

Kündigung wegen Eigenbedarf und Härteeinwand – Fall 2: Zweifelhafter Eigenbedarf; gesundheitliche Belastungen des Mieters und eines Haushaltsangehörigen; nachträglicher Wegfall des Eigenbedarfsgrundes

BGH, Urteil vom 22. Mai 2019 – VIII ZR 167/17¹

Am 22. Mai 2019 hat der VIII. Senat die Entscheidungen in zwei bereits am 17. April 2019 verhandelten Sachen verkündet, in denen es jeweils um eine Kündigung wegen Eigenbedarfs ging, gegen die sich die Mieter mit dem Härteeinwand zur Wehr gesetzt hatten. Vor allem einen Fall aus Berlin hat der Senat zum Anlass einer umfangreichen Grundsatzentscheidung genommen. Das Urteil² ist hier bereits besprochen worden.

In der zweiten BGH- Entscheidung vom 22. Mai 2019 standen zentrale Fragen des Eigenbedarfs des Vermieters sowie der Härteeinwand der Mieterin im Mittelpunkt.

Der Fall:³

Mieter der in der Gemeinde G. gelegenen Doppelhaushälfte sind eine Frau und ihr Lebensgefährte; zum Haushalt gehören außerdem der volljährige Sohn der Frau sowie der 1960 geborene, gesundheitlich erheblich und mehrfach belastete (Pflegestufe 2) Sohn ihres Lebensgefährten. Die Mieterin selbst leidet u.a. an einer Parkinsonerkrankung.

Die Vermieterin wohnt seit 2015 mit ihrem Ehemann in einer Dreizimmerwohnung in einem Ort in der Nähe von G. Im September 2015 kündigte sie das Mietverhältnis wegen Eigenbedarfs mit der Begründung, sie wolle für die Pflege und Betreuung ihrer in der Nähe von G. lebenden betagten Großmutter zur Verfügung stehen. Einige Zeit später fügte sie in der Klageschrift hinzu, dass sie ab November 2015 in einer Steuerberaterkanzlei in L. tätig sein werde, außerdem sei die Dreizimmerwohnung ihres Ehemannes zu klein und sie wolle sich künftig um die Wäschepflege, Bankgeschäfte u.ä. ihrer Großmutter kümmern und für Notfälle zur Verfügung stehen.

Die Mieter haben der Kündigung widersprochen und den Eigenbedarfsgrund, der nur vorgeschoben sei, bestritten. Außerdem lägen bei der Mieterin und dem Sohn ihres Lebensgefährten Härtegründe i.S.d. § 574 BGB vor, wegen denen ein Umzug unzumutbar sei.

Das Amtsgericht hat die Mieterin und ihre drei (Haushalts-)Angehörigen zur Räumung verurteilt. Das Landgericht hat die Berufung zurückgewiesen. Während des Berufungsverfahrens ist die Großmutter der Vermieterin verstorben.

¹ Grundeigentum 2019, 913 = NJW-RR 2019, 972 = NZM 2019, 527 = WuM 2019, 454 = ZMR 2019, 668 (Stand 2. Oktober 2019)

²VIII ZR 180/18, WuM 2019, 385 =Grundeigentum 2019, 905 = NZM 2019, 518 = NJW 2019, 2765 (Stand 2. Oktober 2019)

³ Der sehr komplexe Sachverhalt ist hier etwas vereinfacht dargestellt.

Die Entscheidung:

Auf die Nichtzulassungsbeschwerde der Beklagten (der Mieter) hat der VIII. Senat die Revision zugelassen, das Berufungsurteil wegen ungenügender Feststellungen sowohl zum Kündigungsgrund des Eigenbedarfs der Vermieterin als auch zum Härteeinwand der Mieter aufgehoben und die Sache zur neuen Verhandlung an eine andere Kammer des Berufungsgerichts zurückverwiesen.

(1) *Die Eigenbedarfskündigung*

a) *Vorweg: Formelle Wirksamkeit der Eigenbedarfskündigung*

Nicht ohne Grund stellt der Senat zunächst klar, dass die Begründung der Eigenbedarfskündigung den Anforderungen des § 573 Abs. 3 Satz 1 BGB entspricht und die Kündigung deshalb *formell wirksam* ist. Sie genügt dem Zweck dieser Vorschrift,

dem Mieter zum frühestmöglichen Zeitpunkt Klarheit über seine Rechtsposition zu verschaffen und ihn dadurch in die Lage zu versetzen, rechtzeitig alles Erforderliche zur Wahrung seiner Interessen zu veranlassen (...). Diesem Zweck wird im Allgemeinen Genüge getan, wenn das Kündigungsschreiben den Kündigungsgrund so bezeichnet, dass er identifiziert und von anderen Gründen unterschieden werden kann; bei einer Kündigung wegen Eigenbedarfs ist daher grundsätzlich die Angabe der Person, für die die Wohnung benötigt wird, und die Darlegung des Interesses, das diese Person an der Erlangung der Wohnung hat, ausreichend.⁴

Diesen Anforderungen werden die verschiedenen Kündigungsschreiben der Vermieterin gerecht; dass die Vermieterin die zunächst zur Begründung angegebenen Unterstützungsleistungen für ihre Großmutter später „deutlich relativiert“ hat, ist in diesem (formellen) Zusammenhang unerheblich.⁵

b) *Das Tatbestandsmerkmal des „Benötigens“ der Wohnung: vernünftige und nachvollziehbare Gründe (§ 573 Abs. 1 S. 1 BGB)*

Der Begriff des „Benötigens“ ist bereits dann erfüllt, wenn der Eigenbedarfswunsch des Vermieters *auf vernünftige und nachvollziehbare Gründe gestützt* wird; der Vermieter muss nicht auf die Nutzung der Wohnung „angewiesen sein“.⁶ Diese Voraussetzungen waren mit der im Kündigungsschreiben angegebenen Absicht der Unterstützung und Pflege der Großmutter erfüllt, und zwar auch in dem später relativierten Umfang dieser Tätigkeiten.⁷

⁴ Rn. 19

⁵ Rn. 20

⁶ Rn. 21 unter Bezugnahme auf die Parallelentscheidung vom 22. Mai 2019 – VIII ZR 180/18 (s.o. Fn. 2) und die st. Rspr. des Senats)

⁷ Rn. 22, 23

c) *Eine Lücke in den bisherigen Feststellungen: Eigennutzungswunsch ernsthaft verfolgt?*

Dass der Eigennutzungswunsch im Kündigungsschreiben vom Vermieter vernünftig und nachvollziehbar begründet ist, genügt für sich allein nicht; *materiell begründet* ist die Kündigung nur dann, wenn dieser Wunsch auch ernsthaft verfolgt wird, was der Vermieter ggf. zu beweisen hat. Daran fehlt es hier; denn die Mieter hatten behauptet, der *Eigenbedarf sei nur vorgeschoben*, in Wirklichkeit seien Streitigkeiten über verschiedene Mängel, Pflichtverletzungen der Vermieterin und eine angekündigte Aufrechnung der Mieter gegenüber der Miete der Grund für die Kündigung gewesen. Auf diese Einwände ist das Berufungsgericht verfahrensfehlerhaft nicht eingegangen.

d) *Eine Klarstellung: Nachträglicher Wegfall des Kündigungsgrundes Pflege der Großmutter ist „unschädlich“*

Mit einer wichtigen Klarstellung schließt der Senat seine Ausführungen zur Eigenbedarfskündigung ab: Dass mit dem Tod der Großmutter der Vermieterin am 24. Februar 2017 der ursprüngliche *Kündigungsgrund nachträglich entfallen* ist, macht die Kündigung nicht unwirksam. Denn ein solcher Wegfall ist, wie der Senat in einer Grundsatzentscheidung vom 9. November 2005⁸ ausgesprochen hat, *nur dann relevant, wenn er vor dem Kündigungstermin*, also vor dem Ablauf der Kündigungsfrist *eingetreten* ist; das war hier jedoch nicht der Fall, weil die Kündigungsfrist bereits lange Zeit vorher, und zwar (am 31. Mai 2016 bzw.) am 30. Juni 2016 abgelaufen war.⁹

(2) *Der Härteeinwand der Mieterseite*

Bei seinen Ausführungen zum Härteeinwand der Mieter betont der Senat – nicht ohne Grund – einleitend die Pflicht des Tatrichters zur gründlichen und sorgfältigen Sachverhaltsfeststellung und der danach vorzunehmenden Gewichtung und Würdigung der beiderseitigen Interessen im Hinblick auf die unbestimmten Rechtsbegriffe des § 574 Abs. 1 Satz 1 BGB.¹⁰ Auch der auf Rechtsfehler beschränkten Prüfung durch das Revisionsgericht hält das Berufungsurteil nicht stand.

a) *Grundsätzliches und Konkretes zum Härtegrund i.S.d. § 574 Abs. 1 Satz 1 BGB*

Von dem Grundsatz, dass als Härtegründe nur solche mit einem Umzug verbundenen Nachteile in Betracht kommen, die sich von den mit einem Wohnungswechsel typischerweise verbundenen Unannehmlichkeiten deutlich abheben,¹¹ ist auch das Berufungsgericht ausgegangen. Ein schwerwiegender und durchgreifender Verfahrensfehler liegt jedoch in dem

⁸ VIII ZR 330/04, BGHZ 165, 75; WuM 2005, 782 = NJW 2006, 220 = NZM 2006, 50 = Grundeigentum 2006, 115 = ZMR 2006, 119. Bei dem im Urteil Rn. 28 angegebenen Datum 9. November 2006 handelt es sich um einen offensichtlichen Schreibfehler.

⁹ Rn. 4 und 28

¹⁰ hier: „eine Härte..., die auch unter Würdigung der berechtigten Interessen des Vermieters nicht zu rechtfertigen ist.“

¹¹ Rn. 31 unter Bezugnahme auf das Urteil VIII ZR 180/18 vom 22. Mai 2019, dort Rn. 28

Verzicht des Gerichts auf die *Einholung eines medizinischen Sachverständigengutachtens auch von Amts wegen*, die *im Hinblick auf die Grundrechtsrelevanz seiner Entscheidung* bei Vorliegen ausreichender Anknüpfungstatsachen für eine sachverständige Beurteilung grundsätzlich geboten ist („Ermessensreduzierung auf Null“) – so auch hier.¹²

b) *Pflicht des Tatrichters zur sorgfältigen Prüfung drohender Gesundheitsgefahren; Gutachten v.A.w.*

Das Berufungsgericht hat dem von den Mietern vorgelegten *psychiatrischen Attest für den Sohn des Mieters* keine Anhaltspunkte für die Gefahr schwerwiegender gesundheitlicher Nachteile oder sogar eine Lebensgefahr entnommen. Im Übrigen sei der entsprechende Beweisantrag als verspätet zurückzuweisen gewesen, weil er auch bereits in der ersten Instanz hätte gestellt werden können. Diese Würdigung macht „deutlich, dass das Berufungsgericht den Vortrag (der Mieterseite) zu... den nicht zu rechtfertigenden Härten nicht hinreichend zur Kenntnis genommen hat“, was der Senat mit einem wörtlichen Zitat aus dem Attest unterstreicht und mit der eigenen Bewertung im Sinne einer unweigerlich drohenden „erheblichen Verschlechterung des Gesundheitszustandes und Zunahme seiner Behinderung“ abrundet.¹³

Aus der Verpflichtung zur sorgfältigen Prüfung drohender Gesundheitsgefahren für den Mieter oder einen Mitbewohner (Angehörigen) folgt unmittelbar die Pflicht des Gerichts, „im Falle des Bestreitens *auch ohne ordnungsgemäßen Beweisantritt (sich) gemäß § 144 Abs.1 Satz 1 ZPO sachverständiger Hilfe*“ zu bedienen. Der Tatrichter muss sich bei Fehlen eigener Sachkunde – also in aller Regel –

*mittels sachverständiger Hilfe ein genaues und nicht nur an der Oberfläche haftendes Bild von den möglichen Folgen eines Umzugs, insbesondere zum Schweregrad und der Wahrscheinlichkeit möglicher Gesundheitsbeeinträchtigungen verschaffen,*¹⁴

– eine einprägsame Formulierung, die der Senat erstmals in einem Urteil vom 15. März 2017¹⁵ und nun auch in der Parallelentscheidung vom 22. Mai 2019¹⁶ verwendet hat und zu deren Begründung er auf den *grundrechtlich verbürgten Schutz von Leben und Gesundheit (Art. 2 Abs.2 S. 1 GG)* verweist. Nur auf diese Weise wird dem Gericht die notwendige und sachgerechte Abwägung im Rahmen des § 574 Abs.1 BGB möglich.

c) *Der konkrete Fall: Drohende Verschlechterung des Gesundheitszustandes eines Haushaltsangehörigen*

Im vorliegenden Fall war nach diesen Grundsätzen die Einholung eines Sachverständigengutachtens im Hinblick auf einen Haushaltsangehörigen, und zwar den Sohn (geb. 1960)

¹² Rn. 32

¹³ Rn. 34, 35

¹⁴ Rn. 37

¹⁵ VIII ZR 270/15, Grundeigentum 2017, 469 = NZM 2017, 286 = NJW 2017, 1474 = WuM 2017, 285 = ZMR 2017, 382

¹⁶ VIII ZR 180/18 (s.o. Fn. 2).

des (Mit-)Mieters geboten. Nach einem zur Feststellung der Pflegebedürftigkeit eingeholten, von den Mietern vorgelegten Gutachten leidet er an Schizophrenie, durch Alkoholmissbrauch verursachten Verhaltensstörungen, Inkontinenz und Demenz und benötigt deshalb ständige Pflege, die durch seine Abwehrhaltung erschwert wird. Nach dem Gutachten ist überdies davon auszugehen, dass sich der *Gesundheitszustand bei einem erzwungenen Wohnungswechsel erheblich verschlechtern würde*. Unter diesen Umständen war die Einholung eines SV-Gutachtens zur Klärung dieser Frage von Amts wegen geboten.¹⁷

d) *Zuletzt: Gesundheitliche Einschränkungen sind kein „automatischer“ Härtegrund*

Geradezu lehrbuchartig schließt der Senat seine Begründung ab, wenn er bezüglich der durch Arztberichte belegten gesundheitlichen Einschränkungen der Mieterin (Parkinson, Depression, chronische Wirbelsäulenbeschwerden) ausführt, diese Umstände habe das Berufungsgericht zu Recht unberücksichtigt gelassen. Denn

*es fehlt... an substantiiertem Vortrag dazu, dass ein erzwungener Wohnungswechsel zu einer erheblichen Verschlechterung des Gesundheitszustandes (der Mieterin) führen würde.*¹⁸

Im Klartext: Gesundheitliche Belastungen des Mieters oder eines Haushaltsangehörigen begründen eine unzumutbare Härte i.S.d. § 574 Abs.1 Satz 1 BGB nicht ohne weiteres (Stichwort „unzulässige Kategorisierung“), sondern *nur dann, wenn die Beendigung des Mietverhältnisses für diese Person eine nicht zu rechtfertigende Härte bedeuten würde – konkret: zu einer schwerwiegenden Verschlechterung dieses Zustandes führen würde*.

(3) *Hinweise für das weitere Verfahren: Eigennutzungswunsch ernsthaft verfolgt? Tod der Großmutter und Folgen für die Abwägung?*

In seiner Entscheidung hat der Senat zwangsläufig nur die formelle Wirksamkeit der Eigenbedarfskündigung geprüft (und bejaht), aber Zweifel an der materiellen Begründetheit der Kündigung, die die Vorinstanzen bejaht haben, angedeutet. Auf diesen Punkt kommt er in seinen abschließenden Hinweisen für das weitere Verfahren zurück, wenn er dem Berufungsgericht aufgibt zu prüfen, ob sich aus der „dramatisierenden“ Darstellung der Unterstützung der Großmutter der Vermieterin Zweifel an der Ernsthaftigkeit des Eigennutzungswunsches ergeben.¹⁹

Wenn solche Zweifel auszuschließen, die *Kündigung mithin materiell wirksam wäre*, käme es auf den Härteeinwand der Mieter an. Erst In diesem Zusammenhang, also bei der nach § 574 BGB gebotenen Abwägung der beiderseitigen Interessen, *„müsste sich das Interesse der (Mieter) durchsetzen, weil das in der Kündigung angegebene Nutzungsinteresse (der*

¹⁷ Rn. 40

¹⁸ Rn. 41

¹⁹ Rn. 45, 46

Vermieterin) angesichts des Versterbens der Großmutter entfallen ist.²⁰ Und weiter: Der erst im Laufe des Verfahrens geltend gemachte erhöhte Raumbedarf der Vermieter bleibt gem. § 573 Abs.3 BGB außer Betracht, weil er in der Kündigung noch nicht als Grund angegeben war und auch nicht erst nachträglich entstanden ist.

Leitsatz:

Maßgeblicher Zeitpunkt für die nach wirksamem Widerspruch des Mieters gemäß § 574 Abs. 1 Satz 1 BGB vorzunehmende Abwägung der wechselseitigen Interessen von Vermieter und Mieter sowie der sich anschließenden Beurteilung, ob beziehungsweise für welchen Zeitraum das durch wirksame ordentliche Kündigung nach § 573 BGB beendete Mietverhältnis nach § 574a BGB fortzusetzen ist, ist der Schluss der letzten mündlichen Verhandlung in der Tatsacheninstanz.

Anmerkungen:

Auch wenn – anders als in der Parallelentscheidung VIII ZR 180/18 vom selben Tag – eine Veröffentlichung in der Amtlichen Sammlung BGHZ nicht vorgesehen ist, steht die Grund-satzbedeutung auch dieses Urteils außer Zweifel.

(1) *Im Mittelpunkt: Die Pflicht des Tatrichters zur sorgfältigen Prüfung eines Härteeinwands des Mieters*

Im Mittelpunkt steht die vom Senat an etlichen Stellen betonte *Pflicht des Tatrichters zur sorgfältigen Prüfung vor allem der von der Mieterseite als Härtegrund geltend gemachten aktuellen gesundheitlichen Belastungen und die drohende Verschlechterung im Fall eines erzwungenen Wohnungswechsels*. Hat der Mieter hierzu ein ärztliches Attest vorgelegt – und mehr ist von ihm nicht zu verlangen²¹ –, ist die *Einholung eines medizinischen Gutachtens von Amts wegen unverzichtbar*, insbesondere im Hinblick auf das Grundrecht des Art. 2 Abs.1 Satz 1 GG.

(2) In den *Anmerkungen zu dem Parallel-Urteil vom 22. Mai 2019* finden Sie zu dem Stichwort „*unzulässige Kategorisierung*“ folgenden *Hinweis*, der auch an dieser Stelle angebracht ist:

S. 4: *Vorweg: Das Gebot sorgfältiger Tatsachenfeststellungen zu den Härtegründen*

[1] Seine Ausführungen zum Härteeinwand der Mieterin beginnt der Senat mit dem Hinweis, der sich wie ein roter Faden durch die weiteren Urteilsgründe zieht und den er bereits in einem – hier und mehrfach in Bezug genommenen – Urteil vom 15. März 2017²² besonders betont hat, nämlich die Verpflichtung des Tatrichters zur *gründlichen und sorgfältigen Sachverhaltsfeststellung zu den vom Mieter geltend gemachten Härte-*

²⁰ Rn. 48

²¹ so ausdrücklich in VIII ZR 180/18, Leitsatz b). zu § 144 ZPO (juris-Leits. 4 b) und Rn. 48

²² - VIII ZR 270/15, Grundeigentum 2017, 469 = NZM 2017, 286 = NJW 2017, 1474 = WuM 2017, 285 = ZMR 2017, 382

gründen, insbesondere zu den bei einem Umzug drohenden schwerwiegenden Gesundheitsgefahren, und den berechtigten Interessen des Vermieters. Schon hier nennt er konkret die verfassungsrechtlich verbürgten Rechtspositionen der Parteien und *warn*t vor jeglicher „Kategorisierung“ (nach bestimmten Merkmalen oder Umständen).²³ ...

S. 5: In der neuen Verhandlung müssen nun die *Erkrankungen der Mieterin*, ihre Folgen bei einem Wohnungswechsel und die Möglichkeiten einer Milderung durch die Unterstützung des Umfelds und ärztliche und/oder therapeutische Maßnahmen sorgfältig geklärt werden; nähere Angaben hierzu sind von einem Mieter, der ein entsprechendes ärztliches Attest vorgelegt hat, nicht zu erwarten. Dasselbe gilt für die *anderen Faktoren (Lebensalter, Verwurzelung in der Umgebung)*. Auch insoweit *sind generelle Aussagen im Rahmen der Interessenabwägung ausgeschlossen*....²⁴.

(3) *Die unterschiedlichen Folgen des nachträglichen Wegfalls eines Kündigungsgrundes (§§ 573, 574 BGB)*

In materiellrechtlicher Hinsicht nicht zu unterschätzen ist die saubere Differenzierung des Senats bei den Folgen des nachträglichen Wegfalls eines vom Vermieter geltend gemachten Bedarfsgrundes: Fällt der Grund – wie hier – nach Ablauf der Kündigungsfrist weg, ist dies für die Wirksamkeit der Eigenbedarfskündigung ohne Bedeutung; der Grund hierfür liegt in der einfachen, aber durchgreifenden Erwägung, dass ein Mieter, der trotz wirksamer Beendigung des Mietverhältnisses die Wohnung nicht herausgibt, nicht besser gestellt werden darf als der „rechtstreue“ Mieter, der die Wohnung fristgerecht räumt; genau dies wäre aber der Fall, wenn er sich auch nach Fristablauf noch auf den nachträglichen Wegfall des Kündigungsgrundes berufen könnte. *War danach die Kündigung von Anfang an und auch weiterhin wirksam*, dann stellt sich *im Rahmen der nach § 574 BGB gebotenen Abwägung die weitere Frage, ob der Wegfall des Kündigungsgrundes jetzt zu berücksichtigen ist*. Dies bejaht der Senat und bringt – soweit ersichtlich erstmals in seiner Rechtsprechung – diese grundsätzliche Aussage bereits im Leitsatz mit dem Hinweis zum Ausdruck, dass insoweit *der Schluss der letzten mündlichen Verhandlung in der Tatsacheninstanz der maßgebende Zeitpunkt ist*.²⁵

²³ Rn. 37

²⁴ Rn. 45, 46

²⁵ ebenso Rn. 48