Fachinformationen Zivilrecht, Mittwoch, 29. Mai 2019

Eigenbedarfskündigung: Sorgfältige Sachverhaltsaufklärung bei Härtefallklausel angemahnt

Der BGH hat in zwei Entscheidungen seine Rechtsprechung zu der Frage präzisiert, wann ein Mieter nach einer ordentlichen Kündigung die Fortsetzung des Mietverhältnisses wegen unzumutbarer Härte verlangen kann (§ 574 Abs. 1 und Abs. 2 BGB).

Sachverhalt und Prozessverlauf:

VIII ZR 180/18

Die im Jahr 1937 geborene Beklagte zu 1 ist seit 1974 Mieterin einer ca. 73 m² großen Dreizimmerwohnung in Berlin, die sie mit ihren beiden über 50 Jahre alten Söhnen bewohnt. Der Kläger, der mit seiner Ehefrau und zwei Kleinkindern bislang zur Miete in einer 57 m² großen Zweizimmerwohnung lebt, hat die Wohnung im Jahr 2015 zwecks Eigennutzung erworben. Der vom Kläger ausgesprochenen Eigenbedarfskündigung widersprach die Beklagte zu 1, weil ihr ein Umzug aufgrund ihres Alters, ihrer Verwurzelung in der Umgebung durch die lange Mietdauer sowie einer Demenzerkrankung, die sich durch den Umzug weiter zu verschlechtern drohe, nicht zumutbar sei. Nach einem in der Berufungsinstanz vorgelegten Attest leidet die Beklagte zu 1 an einer Demenz, die seit ca. 1-2 Jahren fortschreite. Sie sei nur noch bedingt in der Lage, Neues zu erlernen und sich in einer neuen Umgebung zurechtzufinden, weshalb ein Umzug mit einer Verschlechterung ihres Gesundheitszustandes einhergehen würde.

Das Berufungsgericht hatte die Räumungsklage abgewiesen. Es hatte zwar die Eigenbedarfskündigung (§ 573 Abs. 2 Nr. 2 BGB) des Klägers für wirksam erachtet, hat jedoch wegen eines von ihm bejahten Härtefalles (§ 574 Abs. 1 Satz 1 BGB) bestimmt, dass das Mietverhältnis der Parteien auf unbestimmte Zeit fortgesetzt werde (§ 574a Abs. 2 Satz 2 BGB).

VIII ZR 167/17

Die Beklagten zu 1 und 2 sind seit 2006 Mieter einer Doppelhaushälfte der Kläger in einem Dorf in der Nähe von Halle. In dem Haus leben auch noch der volljährige Sohn der Beklagten zu 1 (Beklagter zu 3) sowie der Bruder des Beklagten zu 2 (Beklagter zu 4). Im Jahr 2015 kündigten die Kläger das Mietverhältnis mit der Begründung, dass die geschiedene, bisher in Bayern lebende Ehefrau (Klägerin zu 1) in die Doppelhaushälfte einziehen wolle, um ihre dort in der Nähe lebende betagte Großmutter besser betreuen zu können. Die Beklagten widersprachen der Kündigung. Der Eigenbedarf sei vorgeschoben, der wahre Grund für die Kündigung seien Streitigkeiten über Mängel der Wohnung. Darüber hinaus beriefen sie sich hinsichtlich der Beklagten zu 1 und 4 auf Härtegründe, insbesondere auf die schwere Erkrankung des Beklagten zu 4. Dieser ist in die Pflegestufe II eingruppiert und leidet an diversen Erkrankungen bzw. Einschränkungen der Alltagskompetenz (Schizophrenie, Alkoholkrankheit, Inkontinenz, Demenz, Abwehrhaltung bei der Pflege). Er wird von seinem als Betreuer bestellten Bruder (Beklagter zu 2) und auch von der Beklagten zu 1 im häuslichen Bereich versorgt. Nach einem in der Berufungsinstanz vorgelegten ärztlichen Attest eines Psychiaters würde ein erzwungener Umzug unweigerlich zu einer erheblichen Verschlechterung des Gesundheitszustandes des Beklagten zu 4 führen.

Die Vorinstanzen hatten die Eigenbedarfskündigung für begründet erachtet und der Räumungsklage der Kläger (ohne eine Beweisaufnahme über den streitigen Eigenbedarf) stattgegeben. Ein von den Beklagten beantragtes Sachverständigengutachten zur drohenden Verschlechterung des Gesundheitszustands des Beklagten zu 4 war gleichfalls nicht eingeholt worden. Das Vorliegen einer unzumutbaren Härte hatte das Berufungsgericht mit der Begründung verneint, dass sich aus dem für den Beklagten zu 4 vorgelegten Attest eine drohende schwerwiegende Beeinträchtigung oder drohende Lebensgefahr nicht ergebe.

Die Entscheidung des BGH:

Der BGH hat in beiden Fällen das Berufungsurteil aufgehoben und die Sache zur weiteren Sachaufklärung zurückverwiesen, insbesondere zum Bestehen von Härtegründen. Da sowohl auf Seiten des Vermieters wie auf Seiten des Mieters grundrechtlich geschützte Belange (Eigentum, Gesundheit) betroffen sind, sind eine umfassende Sachverhaltsaufklärung sowie eine besonders sorgfältige Abwägung erforderlich, ob im jeweiligen Einzelfall die Interessen des Mieters an der Fortsetzung des Mietverhältnisses diejenigen des Vermieters an dessen Beendigung überwiegen (§ 574 Abs. 1 BGB).

Nach Auffassung des BGH lassen sich allgemeine Fallgruppen, etwa ein bestimmtes Alter des Mieters oder eine bestimmte Mietdauer, in denen generell die Interessen einer Partei überwiegen, – entgegen einer teilweise bei den Instanzgerichten anzutreffenden Tendenz – nicht bilden. So werden sich etwa die Faktoren Alter und lange Mietdauer mit einer damit einhergehenden Verwurzelung im bisherigen Umfeld je nach Persönlichkeit und körperlicher sowie psychischer Verfassung des Mieters unterschiedlich stark auswirken und rechtfertigten deshalb ohne weitere Feststellungen zu den sich daraus ergebenden Folgen im Fall eines erzwungenen Wohnungswechsels grundsätzlich nicht die Annahme einer Härte i.S.d. § 574 Abs. 1 Satz 1 BGB.

Werden von dem Mieter für den Fall eines erzwungenen Wohnungswechsels indes substantiiert ihm drohende schwerwiegende Gesundheitsgefahren geltend gemacht, hätten sich die Gerichte – wie der Senat bereits mit Urteil vom 15.03.2017 (VIII ZR 270/15, NJW 2017, 1474) ausgesprochen hat – beim Fehlen eigener Sachkunde regelmäßig mittels sachverständiger Hilfe ein genaues und nicht nur an der Oberfläche haftendes Bild davon zu verschaffen, welche gesundheitlichen Folgen im Einzelnen mit einem Umzug verbunden seien, insbesondere welchen Schweregrad zu erwartende Gesundheitsbeeinträchtigungen voraussichtlich erreichen werden und mit welcher Wahrscheinlichkeit dies eintreten könne.

Diese Rechtsprechung hat der Senat nunmehr dahin präzisiert, dass ein Sachverständigengutachten regelmäßig von Amts wegen einzuholen sein wird, wenn der Mieter eine zu besorgende Verschlechterung seines Gesundheitszustandes durch ärztliches Attest belegt hat. Auf diese Weise sei zu klären, an welchen Erkrankungen der betroffene Mieter konkret leide und wie sich diese auf seine Lebensweise und Autonomie sowie auf seine psychische und physische Verfassung auswirkten. Dabei sei auch von Bedeutung, ob und inwieweit sich die mit einem Umzug einhergehenden Folgen mittels Unterstützung durch das Umfeld bzw. durch begleitende ärztliche und/oder therapeutische Behandlungen mindern ließen. Nur eine solche Aufklärung versetze die Gerichte in die Lage, eine angemessene Abwägung bei der Härtefallprüfung des § 574 Abs. 1 Satz 1 BGB vorzunehmen.

In dem Verfahren VIII ZR 180/18 ist das Berufungsgericht zwar zu Recht davon ausgegangen, dass die Eigenbedarfskündigung des Klägers wirksam ist. Es hat jedoch dem Erlangungsinteresse des Klägers rechtsfehlerhaft deshalb ("schematisch") ein geringeres Gewicht beigemessen, weil dieser eine vermietete Wohnung erworben habe. Zudem hat es die Härtefallabwägung im Rahmen des § 574 BGB ohne die gebotene Aufklärung über zu besorgende erhebliche Verschlechterungen des Gesundheitszustandes der Beklagten zu 1 (Einholung eines Sachverständigengutachtens) und somit auf einer nicht tragfähigen tatsächlichen Grundlage vorgenommen.

In dem Verfahren VIII ZR 167/17 hat das Berufungsgericht schon die Wirksamkeit der Eigenbedarfskündigung rechtsfehlerhaft bejaht, weil es sich – trotz Bestreitens des Eigenbedarfs durch die Beklagten – mit dem schriftsätzlichen Vortrag der Kläger begnügt hat, statt den angebotenen Zeugenbeweis über die Ernsthaftigkeit des geltend gemachten Bedarfs zu erheben und gegebenenfalls die Klägerin zu 1 persönlich anzuhören.

Zudem hat das Berufungsgericht die für den Beklagten zu 4 substantiiert dargelegten und durch Atteste belegten Härtegründe bagatellisiert und ebenfalls versäumt, ein Sachverständigengutachten zu den Auswirkungen eines erzwungenen Umzuges auf den Gesundheitszustand des Beklagten zu 4 einzuholen. Letztlich habe es ohne die erforderliche konkrete Abwägung zwischen den Interessen des Mieters und des Vermieters der Vermieterseite den Vorrang eingeräumt.

Vorinstanzen

VIII ZR 180/18

AG Charlottenburg, Urt. v. 17.07.2017 - 231 C 565/16
LG Berlin, Urt. v. 09.05.2018 - 64 S 176/17

VIII ZR 167/17
AG Halle, Urt. v. 11.10.2016 - 95 C 1281/16
LG Halle, Urt. v. 05.07.2017 - 1 S 245/16

Quelle: Pressemitteilung des BGH Nr. 68/2019 v. 22.05.2019