



**Landgericht Hamburg, Urteil vom 10.06.2025, Az.  
311 S 4/25**

**Gründe:**

1 Wegen des erstinstanzlichen Sach- und Streitstands wird gemäß § 540 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 ZPO auf den Tatbestand des angefochtenen Urteils Bezug genommen.

2 Das Amtsgericht hat den Beklagten mit Urteil vom 22. November 2024 zur geräumten Herausgabe der streitgegenständlichen Wohnung verurteilt. Das Amtsgericht hat die Auffassung vertreten, dass das Mietverhältnis zwischen den Parteien wirksam mit der Kündigung der Kläger vom 23. Januar 2023 (Anlage K1) wegen Eigenbedarfs der Kläger nach § 573 Abs. 2 Nr. 2 BGB zum 31. Oktober 2023 gekündigt worden sei.

3 Das Amtsgericht habe durch Anhörung der Zeugin L. und der Anhörung der Kläger die Überzeugung gewonnen, dass die Kläger ernsthafte, vernünftige und nachvollziehbare Gründe hätten, die streitgegenständliche Wohnung selbst zu nutzen, wobei das Amtsgericht bei der Prüfung dieser vorgetragenen Gründe von einem eingeschränkten Prüfungsrecht ausgegangen sei, welches den Nutzungswunsch nicht im Hinblick auf Angemessenheit prüfe, sondern nur im Hinblick auf Rechtsmissbrauch. Dabei erfülle auch ein Wohnbedarf, der bei einer Zweitwohnung nur zeitlich begrenzt bestehen würde, die Anforderung für eine Eigenbedarfskündigung. Auch handele es sich bei dem Wunsch, den Kontakt zur Familie zu intensivieren und am städtischen Kulturleben teilzunehmen um vernünftige und nachvollziehbare Gründe für einen Eigenbedarf. Insbesondere müssten sich die Kläger auch nicht darauf verweisen lassen, dass es auch ein Kulturangebot an ihrem Erstwohnsitz B. B. gebe. Auch sei der geltend gemachte Wohnbedarf angesichts der Größe der streitgegenständlichen Wohnung für die geplante Nutzung nicht überhöht. Ob wiederum die klägerseits vorgetragene Sehbeeinträchtigung und Rückenerkrankung bei dem Kläger tatsächlich vorliege, sei mangels Relevanz nicht aufzuklären gewesen.

4 Im Hinblick auf den vom Beklagten nach § 574 BGB eingelegten Widerspruch gegen die Kündigung hat das Amtsgericht die Auffassung vertreten, dass der Beklagte nicht substantiiert vorgetragen habe, dass die Voraussetzungen des § 574 Abs. 1 bzw. Abs. 2 BGB vorlägen. Soweit der Beklagte gesundheitliche Probleme angeführt habe, so hätten diese nach dem Vortrag des Beklagten in der Vergangenheit gelegen. Er habe nicht vorgetragen, dass sie auch zum maßgeblichen Zeitpunkt – letzte mündliche Verhandlung – noch vorgelegen hätten. Der Vortrag zu dem fehlenden Ersatzwohnraum sei unsubstantiiert geblieben. Auch im Übrigen habe ein Überwiegen der Mieterinteressen gegenüber den Vermieterinteressen nicht vorgelegen.

5 Gegen dieses Urteil, das dem Beklagten am 13. Dezember 2024 zugestellt worden ist, hat die Prozessbevollmächtigte des Beklagten mit am 10. Januar 2025 bei Gericht

eingegangenen Schriftsatz Berufung eingelegt. Die Berufungsbegründung ist am 7. Februar 2025 bei Gericht eingegangen.

6 Der Beklagte wiederholt und vertieft sein erstinstanzliches Vorbringen.

7 Der Beklagte vertritt die Auffassung, dass das Amtsgericht zu Unrecht bei der Bewertung der zum Eigenbedarf vorgetragenen Gründe auch auf solche abgestellt habe, die zwar im Verlauf des Prozesses vorgetragen wurden, nicht aber in dem Kündigungsschreiben selbst angelegt gewesen seien. Dies betreffe einerseits den Vortrag, dass die Kläger die Zeugin L. in H. regelmäßig treffen wollten als auch den Vortrag, dass sie vermehrt am kulturellen Leben in H. teilhaben und die Wohnung ferner für gemeinsame Treffen in häuslicher Atmosphäre nutzen wollten. Die Kündigung sei dagegen nur darauf gestützt worden, dass die Kläger die Möglichkeit haben wollten, in der Wohnung bei H.-Besuchen zu übernachten. Zudem sei die Beweiswürdigung des Amtsgerichts fehlerhaft, da unberücksichtigt geblieben sei, dass sich die Aussagen der Kläger und der Zeugin L. widersprochen hätten.

8 Der Beklagte beantragt,

1. das Urteil des Amtsgerichts Hamburg vom 22.11.2024 GZ 21 C 401/23 aufzuheben und die Klage abzuweisen und

2. hilfsweise, ihm eine angemessene Räumungsfrist zu gewähren.

9 Die Kläger beantragen,

die Berufung zurückzuweisen.

10 Die Kläger verteidigen das amtsgerichtliche Urteil unter Verweis auf und unter Vertiefung ihres erstinstanzlichen Vortrags.

I.

11 Die zulässige – insbesondere gemäß §§ 517, 519, 520 ZPO form- und fristgerecht eingelegte und begründete – Berufung hat in der Sache keinen Erfolg.

12 Zu Recht hat das Amtsgericht den Klägern einen Anspruch gegen den Beklagten auf Räumung der auf dem Grundstück H. Weg, H., 1. Obergeschoss links belegenen Wohnung zugesprochen.

13 Die Kläger haben gegen den Beklagten nach ordentlicher Kündigung des Mietverhältnisses wegen Eigenbedarfs vom 23. Januar 2023 zum 31. Oktober 2023 einen fälligen und durchsetzbaren Räumungsanspruch aus § 546 Abs. 1 BGB.

14 Mit dem vorgetragenen Wunsch der Kläger, dass sie künftig die Wohnung für sich selbst nutzen wollen, um diese nach Besuchen kultureller Veranstaltungen oder ihrer Familie in H. mehrmals pro Woche als Schlafstätte zu nutzen, haben die Kläger einen hinreichenden, nachvollziehbaren und ernsthaften Grund für ihren Eigenbedarf vorgetragen.

15 Diese klägerseits vorgetragenen Gründe für die Eigenbedarfskündigung waren der Entscheidung auch zugrunde zu legen, da sie gemäß § 573 Abs. 3 Satz 1 BGB in der Kündigungserklärung angeführt bzw. zumindest angelegt waren, womit die Kündigungserklärung auch diesem Formerfordernis genügt. Die Kündigungserklärung muss dabei nicht alle Details anführen, aus denen sich die Motivation für die Eigenbedarfskündigung ergibt. Vielmehr ist eine Eigenbedarfskündigung hinreichend begründet, wenn sich aus dem Kündigungsschreiben ergibt, dass der Vermieter die Räume selbst bewohnen oder diese einer begünstigten Person überlassen will und dass hierfür vernünftige Gründe vorliegen. Der Zweck des

Begründungserfordernisses besteht allein darin, dem Mieter zum frühestmöglichen Zeitpunkt Klarheit über seine Rechtsposition zu verschaffen und ihn dadurch in die Lage zu versetzen, rechtzeitig alles Erforderliche zur Wahrung seiner Interessen zu veranlassen. Diesem Zweck wird im Allgemeinen Genüge getan, wenn das Kündigungsschreiben den Kündigungsgrund so bezeichnet, dass er identifiziert und von anderen Gründen unterschieden werden kann. Denn eine solche Konkretisierung ermöglicht es dem Mieter, der die Kündigung nicht hinnehmen will, seine Verteidigung auf den angegebenen Kündigungsgrund auszurichten, dessen Auswechslung dem Vermieter durch das Begründungserfordernis gerade verwehrt werden soll (Börstinghaus in Schmidt-Futterer, Mietrecht, 16. Auflage 2024, § 573 Rn. 255). Es ist daher unschädlich, wenn im Rahmen der materiell-rechtlichen Anspruchsbegründung die bereits in der Kündigungserklärung dem Grunde nach angeführten Kerntatsachen weiter ausgeführt und durch weitere Details oder Ausführungen ergänzt werden (Geib in beck.online.GK Stand 01.04.2025, § 573 Rn. 163).

16 So ist es hier. In der Kündigungserklärung vom 23. Januar 2023 war als Eigenbedarfsgrund angeführt, dass die Kläger die Wohnung für sich selbst als Zweiwohnsitz benötigen würden, da sie künftig regelmäßig nach H. reisen würden und dann auch in der Wohnung aufhalten bzw. insbesondere dort übernachten wollten. Zudem war in der Kündigungserklärung auch bereits ausgeführt, dass der Anlass für die Besuche in H. sein werde, dass sie ihre Kinder und kulturelle Veranstaltungen besuchen wollen. Dass nicht bereits explizit erwähnt wurde, dass sie die Wohnung auch nutzen wollen, um sich gelegentlich dort mit (einzelnen) Mitgliedern ihrer Familie zu treffen, ist unschädlich, da einerseits auch diese Art der Nutzung, nämlich die Nutzung für eigene private Zwecke in der Kündigungserklärung angelegt war und andererseits ein nachvollziehbarer, vernünftiger Eigennutzungswunsch auch ohne diese familiären Treffen anzunehmen wäre.

17 Nicht durchdringen kann die Berufung auch mit dem Argument, dass die Beweiserhebung durch die Vernehmung der Zeugin L. nicht ergeben habe, dass die Kläger ihre Kinder in H. ein bis zweimal pro Woche besuchen würde. Diese Überzeugung hat sich jedoch das Amtsgericht aufgrund der Vernehmung der Zeugin L. verschafft.

18 Diese Feststellung war auch vom Berufungsgericht zugrunde zu legen. Das Berufungsgericht hat gemäß § 529 Abs. 1 Nr. 1 ZPO die vom Gericht des ersten Rechtszugs festgestellten Tatsachen zugrunde zu legen, soweit nicht konkrete Anhaltspunkte Zweifel an der Richtigkeit oder Vollständigkeit der entscheidungserheblichen Feststellungen begründen und deshalb eine erneute Feststellung gebieten. Dabei können sich Zweifel an der Richtigkeit und Vollständigkeit der entscheidungserheblichen Feststellungen auch aus der Möglichkeit unterschiedlicher Wertung ergeben, insbesondere daraus, dass das Berufungsgericht das Ergebnis einer erstinstanzlichen Beweisaufnahme anders würdigt als das Gericht der Vorinstanz. Diese Voraussetzungen waren vorliegend nicht gegeben. Aus der Sicht des Berufungsgerichts bestand mit Blick auf die protokollierte Aussage der Zeugin L. kein Anlass, die Würdigung der Aussage der Zeugin L. durch das Amtsgericht in Zweifel zu ziehen.

19 Weiter kann die Berufung nicht mit dem Argument durchdringen, dass die Kläger ihre Behauptung, künftig vermehrt nach H. für Theater- und Opernbesuche reisen zu wollen, nicht mit der Vorlage von entsprechenden Kartenabonnements untermauern konnten. Es ist aus der Sicht des Gerichts weder notwendig, für eine nachvollziehbare Darstellung eines solchen Wunsches entsprechende Abonnements vorzulegen, da es genauso plausibel erscheint, dass ein solches Abonnement erst später abgeschlossen wird – wenn feststeht, dass dieses auch hinreichend genutzt werden kann – oder überhaupt nur Einzelkarten erworben werden. Zudem ist bereits durch die Aussage der Zeugin L. hinreichend belegt, dass solche Besuche bereits in der Vergangenheit stattgefunden haben, weswegen es allein dadurch plausibel und nachvollziehbar ist, dass die Kläger auch künftig das Interesse an solchen Besuchen haben.

20 Das wirksam gekündigte Mietverhältnis ist auch nicht fortzusetzen. Die Beendigung des Mietverhältnisses bedeutet keine Härte, die unter Würdigung der berechtigten Interessen der Vermieter nicht zu rechtfertigen ist, §§ 574, 574a BGB. Soweit der Beklagte eigene gesundheitliche Beeinträchtigungen anführt (Kieferentzündung, verfaulter Kiefer, Wurzelbehandlung, Durchbruch Nasenhöhle, damit verbundene erhöhte Entzündungswerte und Bluthochdruck, erforderliche Eingriffe und Implantate), so hat er nicht dargelegt, dass diese ihn auch noch aktuell, also zum maßgeblichen Zeitpunkt der letzten mündlichen Verhandlung, beeinträchtigen bzw. insoweit beeinträchtigen, dass er deswegen nicht umziehen könne. Soweit er sich auf fehlenden Ersatzwohnraum i.S.d. § 574 Abs. 2 BGB beruft, ist der Vortrag unsubstantiiert geblieben. Die Voraussetzungen des § 574 Abs. 2 BGB liegen vor, wenn angemessener Ersatzwohnraum zu zumutbaren Bedingungen nicht beschafft werden kann. Der Mieter muss dabei substantiiert vortragen, aufgrund welcher konkreten Suchbemühungen davon auszugehen ist, dass angemessener Ersatzwohnraum nicht zur Verfügung steht. Dabei muss er grundsätzlich ab dem Zugang der Kündigung mit seinen Suchbemühungen beginnen. Der entsprechende Vortrag des Beklagten ist jedoch unsubstantiiert geblieben. Eine substantiierte Darstellung setzt voraus, dass er durchgängig und auf das gesamte Gemeindegebiet bezogen konkrete Suchbemühungen darlegt. Diesem Maßstab genügt der entsprechende Vortrag des Beklagten nicht.

21 Dem Beklagten war angesichts der gerichtsbekannt angespannten Wohnungsmarktlage in H. jedoch eine angemessene Räumungsfrist nach § 721 ZPO zu gewähren. Unter Berücksichtigung des langen Zeitraums, in dem der Beklagte bereits Suchbemühungen entfalten konnte, hält die Kammer eine Räumungsfrist bis zum 31. Juli 2025 für angemessen.

22 Die Kostenentscheidung beruht auf § 97 Abs. 1 ZPO.

23 Die Entscheidung über die vorläufige Vollstreckbarkeit folgt aus §§ 708 Nr. 10, 711 ZPO.

24 Die Festsetzung des Streitwerts für die Berufung beruht auf §§ 47 Abs. 1, 41 Abs. 2 GKG.

25 Die Revision ist nicht zuzulassen, weil die Rechtssache weder grundsätzliche Bedeutung hat noch die Fortbildung des Rechts oder die Sicherung einer einheitlichen Rechtsprechung eine Entscheidung des Revisionsgerichts erfordern, § 543 Abs. 2 Satz 1 ZPO. Die Entscheidung beruht auf einer umfassenden Würdigung der Umstände des Einzelfalles.

Volltext Ende

---

## BGH-Urteile im Mietrecht

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

---

### **>> Hier Mitglied werden!**

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

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

[vermieterverein.de](http://vermieterverein.de)

[blog.vermieterverein.de](http://blog.vermieterverein.de)