

# Inhaltsübersicht

|  |    |
|--|----|
| Inhaltsverzeichnis   | 11 |
| Abkürzungsverzeichnis  | 23 |
| Kapitel 1: Eigenbedarfskündigung – Einführung  | 29 |
| A. Einleitung  | 29 |
| B. Problemstellung der Dissertation  | 32 |
| C. Ziel der Dissertation   | 34 |
| D. Gang der Untersuchung   | 35 |
| Kapitel 2: Allgemeiner Teil – Grundlagen der<br>Eigenbedarfskündigung  | 37 |
| A. Grundlagen des Privateigentums- und Mietrechts  | 37 |
| I. Verfassungsrechtliche Grundlagen  | 38 |
| II. Europäische Menschenrechtskonvention   | 54 |
| III. Charta der Grundrechte der Europäischen Union   | 61 |
| IV. Landesverfassungen   | 64 |
| V. Einfachgesetzliche Grundlage des Miet- und<br>Privateigentumsrechts   | 67 |
| VI. Fazit  | 73 |
| B. Historische Entwicklung   | 74 |
| I. Römisches Recht   | 75 |
| II. Neuzeit bis zum Inkrafttreten des BGB am 01.01.1900  | 76 |
| III. Die Zeit nach Inkrafttreten des BGB   | 78 |
| IV. Vom Ersten Weltkrieg bis zur Teilung Deutschlands 1949   | 80 |
| V. Eigenbedarf in der Deutschen Demokratischen Republik<br>(DDR) und der Bundesrepublik Deutschland (BRD) bis<br>zur Wiedervereinigung | 85 |
| VI. Entwicklung von der Wiedervereinigung 1990 bis jetzt   | 91 |
| VII. Fazit   | 94 |

|   |     |
|---|-----|
| Kapitel 3: Hauptteil – Darstellung und Analyse der<br>Eigenbedarfskündigung                 | 97  |
| A. Überblick Mietrecht – insbesondere Kündigung   | 97  |
| I. Aufbau des Mietrechts  | 97  |
| II. Struktur der ordentlichen Kündigung   | 98  |
| III. Ausnahme zu § 573 BGB: Kein Erfordernis des<br>berechtigten Interesses nach § 573a BGB | 99  |
| B. Sinn und Zweck der Kündigungsvorschrift § 573 BGB  | 100 |
| C. Anwendungsbereich des § 573 BGB  | 101 |
| I. Sachlicher Anwendungsbereich   | 101 |
| II. Persönlicher Anwendungsbereich  | 103 |
| D. Reichweite und Schranken der Eigenbedarfskündigung                                       | 104 |
| I. Reichweite der Eigenbedarfskündigung   | 104 |
| II. Schranken der Eigenbedarfskündigung – der Einfluss von<br>Treu und Glauben              | 253 |
| III. Rechtsfolge: Risiken des Eigenbedarfs für Vermieter und<br>Mieter                      | 279 |
| E. Kritik, Alternativlösungen und Rechtsvergleich   | 291 |
| I. Kritik   | 291 |
| II. Alternativlösung und Rechtsvergleich  | 316 |
| III. Fazit  | 399 |
| Kapitel 4: Gesamtergebnis – Zusammenfassung der Kernthesen                                  | 401 |
| A. De lege lata   | 401 |
| I. Untersuchungsgegenstand  | 401 |
| II. Zusammenfassung der Ergebnisse  | 403 |
| B. De lege ferenda  | 410 |
| I. Allgemeines  | 410 |
| II. Vorschlag für die Kodifizierung der neuen<br>Eigenbedarfsvorschrift in §§ 573 ff. BGB   | 410 |
| Literaturverzeichnis  | 413 |

# Inhaltsverzeichnis

|   |    |
|---|----|
| Abkürzungsverzeichnis   | 23 |
| Kapitel 1: Eigenbedarfskündigung – Einführung                                   | 29 |
| A. Einleitung   | 29 |
| B. Problemstellung der Dissertation   | 32 |
| C. Ziel der Dissertation  | 34 |
| D. Gang der Untersuchung  | 35 |
| Kapitel 2: Allgemeiner Teil – Grundlagen der<br>Eigenbedarfskündigung           | 37 |
| A. Grundlagen des Privateigentums- und Mietrechts                               | 37 |
| I. Verfassungsrechtliche Grundlagen   | 38 |
| 1. Grundrechte des Vermieters   | 41 |
| a) Art. 14 GG, Recht auf Eigentum   | 41 |
| b) Art. 12 Abs. 1 GG, Berufsfreiheit  | 44 |
| c) Art. 2 Abs. 1 GG, Allgemeine Handlungsfreiheit                               | 45 |
| 2. Grundrechte des Mieters  | 45 |
| a) Art. 14 GG, „Besitz-Eigentumsrecht“  | 46 |
| b) Art. 5 Abs. 1 S. 1 Hs. 2 GG, Recht auf<br>Informationsfreiheit               | 49 |
| c) Art. 6 GG, Recht auf Ehe und Familie   | 49 |
| d) Art. 2 Abs. 1 i. V. m. Art. 1 Abs. 1 GG, Allgemeines<br>Persönlichkeitsrecht | 50 |
| e) Art. 13 Abs. 1 GG, Unverletzlichkeit der Wohnung                             | 51 |
| 3. Historie der Rechtsprechung des BVerfG zum<br>Eigenbedarf                    | 52 |
| 4. Zwischenergebnis   | 54 |
| II. Europäische Menschenrechtskonvention  | 54 |
| 1. Art. 8 EMRK, Recht auf Achtung des Privat- und<br>Familienlebens             | 55 |
| 2. Art. 1 1. ZP EMRK, Eigentumsschutz   | 56 |
| 3. Zwischenergebnis   | 60 |

|  |    |
|--|----|
| III. Charta der Grundrechte der Europäischen Union   | 61 |
| 1. Art. 7 GRCh, Achtung des Privat- und Familienlebens   | 62 |
| 2. Art. 17 Abs. 1 GRCh, Eigentumsrecht   | 63 |
| IV. Landesverfassungen   | 64 |
| 1. Darstellung und Analyse des „Anspruchs<br>auf angemessenen Wohnraum“ ausgewählter<br>Landesverfassungen                             | 64 |
| 2. Zwischenergebnis  | 66 |
| V. Einfachgesetzliche Grundlage des Miet- und<br>Privateigentumsrechts   | 67 |
| 1. Mietrecht   | 67 |
| a) Grundlagen der Kündigung von<br>Wohnraummietverhältnissen im Mietrecht  | 67 |
| b) Mietvertrag als „enfant terrible“ der Dauerschuld-<br>Doktrin   | 68 |
| 2. Eigentumsrecht im BGB mit § 903 als Zentralnorm   | 72 |
| VI. Fazit  | 73 |
| B. Historische Entwicklung   | 74 |
| I. Römisches Recht   | 75 |
| II. Neuzeit bis zum Inkrafttreten des BGB am 01.01.1900  | 76 |
| III. Die Zeit nach Inkrafttreten des BGB   | 78 |
| IV. Vom Ersten Weltkrieg bis zur Teilung Deutschlands 1949   | 80 |
| 1. Der Erste Weltkrieg und die Mieterschutzverordnungen  | 80 |
| 2. Mieterschutzgesetze von 1923 und 1928   | 82 |
| 3. Die Zeit vom Dritten Reich bis zur Teilung<br>Deutschlands 1949   | 84 |
| V. Eigenbedarf in der Deutschen Demokratischen Republik<br>(DDR) und der Bundesrepublik Deutschland (BRD) bis<br>zur Wiedervereinigung | 85 |
| 1. In der DDR  | 86 |
| 2. In der BRD: Vom Abbaugesetz zum<br>Wohnraumkündigungsschutzgesetz   | 87 |
| a) Der Abbau der Wohnungszwangswirtschaft 1949<br>bis 1971   | 88 |
| b) Vom Wohnraumkündigungsschutzgesetz 1971 bis<br>zur Wiedervereinigung  | 90 |
| VI. Entwicklung von der Wiedervereinigung 1990 bis jetzt   | 91 |
| VII. Fazit   | 94 |

|   |     |
|---|-----|
| Kapitel 3: Hauptteil – Darstellung und Analyse der<br>Eigenbedarfskündigung                 | 97  |
| A. Überblick Mietrecht – insbesondere Kündigung   | 97  |
| I. Aufbau des Mietrechts  | 97  |
| II. Struktur der ordentlichen Kündigung   | 98  |
| III. Ausnahme zu § 573 BGB: Kein Erfordernis des<br>berechtigten Interesses nach § 573a BGB | 99  |
| B. Sinn und Zweck der Kündigungsvorschrift § 573 BGB  | 100 |
| C. Anwendungsbereich des § 573 BGB  | 101 |
| I. Sachlicher Anwendungsbereich   | 101 |
| II. Persönlicher Anwendungsbereich  | 103 |
| 1. Vermieter  | 103 |
| 2. Beschränkung des Anwendungsbereichs  | 104 |
| D. Reichweite und Schranken der Eigenbedarfskündigung                                       | 104 |
| I. Reichweite der Eigenbedarfskündigung   | 104 |
| 1. Methodische Grundlage – Struktur des<br>Eigenbedarfsrechts                               | 104 |
| a) Ordentliche Kündigung – Bedeutung des<br>Eigenbedarfstatbestands                         | 105 |
| b) Verhältnis von §§ 573 zu 574 BGB   | 105 |
| c) Verhältnis der Generalklausel zu den Regelbeispielen                                     | 107 |
| d) Zeitmietverträge gem. § 575 BGB  | 108 |
| aa) Unterschiede in der Systematik von §§ 575<br>und 573 BGB                                | 108 |
| bb) Unterschiede zwischen §§ 575 und 573 BGB  | 108 |
| (1) Sinn und Zweck der Eigenbedarfsreglung<br>nach § 575 BGB                                | 109 |
| (2) Unterschiedliche<br>Tatbestandsvoraussetzungen  | 109 |
| (3) Hintergrund der unterschiedlichen<br>Ausgestaltung                                      | 110 |
| cc) Unterschiede bei der Kündigungsmöglichkeit  | 111 |
| e) Zwischenergebnis   | 111 |

|   |     |
|---|-----|
| 2. Reichweite der Tatbestandsvoraussetzung  | 112 |
| a) Privilegierter Bedarfskreis  | 112 |
| aa) Familienangehörige  | 113 |
| (1) Rechtsprechung: prozessuales Zeugnisverweigerungsrecht  | 114 |
| (2) Literatur: „enge“ und auch „entfernte“ Verwandte  | 115 |
| (3) Kritik  | 116 |
| (a) Kritik an der Rechtsprechung  | 116 |
| (b) Kritik an der Literatur   | 117 |
| (c) Eigener Lösungsvorschlag  | 118 |
| bb) Angehörige seines Haushalts   | 118 |
| (1) Rechtsprechung und herrschende Literatur  | 119 |
| (2) Mindermeinung   | 120 |
| (3) Stellungnahme   | 120 |
| cc) Sonderfälle des privilegierten Personenkreises  | 122 |
| b) Privilegierter Bedarfsgrund: als Wohnung benötigen   | 123 |
| aa) „Benötigen“ i. S. v. § 573 Abs. 2 Nr. 2 BGB   | 124 |
| (1) Prüfungsmaßstab für „benötigen“: vernünftige und nachvollziehbare Gründe vs. Rechtsmissbrauch | 126 |
| (a) BGH: „Benötigen“ setzt vernünftige und nachvollziehbare Gründe voraus                         | 126 |
| (b) BVerfG zum Tatbestandsmerkmal „benötigen“   | 127 |
| (c) Verhältnis von „vernünftig nachvollziehbaren Gründen“ und „Rechtsmissbrauch“                  | 127 |
| (2) Stellungnahme   | 128 |
| (a) Exklusivitätsverständnis des BGH zulasten des Mieterschutzes                                  | 129 |
| (b) Kündigungsrechtlicher Wertungswiderspruch zulasten des Mieterschutzes                         | 130 |
| (c) „Dringlichkeit“ als Korrektiv des Prüfungsmaßstabs  | 132 |
| (d) Kein Verstoß gegen die Systematik der §§ 573 bis 574 BGB                                      | 136 |

|  |     |
|--|-----|
| bb) „Als Wohnung“ i. S. v. § 573 Abs. 2 Nr. 2 BGB                                    | 138 |
| (1) Abgrenzung „Wohnung“ i. S. v. § 573 Abs. 2 BGB zu „Wohnraum“                     | 139 |
| (2) Zweit- und Ferienwohnung als zeitlich beschränkter Bedarf von Reichweite gedeckt | 140 |
| (a) Teil der Literatur: Lebensmittelpunkt notwendig                                  | 141 |
| (b) Überwiegende Rechtsprechung: Lebensmittelpunkt nicht notwendig                   | 143 |
| (c) Stellungnahme  | 144 |
| 3. Analoge Anwendung des § 573 BGB auf die GbR als Vermieterin                       | 148 |
| a) Streitstand   | 151 |
| b) BGH: Eigenbedarfskündigung der GbR nach § 573 Abs. 2 Nr. 2 BGB analog             | 152 |
| aa) BGH-Entscheidung 2007  | 153 |
| (1) Sachverhalt BGH-Urteil 2007  | 153 |
| (2) Entscheidungsgründe BGH-Urteil 2007  | 153 |
| (3) Stellungnahme zum BGH-Urteil 2007  | 154 |
| bb) BGH-Entscheidung 2009  | 155 |
| (1) Sog. Münchner Modell   | 155 |
| (2) Sachverhalt BGH-Urteil 2009  | 157 |
| (3) Entscheidungsgründe BGH-Urteil 2009  | 158 |
| (a) Keine Einschränkung der Eigenbedarfskündigung im Rahmen von § 566 BGB            | 158 |
| (b) Weder direkte noch analoge Anwendung des § 577a BGB                              | 159 |
| (4) Stellungnahme zum BGH-Urteil 2009  | 161 |
| (a) Analoge Anwendung des § 577a BGB auf sog. Münchner Modell erforderlich           | 162 |
| (b) Kein vergleichbarer Fall zur Entscheidung aus 1994                               | 164 |
| (c) Vergleichbare Interessenlage bei § 577a BGB und sog. Münchner Modell gegeben     | 166 |
| (d) Inkonsequente Rechtsprechung des BGH zulasten des Mieterschutzes                 | 167 |

|  |     |
|--|-----|
| (5) Zwischenergebnis   | 168 |
| cc) BGH-Entscheidung 2011  | 169 |
| dd) BGH-Entscheidung 2016  | 169 |
| (1) Sachverhalt BGH-Urteil 2016  | 170 |
| (2) Entscheidungsgründe BGH-Urteil 2016  | 172 |
| (a) Kein grundsätzlicher Ausschlussgrund<br>für die Annahme einer Analogie                                       | 172 |
| (b) Voraussetzungen einer Analogie<br>gegeben  | 175 |
| ee) BGH-Entscheidung 2017  | 180 |
| c) Literatur: Eigenbedarfskündigung der GbR über<br>§ 573 Abs. 2 Nr. 2 BGB analog grundsätzlich nicht<br>möglich | 181 |
| aa) Anwendbarkeit des § 573 Abs. 2 Nr. 2 BGB bei<br>persönlicher Nähebeziehung                                   | 181 |
| bb) Grundsätzliche Behandlung wie<br>Vermietermehrheit bei Eigenbedarf aller<br>Gesellschafter                   | 182 |
| cc) Grundsätzlich kein Rückgriff auf Generalklausel  | 183 |
| dd) Gleichlauf zur juristischen Person   | 183 |
| ee) Lösung nach Regelsberger   | 184 |
| (1) Gesellschaftszweck als erstes Kriterium  | 185 |
| (2) Mitgliederstruktur als zweites Kriterium   | 187 |
| d) Stellungnahme   | 188 |
| aa) Kritik an der Rechtsprechung des BGH   | 189 |
| (1) Voraussetzungen der Analogie nicht<br>gegeben  | 189 |
| (a) Keine Gesetzeslücke  | 190 |
| (b) Keine vergleichbare Interessenlage   | 206 |
| (2) Ungleichbehandlung von GbR und<br>Personenhandelsgesellschaften  | 215 |
| (a) Abschied vom „Zufallsargument“   | 216 |
| (b) „Handelsgewerbe“ als maßgebliches<br>Kriterium unzureichend  | 217 |
| (c) Weitere unerwünschte Nebenfolgen   | 218 |
| (d) Gleichbehandlung von GbR, oHG und<br>KG vom Gesetzgeber intendiert   | 220 |



|  |     |
|--|-----|
| (3) Unpräzise Begrenzung der analogen<br>Anwendung   | 222 |
| (a) Unsaubere Subsumtion   | 222 |
| (b) Keine präzise Umgrenzung der<br>Ausschlusskriterien  | 224 |
| (4) Zwischenergebnis   | 226 |
| bb) Kritik an der Literatur  | 227 |
| (1) Unzureichende Berücksichtigung des<br>Wohnbedarfs durch Fallgruppe<br>„Betriebsbedarf“                         | 227 |
| (2) Verbandsunabhängige<br>Eigenbedarfskündigungsmöglichkeit zu<br>weitgehend                                      | 228 |
| (a) Eigenbedarfskündigung in<br>§ 573 Abs. 1 BGB unter<br>Heranziehung der Wertungen von<br>§ 573 Abs. 2 Nr. 2 BGB | 229 |
| (b) Strukturverschiedenheit von juristischer<br>Person und Personengesellschaften                                  | 242 |
| (3) Zwischenergebnis   | 246 |
| cc) Eigener Lösungsvorschlag   | 247 |
| (1) Lösung aus Zusammenfassung der Kritik  | 247 |
| (2) Neben Rechtsform auch Gesellschaftszweck<br>maßgeblich   | 249 |
| (3) Keine Anwendungssperre der<br>Generalklausel aufgrund Sperrwirkung des<br>Regelbeispiels                       | 251 |
| 4. Zwischenergebnis  | 252 |
| II. Schranken der Eigenbedarfskündigung – der Einfluss von<br>Treu und Glauben                                     | 253 |
| 1. Einschränkung aufgrund Schutzwürdigkeit des Mieters   | 254 |
| a) Anbietspflicht  | 255 |
| aa) Schranken der Anbietspflicht   | 256 |
| (1) Streitstand räumliche Schranke der<br>Anbietspflicht   | 256 |
| (2) Streitstand zeitliche Schranke der<br>Anbietspflicht   | 256 |
| bb) Anforderungen an die Alternativwohnung   | 257 |

|     |  |     |
|-----|--|-----|
| cc) | Rechtsfolge bei Verstoß gegen die Anbietspflicht                         | 257 |
| b)  | Stellungnahme  | 258 |
| aa) | Schranken der Anbietspflicht   | 258 |
|     | (1) Zeitliche Schranke nach BGH  | 258 |
|     | (2) Räumliche Schranke nach BGH  | 260 |
| bb) | Anforderungen an die Alternativwohnung nach BGH                          | 261 |
| cc) | Rechtsprechungsänderung  | 263 |
|     | (1) Kündigung nur grundsätzlich wirksam                                  | 264 |
|     | (2) Anspruch entgegen BGH auch auf Besitzzeinräumung                     | 265 |
| c)  | Lösungsvorschlag   | 267 |
| aa) | Rechtliche Konstruktion der Anbietspflicht als Wirksamkeitsvoraussetzung | 268 |
| bb) | Anbietspflicht als Wirksamkeitsvoraussetzung in Gesetzesnovelle          | 268 |
| d)  | Zwischenergebnis   | 269 |
| 2.  | Einschränkung aufgrund Schutzzunwürdigkeit des Vermieters                | 270 |
| a)  | Berufen auf Eigenbedarf trotz Wegfalls des Eigenbedarfs                  | 270 |
| aa) | Unterschied zum Verstoß gegen die Anbietspflicht                         | 270 |
| bb) | Streitstand hinsichtlich des maßgeblichen Zeitpunktes                    | 273 |
|     | (1) Ansicht Literatur: Bis zur Räumung                                   | 273 |
|     | (2) Ansicht BGH: Bis zur Beendigung des Mietverhältnisses                | 273 |
| cc) | Stellungnahme  | 274 |
|     | (1) Ansicht BGH  | 274 |
|     | (2) Ansicht Literatur  | 275 |
|     | (3) Eigener Lösungsvorschlag   | 276 |
| b)  | Strafbare Vortäuschung von Eigenbedarf                                   | 277 |
| aa) | Allgemeine Ausführung zur Vortäuschung                                   | 277 |
| bb) | Denkbare Betrugskonstellationen im Rahmen von Eigenbedarf                | 279 |

|  |     |
|--|-----|
| III. Rechtsfolge: Risiken des Eigenbedarfs für Vermieter und Mieter                                      | 279 |
| 1. Risiken des Vermieters: Art und Umfang des Schadensersatzanspruchs                                    | 280 |
| a) Grundprinzipien des deutschen Schadensrechts  | 280 |
| b) Naturalrestitution  | 280 |
| aa) Bei Berufen auf Eigenbedarf trotz nachträglichem Wegfall: Anspruch auf Wiedereinräumung des Besitzes | 281 |
| bb) Bei Verstoß gegen Anbietspflicht: Rechtsfolge umstritten   | 282 |
| c) Wertersatz nach § 251 BGB   | 283 |
| aa) Geldersatzfähige Positionen bei unberechtigter – unwirksamer – Kündigung                             | 283 |
| bb) Geldersatzfähige Positionen bei berechtigter Kündigung, aber Verstoß gegen die Anbietspflicht        | 283 |
| cc) Mietdifferenzschaden als Sanktion gegen Missbrauch   | 284 |
| (1) Ansicht Rechtsprechung   | 285 |
| (2) Ansicht Literatur  | 285 |
| (3) Stellungnahme  | 286 |
| d) Schmerzensgeld nach § 253 BGB   | 287 |
| 2. Risiken des Mieters   | 288 |
| a) Wirtschaftliche Risiken   | 288 |
| b) Verfahrensrechtliche Risiken  | 288 |
| 3. Fazit   | 290 |
| E. Kritik, Alternativlösungen und Rechtsvergleich  | 291 |
| I. Kritik  | 291 |
| 1. Rechtspolitische Kritik   | 291 |
| a) Aufruf der Politik zur Verbesserung des Kündigungsschutzes  | 291 |
| b) Baulandmobilisierungsgesetz vom 14.06.2021  | 292 |
| c) Sozialbindung von Wohnungen stark rückläufig, Wien als Vorbild  | 293 |
| d) Fazit   | 297 |

|   |     |
|---|-----|
| 2. Tatbestand zu weit und Abbau des Kündigungsschutzes durch BGH  | 297 |
| a) Privilegierter Bedarfskreis zu weitgehend  | 298 |
| aa) Tatbestandsmerkmal „Familienangehörige“   | 299 |
| bb) Tatbestandsmerkmal „Angehörige seines Haushalts“  | 299 |
| cc) Analoge Anwendung der Eigenbedarfskündigung auf GbR-Gesellschafter zu weitgehend                        | 300 |
| b) Privilegierter Bedarfsgrund zu weitgehend  | 300 |
| aa) Tatbestandsmerkmal „als Wohnung benötigen“ bedarf eines Korrektivs                                      | 301 |
| bb) Nachträglicher Wegfall des Eigenbedarfs unberücksichtigt gelassen                                       | 301 |
| cc) Leerlaufen der Anbietspflicht in der Praxis   | 302 |
| c) Zwischenergebnis   | 302 |
| 3. Überholte Konzeption des Kündigungsschutzes  | 304 |
| a) Modifikation der ersten Stufe auf Tatbestandsebene   | 304 |
| aa) Fehlendes Gleichgewicht zwischen den Positionen der Mietparteien hinsichtlich Wirksamkeit der Kündigung | 305 |
| bb) Konzeption der Dualität des Kündigungsschutzes wertungswidersprüchlich                                  | 307 |
| b) Modifikation der zweiten Stufe auf Rechtsfolgenebene   | 309 |
| aa) Beibehaltung des Widerspruchsrechts   | 309 |
| bb) § 574 BGB hohe Anforderungen an Darlegungs- und Beweislast für Mieter                                   | 310 |
| (1) Persönliche Härtegründe nach § 574 Abs. 1 BGB   | 310 |
| (2) Fehlender Ersatzwohnraum nach § 574 Abs. 2 BGB  | 311 |
| (a) Streitstand und Stellungnahme   | 313 |
| (b) Ersatzbeschaffungsobliegenheit trifft Vermieter   | 314 |
| c) Zwischenergebnis   | 316 |

|   |     |
|---|-----|
| II. Alternativlösung und Rechtsvergleich  | 316 |
| 2. Vertragliche Gestaltungsmöglichkeiten  | 319 |
| a) Individualvertragliche Vereinbarung  | 319 |
| aa) Beidseitiger Kündigungsverzicht   | 320 |
| bb) Einseitiger Kündigungsverzicht  | 320 |
| b) Allgemeine Geschäftsbedingungen  | 321 |
| aa) Beidseitiger Kündigungsverzicht   | 321 |
| bb) Einseitiger Kündigungsverzicht  | 322 |
| c) Stellungnahme  | 323 |
| 3. Gesetzesänderung   | 323 |
| a) Vergleich mit arbeitsrechtlicher Dogmatik  | 325 |
| aa) Abfindung als maßgebliches Kriterium  | 326 |
| bb) Soziale Ungerechtfertigkeit als maßgebliches Kriterium                              | 327 |
| b) Rechtsvergleich mit Österreich und der Schweiz                                       | 328 |
| aa) Gleichgelagerte Bedeutung des Mietrechts in Deutschland, Österreich und der Schweiz | 329 |
| bb) Rechtsvergleich mit Schweiz   | 334 |
| (1) Allgemeiner Überblick   | 334 |
| (2) Mieterschutz bzw. Kündigungsschutz: historischer Überblick                          | 336 |
| (3) Systematische Einführung ins Mietrecht  | 341 |
| (a) Einführung  | 341 |
| (b) Beendigungsmöglichkeiten – ordentliche Kündigung                                    | 343 |
| (c) Vergleich zum allgemeinen Kündigungsschutz in Deutschland                           | 345 |
| (4) Vergleich der Eigenbedarfskündigung   | 351 |
| (a) Privilegierter Personenkreis  | 352 |
| (b) Tatbestandsmerkmal „dringender Eigenbedarf“   | 356 |
| (c) Anbietenpflicht und Ersatzbeschaffung   | 358 |
| (d) Nachträglicher Wegfall des Eigenbedarfs   | 358 |
| (e) Zwischenergebnis  | 360 |
| cc) Rechtsvergleich mit Österreich  | 362 |
| (1) Allgemeiner Überblick   | 362 |
| (2) Mieterschutz bzw. Kündigungsschutz: historischer Überblick                          | 364 |

|   |     |
|---|-----|
| (3) Systematische Einführung ins Mietrecht  | 368 |
| (a) Einführung  | 368 |
| (b) Beendigungsmöglichkeiten –<br>ordentliche Kündigung                                   | 371 |
| (c) Vergleich mit allgemeinem<br>Kündigungsschutz in Deutschland und der<br>Schweiz       | 375 |
| (4) Vergleich der Eigenbedarfskündigung   | 376 |
| (a) Privilegierter Personenkreis  | 378 |
| (b) Tatbestandsmerkmal „dringend<br>benötigen“  | 382 |
| (c) Ersatzbeschaffung oder Entschädigung:<br>Wahlfreiheit des Mieters                     | 384 |
| (d) Nachträglicher Wegfall des Eigenbedarfs   | 387 |
| (e) Zwischenergebnis  | 389 |
| c) Zusammenfassung der maßgeblichen Kriterien für<br>einen Lösungsvorschlag               | 391 |
| aa) Eingrenzung des privilegierten Bedarfskreises   | 391 |
| bb) Ergänzung des privilegierten Bedarfsgrundes   | 392 |
| cc) Überwiegendes Interesse als maßgebliches<br>Kriterium                                 | 394 |
| dd) Berücksichtigung des nachträglichen Wegfalls  | 395 |
| ee) Anbietspflicht als maßgebliches Kriterium   | 395 |
| ff) Ersatzbeschaffung als maßgebliches Kriterium  | 396 |
| gg) Abfindung bzw. Entschädigung als maßgebliches<br>Kriterium                            | 397 |
| d) Lösungsvorschlag   | 397 |
| III. Fazit  | 399 |
| Kapitel 4: Gesamtergebnis – Zusammenfassung der Kernthesen                                | 401 |
| A. De lege lata   | 401 |
| I. Untersuchungsgegenstand  | 401 |
| II. Zusammenfassung der Ergebnisse  | 403 |
| B. De lege ferenda  | 410 |
| I. Allgemeines  | 410 |
| II. Vorschlag für die Kodifizierung der neuen<br>Eigenbedarfsvorschrift in §§ 573 ff. BGB | 410 |
| Literaturverzeichnis  | 413 |