AG Nürnberg, Endurteil v. 09.04.2025 – 28 C 7302/24

Titel:

Anforderungen an eine Eigenbedarfskündigung

Normenkette:

BGB § 573 Abs. 2 Nr. 2

Leitsätze:

1. Eine wirksame Eigenbedarfskündigung setzt einen Nutzungswillen voraus, der ernsthaft und realisierbar ist, eine ungewisse Absicht reicht nicht aus. (Rn. 15 – 16) (redaktioneller Leitsatz)

2. An die Prüfungspflicht des Vermieters sind bei einer Eigenbedarfskündigung höchste Anforderungen zu stellen, sodass der Vermieter verpflichtet ist, vor der Kündigung zu klären, ob seine Angehörigen tatsächlich umzugsbereit sind. (Rn. 17) (redaktioneller Leitsatz)

Schlagworte:

Eigenbedarfskündigung, Nutzungswille, Beweisaufnahme, Vorratskündigung, Prüfungspflicht Vermieter, Unterstützungsbedarf, Räumungsanspruch, Prüfungspflicht

Rechtsmittelinstanzen:

LG Nürnberg-Fürth, Endurteil vom 19.12.2025 – 7 S 2729/25

BGH, Beschluss vom 01.09.2026 – VIII ZR 16/26

Tenor

I. Die Klage wird abgewiesen.

II. Die Klägerin trägt die Kosten des Rechtsstreits.

III. Das Urteil ist vorläufig vollstreckbar.

Die Klägerin kann die Vollstreckung gegen Sicherheitsleistung in Höhe von 110% des vollstreckbaren Anspruchs abwenden, wenn nicht die Gegenseite vor der Vollstreckung Sicherheit in gleicher Höhe leistet.

Beschluss

Der Streitwert wird auf 6.145,92 € festgesetzt.

Tatbestand

1
Die Klägerin begehrt die Räumung der streitgegenständlichen Wohnung in der …… in Nürnberg im 2. OG links aufgrund Eigenbedarfs.

2
Die Klägerin hat den Mietvertrag vom 24.07.1996, den der Beklagte mit dem Vater der Klägerin geschlossen hatte, wegen Eigenbedarfs mit Schreiben vom 09.02.2024 gekündigt. Die Kündigungsfrist betrug neun Monate.

3
Die Klägerin behauptet, die Wohnung für ihre Enkelin, Frau …… zu benötigen. Diese sei 19 Jahre alt und noch im 2. Lehrjahr der Ausbildung zum Maler/Lackiererin. Sie wolle möglichst bald einen eigenen Hausstand gründen und wohnt derzeit noch bei den Eltern in Nürnberg …… ……. Nach Abschluss der Ausbildung plane sie bei der Firma …… in der Nähe der streitgegenständlichen Wohnung eine neue Arbeitsstelle antreten. Außerdem sei die Klägerin selbst inzwischen alt und habe fortschreitende gesundheitliche Beeinträchtigungen, weshalb ein Unterstützungsbedarf absehbar sei. Diese Unterstützung solle dann auch die Enkelin übernehmen.

4
Der Beklagte ist nicht ausgezogen und hat eine soziale Härte eingewandt.

5
Die Klägerin beantragt,

Der Beklagte wird verurteilt, die im 2. Obergeschoss links im Anwesen …… in 9... N. gelegene Wohnung nebst Kelleranteil und Bodenanteil bis zum

30.11.2024 zu räumen und geräumt an die Klägerin herauszugeben.

6
Der Beklagte beantragt

Klageabweisung.

7
Der Beklagte bestreitet den Eigenbedarf mit Nichtwissen. Soweit zukünftig Unterstützungsbedarf eintreten sollte, handle es sich um eine unzulässige Vorratskündigung.

8
Außerdem sei mit Schreiben vom 11.09.2024 frist- und formgerecht Widerspruch wegen sozialer Härte eingelegt worden, da sowohl der Beklagte als auch sein mit ihm zusammenwohnender 17-jähriger Sohn gesundheitlich erhebliche Probleme hätten.

9
Bezüglich der Einzelheiten wird auf die gewechselten Schriftsätze verwiesen.

10
Bezüglich der Beweisaufnahme wird auf das Protokoll der Verhandlung vom 19.03.2025 verwiesen.

Entscheidungsgründe

11
Die Klage ist zulässig, aber unbegründet.

I.

12
Die Klägerin hat derzeit keinen Räumungsanspruch.

13
Die Beweisaufnahme hat keinen nachvollziehbaren Eigenbedarf auf Seiten der Klägerin ergeben.

14
Die Zeugin Frau ……, hat auf konkrete Nachfrage des Gerichts angegeben, im Sommer oder Herbst 2024 mit der Klägerin darüber gesprochen zu haben, in die streitgegenständliche Wohnung einziehen zu wollen. Auch die Gespräche mit dem Inhaber der Firma …… hätten erst im Sommer 2024 stattgefunden. Einen aktuellen Betreuungsbedarf der Klägerin, ihrer Großmutter, konnte sie nicht bestätigen, obwohl sie zu dieser häufigen Kontakt hat. Die Eckdaten des zukünftigen Mietverhältnisse sind in keiner Weise festgelegt worden. Eine Zusage für eine Stelle bei der Firma …… hat die Zeugin auch heute noch nicht.

15
Eine wirksame Eigenbedarfskündigung setzt einen Nutzungswillen voraus, der ernsthaft und realisierbar ist.

16
Im vorliegenden Fall stellt sich für den Zeitpunkt der Kündigung am 09.02.2024 heraus, dass lediglich eine ungewisse Absicht hinter der Kündigung gesteckt hat.

17
An die Prüfungspflicht des Vermieters sind höchste Anforderungen zu stellen. Der Vermieter ist verpflichtet vor der Kündigung zu klären, ob seine Angehörigen tatsächlich umzugsbereit sind. Die Beweisaufnahme hat hier ergeben, dass offensichtlich konkrete Gespräche mit der Zeugin …… vor dem Kündigungsschreiben nicht stattgefunden haben. Nach den glaubwürdigen und nachvollziehbaren Angaben der Zeugin haben sämtliche Gespräche erst im Sommer 2024 stattgefunden, zu diesem Zeitpunkt war

weder das Ausbildungsverhältnis beendet noch hatte die Zeugin einen Folgearbeitsplatz bei einer Firma, welche sich in der Nähe des streitgegenständlichen Anwesens befindet. Auch über die weiteren Umstände der Nutzung der Wohnung durch die Enkelin wurde offensichtlich bis heute nicht gesprochen. Die Zeugin gab an, dass z.B. über die Frage, ob eine Miete zu zahlen ist oder deren Höhe bislang keine Gespräche stattgefunden haben. Anhaltspunkte dafür, dass die Zeugin sich bezüglich der Angabe des Jahres geirrt hat, liegen nicht vor. Gegen derartige Absprachen bereits im Jahr 2023 spricht auch, dass für die Zeugin die Ausbildung gerade erst begonnen haben muss und daher alle Angaben zu den Plänen nach der Ausbildung noch reine Vermutungen in weiter Ferne bedeutet hätten.

18
Der behauptete Unterstützungsbedarf lag auch nach demText des Kündigungsschreibens noch nicht vor und ist bis zur letzten mündlichen Verhandlung nicht nachgewiesen worden. Die Zeugen konnte ihn nicht bestätigen. Zum damaligen Zeitpunkt handelte es sich um eine unzulässige Vorratskündigung.

19
Auf die Umzugsfähigkeit des Beklagten und seines Sohnes kommt es daher nicht an, so dass auch keine entsprechende Begutachtung stattfinden musste.

II.

20
Die Kostenentscheidung erging gemäß § 91 ZPO.

III.

21
Die Entscheidung zur vorläufigen Vollstreckbarkeit erging gemäß §§ 708 Nr. 11, 711 ZPO.