

Der Eigenbedarfsprozess

Gerichtsverfahren und Beweisaufnahme

Paula Oberndorfer, 15. November 2023

Ausgangslage:

Behauptung eines vernünftigen und ernsthaft verfolgten Nutzungs- bzw. Überlassungswillens (= Eigenbedarf)

- Verfassungsrechtlicher Rahmen: Art. 14 Abs. 1 S. 1 GG wirkt in beide Richtungen:

„Das Besitzrecht des Mieters an der gemieteten Wohnung ist Eigentum im Sinne von Art 14 Abs. 1 S. 1 GG.“
(Leitsatz, BVerfG, Beschluss vom 26. Mai 1993 – 1 BvR 208/93 –, BVerfGE 89, 1-14)

- Darlegungs- und Beweislast

Vermieter:in:

Innere Tatsache des vernünftig und nachvollziehbaren sowie ernsthaft verfolgten Nutzungs-/Überlassungswillens => muss Indiztatsachen darlegen und beweisen (BVerfG, Kammerbeschluss vom 30. Juni 1993 – 2 BvR 459/93 –, juris)

Mieter:in:

Einfaches Bestreiten, das auf Vermutungen beruht, reicht aus, wenn es nicht vollständig „ins Blaue hinein“ erfolgt (BVerfG, Kammerbeschluss vom 25. Oktober 1990 – 1 BvR 953/90 –, juris)

=> regelmäßig Beweisaufnahme erforderlich

Ablauf eines Räumungsprozesses

(Überblick)

- Klage auf Räumung und Herausgabe der Wohnung vor dem Amtsgericht, §§ 23 Nr. 2 a) GVG, 29a Abs. 1 ZPO (<https://berlin.kauperts.de/>)
- Ggf. schon vor Ablauf der Kündigungsfrist, § 259 ZPO + vorrangige und beschleunigte Durchführung des Verfahrens vor Gericht, § 272 Abs. 4 ZPO
- Gütetermin (+ früher erster Termin/Termin zur mündlichen Hauptverhandlung, ggf. auch Ladung von Zeug:innen), Ladung zum persönlichen Erscheinen nach § 141 ZPO

=> Vergleich?

- Beweisaufnahme über Eigenbedarf
- Prüfung und ggf. Beweisaufnahme zu § 574 BGB (Widerspruch)
- Urteil

Die Beweisaufnahme

- § 286 ZPO (freie Beweiswürdigung)

Gericht hat unter Berücksichtigung des gesamten Inhalts der Verhandlungen und des Ergebnisses einer Beweisaufnahme nach freier Überzeugung zu Entscheidung, ob eine tatsächliche Behauptung für wahr oder für nicht wahr zu erachten ist. Das Gesetz setzt keine von allen Zweifeln frei Überzeugung voraus. Vielmehr genügt ein für das praktische Leben brauchbarer Grad an Gewissheit, der Zweifeln Schweigen gebietet (vgl. z. B. BGH, Urteil vom 06.05.2015, Az. VIII ZR 161/14).

- Anhörung der klagenden Partei gemäß § 141 ZPO

„regelmäßig erforderlich“, BGH, Urteil vom 23. September 2015 – VIII ZR 297/14 –, Rn. 26, NJW 2015, 3368-3370

- klägerische Zeug:innen
- Ggf. Zeug:innen der Mietpartei

Sonderproblem:

Räumungsurteil nur aufgrund einer Anhörung der klagenden Partei gemäß § 141 ZPO möglich?

- Anhörung gemäß § 141 ZPO <=> Parteivernehmung gemäß §§ 447, 448 ZPO
- Grundsätzlich unzulässig

BGH:

Die Anhörung einer Partei nach § 141 ZPO ist keine Grundlage für die Entscheidung, ob ihr Vortrag oder derjenige des Gegners für wahr zu erachten ist (§ 286 Abs. 1 ZPO). Die Anhörung dient der Klärung des Sachvortrags, jedoch nicht Beweis Zwecken. Ein Beweiswert kommt ihr deshalb nicht zu (BGH Beschl. v. 28.4.2011 – V ZR 220/10, BeckRS 2011, 15319 Rn. 13; LG Berlin, Urteil vom 25. September 2014 – 67 S 198/14 –; LG Berlin, Urteil vom 15. Februar 2017 – 65 S 232/16)

- Ausnahme: Beweisnot („vereinsamter Eremit“)

„Das Gericht kann oder muss gegebenenfalls zwecks (informeller) Anhörung einer Partei auch das persönliche Erscheinen der Partei anordnen (§§ 141, 137 IV ZPO), wenn eine Partei einen von ihr zu führenden Beweis oder Gegenbeweis nur mit ihrer eigenen Aussage erbringen könnte, die rechtlichen Voraussetzungen für eine Parteivernehmung (unter anderem § 448 ZPO) aber nicht vorliegen.“

(BVerfG, Beschl. v. 1.8.2017 – 2 BvR 3068/14; NJW 2017, 3218)

=> dann Überzeugungsbildung auch nur auf Grundlage der Anhörung möglich (BGH, Beschluss vom 27.9.2017 – XII ZR 48/17, NJW-RR 2018, 249, beck-online)