

Die Sozialklausel in Zeiten der Wohnungsnot

- § 574 Abs. 2 BGB: eine vergessene Norm auf dem Prüfstand -

Hubert Fleindl VRiLG München I

I. Einleitung

„In der Bundesrepublik besteht in weiten Bereichen des Wohnungsmarkts noch ein erheblicher Nachfrageüberhang. (...) Folge dieser Erscheinungen ist eine Schwächung der Stellung des Mieters bei gleichzeitigem Ansteigen der Mieten. Dieser Entwicklung kann letztlich befriedigend nur durch Schließen der Angebotslücke auf dem Wohnraummarkt abgeholfen werden. Die hierzu notwendigen Maßnahmen, insbesondere eine verstärkte und zielgerechtere Wohnbauförderung, die Schaffung eines den Belangen der Allgemeinheit besser gerecht werdenden Bodenrechts sowie die Förderung von Rationalisierungsmaßnahmen auf dem Bausektor, sind von der Bundesregierung bereits eingeleitet. (...) Bis zur Erreichung dieses Zieles ist es geboten, den Mieter vor unerträglichen Folgen der derzeitigen Marktsituation und den durch sie ermöglichten Auswüchsen zu sichern.“¹ Meine sehr verehrten Damen und Herren: was klingt wie ein Statement eines Politikers auf dem Wohngipfel im Kanzleramt am 21.09.2018 ist in Wirklichkeit die Gesetzesbegründung der Bundesregierung zum MRVerbG vom 04.11.1971.² Durch dieses Gesetz wurde die damalige „Sozialklausel“ des § 556a Abs 1 aF um einen S. 2 ergänzt, der sich heute im Wortlaut in § 574 Abs. 2 BGB wiederfindet.³ Danach kann eine Fortsetzung des Mietverhältnisses vom Mieter auch dann verlangt werden, wenn angemessener Ersatzwohnraum zu zumutbaren Bedingungen nicht beschafft werden kann.

Bundeskanzlerin Angela Merkel, Innen-, Bau- und Heimatminister Horst Seehofer sowie Justizministerin Katarina Barley waren sich auf dem Wohngipfel am 21.09.2018 einig: Das Wohnen ist die soziale Frage unserer Zeit. Welchen Beitrag das Mietrecht hierzu leisten kann, ist umstritten. Der Gesetzgeber hat erst jüngst mit dem MietAnpG vom 18.12.2018 reagiert und die sog. „Mietpreisbremse“ nachgeschärft,⁴ vor allen Dingen aber die Regelungen über die Umlage von Modernisierungsmaßnahmen geändert. In dem nachfolgenden Beitrag geht es allerdings um eine Vorschrift des sozialen Mietrechts, die seit 1971 Gesetz ist und gleichwohl jedenfalls seit Beginn der 1990er Jahre keinerlei praktische Bedeutung mehr zu haben scheint.⁵ Oder anders formuliert: der Einwand wird

¹ BT-Drs. VI/1549, S. 6.

² Gesetz zur Verbesserung des Mietrechts und zur Begrenzung des Mietanstiegs sowie zur Regelung von Ingenieur- und Architektenleistungen vom 04.11.1971, BGBl I, 1745.

³ § 556a aF ging durch das MietRRG vom 01.09.2001 in die §§ 574 ff. BGB auf; vgl. Staudinger/Rolfs § 574 Rn. 3

⁴ Siehe hierzu Artz/Börstinghaus NZM 2019, 12; zu den Änderungen der Mietpreisbremse siehe auch BeckOGK BGB/Fleindl § 556d Rn. 6f.

⁵ Veröffentlichte Entscheidungen der letzten 15 Jahre, bei denen eine Fortsetzung des Mietverhältnisses allein wegen des verengten Wohnungsmarktes ausgesprochen wurde, finden sich – soweit ersichtlich – nicht; die letzten Entscheidungen datieren aus den Jahren 1990 und 1991, siehe etwa die Nachweise bei Schmidt-Futterer/Blank § 574 Fn. 63. Auch die jüngst ergangene Entscheidung des LG Berlin (WuM 2018, 584) befasst sich in erster Linie mit persönlichen Härtegründen wegen gesundheitlicher Beeinträchtigungen des Mieters nach § 574 Abs. 1 und nur subsidiär mit Schwierigkeiten bei der Ersatzwohnraumsuche.

in der Praxis zwar oft erhoben, greift aber ebenso häufig nicht.⁶ In dieser Betrachtung geht es maßgeblich um die Fragestellung, ob in Zeiten zunehmender Wohnungsknappheit eine Vorschrift gleichsam reaktiviert werden kann um eine Fortsetzung des Mietverhältnisses alleine mit der Begründung zu erreichen, der Mieter finde derzeit auf dem angespannten Wohnungsmarkt in den Ballungsräumen keine Wohnung. Oder verbleibt es bei einem Ausweichen auf eine – gegebenenfalls auch längere - Räumungsfrist nach § 721 Abs. 1 ZPO von maximal einem Jahr um soziale Härten abzufedern.

II. Eingeschränkter Zugang zum freien Wohnungsmarkt für weite Bevölkerungsteile

In Deutschland hat sich seit 2009 ein Wohnungsdefizit in Höhe von einer Million Wohnungen aufgebaut. Vom Wohnungsmangel betroffen sind nicht nur die Zentren, sondern insgesamt 138 Kreise und kreisfreie Städte Deutschlands.⁷ Die noch 2011 beim Zensus festgestellten Leerstände schmolzen nicht zuletzt aufgrund des starken Zuzugs in die Ballungszentren innerhalb weniger Jahre unter die Fluktuations- und Modernisierungsreserve.⁸ Zwar stieg die Zahl der im Neubau geförderten Mietwohnungen 2016 um knapp 10.000 auf insgesamt 24.550 Wohnungen an, der größere Teil der Steigerung der Wohnungsfertigstellungen entfiel aber auf Baumaßnahmen im Bestand und Wohnungen in Nichtwohngebäuden (zusammen gut 11.000 Wohnungen), Wohnheime (5.300 Wohnungen), Ein- und Zweifamilienhäuser (3.600 Wohnungen) und Eigentumswohnungen (2.900 Wohnungen).⁹ Für 2017 bis 2021 wird auch aufgrund des hohen Zuzugs ein Bedarf von jährlich 140.000 zusätzlichen Wohnungen, davon 80.000 Mietsozialwohnungen prognostiziert:¹⁰

⁶ BeckOk MietR/Siegmund § 574 Rn. 9.

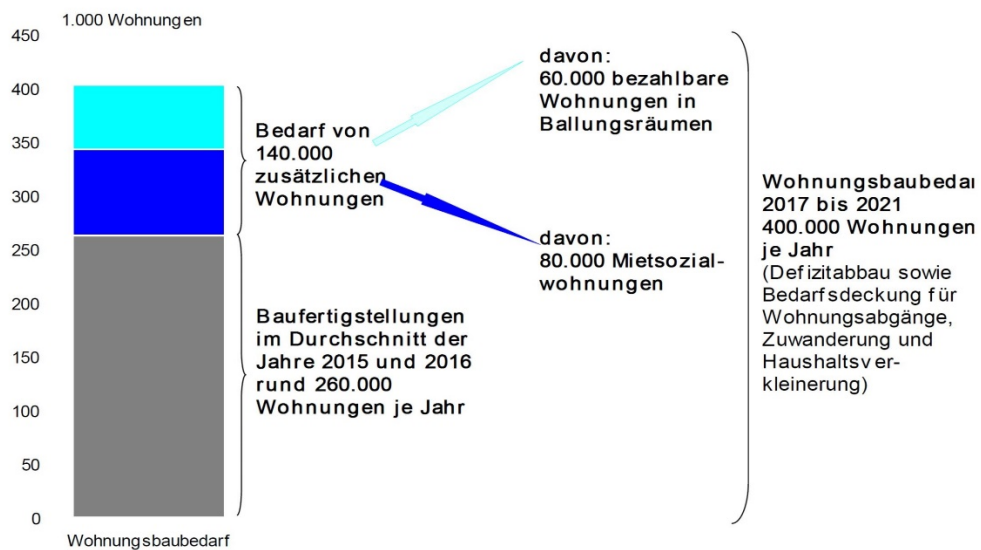
⁷ Koch, T., Ehrentraut, O.; Neumann, M. Pivac, A.: Wohnraumbedarf in Deutschland und den regionalen Wohnungsmärkten; Prognos AG, Berlin 2017

⁸ Das Baujahr 2018 im Fakten-Check, Studie der ARGE für zeitgemäßes Bauen e.V. und des Pestel Instituts, Februar 2018, S. 18.

⁹ BT-Drucks. 18/13054, S. 3

¹⁰ Das Baujahr 2018 im Fakten-Check, Studie der ARGE für zeitgemäßes Bauen e.V. und des Pestel Instituts, Februar 2018, S. 3.

Abbildung Mittelfristiger jährlicher Neubaubedarf 2017 bis 2021



Quelle: Pestel Institut

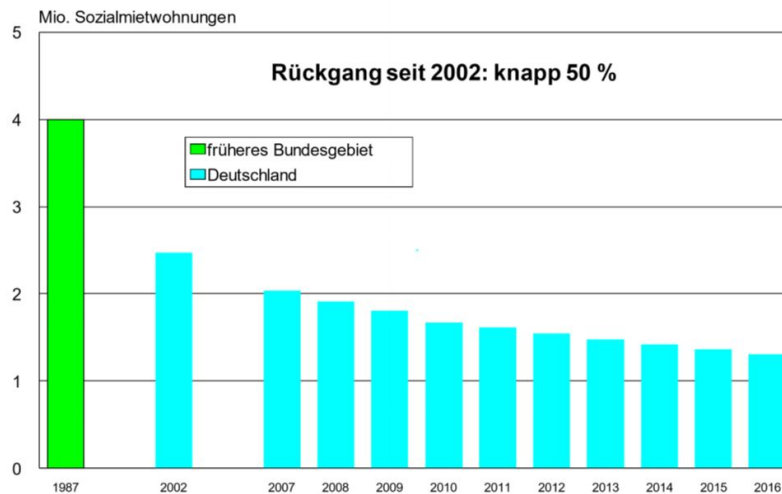
Die hieraus resultierende mangelhafte Wohnraumversorgung betrifft vor allen Dingen die unteren Einkommensschichten. Nach einer Studie der Hans-Böckler-Stiftung liegt der Versorgungsgrad der Einkommensklassen bis zum Medianeinkommen in deutschen Städten bei gerade einmal 73%.¹¹ Das bedeutet: über ein Viertel der Haushalte in den Großstädten können bereits jetzt nicht mit für sie bezahlbaren Wohnungen versorgt werden. Allein mit Wohngeld aber gelingt die Versorgung dieser Haushalte mit Wohnraum zu angemessenen Bedingungen nicht. Vielmehr benötigen die Kommunen eigene Wohnungen oder jedenfalls Zugriff auf Sozialwohnungen mit Mietpreis- und Belegungsrechten.¹² Die Zahl dieser Wohnungen aber ging seit 2002 um nahezu 50% zurück.¹³

¹¹ Holm/Lebuhn/Junker/Neitzel, Wie viele und welche Wohnungen fehlen in deutschen Großstädten, Studie der Hans-Böckler-Stiftung, April 2018, Seite 72

¹² Das Baujahr 2018 im Fakten-Check, Studie der ARGE für zeitgemäßes Bauen e.V. und des Pestel Instituts, Februar 2018, S. 15.

¹³ Das Baujahr 2018 im Fakten-Check, Studie der ARGE für zeitgemäßes Bauen e.V. und des Pestel Instituts, Februar 2018, S. 16.

Abbildung 13: Entwicklung des Bestandes an Sozialmietwohnungen



Quellen: Statistisches Bundesamt; Bundestagsdrucksache 18/13054

Während in den Großstädten zwischen 35 und 50% der privaten Haushalte grundsätzlich zum Bezug einer Sozialwohnung berechtigt wären, macht das Angebot an solchen Sozialwohnungen bundesweit lediglich etwa 6% des Mietwohnungsbestandes aus.¹⁴ Entsprechend lang sind mittlerweile in den Ballungszentren deutscher Großstädte die Wartezeiten auf Sozialwohnungen: In Frankfurt am Main konnten 2017 bei 1.448 registrierten Haushalten mit 5 und mehr Personen lediglich 4,5% vermittelt werden; auch bei den Einpersonenhaushalten lag die Vermittlungsquote bei lediglich 17%.¹⁵ In allen Fällen liegt die Wartezeit auf Sozialwohnungen derzeit bei mehreren Jahren.¹⁶ In Stuttgart ist mit einer durchschnittlichen Wartezeit von 12-24 Monaten zu rechnen, wobei diese in Einzelfällen auch bis zu drei Jahre betragen kann.¹⁷ In Berlin hat zwar jeder zweite Bewohner aufgrund seines geringen Einkommens Anspruch auf eine Sozialwohnung, nur jedem siebten konnte eine solche aber auch zur Verfügung gestellt werden.¹⁸ Und in München ist die Zahl der Anträge auf eine geförderte Wohnung 2017 im Vergleich zum Vorjahr um ein Viertel angestiegen. Bei 30.000 Berechtigten sind rund 1/3 mit dem Vermerk „höchste Dringlichkeit“ registriert, gleichwohl konnten 2017 nur 3.000 Wohnungen neu vergeben werden, so dass die Wartezeit auch in München mehrere Jahre betragen kann.¹⁹ In München sind derzeit etwa 9000 Menschen, darunter 2000 Kinder wohnungslos.²⁰ Hier ist die nackte Angst vor dem Verlust der Wohnung nach der eigenen

¹⁴ Das Baujahr 2018 im Fakten-Check, Studie der ARGE für zeitgemäßes Bauen e.V. und des Pestel Instituts, Februar 2018, S. 17.

¹⁵ Stadt Frankfurt aM, Amt für Wohnungswesen, Wohnungsmarktbericht 2017, Seite 40; abrufbar unter [https://www.frankfurt.de/sixcms/detail.php?id=4708675&ffmpar\[id_inhalt\]=34056648](https://www.frankfurt.de/sixcms/detail.php?id=4708675&ffmpar[id_inhalt]=34056648)

¹⁶ Stadt Frankfurt aM, Amt für Wohnungswesen, Wohnungsmarktbericht 2017, Seite 40; abrufbar unter [https://www.frankfurt.de/sixcms/detail.php?id=4708675&ffmpar\[id_inhalt\]=34056648](https://www.frankfurt.de/sixcms/detail.php?id=4708675&ffmpar[id_inhalt]=34056648)

¹⁷ Homepage der Stadt Stuttgart, abrufbar unter <https://www.stuttgart.de/hoechstmieten>

¹⁸ Quelle: Berliner Morgenpost: <https://www.morgenpost.de/berlin/article213593649/Nur-jeder-Siebte-bekommt-eine-Sozialwohnung-in-Berlin.html>

¹⁹ Landeshauptstadt München, Sozialreferat, abrufbar unter <https://www.muenchen.de/rathaus/Stadtverwaltung/Sozialreferat/Wohnungsamt/Sozialwohnung.html>

²⁰ Sz.de unter Hinweis auf eine Auskunft des Leiters des Münchener Amtes für Wohnen und Migration Rudolf Stummvoll, abrufbar unter <https://www.sueddeutsche.de/muenchen/initiative-der-bedarf-steigt-1.3883642>

Erfahrung des Referenten auch im Gerichtssaal selbst im Bereich mittlerer Einkommen greifbar.²¹ Angesichts dieser sich dramatisch zuspitzenden Lage ist die Frage nach der praktischen Relevanz des § 574 Abs. 2 BGB aktueller denn je.

III. Entstehungsgeschichte und Zweck des heutigen § 574 Abs. 2 BGB

1. Entstehungsgeschichte

Die ursprüngliche Sozialklausel des § 556a aF BGB – welche nur die jetzt in § 574 Abs. 1 BGB normierten Härtegründe enthielt - wurde durch Artikel VI des Gesetzes über den Abbau der Wohnungszwangswirtschaft und über ein soziales Miet- und Wohnrecht vom 23.06.1960²² in das BGB eingefügt, aber zunächst nicht in Kraft gesetzt.²³ Erst mit der Wiederherstellung der Kündigungsbefugnis des Vermieters und der Aufhebung des Mieterschutzgesetzes zum 31.12.1965 trat die Sozialklausel des § 556a aF BGB an die Stelle des generellen Bestandsschutzes des Mieters.²⁴ Bereits im Rahmen der Beratungen zum 3. MietRÄndG vom 21.12.1967²⁵ sollte nach der seinerzeit vom Bundesrat eingebrachten Vorlage § 556a aF in Abs. 1 um folgenden weiteren Satz ergänzt werden:²⁶ „In diese Abwägung ist auch die Schwierigkeit der Beschaffung angemessenen Ersatzwohnraumes einzubeziehen.“ Im weiteren Gesetzgebungsverfahren wurde diesem Vorschlag aber nicht nähergetreten. Dem lag die Überlegung zu Grunde, dass die Mitberücksichtigung der Schwierigkeiten einer Ersatzraumbeschaffung schon aus der bisherigen Fassung des § 556a Abs. 1 aF BGB folgt und es daher einer gesetzgeberischen Ergänzung nicht bedürfe.²⁷ Weil nach dem Empfinden des Gesetzgebers aber die Gerichte den Schwierigkeiten des Mieters bei der Ersatzwohnraumsuche nicht ausreichend Beachtung schenken, stand die Ergänzung der Sozialklausel um den heutigen § 574 Abs. 2 bereits vier Jahre später erneut auf der Agenda des Bundestags.²⁸ Durch das MRVerbG vom 04.11.1971 wurde § 556a Abs. 1 sodann um den Härtegrund des fehlenden Ersatzwohnraums und die auf das Kündigungsschreiben beschränkte Berücksichtigung der Interessen des Vermieters erweitert.²⁹ Nahezu zeitgleich wurde durch das 1. Wohnraumkündigungsschutzgesetz vom 25.11.1971³⁰ der Kündigungsschutz bei Wohnraummietverhältnissen in seiner

²¹ Vor der Kammer wurde beispielsweise am 06.03.2019 eine Räumungsklage nach einer Eigenbedarfskündigung verhandelt, in der die alleinstehende berufstätige Mieterin Härtegründe nach § 574 Abs. 2 BGB geltend machte. Bei einem Nettoeinkommen als Angestellte von € 3.000,- hatte sie auf der Suche nach einer 2-Zimmer-Wohnung mit bis zu 1.300,- € Warmmiete nachweisbar nahezu 100 Absagen erhalten.

²² BGBl. I, 389

²³ MüKo BGB/Häublein § 574 Rn. 2.

²⁴ Schmidt-Futterer/Blank § 573 Rn. 1; Zur Gesetzeshistorie instruktiv SteRn.el NZM 2018, 473.

²⁵ BGBl. I, 1248.

²⁶ BT-Drucks. V/1743, Anlage 1.

²⁷ Stellungnahme der Bundesregierung, BT-Drucks. V/1743, S. 4; Schriftlicher Bericht des Rechtsausschusses BT-Drucks. V/2317, S. 2.

²⁸ Gesetzentwurf der Bundesregierung, BT-Drucks. VI/1549, S. 6.

²⁹ BGBl. I, 1745.

³⁰ BGBl. I, 1839

heute in § 573 BGB normierten Form eingeführt. Aus den gleichzeitig erfolgten Beratungen zu beiden Gesetzen im Rechtsausschuss³¹ ergibt sich aber, dass die Sozialklausel nicht etwa durch die zunächst befristete Einführung von Kündigungsgründen in ihrer Bedeutung verlieren sollte. Vielmehr betont der Rechtsausschuss ausdrücklich, dass die Mieterrechte sowohl durch die Erweiterung der Sozialklausel um den heutigen § 574 Abs. 2 BGB als auch durch die Beschränkung des uneingeschränkten Kündigungsrechts des Vermieters gestärkt werden sollten.³² Durch das MietRRG vom 19.06.2001³³ wurde der frühere § 556a in die Regelungen der §§ 574 – 574c überführt und hierbei die Sozialklausel fehlenden Ersatzwohnraums ohne inhaltliche Änderung in § 574 Abs. 2 geregelt.

2. Zweck der Sozialklausel

Bedingt durch den schrittweisen Abbau der Wohnungszwangswirtschaft in den 1960er Jahren wurde es notwendig, bei einem grundsätzlich freien Kündigungsrecht des Vermieters auf besondere soziale Härten des Mieters Rücksicht zu nehmen.³⁴ Die Vorschrift des § 574 BGB gehört zum Kernstück des sozialen Mietrechts und ist Ausdruck der Sozialpflichtigkeit des Eigentums.³⁵ Ursprünglich als Korrektiv zum freien Kündigungsrecht und Grundnorm des Mieterschutzes³⁶ entwickelt, hat die Sozialklausel aber bereits durch die Wiedereinführung des Kündigungsschutzes im Zuge des 1. Wohnraumkündigungsschutzgesetzes an Relevanz verloren,³⁷ obwohl im Rahmen der Beratungen zu beiden Gesetzen die Rechte der Mieter ausdrücklich durch beide Instrumente gestärkt werden sollten.³⁸ Die Bedeutung von § 574 BGB hat in den letzten Jahren – wie sich auch aus der zunehmenden Zahl der veröffentlichten Gerichtsentscheidungen ergibt – wieder zugenommen, weil Ersatzwohnraum in vielen Großstädten nicht oder nur mit erheblichen Einschränkungen zu beschaffen ist.³⁹

Auch § 574 Abs. 2 BGB in der heutigen Fassung dient der Vermeidung unzumutbarer Härten auf Mieterseite und soll den Gerichten eine konkrete Abwägung mit den widerstreitenden Vermieterinteressen eröffnen.⁴⁰ Durch das MRVerbG vom 04.11.1971 sollte den Gerichten ausdrücklich die Möglichkeit an die Hand gegeben werden, eine Fortsetzung des Mietverhältnisses auch dann anzuordnen, wenn Schwierigkeiten bei der Ersatzwohnraumbeschaffung bestehen.⁴¹ Ausdrücklich führt die Gesetzesbegründung hierzu aus, dass diesen Schwierigkeiten angesichts der

³¹ Bericht des Rechtsausschusses, BT-Drucks. VI/2421.

³² BT-Drucks. VI/2421, S. 5 und 6.

³³ BGBl. I, 1149.

³⁴ Staudinger/Rolfs (2018) § 574 Rn. 4; Schmidt-Futterer/Blank § 574 Rn. 1; Erman/Jendrek, 10. Auflage 2000, § 556a aF Rn. 1.

³⁵ MüKo BGB/Häublein § 574 Rn. 2.

³⁶ Bub/Treier/Grapentin Kap IV Rn. 236.

³⁷ Erman/Jendrek, 10. Auflage 2000, § 556a aF Rn. 1; Bub/Treier/Grapentin Kap. IV Rn. 236.

³⁸ BT-Drucks. VI/2421, S. 5 und 6.

³⁹ MüKo BGB/Häublein § 574 Rn. 1; anders freilich noch Schmidt-Futterer/Blank § 574 Rn. 1; siehe auch Derleder WuM 2009, 615, 620..

⁴⁰ BT-Drucks. VI/1549, S.6.

⁴¹ BT-Drucks. VI/1549, S.6

damals bestehenden Wohnraumlage, insbesondere in den Ballungsgebieten, im Einzelfall nicht immer die gebotene Beachtung geschenkt werde. Dies, so der Gesetzgeber, lasse „es angezeigt erscheinen, die insoweit bereits nach geltendem Recht bestehende Rechtslage durch ausdrückliche Regelung im Gesetz zweifelsfrei klarzustellen und damit zugleich diesen häufig vorkommenden Härtefall stärker in das allgemeine Bewußtsein zu heben.“⁴²

IV. Verhältnis und Abgrenzung zu § 574 Abs. 1 BGB sowie § 721 ZPO

1. Verhältnis zu den Härtegründen des § 574 Abs. 1 BGB

Während Härtegründe in der Person des Mieters nach § 574 Abs. 1 BGB in jüngster Zeit regelmäßig Gegenstand gerichtlicher Entscheidungen waren,⁴³ meist wegen Suizidgefahr, schwerer Erkrankung oder Alter des Mieters, sind Urteile aus jüngerer Zeit, die sich ausschließlich mit der Sozialklausel des Abs. 2 befassen, nicht oder jedenfalls kaum veröffentlicht. Soweit vereinzelt hinsichtlich des Anspruchs des Mieters auf Fortsetzung des Mietverhältnisses auch auf Schwierigkeiten bei der Ersatzwohnraumsuche abgestellt wird,⁴⁴ werden die Voraussetzungen von Abs. 1 und Abs. 2 wegen gleichzeitig bestehender erheblicher gesundheitlicher Einschränkungen der betreffenden Mieter vermengt.

Das Verhältnis zwischen den in § 574 Abs. 1 BGB nicht explizit aufgeführten Härtegründen und dem in Abs. 2 ausdrücklich geregelten Beispielfall⁴⁵ erschließt sich aus der Gesetzessystematik nicht unmittelbar. Im Entwurf des Bundesrates zum Dritten Gesetz zur Änderung mietrechtlicher Vorschriften 1967⁴⁶ war ursprünglich die Formulierung vorgesehen, dass Schwierigkeiten bei der Beschaffung angemessenen Ersatzwohnraums in die Abwägung einzubeziehen sind. Diese Formulierung wurde aber nicht Gesetz. Die jetzige Fassung des § 574 Abs. 2 wurde erst 1971 durch das MRVerbG vom 04.11.1971 in § 556a aF BGB eingefügt. Aus der Gesetzesbegründung ergibt sich, dass der Gesetzgeber damit einen eigenständigen Härtefall ausdrücklich regeln wollte: so spricht der Regierungsentwurf⁴⁷ ausdrücklich davon, „diesen häufig vorkommenden Härtefall stärker in das allgemeine Bewusstsein“ heben zu wollen. Außerdem stellt die Gesetzesbegründung ausdrücklich darauf ab, dass das Fehlen des näher bezeichneten Ersatzwohnraums in jedem Fall zu einer Abwägung mit den Vermieterinteressen führen müsse.⁴⁸ Historisch ist also in jedem Fall ein eigenständiger Härtegrund anzunehmen, der auch ohne Hinzutreten weiterer

⁴² BT-Drucks. VI/1549, S. 6; Bericht des Rechtsausschusses BT-Drucks. VI/2421, S. 2.

⁴³ BGH NJW 2017, 1474; LG München I NZM 2017, 802; LG München I NZM 2014, 638; LG Berlin WuM 2018, 584; AG Berlin-Mitte, WuM 2016, 568; AG Berlin-Mitte WuM 2013, 746.

⁴⁴ So etwa LG Berlin WuM 2018, 584 unter Rn. 13; AG Berlin-Mitte WuM 2016, 568 unter Rn. 21.

⁴⁵ So Bub/Treier/Grapentin Kap IV Rn. 238.

⁴⁶ BT-Drucks. V, 1743, Anlage 1.

⁴⁷ BT-Drucks. VI/1549, S. 6.

⁴⁸ BT-Drucks. VI/1549, S. 6.

Umstände in der Person des Mieters eine Verlängerung des Mietverhältnisses rechtfertigen kann.

Während sich der Vortrag zu den Härtegründen nach Abs. 1 (z.B. wegen Alter oder Krankheit) und der Einwand fehlenden Ersatzwohnraums nach Abs. 2 in der Praxis oft überlappen und zu einer Gesamtabwägung mit den Interessen des Vermieters führen,⁴⁹ bedingen sie sich konsequenterweise eigentlich gegenseitig nicht. Abgesehen von den in der Praxis nur selten stichhaltigen Einwänden, welche unmittelbar die bisherige Wohnung betreffen, etwa wegen erheblicher finanzieller Aufwendungen zur Instandsetzung oder Einrichtung,⁵⁰ werden in der Praxis weit überwiegend Härtegründe in der Person des Mieters oder seiner Familie geltend gemacht.⁵¹ Wendet der Mieter aber ein, aufgrund seines Alters, seiner sozialen Verwurzelung, insbesondere aber wegen gesundheitlicher Beeinträchtigungen räumungsunfähig zu sein oder trägt er vor, infolge eines erzwungenen Umzugs sei mit einer deutlichen Verschlechterung seines gesundheitlichen Zustands zu rechnen, dann liegt die geltend gemachte soziale Härte nach § 574 Abs. 1 gerade im Verlust der bisherigen Wohnung⁵². Im Fall von § 574 Abs. 2 BGB hingegen zeigt sich der Mieter grundsätzlich umzugsbereit, wendet aber ein, keinen zumutbaren Ersatzwohnraum zu finden. Damit schließen sich die in der Person des Mieters liegenden Härtegründe und das Fehlen zumutbaren Ersatzwohnraums aber im Regelfall – abgesehen von dem eher theoretischen Fall, dass gerade die monatelange erfolglose Suche nach einer Ersatzwohnung zu einer Depression mit Suizidgedanken führt⁵³ – gegenseitig aus. Dies gilt auch für jene Fälle, in denen der Mieter aufgrund persönlicher Einschränkungen, z.B. einer Behinderung, noch schwieriger Ersatzwohnraum findet. Ist der Mieter beispielsweise auf einen Rollstuhl angewiesen und wendet er ein, keine Barriere gerechte Wohnung zu finden, so liegt – nur – ein Fall von § 574 Abs. 2 BGB vor, allerdings mit der Besonderheit, dass sich die Ersatzwohnraumsuche des Mieters eben ausschließlich auf für ihn bezahlbare barrierefreie Wohnungen erstrecken muss.

Auch wenn § 574 Abs. 2 daher nur als Regelbeispiel ohne Sonderstellung im Konstrukt der Härtegründe anzusehen ist,⁵⁴ so bleibt gleichwohl festzuhalten, dass die Voraussetzungen zu eingewandten persönlichen Härten nach § 574 Abs. 1 BGB und dem Fehlen zumutbaren Ersatzwohnraumes nach Abs. 2 jeweils gesondert geltend gemacht bzw. festgestellt werden müssen.⁵⁵ Im Einzelfall kann der Mieter aber

⁴⁹ Siehe etwa LG Berlin WuM 2018, 584.

⁵⁰ Hierzu BeckOGK BGB/Emanuel § 574 Rn. 46.

⁵¹ BGH NJW 2017, 1474; LG München I NZM 2017, 802; LG München I NZM 2014, 638; LG Berlin WuM 2018, 584; AG Berlin-Mitte, WuM 2016, 568; AG Berlin-Mitte WuM 2013, 746.

⁵² So der Vortrag des Mieters bei BGH NJW 2017, 1474: drohende wesentliche Verschlimmerung der beginnenden Demenz für den Fall, dass er aus der gewohnten Umgebung gerissen werde; siehe auch LG München I NZM 2017, 802.

⁵³ Siehe MüKo BGB/Häublein § 574 Rn. 10: dann dürften wohl Abs. 1 und Abs. 2 vorliegen

⁵⁴ Bub/Treier/Grapentin Kap. IV Rn. 238; MüKo BGB/Häublein § 574 Rn. 10; BeckOGK BGB/Emanuel § 574 Rn. 24.

⁵⁵ Siehe aber LG Berlin, WuM 2017, 584: dort geht das Gericht einerseits von Räumungsunfähigkeit aufgrund gesundheitlicher Nachteile aus (Rn. 17), bejaht andererseits aber wegen eines gerichtsbekannt angespannten

selbstverständlich Einwendungen in seiner Person (z.B. eine gesundheitsbedingte Räumungsunfähigkeit) als Härtegrund geltend machen und hilfsweise – für den Fall, dass die persönliche Härte nicht bewiesen werden kann oder dem Gericht diese im Rahmen der Abwägung mit den Vermieterinteressen nicht für eine Fortsetzung des Mietverhältnisses ausreichend erscheint – hilfsweise auch einwenden, keinen zumutbaren Ersatzwohnraum zu finden. Ein durchgreifender Härteeinwand kann sich dann gegebenenfalls aus der Summe der in der Person des Mieters liegenden Gründe und dem fehlenden Ersatzwohnraum ergeben.⁵⁶ Dann entbindet dies den Mieter aber nicht davon, sich um Ersatzwohnraum zu bemühen.⁵⁷

2. Verhältnis zur Räumungsfrist nach § 721 ZPO

§ 721 ZPO stellt wie die in § 574 II BGB normierte Sozialklausel eine Schuldnerschutzvorschrift dar, mit dem Ziel, soziale Härten des Mieters abzuwenden bzw. abzumildern.⁵⁸ Die Gewährung einer Räumungsfrist mit dem Ziel, die Räumung zu erleichtern und dem Schuldner die Beschaffung einer Ersatzwohnung zu ermöglichen, steht im pflichtgemäßen Ermessen des Gerichts, das hierbei die Interessen der Parteien unter Berücksichtigung aller Umstände des Einzelfalls gegeneinander abzuwägen hat.⁵⁹ Als prozessuale Schutzvorschrift führt die Gewährung einer Räumungsfrist aber nur zu einem vorübergehenden Vollstreckungshindernis, während eine gerichtliche Entscheidung nach § 574a Abs. 2 BGB unmittelbare materiell-rechtliche Auswirkungen auf das durch eine Kündigung beendete Mietverhältnis hat. Daher sind die materiell-rechtlichen Erwägungen der Sozialklausel der §§ 574 ff. BGB im Erkenntnisverfahren grundsätzlich vorrangig und unabhängig davon zu prüfen, ob dem Mieter auch eine Räumungsfrist nach § 721 ZPO bewilligt werden kann.⁶⁰ Ein gerichtliches Ausweichen auf § 721 ZPO – gegebenenfalls auch durch das Ausschöpfen der Höchstfrist des § 721 Abs. 5 S. 1 ZPO von einem Jahr – ist daher nicht zulässig, wenn die Voraussetzungen des § 574 BGB im Übrigen erfüllt sind. Denn wie sich aus der Gesetzesbegründung zum MRVerbG 1971 vom 04.11.1971 ergibt, führt das Fehlen zumutbaren Ersatzwohnraums in jedem Fall zur Abwägung mit den für den Vermieter streitenden berechtigten Interessen.⁶¹

Die vorstehenden Erwägungen ändern aber nichts daran, dass im Einzelfall bestehende vorübergehende Härten bei der Ersatzwohnraumsuche – z.B. infolge einer bestehenden Schwangerschaft oder Erkrankung des Mieters – dann durch die Bewilligung einer Räumungsfrist aufgefangen werden können, wenn diese kein Gewicht aufweisen, das eine Härte nach § 574 Abs. 2 BGB zu begründen vermag oder

Berliner Wohnungsmarktes und der nicht näher festgestellten erfolglosen Bemühungen der Mieter um Ersatzwohnraum auch § 574 Abs. 2.

⁵⁶ BayObLG NJW 1970, 1748, 1750.

⁵⁷ BeckOGK BGB/Emanuel § 574 Rn. 32.

⁵⁸ Zöllner/Seibel, ZPO, 32. Auflage, § 721 ZPO Rn. 3.

⁵⁹ BeckOk Mietrecht Zwangsvollstreckung/Fleindl Rn. 120; Zöllner/Seibel, ZPO, 32. Auflage, § 721 ZPO Rn. 3.

⁶⁰ OLG Stuttgart NJW 1969, 240; Schmidt-Futterer/Blank § 574 Rn. 9; BeckOGK BGB/Emanuel § 574 Rn. 17; Schuschke/Walker/Schuschke, ZPO, § 721 Rn. 5; BeckOk Mietrecht Zwangsvollstreckung/Fleindl Rn. 110.

⁶¹ BT-Drucks. VI/1549, S. 6.

wenn die vorzunehmende Abwägung zu einem Überwiegen der Vermieterinteressen führt.⁶² Zu beachten ist, dass die Bejahung von § 574 BGB einerseits oder § 721 ZPO andererseits auch kostenrechtliche Folgen hat. Wird die Räumungsklage abgewiesen und das Mietverhältnis auf bestimmte Zeit fortgesetzt, so hat im Regelfall der Vermieter die Kosten des Rechtsstreits zu tragen.⁶³ Im umgekehrten Fall, also wenn das Gericht dem Mieter lediglich eine Räumungsfrist bewilligt, sind die Kosten des Rechtsstreits – vom Ausnahmefalls des § 93b Abs. 3 ZPO abgesehen - vom Mieter zu tragen. Auch schuldet der Mieter, der lediglich einen Vollstreckungsaufschub nach § 721 ZPO erhält, dem Vermieter für die diesbezügliche Zeit eine Nutzungsentschädigung in Höhe der Wiedervermietungsmiete,⁶⁴ während er im Falle der Vertragsfortsetzung nur die bisherige Vertragsmiete schuldet, falls nicht – wie in der Praxis nur selten zu beobachten - die Vertragsbedingungen im Urteil nach § 574a Abs. 1 S. 2, Abs. 2 BGB in Verbindung mit § 308 ZPO angepasst werden.

V. Voraussetzungen des Härteeinwands nach § 574 II BGB im Einzelnen

Gemäß § 574 Abs. 1 S. 1 BGB kann der Mieter einer Kündigung eines Mietverhältnisses über Wohnraum widersprechen und vom Vermieter die Fortsetzung des Mietverhältnisses verlangen, wenn die vertragsgemäße Beendigung 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. Nach § 574 Abs. 2, dem einzigen gesetzlich ausdrücklich normierten Beispielfall, liegt eine Härte auch vor, wenn angemessener Ersatzwohnraum zu zumutbaren Bedingungen nicht beschafft werden kann. Schon aus dem Wortlaut „nicht zu rechtfertigen“ folgt, dass allgemeine unvermeidliche Unbequemlichkeiten oder Kosten, die mit jedem Umzug verbunden sind, für die Annahme einer Härte nach § 574 BGB nicht ausreichen.⁶⁵ Ziel der Sozialklausel ist es, durch die Beendigung des Mietverhältnisses auftretende soziale Notstände vom Mieter und seiner Familie abzuwenden.⁶⁶ Da die frühere Norm des § 556a aF BGB als Korrektiv zum freien Kündigungsrecht des Vermieters entwickelt wurde (siehe oben), muss bei der Anwendung der Sozialklausel auch im Lichte des Eigentumsgrundrechtes des Vermieter aus Art. 14 GG stets berücksichtigt werden, dass der Mieter schon im Allgemeinen durch die in § 573 BGB normierten und Kündigungsgründe sozial geschützt wird.⁶⁷ Entsprechend können nur solche Gründe für einen Härteeinwand herangezogen werden, die in ihrem Ausmaß und in ihrer Bedeutung für das Besitzrecht des Mieters und seine Lebensführung weit über die allgemeinen Härten jedes Umzugs hinausgehen. Allerdings müssen sie keine Gewichtigkeit erreichen, die auch

⁶² BeckOk MietR/Siegmund § 574 Rn. 19 mwN.

⁶³ BeckOk MietR/Siegmund § 574 Rn. 20.

⁶⁴ BGH NJW 2017, 1022.

⁶⁵ BGH NJW 2013, 1596 unter Rn. 15; MüKo BGB/Häublein § 574 Rn. 9; Staudinger/Rolfs (2018) § 574 Rn. 23.

⁶⁶ Ausschussbericht zu BT-Drucks. III/1850, S.9; Staudinger/Rolfs (2018) § 574 Rn. 22;

⁶⁷ Nach der Rechtsprechung des BGH (zuletzt NJW 2017, 2018) allerdings in unterschiedlichem Maße: während insbesondere bei der Verwertungskündigung nach § 573 Abs. 2 Nr. 3 und bei den unbenannten Kündigungsgründen nach § 573 Abs. 1 die allgemeinen Vermieterinteressen schon auf der Tatbestandsebene berücksichtigt werden, ist eine solche Abwägung bei der Eigenbedarfskündigung des § 573 Abs. 2 Nr. 2 als besonders geschützter Ausprägung des Eigentumsgrundrechtes nicht der Fall.

die Einstellung einer Zwangsvollstreckung wegen einer sittenwidrigen Härte nach § 765a ZPO rechtfertigen würde. Wie sich aus dem Zusammenspiel mit § 574a Abs. 2 BGB ergibt, wonach das Gericht das Mietverhältnis im Regelfall nur auf bestimmte Zeit fortsetzt, können die Härtegründe vorübergehender oder dauerhafter Natur sein.⁶⁸ Da § 574 Abs. 1 BGB keine bestimmten Härtegründe aufführt, können diese in der Person des Mieters oder seiner Familienangehöriger, am Fehlen angemessenen Ersatzwohnraums, aber auch in sonstigen, insbesondere wirtschaftlichen Schwierigkeiten liegen.⁶⁹ Bei der gebotenen Gesamtschau dürfen hierbei einzelne Härtegründe nicht isoliert betrachtet werden; sie können auch in ihrem Zusammenwirken – zB. bei hohem Alter, sozialer Verwurzelung und Krankheit – zu einer sozialen Härte führen.⁷⁰ Im Folgenden soll sich die Darstellung auf den Härtegrund des § 574 Abs. 2 beschränken, wobei in der Person des Mieters liegende besondere Erschwernisse bei der Ersatzwohnraumbeschaffung in die Problematik mit einbezogen werden.

1. Allgemeine Voraussetzungen

a) Mietverhältnis über Wohnraum

Die Vorschrift gilt nur für unbefristete Wohnraummietverträge.⁷¹ Bei den in § 549 Abs. 2 BGB genannten Mietverhältnissen ist die Anwendung der Sozialklausel gesetzlich ausdrücklich ausgeschlossen. Ob ein Wohnraummietvertrag vorliegt, bemisst sich maßgeblich nach dem von den Vertragsparteien vereinbarten Vertragszweck und nicht nach der gegebenenfalls hiervon in tatsächlicher Hinsicht abweichenden Nutzung durch den Mieter. Soll die Wohnung nach dem Vertragszweck Dritten weitervermietet werden, insbesondere im Falle der gewerblichen Zwischenvermietung nach § 565, so unterliegt dieses Mietverhältnis nicht dem Kündigungsschutz und damit auch nicht der Sozialklausel, da der Mieter diese Räumlichkeiten nicht für sich als Wohnraum nutzt.⁷² Ein Wohnraummietverhältnis wird dann nur im Rahmen der vertraglichen Beziehungen zwischen dem Zwischenvermieter und dem Dritten begründet, sofern der Dritte die Wohnung für sich selbst oder seine Angehörigen nutzt. Die Sozialklausel ist auch anwendbar, wenn im Falle des § 573a Abs. 1 BGB – die Wohnung liegt in einem Gebäude mit nicht mehr als zwei Wohnungen, wobei eine vom Vermieter selbst bewohnt wird – kein berechtigtes Interesse für eine Kündigung vorliegen muss.⁷³ Für Werkmietwohnungen ist hinsichtlich der

⁶⁸ MüKo BGB/Häublein § 574 Rn. 9; Staudinger/Rolfs (2018) § 574 Rn. 24.

⁶⁹ BeckOGK BGB/Emanuel § 574 Rn. 22f; MüKo BGB/Häublein § 574 Rn. 18.

⁷⁰ Schmidt-Futterer/Blank § 574 Rn. 26; BeckOGK BGB/Emanuel § 23; siehe auch LG Lübeck NJW-RR 1993, 1359, wobei die dort genannten Gründe wohl schon keine besondere Härte begründen können, geschweige denn geeignet waren, sich in der Abwägung gegen die Vermieterinteressen durchzusetzen.

⁷¹ MüKo BGB/Häublein § 574 Rn. 5;

⁷² MüKoBGB/Häublein § 573 Rn. 21 für die Kündigungsgründe nach § 573 BGB; durch das MietAnpG vom 18.12.2018 (BGBl. I, 2648) wurde § 578 BGB zwar um einen Abs. 3 ergänzt, der einen Kündigungsschutz auch für bestimmte Zwischenmietverhältnisse einführt, die neue Vorschrift des § 578 Abs. 3 verweist aber nicht auch auf die Sozialklausel der §§ 574 ff. BGB.

⁷³ Staudinger/Rolfs (2018) § 574 Rn. 11.

Anwendbarkeit der Sozialklausel die Sondervorschrift des § 576a BGB zu beachten.⁷⁴

Bei Mischmietverhältnissen kommt es in jedem Einzelfall darauf an, wie das Vertragsobjekt nach den gemeinsamen Vorstellungen der Parteien genutzt werden soll und welcher Vertragszweck im Einzelfall überwiegt.⁷⁵ Ein einheitliches Mietverhältnis über Wohn- und Geschäftsräume ist zwingend immer entweder als Wohnraummietverhältnis oder als gewerbliches Mietverhältnis einzuordnen.⁷⁶ Steht die Wohnraumnutzung im Vordergrund oder kann unter Abwägung aller Umstände des Einzelfalls auch unter Rückgriff auf objektive Kriterien ein Überwiegen der gewerblichen Nutzung nicht festgestellt werden, so kommt im Hinblick auf das Schutzbedürfnis des Mieters, der die Räumlichkeiten jedenfalls auch zu Wohnzwecken nutzt, Wohnraummietrecht und damit die Sozialklausel des § 574 zur Anwendung.⁷⁷

b) Wirksame Kündigung

Die Anwendung der Sozialklausel setzt eine wirksame Vermieterkündigung voraus.⁷⁸ Dies ergibt sich zum einen aus der systematischen Stellung der §§ 574 ff im Anschluss an die Kündigungsgründe, zum anderen aber auch daraus, dass eine gerichtliche Fortsetzung des Mietverhältnisses durch Gestaltungsurteil nach § 574a Abs. 2 S. 2 BGB ein beendetes Mietverhältnis schon begrifflich voraussetzt. Zudem können im Rahmen der Vertragsfortsetzung nach § 574a Abs. 1 S. 2 BGB – meist auf Verlangen des Vermieters - auch die Konditionen geändert werden, zu denen das Mietverhältnis fortgesetzt wird. Auch eine solche Änderung der Vertragsbedingungen – etwa eine Anhebung der Miete durch Parteivereinbarung nach § 574a Abs. 1 ohne Vorliegen der Voraussetzungen der §§ 558ff. BGB⁷⁹ - ist wegen der halbzwingenden Vorschriften etwa von §§ 557 Abs. 4, 558 Abs. 6 BGB nur möglich, wenn die Kündigung des Vermieters das Mietverhältnis beendet hat. Im Räumungsprozess ist die Wirksamkeit der Kündigung ausdrücklich festzustellen, das Gericht kann daher diese Frage nicht mit der Begründung offenlassen, das Mietverhältnis sei „jedenfalls“ auf bestimmte oder unbestimmte Zeit fortzusetzen.

Auf eine Mieterkündigung ist die Sozialklausel nicht anwendbar, der Mieter ist in diesen Fällen nicht schutzwürdig, insbesondere begründen §§ 574 ff kein Reuerecht gegenüber einer voreiligen eigenen Kündigung.⁸⁰ Gleiches gilt für den Fall einer zwischen Vermieter und Mieter geschlossenen

⁷⁴ Siehe hierzu MüKo BGB/Häublein § 576a Rn. 6ff.

⁷⁵ BGH NJW 2014, 2864;

⁷⁶ BGH NJW 2014, 2864; BeckOGK/Geib § 573 Rn. 15.

⁷⁷ BGH NJW 2014, 2864.

⁷⁸ LG München I NZM 2014, 638, 639; MüKo BGB/Häublein § 574 Rn. 8; Staudinger/Rolfs (2018) § 574 Rn. 13

⁷⁹ Siehe hierzu MüKo BGB/Häublein § 574a Rn. 7.

⁸⁰ LG Stuttgart ZMR 1979, 274; Staudinger/Rolfs (2018) § 574 Rn. 17; MüKo BGB/Häublein § 574 Rn. 8.

Mietaufhebungsvereinbarung.⁸¹ Haben beide Parteien das Mietverhältnis gekündigt, kommt es maßgeblich auf den Beendigungszeitpunkt bzw. die Frage an, welche Kündigung das Mietverhältnis tatsächlich beendet hat. Ist dies die ordentliche Kündigung des Vermieters, so lässt sich gesetzessystematisch eine Anwendung der §§ 574 ff. BGB nicht ausschließen, weil die Mieterkündigung keine Wirksamkeit mehr entfaltet. Dem Mieter ist es in diesen Fällen aber nach § 242 BGB (*venire contra factum proprium*) verwehrt, sich auf die Anwendung der Sozialklausel zu berufen.⁸²

aa) Ordentliche Kündigung des Vermieters

Anwendbar ist die Sozialklausel nur im Falle einer vermietenseits erfolgten ordentlichen Kündigung nach § 573 BGB oder einer außerordentlichen Kündigung mit gesetzlicher Frist,⁸³ nicht aber bei einer wirksamen fristlosen Kündigung nach §§ 543, 569 BGB.⁸⁴ Schwerwiegende persönliche Härtegründe auf Seiten des Mieters müssen bei der fristlosen Kündigung aber ggfs. im Rahmen der Zumutbarkeitsprüfung des § 543 Abs. 1 BGB berücksichtigt werden.⁸⁵

bb) Vorliegen eines Grundes zur außerordentlichen fristlosen Kündigung, § 574 Abs. 1 S. 2 BGB

Nach § 574 Abs. 1 S. 2 BGB kann sich der Mieter auch dann nicht auf eine soziale Härte berufen, wenn ein Grund vorliegt, der den Vermieter zum Ausspruch einer außerordentlichen fristlosen Kündigung berechtigt. Schon aus dem Wortlaut von S. 2 folgt, dass das Gesetz nicht darauf abstellt, ob der Vermieter aus den Gründen der §§ 543, 569 BGB tatsächlich gekündigt hat. Maßgeblich ist allein, ob objektiv ein Kündigungsgrund vorlag, der den Vermieter zum Ausspruch einer fristlosen Kündigung berechtigt hätte.⁸⁶ Hat der Vermieter also aus sozialen Gründen lediglich ordentlich unter Einhaltung der Kündigungsfrist des § 573c BGB gekündigt, so bleibt dem Mieter ein Berufen auf die Sozialklausel auch dann verwehrt, wenn der Vermieter eine fristlose Kündigung hätte aussprechen können oder diese im Falle einer fristlosen Zahlungsverzugskündigung wegen Nachzahlung innerhalb der Schonfrist des § 569 Abs. 3 Nr. 2 BGB unwirksam geworden ist.⁸⁷ Konsequenterweise muss dies nach dem Wortlaut des § 574 Abs. 1 S. 2 BGB auch dann gelten, wenn kein ursächlicher Zusammenhang zwischen den Gründen der ordentlichen Kündigung und dem – etwa später erst

⁸¹ Bub/Treier/Grapentin Kap. IV Rn. 238; Palandt(Weidenkaff § 574 Rn. 3.

⁸² Staudinger/Rolfs (2018) § 574 Rn. 18.

⁸³ Bub/Treier/Grapentin Kap. IV Rn. 238; MüKo BGB/Häublein § 574 Rn. 8.

⁸⁴ BGH NJW-RR 2017, 134 unter Rn. 19; Bub/Treier/Grapentin Kap. IV Rn. 238; MüKo BGB/Häublein § 574 Rn. 8; siehe auch BGH

⁸⁵ BGH NJW-RR 2017, 134 für den Fall einer 97jährigen bettlägerigen Mieterin.

⁸⁶ Staudinger/Rolfs (2018) § 574 Rn. 20.

⁸⁷ BGH NZM 2005, 334, 335 unter II.2.d cc; aA aber offenbar LG Berlin, BeckRS 2018, 13545.

auftretenden – Grund für die fristlose Kündigung besteht.⁸⁸ Denn das Recht zur Vertragsfortsetzung nach Erhebung eines Härte widerspruchs steht nur dem vertragstreuen Mieter zu.⁸⁹ Der Ausschlussstatbestand des § 574 Abs. 1 S. 2 BGB gilt trotz der insoweit etwas unglücklichen Gesetzssystematik auch für den Härtegrund des § 574 Abs. 2 BGB.⁹⁰

2. Besonderheiten beim Fehlen angemessenen Ersatzwohnraums

Das Gesetz fordert in § 574 Abs. 2 das Fehlen von Ersatzwohnraum zu zumutbaren Bedingungen. Für den betreffenden Mieter muss also der Markt für Wohnraum zum Zeitpunkt des Kündigungstermins so verengt sein, dass er entweder überhaupt keinen im Ansatz vergleichbaren und insbesondere für ihn bezahlbaren Wohnraum findet oder nur dann findet, wenn er eine wesentliche Verschlechterung hinsichtlich der Größe oder der Beschaffenheit der Mietsache, ihrer Lage oder der Miethöhe in Kauf nimmt. Es ist also im Folgenden zunächst darauf einzugehen, welcher Ersatzwohnraum zumutbar ist und sodann zu prüfen, in welchem Umfang und ab wann der Mieter nach Erhalt einer Kündigung sich um Ersatzwohnraum zu bemühen hat.

a) Angemessenheit und Zumutbarkeit der Ersatzwohnung

aa) Art, Größe und Beschaffenheit der Wohnung

Zumutbar ist ein Ersatzwohnraum, wenn er den bisherigen Lebensverhältnissen und Bedürfnissen des Mieters und seiner Familie im Wesentlichen entspricht. Dabei ist eine gewisse Verschlechterung – insbesondere durch Anmietung einer kleineren und in Bezug auf die Wohnfläche damit auch günstigeren Wohnung – grundsätzlich hinzunehmen.⁹¹ Denn anders als bei der Angemessenheit des Wohnbedarfs des Vermieters, der durch die Gerichte nur auf Rechtsmissbrauch überprüft werden kann,⁹² macht der Mieter mit dem Einwand fehlenden Ersatzwohnraums einen Härtegrund geltend, welcher der vollständigen gerichtlichen Überprüfung unterliegt.⁹³ Gerade in hoch angespannten Wohnungsmärkten kann vom Mieter erwartet werden, dass er seine

⁸⁸ AG Lörrach WuM 2012, 565; Palandt/Weidenkaff § 574 Rn. 15; Schmidt-Futterer/Blank § 574 Rn. 12; Bub/Treier/Grapentin Kap IV Rn. 238; aA SteRn.el IV Rn. 186.

⁸⁹ MüKo BGB/Häublein § 574 Rn. 28; AG Lörrach WuM 2012, 565 für den Fall einer vermietenseits erfolgten Eigenbedarfskündigung und einen Mieter, der während des laufenden Prozesses und nach Ablauf der Kündigungsfrist in einen zur Kündigung berechtigenden Zahlungsrückstand nach § 543 Abs. 2 S. 1 Nr. 2 BGB gerät.

⁹⁰ Schmidt-Futterer/Blank § 574 Rn. 10.

⁹¹ BayObLG NJW 1970, 1748, 1750; Schmidt-Futterer/Blank § 574 Rn. 33; BeckOGK BGB/Emanuel § 574 Rn. 25; MüKo BGB/Häublein § 574 Rn. 11.

⁹² BGH NZM 2015, 378.

⁹³ Ähnlich MüKo BGB/Häublein § 574 Rn. 11;

Bedürfnisse, zum Beispiel nach dem Vorhandensein eines häuslichen Arbeitszimmers oder der Wiederanmietung eines Hauses statt einer Wohnung in einem Mehrfamilienhaus, den Marktgegebenheiten anpasst.⁹⁴ Ein merklicher Einschnitt in die Wohnqualität kann dem Mieter in aller Regel zugemutet werden.⁹⁵ So kann von einem alleinstehenden Mieter, der eine Zwei-Zimmer-Wohnung bewohnt, erwartet werden, dass er auch ein Ein-Zimmer-Appartement anmietet. Ebenso kann ein kinderloses Paar von einer Drei- auf eine Zwei-Zimmer-Wohnung verwiesen werden.⁹⁶ Die Unterbringung in einer Obdachlosen- oder Heimunterkunft ist aber grundsätzlich unzumutbar.⁹⁷ Auch wird man dem Mieter nicht zumuten können, eine vollmöblierte Wohnung anzumieten, wenn er als Folge seine eigenen Möbel kostenpflichtig einlagern müsste. Je nach den Lebensumständen des Mieters kann auch die Anmietung von Ersatzwohnraum mit einer wirksamen Befristung nach § 575 Abs. 1 BGB unzumutbar sein.⁹⁸ Bei Alter, Krankheit oder Behinderung kann sich die Suche auf eine den gegebenen Notwendigkeiten entsprechende – etwa barrierefreie – Wohnung beschränken. Letztlich lässt sich die Angemessenheit des Ersatzwohnraums nur unter Berücksichtigung aller Umstände des Einzelfalls ermitteln.

bb) Miethöhe

Die Ersatzwohnung muss zu zumutbaren Bedingungen beschafft werden können. Dies bedeutet, dass die geforderte Miete für die Wohnung objektiv im Wesentlichen den Marktgegebenheiten entspricht und der Mieter aufgrund seiner finanziellen Verhältnisse in der Lage ist, diese auch zu bezahlen.⁹⁹ Dies gilt auch dann, wenn der Vermieter dem Mieter eine Ersatzwohnung zur Anmietung anbietet.¹⁰⁰ Auf völlig überbezahlte Angebote – etwa hochpreisig zur vorübergehenden Vermietung angebotene möblierte Apartments – muss der Mieter sich nicht verweisen lassen. Andererseits besteht kein Anspruch des Mieters, dass vergleichbarer Wohnraum zu identischen Bedingungen verfügbar ist.¹⁰¹ Auch ein Mieter, der eine bisher sehr preisgünstige Wohnung bewohnt, muss eine Miete, die der üblichen Marktmiete (Wiedervermietungsmiete) entspricht, grundsätzlich akzeptieren.¹⁰² In Gebieten mit angespanntem Wohnungsmarkt dürfte die Grenze unter Geltung einer Gebietsverordnung nach § 556d Abs. 2 BGB

⁹⁴ Zur umfangreichen Kasuistik etwa BeckOGK BGB/Emanuel § 574 Rn. 27 sowie Schmidt-Futterer/Blank § 574 Rn. 33.

⁹⁵ LG Bremen WuM 2003, 333, 334; enger BeckOk MietR/Siegmund § 574 Rn. 10.

⁹⁶ Zu Mindestgrößen je nach Zahl der Haushaltsmitglieder vergleiche die Studie von Holm/Lebuhn/Junker/Neitzel, Wie viele und welche Wohnungen fehlen in deutschen Großstädten, Studie der Hans-Böckler-Stiftung, April 2018, Seite 13.

⁹⁷ BeckOGK BGB/Emanuel § 574 Rn. 25; Schmidt-Futterer/Blank § 5574 Rn. 33.

⁹⁸ MüKo BGB/Häublein § 574 Rn. 12; Schmidt-Futterer/Blank § 574 Rn. 36.

⁹⁹ Schmidt-Futterer/Blank § 574 Rn. 35;

¹⁰⁰ BeckOGK BGB/Emanuel § 574 Rn. 30.

¹⁰¹ LG Bremen WuM 2003, 333, 334.

¹⁰² Schmidt-Futterer/Blank § 574 Rn. 35.

allerdings die höchstzulässige Miete für Wiedervermietungen sein. Gibt es in der betreffenden Gemeinde also eine Mietpreisbremse, so ist der Mieter nicht verpflichtet, auch Wohnraum anzumieten, dessen geforderte Miete um mehr als 10% über der ortsüblichen Miete liegt (§ 556d Abs. 1 BGB). Denn eine nach § 556g Abs. 1 S. 1 insoweit gesetzlich unzulässige Miethöhe kann nicht andererseits für den Mieter zumutbar sein. Dem Mieter kann auch nicht die Aufgabe überbürdet werden, zunächst zu überhöhten Preisen anzumieten um dann die Unwirksamkeit der vertraglich vereinbarten Miete umgehend nach § 556g Abs. 2 BGB zu rügen.

In subjektiver Hinsicht muss der Mieter finanziell in der Lage sein, die geforderte Miete zu bezahlen. Maßgeblich ist hierbei das Einkommen der im Haushalt lebenden Familienmitglieder.¹⁰³ Vorhandenes Vermögen, das über bescheidene Ersparnisse hinausgeht, ist ebenfalls einzusetzen. Bestehende Ansprüche des Mieters auf Sozialleistungen (insbesondere Wohngeld nach § 26 SGB I) sind zu berücksichtigen,¹⁰⁴ auch kann von einem Mieter, der von einem bescheidenen eigenen Einkommen lebt, aber die Miete bisher aus eigener Kraft aufgebracht hat, grundsätzlich erwartet werden, dass er nunmehr erstmals Sozialleistungen in Anspruch nimmt, um die Miete bezahlen zu können.¹⁰⁵ Dies muss jedenfalls dann gelten, wenn auf einem eingegengten Wohnungsmarkt keine Wohnungen mehr angeboten werden, die der betreffende Mieter mit seinem eigenen Einkommen bezahlen kann.

„Faustregeln“ für das einzusetzende Familieneinkommen in Gestalt fester Anteile werden überwiegend abgelehnt, weil das Gesetz eine bestimmte Belastungsgröße nicht vorsehe.¹⁰⁶ Vielmehr soll es auf die Umstände des Einzelfalls ankommen und hierbei insbesondere Kinderzahl, absolute Höhe des Einkommens sowie sonstige finanzielle Verpflichtungen Berücksichtigung finden.¹⁰⁷ Eine Mietbelastungsquote von 30% sollte allerdings grundsätzlich als zumutbar anzusehen sein. Einer Auswertung des Mikrozensus zufolge lag die durchschnittliche Mietbelastung deutscher Haushalte im Jahr 2014 bei knapp unter 30%:¹⁰⁸

¹⁰³ LG Stuttgart WuM 1990, 20, 21 zur Einbeziehung des Einkommens zweier im Haushalt des Mieters lebender berufstätiger Töchter

¹⁰⁴ BeckOGK BGB/Emanuel § 574 Rn. 28.

¹⁰⁵ Bub/Treier/Grapentin Ka. IV Rn. 240; BeckOGK BGB/Emanuel § 574 Rn. 28; Staudinger/Rolfs (2018) § 5574 Rn. 49; Erman/Lützenkirchen § 574 Rn. 9; aA Schmidt-Futterer/Blank § 574 Rn. 35.

¹⁰⁶ Bub/Treier/Grapentin Kap. IV Rn. 240; Staudinger/Rolfs (2018) § 574 Rn. 49; Schmidt-Futterer/Blank § 574 Rn. 35.

¹⁰⁷ MüKo BGB/Häublein § 574 Rn. 12.

¹⁰⁸ Auswertung des Mikrozensus 2014:

<https://www.destatis.de/DE/ZahlenFakten/GesellschaftStaat/EinkommenKonsumLebensbedingungen/Wohnen/Tabellen/Mietbelastungsquote.html>

Mietbelastungsquote von Hauptmieterhaushalten 2014

Länder	Insgesamt	Davon Mietbelastung der Haushalte mit ...				
		1 Person	2 Personen	3 Personen	4 Personen	5 Personen und mehr
		%				
Deutschland	27,2	30,7	23,6	23,4	22,8	24,6
Baden-Württemberg	26,6	29,7	24,0	23,5	22,0	23,4
Bayern	26,6	30,0	23,6	22,9	21,5	23,7
Berlin	28,9	32,6	24,3	24,5	24,3	26,7
Brandenburg	26,6	30,9	22,6	22,1	21,4	22,2
Bremen	30,4	33,4	26,5	24,7	25,4	31,0
Hamburg	29,4	32,4	25,1	25,9	26,1	28,1
Hessen	27,3	30,7	24,2	23,8	23,2	24,6
Mecklenburg-Vorpommern	27,6	32,0	23,2	21,9	22,2	/
Niedersachsen	27,8	31,0	24,0	24,0	23,5	24,2
Nordrhein-Westfalen	28,1	31,7	24,6	24,6	23,9	26,3
Rheinland-Pfalz	26,8	30,3	23,2	23,9	23,6	23,6
Saarland	28,2	32,3	23,3	21,7	25,2	/
Sachsen	23,5	27,3	19,9	19,2	19,1	19,6
Sachsen-Anhalt	26,3	29,8	22,2	21,3	21,2	23,9
Schleswig-Holstein	28,8	31,7	25,1	25,3	24,4	24,0
Thüringen	24,0	27,7	20,4	19,3	18,6	21,2

Auch nach neueren Studien gelten als leistbar alle Wohnungen, deren Gesamtwohnkosten (inklusive kalter und warmer Betriebskosten) 30 Prozent des verfügbaren monatlichen Haushaltseinkommens nicht überschreiten.¹⁰⁹ Die tatsächliche Belastung mit Mietkosten liegt allerdings in vielen Gebieten teilweise noch deutlich darüber, wobei vor allen Dingen Haushalte mit geringerem Einkommen und Mieter kleiner Wohnungen betroffen sind.¹¹⁰ Entgegen der überwiegenden Auffassung kann daher eine Mietbelastungsquote von 30% des Haushaltseinkommens als Richtschnur herangezogen werden. Unter Berücksichtigung der persönlichen Umstände des betreffenden Mieters – insbesondere seines absoluten Einkommens - kann die zumutbare Belastung im Einzelfall aber auch höher liegen:

Beispiel: Das Haushaltseinkommen des Mieters liegt bei € 3.000,-- netto. Die zumutbare Mietbelastung liegt daher bei jedenfalls € 900,-- Warmmiete, auch wenn minderjährige Kinder mit im Haushalt leben. Ist der Mieter alleinstehend, kann aber auch eine Bruttomiete von € 1.200,-- zumutbar sein.

cc) Lage der Wohnung

Die Ersatzwohnraumsuche hat sich grundsätzlich auch in Großstädten auf das gesamte Gemeindegebiet zu erstrecken.¹¹¹ Einschränkungen hiervon, insbesondere den Einwand, wegen sozialer Verwurzelung in einem

¹⁰⁹Holm/Lebuhn/Junker/Neitzel, Wie viele und welche Wohnungen fehlen in deutschen Großstädten, Studie der Hans-Böckler-Stiftung, April 2018, Seite 14.

¹¹⁰ Holm/Lebuhn/Junker/Neitzel, Wie viele und welche Wohnungen fehlen in deutschen Großstädten, Studie der Hans-Böckler-Stiftung, April 2018, Seite 51 ff.

¹¹¹ LG Hamburg ZMR 2003, 265; BeckOk MietR/Siegmund § 574 Rn. 15; Schmidt-Futterer/Blank § 574 Rn. 34; BeckOGK BGB/Emanuel § 574 Rn. 27; unklar zuletzt LG Berlin WuM 2018, 584 unter Rn. 13.

bestimmten Stadtteil wohnen bleiben zu müssen, kann der Mieter nur bei Bestehen dringender Gründe für sich in Anspruch nehmen. Gerade in der heutigen durch Flexibilität und Mobilität geprägten Gesellschaft¹¹² kann auf ältere Rechtsprechung zur Interessenlage am Verbleib in einem bestimmten Bezirk nicht mehr uneingeschränkt zurückgegriffen werden.¹¹³ Auf welches Gebiet sich die Ersatzwohnraumsuche zu erstrecken hat, ist daher grundsätzlich unter Würdigung aller Umstände des Einzelfalls zu entscheiden. Ein maßgebliches Kriterium wird stets die Nähe zum Arbeitsplatz des Mieters sein, der auch vom neuen Wohnort aus in angemessener Zeit zu erreichen sein muss. Hierbei sind auch die örtlichen Verkehrsverhältnisse, insbesondere die Erschließung mit dem öffentlichen Nahverkehr zu berücksichtigen.¹¹⁴ Liegt der Arbeitsplatz am Stadtrand kann auch die Anmietung einer Ersatzwohnung im angrenzenden Umland der Stadt zumutbar sein, eine Wohnung am entfernten anderen Ende der Stadt hingegen nicht. Geht der Mieter keiner geregelten Tätigkeit nach oder ist er – ohne nennenswerte soziale Kontakte in der Gemeinde – bereits berentet, so ist ein Umzug ins Umland oder das Einzugsgebiet der Stadt grundsätzlich nicht unangemessen, wenn in der betreffenden Gemeinde selbst kein Ersatzwohnraum zur Verfügung steht. Ein Schulwechsel¹¹⁵ ist den Kindern des Mieters ebenso zumutbar wie ein Arztwechsel¹¹⁶ den Mietern selbst.

b) Obliegenheit des Mieters zur Ersatzwohnraumsuche

Da eine Härte nach dem Gesetzeswortlaut des § 574 Abs. 2 BGB nur vorliegt, wenn Ersatzwohnraum zu zumutbaren Bedingungen nicht beschafft werden kann, trifft den Mieter nach ganz herrschender Auffassung eine Obliegenheit zur Ersatzwohnraumsuche.¹¹⁷ Die Erfüllung dieses Gebotes ist Voraussetzung dafür, dass der Mieter sich auf den Härtegrund des § 574 Abs. 2 BGB überhaupt berufen kann.¹¹⁸

aa) Keine Ausnahme bei angespannten Wohnungsmietmärkten

¹¹² BGH NJW 2014, 2717 unter Rn. 29.

¹¹³ OLG Karlsruhe NJW 1970, 1746, 1747; LG München I WuM 1989, 296; zu eng auch LG Berlin NJW-RR 2018, 1034 unter Rn. 9.

¹¹⁴ BeckOk MietR/Siegmund § 574 Rn. 11.

¹¹⁵ LG Siegen WuM 1989, 389; Schmidt-Futterer/Blank § 574 Rn. 35 – ggfs. kann mit einer Räumungsfrist nach § 721 Abs. 1 ZPO ein erzwungener Umzug während des Schuljahrs vermieden werden.

¹¹⁶ Die medizinische Versorgung ist in allen Teilen der Bundesrepublik vorhanden. Der bisweilen von älteren Mietern geltend gemachte Einwand, wegen der Nähe zu den behandelnden Ärzten nicht umziehen zu können, überlappt sich mit Härtegründen nach Abs. 1. Dieser Einwand wird aber im Regelfall zu keiner Härte führen, weil ein Arztwechsel allgemein zumutbar ist und dem Mieter ggfs. auch eine längere Fahrt mit öffentlichen Verkehrsmitteln zu seinem bisherigen Arzt möglich ist.

¹¹⁷ LG München I WuM 1990, 153; Staudinger/Rolfs (2018) § 574 Rn. 52; MüKo BGB/Häublein § 574 Rn. 13; BeckOGK BGB/Emanuel § 574 Rn. 30; Bub/Treier/Grapentin Kap. IV Rn. 241.

¹¹⁸ MüKo BGB/Häublein § 574 Rn. 13.

Die Verpflichtung des Mieters, sich um Ersatzwohnraum zu bemühen (zum notwendigen Vortrag im Räumungsprozess siehe unten IV. 1), entfällt nicht etwa deshalb, weil Schwierigkeiten auf dem Wohnungsmarkt allgemein bekannt sind und der Mieter nur über ein geringes Einkommen verfügt.¹¹⁹ Denn nicht die allgemeine Angespanntheit des Wohnungsmarktes ist der Grund für die Annahme einer Härte, sondern die Unmöglichkeit des betroffenen Mieters, Wohnraum zu für ihn zumutbaren Bedingungen zu finden.¹²⁰ Diesen Nachweis kann er aber nur führen, wenn er entsprechende Anstrengungen unternimmt und sich nicht lediglich wohnungssuchend meldet. Für diese Auslegung spricht schon der Wortlaut von § 574 Abs. 2 BGB, der darauf abstellt, dass zumutbarer Wohnraum „nicht beschafft werden kann“. Damit kann das Gesetz nur den konkreten Mieter, nicht aber einen allgemein angespannten Wohnungsmarkt gemeint haben. Auch aus der Gesetzeshistorie zum damaligen § 556a Abs. 1 S. 2 aF BGB lässt sich schließen, dass allgemeine Erwägungen zur angespannten Wohnraumlage in den Ballungsgebieten für die Bejahung eines Härtegrundes nicht ausreichend sind. So spricht die Gesetzesbegründung¹²¹ ausdrücklich davon, dass Schwierigkeiten bei der Ersatzwohnraumsuche „im Einzelfall“ nicht immer die gebotene Beachtung geschenkt wird und dieser Härtefall daher stärker in das allgemeine Bewusstsein gehoben werden soll. Wirft man weiter einen Blick auf die Gesetzssystematik, dann findet sich der Begriff des angespannten Wohnungsmarktes bzw. der Gefährdung der ausreichenden Versorgung der Bevölkerung mit Mietwohnungen zu angemessenen Bedingungen in den Vorschriften der §§ 556d, 558 und 577a BGB. Alle drei Vorschriften enthalten eine Ermächtigungsgrundlage für die Landesregierungen zum Erlass einer abstrakten Rechtsverordnung, während § 574 BGB eine soziale Schutzvorschrift für den von einer Kündigung betroffenen Mieter bei besonderen Härten darstellt. Da § 574 Abs. 2 lediglich ein Beispielfall der Härtegründe des Abs. 1 ist und die allgemeinen Mieterinteressen bereits durch die Vorschrift des § 573 BGB und die dort ggfs. mögliche Abwägung geschützt werden,¹²² kann § 574 Abs. 2 BGB nur dahingehend ausgelegt werden, dass für den konkret von der Kündigung betroffenen Mieter die Suche deutlich erschwert sein muss und er sich folglich auch dann um Ersatzwohnraum zu bemühen hat, wenn erhebliche Angebotslücken bestehen und er auf staatliche Transferleistungen angewiesen ist. Letztlich zeigt auch die gerichtliche Praxis, dass selbst einkommensschwache Mieter mit erheblich eingeschränkten Chancen auf dem freien Wohnungsmarkt während des Räumungsrechtsstreits Ersatzwohnraum finden. Folglich reichen allgemeine Schwierigkeiten für weite

¹¹⁹ LG Berlin GE 1990, 491; LG Heidelberg DWW 1991, 244; LG Berlin Ge 1990, 1093; BeckOk MietR/Siegmund § 574 Rn. 16; BeckOGK BGB/Emanuel § 574 Rn. 31; Staudinger/Rolfs (2018) § 574 Rn. 53; Bub/Treier/Grapentin Kap. IV Rn. 241; aA AG Freiburg WuM 1991, 686 und wohl auch LG Berlin WuM 2018, 584 unter Rn. 13; Schmidt-Futterer/Blank § 574 Rn. 38.

¹²⁰ aA aber LG Berlin WuM 2018, 584 unter Rn. 13.

¹²¹ BT-Drucks. VI/1549, S. 6.

¹²² BGH NJW 2017, 2018.

Mieterkreise, bezahlbaren Wohnraum zu finden, für die Annahme und auch für den Nachweis eines Härtegrundes nach § 574 Abs. 2 BGB nicht aus.

Die Obliegenheit des Mieters darf folglich nicht durch die Feststellung des Gerichtes ersetzt werden, es herrsche Mangellage auf dem Wohnungsmarkt¹²³ oder der angespannte Wohnungsmarkt sei „gerichtsbekannt“.¹²⁴ Ebenso wenig ersetzt das Vorhandensein einer Mietpreisbegrenzungsverordnung nach § 556d Abs. 2 BGB die Suche des Mieters nach Ersatzwohnraum.¹²⁵ Das Vorhandensein einer solchen Verordnung kann allenfalls ein Indiz dafür sein, dass im Rahmen nachgewiesener erfolgloser Bemühungen des Mieters tatsächlich kein Wohnraum zu für ihn zumutbaren Bedingungen vorhanden ist.¹²⁶ Aus den gleichen Gründen kann auf substantiierten Vortrag des Mieters hierzu im Räumungsprozess nicht verzichtet werden.

bb) Beginn der Ersatzwohnraumsuche

Die Verpflichtung zur Ersatzwohnraumsuche beginnt grundsätzlich mit Zugang der – objektiv wirksamen – Vermieterkündigung und nicht erst nach Erlass eines Räumungsurteils.¹²⁷ Bei einer sehr langen Kündigungsfrist kann sich im Einzelfall dieser Zeitpunkt geringfügig nach hinten verschieben, weil dem Mieter nicht die Verpflichtung auferlegt werden kann, das Mietverhältnis seinerseits unter Beachtung der Fristen des § 573c BGB zu kündigen, nur weil er unmittelbar nach Zugang der Kündigung Ersatzwohnraum findet, die neue Wohnung aber nur weit vor Ablauf des Kündigungstermins zur Verfügung steht.

Maßgeblich für die Verpflichtung zur Ersatzwohnraumsuche ist die Wirksamkeit der Kündigung des Vermieters. Dies gilt auch dann, wenn der Mieter auf die Unwirksamkeit der Kündigung vertraute oder von der Wirksamkeit eines aus anderen Gründen erhobenen Härte widerspruchs nach § 574 Abs. 1 BGB ausging.¹²⁸ Eine Obliegenheitspflichtverletzung wird man in einem solchen Fall nur bei einem unverschuldeten Rechtsirrtum verneinen können. Indes sind die Anforderungen der Rechtsprechung an einen Verbotsirrtum des Schuldners außerordentlich streng.¹²⁹ Ein unverschuldeter Rechtsirrtum liegt bei einem Schuldner regelmäßig nur dann vor, wenn er die Rechtslage unter Einbeziehung der höchstrichterlichen Rechtsprechung

¹²³ BeckOk MietR/Siegmund § 574 Rn. 13; Staudinger/Rolfs (2018) § 574 Rn. 53.

¹²⁴ So aber LG Berlin WuM 2018, 686 unter Rn.13

¹²⁵ aA freilich LG Berlin, WuM 2018, 686 unter Rn. 13.

¹²⁶ Ähnlich wohl auch LG Berlin NJW-RR 2018, 1034 unter Rn. 9: Beweiserleichterung

¹²⁷ OLG Köln WuM 2003, 465; Staudinger/Rolfs (2018) § 574 Rn. 52; MüKo BGB/Häublein § 574 Rn. 13; Bub/Treier/Grapentin Kap. IV Rn. 241; BeckOGK BGB/Emanuel § 574 Rn. 32, einschränkend Schmidt-Futterer/Blank § 574 Rn. 31.

¹²⁸ BeckOGK BGB/Emanuel § 574 Rn. 32.

¹²⁹ BGH NJW 2014, 2717 unter Rn. 34; BGH NJW 1951, 398.

sorgfältig geprüft hat und bei Anwendung der im Verkehr erforderlichen Sorgfalt auch mit einer anderen Beurteilung durch die Gerichte nicht zu rechnen brauchte.¹³⁰ Der Mieter darf in einem solchen Fall das Risiko einer zweifelhaften Rechtslage nicht dem Vermieter zuschieben. Sofern der Mieter zu einer eigenständigen rechtlichen Beurteilung nicht in der Lage ist, muss er Rechtsrat einholen; für ein etwaiges Verschulden seines Rechtsberaters hat er nach § 278 BGB einzustehen.¹³¹ Der Mieter wird folglich mit dem Einwand, unverschuldet auf die Unwirksamkeit der Kündigung vertraut zu haben, kaum jemals durchdringen. Die Verpflichtung zur Ersatzwohnraumsuche endet aber, wenn der Mieter im Räumungsprozess ein klageabweisendes Urteil erstreitet; dies gilt auch dann, wenn der Vermieter Berufung oder Revision einlegt.

cc) Umfang der Obliegenheit zur Ersatzwohnraumbeschaffung

Das Maß der Bemühungen des Mieters hängt davon ab, was dem Mieter nach seinen persönlichen, wirtschaftlichen und sozialen Verhältnissen zugemutet werden kann.¹³² Grundsätzlich ist er verpflichtet, das örtliche Angebot von Immobilienportalen im Internet regelmäßig auszuwerten und jedenfalls jene Vermieter bzw. Makler per E-Mail zu kontaktieren, welche Wohnungen anbieten, die nach den obigen Kriterien gerade auch in finanzieller Hinsicht als zumutbar in Betracht kommen.¹³³ Auf entsprechende Inserate in Tageszeitungen oder ähnlichen Publikationen hat er zu antworten. Gegebenenfalls kann es auch ratsam sein, selbst eine Annonce zu schalten, da viele Vermieter einerseits die Kosten für einen Makler scheuen, andererseits aber gerade in den Ballungszentren der Großstädte keine eigenen Anzeigen schalten wollen, weil der Andrang potenzieller Interessenten zu hoch ist und alleine die Sichtung von „Bewerbungsunterlagen“ oder die Durchführung von Wohnungsbesichtigungen mit Stress verbunden ist. Die Beauftragung eines Maklers wird nicht nur für den beruflich eingespannten Mieter regelmäßig zumutbar sein, zumal dieser nur für den Fall eines erfolgreichen Mietvertragsabschlusses eine Vergütung beanspruchen kann.

Bei einem auf staatliche Unterstützung angewiesenen Mieter ist es nicht ausreichend, sich lediglich bei den Sozialbehörden als wohnungssuchend zu melden.¹³⁴ Er hat vielmehr Familie, Freunde und Bekannte bei der Wohnungssuche einzubeziehen und muss sich gegebenenfalls auch örtlich flexibel zeigen. Angebote auf dem Wohnungsmarkt, etwa auf Internetportalen, hat er jedenfalls zu sichten, auch wenn keine für ihn bezahlbaren Wohnungen angeboten werden. Auch bei alten oder kranken Mietern entfällt die Suche nach Ersatzwohnraum nicht allein dadurch, dass sie

¹³⁰ BGH NJW 2014, 2720.

¹³¹ BGH NJW 2014, 2717 unter Rn. 37; BGH NJW 2014, 2720.

¹³² BeckOGK BGB/Emanuel § 574 Rn. 30;

¹³³ MüKo BGB/Häublein § 574 Rn. 3: „Einbeziehung des InteRn.ets“

¹³⁴ Staudinger/Rolfs (2018) § 574 Rn. 53; BeckOGK BGB/Emanuel § 574 Rn. 31; aA Schmidt-Futterer/Blank § 574 Rn. 38.

den Umgang mit modernen Fernkommunikationsmitteln scheuen oder mit dem Internet nicht vertraut sind. Auch in diesen Fällen ist es zumutbar, die Hilfe von Familienangehörigen oder Freunden in Anspruch zu nehmen oder um behördliche Hilfe nachzusuchen.¹³⁵

3. Rechtzeitigkeit des Widerspruches

Gemäß § 574b Abs. 1 BGB ist der Widerspruch auch im Falle des § 574 Abs. 2 schriftlich zu erklären. Nach § 574b Abs. 2 S. 1 BGB kann der Vermieter die Fortsetzung des Mietverhältnisses ablehnen, wenn der Widerspruch nicht spätestens 2 Monate vor Beendigung des Mietverhältnisses erklärt wird. Der Widerspruch kann nach § 574b Abs. 2 S. 2 BGB abweichend hiervon noch im ersten Termin des Räumungsrechtsstreits erklärt werden, wenn der Vermieter den Mieter nicht ordnungsgemäß auf sein Widerspruchsrecht hingewiesen hat.

4. Abwägung mit den konkreten Vermieterinteressen

Kann das Fehlen von Ersatzwohnraum zu zumutbaren Bedingungen nach § 574 Abs. 2 BGB und damit eine besondere Härte festgestellt werden, so führt dies noch nicht zur Fortsetzung des Mietverhältnisses nach § 574a Abs. 1 oder 2 BGB. Vielmehr muss nun eine Abwägung unter Würdigung der berechtigten Interessen des Vermieters stattfinden, wobei nach § 574 Abs. 3 BGB nur die im Kündigungsschreiben angegebenen Gründe berücksichtigt werden können, es sei denn, diese sind nachträglich entstanden.¹³⁶ In diese Abwägung sind die Wertenscheidungen des Grundgesetzes, namentlich das Eigentumsrechts des Vermieters einerseits und das Bestandsinteresse des Mieters andererseits, einzubeziehen. Die Härte, die für den Mieter oder seine Familie in der vertragsgemäßen Beendigung des Mietverhältnisses liegt, muss nach § 574 Abs. 1 BGB auch unter Würdigung dieser Interessen des Vermieters nicht zu rechtfertigen sein. Damit sind die im konkreten Einzelfall bestehenden Härtegründe gegen die berechtigten Interessen des Vermieters an einer Beendigung des Mietverhältnisses abzuwägen. Voraussetzung für einen erfolgreichen Widerspruch des Mieters ist es hierbei, dass bei der erforderlichen Abwägung die Härtegründe auf seiner Seite die Interessen des Vermieters unter Würdigung aller Umstände des Einzelfalls überwiegen.¹³⁷ Im Räumungsprozess ist hierbei auf die jeweilige Interessenlage zum Schluss der mündlichen Verhandlung abzustellen.¹³⁸ Insbesondere bei der Eigenbedarfskündigung wird es für die Abwägung maßgeblich auf die Dringlichkeit der beabsichtigten Nutzung durch den Vermieter ankommen. Wohnt dieser selbst zur Miete und ist dieses Mietverhältnis seinerseits gekündigt oder wohnt der Vermieter in sehr beengten Verhältnissen – etwa wegen eines Familiennachwuchses – so wird sich das Fortsetzungsverlangen des Mieters auch bei bestehender Härte nicht gegen die Interessen des Vermieters durchsetzen können.

¹³⁵ BeckOGK BGB/Emanuel § 574 Rn. 30.

¹³⁶ Instrukтив zum Abwägungsvorgang Schindler WuM 2018, 255, 262.

¹³⁷ Staudinger/Rolfs (2018) § 574 Rn. 76.

¹³⁸ LG München I NZM 2017, 807 unter Rn. 27; siehe auch Schindler WuM 2018, 255, 262.

Anders kann es allerdings sein, wenn der Vermieter mit seiner Eigenbedarfskündigung lediglich eine Erhöhung des „Wohnkomforts“ beansprucht.¹³⁹ Lässt sich im Wege der gebotenen Abwägung ein Übergewicht der Mieterinteressen nicht feststellen, ist das Fortsetzungsverlangen des Mieters unberechtigt.¹⁴⁰

5. Anspruch auf Vertragsfortsetzung

Der Widerspruch des Mieters hat keine rechtsgestaltende Wirkung, sondern begründet nach § 574 Abs. 1 S. 1 BGB nur einen Anspruch auf Vertragsfortsetzung.¹⁴¹ Erfüllt wird dieser Anspruch durch Einigung zwischen den Parteien nach § 574a Abs. 1 S. 1 oder richterliches Gestaltungsurteil nach § 574a Abs. 2 BGB (dazu eingehend auch zur Frage des Zeitraums der Fortsetzung unten VI. 3).¹⁴² Da die Kündigung des Vermieters das Mietverhältnis – vom Ausnahmefall einer Einigung vor Ablauf der Kündigungsfrist abgesehen – beendet hat, entsteht ein Schwebezustand, der erst mit einer Einigung zwischen den Parteien oder mit Rechtskraft der gerichtlichen Entscheidung, mit der über Widerspruch und Fortsetzungsverlangen entschieden wird, endet.¹⁴³ Im Falle einer Einigung zwischen den Parteien nach § 574a Abs. 1 BGB ist zu beachten, dass bei einer befristeten Fortsetzung für den Zeitraum von mehr als einem Jahr der Vertrag schriftlich geschlossen werden muss, § 550 BGB.¹⁴⁴

VI. Prozessuales – Anforderungen an den Sachvortrag und gerichtliche Entscheidung

Der Mieter kann im Räumungsprozess seine Härtegründe im Wege der Einrede geltend machen. Es bedarf wegen § 308a ZPO weder eines Fortsetzungsantrags des Mieters noch muss er Feststellungs-Widerklage erheben, dass das Mietverhältnis fortzusetzen ist.¹⁴⁵ Macht der Mieter im Räumungsprozess den Härteeinwand fehlenden Ersatzwohnraums geltend, so hat er die Voraussetzungen des § 574 Abs. 2 BGB substantiiert darzulegen und zu beweisen. Sofern sich die Parteien – wie meist – nicht einigen, wird die Vertragsfortsetzung im Falle eines erfolgreichen Härtewiderspruchs nach § 574a Abs. 2 S. 1 BGB durch gerichtliches Gestaltungsurteil bestimmt.¹⁴⁶ Der Regelfall ist hierbei eine Vertragsfortsetzung lediglich auf bestimmte Zeit, so dass es – wie aus dem Umkehrschluss zu § 574c Abs. 2 BGB folgt, nach Zeitablauf keiner erneuten Kündigung des Vermieters bedarf, sondern dieser sofort Klage auf Räumung und Herausgabe erheben kann.¹⁴⁷

1. Anforderungen an den Sachvortrag des Mieters nach § 574 Abs. 2

¹³⁹ BGH NJW 2017, 1474 unter Rn. 30.

¹⁴⁰ MüKo BGB/Häublein § 574 Rn. 22.

¹⁴¹ Erman/Lützenkirchen § 574 Rn. 15; Staudinger/Rolfs (2018) § 574a Rn. 4.

¹⁴² Bub/Treier/Grapentin Kap. IV Rn. 251. Staudinger/Rolfs (2018) § 574a Rn. 4.

¹⁴³ Bub/Treier/Grapentin Kap. IV Rn. 251.

¹⁴⁴ MüKo BGB/Häublein § 574a Rn. 6; Schmidt-Futterer/Blank § 574a Rn. 5 je mit weiteren Nachweisen; aA Franke ZMR 1993, 93.

¹⁴⁵ BGH NJW 2017, 1474; BeckOGK BGB/Emanuel § 574a Rn. 24.

¹⁴⁶ Bub/Treier/Grapentin Kap. IV Rn. 252.

¹⁴⁷ LG München I NZM 2017, 802 unter Rn. 13.

Im Räumungsprozess muss der Mieter die Gründe für die von ihm eingewandte Härte im Einzelnen darlegen und begründen.¹⁴⁸ Beruft er sich darauf, dass er keinen Ersatzwohnraum zu zumutbaren Bedingungen finden kann, so hat er konkret darzulegen, welche Bemühungen er unternommen hat, angemessenen Ersatzwohnraum zu finden.¹⁴⁹ In prozessualer Hinsicht scheidet der Einwand des Mieters nach § 574 Abs. 2 in vielen Fällen daran, dass der Mieter lediglich allgemein auf die angespannte Wohnungslage hinweist, ohne eigene konkrete Bemühungen substantiiert darzulegen (zu den Anforderungen in materieller Hinsicht siehe schon oben V. 2. b) bb)).¹⁵⁰ Notwendig ist in jedem Falle Vortrag dazu, welche Maßnahmen der Mieter ergriffen hat und warum er bisher keine angemessene Wohnung gefunden hat. Ggfs. ist in angespannten Wohnungsmärkten auch Vortrag dazu geboten, welches Haushaltseinkommen der Mieter einsetzen kann und ob Anspruch auf Wohngeld besteht.¹⁵¹ Diesen Anforderungen zu entsprechen ist in der Praxis nicht immer ganz einfach und bedarf auch für den Prozessbevollmächtigten eines nicht immer angemessenen Aufwandes. Wie oben bereits ausgeführt, kann das Fehlen zumutbaren Ersatzwohnraums auch bei einem Leistungsempfänger nicht als gerichtsbekannt unterstellt werden. Der diesbezüglich oft vorgetragene Einwand ist zu unsubstantiiert und kann nicht zur Annahme eines Härtegrundes nach § 574 Abs. 2 BGB führen.

Beispiel für entsprechenden Vortrag: Der Mieter macht einen Härtegrund nach § 574 Abs. 2 BGB geltend. Er verfügt als Alleinstehender über eine feste Arbeitsstelle in der Münchener Innenstadt und ein Nettoeinkommen von € 3.000,--. Er beschränkt seine Suche in rechtlich nicht zu beanstandender Weise auf das Stadtgebiet München und ist bereit, maximal € 1.200, -- an Warmmiete zu bezahlen (= 40% des Einkommens). Wohnungsangebote für Ein- oder Zwei-Zimmer-Wohnungen, die preislich über € 1.200,-- liegen, muss er nicht kontaktieren. Er sollte aber im Prozess Ausdrucke der entsprechenden Annoncen, insbesondere aus den einschlägigen Internet-Portalen zum Beweis vorlegen. Auf Angebote, die preislich angemessen sind und auch im Übrigen zumutbar erscheinen, muss er – im Regelfall per E-Mail oder Kontaktformular - antworten. Im Prozess muss der Mieter dann darlegen, dass er entweder keine Antwort bekommen oder eine Absage erhalten hat. Im Falle einer Absage kann dies leicht durch Vorlage der E-Mail des Vermieters oder Maklers bewiesen werden. Im Übrigen kann Beweis durch Parteieinvernahme oder Parteianhörung angeboten werden. Bei entsprechender Beweisnot des Mieters ist eine Ladung der Partei durch das Gericht zum Zwecke der informellen Anhörung auch ohne Anbeweis nach § 448 ZPO geboten.¹⁵² Jedenfalls bei regelmäßiger Auswertung der Internet-Angebote, einer begleitenden Suche nach geeigneten Wohnungen in den örtlichen Tageszeitungen und der Beauftragung eines Maklers sollte bei entsprechend substantiiertem Vortrag im Räumungsprozess der Härteeinwand gelingen, wenn der Mieter nachweislich nur

¹⁴⁸ BeckOGK BGB/Emanuel § 574a Rn. 26.

¹⁴⁹ OLG Köln, WuM 2003, 465 unter Rn. 40.

¹⁵⁰ OLG Köln WuM 2003, 465 unter Rn. 41; LG Karlsruhe DWW 1990, 238 unter Rn. 10; LG Dessau NZM 2017, 326 unter Rn. 15; LG München I WuM 1990, 153; LG Heidelberg DWW 1991, 244; BeckOGK BGB/Emanuel § 574 Rn. 34; SteRn.el MietR aktuell Rn. XI 343; unklar bei LG Berlin WuM 2018, 584.

¹⁵¹ OLG Köln WuM 2003, 465 unter Rn. 41; siehe auch BGH NJW-RR 2018, 138 unter Rn. 9; BeckOk MietR/Siegmund § 574 Rn. 13.

¹⁵² BVerfG NJW 2017, 3218; zum Beweiswert einer informellen Anhörung siehe BGH NJW-RR 2018, 249.

Absagen erhält. Ist der Mieter auf staatliche Unterstützung angewiesen und hat Anspruch auf eine Sozialwohnung, so kann als Beweis auch die Erteilung einer amtlichen Auskunft nach § 273 Abs. 2 Nr. 2 ZPO beantragt bzw. angeregt werden, wenn auf die Zuteilung einer solchen Wohnung lange Wartezeiten bestehen (siehe oben I. 1)

2. Notwendige Beweiserhebungen und Beweiserleichterungen

Das Behaupten eines Härtegrundes ist ein materiell-rechtlicher Einwand des Mieters. Entsprechende Feststellungen des Gerichts sind daher im Strengbeweisverfahren zu treffen. Dies betrifft insbesondere Beweisangebote des Mieters zum Fehlen zumutbaren Ersatzwohnraums sowie zu gegenbeweislichen Einwendungen des Vermieters etwa dahingehend, dass der Mieter ein zumutbares Angebot auf Ersatzwohnraum abgelehnt habe.

Anders als bei Härtegründen in der Person des Mieters – z.B. bei Krankheit oder Suizidalität¹⁵³ – müssen die zugrundeliegenden Tatsachenfeststellungen im Regelfall nicht durch Sachverständigengutachten getroffen werden. Maßgeblich für den Anspruch des Mieters auf Fortsetzung des Mietverhältnisses im Falle des § 574 Abs. 2 BGB ist nicht die Angespanntheit des Mietwohnungsmarktes in der betreffenden Gemeinde, sondern die im Falle des Bestreitens nachzuweisenden erfolglosen Bemühungen des konkreten Mieters, Ersatzwohnraum zu zumutbaren Bedingungen anmieten zu können. Hierfür wird sich aber im Regelfall der Zeugenbeweis oder eine Parteienanhörung anbieten. Wie bereits oben ausgeführt, kann die gerichtsbekannte Tatsache, dass der Wohnungsmarkt angespannt ist, Bemühungen des konkreten Mieters um Ersatzwohnraum nicht ersetzen (siehe V. 2. b)). Gerichtskundig im Sinne von § 291 ZPO können daher allenfalls die allgemeinen Schwierigkeiten bei der Ersatzwohnraumbeschaffung aufgrund eines eingeengten Wohnungsmarktes sein, nicht aber die konkreten erfolglosen Bemühungen des betreffenden Mieters.¹⁵⁴

Allerdings kann ein gerichtsbekannt angespannter Wohnungsmarkt ein Indiz dafür sein, dass Wohnraum zu zumutbaren Bedingungen durch den von einer Kündigung betroffenen Mieter nicht zu erlangen ist. Daneben kann das Vorhandensein einer Mietpreisbegrenzungsverordnung in einer Gemeinde auch einen Anbeweis für eine Parteienvernahme des Mieters nach § 448 ZPO begründen, wenn der diesbezüglich eine Härte begründende Sachvortrag durch den Vermieter bestritten ist. Substantiierten Sachvortrag des Mieters ersetzt aber auch eine Beweiserleichterung nicht.

3. Dauer der Fortsetzung im Falle überwiegender Mieterinteressen

Können die Parteien sich nicht über eine Vertragsfortsetzung einigen, so wird nach § 574a Abs. 1 S. BGB durch Urteil über die Dauer der Vertragsfortsetzung sowie die

¹⁵³ Hierzu zuletzt eingehend Schindler WuM 2018, 255, 262f.

¹⁵⁴ aA freilich LG Berlin WuM 2018, 686 unter Rn. 13; siehe auch die weiteren Nachweise zur älteren Rechtsprechung bei Schmidt-Futterer/Blank § 574 Fn. 60.

Bedingungen, zu denen es fortgesetzt wird, bestimmt. Der Grundsatz ist hierbei eine Vertragsfortsetzung auf bestimmte Zeit¹⁵⁵ Das Gericht hat im Urteil den voraussichtlichen Zeitraum, in dem ein Härtegrund bestehen wird, festzulegen und diesen seiner Entscheidung im Tenor zugrunde zu legen:¹⁵⁶ „Das Mietverhältnis zwischen den Parteien wird bis zum fortgesetzt.“ Nur ausnahmsweise, wenn ungewiss ist, wann die festgestellten Härtegründe wegfallen, darf nach § 574a Abs. 2 S. 2 BGB eine Vertragsfortsetzung auf unbestimmte Zeit angeordnet werden. Die Vertragsfortsetzung auf unbestimmte Zeit ist hierbei regelmäßig auf solche Gründe beschränkt, die – etwa wegen hohen Alters, Krankheit oder Suizidgefahr – mit einer Räumungsunfähigkeit des Mieters einhergehen und bei der gerichtlichen Entscheidung erkennen lassen, dass ein Umzug auf absehbare Zeit nicht in Betracht kommt.¹⁵⁷

Wendet der Mieter hingegen ein, keine Ersatzwohnung zu zumutbaren Bedingungen finden zu können, so vermag diese Härte umgekehrt eine Vertragsfortsetzung auf unbestimmte Zeit nicht zu rechtfertigen.¹⁵⁸ Dies folgt schon aus der Überlegung, dass eine Vertragsfortsetzung auf unbestimmte Zeit den Vermieter in seinem Eigentumsrecht besonders beeinträchtigt, während umgekehrt der Mieter sich grundsätzlich umzugsbereit zeigt und lediglich einwendet, keinen adäquaten Ersatzwohnraum zu finden. Lediglich befristet fortzusetzen ist auch bei Sozialhilfeempfängern, weil Defizite im Sozialgefüge und eine allgemein bestehende Wohnungsknappheit nicht dem Vermieter aufgebürdet werden dürfen.¹⁵⁹ Auch ist zu berücksichtigen, dass der Staat verpflichtet ist, in den Ballungszentren durch entsprechende Wohnungsbaumaßnahmen und Förderprogramme ausreichenden Wohnraum für Mieter auch der unteren Einkommensschichten zu schaffen¹⁶⁰ und die Bundesregierung dies – siehe etwa den Koalitionsvertrag¹⁶¹ zwischen SPD/CDU/CSU – durch die Wohnraumoffensive und den Wohngipfel 2018 auch bereits in die Wege geleitet hat. Für eine lediglich befristete Fortsetzung in diesen Fällen spricht weiter, dass § 574c BGB unter bestimmten Voraussetzungen eine weitere Fortsetzung zulässt, so dass ggfs. in einem neuen Räumungsprozess die Voraussetzungen und die Interessenlage erneut geprüft werden können.¹⁶² Denn nach § § 574c Abs. 1 Alt. 2 BGB kann der Mieter eine weitere Fortsetzung auch verlangen, wenn Umstände nicht eingetreten sind, deren vorgesehener Eintritt für die Zeitdauer der Fortsetzung

¹⁵⁵ Schmidt-Futterer/Blank § 574a Rn. 11; Staudinger/Rolfs (2018) § 574a Rn. 19; BeckOk MietR/Siegmund § 574a Rn. 7; MüKo BGB/Häublein § 574a Rn. 12; Bub/Treier/Grapetin Kap. IV Rn. 253.

¹⁵⁶ OLG Stuttgart NJW 1969, 1070; Bub/Trier/Grapentin Kap. IV Rn. 253.

¹⁵⁷ Staudinger/Rolfs (2018) § 574a Rn. 20; BeckOk MietR/Siegmund § 573a Rn. 8.; Bub/Treier/Grapentin Kap IV Rn. 253; BeckOGK BGB/Emanuel § 574a Rn. 18; MüKo BGB/Häublein § 574a Rn. 12; siehe auch BGH NJW 2017, 1474 und aus der jüngeren Rechtsprechung etwa LG München I NZM 2017, 802; LG München I NZM 2014, 638.

¹⁵⁸ MüKo BGB/Häublein § 574a Rn. 12; NK BGB/Hinz § 574a Rn. 10; Schmidt-Futterer/Blank § 574 Rn. 38; Staudinger/Rolfs (2018) § 574a Rn. 19; Bub/Treier/Grapentin Kap IV Rn. 253; AG Stuttgart WuM 1991, 103; aA Palandt(Weidenkaff § 574a Rn.2; LG Düsseldorf WuM 1992, 371 und auch LG Berlin WuM 2018, 686 allerdings ohne nähere Begründung.

¹⁵⁹ AG Bonn WuM 1997, 559.

¹⁶⁰ Zur sozialen Wohnraumförderung: Bunzel ZfBR 2015, 11; Siehe auch den Ansatz bei Kment NJW 2018, 3692

¹⁶¹ Koalitionsvertrag S. 109 ff, abrufbar unter <https://www.bundesregierung.de/breg-de/themen/koalitionsvertrag-zwischen-cdu-csu-und-spd-195906>

¹⁶² Staudinger/Rolfs (2018) § 574a Rn. 18; ähnlich MüKo BGB/Häublein § 574a Rn. 12.

bestimmend gewesen war. Da dem Ausspruch der Fortsetzung eines Mietverhältnisses auf bestimmte Zeit regelmäßig die Prognose des Fortfalls der ursprünglichen Härtegründe zugrunde liegt,¹⁶³ kann eine erneute Prüfung der Voraussetzungen des § 574 Abs. 2 BGB ausnahmsweise im zweiten Räumungsprozess wiederholt werden, wenn der Mieter geltend macht, die Bedingungen seien unverändert und es sein nach wie vor kein Ersatzwohnraum zu zumutbaren Bedingungen zu beschaffen.

Wie lange der Zeitraum im Einzelfall zu bemessen ist, ist unter Abwägung aller Umstände des Einzelfalls zu bestimmen. Hierbei können auch allgemein bestehende und gerichtsbekannte Schwierigkeiten bezahlbaren Wohnraum in der betreffenden Gemeinde zu finden, berücksichtigt werden. Auch bereits bestehende oder geplante Wohnraumprogramme von Bund, Ländern oder der betreffenden Kommune haben in die Bestimmung des Zeitraums mit einzufließen. Der Zeitraum darf nicht so lange gewählt werden, dass ein dauerhafter Ausschluss des Eigentümers von der Nutzung seines Eigentums zu besorgen ist. Als Anhaltspunkt gerade bei solchen Mietern, die Anspruch auf eine Sozialwohnung haben, kann etwa die durchschnittliche Wartezeit auf Zuteilung einer solchen Wohnung im betreffenden Wohnungssegment bzw. der Wohnungsgröße sein. Solche Feststellungen kann das Gericht ggfs. durch Einholung einer amtlichen Auskunft nach § 273 Abs. 2 Nr. 2 ZPO treffen.

Die gerichtliche Ermessensentscheidung der ersten Instanz kann im Berufungsverfahren voll und in der Revisionsinstanz auf Rechtsfehler nachgeprüft werden.

4. Anpassung der Vertragskonditionen – Erhöhung der Miete durch Gestaltungsurteil

§ 574 Abs. 1 S. 2 iVm Abs. 2 BGB ermöglicht es dem Gericht, die Vertragskonditionen mit Ausspruch des Gestaltungsurteils anzupassen bzw. zu modifizieren, wenn dem Vermieter die Fortsetzung zu den bisherigen Vertragsbedingungen nicht zumutbar ist. Eine solche Änderung des Mietvertrags ist dem Gericht gemäß § 308a S. 1 ZPO ausdrücklich auch ohne Antrag möglich. Ob die Vertragsfortsetzung zu den bisherigen Bedingungen unzumutbar ist, ist durch eine umfassende Abwägung der beiderseitigen Interessen zu ermitteln.¹⁶⁴

In der Praxis wird es hierbei meist um eine Anhebung der vom Mieter während der Dauer der Fortsetzung geschuldeten Miete gehen. Insbesondere in den Fällen, in denen die bisherige Vertragsmiete sehr niedrig ist, kommt eine Anhebung auf die ortsübliche Vergleichsmiete in Betracht.¹⁶⁵ Die Vorschriften der §§ 558 ff. und insbesondere die Kappungsgrenze des § 558 Abs. 3 gelten für die Änderung der Vertragsbedingungen durch richterliches Gestaltungsurteil nicht.¹⁶⁶ Ob eine Anhebung über die ortsübliche Vergleichsmiete nach § 558 Abs. 2 BGB (die sog. Mietspiegelmiete) hinaus entsprechend der Rechtsprechung des BGH zu § 546a BGB¹⁶⁷

¹⁶³ LG München I NZM 2017, 802 unter Rn. 14; MüKo BGB/Häublein § 574c Rn. 4.

¹⁶⁴ BeckOk MietR/Siegmund § 574 Rn. 6.

¹⁶⁵ MüKo BGB/Häublein § 574a Rn. 7 mwN.

¹⁶⁶ MüKo BGB/Häublein § 574a Rn. 7.

¹⁶⁷ BGH NJW 2017, 1022; Fleindl NZM 2018, 57.

möglich ist, der Vermieter als zumutbar auch die Neuvermietungsmiete beanspruchen kann, darf indes bezweifelt werden. Anders als in den Fällen des § 546a BGB ist das Mietverhältnis nicht beendet, sondern wird durch Urteil fortgesetzt. Im Übrigen trifft das Gericht hierbei auch eine Zumutbarkeitsprüfung; die Anhebung der Miete nur auf die ortsübliche Miete nach § 558 Abs. 2 BGB dürfte für den Vermieter auch im Hinblick auf den sozialen Schutzzweck der §§ 574 ff. BGB stets zumutbar sein.

VII. Lösungsvorschläge

1. Anwendung der Sozialklausel in Zeiten angespannter Mietmärkte

Der Gesetzgeber hat schon im Rahmen der Einführung des heutigen § 574 Abs. 2 BGB moniert, dass Schwierigkeiten des Mieters bei der Ersatzwohnraumbeschaffung vor Gericht nicht immer die gebotene Beachtung zuteil werde.¹⁶⁸ Gerichtsentscheidungen aus den letzten 15 Jahren, die eine Vertragsfortsetzung ausschließlich wegen der in § 574 Abs. 2 BGB genannten Gründe aussprechen, sind nicht veröffentlicht. Wie bereits eingangs ausgeführt, gehen in den Gerichtsentscheidungen der letzten Jahre Schwierigkeiten bei der Ersatzwohnraumbeschaffung in der Regel mit persönlichen Härtegründen des Mieters wie Alter, Krankheit oder sozialer Verwurzelung einher. Sofern Härtegründe wegen Aussichtslosigkeit der Ersatzwohnraumbeschaffung eingewandt werden, fehlt es in der Praxis in vielen Fällen an einem substantiierten, mit Beweisangeboten unterlegten Sachvortrag des Mieters oder es ist ein Ausweichen der Gerichte auf die leichter zu begründende Räumungsfrist nach § 721 ZPO festzustellen. Trotz der aufgezeigten praktischen Schwierigkeiten kann dies aber nicht bedeuten, dass § 574 Abs. 2 BGB weiterhin der Bedeutungslosigkeit anheimfallen muss und darf. In vielen prosperierenden Städten wie Stuttgart, Düsseldorf, Frankfurt, München oder – von Marzahn und Hellersdorf abgesehen – auch Berlin, haben nicht nur Hilfeempfänger nach dem SGB XII sondern selbst Durchschnittsverdiener Schwierigkeiten, für sie bezahlbaren Wohnraum zu finden.¹⁶⁹ Nimmt man die derzeitige Wohnungsmangellage ernst, muss auch die Vorschrift des § 574 Abs. 2 BGB wieder ihren Platz in der Rechtswirklichkeit finden. Freilich darf nicht verkannt werden, dass die Hürden hoch sind. Es bestehen nach den obigen Ausführungen erhebliche Anforderungen an den Sachvortrag auch bei Empfängern von staatlichen Leistungen und selbst wenn durch das Gericht eine Härte bejaht wird, muss im Rahmen der dann vorzunehmenden Interessenabwägung nach § 574 Abs. 3 BGB den Mieterinteressen noch nicht das höhere Gewicht zukommen. Eine Fortsetzung auf unbestimmte Zeit scheidet im Falle des § 574 Abs. 2 BGB ohnehin aus.

2. Alternative Lösungsansätze

Der wichtigste Lösungsansatz ist nicht im Bereich des Mietrechts zu finden, sondern im Wohnungsbau. Gerade in den Großstädten muss mehr und insbesondere für untere Einkommenschichten bezahlbarer Wohnraum geschaffen werden.

¹⁶⁸ BT-Drucks. VI/1549, S. 6.

¹⁶⁹ Bunzel ZfBR 2015, 11.

In mietrechtlicher Hinsicht bestehen angesichts der festgezurrten Rechtsprechung des BGH insbesondere zur Eigenbedarfskündigung¹⁷⁰ kaum Möglichkeiten des Mieters, gegen eine Kündigung erfolgversprechend vorzugehen. Die Gerichte sind im Eigenbedarfsstreit auf eine reine Missbrauchskontrolle beschränkt.¹⁷¹ Stempel hat deshalb auf dem Mietgerichtstag 2017 vorgeschlagen, das generelle Bestandsinteresse des Mieters entgegen der Rechtsprechung des BGH in die Kündigungstatbestände des § 573 BGB zu implantieren.¹⁷² Dies wäre jedoch nur aufgrund einer Gesetzesänderung möglich.¹⁷³

Eine Alternative wäre eine Änderung der Vorschrift des § 721 ZPO und eine damit einhergehende Verlängerung der maximal zulässigen Räumungsfrist. Eine solche Regelung gab es bereits zwischen 1966 und 1968 für bestimmte Gebiete, in denen das damalige Mieterschutzgesetz außer Kraft getreten war. Art. IV § 5 des 2. MietRändG vom 14.7.1964¹⁷⁴ ermächtigte die Bundesregierung durch Rechtsverordnung allgemein, für bestimmten Wohnraum oder für bestimmte Gebiete die höchstzulässige Räumungsfrist nach § 721 Abs. 5 ZPO zu verlängern. Hiervon machte die Bundesregierung durch Rechtsverordnung vom 02.06.1966 auch Gebrauch,¹⁷⁵ so dass bis zum 30.06.1968 in Gebieten ohne Kündigungsschutz eine längere Räumungsfrist von bis zu zwei Jahren bewilligt werden konnte.

Artikel IV des 2. MietRändG vom 14.7.1964 wurde durch Art. 133 des Ersten Gesetzes über die Bereinigung von Bundesrecht im Zuständigkeitsbereich des Bundesministeriums der Justiz vom 19.04.2006 zwar aufgehoben¹⁷⁶, so dass derzeit keine Verordnungsermächtigung mehr existiert.¹⁷⁷ Nichtsdestotrotz wäre eine entsprechende Gesetzesinitiative mit einer Verordnungsermächtigung der Bundesregierung oder der Landesregierungen eine Möglichkeit, in Gebieten mit angespanntem Wohnungsmietmarkt kurzfristig durch Verlängerung der höchstzulässigen Räumungsfrist soziale Härten auf Mieterseite abzumildern.

VIII. Zusammenfassung

1. Es war der ausdrückliche Wille des Gesetzgebers des MRVerbG 1971 die Rechte der Mieter in Zeiten angespannter Mietwohnungsmärkte zu stärken, obwohl

¹⁷⁰ Seit BGH NJW 1988, 904, 905: Keine Abwägung mit den Mieterinteressen im Rahmen der Überprüfung des berechtigten Interesses bei § 573 Abs. 2 Nr. 2 BGB; zum berechtigten Zweitwohnungsbedarf des Vermieters bei Nutzung der Wohnung nur für wenige Wochen zuletzt BGH NZM 2018, 983.

¹⁷¹ BGH NZM 2018, 988 unter Rn. 20; BGH NJW-RR 2016, 982; BGH NJW 2015, 1087;

¹⁷² SteRn.el NZM 2018, 473, 479.

¹⁷³ Zu den Vorschlägen im Einzelnen: SteRn.el NZM 2018, 473, 479.

¹⁷⁴ BGBl. I, S. 457.

¹⁷⁵ § 1 der Verordnung über Räumungsfristen, BGBl. I, S. 338.

¹⁷⁶ BGBl. I, S. 866

¹⁷⁷ Anders noch der Vortrag am 23.03.2019 auf dem Deutschen Mietgerichtstag in Dortmund; nach Recherchen der zuständigen Referentin im BMJ, Frau Barbara Leier, der herzlich für Ihre Unterstützung gedankt sei, ist nun doch klar, dass die Verordnungsermächtigung aufgehoben wurde.

nahezu zeitgleich der Kündigungsschutz wieder eingeführt wurde. Dies spricht auch in heutiger Zeit dafür, § 574 Abs. 2 konstruktiv anzuwenden.

2. Liegen die Voraussetzungen nach § 574 BGB vor, so ist ein Ausweichen auf eine Räumungsfrist nach § 721 ZPO, die lediglich zu einem vorübergehenden Vollstreckungshindernis führt, nicht zulässig, wenn die Mieterinteressen jene des Vermieters nach § 574 Abs. 3 überwiegen.
3. Der Mieter hat sich grundsätzlich ab Zugang der Kündigung um Ersatzwohnraum zu bemühen. Bei der Frage, welcher Ersatzwohnraum zumutbar ist, kommt es auf die Umstände des Einzelfalls an. Jedenfalls zumutbar ist Wohnraum, dessen Bruttomiete 30% des Haushaltseinkommens nicht übersteigt. Im Einzelfall ist aber auch eine prozentual höhere Miete zumutbar.
4. Auch ein bedürftiger und einkommensschwacher Mieter hat sich in angespannten Wohnungsmärkten nachweislich um Ersatzwohnraum zu bemühen. Ein „gerichtsbekannt“ eingegatterter Wohnungsmarkt ersetzt eigene Bemühungen ebenso wenig wie eine Meldung beim Wohnungsamt als wohnungssuchend.
5. Im Räumungsprozess hat der Mieter seine erfolglosen Bemühungen darzulegen und zu beweisen. Er kann dieser Verpflichtung - neben der Beauftragung eines Maklers oder dem Schalten eigener Anzeigen - etwa durch erfolglose Anfragen bei den Angeboten von online-Portalen und der Vorlage des entsprechenden E-Mail-Verkehrs nachkommen.
6. Ein gerichtsbekannt angespannter Wohnungsmarkt oder die Existenz einer Mietpreisbegrenzungsverordnung kann eine Beweiserleichterung für den Mieter darstellen. Insbesondere kommt in solchen Fällen ein Anbeweis für eine Parteieinvernahme von Amts wegen in Betracht, wenn im Übrigen substantiiertes Vortrag des Mieters vorliegt.
7. Ein Härteeinwand nach § 574 Abs. 2 kann ohne Hinzutreten weiterer – in der Person des Mieters liegender – Härtegründe stets nur zu einer befristeten Fortsetzung des Mietverhältnisses nach § 574a Abs. 2 S. 1 BGB führen.
8. In Zeiten zunehmender Wohnungsnot wäre ein Alternativvorschlag eine Verlängerung der nach § 721 Abs. 5 ZPO maximal zulässigen Räumungsfrist von einem Jahr. Hierzu müsste § 721 ZPO im Rahmen einer Gesetzesänderung allerdings um eine entsprechende Verordnungsermächtigung ergänzt werden, wie sie bereits zwischen 1964 und 2006 aufgrund Art. IV § 5 des 2. MietRÄndG vom 14.07.1964 existierte.