

Titel:

Klage auf zukünftige Räumung bei Eigenbedarfskündigung

Normenketten:

ZPO § 91a Abs. 1, § 259

BGB § 546, § 573 Abs. 3, § 574

Leitsätze:

1. Die Besorgnis nicht rechtzeitiger Leistung nach § 259 ZPO bei einer Klage auf künftige Räumung und Herausgabe einer Wohnung ist namentlich dann gegeben, wenn der Mieter durch ernstliches Bestreiten des Kündigungsgrundes zu erkennen gibt, dass er nicht gewillt ist, das Mietobjekt fristgerecht oder überhaupt zu räumen und herauszugeben. Gleiches gilt für sonstige materiellrechtliche Einwendungen gegen eine Kündigung (hier in Form des Berufens auf eine unzulässige „Vorratskündigung“). (Rn. 23 – 35)

2. Für eine Besorgnis nach § 259 ZPO reicht i.d.R. auch aus, wenn der Mieter erkennen lässt, dem später fälligen Räumungsanspruch mangels Ersatzwohnraums notfalls nicht nachkommen zu können oder zu wollen. Dies wird grundsätzlich bei einem auf § 574 Abs. 2 BGB gestützten Härtefallwiderspruch anzunehmen sein. (Rn. 25 – 30)

3. Auch wenn der Mieter den behaupteten Eigenbedarf nicht bestreitet und grundsätzliche Auszugsbereitschaft für einen unbestimmten Zeitpunkt nach Ablauf der Kündigungsfrist signalisiert, spricht für eine hinreichende Besorgnis insbesondere, wenn der Mieter – zumal kumulativ – vorgerichtlich Widerspruch nach §§ 574 ff. BGB einlegt und den Abschluss einer Mietaufhebungsvereinbarung abgelehnt hat, und sich vor dem Mietgericht auf einen materiellrechtlichen Mangel der Kündigung beruft sowie die maximale Räumungsfrist nach § 721 Abs. 1, Abs. 5 S. 1 ZPO beantragt. (Rn. 31 – 40)

Ein Widerspruch des Mieters gegen eine Eigenbedarfskündigung nach § 574 BGB begründet regelmäßig die Besorgnis der nicht rechtzeitigen Leistung und rechtfertigt eine Klage auf künftige Räumung gem. § 259 ZPO. (Rn. 24 – 26) (redaktioneller Leitsatz)

Schlagworte:

Eigenbedarfskündigung, Härtefallwiderspruch, Räumungsklage, Besorgnis der Nichterfüllung, Mietaufhebungsvertrag, Kostenentscheidung, Erledigung der Hauptsache

Vorinstanz:

AG München, Beschluss vom 13.05.2026 – 411 C 4081/26

Tenor

1. Auf die sofortige Beschwerde der Klagepartei wird der Beschluss des Amtsgerichts München vom 13.05.2026, Az. 411 C 4081/26, wie folgt abgeändert:

Die Beklagten haben samstverbindlich die Kosten des Rechtsstreits zu tragen.

2. Die Beklagten tragen als Gesamtschuldner auch die Kosten des Beschwerdeverfahrens.

3. Der Wert des Beschwerdeverfahrens wird auf 3.078,79 € festgesetzt.

Gründe

I.

1

Die Kläger wenden sich mit ihrer sofortigen Beschwerde vom 14.05.2026 gegen die erstgerichtliche Kostenentscheidung vom 13.05.2026, mit welcher gem. § 91a Abs. 1 S. 1 ZPO die Kosten des Rechtsstreits erster Instanz gegeneinander aufgehoben worden sind.

2

Mit Schreiben vom 28.12.2025 kündigten die Kläger das mit schriftlichem Mietvertrag vom 13.12.2022 ab 01.02.2023 mit den Beklagten begründete Mietverhältnis wegen Eigenbedarfs gemäß § 573 Abs. 2 Nr. 2 BGB zum 31.03.2026. Die Begründung dieser 1. Kündigung lautete im Wesentlichen wie folgt:

„Unser Enkel, der bereits jetzt [...] beruflich an München gebunden ist, benötigt die von Ihnen gemietete Wohnung. Er muss aus seiner Wohnung, die ihm nur befristet vermietet wurde, ausziehen. Er wird mit seiner Lebensgefährtin in die Wohnung [...] einziehen.“

3

Mit Schreiben vom 10.01.2026 erhoben die Beklagten Widerspruch gegen die Kündigung, den sie insbesondere damit begründeten, dass ein Umzug während des laufenden Schuljahres für die mit im Haushalt lebenden 2 minderjährigen Kinder einen Härtefall darstellen würde. Hinzu komme die äußerst angespannte Wohnraumsituation in München, die es „realistisch unmöglich macht, innerhalb der Kündigungsfrist angemessenen Ersatzwohnraum zu finden“.

4

Die Beklagten baten daher

„um Fortsetzung des Mietverhältnisses gemäß § 574 BGB, hilfsweise zumindest um eine angemessene Verlängerung der Räumungsfrist bis zum Ende des laufenden Schuljahres in Bayern (31.07.2026), um einen für die Kinder möglichst schonenden Übergang sowie eine realistische und verantwortungsvolle Wohnungssuche zu ermöglichen“.

5

Mit E-Mail vom 25.01.2026 teilten die Beklagten erneut mit, dass ein Wohnungswechsel eine erhebliche Härte darstellen würde. Sie baten um Verlängerung der „Kündigungs- bzw. Räumungsfrist“ bis zum 31.07.2026 und fügten dabei an:

„Sollten wir schon früher eine passende Wohnung finden[,] würden wir entsprechend früher ausziehen.“

...

Aus den oben genannten Gründen werden wir fristgerecht Widerspruch gegen die Kündigung einlegen und hoffen[,] eine Lösung zu finden.“

6

Mit Schreiben vom 01.02.2026 sprachen die Kläger nach Einholung „juristischen Rat[s]“ eine weitere Eigenbedarfskündigung gegenüber den Beklagten mit einer genaueren Begründung des Eigenbedarfs zum 30.04.2026 aus. Sie nannten diesmal den Namen und das Alter ihres Enkels, dessen derzeitigen Arbeitgeber in München, die Anschrift der aktuellen Wohnung des Enkels und den Zeitpunkt des Endes des diesbezüglichen Mietverhältnisses (30.04.2026) sowie den Namen der Lebensgefährtin, die mit in die streitgegenständliche Wohnung einziehen wolle.

7

Die Kläger boten den Beklagten sodann einen Mietaufhebungsvertrag zum 31.07.2026 an, um die Angelegenheit einvernehmlich zu lösen. Dieses Angebot lehnten die Beklagten ab. Mit E-Mail vom 06.02.2026 teilte die Klägerseite den Beklagten hierauf mit, dass das Angebot eines Mietaufhebungsvertrags nicht aufrechterhalten werde, es gelte vielmehr

„die Eigenbedarfskündigung mit der gesetzlichen Kündigungsfrist zum 30. April 2026“.

8

Mit Klageschrift vom 11.03.2026, zugestellt am 17.04.2026, haben die Kläger – ohne zeitliche Präzisierung, aber unter ausdrücklicher Berufung auf § 259 ZPO – Räumung und Herausgabe der streitgegenständlichen Wohnung begehrt und dabei im Wesentlichen vorgebracht, die Wohnung für ihren Enkel H. sowie dessen Lebensgefährtin Frau W. zu benötigen. Der Zeuge H. arbeite bereits in München und müsse zum 31.04.2026 (sic) aus seiner jetzigen Wohnung, die er nur befristet angemietet habe, ausziehen. Das junge Paar wolle nun in der streitgegenständlichen Wohnung zusammenziehen.

9

Mit Schriftsatz vom 23.04.2026 hat sich die Prozessbevollmächtigte der Beklagten bestellt und Klageabweisung beantragt. Im Schriftsatz ist insbesondere ausgeführt worden:

„Zudem wird (für den Fall der Wirksamkeit der Kündigung – wie nicht) vorab vorsorglich gemäß § 721 ZPO beantragt, den Beklagten wird eine angemessene Räumungsfrist von mindestens 12 Monaten ab Urteilsverkündung (§ 721 V ZPO) gewährt.“

10

Mit anwaltlichem Schriftsatz vom 04.05.2026 haben die Beklagten mitteilen lassen, dass sie

„völlig überraschend eine Wohnung gefunden haben und am 30.04.2026 fristgerecht ausgezogen sind“.

11

Mit Schriftsatz vom 07.05.2026 hat die Klägerseite den Rechtsstreit in der Hauptsache für erledigt erklärt und beantragt, den Beklagten die Kosten des Rechtsstreits aufzuerlegen. Der Erledigterklärung haben die Beklagten unter Verwahrung gegen die Kostenlast zugestimmt.

12

Mit Beschluss vom 13.05.2026 hat das Amtsgericht München nach § 91a Abs. 1 S. 1 ZPO die Kosten des Rechtsstreits gegeneinander aufgehoben, weil der Ausgang des Verfahrens ohne Durchführung einer umfassenden Beweisaufnahme offen gewesen sei.

13

Hiergegen wendet sich die Klägerseite im Wege der sofortigen Beschwerde vom 14.05.2026. Sie meint, die Kosten des Rechtsstreits seien vollumfänglich den Beklagten aufzuerlegen. So sei der Eigenbedarf entgegen der erstgerichtlichen Annahme nicht bestritten gewesen. Aufgrund des Widerspruchs der Beklagten sei die Räumungsklage auch nicht verfrüht erhoben worden.

14

Die Beklagten meinen demgegenüber, das Rechtsmittel der Kläger sei zurückzuweisen. Ohne ausdrückliche eigene Rechtsmitteleinlegung beantragen sie, den Klägern die gesamten Kosten des Verfahrens aufzuerlegen. Denn gerade weil die Beklagten den Eigenbedarf nicht bestritten hätten und rechtzeitig zum 30.04.2026 ausgezogen seien, sei die Klage vorzeitig erhoben worden. Die Kläger hätten die „Auszugsfrist“ bis zum 30.04.2026 verlängert. Die Beklagtenseite wiederum habe mehrfach mitgeteilt, sofort auszuziehen, sobald sie eine Wohnung gefunden habe. Die beiden Widersprüche der Beklagten seien lediglich vorsorglich eingelegt worden, weshalb die nach § 259 ZPO erforderliche Besorgnis der Nichterfüllung nicht anzunehmen sei (vgl. LG Köln, Beschluss vom 03.03.1995 – 10 T 35/95, NJW-RR 1996, 778). Zudem hätten die Kläger zunächst zwar zum 31.03.2026 gekündigt, dann aber einen Mietaufhebungsvertrag (erst) zum 31.07.2026 vorgeschlagen; es sei daher von einer bloßen Vorratskündigung auszugehen.

15

Das Erstgericht hat dem klägerischen Rechtsmittel mit Beschluss vom 17.06.2026 nicht abgeholfen.

II.

16

Die zulässige sofortige Beschwerde hat in der Sache Erfolg. Sie führt zur Abänderung der erstgerichtlichen Kostengrundsatzentscheidung sowie zur vollumfänglichen gesamtschuldnerischen Kostentragung seitens der Beklagten gem. § 91a Abs. 1 S. 1 ZPO.

17

Ohne das erledigende Ereignis (Räumung und Herausgabe der Wohnung seitens der Beklagten am 30.04.2026) wäre die beklagte Partei im Rechtsstreit voraussichtlich unterlegen. Die im Rahmen von § 91a Abs. 1 ZPO vorzunehmende summarische Prüfung der Erfolgsaussichten der Klage führt daher zur vollumfänglichen Kostentragung seitens der Beklagten.

Hierzu im Einzelnen:

18

1. Die Klage war vorliegend als zulässig zu erachten, insbesondere war sie nicht „vorzeitig“ erhoben, wie die Beklagtenseite meint. Denn die Voraussetzungen einer zulässigen Klage auf künftige Räumung und Herausgabe der streitgegenständlichen Wohnung nach § 259 ZPO lagen hier vor.

19

a) Zwar stößt der ursprüngliche Klageantrag durchaus auf prozessuale Bedenken vor dem Hintergrund, dass bei der Formulierung von auf künftige Räumung und Herausgabe gerichteten Klagen besondere Anforderungen einzuhalten sind (vgl. BeckOGK/Caspers, 01.03.2026, ZPO § 259 Rn. 1). Die Klägerseite hätte hier an sich lediglich künftige Räumung und Herausgabe (zum 30.04.2026) beantragen dürfen. Letztlich ist dies jedoch unschädlich, zumal das Klagebegehren wegen der ausdrücklichen Berufung auf § 259 ZPO der Auslegung zugänglich gewesen wäre; ggf. hätte das Erstgericht auch entsprechende Hinweise nach § 139 Abs. 1 S. 2 ZPO erteilen müssen, um auf eine präzisere klägerische Antragstellung hinzuwirken.

20

b) Zu Recht ist das Erstgericht hier zudem von einer hinreichenden Besorgnis nach § 259 ZPO dahingehend ausgegangen, dass die Beklagten sich der rechtzeitigen Leistung in Form der fristgerechten Räumung und Herausgabe des streitgegenständlichen Mietobjekts nach § 546 Abs. 1 BGB entziehen würden.

21

aa) Dabei ist vorab klarzustellen, dass eine rechtzeitige Leistung hier eine Räumung und Herausgabe des Mietobjekts (erst) zum 30.04.2026 beinhaltet hätte. Zwar endete die Kündigungsfrist bezüglich der 1. Eigenbedarfskündigung vom 28.12.2025 bereits mit Ablauf des 31.03.2026, § 573c Abs. 1 S. 1 BGB, während die 2. Eigenbedarfskündigung vom 01.02.2026 erst zum 30.04.2026 Wirkung entfaltete.

22

Mit der Präzisierung des Eigenbedarfs im Rahmen der 2. Kündigung, spätestens aber mit der E-Mail vom 06.02.2026 („Es gilt die Eigenbedarfskündigung mit der gesetzlichen Kündigungsfrist zum 30. April 2026“.) haben die Kläger in hinreichendem Maße zu erkennen gegeben, dass sie aus der 1. Eigenbedarfskündigung keine Rechte mehr herleiten würden.

23

Letztlich kann dies jedoch dahinstehen. Denn sowohl bei einer Verpflichtung zur Räumung und Herausgabe zum 31.03.2026 als auch zum 30.04.2026 hätte jedenfalls die nach § 259 ZPO erforderliche Besorgnis vorgelegen (hierzu sogleich).

24

bb) Wann die Voraussetzungen des § 259 ZPO, insbesondere eine gerechtfertigte Besorgnis, bei Räumungsklagen vorliegen, ist in Rspr. und Lit. mitnichten unumstritten. Dies gilt insbesondere für die Frage, ob hierfür ein mieterseits erhobener Widerspruch nach § 574 BGB ausreicht (bejahend namentlich Musielak/Voit/Foerste, 23. Aufl. 2026, ZPO § 259 Rn. 5; Stein/Roth, ZPO § 259 Rn. 10; LG Bochum BeckRS 1982, 30938474; LG Wiesbaden WuM 1989, 428; Henssler NJW 1989, 138 [144, bzgl. der Ablehnung der Räumung unter Berufung auf die Sozialklausel des § 574 Abs. 1 BGB]; verneinend u.a. MüKoZPO/Becker-Eberhard ZPO § 259 Rn. 11; Wieczorek/Schütze/Assmann ZPO § 259 Rn. 32; differenzierend BGH NJW 2022, 3778 Rn. 17 ff.).

25

Nach Überzeugung des Beschwerdegerichts wird die vorgenannte Streitfrage grundsätzlich zu bejahen sein. Auch wenn der Wohnungsmieter der Kündigung des Mietvertrags nach §§ 574 ff. BGB widerspricht und mitteilt, er sei seit Erhalt der Kündigung zwar auf Wohnungssuche, habe eine Ersatzwohnung jedoch noch nicht gefunden, besteht in der Regel die Besorgnis, dass er die Wohnung zum Kündigungstermin nicht räumen werde, falls die Wohnungssuche weiterhin erfolglos bleiben sollte (siehe namentlich BeckOK ZPO/Bacher, 60. Ed. 01.03.2026, ZPO § 259 Rn. 7.4).

26

Wer sich auf die Sozialklausel des § 574 Abs. 2 (oder Abs. 1) BGB beruft, macht zwar in legitimer – und nicht selten auch erfolgversprechender – Weise von einer effektiven und wichtigen Mieterschutzbestimmung des Wohnraummietrechts Gebrauch. Er bringt damit aber auch regelmäßig deutlich zum Ausdruck, dass er – jedenfalls noch – nicht willens oder in der Lage sei, das Mietverhältnis („kampflos“) aufzugeben und/oder fristgerecht aus dem Mietobjekt auszuziehen. Damit aber wird bei objektiver Betrachtung regelmäßig eine hinreichende Besorgnis i.S.v. § 259 ZPO einhergehen. Dem Mieter ist im Rahmen von §§ 574 ff. BGB ein wichtiges Mittel der Verteidigung gegen eine Räumungsklage an die Hand gegeben. Der Vermieter wird indes – auch im Wege eines sachgerechten Ausgleichs der widerstreitenden Rechtspositionen – in die Lage versetzt, seinen etwaigen Räumungs- und Herausgabeanspruch ohne Abwarten des Ablaufs der

einschlägigen Kündigungsfrist überprüfen und ggf. titulieren zu lassen. Freilich sind dabei die Umstände des Einzelfalls nicht aus dem Blick zu verlieren.

27

Jedenfalls im vorliegenden Fall war die erforderliche Besorgnis „den Umständen nach“ (§ 259 ZPO) zweifelsfrei zu besorgen, wobei neben den beiden erhobenen Widersprüchen weitere gewichtige Gesichtspunkte die Annahme einer Besorgnis tragen. Die Streitfrage, ob die Einlegung eines Widerspruchs als ausreichend zu erachten ist, könnte hier also letztlich sogar dahingestellt bleiben.

28

So ist die Besorgnis nicht rechtzeitiger Leistung bei Räumungsansprüchen in der Wohnraummiete stets dann gegeben, wenn der Mieter durch ernstliches Bestreiten des Kündigungsgrundes hinreichend deutlich zu erkennen gibt, dass er nicht gewillt sei, das Mietobjekt fristgerecht bzw. überhaupt zu räumen und an den Vermieter herauszugeben (Musiellak/Voit/Foerste, 23. Aufl. 2026, ZPO § 259 Rn. 5; OLG Karlsruhe NJW 1984, 2953; LG Bochum BeckRS 1982, 30938474; BeckOGK/Caspers, 01.03.2026, ZPO § 259 Rn. 24). Ob ein solches ernstliches Bestreiten vorliegt, muss unter Abwägung der Interessen der Vertragsparteien und Berücksichtigung aller Umstände des Einzelfalles erfolgen (BeckOGK/Caspers, 01.03.2026, ZPO § 259 Rn. 24).

29

Für eine Besorgnis ausreichend ist aber auch, wenn der Mieter erkennen lässt, dem später fälligen Räumungsanspruch notfalls nicht nachkommen zu können oder zu wollen (vgl. Musiellak/Voit/Foerste, 23. Aufl. 2026, ZPO § 259 Rn. 5; BeckOGK/Caspers, 01.03.2026, ZPO § 259 Rn. 24; Henssler NJW 1989, 138 [143]; BGH NJW 2022, 3778 Rn. 17 ff. [mangels Ersatzwohnraums]). Bei der Räumung von Wohnraum besteht also eine Besorgnis der nicht rechtzeitigen Leistung i.S.v. § 259 ZPO auch dann, wenn der Mieter zwar mitteilt, dass er auf Wohnungssuche sei, aber noch keinen Ersatzwohnraum gefunden habe. In diesem Fall besteht in aller Regel die Besorgnis, dass der Mieter nicht zum Ablauf der Kündigungsfrist, sondern erst zu einem noch unbestimmten, späteren Zeitpunkt ausziehen wird (siehe namentlich BeckOGK/Caspers, 01.03.2026, ZPO § 259 Rn. 24). Nicht ausreichend ist es hingegen, wenn der Mieter auf Anfragen seines Vermieters, ob er fristgemäß ausziehen werde, schweigt (völlig zutreffend BeckOGK/Caspers, 01.03.2026, ZPO § 259 Rn. 24).

30

Auch in den Fällen des Widerspruchs eines Wohnraummieters gegen die Kündigung des Mietverhältnisses (§§ 574 ff. BGB) kommt es grundsätzlich darauf an, ob der Vermieter aufgrund der Erklärung oder des sonstigen Verhaltens des Mieters davon ausgehen muss, dieser werde zu einer Räumung und Herausgabe der Mieträume im Zeitpunkt der (vom Vermieter geltend gemachten) Beendigung des Mietverhältnisses nicht bereit sein. Das nach dem Wortlaut des § 259 ZPO erforderliche „Sich-Entziehen“ des Schuldners hinsichtlich seiner Leistungspflicht ist auch dann zu besorgen, wenn der Mieter deutlich gemacht hat, er werde mangels Verfügbarkeit von Ersatzwohnraum über den Zeitpunkt der Beendigung des Mietverhältnisses hinaus in der Wohnung des Vermieters verbleiben. Auch in diesem Fall hat er die Nichterfüllung der Leistungspflicht in seinen Willen aufgenommen (BGH NJW 2022, 3778 Rn. 17 f.).

31

cc) Im vorliegenden Fall war die klägerseits geltend gemachte Eigenbedarfslage zwar – nach der ausdrücklichen Klarstellung seitens der Beklagtenvertreterin – unstreitig. Es stand also insbesondere fest, dass der bereits in München wohnende und berufstätige Enkel der Kläger aus seiner derzeitigen Mietwohnung am 30.04.2026 ausziehen müsse, weil sein Mietverhältnis an diesem Tag ende. Die Eigenbedarfsperson wolle zudem mit seiner Lebensgefährtin in die verfahrensgegenständliche Wohnung einziehen.

32

Insoweit traten die Beklagten der Kündigung materiellrechtlich also nicht entgegen, zumal der vorstehende (unstreitige) Sachverhalt die Annahme eines Eigenbedarfs i.S.v. § 573 Abs. 2 Nr. BGB zweifelsfrei trägt.

33

Gleichwohl stellten die Beklagten die materiellrechtliche Wirksamkeit der Eigenbedarfskündigungen schriftsätzlich explizit in Abrede („für den Fall der Wirksamkeit der Kündigung – wie nicht“, Hervorhebung durch das Beschwerdegericht), wobei sie insbesondere, obschon rechtsirrig, vorbrachten, es handele sich

um eine unwirksame sog. Vorratskündigung, weil die Eigenbedarfsperson im Lichte des klägerseits vorgeschlagenen Mietaufhebungsvertrags (erst zum 31.07.2026) die Wohnung letztlich nicht bereits zum 31.03. bzw. 30.04.2026 benötigt hätte, sondern eben erst ab August 2026. Dieses prozessuale Gebaren der Beklagtenpartei stritt und streitet hier ebenfalls für die Bejahung einer ausreichenden Besorgnis.

34

Richtig ist zwar auch, dass die Beklagten von Anfang an ihre grundsätzliche Auszugsbereitschaft bekundeten. Dies steht der Annahme einer Besorgnis aber vorliegend ebenfalls nicht entgegen.

35

So hatten die Beklagten zunächst mit Schreiben vom 10.01.2026 explizit und unbedingt Härtefallwiderspruch nach §§ 574 ff. BGB erhoben. Nicht ersichtlich ist überdies, dass dies lediglich „vorsorglich“, also rein fristwährend hätte erfolgen sollen. Es kann daher dahinstehen, ob hierin überhaupt ein maßgeblicher Umstand bei der Beurteilung der Besorgnis gesehen werden könnte.

36

Mit E-Mail vom 25.01.2026 beriefen sich die Beklagten erneut auf eine „erhebliche Härte“ und brachten insbesondere zum Ausdruck, dass es die „äußerst angespannte Wohnsituation in München [...] realistisch unmöglich (Hervorhebung durch das Beschwerdegericht) macht, innerhalb der Kündigungsfrist angemessenen Ersatzwohnraum zu finden“.

37

Es wurde um „Verlängerung der Räumungsfrist“ bis zum Ende des Schuljahres in Bayern (31.07.2026) gebeten. Die Auszugsbereitschaft (erst) zum 31.07.2026 betraf damit einen Zeitpunkt mehrere Monate nach Ablauf der Kündigungsfrist zum 31.03.2026 bzw. 30.04.2026. Dies brauchte die Klägerseite unter dem Gesichtspunkt der Besorgnis nach § 259 ZPO ebenfalls nicht hinzunehmen, obschon es unter sozialen und ökonomischen Aspekten (zumal ex post betrachtet) sinnvoll und besonnen angemutet hätte, mit der Klageeinreichung noch zuzuwarten. Eine diesbezügliche rechtliche Veranlassung bestand indes nicht.

38

Dabei verkennt das Beschwerdegericht erneut nicht, dass die Beklagten in der E-Mail vom 25.01.2026 zugleich ankündigten, „früher aus[zu]ziehen“, sollten sie „schon früher eine passende Wohnung finden“. Nicht übersehen wird ferner, dass die Beklagten am Ende ihrer E-Mail lediglich mitteilten, dass sie „fristgerecht Widerspruch gegen die Kündigung einlegen [werden]“, was auch auf eine bloße Ankündigung einer Widerspruchseinlegung in der Zukunft hätte hindeuten können. Allerdings wird die vorgenannte E-Mail vom 15.01.2026 (Textform reicht nunmehr aus) im anwaltlichen Schriftsatz vom 04.05.2026 ausdrücklich als „Widerspruch“ bezeichnet. Gleiches gilt mit Blick auf den Schriftsatz der Beklagten vom 12.05.2026.

39

Hinzu kommt, dass die Beklagten mit anwaltlichem Schriftsatz vom 23.04.2026 eine „angemessene Räumungsfrist von mindestens 12 Monaten ab Urteilsverkündung“ beantragt haben, wobei die gesetzliche Höchstfrist (!) nach § 721 Abs. 5 S. 1 ZPO freilich bei lediglich 1 Jahr gelegen hätte. Dieser Antrag deutete ebenfalls darauf hin, dass die Beklagten die Wohnung nicht rechtzeitig herauszugeben in der Lage sein würden.

40

Schließlich kann hier auch nicht gänzlich außer Acht gelassen werden, dass die Kläger den Beklagten erfolglos einen Mietaufhebungsvertrag (erst) zum 31.07.2026 angeboten hatten. Obschon damit dem mehrfach betonten Anliegen der Beklagten, zumindest noch während des laufenden Schuljahres in der Wohnung bleiben zu dürfen, entsprochen worden wäre, lehnten die Beklagten dieses Angebot ab. Dies stand den Beklagten freilich zu. Aus Sicht der Kläger dürfte die insoweit fehlende Einigungsbereitschaft indes als weiteres Indiz dafür gewertet werden, dass die Beklagten die Wohnung ggf. nicht einmal zum 31.07.2026 räumen und herausgeben würden, was die Besorgnis nach § 259 ZPO ebenfalls bestätigt.

41

Der mehrfach bekundete grundsätzliche Auszugswille der Beklagten ändert hier, wie bereits ausgeführt, letztlich nichts. Denn bei der Beurteilung der Besorgnis i.S.v. § 259 ZPO kommt es nicht lediglich darauf an, ob die Räumungsschuldner grundsätzlich dazu bereit sind, ihren Verpflichtungen aus § 546 BGB (irgendwann) nachzukommen. Vielmehr ist mitunter entscheidend, ob dies auch rechtzeitig erfolgen kann und wird. Dies war hier aber gerade nicht der Fall.

42

Dass es den beklagten Mietern wider Erwarten (bzw. „völlig überraschend“ nach der schriftsätzlichen Wortwahl ihrer Prozessbevollmächtigten) letztlich doch noch gelungen ist, ihrer Verpflichtung zur (bei Abstellen auf die 2. Eigenbedarfskündigung) rechtzeitigen Räumung und Herausgabe des Mietobjekts nachzukommen, ist letztlich im Kontext des § 259 ZPO irrelevant. Denn eine zulässigerweise erhobene bzw. sodann zulässig gewordene Räumungsklage wird durch die Anspruchserfüllung freilich nicht nachträglich wieder unzulässig. In der Erfüllung der Pflichten aus § 546 BGB ist vielmehr (nur) das erledigende Ereignis zu sehen.

43

Es ist daher unerheblich, ob die maßgebliche Kündigungsfrist vorliegend bereits am 31.03.2026 (1. Kündigung) oder erst am 30.04.2026 (2. Kündigung) abgelaufen war. Denn die Klage auf künftige Räumung und Herausgabe war hier von Anfang an zulässig. Jedenfalls wurde sie spätestens durch die erstinstanzlichen schriftsätzlichen Ausführungen der Beklagten bis zur Erledigung der Hauptsache und der anschließenden Kostengrundentscheidung zulässig.

44

Nach alledem war die Klage, auch mit Blick auf die Voraussetzungen des § 259 ZPO, als zulässig zu erachten.

45

2. Die Klage wäre voraussichtlich auch in der Sache erfolgreich gewesen.

46

a) Die beiden streitgegenständlichen Kündigungen waren zunächst hinreichend begründet i.S.v. § 573 Abs. 3 BGB und auch im Übrigen formal nicht zu beanstanden. Dies gilt bereits für die Kündigung vom 28.12.2025, zumal diese die erforderlichen Kerntatsachen (u.a. Einzugswille des Enkels der Klagepartei) hinreichend deutlich erkennen ließ. Erst recht gilt dies für die (präzisierte) 2. Kündigung vom 01.02.2026.

47

b) An der materiellen Wirksamkeit der streitgegenständlichen Eigenbedarfskündigungen nach § 573 Abs. 2 Nr. 2 BGB hätten vorliegend ebenfalls keine tragfähigen Zweifel bestanden.

48

So hätte es zunächst einer Beweisaufnahme, anders als das Erstgericht meint, nicht bedurft, weil der streitgegenständliche Eigenbedarf – jedenfalls in den maßgeblichen Punkten – unstreitig war. Mit Schriftsatz vom 18.05.2026 ist beklagtenseits noch einmal klargestellt worden, dass der „Eigenbedarf nicht bestritten“ (gewesen) sei.

49

Zudem hätten die rechtlichen Bedenken der Beklagten betreffend eine angebliche Vorratskündigung nicht verfangen. Diese waren letztlich lediglich darauf gestützt, dass die Klagepartei vorübergehend erwogen hatte, den Beklagten einen Mietaufhebungsvertrag mit einer Räumungsfrist zum 31.07.2026 anzubieten. Aus einem solchen freiwilligen Entgegenkommen kann mitnichten bereits in tragfähiger Weise darauf geschlossen werden, dass der geltend gemachte Eigenbedarf zum Ablauf der Kündigungsfrist noch nicht bestanden habe. Dieser Gesichtspunkt kann im Rahmen der summarisch zu treffenden Kostengrundentscheidung nicht den Ausschlag zugunsten der Beklagtenpartei geben. Er hätte allenfalls die Dringlichkeit des geltend gemachten Eigenbedarfs betroffen, mithin namentlich die Frage der Gewährung einer Räumungsfrist.

50

Die Kläger hätten daher – ohne den Eintritt des erledigenden Ereignisses – in der Hauptsache voraussichtlich obsiegt. Eine Beweisaufnahme wäre nicht erforderlich gewesen.

51

Nach alledem war die angefochtene Kostenentscheidung zugunsten der Klagepartei abzuändern.

52

3. Lediglich ergänzend sei auf das Folgende hingewiesen:

53

Um einer Kostentragung ggf. zu entgehen, hätten die Beklagten jedenfalls weder Widerspruch erheben, noch die materielle Wirksamkeit der Kündigungen (unter dem Aspekt einer bloßen Vorratskündigung) in Abrede stellen dürfen.

54

Um zumindest die erstgerichtliche Kostenaufhebung zu rechtfertigen, hätte der Eigenbedarf bestritten sein müssen, jedenfalls aber der Einwand einer bloßen sog. Vorratskündigung – wie nicht – eine Beweisaufnahme erfordern müssen.

III.

55

Die zweitinstanzliche Kostenentscheidung beruht auf § 91 ZPO.

56

Für den Wert des Beschwerdeverfahrens war das klägerische Kosteninteresse bei einem erstinstanzlichen Streitwert von 13.200,00 € maßgeblich (Differenz zwischen der klägerischen Kostenbelastung bei Kostenaufhebung und ihrer fehlenden Kostenbelastung bei vollumfänglicher Kostentragung seitens der Beklagten). Dieses Kosteninteresse beläuft sich auf 3.078,79 €.