

## UPDATE BAUEN & IMMOBILIEN

### WIDERSPRUCH GEGEN EIGENBEDARFSKÜNDIGUNG: SORGFÄLTIGE PRÜFUNG VON HÄRTEFALLGRÜNDEN NOTWENDIG

BGH, Urteil vom 22.05.2019 - VIII ZR 180/18

Das Urteil betrifft ein seit über 40 Jahre laufendes Mietverhältnis. Mietparteien sind der Vermieter (V), der die Wohnung im Jahr 2015 erworben hatte, um sie fortan selbst mit seiner 4-köpfigen Familie zu bewohnen, und die wegen des Eigenbedarfs gekündigte 79-jährige, an Demenz erkrankte Mieterin (M). Auf den Kündigungswiderspruch der M erhob der V Räumungsklage, diese blieb vor den Instanzgerichten erfolglos. Auf die Revision des V hob der BGH die Entscheidung auf und verwies das Verfahren zurück an das LG zur genauen Prüfung von Härtefallgründen.

Nach der Sozialklausel des § 574 Abs. 1 Satz 1 BGB kann einer berechtigten ordentlichen Kündigung des Vermieters widersprochen und die Fortsetzung des Mietverhältnisses verlangt werden, wenn dessen Beendigung eine Härte bedeuten würde, die - auch unter Würdigung der berechtigten Interessen des Vermieters - nicht zu rechtfertigen ist. Vorliegend bestätigt der BGH die von den Instanzgerichten angenommenen Härtefallgründe: das hohe Lebensalter der M, ihre lange Wohndauer und die dadurch bewirkte Verwurzelung in der Umgebung sowie ihre altersbedingte Erkrankung. Allerdings sei keiner der Gründe für sich allein eine „Härte“ im Sinne des Gesetzes, der das berechtigte Kündigungsinteresse des V überwiege. Vielmehr seien konkrete Feststellungen zu den sich aus einem erzwungenen Umzug ergebenden Folgen zu treffen gewesen. Eine unberechtigte Härte könne etwa bestehen *„wenn der gesundheitliche Zustand des Mieters einen Umzug nicht zulässt oder im Falle eines Wohnungswechsels zumindest die ernsthafte Gefahr einer erheblichen Verschlechterung der gesundheitlichen Situation des erkrankten Mieters besteht.“* Beruft sich ein Mieter auf eine schwere Erkrankung, habe sich ein Gericht regelmäßig mithilfe von Sachverständigen ein genaues Bild davon zu verschaffen, welche gesundheitlichen Folgen im Einzelnen mit einem Umzug verbunden sind. Im hiesigen Fall hätten es die Instanzgerichte versäumt, tragfähige Feststellungen zu Art, Umfang und Auswirkungen der Erkrankung der M zu treffen.

#### Bedeutung für die Praxis

Das Urteil konkretisiert die Anforderungen, die an einen Kündigungswiderspruch wegen ungerechtfertigter Härte zu stellen sind. Bisher haben die Gerichte häufig ohne vertiefte fachliche Überprüfung der Kündigungs- und Umzugsfolgen eine solche Härte angenommen. Prozessual ist der Mieter darlegungspflichtig für das Bestehen von Härtefallgründen; insoweit genügt seinerseits die Vorlage eines aussagekräftigen fachärztlichen Attestes. Bei Bestreiten ist dann durch das Gericht ein Sachverständigengutachten über Art, Umfang und konkrete Auswirkungen der Erkrankung und eine Gesundheitsprognose für den Fall des Verlusts der vertrauten Umgebung erforderlich.