

VIII ZR 270/15 - Anforderungen an die Prüfung vorgetragener Härtegründe (§ 574 Abs. 1 BGB)

Der Bundesgerichtshof hat sich in einer Entscheidung mit der Frage befasst, in welchem Umfang sich Gerichte mit vom [Mieter](#) vorgetragene Härtegründen bei der Entscheidung über eine Fortsetzung eines Mietverhältnisses nach § [574 Abs. 1 BGB](#) auseinanderzusetzen haben.

Sachverhalt und Prozessverlauf:

Die Beklagten sind seit 1997 [Mieter](#) einer Dreieinhalbzimmerwohnung im Erdgeschoss eines Mehrfamilienhauses. Der (im Verlauf des Rechtsstreits verstorbene) [Vermieter](#) kündigte das Mietverhältnis mit der Begründung, dass er die [Wohnung](#) für die vierköpfige Familie seines Sohnes benötige, der bisher die im Obergeschoss liegende [Wohnung](#) bewohne und beabsichtige, diese [Wohnung](#) und die [Wohnung](#) der Beklagten zusammenzulegen, um zur Beseitigung der bislang beengten Wohnverhältnisse mehr Wohnraum für seine Familie zu schaffen.

Die Beklagten widersprachen der Kündigung und machten unter anderem geltend, der Sohn könne mit seiner Familie alternativ die leer stehende Dachgeschosswohnung nutzen. Jedenfalls könnten sie - die Beklagten - die Fortsetzung des Mietverhältnisses aufgrund persönlicher Härte verlangen, da der im Jahre 1930 geborene Beklagte zu 1 zahlreiche gesundheitliche Einschränkungen habe und an einer beginnenden Demenz leide, die sich zu verschlimmern drohe, wenn er aus seiner gewohnten Umgebung gerissen würde. Bei einem Verlust der bisherigen [Wohnung](#) sei ein Umzug in eine Altenpflegeeinrichtung nicht zu umgehen; insoweit lehne es die noch rüstige Beklagte zu 2 aber ab, sich entweder von ihrem Mann zu trennen oder selbst in ein Altenpflegeheim zu ziehen.

Die von den [Erben](#) des bisherigen [Vermieters](#) weiterverfolgte Räumungsklage hat in den Vorinstanzen Erfolg gehabt. Nach Auffassung des Berufungsgerichts könnten die Beklagten insbesondere auch eine Fortsetzung des Mietverhältnisses nach § [574 Abs. 1 BGB](#) nicht verlangen. Zwar könne das Vorbringen der Beklagten zu den Härtegründen als wahr unterstellt werden. Gleichwohl verdienten diese keinen Vorrang gegenüber den Interessen der Vermieterseite, nicht länger auf unabsehbare Zeit im eigenen Anwesen in beengten, einer Familie mit zwei Kindern nicht angemessenen Wohnverhältnissen leben oder sich auf die Dachgeschosswohnung verweisen lassen zu müssen.

Mit der vom Senat zugelassenen Revision verfolgen die Beklagten ihr Klagabweisungsbegehren weiter.

Die Entscheidung des Bundesgerichtshofs:

Der unter anderem für das Wohnraummietrecht zuständige VIII. Zivilsenat des Bundesgerichtshofs hat in seiner heutigen Entscheidung die besondere Bedeutung unterstrichen, die bei der Prüfung von Härtegründen nach § [574 Abs. 1 BGB](#) der sorgfältigen Sachverhaltsfeststellung und Interessengewichtung zukommt.

Insbesondere darf eine (vermeintliche) Wahrunterstellung vorgetragener Härtegründe nicht dazu führen, dass es das Gericht zum Nachteil des Mieters unterlässt, sich ein in die Tiefe gehendes eigenständiges Bild von dessen [betroffenen](#) Interessen zu verschaffen.

Nach § [574 Abs. 1 BGB](#) kann der [Mieter](#) einer an sich an sich gerechtfertigten ordentlichen Kündigung widersprechen und die Fortsetzung des Mietverhältnisses verlangen, wenn die Beendigung des Mietverhältnisses für ihn eine Härte bedeuten würde, die auch unter Würdigung der berechtigten Interessen des [Vermieters](#) nicht zu rechtfertigen ist. Dabei müssen sich die Konsequenzen, die für den [Mieter](#) mit einem Umzug verbunden wären, deutlich von den mit einem Wohnungswechsel typischerweise verbundenen Unannehmlichkeiten abheben, um als tauglicher Härtegrund in Betracht zu kommen.

Dies hat das Berufungsgericht im Ausgangspunkt zwar zutreffend erkannt. Es hat sich dann jedoch darauf beschränkt, den Beklagtenvortrag zu den Härtegründen formal als wahr zu unterstellen und anschließend zu dem Ergebnis zu gelangen, dass diese Härten keinesfalls Vorrang gegenüber den Interessen der Vermieterseite verdienen. Damit hat es das Berufungsgericht unterlassen, sich inhaltlich mit der im Beklagtenvortrag zum Ausdruck gekommenen existenziellen Bedeutung der Beibehaltung der bisherigen [Wohnung](#) in der gebotenen Weise auseinanderzusetzen.

Gerade bei drohenden schwerwiegenden Gesundheitsbeeinträchtigungen oder Lebensgefahr sind die Gerichte aber verfassungsrechtlich gehalten, ihre Entscheidung auf eine tragfähige Grundlage zu stellen, Beweisangeboten besonders sorgfältig nachzugehen sowie den daraus resultierenden Gefahren bei der Abwägung der widerstreitenden Interessen hinreichend [Rechnung](#) zu tragen. Macht ein [Mieter](#) - wie hier - derart schwerwiegende gesundheitliche Auswirkungen eines erzwungenen Wohnungswechsels geltend, müssen sich die Gerichte bei Fehlen eigener Sachkunde mittels sachverständiger Hilfe ein genaues und nicht nur an der Oberfläche haftendes Bild davon verschaffen, welche gesundheitlichen Folgen im Einzelnen für den [Mieter](#) mit einem Umzug verbunden sind, insbesondere welchen Schweregrad zu erwartende Gesundheitsbeeinträchtigungen erreichen können und mit welcher Wahrscheinlichkeit dies eintreten kann. Erst dies versetzt die Gerichte in einem solchen Fall in die Lage, die Konsequenzen, die für den [Mieter](#) mit dem Umzug verbunden sind, im Rahmen der nach § [574 Abs. 1 BGB](#) notwendigen Abwägung sachgerecht zu gewichten.

Nachdem die insoweit notwendigen Feststellungen bislang unterblieben sind, hat der Senat das Berufungsurteil aufgehoben und zur erneuten Verhandlung und Entscheidung an das Berufungsgericht zurückverwiesen.

BGH-Urteil vom 15. März 2017 - [VIII ZR 270/15](#); [BGH PM 36/2017](#)

Vorinstanzen:

[Amtsgericht Bühl](#) - Urteil vom 16. Februar 2015 - 3 C 403/13

[Landgericht Baden-Baden](#) - Urteil vom 20. November 2015 - 2 S 12/15