

# Mandanteninformation für Private Immobilienbesitzer

---

## 1. Eigenbedarfskündigung: Härtefall wegen hohem Alter und langjähriger Verwurzelung

**Wann können sich langjährige Mieter bei einer Kündigung wegen Eigenbedarfs auf eine unzumutbare Härte berufen? Das LG Berlin hat Stellung zu dieser Frage bezogen.**

### Hintergrund

Nachdem ein Ehepaar seit 18 Jahren in einer 2-Zimmerwohnung in Berlin gelebt hatte, kündigte ihnen der neue Vermieter wegen Eigenbedarfs. Doch die Mieter widersprachen der Kündigung. Sie beriefen sich auf ihren beeinträchtigten Gesundheitszustand, ihr hohes Alter und eine langjährige Verwurzelung. Der Vermieter verklagte die Mieter auf Räumung.

Das Amtsgericht (AG) Berlin-Mitte wies die Klage ab und bezog sich auf ein neurologisch-psychiatrisches Sachverständigengutachten. Ferner ordnete es an, dass das Mietverhältnis auf unbegrenzte Zeit fortgesetzt wird.

Das LG Berlin wies die Berufung des Vermieters zurück. Das Gericht begründete das damit, dass die Mieterin zum Zeitpunkt der Kündigung bereits über 80 Jahre alt gewesen ist. Für ältere Menschen stelle der Verlust der eigenen Wohnung eine besondere Härte dar. Denn ein hohes Alter sei stets mit vielfältigen Beeinträchtigungen verbunden. Darüber hinaus seien ältere langjährige Mieter häufig besonders am Ort der Mietsache sozial verwurzelt. Infolgedessen könne hier offenbleiben, inwieweit der Umzug aufgrund von Gesundheitsbeeinträchtigung der Mieter eine unzumutbare Härte darstellt. Das LG Berlin ließ die Revision nicht zu. Hiergegen legte die Vermieterin erfolgreich eine Nichtzulassungsbeschwerde ein.

Nachdem der Ehemann der Mieterin im Laufe des Verfahrens verstorben war, hob der Bundesgerichtshof die Entscheidung des LG Berlin auf.

Die Richter stellten klar, dass die Begründung der Vorinstanz für das Vorliegen einer Härte i. S. v. § 574 Abs. 1 BGB zu pauschal ist. Denn ein hohes Alter ist nicht zwangsläufig mit erheblichen Beeinträchtigungen verbunden. Vielmehr hängt dies von unterschiedlichen Faktoren ab wie der Persönlichkeit des Mieters sowie dessen körperlicher und psychischer Verfassung. Darüber hinaus sind langjährige Mieter nicht zwangsläufig mit dem Ort der Mietsache tief verwurzelt. Das gilt auch, wenn sie seit Jahrzehnten dort gelebt haben. Vielmehr hängt das davon ab, ob sie diesen Zeitraum genutzt haben, um etwa Kontakte zu Nachbarn aufzubauen. Zwecks näherer tatsächlicher Feststellungen verwies der BGH die Sache an die Vorinstanz zurück.

### Entscheidung

Das LG Berlin wies abschließend die Berufung des Vermieters gegen das Urteil des Amtsgerichtes Berlin-Mitte endgültig zurück.

Die Richter begründeten das damit, dass ein Umzug aufgrund des sehr hohen Lebensalters der Mieterin von 90 Jahren zum Zeitpunkt dieser Gerichtsentscheidung sowie ihrer tiefen Verwurzelung am Ort der Mietsache eine unzumutbare Härte gem. § 574 Abs. 1 BGB darstellen würde. Das gilt nach Ansicht des Gerichtes unabhängig davon, ob sie in ihrer Gesundheit beeinträchtigt ist.

Für eine tiefe Verwurzelung spricht laut LG Berlin:

- dass die Mieterin sich inzwischen seit 24 Jahren in ihrer Mietwohnung aufhält,
- in 2 fußläufig von ihrer Wohnung entfernten Supermärkten einkaufen geht,
- die medizinische Versorgung überwiegend in der unmittelbaren Nähe zur Wohnung und inzwischen in der Wohnung selbst stattfindet (Praxis Hausärztin, Augenarzt, Orthopäde, Krankenhaus für Operationen),
- die Mieterin über viele soziale Kontakte in der Nachbarschaft verfügt,
- die Mieterin zahlreiche sonstige Aktivitäten in der Nähe der Wohnung bzw. in ihrem Stadtteil unternimmt (etwa Aufsuchen von Cafés, Besuch der Philharmonie, Spaziergänge, Gottesdienste in der Synagoge).

Infolgedessen seien die Folgen, die mit einem Verlust der Wohnung verbunden sind, für die Mieterin so gravierend, dass sie dadurch in ihrer Menschenwürde nach Art. 1 Abs. 1 GG verletzt wird.

Demgegenüber müssen die Interessen des Vermieters laut LG Berlin normalerweise zurückstehen. Anders sehe das nur aus, wenn dieser sich im Rahmen der Interessensabwägung nach § 574 Abs. 1 BGB auf besonders gewichtige persönliche und wirtschaftliche Nachteile berufen kann. Diese seien jedoch nicht ersichtlich.

## 2. Mieterhöhung: Welche Vormiete ist maßgeblich?

**Eine Miete kann auch dann zulässig sein, wenn sie die ortsübliche Vergleichsmiete um mehr als 10 % übersteigt. War die Vormiete ihrerseits überhöht, kann es auch auf die Vor-Vormiete ankommen.**

### Hintergrund

Die Vermieterin und der Mieter einer Wohnung streiten über die zulässige Miethöhe für eine 38 Quadratmeter große Wohnung. Für die Wohnung gilt seit 1.6.2015 die Mietpreisbremse.

Der Mieter hatte die Wohnung im Juli 2017 für eine Nettokaltmiete von 460 EUR (ca. 12 EUR pro Quadratmeter) gemietet. Die ortsübliche Vergleichsmiete betrug 256 EUR (6,65 EUR pro Quadratmeter).

Zuvor war die Wohnung Mitte Juni 2015, kurz nach Einführung der Mietpreisbremse, für eine Nettokaltmiete von 422 EUR (ca. 11 EUR pro Quadratmeter) vermietet worden (Vormiete). Davor wiederum war die Wohnung seit März 2014 für 380 EUR (10 EUR pro Quadratmeter) vermietet (Vor-Vormiete).

Im April 2021 rügte der Mieter, die Miethöhe verstoße gegen die Mietpreisbremse. Er verlangt Herabsetzung der Miete auf 281 EUR (ortsübliche Vergleichsmiete zzgl. 10 %).

### Entscheidung

Der BGH entschied, dass die vereinbarte Miete von 460 EUR die nach der Mietpreisbremse zulässige Miethöhe überschreitet. Zulässig ist eine Miete von 380 EUR. Soweit die im Mietvertrag vereinbarte Miete darüber hinausgeht, ist die Vereinbarung unwirksam.

Ausgangspunkt für die zulässige Miethöhe sind die Regelungen über die Mietpreisbremse. Danach darf die Miete bei neu abgeschlossenen Mietverhältnissen maximal 10 % oberhalb der ortsüblichen Vergleichsmiete liegen. Dies wären hier 281 Euro.

Hat der Vormieter eine höhere Miete geschuldet, darf der Vermieter auch im neuen Mietverhältnis eine Miete in dieser Höhe verlangen.

Geschuldete Vormiete in diesem Sinne ist die Miethöhe, die im vorangegangenen Mietverhältnis zulässigerweise vereinbart war. War im Vormietverhältnis – wie hier – eine unzulässig überhöhte Miete vereinbart, ist als geschuldete Vormiete die gemäß Mietpreisbremse reduzierte Miete anzusehen. Das gilt auch, wenn sich die im Vormietverhältnis zulässige Miethöhe ihrerseits unter Heranziehung der Vor-Vormiete bestimmt.

Im vorliegenden Fall ergibt sich damit ein mehrstufiger Weg, um die zulässige Miethöhe im aktuellen Mietverhältnis zu ermitteln:

- Vereinbarte Miete 460 EUR, bei Geltung der Mietpreisbremse. Die vereinbarte Miete überschreitet die ortsübliche Vergleichsmiete um mehr als 10 %, und im Vor-Mietverhältnis war eine höhere Miete vereinbart. Damit ist eine Miete in Höhe der zuvor zulässigerweise vereinbarten Miete zulässig. Es kommt somit auf die zulässige Miethöhe im Vor-Mietverhältnis an.
- Vor-Mietverhältnis: Vereinbarte Miete 422 EUR, bei Geltung der Mietpreisbremse. Die vereinbarte Miete überschreitet die ortsübliche Vergleichsmiete um mehr als 10 %, und auch zuvor war eine höhere Miete vereinbart. Damit ist eine Miete in Höhe der zuvor zulässigerweise vereinbarten Miete zulässig. Es kommt somit darauf an, welche Miethöhe im dem Vor-Mietverhältnis vorangegangenen Mietverhältnis (Vor-Vormietverhältnis) zulässig war.
- Vor-Vormietverhältnis: 380 EUR Miete, zulässigerweise vereinbart vor Einführung der Mietpreisbremse.

Auf diesem Weg ist die vor Einführung der Mietpreisbremse vereinbarte Miete von 380 EUR aus dem Vor-Vormietverhältnis über das Vor-Mietverhältnis auch für das aktuelle Mietverhältnis maßgeblich.