

## Ohne neue Wohnung müssen Mieter nicht ausziehen

**Mietrecht.** Eine Eigenbedarfskündigung kann für Mieter eine unzumutbare Härte sein, wenn keine angemessene Ersatzwohnung zur Verfügung steht. Das Mietverhältnis läuft dann weiter.

*LG Berlin II, Urteil vom 25. Januar 2024, Az. 67 S 264/22*

*Rechtsanwältin  
Sabrina Greubel  
von Hogan Lovells*



Quelle: Hogan Lovells

### DER FALL

Der klagende Vermieter begehrt die Räumung und Herausgabe einer Wohnung nach erfolgter Eigenbedarfskündigung. Das Gericht stellte fest, dass der Eigenbedarf des Klägers tatsächlich vorlag. Der beklagte Mieter widersprach jedoch der Kündigung mit dem Argument der unzumutbaren Härte, da ihm kein angemessener Ersatzwohnraum zur Verfügung

stand. Der Mieter hatte zwei Jahre nach einer neuen Wohnung gesucht. Das Gericht gab dem Mieter Recht und erkannte den Widerspruch als wirksam an. Die Mieter dürfen vorerst in der bisherigen Wohnung bleiben.

### DIE FOLGEN

Einer Kündigung des Vermieters wegen Eigenbedarfs können Mieter nach § 574 BGB widersprechen. Voraussetzung für einen wirksamen Widerspruch ist, dass die Kündigung für den Mieter, seine Familie oder Angehörige seines Haushalts eine nicht zu rechtfertigende Härte darstellt. Diese liegt ausdrücklich dann vor, wenn angemessener Ersatzwohnraum zu zumutbaren Bedingungen nicht beschafft werden kann. Das Gericht meint, der Mie-

ter hätte sich erfolglos bemüht. Eine neue Wohnung müsse den Bedürfnissen des Mieters im Vergleich zu seiner bisherigen Bleibe entsprechen und finanziell tragbar sein. Nach Auffassung des Gerichts mangelt es nachweislich in der betreffenden Region an geeigneten Wohnmöglichkeiten, und es gab auch keine realistischen Chancen, geeigneten Ersatzwohnraum in Berlin zu finden.

### WAS IST ZU TUN?

Zusammengefasst zeigt das Urteil auf, wie individuelle Umstände eines Mieters in Verbindung mit strukturellen Faktoren wie der Marktlage und gesetzlichen Regelungen dazu führen können, dass ein Gericht einen Widerspruch gegen eine Eigenbedarfskündigung als gerechtfertigt ansieht. Die Berücksichtigung dieser Aspekte unterstreicht die Komplexität von Wohnungskündigungen im Kontext eines angespannten Immobilienmarkts. Bei der Bewertung der ungerechtfertigten Härte ist die Regulierung der Mieten beispielsweise über die Mietpreisbremse als Indi-

kator für die Mangellage am Wohnmarkt zu berücksichtigen. Generell sollten Vermieter bei Eigenbedarfskündigungen sicherstellen, dass sie alle erforderlichen Informationen (wie die Gründe für das Vorliegen des Eigenbedarfs) klar und nachvollziehbar im Kündigungsschreiben angeben. Mieter hingegen sollten sich frühzeitig um Ersatz kümmern und ihre Bemühungen dokumentieren – insbesondere in angespannten Wohnmärkten wie in Berlin –, um ihre Rechte im Falle einer Kündigung wahren zu können.

(redigiert von Monika Hillemacher)