.

⁹⁶ Vgl. MüKoBGB/Häublein BGB § 574 Rn. 24.

ber rein wirtschaftlichen oder ideellen Belangen des Mieters. War die spätere Verwendungsabsicht des Vermieters dem Mieter bei Abschluss des Mietvertrages bekannt, so wirkt sich dies bei der Abwägung zugunsten des Vermieters aus. Andererseits wird zugunsten des Mieters entschieden, wenn der Vermieter die Mietsache in Kenntnis späterer Härtegründe erworben hat oder zumindest mit entsprechenden Gründen rechnen konnte.⁹⁷ Solch abstrakte Leitlinien für die Abwägung lassen sich aber kaum aufstellen.⁹⁸ Folglich stellt die Interessenabwägung stets eine Einzelfallentscheidung dar. Sollte diese zu keinem eindeutigen Ergebnis führen, gilt die Tatbestandsvoraussetzung als nicht erfüllt, da der Mieter das Vorliegen der Voraussetzungen der Sozialklausel stets zu beweisen hat.⁹⁹

5 Form und Frist

Die Form und Frist des Kündigungswiderspruchs sind im § 574b BGB geregelt. Bei dem Widerspruch handelt es sich zunächst um eine verkörperte Willenserklärung. Diese muss dem Vermieter zugehen. Handelt es sich um mehrere Vermieter, so muss sie allen zugehen.¹⁰⁰ Laut § 574b Abs. 1 S. 1 BGB bedarf dieser Widerspruch der Schriftform gemäß § 126 BGB. Demnach ist eine Unterzeichnung durch den Mieter erforderlich. Falls mehrere Mieter existieren, müssen alle unterzeichnen. Bei einem Verstoß gegen die Schriftform ist der Widerspruch nach § 125 S. 1 BGB nichtig.¹⁰¹ Eine telegrafische Übermittlung, eine Übermittlung per Telefax oder eine Erklärung zu gerichtlichem Protokoll genügt dem Schriftformerfordernis nicht. Letzteres ist jedoch umstritten.¹⁰² Einer Begründung bedarf der Widerspruch grundsätzlich nicht. Nach § 574b Abs. 1 S. 2 BGB soll der Mieter dem Vermieter auf dessen Verlangen die Widerspruchsründe aber unverzüglich mitteilen. Für das Auskunftsverlangen des Vermieters und die Begründung des Mieters besteht kein Schriftformerfordernis. Die Begründung kann jedoch aufgrund von Aspekten der Beweisbarkeit schriftlich ergehen.¹⁰³

Laut § 574b Abs. 2 S. 1 BGB muss der Widerspruch spätestens zwei Monate vor der Beendigung des Mietverhältnisses erklärt werden. Dies stellt die normale Frist dar. Maßgeblich bei der Beurteilung der fristgerechten Widerspruchserhebung ist der Zugang gemäß § 130 BGB.¹⁰⁴ Bei der Berechnung der Frist werden die §§ 187 ff. BGB angewendet. Hat der Vermieter den Mieter jedoch nach § 574b Abs. 2 S. 2 BGB nicht

⁹⁷ Vgl. Stempel: *Mietrecht aktuell*. 2009, Rn. 349 ff.

⁹⁸ Vgl. MüKoBGB/Häublein BGB § 574 Rn. 24.

⁹⁹ Vgl. Schmidt-Futterer/Blank BGB § 574 Rn. 64.

¹⁰⁰ Vgl. MüKoBGB/Häublein BGB § 574b Rn. 2.

¹⁰¹ Vgl. Palandt/Weidenkaff BGB § 574b Rn. 2.

¹⁰² Vgl. Stempel: *Mietrecht aktuell*. 2009, Rn. 313.

¹⁰³ Vgl. MüKoBGB/Häublein BGB § 574b Rn. 6.

¹⁰⁴ Vgl. Palandt/Weidenkaff BGB § 574b Rn. 4.

rechtzeitig vor Ablauf dieser Frist gemäß § 568 Abs. 2 BGB über die Möglichkeit der Widerspruchserhebung sowie dessen Form und Frist aufgeklärt, so kann sich der Mieter auf eine verlängerte Frist berufen. Demzufolge ist die Erklärung des Widerspruchs noch bis zum Schluss des ersten Termins im Räumungsrechtsstreit möglich.¹⁰⁵ Unter diesem Termin versteht man denjenigen, in dem über die Kündigung des Mietverhältnisses verhandelt wird.¹⁰⁶ Hat der Vermieter von seinem Auskunftsrecht des § 574b Abs. 1 S. 2 BGB Gebrauch gemacht, muss der Mieter die entsprechenden Auskünfte ungefähr innerhalb von zwei Wochen erteilen. Die Widerspruchsfrist stellt jedoch keine Ausschlussfrist dar. Ein verspäteter Widerspruch kann aber durch den Vermieter mittels Einrede gerügt werden. Wird keine Einrede erhoben, ist jeder Widerspruch zu berücksichtigen, welcher bis zum Schluss der mündlichen Verhandlung erklärt und in das Verfahren eingebunden wird. Nicht geregelt ist der Fall, dass Härtegründe erst nach Ablauf der Fristen entstehen. Dies stellt eine planwidrige Gesetzeslücke dar. Durch entsprechende Anwendung des § 574 Abs. 3 BGB kann diese Lücke gefüllt werden. Folglich kann der Mieter einen Widerspruch aufgrund nachträglich entstandener Gründe bis zum Ende der mündlichen Verhandlung erheben.¹⁰⁷

6 Rechtsfolgen

Die Rechtsfolgen eines erfolgreichen Kündigungswiderspruchs lassen sich im § 574a BGB finden. Laut § 574a Abs. 1 BGB hat der Mieter in diesem Fall Anspruch auf Fortsetzung des Mietverhältnisses. Dieser Anspruch wird gemäß § 574a Abs. 2 S. 1 BGB entweder durch Einigung des Mieters und des Vermieters oder durch gestaltendes Urteil realisiert.¹⁰⁸ Eine Einigung der Parteien stellt eine vertragliche Inhaltsänderung des bisherigen Mietvertrages dar. Die Identität des Vertrages bleibt gewahrt. Somit wird kein neuer Mietvertrag abgeschlossen. Bei der Einigung muss das Formerfordernis des § 550 BGB beachtet werden.¹⁰⁹ Die Bedingungen der Einigung und eventuelle Änderungen des Vertrags nach § 574a Abs. 1 S. 2 BGB können die Vertragsparteien selbst gestalten. Mieter und Vermieter müssen etwa dringend festlegen, ob das Mietverhältnis auf unbestimmte oder bestimmte Zeit fortgesetzt werden soll.¹¹⁰ Eine angemessene Änderung der Vertragsbedingungen liegt z. B. vor, wenn die Miete erheblich unter der ortsüblichen Miethöhe liegt und der Vermieter diese nun erhöhen möchte.¹¹¹

¹⁰⁵ Vgl. Palandt/Weidenkaff BGB § 574b Rn. 5.

¹⁰⁶ Vgl. MüKoBGB/Häublein BGB § 574b Rn. 8.

¹⁰⁷ Vgl. Schmidt-Futterer/Blank BGB § 574b Rn. 3, 9 f.

¹⁰⁸ Vgl. Jauernig/Teichmann BGB § 574 Rn. 3.

¹⁰⁹ Vgl. Palandt/Weidenkaff BGB § 574a Rn. 4.

¹¹⁰ Vgl. BeckOK BGB/Hannappel BGB § 574a Rn. 9, verfügbar unter <https://beck-online.beck.de> [Zugriff am 13. Februar 2020].

¹¹¹ Vgl. MüKoBGB/Häublein BGB § 574a Rn. 7.

In den meisten Fällen wird über die Fortsetzung des Mietverhältnisses aber auf Klage des Mieters durch Gestaltungsurteil entschieden. Im Rahmen dessen stellt das Gericht eine Prognose über die Dauer des Fortbestehens der Härtegründe auf und legt anschließend die Dauer der Fortsetzung des Mietverhältnisses fest. Das Gericht entscheidet weiterhin über Veränderungen der Vertragsbedingungen nach § 574a Abs. 1 S. 2 BGB. Es kann zudem auch andere vertragliche Bedingungen, insbesondere nebenvertragliche Pflichten, verändern. Eine Änderung der Vertragsbedingungen ist jedoch unzulässig, wenn der Mieter nur zu einer Vertragsfortsetzung zu den bisherigen Bedingungen bereit ist. Dies ergibt sich daraus, dass der Mieter laut § 574a Abs. 1 S. 1 BGB die Fortsetzung des Mietverhältnisses verlangen kann und dies dementsprechend zu unerwünschten Bedingungen nicht muss.¹¹² Ansonsten würde eine gerichtliche Entscheidung zugunsten des Vermieters vorliegen. Sachlich zuständig für das Urteil ist laut § 23 Nr. 2 a) GVG das Amtsgericht. Örtlich zuständig ist über § 29a Abs. 1 ZPO das Gericht, in dessen Bezirk sich die Wohnräume befinden. Dies gilt nach § 29a Abs. 2 ZPO aber nicht für Wohnräume gemäß § 549 Abs. 2 Nr. 1 bis 3 BGB.¹¹³

Die Fortsetzung soll laut § 574a Abs. 1 S. 1 BGB grundsätzlich auf bestimmte Zeit erfolgen. Demnach ist das Mietverhältnis um den Zeitraum zu verlängern, für den die Härtegründe voraussichtlich bestehen. Der Fortsetzungszeitraum sollte mindestens sechs Monate und höchstens drei Jahre umfassen. Der Mindestzeitraum ist zwar nicht vorgeschrieben, doch ist eine kürzere Zeit nicht als sinnvoll anzusehen.¹¹⁴ Der Zeitpunkt des Wegfalls der Härtegründe wird mithilfe einer Prognose festgestellt. Es ist nicht notwendig, diesen Zeitpunkt mit einer an Sicherheit grenzenden Wahrscheinlichkeit zu ermitteln. Es muss stattdessen eine überwiegende Wahrscheinlichkeit darüber bestehen, dass die Räumungshindernisse innerhalb der Fortsetzungszeit entfallen. Unter den Voraussetzungen des § 574a Abs. 2 S. 2 BGB kann ausnahmsweise eine Fortsetzung auf unbestimmte Zeit erfolgen. Dies trifft nur zu, wenn der Zeitpunkt des voraussichtlichen Entfallens der Härtegründe nicht mit Gewissheit festgestellt werden kann. Das ist regelmäßig der Fall, wenn keine konkreten Anhaltspunkte für einen künftigen Wegfall der Räumungshindernisse vorliegen. Doch auch wenn der künftige Wegfall zwar gewiss, der konkrete Zeitpunkt aber ungewiss ist, soll das Mietverhältnis auf unbestimmte Zeit fortgesetzt werden.¹¹⁵ Umstände, welche den Fortfall der Härtegründe ausschließen oder zumindest unwahrscheinlich erscheinen lassen, sind beispiels-

¹¹² Vgl. BeckOK BGB/Hannappel BGB § 574a Rn. 10 ff., verfügbar unter <https://beck-online.beck.de> [Zugriff am 14. Februar 2020].

¹¹³ Vgl. MüKoBGB/Häublein BGB § 574a Rn. 9 f.

¹¹⁴ Vgl. Palandt/Weidenkaff BGB § 574a Rn. 2.

¹¹⁵ Vgl. Schmidt-Futterer/Blank BGB § 574a Rn. 11 f.

weise hohes Alter und Gebrechlichkeit. Eine Verlängerung des Mietverhältnisses auf Lebenszeit ist aber unzulässig.¹¹⁶

Die verschiedenen Arten der Fortsetzung des Mietverhältnisses führen zu unterschiedlichen Folgen hinsichtlich der Kündigungswirkung. Bei einer Fortsetzung auf bestimmte Dauer treten die Kündigungswirkungen zu einem späteren Zeitpunkt als dem ursprünglichen ein. Der Vermieter kann in diesem Fall nach Ablauf der Verlängerungszeit das Herausgabeverlangen geltend machen und gegebenenfalls Räumungsklage erheben. Dafür bedarf es keiner erneuten Kündigung. Die Kündigungswirkungen werden lediglich hinausgeschoben. Bei einer Fortsetzung auf unbestimmte Zeit werden die Kündigungswirkungen dagegen komplett beseitigt. Der Vermieter kann nur durch eine erneute Kündigung möglicherweise einen Anspruch auf Herausgabe erlangen. Während der Zeit zwischen dem Ablauf der Kündigungsfrist und der Einigung oder dem Urteil über die Fortsetzung bleibt das Ende des Mietverhältnisses in der Schwebe. Der Zugang des Widerspruchs führt dazu, dass das entsprechende Verhältnis zunächst als fortbestehend zu betrachten ist. Kommt es zu der Vertragsfortsetzung, entfällt der Schwebezustand und es treten die soeben erläuterten Folgen entsprechend der Kündigungswirkungen ein¹¹⁷

Nach einer bereits erfolgten Fortsetzung kann der Mieter gegebenenfalls nach § 574c BGB erneut einen Anspruch auf Fortsetzung haben. Hierbei wird wiederum in die zwei verschiedenen Arten der Fortsetzung unterschieden. Bei einer Fortsetzung auf bestimmte Zeit ist ein erneuter Fortsetzungsanspruch laut § 574c Abs. 1 BGB nur gegeben, wenn die Umstände sich wesentlich geändert haben oder der vorhergesehene Wegfall der Härtegründe nicht eingetreten ist. Eine wesentliche Änderung der Umstände liegt vor, wenn sich neue Tatsachen ergeben haben, die in der damaligen Interessenabwägung nicht berücksichtigt wurden und diese Tatsachen aber gewichtig genug sind, um in einer jetzigen Interessenabwägung betrachtet zu werden.¹¹⁸ Dabei ist es auch gerechtfertigt, Umstände, welche bei der ersten Fortsetzung bereits vorlagen, aber erst später bekannt geworden sind, zu berücksichtigen. Veränderte Umstände müssen nicht aus der Sphäre des Mieters stammen. Sie können ihre Ursache vielmehr auch in der Person des Vermieters haben. Ein solcher Umstand liegt etwa vor, wenn die Dringlichkeit des Erlangungsinteresses des Vermieters fortfällt.¹¹⁹ Beim fehlenden Wegfall der Härtegründe kommt es darauf an, dass bestimmte Umstände, die zur Beendigung oder Milderung der bestehenden Härtegründe geführt hätten, nicht erwar-

¹¹⁶ Vgl. MüKoBGB/Häublein BGB § 574a Rn. 11 f.

¹¹⁷ Vgl. Schmidt-Futterer/Blank BGB § 574a Rn. 5 f., 10.

¹¹⁸ Vgl. BeckOK BGB/Hannappel BGB § 574c Rn. 6, verfügbar unter <https://beck-online.beck.de> [Zugriff am 14. Februar 2020].

¹¹⁹ Vgl. MüKoBGB/Häublein BGB § 574c Rn. 5.

tungsgemäß eingetreten sind. Dies ist beispielsweise zutreffend, wenn die verlängerte Mietzeit trotz zumutbarer Bemühungen des Mieters nicht zur Beschaffung von angemessenem Ersatzwohnraum genügte. Kommt es jedoch aufgrund eines Verschuldens des Mieters zur Änderung der Umstände oder zum fehlenden Wegfall der Härtegründe, ist eine weitere Vertragsfortsetzung über § 162 BGB auszuschließen.¹²⁰

Bei einer durch Urteil festgelegten Fortsetzung des Mietverhältnisses auf unbestimmte Zeit hat der Mieter im Falle einer erneuten Kündigung des Vermieters laut § 574c Abs. 2 S. 1 BGB einen Anspruch auf weitere Fortsetzung. Demzufolge kann der Mieter ohne Weiteres, unter Berufung auf die schon bekannten Härtegründe, die Fortsetzung verlangen. Dies trifft jedoch nur zu, solange sich die Umstände seit der ersten Verlängerung nicht erheblich geändert haben.¹²¹ Hierbei findet keine erneute Interessenabwägung statt. Haben sich die Umstände jedoch erheblich geändert, ist nach § 574c Abs. 2 S. 2 BGB eine neue Interessenabwägung notwendig. Die erhebliche Veränderung der Umstände muss jeweils vom Vermieter nachgewiesen werden.¹²² Solch eine Veränderung liegt vor, wenn ursprünglich vorhandene Härtegründe ganz oder teilweise entfallen sind, die Härtegründe nur noch in wesentlich abgeschwächter Form bestehen oder wenn der Vermieter neue Interessen an der Beendigung des Mietverhältnisses aufzeigt. Auch hier ist der § 162 BGB zu beachten.¹²³ Die weitere Fortsetzung des Mietvertrages kann auch mehrmals angeordnet werden, wenn jeweils alle Aspekte des § 574c BGB erfüllt sind.¹²⁴

Bei einer nicht erfolgreichen Berufung auf die Sozialklausel kommt es zu keiner Fortsetzung des Mietverhältnisses, sondern mit Ablauf der Kündigungsfrist zu dessen Ende. Dabei treten gegebenenfalls sogar rückwirkend die Kündigungswirkungen ein.¹²⁵

7 Unabdingbarkeit

Die Regelungen der Sozialklausel sind gemäß der §§ 574 Abs. 4, 574a Abs. 3, 574b Abs. 3 und 574c Abs. 3 BGB unabdingbar. Dies bedeutet, dass von den entsprechenden Regelungen nicht zum Nachteil des Mieters abgewichen werden kann. Ein Verzicht des Mieters auf sein Widerspruchsrecht ist grundsätzlich unzulässig. Dies trifft

¹²⁰ Vgl. BeckOK BGB/Hannappel BGB § 574c Rn. 7 f., verfügbar unter <https://beck-online.beck.de> [Zugriff am 17. Februar 2020].

¹²¹ Vgl. MüKoBGB/Häublein BGB § 574c Rn. 13.

¹²² Vgl. Palandt/Weidenkaff BGB § 574c Rn. 9.

¹²³ Vgl. BeckOK BGB/Hannappel BGB § 574c Rn. 15, verfügbar unter <https://beck-online.beck.de> [Zugriff am 17. Februar 2020].

¹²⁴ Vgl. Palandt/Weidenkaff BGB § 574c Rn. 2.

¹²⁵ Vgl. BeckOK BGB/Hannappel BGB § 574 Rn. 34, § 574a Rn. 5, verfügbar unter <https://beck-online.beck.de> [Zugriff am 17. Februar 2020].

aber nur für den Zeitraum vor dem Zugang der Kündigung zu. Ein Verzicht nach diesem Zeitpunkt ist möglich.¹²⁶

8 Interessenabwägung in der Praxis

Wie bereits erwähnt wurde, stellt die Interessenabwägung stets eine Einzelfallentscheidung dar. Dabei kommt es immer auf die individuellen Umstände des Mieters und des Vermieters an. Entscheidet ein Gericht über die Beurteilung der verschiedenen Interessen ist zudem zu beachten, dass die Richter in ihrer Rechtsfindung unabhängig sind. Einzelne Gerichtsentscheidungen in der Praxis geben daher nur die Rechtsansicht des jeweiligen Gerichts wider. Andere Gerichte entscheiden aufgrund anders gelagerter Tatbestände oder abweichender Rechtsauffassung möglicherweise anders.¹²⁷

8.1 Urteil des BGH vom 22. Mai 2019 – VIII ZR 167/17

8.1.1 Ausgangssituation

Ein seit dem Jahr 2007 geschiedenes Ehepaar ist Eigentümer einer Doppelhaushälfte. Dieses Anwesen vermieten die Eigentümer seit dem 10. Oktober 2006 an ein Paar. Neben den beiden Mietern wohnen in der Haushälfte noch der volljährige Sohn der Mieterin¹²⁸ und der im Jahr 1960 geborene Bruder des Mieters. Der Bruder leidet laut Gutachten vom 19. Mai 2015 an Schizophrenie und durch Alkoholmissbrauch verursachter Demenz, Inkontinenz sowie Verhaltensstörungen. Ihm wurde die Pflegestufe 2 anerkannt. Aufgrund seiner im erhöhten Maße eingeschränkten Alltagskompetenz benötigt er Hilfe bei alltäglichen Verrichtungen. Der Grundpflege gegenüber besteht jedoch eine Abwehrhaltung. Zudem tritt häufig verbal aggressives Verhalten auf. Die Pflege übernimmt der Mieter, wobei er durch die Mieterin unterstützt wird. Diese ist laut Feststellungsbescheid des Landesverwaltungsamts Sachsen-Anhalt vom 15. April 2018 unter anderem an Parkinson erkrankt. Die Vermieterin¹²⁹ zog im Juni 2015 in die Dreizimmerwohnung ihres damaligen Lebensgefährten und späteren Ehemanns. Mittels Anwaltsschreiben vom 02. September 2015 sprachen die Vermieter der Mieterin gegenüber die Kündigung des Mietverhältnisses zum 31. Mai 2016 aus. Gegenüber dem Mieter, dem Sohn und dem Bruder erklärten sie durch Schreiben vom 30. September 2015 die Kündigung zum 30. Juni 2016. Der Kündigungsgrund sei Eigenbedarf. Die Vermieterin beabsichtige mit ihrem Partner in die Doppelhaushälfte zu ziehen, um künftig täglich die Pflege und Betreuung ihrer Großmutter übernehmen zu können. Die

¹²⁶ Vgl. Palandt/Weidenkaff BGB § 574 Rn. 3.

¹²⁷ Vgl. Deutscher Mieterbund: *Das Mieterlexikon*. 2018, S. 301.

¹²⁸ Hier wird ausnahmsweise die weibliche Sprachform verwendet, da es sich im vorliegenden Sachverhalt tatsächlich um eine Frau handelt.

¹²⁹ Vgl. vorherige Fußnote.

Großmutter würde zwar durch einen Pflegedienst, eine Haushaltshilfe und einen Catering-Service versorgt werden. Die Vermieterin kümmere sich jedoch etwa um die Wäschepflege sowie Bankgeschäfte und stehe in Notfällen zur Verfügung. Die Dreizimmerwohnung ihres Lebensgefährten sei außerdem zu klein. Die Mieter widersprachen der Kündigung fristgemäß. Dabei merkten sie an, dass der Eigenbedarf lediglich vorgeschoben sei. Der wahre Kündigungsgrund seien Streitigkeiten über Mängel in der Wohnung. Diese dauerten ausweislich eines Schreibens der Mieterin vom 24. Juni 2015 bis in das Jahr 2015 an. Weiterhin bestünden seitens der Mieterin und des Bruders Härtegründe gemäß § 574 Abs. 1 S. 1 BGB. Demnach sei den beiden ein Umzug aus gesundheitlichen Gründen nicht zuzumuten. Die Vermieter erhoben daraufhin beim Amtsgericht Räumungsklage, welcher auch stattgegeben wurde. Die von den Mietern dagegen gerichtete Berufung wurde vom Landgericht zurückgewiesen. Während des Berufungsverfahrens sei zwar die Großmutter am 24. Februar 2017 verstorben, doch es liege dennoch Eigenbedarf vor. Die Vermieterin wolle immer noch mit ihrem jetzigen Ehemann in das Anwesen einziehen. Die Mieter verfolgen mit der vom Berufungsgericht zugelassenen Revision nun weiter die Klageabweisung.¹³⁰

8.1.2 Entscheidungsgründe

Laut BGH könne nicht beurteilt werden, ob das Mietverhältnis durch die Kündigungen vom 02. und 30. September 2015 beendet worden sei. Formell seien die Kündigungen wirksam, da sie den Anforderungen des § 573 Abs. 3 S. 1 BGB genügen würden. Der Wunsch der Vermieterin, in das Anwesen zu ziehen, um ihre Großmutter besser pflegen zu können, stelle zudem einen vernünftigen und insoweit nachvollziehbaren Kündigungsgrund gemäß § 573 Abs. 1 S. 1, Abs. 2 Nr. 2 BGB dar. Rechtsfehlerhaft sei aber die Annahme des Berufungsgerichts, dass dieser geltend gemachte Eigenbedarf tatsächlich vorliege. Da dies von den Mietern bestritten werde, habe die Vermieterin das Vorliegen zu beweisen. Das Berufungsgericht habe sich hierbei lediglich mit dem schriftlichen Vorbringen der Vermieterin begnügt. Um eine tragfähige Überzeugung von den umstrittenen Behauptungen sei sich nicht bemüht worden. Die Argumentation, dass der Eigennutzungswunsch nicht deshalb lediglich vorgeschoben werde, weil der von den Mietern als eigentlicher Grund für die Kündigungen angesehene Streit das Jahr 2013 betreffe und folglich kein zeitlicher Zusammenhang mit den Kündigungen aus dem Jahr 2015 bestehe, sei auch nicht fehlerfrei. Das Berufungsgericht habe dabei das Schreiben der Mieter vom 24. Juni 2015 übergangen. In diesem Schreiben hätten die Mieter in engem zeitlichem Zusammenhang mit den Kündigungen erneut auf diverse Mängel hingewiesen, den Eigentümern eine Verletzung der Vermieterpflichten vor-

¹³⁰ Vgl. BGH, Urteil vom 22. Mai 2019 – VIII ZR 167/17 –, juris, Rn. 1 ff.

geworfen und mit der Aufrechnung von Ansprüchen gegenüber der Miete gedroht. Die Eigenbedarfskündigung werde aber tatsächlich nicht durch den Tod der Großmutter verhindert, da die Kündigungsfrist bereits Ende Juni 2016 und somit lange Zeit vor dem Wegfall des Kündigungsgrundes abgelaufen sei.¹³¹

Rechtsfehlerhaft sei zudem die Annahme, dass die Mieter keine Fortsetzung des Mietverhältnisses nach den §§ 574 und 574a BGB verlangen könnten. Das Berufungsgericht habe den Vortrag der Mieterin zu dem Härtegrund des Bruders nicht hinreichend zur Kenntnis genommen. Eine schwere Erkrankung des Bruders werde durch das Gutachten vom 19. Mai 2015 hinreichend dargelegt. In einem Attest einer Fachärztin für Psychiatrie und Psychotherapie vom 18. August 2016 hieße es zudem, dass ein erzwungener Umzug unweigerlich zu einer erheblichen Verschlechterung des gesundheitlichen Zustands führen würde. Folglich würde auch die Behinderung zunehmen und die durch gegebene Hilfen ermöglichte Alltagskompetenz zerstört werden. Diese Aussage meine nicht, wie das Berufungsgericht falsch angenommen habe, dass lediglich ein Umzug ohne zwingenden Grund abzulehnen sei. Dieses Fehlverständnis sei entscheidungserheblich, da bei einem richtigen Verständnis des Attests die Interessenabwägung des Berufungsgerichts eventuell anders ausgefallen wäre. Aufgrund dieser Anknüpfungstatsachen hätte das Gericht einer weiteren Sachaufklärung nachgehen müssen. Auch ohne den ordnungsgemäßen Beweisantritt der Mieterin hätte es sich gemäß § 144 Abs. 1 S. 1 ZPO aufgrund mangelnder eigener Sachkunde sachverständiger Hilfe bedienen müssen. Diese Verpflichtung zu einer besonders sorgfältigen Nachprüfung eines Parteivorbringens bestehe stets bei schwerwiegenden Eingriffen in das Recht auf Leben und körperliche Unversehrtheit aus Art. 2 Abs. 2 S. 1 GG. Das Berufungsgericht hätte demnach ein Sachverständigengutachten zu der Art, dem Umfang und den Auswirkungen der Krankheit auf die Lebensführung des Bruders einholen müssen. Auch konkret feststellbare oder zumindest drohende Folgen eines zwanghaften Wohnungswechsels müssten dabei festgestellt werden. Erst dann hätten die Umstände seitens der Mieter sachgerecht gewichtet werden können. Bezüglich der Erkrankung der Mieterin müsse jedoch kein Sachverständigengutachten eingeholt werden. Die Mieterin habe zwar mehrmals ausgeführt, dass sie an Morbus Parkinson, Mittelfußermüdungsfrakturen, chronischen Wirbelsäulenbeschwerden und einer Depression leide. Dies belegten ein Arztbericht vom 19. August 2016 und ein Bericht eines Klinikums vom 05. Oktober 2015. Diese Aspekte genügten allein jedoch noch keiner Einholung eines Sachverständigengutachtens. Hierbei fehle es nämlich tatsächlich an

¹³¹ Vgl. BGH, Urteil vom 22. Mai 2019 – VIII ZR 167/17 –, juris, Rn. 17 ff.

einem Vortrag der Mieterin dazu, dass ein zwanghafter Umzug zu einer erheblichen Verschlechterung ihres gesundheitlichen Zustands führen würde.¹³²

8.1.3 Ergebnis

Im Ergebnis habe das Berufungsurteil keinen Bestand, weshalb es aufzuheben sei. Der Rechtsstreit zwischen den Vermietern und den Mietern sei jedoch noch nicht zur Endentscheidung reif, da das Berufungsgericht nicht alle erforderlichen Feststellungen getroffen habe. Dazu gehörten etwa die Ernsthaftigkeit des Eigenbedarfs seitens der Vermieterin und das Vorliegen einer nicht zu rechtfertigenden Härte seitens des Bruders. Aus diesem Grund müsse der Sachverhalt unter Zurückverweisung an das Berufungsgericht neu verhandelt und entschieden werden. Für das weitere Verfahren seien noch einige Hinweise zu beachten. So seien etwa die bisher nicht ausreichend gewürdigten Indizien, die an der Ernsthaftigkeit des Eigennutzungswunsches zweifeln ließen, zu beurteilen. Falls sich die Kündigungen zum Zwecke des Eigenbedarfs daraufhin als wirksam erweisen sollten, müssten die §§ 574 und 574a BGB geprüft werden. Im Rahmen dessen wäre ein Gutachten über die Folgen eines zwanghaften Wohnungswechsels auf den gesundheitlichen Zustand des Bruders einzuholen. Mittels dieses Gutachtens sollte das eventuelle Vorliegen eines Härtegrundes festgestellt werden können. Bei Vorliegen einer solchen Härte dürften die Mieter einen Anspruch auf Fortsetzung des Mietverhältnisses haben. In Angesicht dessen, dass der maßgebliche Zeitpunkt der Interessenabwägung die letzte Verhandlung in den Tatsacheninstanzen sei, würde das in der Kündigung geltend gemachte Nutzungsinteresse der Vermieterin aufgrund des Versterbens der Großmutter nämlich entfallen. Folglich müsste sich das Interesse der Mieter durchsetzen können. Das von der Vermieterin geltend gemachte Interesse, dass die bisherige Wohnung zu klein sei, würde nicht berücksichtigt werden können. Dieses Interesse sei in den beiden Kündigungen nicht angegeben worden. Auch eine nachträgliche Interessenentstehung dürfte ausgeschlossen werden, da die Vermieterin bereits zum Zeitpunkt der Kündigungen zusammen mit ihrem jetzigen Ehemann in der Dreizimmerwohnung gelebt habe. Das Berufungsgericht hätte demzufolge lediglich noch über die Dauer der Fortsetzung zu entscheiden. Die Revision habe dementsprechend Erfolg.¹³³

8.2 Urteil des BGH vom 22. Mai 2019 – VIII ZR 180/18

8.2.1 Ausgangssituation

Ein Ehepaar mietete im Jahr 1974 in Berlin eine in einem Mehrfamilienhaus gelegene Dreizimmerwohnung. Die Grundfläche der Wohnung beträgt 73,03 qm. Der Ehemann

¹³² Vgl. BGH, Urteil vom 22. Mai 2019 – VIII ZR 167/17 –, juris, Rn. 29 ff.

¹³³ Vgl.ebd., Rn. 42 ff.

ist inzwischen verstorben. Die Ehefrau lebt nun noch mit ihren zwei Söhnen, die beide schon über 50 Jahre alt sind, in der besagten Wohnung. Der Vermieter ist seit dem 12. August 2015 Eigentümer dieser Wohnung. Im selben Anwesen hat er noch eine andere Dreizimmerwohnung mit einer Grundfläche von 64,95 qm erworben. Diese grenzt an den von der Ehefrau und ihren Söhnen genutzten Wohnraum an und wird von einem älteren Ehepaar bewohnt. Der Vermieter lebt bisher mit seiner Frau und zwei kleinen Kindern in einer 57 qm großen angemieteten Zweizimmerwohnung. Am 22. Januar 2016 erklärte der Vermieter gegenüber der Ehefrau, die in der 73,03 qm großen Dreizimmerwohnung lebt, die ordentliche Kündigung des Mietverhältnisses zum 31. Oktober 2016. Dabei berief er sich auf Eigenbedarf. Die Ehefrau widersprach der Kündigung und machte das Vorhandensein von Härtegründen geltend. Am 08. Juni 2017 erklärte der Vermieter zudem einem der beiden Söhne gegenüber die fristlose außerordentliche Kündigung des Mietverhältnisses aufgrund eines zwischen den beiden stattgefundenen Vorfalles. Am 02. März 2017 sprach er auch gegenüber dem älteren Ehepaar aufgrund von Eigenbedarf die ordentliche Kündigung zum 30. November 2017 aus. Der Vermieter wolle beide Wohnungen verbinden und als eine Einheit nutzen. Aufgrund der am 22. Januar 2016 erklärten Kündigung erhob er Räumungsklage. Dieser wurde vom Amtsgericht stattgegeben. Die Klage wurde aufgrund der Berufung der Ehefrau durch das Landgericht unter Änderung des erstinstanzlichen Urteils abgewiesen. Stattdessen wurde die unbestimmte Fortsetzung des Mietverhältnisses gemäß der §§ 574 und 574a BGB angeordnet. Der Vermieter begehrt mit der vom Berufungsgericht zugelassenen Revision nun die Wiederherstellung des Urteils vom Amtsgericht.¹³⁴

8.2.2 Entscheidungsgründe

Laut BGH sei das Mietverhältnis zwischen der Ehefrau und dem Vermieter mit der Kündigung vom 22. Januar 2016 gemäß der §§ 573 Abs. 2 Nr. 2 und 573c BGB zum 31. Oktober 2016 beendet worden. Der Wunsch des Vermieters, die von der Ehefrau und ihren Söhnen bewohnten Räume für sich und seine Familie zu verwenden, erfülle den Tatbestand des § 573 Abs. 2 Nr. 2 BGB. An diesem Wunsch habe sich auch durch die Kündigung der Nachbarwohnung nichts geändert, da die Wohnung der Ehefrau in jedem Fall, also auch unabhängig von der Nachbarwohnung, genutzt werden solle. Laut einer glaubhaften Zeugin habe der Vermieter seinen Eigenbedarf nicht von vornherein auf die Zusammenlegung der von der Ehefrau genutzten Wohnung mit der Nachbarwohnung gestützt. Dieser Plan sei zwar erst überdacht, aber aus Kostengründen dann wieder verworfen worden. Erst nach der Kündigung vom 22. Januar 2016 sei der Entschluss über die langfristige Zusammenlegung getroffen worden. Folglich habe

¹³⁴ Vgl. BGH, Urteil vom 22. Mai 2019 – VIII ZR 180/18 –, juris, Rn. 1 ff.

der Vermieter die erste Kündigung lediglich auf die Wohnung der Ehefrau gestützt und beschränkt.¹³⁵

Es müsse jedoch geprüft werden, ob die Ehefrau über die §§ 574 und 574a BGB tatsächlich einen Anspruch auf Fortsetzung des Mietverhältnisses habe. Die außerordentliche fristlose Kündigung vom 08. Juni 2017, die nach § 574 Abs. 1 S. 2 BGB zum Ausschluss des Anspruchs führen würde, sei unwirksam. Dies begründe sich dadurch, dass das dem Sohn vorgeworfene Verhalten eine Kündigung gemäß § 543 Abs. 1 BGB nicht rechtfertige. Eine Härte sei für die Ehefrau gemäß § 574 Abs. 1 S. 1 BGB gegeben. Dies ergebe sich aus dem mit 79 Jahren hohen Alter, der aufgrund einer Mietdauer von 40 Jahren bestehenden Verwurzelung in der Umgebung, dem durch die ärztlich attestierte Demenzerkrankung angegriffenen Gesundheitszustand und der befürchteten weiteren Verschlechterung der körperlichen und psychischen Verfassung im Falle eines Umzugs. Zumindest in der Gesamtwürdigung würden diese Umstände eine Härte begründen. Rechtsfehlerhaft sei jedoch die Annahme des Berufungsgerichts, dass diese Härte auch unter der Berücksichtigung der Interessen des Vermieters nicht zu rechtfertigen sei. In die entsprechende Interessenabwägung seien Umstände einbezogen worden, zu denen keine ausreichenden tatsächlichen Feststellungen getroffen worden sind und es seien unzutreffende Maßstäbe angelegt worden. Allgemein habe man nicht festgestellt, wie schwer der aus mehreren Umständen bestehende Härtegrund tatsächlich wiege. Die Ehefrau habe etwa nicht vorgetragen, dass sie an Gesundheitsbeeinträchtigungen schwerster Art leide. Der Wohnungswechsel dürfe für sie nicht nur Beschwerden mit sich bringen, sondern müsse aufgrund von gesundheitlichen Gründen nicht vollzogen werden können. Ob es sich bei der weiteren Verschlechterung des Gesundheitszustands der Ehefrau um solch gravierende Folgen handele, sei den Ausführungen des Berufungsgerichts nicht zu entnehmen. Bei der Geltendmachung drohender schwerwiegender Gesundheitsgefahren durch den Mieter hätten sich die Tatsacheninstanzen bei mangelnder eigener Sachkunde mittels sachverständiger Hilfe ein genaueres Bild von den einzelnen gesundheitlichen Folgen des Umzugs verschaffen müssen. Insbesondere der voraussichtliche Schweregrad zu erwartender Gesundheitsbeeinträchtigungen und die Eintrittswahrscheinlichkeit hätten genauer untersucht werden müssen. Das Berufungsgericht habe lediglich naheliegende Schlüsse aus dem ärztlichen Attest gezogen. Damit sei es jedoch nicht seiner Verpflichtung, sich selbst ein tiefgründiges und umfassendes Bild zu verschaffen, nachgekommen. Es wäre ein Sachverständigengutachten zu der Art und dem Ausmaß der Erkrankungen inklusive den damit verbundenen Gesundheitsbeeinträchtigungen sowie zu den konkret feststellbaren oder wahrscheinlichen Folgen eines Wohnungswechsels notwendig

¹³⁵ Vgl. BGH, Urteil vom 22. Mai 2019 – VIII ZR 180/18 –, juris, Rn. 15 ff.

gewesen. Erst dann könne das Mieterinteresse sachgerecht in der Abwägung gewichtet werden. Das Berufungsgericht habe demnach zunächst noch zu klären, welche Erkrankungen bei der Ehefrau konkret vorlägen und wie sich diese insbesondere auf ihre Autonomie und ihre psychische sowie physische Verfassung auswirken würden. Weiterhin sei zu prüfen, ob die Erkrankungen, gegebenenfalls auch in Verbindung mit den anderen Härteumständen, einen Wohnungswechsel ausschließen würden oder zumindest ernsthaft befürchten ließen, dass sich der Gesundheitszustand der Ehefrau erheblich verschlechtern würde. Dabei sei es auch von Bedeutung, ob und inwieweit sich die Folgen eines Umzugs durch ein unterstützendes Umfeld, z. B. durch begleitende ärztliche oder therapeutische Behandlungen, verringern ließen. Die bloße Diagnose der Demenz gemischter Genese beantworte aufgrund des weiten Spektrums verschiedener Krankheitsgrade, der Vielzahl an möglichen Reaktionen des Betroffenen auf einen Wohnungswechsel und der Vielgestaltigkeit des Krankheitsverlaufes all diese Fragen nicht. Ähnliche Anforderungen gälten ebenso für die weiteren berücksichtigten Härteumstände. Es könne nicht generell angenommen werden, dass diese dem Umzug entgegenstünden. Auch hier müsse analysiert werden, wie diese Umstände die Lebensweise der Ehefrau prägen würden und welche Folgen ein Wohnungswechsel haben würde oder ernsthaft befürchten ließe.¹³⁶

Vom Berufungsgericht sei zudem ohne die erforderlichen tatsächlichen Feststellungen angenommen worden, dass bei allen Beklagten zusätzlich noch der Härtegrund des fehlenden Ersatzwohnraums nach § 574 Abs. 2 BGB vorliege. Der angemessene Ersatzwohnraum müsse zwar so beschaffen sein, dass die Ehefrau dort ebenfalls mit ihren beiden Söhnen leben könne, da ihre Lebensführung von dem langfristig andauernden Zusammenleben geprägt sei. Das Fehlen einer solchen Wohnung zu zumutbaren Bedingungen sei jedoch nicht hinreichend festgesellt worden. Die Annahme, dass der Berliner Wohnungsmarkt angespannt sei, reiche zur Begründung dieses Härtegrundes nicht aus. Auch die Obliegenheit der Ehefrau zur Ersatzwohnraumsuche sei durch eine angespannte Wohnmarktlage nicht entbehrlich. Das Berufungsgericht habe aber nicht festgestellt, inwieweit sich die Ehefrau bei der Suche nach einem angemessenen Ersatzwohnraum bemüht habe. Stattdessen habe es lediglich pauschal eine erfolglose Bemühung angenommen. Gerade durch den Umstand, dass das Amtsgericht den erstinstanzlichen Vortrag der Ehefrau zu den getätigten Bemühungen nicht für ausreichend befand, hätte das Berufungsgericht die davon abweichende Ansicht nur unter konkreten eigenen Feststellungen vertreten dürfen.¹³⁷

¹³⁶ Vgl. BGH, Urteil vom 22. Mai 2019 – VIII ZR 180/18 –, juris, Rn. 24 ff.

¹³⁷ Vgl. ebd., Rn 36, 50 ff.

Die Interessenabwägung des Berufungsgerichts sei jedoch nicht nur aufgrund der unterlassenen sorgfältigen Tatsachenfeststellung fehlerhaft. Zusätzlich habe das Gericht die Interessen des Vermieters fehlgeachtet. Seitens des Vermieters bestehe durch Art. 14 Abs. 1 S. 1 GG stets die Befugnis, den Eigentumsgegenstand selbst zu nutzen. Diese greife auch dann, wenn der Vermieter die Eigenbedarfssituation willentlich herbeigeführt habe. Das sei hier durch den Erwerb einer bereits vermieteten Wohnung der Fall gewesen. Laut Berufungsgericht würden der Vermieter und seine Familie zwar in prekären Wohnverhältnissen leben, die sich mit dem Heranwachsen der Kinder wahrscheinlich auch zunehmend verschärfen würden. Daraus ergebe sich eine Dringlichkeit des Eigenbedarfs. Vom Berufungsgericht sei jedoch unter Missachtung der Bedeutung der grundrechtlich verbürgten Eigentumsgarantie angenommen worden, dass der Vermieter durch den Erwerb einer vermieteten Wohnung mit dem Ziel der Eigenbedarfskündigung mit dem Vortrag von Härtegründen habe rechnen müssen. Somit sei dem Umstand, dass der Vermieter die vermietete Wohnung zum Zwecke der Eigenbedarfsnutzung erworben habe, im Rahmen der Interessenabwägung eine geringere Bedeutung zugesprochen worden als bei der Beurteilung, ob ein Eigenbedarf gemäß § 573 Abs. 2 Nr. 2 BGB gegeben sei. Dadurch sei die Rechtsprechung des Bundesverfassungsgerichts missachtet worden. Diese besagt, dass bei der Anwendung und Auslegung des Tatbestands des § 573 Abs. 2 Nr. 2 BGB und der Sozialklausel dieselben verfassungsrechtlichen Maßstäbe anzuwenden seien. Zudem weise das Berufungsgericht dem Eigennutzungswunsch eines Erwerbers einer vermieteten Wohnung eine geringere Bedeutung zu als dem entsprechenden Wunsch eines ursprünglichen Vermieters. Dies widerspreche der Verpflichtung, dass die Gerichte im Rahmen des § 574 BGB die vom Vermieter beabsichtigte Lebensplanung grundsätzlich zu berücksichtigen hätten. Das Berufungsgericht habe weiterhin ein vermeintlich treuwidriges und widersprüchliches Verhalten des Vermieters bei der Wohnungsbesichtigung in die Interessenabwägung einbezogen. Der Vermieter habe der beim Besichtigungstermin von der Maklerin¹³⁸ abgegebenen Erklärung, dass eine Kündigung nicht beabsichtigt sei, nicht unverzüglich widersprochen. Dass dieser unterbliebene Widerspruch seitens der Ehefrau zu Nachteilen geführt hätte, sei jedoch nicht festgestellt worden.¹³⁹

Schließlich habe das Berufungsgericht seine Prognoseentscheidung bezüglich des möglichen Wegfalls der Härtegründe nicht ausreichend mit Tatsachen gestützt. Seine Ausführungen ließen zudem die Sorge entstehen, dass die Anordnung der unbefristeten Fortsetzung des Mietverhältnisses bei einem nicht gewissen Wegfall der Härtegründe fälschlicherweise als zwingend angenommen worden sei. Bei der Entscheidung

¹³⁸ Hier wird ausnahmsweise die weibliche Sprachform verwendet, da es sich im vorliegenden Sachverhalt tatsächlich um eine Frau handelt.

¹³⁹ Vgl. BGH, Urteil vom 22. Mai 2019 – VIII ZR 180/18 –, juris, Rn. 54 ff.

über die Dauer der Fortsetzung besitze jedoch jedes Gericht grundsätzlich Ermessen. Eine Fortsetzung auf unbestimmte Zeit müsse immer sorgfältig überprüft werden, was hier mangelnd beachtet worden sei.¹⁴⁰

8.2.3 Ergebnis

Im Ergebnis habe das Berufungsurteil keinen Bestand, weshalb es aufzuheben sei. Der Rechtsstreit zwischen der Ehefrau und dem Vermieter sei jedoch noch nicht entscheidungsreif, da das Berufungsgericht die fehlenden Feststellungen nachzuholen hätte. Es müsse noch das genaue Gewicht des kombinierten Härtegrundes bestehend aus hohem Alter, langer Mietdauer, Verwurzelung und Krankheit untersucht werden. Zusätzlich sei das Vorliegen des Härtegrundes des fehlenden Ersatzwohnraumes zu überprüfen. Folglich habe das Berufungsgericht unter den genannten Vorgaben eine neue Interessenabwägung durchzuführen. Im Rahmen dessen sei unter Beachtung des eingeräumten Ermessens gegebenenfalls über die Dauer der Fortsetzung des Mietverhältnisses zu entscheiden. Der Sachverhalt werde somit zur neuen Verhandlung und Entscheidung an das Berufungsgericht zurückverwiesen. Die Revision habe dementsprechend Erfolg.¹⁴¹

8.3 Weitere gerichtliche Entscheidungen

Auch zu den sonstigen Härtegründen existieren in der Praxis einige, teils schon etwas ältere, gerichtliche Entscheidungen. Laut einem Urteil des LG Stuttgart vom 06. Dezember 1990 werde etwa eine Fortsetzung des Mietverhältnisses auf bestimmte Zeit auch bei Vorliegen berechtigten Eigenbedarfs des Vermieters durch eine Schwangerschaft der Ehefrau des Mieters gerechtfertigt. Es sei unstrittig, dass der Vermieter wegen Eigenbedarfs des Sohnes das Mietverhältnis wirksam gekündigt habe. Der Sohn wolle bald heiraten. Das für den eigenen Haushalt notwendige Mobiliar habe er bereits teilweise gekauft und anderweitig untergebracht. Dem Mieter stehe jedoch aufgrund eines fristgerechten Kündigungswiderspruchs ein Anspruch auf Fortsetzung des entsprechenden Verhältnisses bis zum 31. März 1991 zu. Seitens des Mieters liege ein nicht zu rechtfertigender Härtegrund vor. Dieser bestehe darin, dass die Ehefrau des Mieters schwanger sei und die Entbindung Mitte Januar 1991 anstehe. Zudem besitze der Mieter noch ein Kleinkind von anderthalb Jahren. Unter diesen Umständen sei ein Umzug vor Ende März 1991 für die Ehefrau nicht zu bewerkstelligen. Der Mieter habe sich außerdem nachweislich um angemessenen Ersatzwohnraum bemüht. Dies werde durch 100 Bewerbungsschreiben ab Anfang März 1990 dargelegt. Ende März 1991 stehe mit gewisser Wahrscheinlichkeit für den Mieter und dessen Familie eine passen-

¹⁴⁰ Vgl. BGH, Urteil vom 22. Mai 2019 – VIII ZR 180/18 –, juris, Rn. 69.

¹⁴¹ Vgl. ebd., Rn. 6, 70 f.

de Wohnung zur Verfügung. Demnach sei das Mietverhältnis im Ergebnis auf bestimmte Zeit bis zum 31. März 1991 fortzusetzen.¹⁴²

Laut einem Urteil des LG Hannover vom 18. Februar 1993 sei zudem einem alleinerziehenden Elternteil in der Interessenabwägung erhöhte Bedeutung zuzuschreiben. Die Voraussetzungen des Eigenbedarfs lägen seitens des Vermieters im Sachverhalt vor. Die Wohnung solle durch die Tochter des Vermieters und deren Verlobten genutzt werden. Dieser Nutzungswunsch sei vernünftig und nachvollziehbar. Seitens der Mieterin¹⁴³ würden jedoch Härtegründe existieren, die eine Fortsetzung des Mietverhältnisses rechtfertigen würden. Die Mieterin sei geschieden sowie alleinerziehend, würde studieren und besitze zwei noch zur Schule gehende Kinder. Monatlich verfüge sie inklusive Kinder- und Vorsorgeunterhalt sowie Kindergeld über ein relativ geringes Nettoeinkommen. Bei den für sich und die Kinder verhältnismäßig hohen anfallenden Aufwendungen sei sie nicht in der Lage, eine höhere Miete zu zahlen. Die Mieterin müsse vielmehr auf eine preisgünstigere Ersatzwohnung zurückgreifen. Solche Wohnungen stünden erfahrungsgemäß aber nicht ausreichend zur Verfügung. Zudem sei die Mieterin auf eine Ersatzwohnung im bisherigen Wohngebiet angewiesen. Dies ergebe sich daraus, dass beide Kinder noch die Schule besuchen würden und insbesondere eines der Kinder laut einem ärztlichen Gutachten nach der Scheidung seiner Eltern nicht weiter belastet werden sollte. Das Kind sei zunächst noch auf seine in der Nähe wohnende Großmutter und seinen derzeitigen Freundeskreis angewiesen. Die Obliegenheit zur Ersatzwohnraumsuche sei unter diesen Umständen bisher ausreichend erfüllt worden. Doch auch die Mieterin selbst befinde sich aufgrund des Endstadiums ihres Studiums in einer besonders belastenden Situation. Laut einem ärztlichen Attest sei sie sichtlich erschöpft. Gegenüber diesen Umständen müsse das Eigenbedarfsinteresse des Vermieters zurücktreten. Die Tochter des Vermieters und ihr Verlobter seien noch vergleichbar jung und daher relativ ungebunden. Deshalb könnten sie wesentlich leichter als die Mieterin eine Zwischenlösung finden. Im Ergebnis sei das Mietverhältnis aus den genannten Gründen auf bestimmte Zeit bis zum 30. September 1995 zu verlängern, da ein Kind dann das Volljährigkeitsalter erreiche und das andere in eine neue Entwicklungsstufe überginge. In dieser Entwicklungsstufe besitze das Kind über eine größere Selbstständigkeit und wäre demzufolge nicht mehr auf die vertraute Umgebung angewiesen. Auch die Mieterin könne sich dann nach Abschluss ihres Studiums wieder verstärkt auf die Ersatzwohnraumsuche konzentrieren.¹⁴⁴

¹⁴² Vgl. LG Stuttgart, Urteil vom 06. Dezember 1990 – 16 S 378/90 –, juris, Rn. 2 f.

¹⁴³ Hier wird ausnahmsweise die weibliche Sprachform verwendet, da es sich im vorliegenden Sachverhalt tatsächlich um eine Frau handelt.

¹⁴⁴ Vgl. LG Hannover, Urteil vom 18. Februar 1994 – 9 S 201/93 –, juris, Rn. 1 ff.

Ein Urteil des LG Hamburg vom 03. April 1998 zeigt wiederum, wann bezüglich vorhandener Kinder beispielsweise kein Härtegrund vorliegt. So bedeute ein lediglich längerer Schulweg als bisher für den 16 Jahre alten Sohn der Mieterin¹⁴⁵ keine Härte. Die umzugsbedingte Notwendigkeit, den Schulweg mittels öffentlicher Verkehrsmittel bestreiten zu müssen, führe also nicht zur Entstehung einer nicht zu rechtfertigenden Härte. Im Ergebnis bestehe kein Anspruch auf Fortsetzung des Mietverhältnisses.¹⁴⁶

Berufliche und schulische Schwierigkeiten wurden z. B. durch das LG Aachen mit einem Urteil vom 27. Februar 1985 als nicht zu rechtfertigende Härte anerkannt. So habe der Mieter in einem Studentenwohnheim Anspruch auf Fortsetzung des Mietverhältnisses, wenn er im Examen stehe und der Mietvertrag auf unbestimmte Zeit abgeschlossen worden sei. Die Vermieterin¹⁴⁷ sei als Anstalt des öffentlichen Rechts dazu verpflichtet, bei der Wohnraumvergabe für eine gerechte Verteilung zu sorgen. Dies liege in ihrem öffentlichen Interesse. Da nicht ausreichend Wohnheimplätze zur Verfügung stünden, müsse sichergestellt werden, dass wartende Studenten in absehbarer Zeit einen Wohnplatz erlangen würden. Aus diesem Grund habe die Vermieterin unstreitig ein sogenanntes Rotationssystem eingeführt. Durch dieses werde die Wohnzeit in den Heimen auf je fünf Jahre begrenzt. Der Mieter könne sich aber darauf berufen, dass er derzeit im Examen stehe und seine Diplomarbeit anfertige. Dies gehe aus einer Bescheinigung eines Instituts vom 05. Februar 1985 hervor. In dieser werde belegt, dass der Mieter in dem Institut den experimentellen Teil seiner Diplomarbeit erarbeite. Ein Umzug könne das bevorstehende Examen und das Gelingen der Diplomarbeit gefährden. Diese Erschwerung der Ausbildung sei als Härte zu berücksichtigen. Der Härte müsse in der Interessenabwägung Vorrang gegeben werden. Ein Misserfolg im Examen habe für den weiteren Lebensweg des Mieters nämlich einschneidende Folgen. Das erfolgreiche Absolvieren des Examens müsse zudem auch im Interesse der Vermieterin stehen, da diese die Studenten immerhin betreue. Im Ergebnis werde das Mietverhältnis auf bestimmte Zeit bis zum 30. September 1985 fortgesetzt. Bis dahin habe der Mieter sein Examen erfolgreich absolviert.¹⁴⁸

Bei einem befristeten Mietverhältnis über Wohnraum in einem Studentenwohnheim fällt das Ergebnis laut einem Urteil des LG Gießen vom 09. November 1989 wiederum anders aus. Demnach könne die Vermieterin¹⁴⁹ nach Erreichung der höchsten Wohndauer selbst kündigen, wenn der Mieter sich in diesem Zeitpunkt in der Examensvorbe-

¹⁴⁵ Hier wird ausnahmsweise die weibliche Sprachform verwendet, da es sich im vorliegenden Sachverhalt tatsächlich um eine Frau handelt.

¹⁴⁶ Vgl. LG Hamburg, Urteil vom 03. April 1998 – 311 S 225/97 –, juris, Orientierungssatz.

¹⁴⁷ Hier wird ausnahmsweise die weibliche Sprachform verwendet, da es sich im vorliegenden Sachverhalt tatsächlich um eine Frau handelt.

¹⁴⁸ Vgl. LG Aachen, Urteil vom 27. Februar 1985 – 7 S 182/84 –, juris, Rn. 1 ff.

¹⁴⁹ Hier wird ausnahmsweise die weibliche Sprachform verwendet, da es sich im vorliegenden Sachverhalt tatsächlich um eine Frau handelt.

reitung befinde.¹⁵⁰ Das bis höchstens zum 30. September 1989 bestehende Mietverhältnis sei mit Schreiben vom 08. Juni 1989 wirksam gekündigt worden. Auf ein berechtigtes Interesse komme es dabei nicht an. Seitens des Mieters liege zwar eine Härte vor. Der Mieter befinde sich nämlich in der Abschlussphase seines Studiums und nähere sich dementsprechend der Prüfungsphase. Zudem sei der Wohnungsmarkt sehr angespannt und Bemühungen nach einem angemessenen Ersatzwohnraum hätten meist keinen Erfolg. Auf dem Wohnungsmarkt ließen sich aber dennoch Wohnungen finden. Insbesondere zum Semesterende gäbe es eine Fluktuation von Studierenden. Die Suche nach einer Ersatzwohnung würde lediglich mehr Zeit in Anspruch nehmen. Diese Härte sei jedoch unter Berücksichtigung der Interessen der Vermieterin gerechtfertigt. Der Mietvertrag wäre von Anfang an befristet gewesen. Die Wohndauer sei höchstens bis zum 30. September 1989 vorgesehen gewesen. Aufgrund der beschränkten Anzahl von Studentenwohnheimplätzen und der großen Anzahl von Studierenden wäre diese Beschränkung des Mietvertrages notwendig gewesen. Die Vermieterin decke mit ihrem Wohnheimplatzangebot ein vorhandenes Interesse an preisgünstigen Mietwohnungen ab. Zudem handele es sich um eine indirekte staatliche Förderung, welche nicht nur einigen wenigen Studenten zur Verfügung gestellt werden solle. Das durch die begrenzte Wohndauer eingeführte Rotationsprinzip sei lediglich bei fehlendem angemessenen Ersatzwohnraum seitens der Studierenden in Frage zu stellen. Der Mieter verfüge jedoch über ausreichende Mittel, um sich auf dem Wohnungsmarkt eine Ersatzwohnung suchen zu können. Zudem seien seine Eltern recht gut situiert. Somit könne im Notfall vorübergehend auch eine teurere Wohnung angemietet werden. Deswegen könne sich der Mieter nicht auf fehlenden Ersatzwohnraum berufen. Aufgrund der bekannten Höchstwohndauer hätte sich der Mieter angesichts der angespannten Wohnmarktlage bereits frühzeitig um eine angemessene Ersatzwohnung kümmern müssen. Aussichtslose Bemühungen seitens des Mieters seien zudem nicht anzunehmen. Aus diesen Gründen überwiege bei der Abwägung das Interesse der Vermieterin an der Kündigung. Im Ergebnis habe der Mieter die Wohnung zu räumen. Aufgrund der Schwierigkeiten bei der Ersatzwohnraumsuche sei dem Mieter jedoch eine Räumungsfrist bis zum 15. Dezember 1989 zu gestatten.¹⁵¹

Ein anderes Urteil des LG Hamburg vom 25. Oktober 1990 zeigt wiederum, dass ein Wohnungswechsel während einer Ausbildungsphase ohne konkrete Behinderung einer Prüfung auch keinen Härtegrund darstelle. Das Mietverhältnis sei durch eine Kündigung vom 16. September 1988 beendet worden. Das berechtigte Interesse der Vermie-

¹⁵⁰ Vgl. AG Gießen, Urteil vom 09. November 1989 – 40 C 2874/89 –, juris, Orientierungssatz.

¹⁵¹ Vgl. AG Gießen, Urteil vom 09. November 1989 – 40 C 2874/89 –, NJW-RR 1990, S. 653.

ter an der Beendigung des Mietverhältnisses sei Eigenbedarf. Die Vermieterin¹⁵² wolle ihren Bruder bei sich in der Wohnung aufnehmen. Im Rahmen dessen müsse die entsprechende Wohnung aber mit der Wohnung der Mieter zusammengelegt werden, da die Kinder der Vermieterin sonst nicht über je ein eigenes und abgeschlossenes Zimmer besitzen würden. Die Erziehung ihrer Kinder sei ausschließlich Sache der Vermieter. Somit dürften diese auch selbstständig über die in ihren Augen sinnvollste Zim-
meraufteilung entscheiden. Ein plausibler Grund für eine getrennte Unterbringung wäre etwa der Versuch, eine gegenseitige Störung der Kinder zu umgehen. Seitens der Mieter bestehe keine unzumutbare Härte. Die Erforderlichkeit eines Schulwechsels der Tochter der Mieter sei nicht ausreichend. Trotz des angespannten Wohnungsmarktes wäre es zudem nicht vollkommen ausgeschlossen, angemessenen Ersatzwohnraum zu finden. Im Ergebnis könne eine Fortsetzung des Mietverhältnisses deshalb nicht verlangt werden. Dem Umstand des angespannten Wohnungsmarktes werde dadurch Rechnung getragen, dass den Mietern eine längere Räumungsfrist von insgesamt zehn Monaten zustehe.¹⁵³

Bezüglich der Mieterinvestitionen existiert ein Beschluss des LG Kiel vom 18. Oktober 1990. Laut diesem würden im Vertrauen auf eine längere Mietzeit erbrachte Investitionen des Mieters eine Fortsetzung des Mietverhältnisses um die Dauer der Abwohndauer rechtfertigen. Die Vermieter hätten zwar aufgrund von Eigenbedarf ein berechtigtes Interesse an der Kündigung des Mietverhältnisses. Seitens der Mieterin¹⁵⁴ existiere jedoch eine ungerechtfertigte Härte. Diese ergebe sich daraus, dass die Kündigung bereits fünf Monate nach Mietbeginn ausgesprochen worden sei, obwohl die Mieterin beim Einzug erhebliche Renovierungsleistungen erbracht habe. Die Mieterin habe auf eine längere Mietzeit vertrauen dürfen, da die Vermieter durch Übergabe einer unrenovierten Wohnung den Investitionen zumindest stillschweigend zugestimmt hätten. Laut Schriftsatz der Vermieter vom 28. Juni 1990 sei es nicht bestritten gewesen, dass bei Einzug Investitionen geleistet werden müssten. Im Ergebnis habe die Mieterin in Anlehnung an die Abwohndauer einen Anspruch auf Fortsetzung des Mietverhältnisses.¹⁵⁵

Die Anschaffung einer Einbauküche vier Jahre vor der Kündigung des Mietverhältnisses stelle laut einem Urteil des LG Hannover vom 24. Februar 1989 jedoch keine eine Härte begründende Mieterinvestition dar. Seitens des Vermieters bestehe Eigenbedarf. Der Vermieter lebe bisher mit seiner Frau und zwei Kindern in einer Zweizimmerwoh-

¹⁵² Hier wird ausnahmsweise die weibliche Sprachform verwendet, da es sich im vorliegenden Sachverhalt tatsächlich um eine Frau handelt.

¹⁵³ Vgl. LG Hamburg, Urteil vom 25. Oktober 1990 – 307 S 231/90 –, juris, Rn. 2 ff.

¹⁵⁴ Hier wird ausnahmsweise die weibliche Sprachform verwendet, da es sich im vorliegenden Sachverhalt tatsächlich um eine Frau handelt.

¹⁵⁵ Vgl. LG Kiel, Beschluss vom 18. Oktober 1990 – 1 S 146/90 –, juris, Rn. 2 ff.

nung. Bei der Wohnung der Mieter handele es sich um eine Vierzimmerwohnung mit zusätzlichem Mansardenzimmer. Der Vermieter wolle diese Wohnung aufgrund von Platzmangel in der Zweizimmerwohnung nun selbst nutzen. Dies stelle einen vernünftigen und nachvollziehbaren Grund dar. Der Eigenbedarf scheitere auch nicht daran, dass zum Zeitpunkt der Kündigung eine andere Wohnung des Vermieters im gleichen Haus leer gestanden habe. Diese Wohnung werde vom Vermieter als Praxisräume vermietet, wodurch er einen wesentlich höheren Mietzins erzielen könne. Die Mieteinnahmen seien rund dreimal so hoch wie für die Wohnung der Mieter. Dies seien wiederum vernünftige und nachvollziehbare Gründe für den Vermieter und seine Familie, in die Wohnung der Mieter und nicht in die leerstehenden Räume einzuziehen. Die Mieter könnten dem auch nicht entgegenhalten, dass die Anschaffung einer Einbauküche für die Wohnung im Jahre 1985 eine unzumutbare Härte begründen würde. Die Anschaffung liege bereits vier Jahre zurück. Zudem würden solche Anschaffungen für Wohnungen, die nicht auf bestimmte Zeit fest vermietet seien, das übliche Risiko eines Mieters darstellen. Im Ergebnis sei das Mietverhältnis demnach nicht fortzusetzen.¹⁵⁶

Schließlich wurde durch ein Urteil des AG Dortmund vom 07. Oktober 2003 ein Zwischenumzug als Härtegrund anerkannt. Das Mietverhältnis sei zwar durch eine Kündigung vom 25. Oktober 2002 beendet worden. Seitens des Vermieters bestehe nämlich Eigenbedarf. Der Vermieter wolle seine Schwiegereltern pflegen und im gleichen Haus aufnehmen. Neben der Wohnung, in der der Vermieter selbst wohne, seien im besagten Haus nur noch die Wohnung seiner eigenen Tochter und die der Mieter vorhanden. Der Wunsch, seine Schwiegereltern in der Wohnung der Mieter unterzubringen, stelle einen vernünftigen und nachvollziehbaren Grund dar. Auch nach dem Versterben des Schwiegervaters am 14. September 2003 liege zumindest noch Eigenbedarf zugunsten der Schwiegermutter vor. Diese leide unter erheblichen gesundheitlichen Schwierigkeiten. Seitens der Mieter müsse jedoch berücksichtigt werden, dass diese sich ein Haus gekauft hätten, in welches sie aber erst im Sommer 2005 einziehen wollten. Zu diesem Zeitpunkt würde die Tochter der Mieter ihren Schulabschluss machen. Bei einer vorzeitigen Beendigung des Mietverhältnisses müssten die Mieter sich bis Sommer 2005 eine Ersatzwohnung suchen, damit ein Schulwechsel der Tochter vor Beendigung der schulischen Laufbahn nicht notwendig werde. Dies würde einen Zwischenumzug von ungefähr einem Jahr darstellen. Solch ein Zwischenumzug sei jedoch nicht zumutbar. Für derartige kurzfristige Vermietungen sei nur schwer eine angemessene Ersatzwohnung zu finden. Zudem bedeute der Umzug einen nicht unerheblichen finanziellen und zeitlichen Aufwand. Folglich würde seitens der Mieter eine Härte bestehen. Ein früherer Umzug in das Haus sei nicht möglich, da bei einem Schulwechsel so kurz vor dem

¹⁵⁶ Vgl. LG Hannover, Urteil vom 24. Februar 1989 – 10 S 93/88 –, juris, Rn. 2 ff.

Abschluss eine erhebliche Verschlechterung der schulischen Leistungen drohe. Dies hänge damit zusammen, dass in jeder Schule unterschiedlicher Schulstoff in anderer Weise vermittelt werde. Dadurch könnten erhebliche Wissenslücken entstehen. Kurz vor der Beendigung der schulischen Laufbahn berge das eine Gefahr für die Leistung und die Abschlussnote. Folglich bestehe hier zusätzlich aufgrund von Umschulungs- und Prüfungsschwierigkeiten eine Härte. Das Eigenbedarfsinteresse des Vermieters habe gegenüber den vorliegenden Härtegründen zurückzutreten. Die Kündigung wäre vor allem zugunsten des nun jedoch verstorbenen Schwiegervaters erfolgt. Die Schwiegermutter sei durchaus noch mobil und wohne in erreichbarer Nähe. Sie fahre sogar noch selbst Auto. Besuche bei der Schwiegermutter seien zudem ohne Probleme möglich. Sie selbst sei derzeit auch nicht pflegebedürftig. Ihre Erkrankungen hätten sie nur an der Pflege des Schwiegervaters gehindert. Im Ergebnis sei das Mietverhältnis auf bestimmte Zeit bis zum 30. Juni 2005 fortzusetzen.¹⁵⁷

Ein Zwischenumzug stelle laut einem Urteil des AG Mannheim vom 14. August 2009 aber wiederum keine unzumutbare Härte dar, wenn der Umzug in die bereits zur Verfügung stehende Ersatzwohnung in nicht absehbarer Zeit erfolgen werde. Das Mietverhältnis sei durch eine Kündigung vom 28. Mai 2008 wirksam beendet worden. Die Vermieter besäßen auch über ein berechtigtes Interesse an der Kündigung. Dies sei Eigenbedarf. Die Vermieter würden die Wohnung der Mieter für ihren Enkel benötigen. Die derzeitige Wohnsituation des Enkels sei unzureichend. Er müsse sich ein Zimmer mit seiner Schwester teilen. Das Zimmer sei nur durch eine Sperrholzwand abgetrennt. Statt einer Tür existiere ein Vorhang. Der von dem Enkel bewohnte Bereich betrage insgesamt 9 qm. Der Enkel solle nun genau diese Wohnung erhalten, da sie sich im selben Haus wie die Wohnung der Großeltern befinde und er diesen so bei Tätigkeiten, die in Verbindung mit ihrer Wohnung und dem Garten anfielen, helfen könne. Seitens der Mieter bestehe kein Härtegrund. Die Mieter würden zwar einen Umzug im Sommer 2011 beabsichtigen. Dieser in zwei Jahren geplante Wohnungswechsel würde jedoch nicht in absehbarer Zeit stattfinden. In diesem Zeitraum könnten zahlreiche Veränderungen in der wirtschaftlichen, beruflichen oder persönlichen Situation der Mieter eintreten. Diese Veränderungen würden möglicherweise dazu führen, dass der beabsichtigte Umzug letztlich doch nicht oder nicht wie geplant vollzogen werde. Demnach sei ein erforderlicher Zwischenumzug nicht als Härte zu werten. Durch das Fehlen eines Härtegrundes könne die Fortsetzung des Mietverhältnisses nicht verlangt werden. Im Ergebnis müssten die Mieter die Wohnung räumen. Aufgrund eines bisher fehlenden

¹⁵⁷ Vgl. AG Dortmund, Urteil vom 07. Oktober 2003 – 125 C 6414/03 –, juris, Rn. 2 ff.

Ersatzwohnraumes sei ihnen für die Suche einer entsprechenden Wohnung aber eine Räumungsfrist bis zum 30. November 2009 zu gestatten.¹⁵⁸

9 Handlungsanleitung

Auch juristische Personen des öffentlichen Rechts, wie z. B. Gebietskörperschaften, können als Vermieter agieren. Demzufolge besteht für diese ebenso die Möglichkeit, ein Mietverhältnis bei Vorhandensein eines berechtigten Interesses zu kündigen. Laut einem Urteil des BGH vom 09. Mai 2012 könnten sich juristische Personen des öffentlichen Rechts dabei auf ein dem Kündigungsgrund des Eigenbedarfs ähnliches Interesse berufen. Dieses sei am Maßstab des § 573 Abs. 1 S. 1 BGB zu beurteilen. Ein solches berechtigtes Interesse liege immer dann vor, wenn eine öffentlich-rechtliche Körperschaft die vermieteten Wohnräume zur Wahrnehmung von im öffentlichen Interesse stehenden Aufgaben benötige. Dabei würden auch Interessen Dritter zu berücksichtigen sein, wenn sich aus ihnen aufgrund eines rechtlichen, familiären oder wirtschaftlichen Zusammenhangs ebenso ein eigenes Interesse der Körperschaft ergebe. Dies leite sich daraus ab, dass der § 573 Abs. 1 S. 1 BGB mit dem § 573 Abs. 2 BGB gleichgewichtig sei. Demnach müsse jedes Interesse nach § 573 Abs. 1 S. 1 BGB als berechtigt angesehen werden, solange es ebenso schwer wiege wie die im § 573 Abs. 2 BGB aufgezählten Kündigungsgründe. Laut § 573 Abs. 2 Nr. 2 BGB könne sich ein berechtigtes Interesse des Vermieters auch durch rechtliche, familiäre oder wirtschaftliche Beziehungen zu anderen Personen begründen. Dadurch werde der Wohnbedarf von Familien- oder Haushaltsangehörigen dem Bedarf des Vermieters gleichgestellt. Folglich könnten bezüglich des § 573 Abs. 1 S. 1 BGB auch die Interessen Dritter den Interessen der Körperschaft gleichgestellt werden. Daraus ergebe sich das dem Eigenbedarf aus § 574 Abs. 2 Nr. 2 BGB verwandte Interesse.¹⁵⁹ Bei Vorhandensein eines berechtigten Interesses seitens der Gebietskörperschaft besteht nun möglicherweise eine Auswahl zwischen mehreren Mietverhältnissen, die zur Erfüllung des Interesses beendet werden könnten. Aufgrund der möglichen Berufung des Mieters auf die Sozialklausel empfiehlt es sich hierbei, im Vornherein sorgfältig abzuwägen, welches der Mietverhältnisse beendet werden sollte. So kann verhindert werden, dass bei zwingendem Kündigungsbedarf seitens der Körperschaft nach einem langen Gerichtsprozess eventuell noch die nicht wünschenswerte Fortsetzung des Mietverhältnisses angeordnet wird. Die bestehenden Grenzen der Sozialklausel können hier also zugunsten der Körperschaft genutzt werden. Zur Unterstützung des Abwägungs- und Entscheidungsvorgangs der Gebietskörperschaft kann die Handlungsanleitung für die Liegen-

¹⁵⁸ Vgl. AG Mannheim, Urteil vom 14. August 2009 – 14 C 29/09 –, juris, Rn. 21 ff.

¹⁵⁹ Vgl. BGH, Urteil vom 09. Mai 2012 – VIII ZR 238/11 –, juris, Rn. 10 ff.

schaftsverwaltung¹⁶⁰ herangezogen werden. Diese bietet aufgrund der jeweils immer unterschiedlichen individuellen Umstände seitens der Mieter und Vermieter gewiss keine hundertprozentige Sicherheit, doch kann sie als grobe Leitlinie sicherlich zu einer möglichst problemlosen Kündigung der entsprechenden Mietverhältnisse beitragen.

10 Fazit

Im Ergebnis stellt die Sozialklausel im Mietrecht ein wichtiges Instrument des Mieters von Wohnraum dar. Anhand der Möglichkeit, einer Kündigung des Vermieters spätestens zwei Monate vor Beendigung des Mietverhältnisses schriftlich zu widersprechen und die Fortsetzung des entsprechenden Verhältnisses zu verlangen, besitzt der Mieter etwas Macht gegenüber dem Vermieter. Dieser kann bei Vorhandensein eines berechtigten Interesses folglich nicht jedem Mieter nach Lust und Laune einfach kündigen. Durch die Berücksichtigung von speziellen Härtegründen seitens des Mieters sollen soziale Notstände vermieden werden, was der Klausel sicherlich auch ihren Namen verliehen hat. Ein Mieter kann sich jedoch nur auf die Vorschrift berufen, wenn solche Härtegründe tatsächlich vorliegen und diese auch nicht durch das berechtigte Interesse des Vermieters gerechtfertigt werden. Genau die in diesem Rahmen notwendige Interessenabwägung bildet jedoch auch schon wieder die Grenzen der Klausel ab, denn die Berufung des Mieters auf die Sozialklausel ist nicht immer von Erfolg gekrönt. Die eventuelle Fortsetzung des Mietverhältnisses auf bestimmte oder unbestimmte Zeit wird meist durch Gericht angeordnet. Die gerichtlichen Entscheidungen stellen aber allesamt Einzelfallentscheidungen dar. Es lässt sich zwar in unterschiedliche Härtegründe und somit grob in verschiedene Fallgruppen unterscheiden, doch kann ein Härtegrund beim Vorliegen unterschiedlicher individueller Umstände seitens des Mieters und des Vermieters das eine Mal nicht gerechtfertigt und ein anderes Mal wiederum gerechtfertigt sein. Die Sozialklausel stellt somit ein ziemlich komplexes und unberechenbares Werk dar, welches nicht allzu leicht zu durchschauen ist. Dennoch erkennt man in der Rechtsprechung immer wieder gewisse Muster. Aus diesen Mustern lassen sich bestimmte Kategorien ableiten. Bei einigen Umständen kann sich der Mieter nahezu immer erfolgreich auf die Vorschrift berufen. Beim Vorliegen anderer Umstände ist ein erfolgreicher Widerspruch des Mieters gegen die Kündigung fast unmöglich. Dazwischen existieren in einer sogenannten Grauzone etliche Fälle, bei denen der Ausgang des Widerspruchs relativ unvorhersehbar und wechselhaft ist. Vor diesem Hintergrund ist es verständlich, dass sich manche Körperschaften möglicherweise über eine Handlungsanleitung für die Liegenschaftsverwaltung freuen würden. Denn auch

¹⁶⁰ Vgl. Anhang.

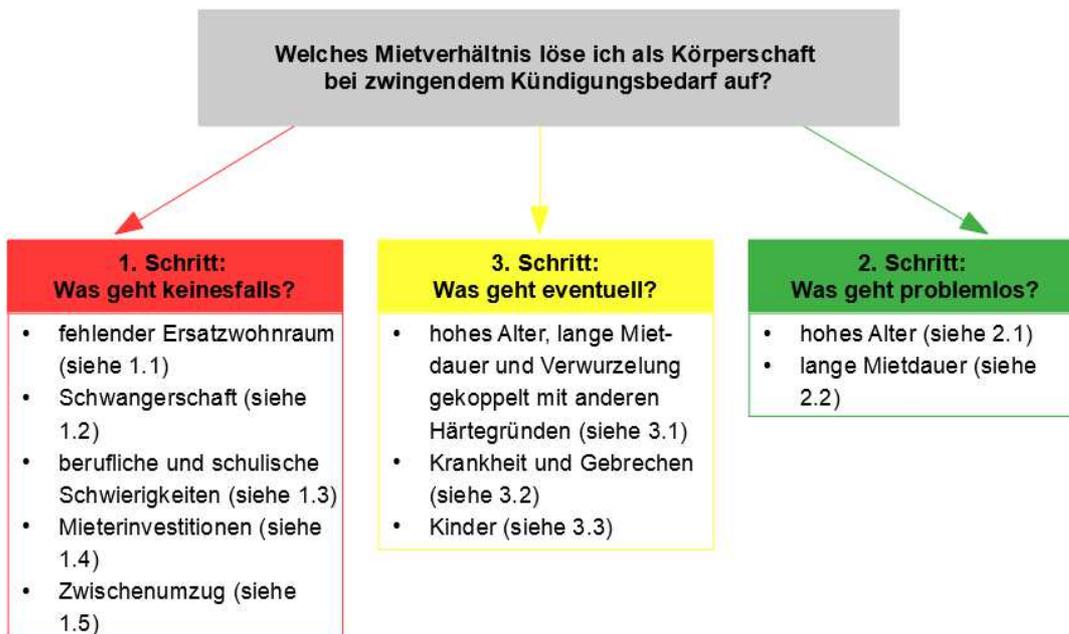
Körperschaften können als Vermieter tätig werden und müssen manchmal aufgrund von öffentlichen Interessen einige Mietverhältnisse kündigen. Dabei wollen die Körperschaften natürlich möglichst keine Probleme haben. Aus diesem Grund ist eine Empfehlung, welche Mietverhältnisse möglicherweise vorrangig aufgelöst werden können, hilfreich. Nichtsdestotrotz sollte nie vergessen werden, dass jede gerichtliche Entscheidung im Einzelfall immer anders ausfallen kann und trotz vorhandener Leitlinien nie eine hundertprozentige Sicherheit besteht, da sich gerichtliche Entscheidungen im Laufe der Zeit auch immer wieder wandeln können.

11 Kernsätze

1. Die in den §§ 574 bis 574c BGB verankerte Sozialklausel gewährt dem Mieter das Recht, einer Kündigung des Vermieters zu widersprechen und die Fortsetzung des Mietverhältnisses zu verlangen. Dadurch sollen besondere und individuelle Mieterinteressen berücksichtigt und eventuelle soziale Notstände verhindert werden.
2. Auf die Vorschrift kann sich nur der Mieter von Wohnraum berufen. Es existieren jedoch gewisse Spezialregelungen. So ist die Klausel etwa bei befristeten Wohnraummietverträgen mit der Ausnahme des § 575a Abs. 2 BGB nicht anwendbar.
3. Damit sich der Mieter erfolgreich auf die Sozialklausel berufen kann, müssen die einzelnen Tatbestandsvoraussetzungen erfüllt sein. Es muss ein Mietverhältnis vorliegen, welches durch den Vermieter gekündigt wurde. Diese Kündigung muss auch unter Berücksichtigung der berechtigten Interessen des Vermieters für den Mieter eine nicht zu rechtfertigende Härte darstellen.
4. Einzelne Härtegründe des Mieters sind meist fehlender Ersatzwohnraum und Krankheit, beziehungsweise Gebrechen, gegebenenfalls noch kombiniert mit hohem Alter und langer Mietdauer sowie einer daraus resultierenden Verwurzelung. Weitere Härtegründe können Schwangerschaft, Kinder, berufliche und schulische Schwierigkeiten, Mieterinvestitionen sowie ein Zwischenumzug sein.
5. Seitens der berechtigten Interessen des Vermieters kommen vor allem Pflichtverletzungen, Eigenbedarf und eine anderweitige wirtschaftliche Verwertung in Frage. Den häufigsten Kündigungsgrund stellt Eigenbedarf dar.
6. Die Interessen des Mieters an der Fortsetzung des Mietverhältnisses müssen die Interessen des Vermieters an der Kündigung überwiegen.
7. Der Widerspruch des Mieters bedarf der Schriftform und muss grundsätzlich spätestens zwei Monate vor der Beendigung des Mietverhältnisses erklärt werden.
8. Bei einem erfolgreichen Widerspruch hat der Mieter einen Anspruch auf Fortsetzung des Mietverhältnisses auf bestimmte oder unbestimmte Zeit. Der Anspruch wird durch Einigung oder durch gestaltendes Urteil realisiert. In der Regel wird das Verhältnis durch Gericht auf bestimmte Zeit verlängert.
9. Die Interessenabwägung stellt stets eine Einzelfallentscheidung dar. Aufgrund der je Einzelfall verschiedenen individuellen Umstände des Mieters und Vermieters ist es möglich, dass der gleiche Härtegrund in verschiedenen Fällen anders bewertet wird.
10. Es lassen sich dennoch gewisse Muster bei den Entscheidungen erkennen. Daraus können grobe Leitlinien entwickelt werden. Es existieren aber weiterhin viele Grauzonen und Unsicherheiten.

Anhang

Handlungsanleitung für die Liegenschaftsverwaltung



Bemerkungen

Bemerkung 1.1:

Liegt der Härtegrund des fehlenden Ersatzwohnraumes vor, so wird das Mietverhältnis vorerst nicht aufgelöst werden können. Von einem Vorliegen kann jedoch nur gesprochen werden, wenn der Mieter¹ sich nachweislich ausreichend um angemessenen Ersatzwohnraum zu zumutbaren Bedingungen bemüht hat und diese Suche jedoch erfolglos verlief. Körperschaften sollten die Kündigung des Mieters demzufolge lieber nicht in Erwägung ziehen, wenn auf dessen Seite eine erfolglose Suche nach Ersatzwohnraum vermutet werden kann. Dies ist häufig etwa bei kinderreichen Familien mit schlechten finanziellen Verhältnissen und gegebenenfalls zusätzlich angespanntem Wohnungsmarkt der Fall. Allein ein angespannter Wohnungsmarkt reicht für eine erfolglose Ersatzwohnraumsuche jedoch nicht.

Bemerkung 1.2:

Bei Vorliegen einer Schwangerschaft kann das Mietverhältnis vorerst nur nicht beendet werden, wenn die Entbindung kurz bevorsteht. Auch in diesem Fall ist Körperschaften von einer Kündigung abzuraten.

Bemerkung 1.3:

Bestehen seitens des Mieters berufliche oder schulische Schwierigkeiten, wird das Mietverhältnis ebenso erst einmal nicht aufgelöst werden können. Dies ist jedoch nur der Fall, wenn die Schwierigkeiten während einer beruflichen oder schulischen Abschlussphase auftreten und dadurch die weitere Laufbahn gefährdet werden könnte. Für Körperschaften ist es folglich ratsam, von Kündigungen abzu- sehen, wenn der Mieter in naher Zukunft eine Abschlussprüfung ablegen muss. Für den Mieter im Studentenwohnheim gilt dies jedoch nur bei einem unbefristeten Mietvertrag.

¹In der vorliegenden Handlungsanleitung wird aus Gründen der besseren Lesbarkeit bei personenbezogenen Substantiven und Pronomen ausschließlich die männliche Sprachform verwendet. Dies impliziert jedoch keine Benachteiligung anderer Geschlechter, sondern soll im Sinne der sprachlichen Vereinfachung als geschlechtsneutral zu verstehen sein. Aus Gründen der besseren Lesbarkeit ist stets auch nur vom Mieter die Rede. Dies schließt jedoch nicht die Möglichkeit aus, dass die Härtegründe ebenso in der Person eines Familien- oder Haushaltsangehörigen vorliegen können.

Bemerkung 1.4:

Hat der Mieter im Vertrauen auf eine längere Mietdauer mit Einverständnis des Vermieters erhebliche Investitionen geleistet, die noch nicht abgewohnt sind, wird das Mietverhältnis ebenfalls noch nicht beendet werden können. Das übliche Mieterrisiko, welches z. B. bei der Anschaffung einer Einbauküche für eine auf unbestimmte Zeit vermietete Wohnung besteht, ist davon nicht umfasst. Erbringt der Mieter mit Einverständnis der Körperschaft bei Einzug jedoch etwa erhebliche Renovierungsleistungen, die aufgrund einer bisher kurzen Mietdauer noch nicht abgewohnt sind, ist es empfehlenswert, nicht dieses Mietverhältnis zu kündigen.

Bemerkung 1.5:

Schließlich lässt sich das Mietverhältnis auch nicht auflösen, wenn der Mieter für kurze Zeit zu einem Zwischenumzug gezwungen wäre. Steht dem Mieter also in absehbarer Zeit von rund einem Jahr bereits eine Ersatzwohnung zur Verfügung, sollten Körperschaften vor dem Umzug in diese Wohnung von einer Kündigung absehen. Etwas anderes gilt nur, wenn die Ersatzwohnung erst in ferner Zukunft, also in nicht absehbarer Zeit, zum Umzug bereitsteht.

Bemerkung 2.1:

Allein ein hohes Alter des Mieters verhindert keine Auflösung des Mietverhältnisses. Der Mieter im hohen Alter müsste sich vielmehr noch auf andere Härtegründe berufen können. Demzufolge ist es für Körperschaften ratsam, dem Mieter, welcher lediglich über ein hohes Alter besitzt, zu kündigen.

Bemerkung 2.2:

Auch eine lange Mietdauer kann für sich allein gesehen noch keine Beendigung des Mietverhältnisses verhindern. Der schon seit langer Zeit in der Wohnung lebende Mieter müsste ebenso zusätzlich weitere Härtegründe geltend machen. Körperschaften sollten also vorrangig auch Mietern, die sich ausschließlich auf eine lange Wohndauer berufen können, kündigen.

Bemerkung 3.1:

Liegen seitens des Mieters aber gleichzeitig ein hohes Alter, eine lange Mietdauer und gegebenenfalls noch weitere Härtegründe vor, hat eine Auflösung des Mietverhältnisses nur eventuell Erfolg. Durch die Kombination von hohem Alter mit langer Mietdauer besteht häufig eine Verwurzelung des Mieters in der Wohngegend und dem sozialen Umfeld. Vor allem in Verbindung mit Krankheit und Gebrechen stellt dies oft einen Härtegrund dar, der die Beendigung des Mietverhältnisses verhindert. In solchen Fällen ist stets eine Abwägung der Interessen des Mieters mit denen der Körperschaft vorzunehmen. Kommen Körperschaften im Ergebnis zu einem höchstwahrscheinlichen Überwiegen ihrer Interessen, so kann probiert werden, das Mietverhältnis zu lösen. Sind sich Körperschaften über das Ergebnis nicht ausreichend sicher oder überwiegen mit hoher Wahrscheinlichkeit die Mieterinteressen, ist von einer Kündigung abzuraten. Bei einer Verwurzelung überwiegen die Interessen des Mieters etwa, wenn der Mieter einen Umzug aufgrund einer ihm dann fehlenden Sicherheit und Vertrautheit körperlich und seelisch nicht oder nur kaum verkraften würde. Zweifeln Körperschaften demzufolge nicht an der Umzugsfähigkeit des Mieters, kann das Mietverhältnis möglicherweise erfolgreich gekündigt werden.

Bemerkung 3.2:

Auch beim alleinigen Vorliegen von Krankheit und Gebrechen ist eine Auflösung des Mietverhältnisses eventuell möglich. Hierbei ist wiederum die Durchführung einer Interessenabwägung erforderlich. Die Interessen des Mieters überwiegen, wenn der Mieter aufgrund seiner Krankheit oder seines Gebrechens für einen Umzug nicht in der Lage ist oder wenn die Gefahr besteht, dass sich der Gesundheitszustand durch einen Wohnungswechsel erheblich verschlechtern würde. Vermuteten Körperschaften aufgrund von Krankheit und Gebrechen folglich eine Räumungsunfähigkeit des Mieters, sollte keine Kündigung ausgesprochen werden. Wenn durch den Umzug wahrscheinlich aber keine schwerwiegenden Gesundheitsbeeinträchtigungen, sondern lediglich Beschwerden auftreten, die keine Räumungsunfähigkeit des Mieters begründen, kann das Mietverhältnis gegebenenfalls aufgelöst werden.

Bemerkung 3.3:

Schließlich muss ebenso das Vorhandensein von Kindern nicht zwingend zu einer Verhinderung der Beendigung des Mietverhältnisses führen. Auch dieser Sachverhalt ist einzelfallbezogen jedoch sehr unterschiedlich zu beurteilen. Vor allem seitens kinderreicher Familien oder Alleinerziehender mit schlechten finanziellen Verhältnissen bestehen meist Schwierigkeiten, die einen Umzug unzumutbar erscheinen lassen. In solchen Fällen sollten Körperschaften von einer Kündigung absehen. Können bezüglich der Kinder jedoch keine Schwierigkeiten, wie z. B. das Fehlen eines Ersatzplatzes im Kindergarten oder im Hort sowie eine stärkere Gefährdung auf dem Schulweg, erwartet werden, empfiehlt sich möglicherweise die Auflösung dieser Mietverhältnisse. Grundsätzlich können Körperschaften meist Mietern kündigen, deren Kinder lediglich einen längeren Schulweg als bisher oder einen generellen Schulwechsel ohne die Gefährdung einer Abschlussprüfung verkraften müssen.

Zusammenfassung

1. Schritt: Was geht keinesfalls?

Körperschaften sollten bei zwingendem Kündigungsbedarf zunächst immer erst schauen, welche Mietverhältnisse sie auf keinen Fall auflösen können. Würde sich der Mieter bei der Kündigung solch eines Verhältnisses auf die Sozialklausel berufen, würde höchstwahrscheinlich zumindest eine Fortsetzung auf bestimmte Zeit angeordnet werden. Mietverhältnisse, die unter diese Kategorie fallen, können bei Kündigungsbedarf dementsprechend von vornherein von einer möglichen Kündigung ausgeschlossen werden.



2. Schritt: Was geht problemlos?

Nach Ausschluss der Mietverhältnisse, bei denen eine Kündigung keinesfalls in Frage kommt, empfiehlt sich die Suche nach entsprechenden Verhältnissen, welche problemlos gekündigt werden können. Eine Fortsetzung durch die Sozialklausel ist hier nahezu nicht möglich. Bei Vorliegen solcher Sachverhalte sollten Körperschaften deswegen vorrangig immer diese Mietverhältnisse auflösen.



3. Schritt: Was geht eventuell?

Wenn keine oder zu wenig Mietverhältnisse entsprechend des 2. Schrittes vorhanden sind, müssen Körperschaften abwägen, welche Verhältnisse eventuell aufgelöst werden können. Hierbei ist eine sorgfältige Analyse der einzelnen individuellen Umstände des Mieters und der Körperschaft dringend notwendig, da es insbesondere bei solchen Sachverhalten einzelfallbezogen ist, ob die Kündigung Erfolg haben wird oder nicht. Bei einem höchstwahrscheinlichem Überwiegen der Interessen der Körperschaft kann das Mietverhältnis mit relativer Sicherheit aufgelöst werden. Eine erfolgreiche Auflösung des entsprechenden Verhältnisses kann in diesem Schritt jedoch nicht mit einer solchen Gewissheit wie im 2. Schritt garantiert werden. Körperschaften sollten hier dementsprechend besonders vorsichtig vorgehen und nur die Mietverhältnisse kündigen, bei denen sie sich dem Überwiegen ihrer eigenen Interessen am sichersten sind.



Ergebnis

Trotz dem genauen Befolgen der einzelnen Schritte dieser Handlungsanleitung kann eine erfolgreiche Auflösung der einzelnen Mietverhältnisse aufgrund der individuell sehr unterschiedlichen Umstände und der daraus resultierenden Vielzahl an verschiedenen gerichtlichen Entscheidungen nicht zu 100 % garantiert werden. Die Anleitung orientiert sich dennoch an gewissen in der Praxis erkennbaren Mustern und kann Körperschaften bei der Auswahl der „richtigen“ Mietverhältnisse somit eine größere Sicherheit bieten. Dringend zu beachten wäre aber noch die Tatsache, dass pro Mieter auch mehrere Härtegründe vorliegen können, die sich gegebenenfalls gegenseitig verstärken. Körperschaften sollten dementsprechend bei jedem Mietverhältnis alle hier erwähnten Umstände sorgfältig überprüfen und nicht voreilig zu einem Ergebnis kommen.

Literaturverzeichnis

- Bamberger, Heinz Georg; Roth, Herbert; Hau, Wolfgang; Poseck, Roman:** *Beck'scher Online-Kommentar. BGB.* 53. Edition, München, Verlag C. H. Beck oHG, 2020, verfügbar unter <https://beck-online.beck.de> [letzter Zugriff am 17. Februar 2020]
- Blank, Hubert; Börstinghaus, Ulf:** *Miete. Das gesamte BGB-Mietrecht. Kommentar.* 5., völlig neubearbeitete Auflage, München, Verlag C. H. Beck oHG, 2017
- Bundesministerium für Justiz und Verbraucherschutz:** *Kleiner Leitfaden. Wohnraummietrecht.* Berlin, 2017
- Deutscher Mieterbund:** *Kündigung & Mieterschutz. Kündigungsfristen, Nachmieter, Eigenbedarf, Sozialklausel.* Berlin, DMB-Verlag, 2011
- Deutscher Mieterbund:** *Das Mieterlexikon. Ausgabe 2018/2019. Aktuelles Mietrecht und neueste Rechtsprechung.* 1. Auflage, München, Wilhelm Goldmann Verlag, 2018
- Jauernig, Othmar; Stürner, Rolf:** *Bürgerliches Gesetzbuch. Kommentar.* 17. Auflage, München, Verlag C. H. Beck oHG, 2018
- Palandt, Otto:** *Bürgerliches Gesetzbuch.* 79., neubearbeitete Auflage, München, Verlag C. H. Beck oHG, 2020
- Säcker, Franz Jürgen; Rixecker, Roland; Oetker, Hartmut; Limperg, Bettina:** *Münchener Kommentar zum Bürgerlichen Gesetzbuch. Schuldrecht. Besonderer Teil II.* 8. Auflage, München, Verlag C. H. Beck oHG, 2020
- Schmidt-Futterer, Wolfgang; Blank, Hubert:** *Mietrecht. Großkommentar des Wohn- und Gewerberaummietrechts.* 14., neu bearbeitete Auflage, München, Verlag C. H. Beck oHG, 2019
- Sternel, Friedemann:** *Mietrecht aktuell.* 4., völlig neu bearbeitete Auflage, Köln, Verlag Dr. Otto Schmidt KG, 2009

Rechtsquellenverzeichnis

Bürgerliches Gesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 2. Januar 2002 (BGBl. I S. 42, 2909; 2003 I S.738), das zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 21. Dezember 2019 (BGBl. I S. 2911) geändert worden ist

Gerichtsverfassungsgesetz in der Fassung der Bekanntmachung vom 9. Mai 1975 (BGBl. I S. 1077), das zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 12. Dezember 2019 (BGBl. I S. 2633) geändert worden ist

Grundgesetz für die Bundesrepublik Deutschland in der im Bundesgesetzblatt Teil III, Gliederungsnummer 100-1, veröffentlichten bereinigten Fassung, das zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 15. November 2019 (BGBl. I S. 1546) geändert worden ist

Zivilprozessordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 5. Dezember 2005 (BGBl. I S. 3202; 2006 I S. 431; 2007 I S. 1781), die zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 12. Dezember 2019 (BGBl. I S. 2633) geändert worden ist

Rechtsprechungsverzeichnis

BGH, Urteil vom 09. Mai 2012 – VIII ZR 238/11 –, juris

BGH, Urteil vom 22. Mai 2019 – VIII ZR 167/17 –, juris

BGH, Urteil vom 22. Mai 2019 – VIII ZR 180/18 –, juris

LG Aachen, Urteil vom 27. Februar 1985 – 7 S 182/84 –, juris

LG Hannover, Urteil vom 24. Februar 1989 – 10 S 93/88 –, juris

LG Kiel, Beschluss vom 18. Oktober 1990 – 1 S 146/90 –, juris

LG Hamburg, Urteil vom 25. Oktober 1990 – 307 S 231/90 –, juris

LG Stuttgart, Urteil vom 06. Dezember 1990 – 16 S 378/90 –, juris

LG Hannover, Urteil vom 18. Februar 1994 – 9 S 201/93 –, juris

LG Hamburg, Urteil vom 03. April 1998 – 311 S 225/97 –, juris

AG Gießen, Urteil vom 09. November 1989 – 40 C 2874/89 –, juris

AG Gießen, Urteil vom 09. November 1989 – 40 C 2874/89 –, NJW-RR 1990, 5. Jahrgang, Heft 11, S. 653

AG Dortmund, Urteil vom 07. Oktober 2003 – 125 C 6414/03 –, juris

AG Mannheim, Urteil vom 14. August 2009 – 14 C 29/09 –, juris

Eidesstattliche Versicherung

Ich versichere hiermit an Eides Statt, dass ich die vorgelegte Bachelorarbeit selbstständig verfasst, nur die angegebenen Quellen und Hilfsmittel benutzt sowie alle Stellen der Arbeit, die wörtlich oder sinngemäß aus anderen Quellen übernommen wurden, als solche kenntlich gemacht habe und die Bachelorarbeit in gleicher oder ähnlicher Form noch keiner Prüfungsbehörde vorgelegt wurde.

Die gedruckte und digitalisierte Version der Bachelorarbeit sind identisch.

Neukieritzsch, 12. März 2020



Cindy Weckel