

# Eigenbedarf

Seminar am 15. Mai 2018

Referenten: Tobias Scheidacker  
Benjamin Stiegert

Ort: private office berlin, Marburger Straße 2, 10789 Berlin

## Inhaltsübersicht

### Einleitung

#### I. Voraussetzungen einer Eigenbedarfskündigung

1. Vermieter
2. als Wohnung
3. für sich oder seine Familienangehörigen
4. oder Angehörige seines Haushalts
5. benötigt
6. Zeitpunkt

#### II. Fristen

1. reguläre gesetzliche Frist
2. verlängerte Frist bei Wohnungsumwandlung

#### III. Formalien

#### IV. Widerspruch des Mieters

1. Widerspruch des Mieters gegen die Kündigung.
2. Fortsetzung des Mietverhältnisses nach Widerspruch
3. Form und Frist des Widerspruchs
4. Weitere Fortsetzung des Mietverhältnisses bei unvorhergesehenen Umständen
5. insbesondere: zumutbar nicht zu beschaffender, angemessener Ersatzwohnraum

#### V. Wegfall des Bedarfs

#### VI. Eigenbedarf im Mietprozeß

## Einleitung

Das deutsche Mietrecht sieht mehr oder weniger zwingend vor, daß Wohnraummietverträge unbefristet sind<sup>1</sup>. In Berlin gilt zudem, daß Wohnraum, den der Eigentümer nicht selbst bewohnt, zwingend vermietet werden muß; steht er länger als 3 Monate leer, gilt das als Zweckentfremdung<sup>2</sup> und ist eine Ordnungswidrigkeit<sup>3</sup>, die mit einer Geldbuße bis zu einer halben Mio Euro bedroht ist<sup>4</sup>.

Einen solcherart zwingenden unbefristeten Wohnraummietvertrag kann man grundsätzlich nur kündigen, wenn sich der Mieter gravierend fehlerhaft verhält, etwa indem er Miete nicht zahlt oder trotz Abmahnungen Vertragspflichten verletzt.<sup>5</sup> Von diesem Grundsatz gibt es zwei Ausnahmen. Auch ohne Fehlverhalten des Mieters kann der Vermieter kündigen, wenn er 1) andernfalls an einer angemessenen wirtschaftlichen Verwertung des Grundstücks gehindert ist und dadurch erhebliche Nachteile erleiden würde, oder 2) bei Eigenbedarf. Ausnahme 1) hat so enge tatbestandliche Voraussetzungen, daß sie kaum jemals vorliegt. Damit verbleibt Eigenbedarf als im wesentlichen einzige vom Gesetz erlaubte Möglichkeit, einen vertragstreuen Mieter zu kündigen.

Liegt Eigenbedarf vor (nachstehend Ziffer I), sind für die Kündigungserklärung die Fristen (nachstehend Ziffer II) und Formalien (nachstehend Ziffer III) zu beachten. Sodann kann der Mieter unter bestimmten Voraussetzungen, namentlich beim Vorliegen einer Härte, widersprechen (nachstehend Ziffer IV). Des weiteren kann während des Laufs der Kündigungsfrist der Bedarf des Vermieters wegfallen oder Alternativwohnraum frei werden (nachstehend Ziffer V). Wie das ganze prozessual umgesetzt wird, betrachten wir schließlich in Ziffer VI.

### I. Voraussetzungen einer Eigenbedarfskündigung

Die gesetzliche Vorschrift dazu ist kurz, sie lautet:

**§ 573 BGB. Ordentliche Kündigung des Vermieters.**

- (1) Der Vermieter kann nur kündigen, wenn er ein berechtigtes Interesse an der Beendigung des Mietverhältnisses hat. ...
- (2) Ein berechtigtes Interesse des Vermieters an der Beendigung des Mietverhältnisses liegt insbesondere vor, wenn
  1. ...
  2. der Vermieter die Räume als Wohnung für sich, seine Familienangehörigen oder Angehörige seines Haushalts benötigt ...

---

<sup>1</sup> Ausnahmen siehe § 575 BGB

<sup>2</sup> § 2 Abs. 1 Ziffer 4 ZwVbG Bln

<sup>3</sup> § 7 Abs. 1 Ziffer 1 ZwVbG Bln

<sup>4</sup> § 7 Abs. 4 ZwVbG Bln

<sup>5</sup> vom Mieterschutz ausgenommen sind Situationen engen Zusammenlebens zwischen Vermieter und Mieter, namentlich möblierte Untervermietung in der eigenen Wohnung, sowie Zwischenmietsituationen in der öffentlichen Wohlfahrtspflege, siehe § 549 Abs. 2 BGB

3. ...
- (3) Die Gründe für ein berechtigtes Interesse des Vermieters sind in dem Kündigungsschreiben anzugeben. Andere Gründe werden nur berücksichtigt, soweit sie nachträglich entstanden sind.
- (4) Eine zum Nachteil des Mieters abweichende Vereinbarung ist unwirksam.

Kündigungsgrund ist hiernach genau genommen nicht der Eigenbedarf, sondern - Abs. 1 - das „berechtigte Interesse“ des Vermieters am Vertragsende. Der Katalog in Abs. 2 leitet ein mit dem Wort „insbesondere“, was bedeutet, daß er nicht abschließend ist. Das legen die Gerichte sehr eng aus. Wenn ein Grund nicht direkt unter den Wortlaut des Katalogs fällt, ihm aber sehr nahe kommt, kann eine entsprechende Anwendbarkeit möglich sein, etwa beim sog. „Betriebsbedarf“ (dazu sogleich).

Ein berechtigtes Interesse am Vertragsende liegt nach Abs. 2 Ziffer 2 vor, wenn

- der Vermieter
- die Räume als Wohnung
- für sich oder seine Familienangehörigen
- oder Angehörige seines Haushalts
- benötigt.

Diese Konstellation ist kurz zusammengefasst „Eigenbedarf“.

### 1. Vermieter

Das ist derjenige, der im Mietvertrag als Vermieter angegeben ist. Bei einer Mehrheit von Personen auf Vermieterseite reicht es, wenn einer von ihnen Eigenbedarf hat. Das gleiche gilt, wenn eine GbR vermietet, für den Bedarf nur eines Mitgeschafters. Allerdings kann es hier Ausnahmen bei kapitalanlageorientierten Strukturen geben, etwa einer Publikums-GbR oder einer Fonds-GbR.

Personenhandelsgesellschaften (oHG, KG) und juristische Personen (GmbH, AG) können keinen Eigenbedarf haben, da dieser auf ein Wohnen gerichtet sein muß und eine Rechtsfigur im eigentlichen Sinn nicht „wohnen“ kann. Hier hilft mglw. die Generalklausel in § 573 Abs. 1 BGB, weil ein „Betriebsbedarf“ der Sache nach dem „Eigenbedarf“ entspricht, wenn der Vermieter (z.B. die GmbH) zwar nicht selbst wohnen will, die Räume aber zum Wohnen des Geschäftsführers der GmbH nutzen möchte und die Wohnung für die betrieblichen Abläufe nach den Aufgaben der sog. Bedarfsperson von wesentlicher Bedeutung ist.

Wird die Wohnung nach Vertragsbeginn verkauft, wechselt die Vermieterposition auf den neuen Eigentümer<sup>6</sup>. Nicht abschließend geklärt ist, was für die Zwischenzeit gilt: der Kaufvertrag ist bereits unterzeichnet, die Voraussetzungen einer Eigentumsumschreibung liegen vor, das Grundbuchamt hat aber Bearbeitungszeiten von 3 bis 6 Monaten. Der Käufer ist bis zur grundbuchlichen Umschreibung nicht Eigentümer und fällt damit nicht in den geschützten Personenkreis des § 573 BGB, während der Noch-Eigentümer, der noch Vermieter ist, keinen Eigenbedarf hat, wegen dessen gekündigt werden könnte. Eine Kündigung des Käufers in Vollmacht des Noch-Vermieters scheitert also an fehlendem Eigenbedarf des Vermieters, während eine Kündigung wegen eigenen Eigenbedarfs daran scheitert, daß der Käufer nicht selbst Vermieter ist.

<sup>6</sup> § 566 Abs. 1 BGB

Für diese Konstellation gibt es zwei Lösungen: 1) Entweder, man hält sich strikt an die formalen Positionen, dann kann der Käufer eben so lange nicht kündigen, bis er im Grundbuch als Eigentümer eingetragen ist. Dafür spricht, daß der Käufer durch Verzögerung der Grunderwerbsteuerzahlung in der Hand hat, die Umschreibung sehr lange zu ziehen; dann soll er auch noch nicht die Möglichkeit haben, vollen Nutzen zu ziehen. Spätestens nachdem er die Steuer gezahlt hat, also außer den Bearbeitungszeiten des Grundbuchamts keinerlei andere Hinderungsgründe mehr entgegenstehen, ist dieses Argument freilich nicht mehr überzeugend. Oder 2) man hält die Interessenlage, ähnlich wie beim Betriebsbedarf, für vergleichbar und sieht in dem Bedarf des künftigen Eigentümers ein berechtigtes Interesse des Verkäufers. Dafür spricht, daß Käufer, die selbst nutzen wollen, in aller Regel den Kauf finanzieren und in der Übergangszeit eine Doppelbelastung aus Kredit für die neue Wohnung und Miete für die alte Wohnung tragen müssen, die nicht immer durch die Mieteinnahmen aus der neuen Wohnung kompensiert werden. Die Kündigungsfrist und etwaige Prozeßlaufzeit sind schon lang genug, die Kündigungserklärung sollte deshalb so früh statthaft sein wie möglich. Das berechnete Interesse des Verkäufers hieran liegt schon darin, daß andernfalls aus wirtschaftlichen Gründen der Kreis der Kaufinteressenten geringer sein kann.

Wir tendieren zu der zweiten Ansicht, empfehlen aber aus anwaltlicher Vorsorge, nach grundbuchlicher Umschreibung immer die Kündigung zu wiederholen.

## 2. als Wohnung

Nicht unter das Gesetz fällt die Absicht, in der Wohnung eine Praxis einzurichten oder sie anderweit geschäftlich, freiberuflich oder betrieblich zu verwenden. Die Abgrenzung im Einzelfall kann schwierig sein. In der Praxis orientieren wir uns daran, was noch zum Wohngebrauch zählt, von einem Mieter also ohne besondere Erlaubnis getan werden dürfte. Dazu gehört die freiberufliche Arbeit, soweit sie den Wohngebrauch nicht verläßt, also das private Arbeitszimmer mit Schreibtisch u.ä. Solange in den Räumen weder Mitarbeiter beschäftigt werden noch Publikumsverkehr stattfindet, wird der Charakter des privaten Wohnens nicht verlassen. Letzterer muß freilich den Schwerpunkt bilden. Ein Leerstand der Räume, abgesehen von werktäglicher Nutzung eines Schreibtischs, wäre keine Nutzung „als Wohnung“.

## 3. für sich oder seine Familienangehörigen

Zum privilegierten Personenkreis gehören alle Familienangehörigen, auch wenn sie nicht dem Haushalt des Vermieters angehören. Ein bestimmter Grad von Verwandtschaft oder Schwägerschaft kann nicht gefordert werden. Wir differenzieren aber trotzdem, und zwar zwischen sog. engen Familienangehörigen, die ein Zeugnisverweigerungsrecht vor Gericht haben, und entfernteren.

Enge Familienangehörige sind<sup>7</sup>

- der Verlobte oder derjenige, mit dem der Vermieter ein Versprechen eingegangen ist, eine Lebenspartnerschaft zu begründen;
- der Ehegatte, auch wenn die Ehe nicht mehr besteht;
- der Lebenspartner, auch wenn die Lebenspartnerschaft nicht mehr besteht;

<sup>7</sup> gemäß § 383 Abs. 1 Nr. 1-3 ZPO und § 52 Abs. 1 StPO

- diejenigen, die mit dem Vermieter in gerader Linie verwandt oder verschwägert, in der Seitenlinie bis zum dritten Grad verwandt oder bis zum zweiten Grad verschwägert sind oder waren.

Bei solchen genügt allein die Tatsache der engen Familienangehörigkeit für die Privilegierung.

Entfernere Familienangehörige sind alle anderen. Für diese fordern wir zudem eine persönliche oder soziale Bindung zum Vermieter, die umso enger sein muß, je weitläufiger die Verwandtschaft oder Schwägerschaft ist.

Die Verwandtschaftsgrade sind gesetzlich definiert<sup>8</sup>: Personen, deren eine von der anderen abstammt, sind in gerader Linie verwandt. Personen, die nicht in gerader Linie verwandt sind, aber von derselben dritten Person abstammen, sind in der Seitenlinie verwandt. Der Grad der Verwandtschaft bestimmt sich nach der Zahl der sie vermittelnden Geburten, wobei die Geburt des Abstammenden selbst nicht mitgezählt wird. Eltern sind mit ihren Kindern also im 1. Grad verwandt, Großeltern mit Enkeln im 2. Grad in gerader Linie, Geschwister im 2. Grad in der Seitenlinie.

Auch die Schwägerschaftsgrade sind gesetzlich definiert<sup>9</sup>: Die Verwandten eines Ehegatten sind mit dem anderen Ehegatten verschwägert. Die Linie und der Grad der Schwägerschaft bestimmen sich nach der Linie und dem Grad der sie vermittelnden Verwandtschaft. Der Ehegatte ist mit den Eltern seines Ehegatten also im 1. Grad verschwägert, mit dessen Großeltern im 2. Grad, mit dessen Geschwistern im 2. Grad der Seitenlinie. Die Schwägerschaft dauert fort, auch wenn die Ehe, durch die sie begründet wurde, aufgelöst ist. Sie entsteht aber nicht mehr nach Auflösung einer Ehe, d.h. eine Schwägerschaft mit den Kindern aus 2. Ehe kann zwischen diesen und dem Ehegatten aus 1. Ehe nicht zustandekommen. Zwischen den Kindern aus 1. Ehe und dem Ehegatten aus 2. Ehe entsteht hingegen eine Schwägerschaft.

Das bedeutet, daß ein Vermieter für die Kinder seiner Frau aus 1. Ehe wegen Eigenbedarfs kündigen kann. Für die Kinder seiner Exfrau, die sie nach der Ehe mit jemand anderem bekam, kann er hingegen keinen Eigenbedarf anmelden.

#### 4. oder Haushaltsangehörige

Das sind Personen, die der Vermieter schon bisher dauernd in seinen Haushalt aufgenommen hat, z.B. den nichtehelichen Lebensgefährten oder dessen Kind, Haushaltsangestellte und AuPair-Mädchen. Eine Verwandtschaft oder Schwägerschaft ist nicht notwendig.

Haushalt ist mehr als WG, es meint ein gemeinsames Wirtschaften und Leben.

#### 5. benötigt

Um wenige Kriterien wurde so viel gestritten wie um dieses. Mittlerweile ist es von den Gerichten weitgehend geklärt. Der Entschluss des Vermieters, die Wohnung selbst zu nutzen oder der Bedarfsperson zur Verfügung zu stellen, ist grundsätzlich zu achten. Ebenso ist zu respektieren, welchen Wohnbedarf der Vermieter für sich oder diese Person für angemessen hält. Die Gerichte dürfen

---

<sup>8</sup> § 1589 BGB

<sup>9</sup> § 1590 BGB

ihre eigenen Vorstellungen von angemessenem Wohnen nicht an die Stelle der Lebensplanung oder Vorstellungen des Vermieters setzen. Es findet insoweit nur eine Kontrolle statt, ob der Nutzungswunsch von vernünftigen und nachvollziehbaren Gründen getragen wird oder ob er mißbräuchlich ist.

Letzteres ist der Fall, wenn der Wohnbedarf weit überhöht ist, die Wohnung ihn nicht erfüllen kann oder eine im wesentlichen identische andere Wohnung im gleichen Haus zur Verfügung steht. Der Wunsch nach einer Zweitwohnung kann als Eigenbedarf ausreichen, ebenso Platzbedarf zum Unterbringen einer großen privaten Sammlung.

Grund für die Großzügigkeit ist, daß die Eigennutzung den Kern der Eigentumsrechte darstellt; zu enge Beschränkungen an dieser Stelle wären Eingriffe in den verfassungsmäßig garantierten Mindestgehalt, d.h. in das Wesen dessen, was Eigentum ausmacht. Denn Eigentum ist die Befugnis, nach Belieben mit seiner Sache zu verfahren und andere von jeder Einwirkung auszuschließen<sup>10</sup>. Es mag noch verfassungsgemäß sein, den Eigentümer zu verpflichten, die Sache anderen zur Nutzung gegen Entgelt zu überlassen, wenn er sie nicht selbst braucht, insbesondere wenn es sich um gesellschaftlich wichtige Güter wie Wohnimmobilien handelt. Spätestens wenn der Eigentümer jedoch meint, seine Sache selbst zu brauchen, muß ihm das möglich sein, andernfalls es kein „Eigentum“ im Sinne unserer Rechtsordnung mehr wäre.

Es kommt im Ergebnis also im wesentlichen darauf an, ob der Eigennutzungswunsch von vernünftigen und nachvollziehbaren Gründen getragen wird. Diese sollten deshalb im Kündigungsschreiben dargelegt werden: die Verkürzung des Arbeitswegs, der Wunsch, nicht mehr zur Miete zu wohnen, finanzielle Aspekte, eine besondere Verbundenheit zur betreffenden Immobilie, Lage oder Stadt, die räumliche Nähe der Familie oder jeglicher andere Aspekt, der nachvollziehbar darlegen kann, warum der Eigentümer die Mietsache künftig selbst nutzen möchte.

## 6. Zeitpunkt

Zum „benötigen“ gehört auch der Zeitpunkt: warum jetzt und nicht früher oder später? Jeder wegen Eigenbedarfs kündigende Eigentümer hat einen zeitlichen Auslöser für seinen Entschluss. Das kann sein eigener Rentenbeginn sein, der Studienbeginn des Enkels, dem die Wohnung überlassen werden soll, auf dem Weg befindlicher Nachwuchs, das Ende des Mietvertrags oder der Nutzungsmöglichkeit über die bisherige Wohnung oder einfach nur neu eingetretene finanzielle Verhältnisse. In letzter Zeit bearbeiten wir häufiger Mandate, in denen eine vermietete Wohnung speziell mit der Absicht der Eigennutzung gekauft wurde; hier bedarf die Kündigung unmittelbar nach Eigentumsumschreibung keiner speziellen Erläuterung des Zeitpunkts.

Kritisch kann es sein, wenn der Vermieter die Wohnung unbefristet vermietet, obwohl er weiß, daß er sie alsbald selbst benötigt, und ohne dem Mieter vor Vertragsschluß das zu sagen. Das ist treuwidrig. Es steht zwar nicht explizit im Gesetz, aber wir lassen nur Kündigungsgründe zu, die nachträglich, d.h. nach Vertragsabschluß, entstehen oder auf die der Vermieter bei Vertragsbeginn jedenfalls hingewiesen hat. Wenn die Eigennutzungsabsicht hier schon feststeht, kann es geboten sein, den Mietvertrag nach § 575 BGB zu befristen - Eigenbedarf ist einer der sog. qualifizierten Befristungsgründe, bei denen das Gesetz ein Abweichen vom Grundsatz der Unbefristung erlaubt. Der Befristungsgrund

---

<sup>10</sup> § 903 BGB, Art. 14 GG

muß dabei konkret im Vertrag dargelegt werden, analog einer Eigenbedarfskündigung. Hier wie dort, einmal muß das Begründungserfordernis jedenfalls erfüllt sein.

Sind alle vorgenannten Tatbestandsmerkmale bejaht, liegt Eigenbedarf vor und der Vermieter kann kündigen.

## II. Fristen

### 1. reguläre gesetzliche Kündigungsfrist

Die Kündigung beendet das Mietverhältnis mit einer Frist von 3, 6 oder 9 Monaten, je nach dem, wie lange es bestand. Zugehörige Vorschrift ist

#### **§ 573c BGB. Fristen der ordentlichen Kündigung**

- (1) Die Kündigung ist spätestens am dritten Werktag eines Kalendermonats zum Ablauf des übernächsten Monats zulässig. Die Kündigungsfrist für den Vermieter verlängert sich nach fünf und acht Jahren seit der Überlassung des Wohnraums um jeweils drei Monate.
- (2) ...
- (3) ...
- (4) Eine zum Nachteil des Mieters von Absatz 1 oder 3 abweichende Vereinbarung ist unwirksam.

Bei Mietverträgen, die vor 2001 geschlossen wurden, kann die Frist sogar 12 Monate betragen. Das Gesetz sah damals eine so lange Frist vor, wenn der Mietvertrag mindestens 10 Jahre bestanden hatte. Eine Mietrechtsänderung im Jahr 2001 schaffte das ab, aber wenn im Text des Mietvertrags und sei es nur in den Fußnoten, eine 12monatige Frist vorgesehen ist, dann gilt diese auch heute noch. Wenn der Mietvertrag das nicht enthält, dann gilt das Gesetz in der heutigen Fassung, also 9 Monate, auch bei ganz alten Verträgen.

### 2. verlängerte Frist bei Wohnungsumwandlung

Das Risiko, wegen Eigenbedarfs gekündigt zu werden, ist bei einer Eigentumswohnung deutlich höher als in einem Mietshaus. Denn Eigentumswohnungen werden häufig gekauft, um selbst darin zu wohnen. Auch besitzen die Eigentümer von einzelnen Wohnungen idR. keine so großen Immobilienbestände, d.h. die Auswahl, welche von mehreren möglichen Wohnungen frei gekündigt wird, ist eingeschränkter. Wenn ein Mietshaus in Wohneigentum aufgeteilt und die einzelnen Wohnungen abverkauft werden, steigt also das Risiko, das der Mieter demnächst eine Eigenbedarfskündigung erhält.

Das Gesetz kompensiert das dadurch, daß es eine dreijährige **Sperrfrist** für Eigenbedarfskündigungen nach der Umwandlung vorsieht.<sup>11</sup> Regional kann das auf bis zu 10 Jahre verlängert werden. Berlin hat von dieser Möglichkeit in vollem Umfang Gebrauch gemacht<sup>12</sup>.

<sup>11</sup> § 577a BGB

<sup>12</sup> § 2 der „Verordnung im Sinne des § 577a Absatz 2 BGB über den verlängerten Kündigungsschutz bei Umwandlung einer Mietwohnung in eine Eigentumswohnung (Kündigungsschutzklausel-Verordnung)“ vom 13. August 2013



Die Voraussetzungen dieser verlängerten Frist bestimmt

**§ 577a BGB. Kündigungsbeschränkung bei Wohnungsumwandlung.**

(1) Ist an vermieteten Wohnräumen nach der Überlassung an den Mieter Wohnungseigentum begründet und das Wohnungseigentum veräußert worden, so kann sich ein Erwerber auf berechnete Interessen im Sinne des § 573 Abs. 2 Nr. 2 oder 3 erst nach Ablauf von drei Jahren seit der Veräußerung berufen.

(1a) Die Kündigungsbeschränkung nach Absatz 1 gilt entsprechend, wenn vermieteter Wohnraum nach der Überlassung an den Mieter

1. an eine Personengesellschaft oder an mehrere Erwerber veräußert worden ist oder
2. zu Gunsten einer Personengesellschaft oder mehrerer Erwerber mit einem Recht belastet worden ist, durch dessen Ausübung dem Mieter der vertragsgemäße Gebrauch entzogen wird.

Satz 1 ist nicht anzuwenden, wenn die Gesellschafter oder Erwerber derselben Familie oder demselben Haushalt angehören oder vor Überlassung des Wohnraums an den Mieter Wohnungseigentum begründet worden ist.

Die Umwandlung muß „nach der Überlassung an den Mieter“ geschehen sein. Zieht ein Mieter in eine bereits rechtlich als solche bestehende Eigentumswohnung ein, ist er nicht besonders geschützt, es gelten die normalen gesetzlichen Fristen wie oben unter Ziffer 1 ausgeführt.

Der „Erwerber“ kann sich erst nach Ablauf der Sperrfrist „auf berechnete Interessen berufen“. Das bedeutet, daß die Kündigungserklärung selbst erst nach Fristablauf möglich ist. Wird sie zu früh erklärt, ist sie unwirksam. Faktisch beträgt die Kündigungsfrist damit 10 Jahre und 9 Monate. Der Aufteiler ist nicht „Erwerber“, kann also noch nach Aufteilung kündigen, solange er (nun Wohn-)Eigentümer ist und Eigenbedarf hat. Auch sein Erbe ist nicht Erwerber (sondern Gesamtrechtsnachfolger). Das Gesetz spricht davon, daß das Wohneigentum „veräußert“ worden sein muß. Das meint nicht nur den Verkauf, sondern zum Beispiel auch eine Schenkung<sup>13</sup> oder den Zuschlag in der Zwangsversteigerung<sup>14</sup>.

**Fristbeginn** und Umwandlung können insoweit deutlich auseinanderfallen. Darüber irren Aufteiler gelegentlich: das Haus wird umgewandelt und dann 10 Jahre gewartet in der Annahme, daß etwaige Käufer nun wegen Eigenbedarfs kündigen können. Das ist nicht so, die Frist beginnt mit grundbuchlichem Eintrag des Ersterwerbers nach Umwandlung. Gibt es erst 10 Jahre nach Umwandlung einen Ersterwerb, beginnt die Frist erst dann, so daß hier erst 20 Jahre nach Umwandlung eine Kündigung möglich wird.

Umgekehrt beginnt die Frist nicht bei jedem neuen Verkauf neu, nachfolgende Zweit- und weitere Erwerber treten in den begonnenen Fristablauf des Ersterwerbers ein. Es ist daher bei alten Mietverträgen immer ein Blick ins Grundbuch sinnvoll, um abzusichern, wann genau aufgeteilt wurde, ob der Mietvertrag vorher oder danach begann und wann der Ersterwerb grundbuchlich eingetragen wurde, falls der Mietvertrag unter den Umwandlungsschutz fällt.

<sup>13</sup> LG Berlin 66 S 6/92

<sup>14</sup> BayObLG RE-Miet 2/92

### III. Formalien

Die Kündigung eines Wohnraummietvertrags unterliegt der **Schriftform**<sup>15</sup>. Zusätzlich ist bei einer Eigenbedarfskündigung § 573 Abs. 3 BGB zu beachten: die **Gründe für das berechtigte Interesse** des Vermieters sind in dem Kündigungsschreiben anzugeben. Andere Gründe werden nur berücksichtigt, soweit sie nachträglich entstanden sind.

Der Gedanke dahinter ist, daß die Kündigung völlig losgelöst vom Vertragsverhalten des Mieters erfolgt, letztlich mit ihm nichts zu tun hat. Damit der Mieter prüfen kann, ob die Kündigung berechtigt ist oder nicht, braucht er entsprechende Informationen. Er kann sich darauf verlassen, daß Gründe, die im Schreiben nicht mitgeteilt werden, im späteren Räumungsprozeß keine Rolle spielen.

Wie genau der Vermieter seine Gründe mitteilen muß, steht immer wieder im Streit. Die Kündigung darf ihm durch diese formalen Aspekte nicht unzumutbar erschwert werden, deshalb dürfen die Anforderungen nicht zu hoch oder übertrieben formuliert sein. Andererseits muß der Kern seiner Überlegungen schon zutage treten. In diesem Spannungsfeld hat man sich durch etliche Entscheidungen der Amtsgerichte, der Berufungsinstanzen und letztlich des Bundesverfassungsgerichts darauf verständigt, daß der Vermieter diejenigen Tatsachen so ausführlich bezeichnet, daß der Sachverhalt, wegen dessen er kündigt, identifiziert und von anderen Sachverhalten abgegrenzt werden kann (sog. **Kerntatsachen**). Die spätere Ergänzung, Erläuterung, Ausfüllung und ihr Beweis bleibt ihm möglich (sog. **Ergänzungstatsachen**).

Der Vermieter muß hiernach mindestens darlegen, für welche Person die Wohnung benötigt wird, sowie das Interesse, das diese Person an der Wohnung hat.

Wenn der Vermieter kündigt, um die Wohnung der studierenden Tochter zu überlassen, und erhält diese nicht den gewünschten Studienplatz in Berlin, sondern in einer anderen Universitätsstadt, ist die Überlassung an den Sohn ein anderer Sachverhalt, wegen dessen nicht gekündigt wurde.

Wenn wir anwaltlich kündigen, dann empfehlen wir, die **Motive und Umstände** möglichst vollständig in das Schreiben aufzunehmen, auch mögliche Alternativen, deren Eintritt nicht unwahrscheinlich ist und mit Blick auf welche die Kündigung zum jetzigen Zeitpunkt ebenfalls sinnvoll erscheint oder hilfsweise erklärt werden soll. Bei der späteren Abwägung des Gerichts, ob eine vom Mieter eingewandte Härte das Interesses des Vermieters am Rückerhalt der Räume überwiegt, können im Kündigungsschreiben mitgeteilte Härtegründe des Vermieters eine entscheidende Rolle spielen. Auch wenn sie formal nicht zu den zwingenden Mindestelementen der Kündigung gehören oder nicht in der Tiefe dargestellt werden müssen, die der Mindestinhalt verlangt, so kann es doch hilfreich sein, wenn man hier nicht zu zurückhaltend verfährt. Am Ende ist es dem Vermieter häufig wichtiger, die Wohnung zurück zu bekommen, als bestimmte persönliche Umstände oder Daten vor dem Mieter geheim zu halten. Diese Abwägungsfrage stellt sich in der Beratungssituation jedoch und muß konkret erörtert werden.

Ist eine andere, vergleichbare Wohnung im Bestand des Vermieters frei oder wird sie es während der Kündigungsfrist, muß er sie dem wegen Eigenbedarfs gekündigten Mieter anbieten (**Anbietpflicht**).

<sup>15</sup> § 568 Abs. 1 BGB

Denn die Kündigung stellt sich als rechtsmissbräuchlich dar und ist unwirksam, wenn der Vermieter dagegen verstößt<sup>16</sup>. Der Mieter kann sich darauf (allerdings nur) mit Erfolg berufen, wenn er den Alternativwohnraum im hypothetischen Falle seiner Anbietung tatsächlich angemietet hätte.<sup>17</sup> Ob eine etwa freie Wohnung im Einzelfall vergleichbar war oder nicht, ist mitunter Gegenstand von Streit, deshalb sollte man als Vermieter tendenziell eher anbieten als davon absehen, wenn man eine Vergleichbarkeit nicht eindeutig ausschließen kann.

Sodann sollte der **Hinweis auf die Möglichkeit, Form und Frist des Widerspruchs** nach den §§ 574 bis 574b BGB nicht fehlen<sup>18</sup>. Denn die Frist des Mieters für seinen Härteeinwand endet bei richtiger Belehrung zwei Monate vor Ablauf der Kündigungsfrist, andernfalls erst mit der ersten mündlichen Verhandlung im Räumungsprozeß<sup>19</sup>.

Ansonsten sind, von den **üblichen Formalien** wie

- bei Mietermehrheit: Adressierung und Zustellung an sämtliche Vertragspartner, bei Kenntnis von zwischenzeitlichen Wegzügen an deren neuer Adresse,
- bei Vermietermehrheit: Ausspruch der Kündigung im Namen aller Vermieter, nicht nur einzelner,
- Zustellnachweis, d.h. nicht per Einschreiben, sondern per Boten oder Gerichtsvollzieher oder durch Zeugen,
- eigenhändige Unterschrift aller Vermieter zur Wahrung der Schriftform, Zustellung des Originals (d.h. nicht per email oder Fax),
- Beifügen der Original-Vollmachten aller Vermieter bei Kündigung durch Bevollmächtigten und Erklärung nicht nur „im Auftrag“, sondern „in Vollmacht“,
- genaue Bezeichnung des Vertrags und der Mietsache, der/die gekündigt wird

abgesehen, keine besonderen Formerfordernisse zu beachten. Wir setzen den Mietern bei längeren Kündigungsfristen idR. noch **Reaktionsfristen**, um ggf. vorfristig in den Prozeß gehen zu können und nicht anschließend allzu viel weitere Zeit zu verlieren. Ebenso belehren wir ggf. über Folgen nicht rechtzeitiger Rückgabe, z.B. eine von der Miete abweichende, höhere **Nutzungsentschädigung** für die Zeit nach Vertragsende<sup>20</sup>. Auch kann man, wenn man möchte und kann, **Ablösezahlungen** für vorfristigen Auszug anbieten, eine **verkürzte Kündigungsfrist**, wenn der Mieter eine andere Wohnung gefunden hat, so daß ihm eine Doppelbelastung erspart wird, oder **andere Erleichterungen eines Auszugs** für den Fall, daß dieser kooperativ funktioniert. Das ist jedoch nicht zwingend, von den Umständen und Möglichkeiten des kündigenden Eigentümers und des Einzelfalls abhängig und kann, je nach Situation, unterschiedlichen Inhalts und unterschiedlicher Zielrichtung sein.

---

<sup>16</sup> BGH VIII ZR 78/10

<sup>17</sup> LG Berlin 67 S 323/16

<sup>18</sup> § 568 Abs. 2 BGB

<sup>19</sup> § 574b Abs. 2 BGB

<sup>20</sup> § 564a Abs. 1 BGB

## IV. Widerspruch des Mieters

Gesteht das Gesetz dem Vermieter zwei Zeilen im Gesetzestext zu, um die Kündigung wegen Eigenbedarfs zu kodifizieren, so erhält der Mieter für seine Einwände vier volle Paragraphen. Folge der ausführlicheren Gestaltung ist, daß sich relativ viel direkt aus dem Gesetzestext entnehmen läßt. Für Zwecke des vorliegenden Seminarskripts beschränken wir uns daher auf dessen Wiedergabe und erläutern alles weitere mündlich.

### **§ 574 BGB. Widerspruch des Mieters gegen die Kündigung.**

- (1) Der Mieter kann der Kündigung des Vermieters widersprechen und von ihm die Fortsetzung des Mietverhältnisses verlangen, wenn die Beendigung des Mietverhältnisses für den Mieter, seine Familie oder einen anderen Angehörigen seines Haushalts eine Härte bedeuten würde, die auch unter Würdigung der berechtigten Interessen des Vermieters nicht zu rechtfertigen ist. Dies gilt nicht, wenn ein Grund vorliegt, der den Vermieter zur außerordentlichen fristlosen Kündigung berechtigt.
- (2) Eine Härte liegt auch vor, wenn angemessener Ersatzwohnraum zu zumutbaren Bedingungen nicht beschafft werden kann.
- (3) Bei der Würdigung der berechtigten Interessen des Vermieters werden nur die in dem Kündigungsschreiben nach § 573 Abs. 3 angegebenen Gründe berücksichtigt, außer wenn die Gründe nachträglich entstanden sind.
- (4) Eine zum Nachteil des Mieters abweichende Vereinbarung ist unwirksam.

### **§ 574a BGB. Fortsetzung des Mietverhältnisses nach Widerspruch.**

- (1) Im Falle des § 574 kann der Mieter verlangen, dass das Mietverhältnis so lange fortgesetzt wird, wie dies unter Berücksichtigung aller Umstände angemessen ist. Ist dem Vermieter nicht zuzumuten, das Mietverhältnis zu den bisherigen Vertragsbedingungen fortzusetzen, so kann der Mieter nur verlangen, dass es unter einer angemessenen Änderung der Bedingungen fortgesetzt wird.
- (2) Kommt keine Einigung zustande, so werden die Fortsetzung des Mietverhältnisses, deren Dauer sowie die Bedingungen, zu denen es fortgesetzt wird, durch Urteil bestimmt. Ist ungewiss, wann voraussichtlich die Umstände wegfallen, auf Grund derer die Beendigung des Mietverhältnisses eine Härte bedeutet, so kann bestimmt werden, dass das Mietverhältnis auf unbestimmte Zeit fortgesetzt wird.
- (3) Eine zum Nachteil des Mieters abweichende Vereinbarung ist unwirksam.

### **§ 574b BGB. Form und Frist des Widerspruchs.**

- (1) Der Widerspruch des Mieters gegen die Kündigung ist schriftlich zu erklären. Auf Verlangen des Vermieters soll der Mieter über die Gründe des Widerspruchs unverzüglich Auskunft erteilen
- (2) Der Vermieter kann die Fortsetzung des Mietverhältnisses ablehnen, wenn der Mieter ihm den Widerspruch nicht spätestens zwei Monate vor der Beendigung des Mietverhältnisses erklärt hat. Hat der Vermieter nicht rechtzeitig vor Ablauf der Widerspruchsfrist auf die Möglichkeit des Widerspruchs sowie auf dessen Form und Frist hingewiesen, so kann der Mieter den Widerspruch noch im ersten Termin des Räumungsrechtsstreits erklären.
- (3) Eine zum Nachteil des Mieters abweichende Vereinbarung ist unwirksam.

### § 574c BGB. Weitere Fortsetzung des Mietverhältnisses bei unvorhergesehenen Umständen.

- (1) Ist auf Grund der §§ 574 bis 574b durch Einigung oder Urteil bestimmt worden, dass das Mietverhältnis auf bestimmte Zeit fortgesetzt wird, so kann der Mieter dessen weitere Fortsetzung nur verlangen, wenn dies durch eine wesentliche Änderung der Umstände gerechtfertigt ist oder wenn Umstände nicht eingetreten sind, deren vorgesehener Eintritt für die Zeitdauer der Fortsetzung bestimmend gewesen war.
- (2) Kündigt der Vermieter ein Mietverhältnis, dessen Fortsetzung auf unbestimmte Zeit durch Urteil bestimmt worden ist, so kann der Mieter der Kündigung widersprechen und vom Vermieter verlangen, das Mietverhältnis auf unbestimmte Zeit fortzusetzen. Haben sich die Umstände verändert, die für die Fortsetzung bestimmend gewesen waren, so kann der Mieter eine Fortsetzung des Mietverhältnisses nur nach § 574 verlangen; unerhebliche Veränderungen bleiben außer Betracht.
- (3) Eine zum Nachteil des Mieters abweichende Vereinbarung ist unwirksam.

Ein paar ergänzende Worte zu § 574 Abs. 2 BGB (nicht zumutbar zu beschaffender, angemessener **Ersatzwohnraum**) sollen aber doch hier noch einfließen. Die 67. Zivilkammer des LG Berlin hat mit einer Entscheidung im Januar 2018 (67 S 272/17) avisiert, darüber nachzudenken, ob eine Beweiserleichterung für den Mieter angenommen werden muß, „wenn sich die gekündigte Wohnung in einer Gemeinde befindet, in der die ausreichende Versorgung der Bevölkerung mit Mietwohnungen zu angemessenen Bedingungen ausweislich einer Landesverordnung besonders gefährdet ist (hier: Mietenbegrenzungsverordnung Berlin).“ In der Sache entschied es diese Frage nicht, sondern verwies den Rechtsstreit an das Amtsgericht zurück, weil es der Auffassung war, daß noch umfangreiche Beweiserhebungen zu den Kündigungsgründen des Vermieters einerseits und den Härteeinwänden des Mieters andererseits erforderlich seien. Die Kündigung des Vermieters datierte vom 11. Mai 2015, das Urteil des Amtsgerichts vom 9. August 2017, das zurückverweisende Berufungsurteil des Landgerichts vom 25.01.2018, die Wiederholung der ersten Instanz wird wohl ein weiteres Jahr dauern, und dann ist erneut Berufung möglich. Der Fall zeigt, wie schwierig es in Berlin derzeit ist, in zumutbarem Zeitrahmen einen Vollstreckungstitel zu erhalten, selbst wenn der Vermieter im Ergebnis Eigenbedarf nachweisen kann und der Mieter mit Härteeinwänden nicht durchdringt. Man sieht, wie wichtig eine sorgfältige und vollständige Vorbereitung des Kündigungsschreibens sowie eine gut überlegte Prozeßstrategie ist.

Ersatzwohnraum ist zumutbar, auch wenn er teurer ist, namentlich bis zur ortsüblichen Miete. Der Mieter ist verpflichtet, sich um angemessenen Ersatzwohnraum zu bemühen. Diese Bemühungen dürfen sich nicht nur auf das bisherige Wohngebiet beschränken; in Berlin ist grundsätzlich das gesamte Stadtgebiet zumutbar. In den Räumungsprozessen wird uns häufig vorgetragen, daß die auf Räumung verklagten Mieter keine andere Wohnung finden und ohnehin alles viel zu teuer sei. Bei genauerem Nachfassen stellt sich aber heraus, daß in den 6 oder 8 Monaten seit Erhalt der Kündigung keine Suche stattfand, sondern man erst kurz vor der mündlichen Verhandlung begann, sich auf sporadische Internetrecherchen beschränkte und dann auf die Schnelle nichts im Radius von 3 km um die Wohnung aufzutreiben war, das dem Mieter a) gefällt und er b) bezahlen möchte. So ist § 574 Abs. 2 BGB nicht gemeint. Wenn der Mieter nicht ernsthaft und nachhaltig sucht, und zwar auch außerhalb seiner bisherigen Komfortzone, wenn auch innerhalb für ihn persönlich und wirtschaftlich zumutbarer Rahmenbedingungen, dann kann er nicht einwenden, daß nichts zu finden sei. Manche unserer Mandanten führen wöchentliche Immoscout-Abfragen durch und speichern diese, dann können wir im Prozeß hunderte Wohnungsangebote seit Kündigungsausspruch vorlegen, auf die der Mieter sich nicht beworben hat. Anders als die ZK 67 des LG Berlin meint ist durchaus einiges zu

finden; man muß nur wollen. Eine Beweiserleichterung des Mieters oder gar eine Umkehr der Beweislast auf den Vermieter hin, daß doch etwas zu finden gewesen sei, kommt deshalb u.E. nicht in Betracht, auch nicht im jetzigen Wohnungsmarkt. Die anderen Berufungskammern des LG Berlin sehen das (bislang) ebenso.

## V. Wegfall des Bedarfs

Die Lebensplanung kann sich ändern, gerade bei so langen Kündigungsfristen wie im Mietrecht. Hier ist zu unterscheiden:

1. Hatte der Vermieter **zum Zeitpunkt der Kündigungserklärung** keinen Eigenbedarf, dann ist seine anders mitgeteilte Absicht vorgetäuscht. Das stellt eine Vertragsverletzung dar mit allen Folgen, namentlich Schadensersatz für alle kündigungsbedingten Kosten des Mieters. Außerdem ist die Kündigungserklärung unwirksam, der Mietvertrag besteht fort. Ist der Mieter im Vertrauen auf die Berechtigung der Kündigung ausgezogen, kann er Rückgabe der Wohnung und Wiedereinzug verlangen, etwa im Vertrauen auf die Berechtigung zur Kündigung abgegebenen Erklärungen kann er anfechten. Der Schadensersatzanspruch wird dadurch nicht ausgeschlossen.<sup>21</sup>
2. Lag zum Zeitpunkt der Kündigungserklärung eine Eigenbedarfsabsicht des Vermieters vor, fällt diese aber **zwischen der Kündigung und dem Ablauf der Kündigungsfrist** weg, dann ist und bleibt die Kündigung wirksam. In diesem Fall ist der Vermieter aber zu einer entsprechenden Mitteilung an den Mieter verpflichtet. Der Mieter ist dann in einer komfortablen Situation: hat er bereits eine andere Wohnung gefunden und will umziehen, dann kann er das, die Kündigung bleibt wirksam. Hat er noch nichts anderes gefunden, dann kann er vom Vermieter die Fortsetzung des Vertrags verlangen, weil dessen Beharren auf einer Wohnungsrückgabe trotz entfallenen Bedarfs den Grundsatz von Treu und Glauben verletzt.<sup>22</sup>
3. Ist die **Kündigungsfrist abgelaufen**, dann hat ein Wegfall des Vermieterbedarfs keine rechtliche Relevanz mehr. Etwas anderes würde den rechtstreuen Mieter, der auszieht, dem rechtsuntreuen Mieter, der sich auf Räumung verklagen läßt und den Prozeß so weit als möglich in die Länge zieht, benachteiligen<sup>23</sup>.

Die Pflicht des wegen Eigenbedarfs kündigenden Vermieters, im Rahmen seiner vertraglichen Rücksichtnahmepflicht dem Mieter eine andere, ihm während der Kündigungsfrist zur Verfügung stehende vergleichbare Wohnung zur Anmietung anzubieten, endet jedenfalls mit Ablauf der Kündigungsfrist und der damit eintretenden Beendigung des Mietverhältnisses. Deshalb ist der Vermieter aufgrund des Gebotes der Rücksichtnahme nicht gehalten, die eigene, bisher von ihm selbst bewohnte Wohnung anzubieten, die denknotwendig erst frei wird, wenn der Vermieter nach dem Auszug des Mieters in die gekündigte Wohnung eingezogen ist. Der Vermieter muss sich nicht auf einen "fliegenden Wohnungswechsel" mit dem Mieter einlassen.<sup>24</sup>

<sup>21</sup> BGH VIII ZR 231/07 Leitsatz Ziffer 2

<sup>22</sup> BGH VIII ZR 339/04, dort Rn. 19 nach juris

<sup>23</sup> BGH a.a.O. Rn. 23 nach juris

<sup>24</sup> BGH VIII ZR 284/16

Wir werden gelegentlich gefragt, welches Zeitfenster zwischen dem Rückerhalt der Wohnung und einer etwaigen Neuvermietung liegen muß, um Schadensersatzansprüche des Mieters sicher auszuschließen. Entlang vorstehender Überlegungen kommt es darauf nicht an. Schadensersatz kommt nur in Betracht, wenn

- der Vermieter entweder bei Kündigung gar keinen Eigenbedarf hatte, die Gründe also vortäuscht, oder
- wenn der Bedarf während des Laufs der Kündigungsfrist wegfällt, der Vermieter das dem Mieter nicht mitteilt und der Mieter deswegen auszieht, was er sonst nicht getan hätte.

Hat der Vermieter im Zeitpunkt der Kündigungserklärung eigenen Bedarf, ist die Kündigung wirksam und er kann die Rückgabe verlangen. Bleibt der Bedarf bis zum Ablauf der Kündigungsfrist bestehen, ändert sich daran nichts mehr. Dauert der Räumungsprozeß einige Jahre und fällt der Bedarf während des Prozesses, aber nach Ende der Kündigungsfrist, weg, kann der Vermieter unmittelbar nach Rückerhalt der Wohnung neu vermieten, ohne sich schadensersatzpflichtig zu machen. Er ist weder gezwungen, an den bisherigen Mieter zu vermieten, noch verhält er sich treuwidrig, wenn er auf der Rückgabe weiterhin besteht. Denn es kommt nicht auf das Prozeßende an, sondern auf den Zeitpunkt der Kündigung und ergänzend den Zeitpunkt des Vertragendes infolge der Kündigung, also Ablauf der Kündigungsfrist.

## VI. Eigenbedarf im Mietprozeß

Eine **Klage auf künftige Räumung** von Wohnraum ist nicht erlaubt<sup>25</sup>. Hiervon ausgenommen ist, wenn den Umständen nach die Besorgnis gerechtfertigt ist, daß der Mieter nicht rechtzeitig zurückgeben wird<sup>26</sup>. Wann das „den Umständen nach“ der Fall ist, läßt sich natürlich diskutieren. So war eine Amtsrichterin des AG Köpenick in einer unserer Akten kürzlich der Meinung, das könne so lange nicht sein, wie die Widerspruchsfrist des Mieters nach § 574 Abs. 2 BGB nicht abgelaufen sei, also zwei Monate vor Ablauf der Kündigungsfrist. Das ist nach unserer Auffassung nicht korrekt, denn § 259 ZPO stellt weder auf den Ablauf von Fristen noch auf etwaige inhaltliche Berechtigungen des Mieters ab, Einwände zu erheben, sondern lediglich auf die Besorgnis, daß er nicht rechtzeitig zurückgibt. Auch wenn der Mieter Einwände erhebt, kann die Kündigung wirksam sein, ebenso wie es sein mag, daß er die Wohnung nicht zurückgibt, obwohl er keine Einwände erhebt. Im Fall des AG Köpenick hatte der Mieter bei einer Wohnungsbesichtigung vor Ort erklärt, er halte die Kündigung für unwirksam und werde nicht ausziehen. Das reicht für eine „Besorgnis“ im Sinne der Zivilprozessordnung sicherlich aus, auch wenn die Amtsrichterin das anders sah.

„Umstände“ können auch andere sein. So fordern wir Mieter bei längeren Fristen idR. auf, sich innerhalb von 2 oder 3 Monaten zu erklären, und erläutern, daß wir bei Nichterklärung eine entsprechende Besorgnis annehmen. Äußert sich der Mieter dann nicht, ist es nicht abwegig, anzunehmen, daß er

---

<sup>25</sup> § 257 ZPO

<sup>26</sup> § 259 ZPO

nicht leistungsbereit ist.<sup>27</sup> Das gleiche gilt, wenn der Vermieter für kurzfristige akzeptierende Erklärungen zur Kündigung Geld oder andere vertragliche Vorteile anbietet und der Mieter diese ignoriert. Hätte er die Absicht, zum Ablauf der Kündigungsfrist zurückzugeben, würde er solche Vorteile vermutlich mitnehmen, sie kosten ihn ja nichts extra. Nimmt er sie nicht mit, hat er wohl nicht vor, freiwillig zurückzugeben.

So oder so, die **Prozeßlaufzeit einer Räumungsklage** muß man einkalkulieren. Vom Einreichen des Klageschriftsatzes bis zur Abforderung der Gerichtskosten vergehen in Berlin, je nach zuständigem Amtsgericht, zwei bis drei Wochen. Nach Einzahlung der Gerichtskosten durch den Mandanten vergehen weitere zwei bis drei Wochen, bis der Richter die Klage beim Mieter zugestellt und die Fristen verfügt hat, innerhalb derer er sich äußern soll. Die belaufen sich auf weitere 4 bis 5 Wochen, binnen derer die Klageerwiderung vorliegen muß. Bestimmt der Richter statt dessen einen frühen ersten Termin, ist der idR. auch nicht schneller. Das bedeutet, daß vom Einreichen der Klage bis zu einer ersten möglichen inhaltlichen Auseinandersetzung darüber 3 Monate vergehen. Liegen in diesem Zeitfenster vermehrt Feiertage, Ferien oder der Jahreswechsel, kann es auch länger sein.

Bezieht man das in seine Überlegungen ein, ist eine Klage, die drei bis vier Monate vor Ablauf der Kündigungsfrist erhoben wird, aller Wahrscheinlichkeit nach nicht zu früh, selbst wenn keine „Besorgnis“ vorliegt. Hinzu kommt, daß die Widerspruchsfrist des Mieters, jedenfalls bei entsprechender Belehrung, zwei Monate vor Ablauf der Kündigungsfrist endet. Unter Hinzurechnung dieser zwei Monate zu unserer obigen Prozeßlaufzeit kann man eine Klage fünf bis sechs Monate vor Ablauf der Kündigungsfrist erheben.

Das kommt dem Interesse des Vermieters, die Wohnung zum Zeitpunkt des Vertragendes oder jedenfalls nicht mit allzu großer Verzögerung zurück zu erhalten, entgegen. Es ist auch kein Grund ersichtlich, einen sich nicht vertragstreu verhaltenden Mieter durch späte oder verzögerte Bearbeitung zu bevorzugen. Manchmal wird das an den Amtsgerichten mißverstanden oder aus Mieterschutzgesichtspunkten heraus anders gehandhabt, aber das Gesetz sieht es so vor.

Lag keine „Besorgnis“ vor und gibt der Mieter die Wohnung pünktlich zurück, werden die Prozesskosten einer dennoch erhobenen Klage vom Vermieter zu tragen sein. Deshalb muß man auch hier wieder abwägen, was wichtiger ist: ein zügiges Betreiben der Wohnungsrückgabe trotz Kostenrisiko, oder ein Abwarten bis zum Ablauf der Kündigungsfrist und anschließende Klage, ohne das Kostenrisiko einer vielleicht verfrühten Räumungsklage.

Der Prozeß richtet sich sodann wesentlich danach, wie der Mieter sich verteidigt. Bestreitet er den Eigenbedarf, ist darüber Beweis anzubieten und zu erheben. Da es sich insoweit um Absichten handelt und nicht um bereits eingetretene Fakten, reicht es, wenn der Vermieter als Partei hierzu aussagt und ggf. seinen Ehegatten/Lebensgefährten oder beabsichtigten künftigen Nutzer der Wohnung als Zeugen anbietet. Wendet der Mieter eine Härte ein, ist diese näher zu untersuchen und mit dem Interesse des Vermieters abzuwägen, ggf. ist auch hierüber Beweis zu erheben. Auf Mieterseite ist bei all dem Platz für prozeßverzögernde Terminsverlegungs- oder Fristverlängerungsanträge und für Abwesenheiten oder Krankheiten von Zeugen, wegen derer erneut verlegt werden muß, und so weiter. Als Vermieteranwalt stellt sich hier die Aufgabe, das Gericht zu bitten, das nicht einfach so laufen zu

---

<sup>27</sup> zur Duldungserklärung bei Modernisierungsankündigung: KG 8 U 77/09



lassen, sondern jeweils zeitnah zu bearbeiten. Je nach Richter kann das mehr oder weniger erfolgreich sein, hier hilft nur Geduld.

Am Ende wünschen die Mieter häufig lange **Räumungsfristen**. Das Gericht kann bis zu einem Jahr gewähren. Das konterkariert natürlich völlig den gesetzlichen Grundgedanken, daß der Vermieter seine Wohnung zurückerhalten soll, wenn er sie benötigt, nicht erst, wenn das einige Jahre zurückliegt. Je nach dem, wie viel Zeit seit der Kündigung vergangen ist, wie sehr sich der Mieter seit dem darum bemüht hat, Rahmenbedingungen für eine Rückgabe zu schaffen, und wie hart die persönliche Situation tatsächlich ist, hat man hier stärkere oder weniger starke Argumente. Was bei Mietern, die nicht vom Jobcenter bezahlt werden, besser hilft, ist, nicht nur die bisherige Miete, sondern Nutzungsausfall in Höhe der Marktmiete zu verlangen. Denn dann ist es für den Mieter nicht mehr billiger, das auszusetzen und in die Länge zu ziehen, sondern im Gegenteil. Über die Differenz haben wir bereits einige erfolgreiche Prozesse geführt; es ist für den Vermieter auch emotional eine Entschädigung, wenn er für seine unfreiwillige Wartezeit besser bezahlt wird als bisher mit der Miete.

Schließlich sollte man den Gerichtsvollzieher 6 bis 8 Wochen vor Ablauf der Räumungsfrist beauftragen. Dessen Kostenabforderung dauert in der Regel 2 Wochen, vom Eingang des Vorschusses bei ihm bis zum Räumungstermin sind es weitere vier. Beauftragt man das rechtzeitig, kann der Gerichtsvollzieher zeitnah zum Ablauf der Räumungsfrist die Vollstreckung durchführen. Einziehen werden Sie dann vermutlich trotzdem noch nicht, sondern erst einmal malern...

Tobias Scheidacker  
*Rechtsanwalt und Fachanwalt  
für Miet- und Wohnungseigentumsrecht*

Benjamin Stiegert  
*Rechtsanwalt*