



**Landgericht Berlin, Urteil vom 07.12.2023, Az.
67 S 20/23**

Gründe:

I.

Der Tatbestand entfällt gemäß §§ 540 Abs. 2, 313a Abs. 1 ZPO.

II.

1Die Berufung ist in geringem Umfang begründet und im Übrigen unbegründet.

2Der Kläger hat gegen den Beklagten keinen Anspruch auf Räumung und Herausgabe der streitgegenständlichen Wohnung aus den §§ 546 Abs. 1, 985 BGB.

3Keine der streitgegenständlichen Eigenbedarfskündigungen hat im Ergebnis zur Beendigung des zwischen dem Kläger und dem Beklagten bestehenden Mietverhältnisses geführt. Der Beklagte hat den Kündigungen gemäß §§ 574 Abs. 1, 574a Abs. 1 Satz 1 BGB wirksam widersprochen, da die Beendigung des Mietverhältnisses für ihn eine unzumutbare Härte darstellen würde. Er hat gemäß §§ 574a Abs. 2 Satz 2 BGB, 308a Abs. 1 Satz 1 ZPO einen Anspruch auf Fortsetzung des Mietverhältnisses auf unbestimmte Zeit zu den aus dem Tenor ersichtlichen Bedingungen.

4Die Berufung rügt allerdings im Ausgangspunkt zu Recht, dass dem Kläger ein Kündigungsgrund zur Seite stand, da die Voraussetzungen des § 573 Abs. 1 Satz 1 i. V. m. Abs. 2 Nr. 2 BGB vorlagen. Der Vermieter hat gemäß § 573 Abs. 2 Nr. 2 BGB ein berechtigtes Interesse zur Kündigung, wenn er die Wohnung für sich, die zu seinem Haushalt gehörenden Personen oder seine Familienangehörige benötigt. Diese Voraussetzungen sind erfüllt, auch wenn der Beklagte den Eigennutzungswillen des Klägers bestritten hat. Der Kläger hat den von ihm behaupteten Nutzungswunsch als insoweit beweisbelastete Partei zur vollen Überzeugung der Kammer bewiesen (vgl. zum Beweismaß Kammer, Urt. v. 25. September 2014 – 67 S 198/14, NJW 2014, 3585, juris Tz. 5).

5Der Kläger hat im Rahmen seiner beantragten Parteieinvernahme, die wegen seiner nicht anders zu beseitigenden Beweisnot geboten war (vgl. BGH, Beschluss vom 27. September 2017 – XII ZR 48/17, NJW-RR 2018, 249, Tz. 12; Kammer, a.a.O., juris Tz. 7), glaubhaft bekundet, dass er die streitgegenständliche Wohnung beziehen möchte. Zur Begründung hat er angeführt, dass er sich von der Mutter seines minderjährigen Sohnes getrennt habe, er bislang selbst zur Miete wohne und zukünftig räumlich näher an der von seinem Sohn besuchten

Kindertagesstätte leben wolle. Die Bekundungen des Klägers waren widerspruchsfrei, reich an realitätstypischen Details und durchgängig spontan. Das spricht für ihre Glaubhaftigkeit. Die Plausibilität des Eigennutzungswunsches spricht ebenfalls für die Glaubhaftigkeit seiner Bekundungen. Denn es ist verständlich und einleuchtend, dass der Kläger es bevorzugt, näher bei seinem Sohn zu wohnen und sich gleichzeitig durch die Nutzung der in seinem Eigentum stehenden Wohnung die Aufwendungen für die Anmietung seiner derzeit genutzten Wohnung jedenfalls anteilig zu ersparen. Anhaltspunkte, die der Kammer hätten Veranlassung geben müssen, an der Glaubwürdigkeit des Klägers zu zweifeln, bestanden nicht. Dass er als Partei ein Eigeninteresse am Ausgang des Verfahrens hat, vermochte ohne das Hinzutreten weiterer – hier aber fehlender – Umstände keine entscheidungserheblichen Zweifel an seiner Glaubwürdigkeit zu begründen (st. Rspr., vgl. nur BGH, Urt. v. 18. Januar 1995 – VIII ZR 23/94, BGHZ 128, 307, juris Tz. 12; Kammer, Urt. v. 19. Oktober 2023 – 67 S 119/23, BeckRS 2023, 32252 Tz. 14). Die Tatgerichte können im Rahmen der freien Würdigung des Verhandlungsergebnisses den Behauptungen und Angaben einer Partei sogar dann glauben, wenn sie im Widerspruch zu den Bekundungen eines Gegenzeugen oder des als Partei vernommenen Prozessgegners stehen (vgl. BGH, Beschluss vom 27. September 2017, a.a.O., Tz. 12 m.w.N.). Das gilt auch hier.

6Die gegenteilige Beweiswürdigung des Amtsgerichts gebietet keine dem Beklagten günstigere Beurteilung, da die Kammer nicht an die erstinstanzliche Tatsachenfeststellung gebunden war. Dabei kann dahinstehen, ob das Amtsgericht die Beweise vertretbar gewürdigt hat. Zwar ist das Berufungsgericht gemäß § 529 Abs. 1 Nr. 1 ZPO grundsätzlich an die Tatsachenfeststellungen des ersten Rechtszugs gebunden. Diese Bindung entfällt jedoch gemäß § 529 Abs. 1 Nr. 1 Halbsatz 2 ZPO, wenn konkrete Anhaltspunkte Zweifel an der Richtigkeit oder Vollständigkeit entscheidungserheblicher Feststellungen begründen und deshalb eine erneute Feststellung gebieten. Diese Zweifel können sich auch aus der Möglichkeit unterschiedlicher Wertung ergeben, insbesondere daraus, dass das Berufungsgericht das Ergebnis einer erstinstanzlichen Beweisaufnahme anders würdigt als das Gericht der Vorinstanz. Besteht aus der für das Berufungsgericht gebotenen Sicht eine gewisse – nicht notwendig überwiegende – Wahrscheinlichkeit dafür, dass im Fall der Beweiserhebung die erstinstanzliche Feststellung keinen Bestand haben wird, ist es zu einer erneuten Tatsachenfeststellung verpflichtet (st. Rspr., vgl. nur BGH, Beschl. v. 8. August 2023 – VIII ZR 20/23, NJW 2023, 3496, Tz. 16 m.w.N.). So lag der Fall hier, in dem das Amtsgericht trotz der eindeutigen und widerspruchsfreien Bekundungen des Klägers im ersten Rechtszug und in Würdigung einer nur wenige Zeilen umfassenden Sitzungsniederschrift zu dem Beweisergebnis gelangt ist, es sei von den Angaben des Klägers „nicht überzeugt“.

7Das Mietverhältnis ist gleichwohl gemäß §§ 574 Abs. 1, 574a Abs. 2 Satz 1 und 2 BGB auf unbestimmte Zeit fortzusetzen. Gemäß § 574 Abs. 1 Satz 1 BGB kann der Mieter 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. Diese Voraussetzungen sind erfüllt.

8Bei der Auslegung und Anwendung der einschlägigen Bestimmungen der §§ 573 ff. BGB haben die Zivilgerichte neben dem Erlangungsinteresse des Vermieters auch das Bestandsinteresse des Mieters zu berücksichtigen, diese widerstreitenden Belange gegeneinander abzuwägen und in einen verhältnismäßigen Ausgleich zu bringen (st. Rspr., vgl. nur BVerfG, Beschluss vom 9. Oktober 2014 – 1 BvR 2235/14, NZM 2015, 161, juris Tz. 12). Unter einer Härte i.S.d. § 574 Abs. 1 Satz 1 BGB sind davon ausgehend alle dem Mieter aus der Vertragsbeendigung erwachsenden Nachteile wirtschaftlicher, finanzieller, gesundheitlicher, familiärer oder persönlicher Art zu verstehen, die in Folge der Vertragsbeendigung auftreten können (vgl.

Kammer, Urt. v. 25. Mai 2021 – 67 S 345/18, WuM 2021, 492, beckonline Tz. 15 m.w.N.; Hartmann, in Schmidt-Futterer, Mietrecht, 16. Aufl. 2024, § 574 Rz. 21 m.w.N.). Dabei müssen die dem Mieter entstehenden Nachteile nicht mit absoluter Sicherheit feststehen; insbesondere bei gesundheitlichen Nachteilen genügt bereits die ernsthafte Gefahr ihres Eintritts (vgl. BGH, Urt. v. 16. Oktober 2013 – VIII ZR 57/13, NJW-RR 2014, 78; Kammer, Urt. v. 25. Mai 2021, a.a.O.; Hartmann, a.a.O.). Für die Annahme einer Härte ist es erforderlich, aber gleichzeitig auch ausreichend, dass sich die Konsequenzen, die für den Mieter mit einem Auszug verbunden wären, von den mit einem Wohnungsverlust typischerweise verbundenen Unannehmlichkeiten deutlich abheben (st. Rspr., vgl. nur BGH, Urt. v. 3. Februar 2021, a.a.O., Tz. 21; Kammer, Urt. v. 25. Mai 2021, a.a.O. Tz. 15)

9Gemessen an diesen Grundsätzen begründet die kündigungsbedingte Beendigung des Mietverhältnisses für den Beklagten eine Härte:

10Es steht zur Überzeugung der Kammer als Ergebnis der zweitinstanzlichen Beweiserhebung aufgrund des überzeugenden und von den Parteien nicht entscheidungserheblich in Frage gestellten Gutachtens des von der Kammer bestellten Sachverständigen fest, dass der Beklagte an einer posttraumatischen Belastungsstörung, einer rezidivierenden depressiven Störung, einer Agoraphobie mit Panikstörung sowie einer ängstlich vermeidenden Persönlichkeitsstörung leidet. Es ist nach den ebenso überzeugenden und von den Parteien unwidersprochenen Feststellungen des Sachverständigen mit überwiegender Wahrscheinlichkeit davon auszugehen, dass der Verlust der streitgegenständlichen Wohnung den Beklagten wegen seiner fehlenden sozialen Ressourcen und seiner psychischen Vorerkrankungen überfordern und zu einer erheblichen gesundheitlichen Verschlechterung einschließlich einer schweren depressiven Episode führen würde. Zwar bestünde nach dem Wohnungsverlust und der dann zu erwartenden Verschlechterung des Gesundheitszustands des Beklagten die Möglichkeit einer antidepressiven Medikation und einer mehrmonatigen ambulanten oder stationären Behandlung des Beklagten. Die Erfolgsaussichten einer Behandlung konnten aber auch vom Sachverständigen im Rahmen seiner mündlichen Anhörung nicht verlässlich prognostiziert werden; denn zum Teil chronifiziert sich nach den Ausführungen des Sachverständigen bei Betroffenen die Erkrankung trotz medizinischer Behandlung. Ein derartiger Verlauf ist auch bei dem Beklagten nicht auszuschließen.

11Davon ausgehend handelt es sich bei den Folgen des Wohnungsverlustes für den Beklagten nicht um eine bloße „Unannehmlichkeit“. Die ernsthafte Gefahr einer erheblichen Verschlechterung der gesundheitlichen Situation eines erkrankten Mieters im Fall des Wohnungsverlustes geht vielmehr über eine gewöhnliche Unannehmlichkeit weit hinaus und begründet deshalb auch nach der von der Kammer insoweit einschränkungslos geteilten Rechtsprechung des BGH eine Härte i.S.d. § 574 Abs. 1 BGB (vgl. BGH, Beschl. v. 13. Dezember 2022 -VIII ZR 96/22, NZM 2023, 210, beckonline Tz. 17). Dabei ist es unerheblich, ob die Erkrankung des Mieters psychischer oder physischer Natur ist. Dass der Mieter vor dem Wohnungsverlust „schwer“ erkrankt war, ist bei psychischen Erkrankungen für die Annahme einer Härte nicht erforderlich, ebensowenig, dass der Wohnungsverlust zusätzlich die – beim Beklagten nicht bestehende – Gefahr eines Suizids begründet (vgl. BGH, Beschluss vom 13. Dezember 2022, a.a.O.). Für die Annahme einer Härte reicht es im hier zu beurteilenden Zusammenhang schon aus, dass sich der Gesundheitszustand des psychisch vorerkrankten Mieters durch den Wohnungsverlust nicht lediglich unerheblich zu verschlechtern droht und eine zeitnahe Besserung oder gar Wiederherstellung des vorherigen Gesundheitszustands selbst für den Fall einer umgehenden medizinischen Behandlung des Mieters nicht verlässlich zu prognostizieren ist.

12So liegt der Fall hier. Es kommt hinzu, dass keine Anhaltspunkte dafür bestehen, dass sich der Beklagte einer medizinischen Behandlung verweigert. Deshalb kann es auch dahinstehen, ob von einem Wohnraummieter in Ansehung der Menschenwürdegarantie des Art. 1 Abs. 1

GG überhaupt verlangt werden kann, sich auf die Kündigung des Vermieters zum Erhalt seines Härteeinwands auf eine medizinischen Behandlung ungewissen Ausgangs einlassen zu müssen (vgl. dazu BGH, Urt. v. 26. Oktober 2022 – VIII ZR 390/21, NZM 2023, 35, Tz. 43).

13Die für den Beklagten zu besorgenden gesundheitlichen Folgen des Wohnungsverlustes gebieten gemäß § 574 Abs. 1 Satz 1 BGB auch unter Würdigung der berechtigten Interessen des Klägers die Fortsetzung des Mietverhältnisses auf unbestimmte Zeit:

14Im Rahmen der vorzunehmenden Interessenabwägung kommt der wahrscheinlichen Verschlechterung des Gesundheitszustandes des Beklagten ein erhebliches Gewicht zu. Dem Erlangungsinteresse des Klägers ist zwar ebenfalls ein beträchtliches Gewicht nicht abzusprechen, da er nicht mehr wie bislang in einer Mietwohnung, sondern stattdessen in seinem Eigentum und zudem in der Nähe seines minderjährigen Sohnes leben möchte. Diese Lebensplanung ist zu respektieren. Sie bleibt allerdings hinter dem Interesse des Beklagten an einem Verbleib in der Mietsache zurück:

15Bei der Gewichtung des Vermieterinteresses an der Vertragsbeendigung ist vor allem die Dringlichkeit des geltend gemachten Eigenbedarfs von Bedeutung (vgl. BGH, Urt. v. 15. März 2017 – VIII ZR 270/15, NJW 2017, 1474, juris Tz. 30; Kammer, Urt. v. 25. Mai 2021, a.a.O., Tz. 35). Diese ist beim Kläger nur gewöhnlich ausgeprägt, da sein Eigennutzungswunsch im Wesentlichen auf Komfortzuwachs und die Verringerung seiner bisherigen Wohnkosten gerichtet ist. Das reicht nicht aus, um dem Interesse des Beklagten am Erhalt seines ohnehin schon beeinträchtigten Gesundheitszustands mit Erfolg zu begegnen. Bereits deshalb überwiegen die Interessen des Beklagten. Hier kommt allerdings noch hinzu, dass der Kläger durch sein Prozessverhalten eine besondere Dringlichkeit seines Eigenbedarfs selbst widerlegt hat, indem er vor der Kammer einen nur für den Beklagten widerruflichen und von diesem später tatsächlich widerrufenen Prozessvergleich geschlossen hat, der nicht die Beendigung, sondern die mit einer Erhöhung des Mietzinses verbundene Fortsetzung des Mietverhältnisses zum Gegenstand hatte. Dieses Prozessverhalten lässt ohne das Hinzutreten gegenteiliger – und hier fehlender – Anhaltspunkte den Rückschluss auf eine jedenfalls nicht überdurchschnittliche Dringlichkeit des vom Vermieter geltend gemachten Eigenbedarfs zu.

16Das Mietverhältnis war in Ausübung des der Kammer zugewiesenen tatrichterlichen Ermessens („kann“) gemäß § 574a Abs. 2 Satz 2 BGB auf unbestimmte Zeit fortzusetzen. Danach kann im Falle der Ungewissheit, wann voraussichtlich die Umstände wegfallen, auf Grund derer die Beendigung des Mietverhältnisses eine Härte bedeutet, vom Gericht bestimmt werden, dass das Mietverhältnis auf unbestimmte Zeit fortgesetzt wird. Ausschlaggebend für eine Fortsetzung auf unbestimmte Zeit und keine lediglich befristete Fortsetzung war hier, dass wegen der unabsehbaren und nicht verlässlich beherrschbaren Gefahr einer Verschlechterung des Gesundheitszustands des Beklagten im Falle des Wohnungsverluste kein Zeitpunkt abgesehen werden kann, zu dem eine Interessenabwägung zugunsten des Klägers ausginge und eine Fortsetzung des Mietverhältnisses abzulehnen wäre (vgl. BGH, Urt. v. 26. Oktober 2022, a.a.O., Tz. 59; Kammer, Urt. v. 7. Mai 2015 – 67 S 117/14, NZM 2015, 929, juris Tz. 32).

17Den Interessen des Klägers ist für den Fall eines tatsächlich abweichenden Geschehensverlaufs von Gesetzes wegen Rechnung getragen. Denn sollten sich die im Rahmen der Ermessensentscheidung berücksichtigten Umstände – etwa wegen einer Besserung der gesundheitlichen Situation des Beklagten oder wegen einer Veränderung im Nutzungsbedarf oder der Dringlichkeit des vom Kläger geltend gemachten Eigenbedarfs – nachträglich wesentlich ändern, wäre eine erneute Kündigung durch den Kläger nicht ausgeschlossen. Bei einer solchen käme gemäß § 574c Abs. 2 Satz 2 BGB eine Fortsetzung des Mietverhältnisses nur nach § 574 BGB unter Berücksichtigung und Würdigung der dann bestehenden, wesentlich veränderten Umstände in Betracht (vgl. BGH, Urt. v. 26. Oktober 2022, a.a.O., Tz. 60). Dass der Kläger bei einer Verlängerung des Mietverhältnisses auf unbestimmte Zeit auf dieses

Vorgehen angewiesen ist, während das Mietverhältnis bei einer Fortsetzung auf bestimmte Zeit automatisch enden würde, ist allerdings die gesetzliche Folge der Fortsetzung des Mietverhältnisses auf unbestimmte Zeit. Sie konnte deshalb im Rahmen der von der Kammer zu treffenden Abwägungsentscheidung nicht zu seinen Gunsten berücksichtigt werden (vgl. BGH, a.a.O.).

18Der Beklagte kann jedoch gemäß § 574a Abs. 2 Satz 1, Abs. 1 Satz BGB nur verlangen, dass das Mietverhältnis unter einer angemessenen Änderung der Vertragsbedingungen fortgesetzt wird. Eine Fortsetzung zu den bisherigen Bedingungen ist dem Kläger nicht zuzumuten. Die bislang vom Beklagten entrichtete Miete liegt deutlich unter der üblichen Marktmiete. Für den Vermieter angemessen sind im Falle der gerichtlich angeordneten Vertragsfortsetzung aber grundsätzlich nur solche Bedingungen, wie sie bei vergleichbaren Mietverhältnissen in der Gemeinde üblich sind (vgl. BGH, Urt. v. 26. Oktober 2022, a.a.O., Tz. 61; LG Hagen, Urt. v. 17. September 1990 – 10 S 418/89, WuM 1991, 103, Tz. 19; LG Köln Urt. v. 11. November 2021 – 1 S 124/20, BeckRS 2021, 58856 Tz 15; Hartmann, a.a.O., § 574a Rz. 14). Abzustellen ist dabei auf die vom Gericht erforderlichenfalls zu schätzende ortsübliche Neuvermietungsmiete, sofern diese für den Mieter noch sozialverträglich ist. Die Kappungsgrenze und die sonstigen Formalien der ohnehin nur für die ortsübliche Vergleichsmiete maßgeblichen §§ 558 ff. BGB sind dabei unbeachtlich (vgl. Hartmann, a.a.O. Tz. 15). Davon ausgehend hat die Kammer den Nettokaltmietzins in dem aus dem Tenor ersichtlichen Umfang gemäß §§ 574a Abs. 2 Satz 1 BGB, 308a Abs. 1 Satz 1 ZPO für die Zukunft auf eine marktübliche Höhe angepasst. Die nicht unerhebliche Anhebung des Mietzinses wird für den Beklagten unter Zugrundelegung des von ihm behaupteten Nettoeinkommens mit Einschränkungen in seiner bisherigen Lebensführung verbunden sein. Diese sind jedoch zumutbar und von ihm hinzunehmen, zumal auch der Kläger durch die unbestimmte Fortsetzung des Mietverhältnisses nicht nur fortdauernde wirtschaftliche Nachteile, sondern ebenfalls eine Beschränkung seiner Lebensführung hinzunehmen hat.

19Die Kostenentscheidung und die Entscheidung über die vorläufige Vollstreckbarkeit beruhen auf den §§ 92 Abs. 1 Nr. 1, 97 Abs. 1, 708 Nr. 10 Satz 1 und 2, 713 ZPO. Gründe, die Revision gemäß § 543 ZPO zuzulassen, bestehen nicht. Die Entscheidung wirft keine abstrakten Rechtsfragen auf, die die Zulassung der Revision rechtfertigen. Sie beruht auf revisionsgerichtlich geklärten Grundsätzen, von denen die Kammer nicht abweicht.

Volltext Ende

BGH-Urteile im Mietrecht

Kennen Sie schon unsere [BGH-Urteilsübersicht zum Mietrecht](#)? Aktuelle Mietrechtsurteile des BGH für Sie zusammengefasst. Eine besondere Kennzeichnung ermöglicht einen schnellen Überblick dahingehend, ob die jeweilige BGH-Entscheidung eher vermietetfreundlich ausfällt.

>> Hier Mitglied werden!

Als Mitglied nutzen Sie unsere umfangreichen Serviceleistungen zum exklusiven Vorzugspreis und können auf einen direkten, bundesweiten Beratungsservice zurückgreifen.

Sie haben die Wahl zwischen vier verschiedenen Paketen - je nachdem, wie umfangreich Ihr persönlicher Bedarf ist. 30, 60, 120, 180 oder Euro/Jahr, Sie entscheiden.

vermieterverein.de

blog.vermieterverein.de