



BUNDESGERICHTSHOF

IM NAMEN DES VOLKES

URTEIL

VIII ZR 144/19

Verkündet am:
11. Dezember 2019
Reiter,
Justizangestellte
als Urkundsbeamtin
der Geschäftsstelle

in dem Rechtsstreit

Nachschlagewerk: ja

BGHZ: nein

BGHR: ja

BGB § 574 Abs. 2

Der Härtegrund des zu zumutbaren Bedingungen nicht zu beschaffenden Ersatzwohnraums setzt konkrete tatrichterliche Feststellungen voraus, welcher Ersatzwohnraum für den Mieter nach seinen finanziellen und persönlichen Verhältnissen angemessen ist, welche Bemühungen von dem Mieter nach diesen Verhältnissen anzustellen sind und ob er diesen Anstrengungen genügt hat (im Anschluss an Senatsurteil vom 22. Mai 2019 - VIII ZR 180/18, NJW 2019, 2765 Rn. 50, 53, zur Veröffentlichung in BGHZ bestimmt).

BGB § 574 Abs. 1 Satz 1

Bei der Bewertung und Gewichtung der widerstreitenden Interessen beider Parteien im Rahmen der nach § 574 Abs. 1 BGB vorzunehmenden Interessenabwägung ist den Wertentscheidungen Rechnung zu tragen, die in den für sie streitenden Grundrechten zum Ausdruck kommen. Dabei haben die Gerichte zu berücksichtigen, dass bezüglich der Anwendung und Auslegung des Kündigungstatbestands des § 573 Abs. 2 Nr. 2 BGB einerseits und der Sozialklausel andererseits dieselben verfassungsrechtlichen Maßstäbe gelten. Auch im Rahmen des § 574 Abs. 1 BGB ist daher die vom Vermieter beabsichtigte Lebens-

planung grundsätzlich zu respektieren und der Rechtsfindung zugrunde zu legen (im Anschluss an Senatsurteil vom 22. Mai 2019 - VIII ZR 180/18, aaO Rn. 60 mwN). Zugleich haben die Gerichte aber auch die volle Bedeutung und Tragweite des Bestandsinteresses des Mieters zu erfassen und zu berücksichtigen (im Anschluss an Senatsurteil vom 22. Mai 2019 - VIII ZR 180/18, aaO Rn. 62 mwN).

BGH, Urteil vom 11. Dezember 2019 - VIII ZR 144/19 - LG Frankfurt am Main
AG Bad Homburg v.d.H.
Der VIII. Zivilsenat des Bundesgerichtshofs hat auf die mündliche Verhandlung vom 11. Dezember 2019 durch die Vorsitzende Richterin Dr. Milger, die Richterin Dr. Fetzner sowie die Richter Dr. Bünger, Kosziol und Dr. Schmidt

für Recht erkannt:

Auf die Revision der Kläger wird das Urteil der 17. Zivilkammer des Landgerichts Frankfurt am Main vom 29. April 2019 aufgehoben.

Die Sache wird zur neuen Verhandlung und Entscheidung, auch über die Kosten des Revisionsverfahrens, an das Berufungsgericht zurückverwiesen.

Von Rechts wegen

Tatbestand:

- 1 Die Beklagten sind seit dem 29. Juni 2010 Mieter einer im ersten Obergeschoss eines Mehrfamilienhauses gelegenen Vierzimmer-Wohnung in H. . Die zuletzt von den Beklagten geschuldete monatliche Nettokaltmiete

beträgt 900 € inklusive Stellplatzmiete. Die Beklagten bewohnen die Wohnung mit ihren fünf Kindern, von denen einige noch minderjährig sind.

2 Die Kläger sind seit dem 1. Juni 2016 Eigentümer der Liegenschaft. Über der von den Beklagten und ihrer Familie genutzten Wohnung liegt eine Dachgeschosswohnung, die über drei Wohnräume und über zwei weitere unter den Dachschrägen gelegene Räume mit einer maximalen Höhe von 1,70 m verfügt.

3 Mit Anwaltsschreiben vom 30. April 2017 erklärten die Kläger gegenüber den Beklagten die ordentliche Kündigung des Mietverhältnisses zum 31. Oktober 2017 wegen Eigenbedarfs. Sie begründeten diesen damit, dass sie die Wohnung für sich, ihre drei Kinder und die Mutter der Klägerin benötigten und planten, die Wohnungen im ersten Obergeschoss und im Dachgeschoss zu einer Einheit zu verbinden. Die Kläger bewohnten seit dem 15. September 2015 eine Mietwohnung, für die sie monatlich 1.800 € Nettokaltmiete zahlten und die sie zum 31. Mai 2017 gekündigt hatten. Sie bezogen dann die über der Wohnung der Beklagten liegende, leerstehende Dachgeschosswohnung.

4 Die Beklagten widersprachen mit Anwaltsschreiben vom 31. August 2017 der Kündigung und beriefen sich auf das Vorliegen von Härtegründen.

5 Das Amtsgericht hat die von den Klägern erhobene Klage auf Räumung und Herausgabe der Wohnung im ersten Obergeschoss mit der Begründung abgewiesen, die Eigenbedarfskündigung erweise sich als rechtsmissbräuchlich, weil die Kläger den Eigenbedarf durch den Ankauf der Liegenschaft selbst herbeigeführt hätten und sie ihren Wohnbedarf durch die Dachgeschosswohnung und unter Nutzung einer von mehreren in dem erworbenen Anwesen befindlichen Ferienwohnungen ohne wesentliche Abstriche decken könnten. Die hiergegen gerichtete Berufung der Kläger hat das Landgericht zurückgewiesen. Es

hat zwar die Eigenbedarfskündigung der Kläger durchgreifen lassen, jedoch auf den Härteeinwand der Beklagten angeordnet, dass das Mietverhältnis auf unbestimmte Zeit fortgesetzt wird. Mit der vom Berufungsgericht zugelassenen Revision verfolgen die Kläger ihr Räumungs- und Herausgabebegehren weiter.

Entscheidungsgründe:

6 Die Revision hat Erfolg.

I.

7 Das Berufungsgericht hat zur Begründung seiner Entscheidung, soweit für das Revisionsverfahren von Interesse, im Wesentlichen ausgeführt:

8 Das Amtsgericht habe die Klage auf Räumung und Herausgabe der von den Beklagten genutzten Wohnung im Ergebnis zu Recht abgewiesen. Allerdings sei die von den Klägern angestrebte Wohnbedarfsdeckung durch die Zusammenlegung der Wohnungen im ersten Obergeschoss und im Dachgeschoss nicht rechtsmissbräuchlich. Einem Vermieter, der nachvollziehbar einen höheren Raumbedarf habe, bleibe grundsätzlich die Entscheidung überlassen, durch welche der ihm zur Verfügung stehenden Wohnungen er diesen decken wolle. Eine Eigenbedarfskündigung sei nicht bereits dann missbräuchlich, wenn dem Eigentümer eine oder mehrere andere frei gewordene Wohnungen zur Verfügung stünden. Ein weit überhöhter Wohnbedarf, der als rechtsmissbräuchlich zu werten wäre, werde vorliegend nicht geltend gemacht. Die beiden Räume unter dem Dach könnten wegen ihrer geringen Höhe nicht als vollwertiger Wohnraum angesehen werden, so dass den Klägern und ihrer Familie nach der Zusammenlegung der beiden Wohnungen sieben Zimmer, zwei Küchen sowie zwei Badezimmer und eine Toilette zur Verfügung stünden.

9 Es sei auch nicht rechtsmissbräuchlich, dass die Kläger ihren Eigenbedarf erst dadurch geschaffen hätten, dass sie in Kenntnis der beschränkten räumlichen Gegebenheiten in der freien Dachgeschosswohnung des von ihnen erworbenen Anwesens dieses gekauft und ihre ausreichend große Mietwohnung gekündigt hätten. Denn nach der Rechtsprechung des Bundesverfassungsgerichts dürfe das Recht zu einer Kündigung des Mietverhältnisses we-

gen Selbstnutzungsbedarfs nicht allein deshalb versagt werden, weil der Vermieter diesen willentlich herbeigeführt habe. Die Entscheidung, Wohneigentum zu erwerben, um darin mit der eigenen Familie als Eigentümer zu leben, sei ein grundsätzlich schutzwürdiger und nachvollziehbarer Entschluss.

10 Der Umstand der willentlichen Herbeiführung des Eigenbedarfs und die Auswahlmöglichkeiten zwischen verschiedenen Wohnungen seien jedoch im Rahmen der Interessenabwägung nach § 574 BGB zu berücksichtigen. Die Beklagten hätten der Kündigung form- und fristgerecht widersprochen. Sie hätten vorgebracht, trotz Lektüre von Inseraten in Tageszeitungen und im Internet keine vergleichbare geeignete Ersatzwohnung gefunden zu haben. Potentielle Vermieter würden durch ihre ausländische Abstammung und durch ihre fünf Kinder von einer Vermietung an die Beklagten abgeschreckt. Damit liege letztlich eine unbillige Härte für die Beklagten vor. Dies sei anzunehmen, wenn angemessener Ersatzwohnraum, also ein etwa gleich großer, wenn auch nicht qualitativ gleichwertiger Wohnraum zu zumutbaren Bedingungen, das heißt für den Mieter preislich tragbar, nicht beschafft werden könne (§ 574 Abs. 2 BGB). Kinderreichtum sei eine im Sinne des § 574 BGB aner kennenswerte Härte, soweit dies zu besonderen Schwierigkeiten bei der Beschaffung von Ersatzwohnraum führe. Solche Schwierigkeiten hätten die Beklagten hinreichend substantiiert durch die Schilderung ihrer bislang erfolgten Bemühungen um Ersatzwohnraum und durch die Ausdrücke aus ihren Anfragen bei einem online-Wohnungsportal mit jeweiligen Absagen dargelegt. Soweit sie eine Zusage für eine Dreizimmer-Wohnung erhalten hätten, handele es sich hierbei nicht um einen "vergleichbaren Wohnraum" im Sinne des § 574 BGB.

11 Bei der danach gebotenen Abwägung der beiderseitigen Interessen habe das Berufungsgericht berücksichtigt, dass die fünfköpfige Familie der Kläger im Kündigungszeitpunkt aus zwei Erwachsenen und drei Minderjährigen bestanden habe, während sich die siebenköpfige Familie der Beklagten aus vier Er-

wachsenen und drei Minderjährigen zusammengesetzt habe. Insofern habe es bezüglich der Anzahl der minderjährigen Kinder einen "Gleichstand" gegeben. Zwar komme bei Gleichwertigkeit der beiderseitigen Belange dem Vermieterinteresse Vorrang zu. Es sei jedoch zu berücksichtigen, dass in dem Fall, dass die Beklagten nicht mehr mit ihren beiden erwachsenen Kindern zusammenleben würden, für diese Familie erhöhte Wohnkosten entstünden, so dass in der Gesamtbetrachtung der Härtegrund des Kinderreichtums auf Seiten der Beklagten überwiege.

12 Mache der Mieter - wie hier wegen des Kinderreichtums - berechnigte Härtegründe geltend, komme im Rahmen der nach §§ 574 ff. BGB vorzunehmenden Abwägung den Interessen des Eigentümers, der eine vermietete - und gerade deswegen auf dem Markt vergleichsweise günstig erhältliche - Wohnung mit dem Ziel erwerbe, das Mietverhältnis zu beenden und die Wohnung selbst zu nutzen, ein geringeres Gewicht zu als den Interessen des Eigentümers in der für ein Dauerschuldverhältnis typischen "Standardkonstellation" der Eigenbedarfskündigung, bei welcher zum einen der Mieter den Vermieter "ausgewählt" habe und zum anderen sich für diesen Vermieter geraume Zeit nach Abschluss des Mietvertrags ein Bedarf für eine Eigennutzung ergebe, den er so nicht habe vorhersehen müssen und der deswegen besonderen Schutz verdiene. Eine solche besondere Schutzbedürftigkeit sei auf Seiten der Kläger nicht gegeben, weil sie bei Erwerb der Liegenschaft damit hätten rechnen müssen, dass eine Eigenbedarfskündigung für die kinderreichen Beklagten eine besondere Härte bedeute.

13 Vorliegend sei bei der Abwägung der beiderseitigen Interessen zudem zu berücksichtigen, dass die Kläger ihren Wohnbedarf, soweit er in Gäste- und Arbeitszimmer bestehe, auch dadurch hätten decken können, dass sie im Erdgeschoss des erworbenen Anwesens statt eines Ausbaus zur Ferienwohnung

dort Gäste- und Arbeitszimmer einrichteten. Auch der Wohnbedarf für die Mutter der Klägerin könne in diesen Räumlichkeiten befriedigt werden.

14 Gemäß § 308a ZPO sei auch ohne Antrag auszusprechen gewesen, für welche Dauer das Mietverhältnis fortgesetzt werde. Dies führe zu dem Ausspruch der Fortsetzung des Mietverhältnisses auf unbestimmte Zeit wie bisher.

II.

15 Diese Beurteilung hält rechtlicher Nachprüfung nicht stand. Mit der vom Berufungsgericht gegebenen Begründung können Ansprüche der Kläger gegen die Beklagten auf Räumung und Herausgabe der von den Beklagten und ihren Kindern genutzten Vierzimmer-Wohnung nach § 546 Abs. 1, § 985 BGB nicht verneint werden. Die Bewertung des Berufungsgerichts, die Beklagten könnten die Fortsetzung des Mietverhältnisses nach §§ 574, 574a BGB auf unbestimmte Zeit verlangen, beruht auf revisionsrechtlich beachtlichen Rechtsfehlern.

16 1. Noch rechtsfehlerfrei ist das Berufungsgericht davon ausgegangen, dass die von den Klägern am 30. April 2017 ausgesprochene Kündigung des Mietverhältnisses wegen Eigenbedarfs begründet war und gemäß § 573 Abs. 2 Nr. 2, § 573c BGB das Vertragsverhältnis mit Ablauf des 31. Oktober 2017 beendet hat.

17 a) Dass die Kläger den Kündigungsgrund des Eigenbedarfs durch den Erwerb der an die Beklagten vermieteten Wohnung selbst verursacht haben, schließt - wie das Berufungsgericht zutreffend erkannt hat - eine Kündigung nach § 573 Abs. 2 Nr. 2 BGB nicht aus (st. Rspr.; vgl. Senatsbeschluss [RE] vom 20. Januar 1988 - VIII ARZ 4/87, BGHZ 103, 91, 100; Senatsurteil vom 22. Mai 2019 - VIII ZR 180/18, NJW 2019, 2765 Rn. 16, zur Veröffentlichung in

BGHZ bestimmt). Denn eine Gesetzesauslegung, die dem Eigentümer das Kündigungsrecht allein deshalb versagt, weil er den Bedarfsgrund willentlich herbeigeführt hat, würde die durch Art. 14 Abs. 1 GG garantierte Befugnis des Eigentümers missachten, sein Leben unter Nutzung seines Eigentums nach seinen Vorstellungen einzurichten (BVerfGE 79, 292, 305; 81, 29, 34). Wer finanzielle Mittel - oft nach längerer Ansparung und/oder unter Aufnahme von Krediten - dazu verwendet, eine Eigentumswohnung zu erwerben, um in dieser selbst zu wohnen, gestaltet sein Leben selbst dann vernünftig und nachvollziehbar, wenn er sich hierzu allein deswegen entschließt, um schlichtweg "Herr seiner eigenen vier Wände" zu sein (BVerfG, NJW 1994, 309, 310). Vor diesem Hintergrund hat das Berufungsgericht zutreffend eine rechtsmissbräuchliche Geltendmachung von Eigenbedarf bezüglich der von den Beklagten angemieteten Wohnung verneint.

- 18 b) Dass das Berufungsgericht - in Abweichung von der Einschätzung des Amtsgerichts - unausgesprochen davon ausgegangen ist, die Eigenbedarfskündigung sei nicht deswegen rechtsmissbräuchlich, weil die Kläger ihren durch die Dachgeschosswohnung nicht gedeckten Wohnbedarf ohne wesentliche Abstriche unter Inanspruchnahme einer oder mehrerer der im Erdgeschoss des Anwesens beziehungsweise in einem Nebengebäude liegenden insgesamt drei Ferienwohnungen befriedigen könnten (vgl. zu diesem Kriterium BVerfGE 79, 292, 307; BVerfG, NJW 1994, 995 f.; NJW 1994, 2605; NJW 1995, 1480, 1481), ist aus revisionsrechtlicher Sicht nicht zu beanstanden. Denn auch bei Vorhandensein von weiteren nutzbaren Räumlichkeiten müssen die Gerichte bedenken, dass der Nutzungswunsch des Eigentümers einschließlich der Bestimmung seines Wohnbedarfs grundsätzlich zu achten ist. Sie sind nicht berechtigt, ihre Vorstellungen von angemessenem Wohnen verbindlich an die Stelle der Lebensplanung des Eigentümers zu setzen (BVerfGE 79, 292, 307; BVerfG, NJW 1994, 995 f.; NJW 1994, 2605; NJW 1995, 1480, 1481). Trotz vorhande-

ner Alternativwohnungen ist es daher nicht rechtsmissbräuchlich, wenn der Vermieter vernünftige und nachvollziehbare Gründe für das Festhalten an der Eigenbedarfskündigung anführen kann.

19 Dabei hat das Bundesverfassungsgericht als vernünftigen und nachvollziehbaren Nutzungswunsch, der von den Gerichten grundsätzlich zu respektieren ist, die Absicht des Vermieters ausreichen lassen, zwei Wohnungen zusammenzulegen und diese als Einheit zu nutzen (BVerfGE 79, 292, 307). Angesichts der von den Gerichten grundsätzlich zu achtenden Lebensplanung des Vermieters hat es eine Verletzung der Eigentumsgewährleistung des Art. 14 Abs. 1 Satz 1 GG angenommen, wenn ein Gericht den Vermieter auf die Eigennutzung einer Ferienwohnung verweist und ihm damit eine qualitativ andersgeartete Nutzung vorschreiben will, obwohl dieser die Ferienwohnung weiterhin gewerblich nutzen will (BVerfGE 81, 29, 34). Gemessen an diesen rechtlichen Maßstäben ist die Ausübung der Eigenbedarfskündigung nicht als rechtsmissbräuchlich einzustufen.

20 2. Das Berufungsurteil unterliegt entgegen der Auffassung der Revision nicht bereits deswegen der Aufhebung, weil das Berufungsgericht gemäß § 574a BGB die Fortsetzung des Mietverhältnisses unter Missachtung des § 528 ZPO angeordnet hätte. Die Vorschrift des § 528 ZPO verbietet es dem Berufungsgericht, das erstinstanzliche Urteil zum Nachteil des Rechtsmittelführers - hier der Kläger - abzuändern. Der Berufungsführer ist davor geschützt, dass er auf sein eigenes Rechtsmittel hin über die mit der angegriffenen Entscheidung vorhandene Beschwer hinaus weiter beeinträchtigt wird (BGH, Beschluss vom 27. Oktober 1982 - IVb ZB 719/81, BGHZ 85, 180, 185 f.).

21 Eine solche Verschlechterung hat das Berufungsgericht aber nicht vorgenommen. Es hat vielmehr die vom Amtsgericht ausgesprochene Klageabweisung - wenn auch aus anderen rechtlichen Gründen - bestätigt. Das Amtsge-

richt hat die Klage auf Räumung und Herausgabe der von den Beklagten angemieteten Wohnung mit der Begründung abgewiesen, die ausgesprochene Eigenbedarfskündigung sei wegen Rechtsmissbrauchs unwirksam und das Mietverhältnis sei damit nicht beendet worden. Das Berufungsgericht hat demgegenüber zugunsten der Kläger die Kündigung für begründet erachtet. Es hat dann aber auf den von den Beklagten im Wege des Widerspruchs gegen die Kündigung erhobenen Anspruch auf Vertragsfortsetzung nach §§ 574, 574a BGB - wie nach materiellem Recht (§ 574 Abs. 2 Satz 1 BGB: "durch Urteil bestimmt") und nach der Prozessvorschrift des § 308a ZPO von Amts wegen für den Fall des Bestehens eines Fortsetzungsanspruchs vorgesehen ("hat es in dem Urteil auch ohne Antrag auszusprechen") - die Fortsetzung des Mietverhältnisses angeordnet. Damit hat es die durch das amtsgerichtliche Urteil geschaffene Beschwer der Kläger nicht erweitert. Denn es hat letztlich - zwar mit anderem rechtlichen Ansatz, aber im Ergebnis im Einklang mit dem Amtsgericht - das Mietverhältnis ebenfalls als fortbestehend angesehen und demzufolge lediglich die vom Amtsgericht ausgesprochene Klageabweisung bestätigt.

22 3. Mit Erfolg beanstandet die Revision jedoch, dass die tatrichterliche Würdigung des Berufungsgerichts, die Beklagten könnten gemäß §§ 574, 574a BGB die Fortsetzung des Mietverhältnisses auf unbestimmte Zeit verlangen, von Rechtsfehlern beeinflusst ist.

23 a) Nach § 574 Abs. 1 Satz 1 BGB kann der Mieter einer an sich gerechtfertigten ordentlichen Kündigung des Vermieters widersprechen und von ihm die Fortsetzung des Mietverhältnisses verlangen, wenn die Beendigung des Mietverhältnisses für ihn oder seine Familie eine Härte bedeuten würde, die auch unter Würdigung der berechtigten Interessen des Vermieters nicht zu rechtfertigen ist. Bei der hierzu vom Tatrichter nach gründlicher und sorgfältiger Sachverhaltsfeststellung vorzunehmenden Gewichtung und Würdigung der beiderseitigen Interessen und ihrer Subsumtion unter die unbestimmten Rechtsbe-

griffe der genannten Bestimmung hat das Revisionsgericht zwar den trichterlichen Beurteilungsspielraum zu respektieren und kann regelmäßig nur überprüfen, ob das Berufungsgericht Rechtsbegriffe verkannt oder sonst unzutreffende rechtliche Maßstäbe angelegt hat, ob es Denkgesetze und allgemeine Erfahrungssätze hinreichend beachtet hat oder ob ihm von der Revision gerügte Verfahrensverstöße unterlaufen sind, indem es etwa wesentliche Tatumstände übersehen oder nicht vollständig gewürdigt hat (Senatsurteile vom 22. Mai 2019 - VIII ZR 180/18, aaO Rn. 26, und VIII ZR 167/17, NJW-RR 2019, 972 Rn. 30; vom 15. März 2017 - VIII ZR 270/15, NJW 2017, 1474 Rn. 24 mwN; vom 25. Juni 2008 - VIII ZR 307/07, WuM 2008, 564 Rn. 21; vom 20. Oktober 2004 - VIII ZR 246/03, NZM 2005, 143 unter II 2 mwN). Einer an diesem Maßstab ausgerichteten Prüfung hält die Beurteilung des Berufungsgerichts jedoch nicht stand.

24 b) Die Annahme des Berufungsgerichts, die Beendigung des Mietverhältnisses bedeute für die Beklagten und für ihre in ihrem Haushalt lebenden fünf Kinder eine Härte im Sinne des § 574 Abs. 2 BGB, beruht - wie die Revision zu Recht geltend macht - auf nicht tragfähigen Tatsachenfeststellungen. Dieses hat die gebotene gründliche und sorgfältige Sachverhaltsfeststellung unterlassen.

25 aa) Das Berufungsgericht hat - wie die Revisionserwiderung zu Recht geltend macht - nicht sämtliche von den Beklagten vorgebrachten Umstände in seine Beurteilung einbezogen, ob ein erzwungener Wohnungswechsel für diese eine Härte im Sinne von § 574 Abs. 1 Satz 1 BGB bedeutet. Es hat eine solche Prüfung deswegen nicht für erforderlich gehalten, weil es das Vorliegen des Härtegrundes des § 574 Abs. 2 BGB bejaht hat, indem es angenommen hat, für die Beklagten sei angemessener Ersatzwohnraum nicht zu angemessenen Bedingungen zu beschaffen. Hierbei hat es nicht alle für das Eingreifen des Tatbestands des § 574 Abs. 2 BGB erforderlichen Voraussetzungen in den Blick

genommen und infolgedessen nicht die hierfür erforderlichen tatsächlichen Feststellungen getroffen. Weiter hat es übersehen, dass eine ordnungsgemäße Interessenabwägung nach § 574 Abs. 1 Satz 1 BGB - von eindeutigen Fällen des Überwiegens der Belange der einen Seite abgesehen - voraussetzt, dass im Rahmen einer sorgfältigen Tatsachenfeststellung alle für die Abwägung maßgeblichen Interessen beider Seiten erfasst werden.

26 bb) Eine Ersatzwohnung ist angemessen, wenn sie im Vergleich zu der bisherigen Wohnung den Bedürfnissen des Mieters entspricht und sie finanziell für ihn tragbar ist. Dabei sind die Lebensführung des Mieters und seine persönlichen und finanziellen Lebensverhältnisse maßgebend. Die Wohnung muss allerdings dem bisherigen Wohnraum weder hinsichtlich ihrer Größe, ihres Zuschnitts oder ihrer Qualität noch nach ihrem Preis vollständig entsprechen (Senatsurteil vom 22. Mai 2019 - VIII ZR 180/18, aaO Rn. 50 mwN). Gewisse Einschnitte sind dem Mieter vielmehr zuzumuten. Leben im Haushalt des Mieters Angehörige mit eigenem Einkommen, ist die Suche nach angemessenen Ersatzwohnraum grundsätzlich auch auf solche Wohnungen zu erstrecken, die mit dem Haushaltseinkommen finanziert werden können, wobei auch zu berücksichtigen ist, ob der Mieter für eine Ersatzwohnung erstmals oder in höherem Umfang Sozialleistungen (vor allem Wohngeld) erhalten würde (Senatsurteil vom 22. Mai 2019 - VIII ZR 180/18, aaO mwN).

27 cc) Gemessen daran hat das Berufungsgericht noch rechtsfehlerfrei angenommen, dass der angemessene Ersatzwohnraum so beschaffen sein muss, dass die Beklagten auch dort mit ihren fünf Kindern zusammenleben können. Denn ihre Lebensführung ist vom Zusammenleben mit ihren minderjährigen und erwachsenen Kindern geprägt. Dass eine solche Wohnung für die siebenköpfige Familie aber nicht zu zumutbaren Bedingungen zu beschaffen ist, weil ein solcher Wohnraum in H. und eventuell in der näheren Umgebung überhaupt nicht zur Verfügung stünde, die Beklagten nicht über die hierfür er-

forderlichen finanziellen Mittel verfügten oder sonstige beachtliche Gründe sie an einer Anmietung einer angemessenen Wohnung hinderten, hat das Berufungsgericht aber nicht hinreichend festgestellt.

28 (1) Insbesondere hat es - wie die Revision mit Recht rügt - unterlassen, Feststellungen zu den - von den Klägern bestrittenen - wirtschaftlichen Verhältnissen der Beklagten und ihrer Familie zu treffen. Die finanzielle Lage der Beklagten ist - neben ihren persönlichen Verhältnissen - sowohl für die Frage, welcher Ersatzwohnraum für die Großfamilie angemessen ist, als auch für den Umfang der von den Beklagten bei der Suche nach einer Ersatzwohnung anzustellenden Bemühungen von Bedeutung (vgl. Senatsurteil vom 22. Mai 2019 - VIII ZR 180/18, aaO Rn. 50, 53). Auch zu den persönlichen (insbesondere den gesundheitlichen) Verhältnissen der Familie der Beklagten fehlt es - abgesehen von dem Vorhandensein eines "Kinderreichtums" - an einer ausreichenden Tatsachenfeststellung, obwohl die Beklagten hierzu Umstände vorgetragen haben. Das Berufungsgericht hat sich sowohl bezüglich der finanziellen Situation der Beklagten als auch hinsichtlich der Lebensverhältnisse der Familie und Bedürfnisse der einzelnen Familienmitglieder darauf beschränkt, die Schilderung der Beklagten im Kündigungserwiderungsschreiben in indirekter Rede wiederzugeben. Dies genügt nicht den Anforderungen an die tatrichterliche Feststellung der maßgeblichen Tatsachen.

29 Anders als die Revision meint, folgt daraus, dass das Berufungsurteil bislang eine ausreichende Tatsachengrundlage zu den wirtschaftlichen (und auch persönlichen) Verhältnissen der Beklagten vermissen lässt, aber nicht, dass der Klage auf Herausgabe und Räumung der Wohnung stattzugeben wäre. Die Revision macht zwar geltend, dass die hierfür beweisbelasteten Beklagten trotz Bestreitens der Kläger keinen Beweis für die von ihnen behauptete angespannte wirtschaftliche Situation angetreten hätten. Da jedoch weder das Amtsgericht noch das Berufungsgericht diesen Gesichtspunkt als entscheidungserheblich

angesehen haben, wird den Beklagten vor einer abschließenden Entscheidung gemäß § 139 ZPO Gelegenheit zu ergänzendem Vorbringen und zum Beweis-antritt zu geben sein.

30 (2) Weiter hat das Berufungsgericht keine hinreichenden tatsächlichen Feststellungen dazu getroffen, welche konkreten Anstrengungen die Beklagten unternommen haben, um angemessenen Ersatzwohnraum zu finden. Das Berufungsgericht hat sich letztlich auf die wenig aussagekräftige Feststellung beschränkt, die Beklagten hätten hinreichend substantiiert durch Vortrag ihrer bislang erfolgten Bemühungen um Ersatzwohnraum und Ausdrücke aus ihren Anfragen bei einem online-Portal mit jeweiligen Absagen ihre besonderen Schwierigkeiten bei der Beschaffung einer anderen für ihre kinderreiche Familie geeigneten Ersatzwohnung dargelegt. Mangels Feststellungen zu den konkret erfolgten Bemühungen der Beklagten und zu der Wohnraumsituation in H. und eventuell der näheren Umgebung (Vorhandensein von Wohnungen für eine siebenköpfige Familie in dem von den Beklagten finanzierbaren Preissegment; vgl. hierzu auch AG Stuttgart, Urteil vom 11. Juli 2003 - 30 C 600/03, juris) kann der Senat nicht beurteilen, ob die Beklagten in der bislang verstrichenen Zeit erfolglos hinreichende Anstrengungen unternommen haben, um angemessenen Ersatzwohnraum zu finden.

31 Anders als die Revision offenbar meint, lässt sich dies nicht allein anhand der Anzahl der getätigten Anfragen beurteilen. Die Obliegenheit des Mieters, sich mit Hilfe von Verwandten und Bekannten, oder öffentlichen und privaten Stellen sowie unter Inanspruchnahme geeigneter Medien (bspw. Zeitungsannoncen, Internet) ernsthaft und nachhaltig um eine angemessene Ersatzwohnung zu bemühen, richtet sich vielmehr danach, was dem Mieter unter seinen persönlichen und wirtschaftlichen Verhältnissen zuzumuten ist (Senatsurteil vom 22. Mai 2019 - VIII ZR 180/18, aaO Rn. 53 mwN). Allerdings reicht es regelmäßig nicht aus, wenn der Mieter nur gelegentliche Versuche unternimmt,

anderen Wohnraum zu finden (Senatsurteil vom 22. Mai 2019 - VIII ZR 180/18, aaO). Das Berufungsgericht wird die von den Beklagten behaupteten Anfragen - einschließlich des ergänzenden Vortrags und Beweisantritts durch die Revisi- onserwiderung - dahin zu würdigen haben, ob die beschriebenen erfolglosen Anstrengungen angesichts der Wohnraumsituation in H. ausreichen, um zu belegen, dass für die Beklagten und ihre Familie angemessener Ersatz- wohnraum nicht zu angemessenen Bedingungen zu erhalten ist.

32 c) Auch die vom Berufungsgericht vorgenommene Interessenabwägung ist rechtsfehlerhaft. Dies gilt zum einen, weil das Berufungsgericht die Abwä- gung auf unzureichende Tatsachenfeststellungen zum Vorliegen von Härte- gründen auf Seiten der Beklagten gestützt hat. Zum anderen hat es unter Miss- achtung der grundrechtlich verbürgten Eigentumsgarantie (Art. 14 Abs. 1 GG) dem Erlangungsinteresse der Kläger als Erwerber einer Mietwohnung von vornherein einen geringeren Stellenwert beigemessen als einem Vermieter, der eine von ihm selbst vermietete Wohnung nach geraumer Zeit wegen nicht vor- hersehbaren Eigenbedarfs kündigt, und hat diesem zudem durch den Verweis auf eine Mitnutzung einer in dem Anwesen gelegenen Ferienwohnung eine ih- ren Vorstellungen widersprechende Lebensplanung vorgeschrieben.

33 aa) Bei der Würdigung und Gewichtung der beiderseitigen Belange ha- ben die Tatsacheninstanzen darauf zu achten, sich nicht in Widerspruch zu ver- fassungsrechtlich verbürgten Rechtspositionen der Mietvertragsparteien (insbe- sondere Art. 14 Abs. 1 Satz 1, Art. 2 Abs. 2 GG) zu setzen (Senatsurteil vom 22. Mai 2019 - VIII ZR 180/18, aaO Rn. 55). Weiter haben sie zu berücksichti- gen, dass die Abwägung stets auf der Grundlage der sorgfältig festzustellenden Einzelfallumstände zu erfolgen hat (vgl. auch BT-Drucks. 3/1234, S. 74 [zu § 565a-E, der später als § 556a BGB aF Gesetz geworden ist]; BT-Drucks. V/1743, S. 3 Nr. 2 [zur geänderten Fassung des § 556a BGB]), weswegen sie sich nicht auf eine - aufgrund der Vielgestaltigkeit der Lebensverhältnisse

grundsätzlich nicht mögliche - Kategorisierung zurückziehen dürfen (Senatsurteil vom 22. Mai 2019 - VIII ZR 180/18, aaO Rn. 37).

34 bb) Auf Seiten des Vermieters ist stets das durch Art. 14 Abs. 1 Satz 1 GG gewährleistete Eigentum betroffen, das in seinem rechtlichen Gehalt durch Privatnützigkeit und die gesetzliche Verfügungsbefugnis des Eigentümers über den Eigentumsgegenstand gekennzeichnet ist und auch die Befugnis umfasst, den Eigentumsgegenstand selbst zu nutzen (BVerfGE 81, 29, 32 f.; BVerfG, NJW-RR 1999, 1097, 1098). Die grundrechtlich verbürgte Eigentumsgarantie, die - wie bereits ausgeführt (unter II 1 a) - auch dann eingreift, wenn der Vermieter die Eigenbedarfssituation, etwa durch den Erwerb einer vermieteten Wohnung, willentlich herbeigeführt hat (vgl. BVerfGE 79, 292, 305; 81, 29, 34), und die es - wie ebenfalls oben ausgeführt (unter II 1 b) - den Gerichten verbietet, dem Vermieter entgegen seinen auf vernünftigen und nachvollziehbaren Gründen basierenden Vorstellungen auf die (Mit-)Nutzung anderer Räume zu verweisen, ist nicht nur bei der Auslegung und Anwendung des Kündigungstatbestands des § 573 Abs. 2 Nr. 2 BGB, sondern auch bei der Interessenabwägung nach § 574 BGB zu beachten (vgl. Senatsurteil vom 22. Mai 2019 - VIII ZR 180/18, aaO Rn. 56; vgl. auch BVerfG, NJW-RR 1999, 1097, 1098 [zu § 556a BGB aF]). Dem Grundrecht auf Schutz von Ehe und Familie (Art. 6 Abs. 1 GG) kommt daneben regelmäßig keine selbständige Bedeutung zu, so dass diese Belange im Falle der Eigenbedarfskündigung einer Mietwohnung von der Eigentumsgarantie mitumfasst werden (BVerfG, NJW 1994, 994).

35 cc) Diesen Anforderungen wird die vom Berufungsgericht vorgenommene Abwägung des Erlangungsinteresses der Kläger nicht gerecht.

36 (1) Es hat - der vom Senat nach Erlass des Berufungsurteils aufgehobenen Entscheidung des Landgerichts Berlin vom 9. Mai 2018 (64 S 176/17, WuM 2018, 584) folgend - unter Verkennung der Bedeutung der grundrechtlich ver-

bürgten Eigentumsgarantie zu Lasten der Kläger berücksichtigt, dass diese die Wohnung bereits mit dem Ziel der Eigenbedarfskündigung in vermietetem Zustand erworben haben und deswegen schon zu diesem Zeitpunkt hätten damit rechnen müssen, dass eine Eigenbedarfskündigung für die kinderreichen Beklagten eine besondere Härte bedeutete.

37 Das Berufungsgericht hat damit dem Umstand, dass die Kläger die vermietete Eigentumswohnung zum Zwecke der Selbstnutzung erworben haben, im Rahmen der gebotenen Gewichtung der Interessen der Kläger und der Abwägung der gegenläufigen Belange der Parteien einen geringeren Stellenwert zugemessen als bei der Beurteilung, ob dieses Vorgehen einen Eigenbedarf im Sinne des § 573 Abs. 2 Nr. 2 BGB begründet. Weiter hat es die Kläger zwar nicht bei der Beurteilung der Begründetheit der Eigenbedarfskündigung, wohl aber im Rahmen der Interessenabwägung nach § 574 Abs. 1 Satz 1 BGB auf die (Mit-) Nutzung von im Haus gelegenen Ferienwohnungen verwiesen.

38 (2) Bei beiden Erwägungen hat es die Rechtsprechung des Bundesverfassungsgerichts missachtet, die bezüglich der Anwendung und Auslegung des Kündigungstatbestands des § 573 Abs. 2 Nr. 2 BGB einerseits und der Sozialklausel des § 574 BGB andererseits dieselben verfassungsrechtlichen Maßstäbe aufgestellt hat (vgl. etwa BVerfG, NJW-RR 1999, 1097, 1098; vgl. ferner BVerfG, NJW-RR 1993, 1358 [jeweils zu § 556a BGB aF]; Senatsurteil vom 22. Mai 2019 - VIII ZR 180/18, aaO Rn. 60). Die von ihm angestellte Gewichtung der Interessen der Kläger steht in Widerspruch dazu, dass die Gerichte auch im Rahmen der Vorschrift des § 574 BGB die vom Vermieter beabsichtigte Lebensplanung grundsätzlich zu respektieren und ihrer Rechtsfindung zugrunde zu legen haben (vgl. zu diesem Gesichtspunkt BVerfGE 68, 361, 373 f.; 79, 292, 304 f.; BVerfG, NJW 1994, 309, 310; 1995, 1480, 1481). Anders als die Revisionserwiderung meint, dürfen die Belange der Kläger daher nicht deswegen mindergewichtet werden, weil im Erdgeschoss Ferienwohnungen zur Ver-

fügung gestanden hätten, durch die ein Teil ihres Wohnbedarfs hätte gedeckt werden können, oder weil - wie von der Revisionserwiderung im Wege der Gegenrüge geltend gemacht - die Beklagten zum Tausch der Dach- und der Obergeschosswohnung bereit wären.

39 (3) Außerdem hat sich das Berufungsgericht nicht - wie geboten - ausschließlich an den konkreten Umständen des zu beurteilenden Einzelfalls orientiert (vgl. hierzu BT-Drucks. 3/1234, S. 74 [zu § 556a BGB aF]; Senatsurteil vom 22. Mai 2019 - VIII ZR 180/18, aaO Rn. 66 ff.), sondern hat sich offensichtlich auch von der von ihm vorgenommenen Kategorisierung von Eigenbedarfslagen leiten lassen. Die vom Berufungsgericht eingenommene schematische Betrachtungsweise verbietet sich jedoch von vornherein. Bei ähnlich gelagerten Sachverhalten kann bei der Abwägung je nach Einzelfall mal ein Überwiegen der Interessen des Vermieters, mal des Mieters möglich sein (Senatsurteil vom 22. Mai 2019 - VIII ZR 180/18, aaO Rn. 66).

40 dd) Auch im Rahmen der Interessenbewertung der Beklagten hat das Berufungsgericht die verfassungsrechtlichen Anforderungen nicht hinreichend berücksichtigt. Auf Seiten der Beklagten ist nicht nur das - den in Art. 6 Abs. 1 GG geregelten Schutzbereich mitumfassende - Grundrecht des Art. 14 Abs. 1 Satz 1 GG zu beachten, das zur Folge hat, dass der Mieter bei der Anwendung der Vorschrift des § 574 BGB und der Auslegung der dort enthaltenen unbestimmten Rechtsbegriffe, namentlich des Begriffs der "Härte" verlangen kann, dass die Gerichte die Bedeutung und Tragweite seines Bestandsinteresses hinreichend erfassen und berücksichtigen (vgl. hierzu Senatsurteil vom 22. Mai 2019 - VIII ZR 180/18, aaO Rn. 62 mwN; BVerfGE 89, 1, 9 f.). Vielmehr hätte das Berufungsgericht im Hinblick auf den von ihm wiedergegebenen Vortrag der Beklagten zum gesundheitlichen Zustand des Beklagten zu 1 und der Tochter M. prüfen müssen, ob dieses Vorbringen zutrifft und damit auch und gegebenenfalls in welchem Ausmaß das Grundrecht auf körperliche Unversehr-

heit (Art. 2 Abs. 2 Satz 1 GG) betroffen ist (zum Prüfungsmaßstab vgl. Senatsurteil vom 22. Mai 2019 - VIII ZR 180/18, aaO Rn. 31 ff., 61). Je nach dem Ergebnis seiner Prüfung hätte es diese Umstände dann in die Abwägung der beiderseitigen Belange einstellen müssen. Ferner macht die Revisionserwiderung im Wege der Gegenrüge mit Recht geltend, dass die Beklagten bereits erstinstanzlich vorgetragen haben, die Beklagte zu 2 habe besondere Pflegeleistungen für die in der Nähe wohnende Mutter des Beklagten zu 1 zu erbringen. Hierzu hat das Berufungsgericht ebenfalls Feststellungen nicht getroffen.

41 ee) Weiter ist - wie die Revision mit Recht rügt - dem Berufungsgericht zum Vorwurf zu machen, dass es den für die Interessenabwägung maßgeblichen Zeitpunkt nicht richtig erfasst hat. Das Berufungsgericht hat bezüglich der Familiensituation der Kläger und der Beklagten auf den Zeitpunkt der Kündigung abgestellt. Maßgebend für die Abwägung der beiderseitigen Interessen im Rahmen des § 574 BGB ist aber der Zeitpunkt der letzten mündlichen Verhandlung in den Tatsacheninstanzen (Senatsurteile vom 22. Mai 2019 - VIII ZR 180/18, aaO Rn. 32, und VIII ZR 167/17, aaO Rn. 48).

42 ff) Dem Berufungsgericht ist schließlich - wie die Revision zutreffend geltend macht - auch zur Last zu legen, dass es seine Prognoseentscheidung bezüglich eines möglichen Wegfalls der Härtegründe (§ 574a Abs. 2 Satz 2 BGB) nicht mit Tatsachen untermauert hat. Außerdem lassen seine Ausführungen besorgen, dass es angenommen hat, die Gerichte hätten im Falle eines ungewissen Wegfalls einer bestehenden Härte zwingend eine unbefristete Fortsetzung des Mietverhältnisses anzuordnen. Dies trifft nicht zu, weil das Gesetz den Gerichten ein - rechtsfehlerfrei auszuübendes - Ermessen einräumt (Senatsurteil vom 22. Mai 2019 - VIII ZR 180/18, aaO Rn. 69 mwN). Nach den in den Gesetzesmaterialien zum Ausdruck gekommenen Vorstellungen, die letztlich auch in die unveränderte Fassung der §§ 574 ff. BGB eingeflossen sind (vgl. BT-

Drucks. 14/4553, S. 68), soll im Regelfall die Fortsetzung des Mietverhältnisses nur auf bestimmte Zeit erfolgen (BT-Drucks. V/2317, S. 2).

III.

43 Nach alledem hat das Berufungsurteil keinen Bestand; es ist aufzuheben (§ 562 Abs. 1 ZPO). Der Rechtsstreit ist noch nicht zur Endentscheidung reif, da das Berufungsgericht die erforderlichen Feststellungen zum Vorliegen von Härtegründen nachzuholen und - nach erfolgter Feststellung einer Härte - unter Beachtung der rechtlichen Vorgaben des Senats eine neue Interessenabwägung vorzunehmen haben wird. Dabei wird es auch dem im Revisionsverfahren erfolgten ergänzenden Vortrag der Beklagten zu den persönlichen (auch gesundheitlichen) und wirtschaftlichen Verhältnissen der Beklagten und ihrer Familie sowie zu den angestellten Bemühungen zur Beschaffung angemessenen Ersatzwohnraums nachzugehen haben, zu dem allerdings zuvor der Gegenseite Gelegenheit zur Stellungnahme zu geben ist. Gegebenenfalls wird es dann im Rahmen des ihm eingeräumten Ermessens zu prüfen haben, wie lange das Mietverhältnis fort-

zusetzen ist. Die Sache ist daher zur neuen Verhandlung und Entscheidung an das Berufungsgericht zurückzuverweisen (§ 563 Abs. 1 Satz 1 ZPO).

Dr. Milger

Dr. Fetzer

Dr. Bünger

Kosziol

Dr. Schmidt

Vorinstanzen:

AG Bad Homburg v.d.H., Entscheidung vom 21.11.2018 - 2 C 109/18 (29) -

LG Frankfurt am Main, Entscheidung vom 29.04.2019 - 2-17 S 62/18 -