

## **Zum wiederholten Mal: Kündigung, Räumung und Härteeinwand des Mieters - SV-Gutachten von Amts wegen nach Vorlage ärztlicher Atteste**

BGH, Beschl. vom 26. Mai 2020 – VIII ZR 64/19<sup>1</sup>

Nicht zum ersten Mal hatte der VIII. Senat in diesem Beschluss vom 26. Mai 2020 Anlass, mit sehr grundsätzlichen Aussagen und in aller Deutlichkeit auf die Bedeutung eines mit gesundheitlichen Problemen begründeten Härteeinwands des Mieters hinzuweisen. In drei Urteilen aus dem Jahr 2017<sup>2</sup> und vom 22. Mai 2019<sup>3</sup> hat er mit einprägsamen Formulierungen und der Bezugnahme auf die Grundrechte aus Art. 2 und Art 103 Abs. 1 GG die Verpflichtung des Tatrichters betont, gesundheitlichen Härtegründen des Mieters mit der gebotenen Sorgfalt nachzugehen, insbesondere auch durch Einholung eines medizinischen Gutachtens von Amts wegen. An diese Rechtsprechung knüpft der sehr lesenswerte aktuelle Beschluss vom 26. Mai 2020 an; die materiell-rechtlichen Ausführungen werden ergänzt durch Klarstellungen zum maßgebenden Zeitpunkt für die Prüfung des Härtegrundes und zur Bindung des Berufungsgerichts an die erstinstanzlichen Feststellungen.

### Der Fall:

Die Mieter haben seit 2009 eine Fünf-Zimmer-Wohnung in der Nähe von Würzburg gemietet. Im April 2017 kündigte der Vermieter das Mietverhältnis wegen Eigenbedarfs mit der Begründung, die Wohnung werde für den 1997 geborenen Sohn benötigt. Die Mieter widersprachen der Kündigung und machten schwerwiegende, im Einzelnen dargelegte und u.a. mit mehreren fachärztlichen Attesten belegte gesundheitliche Beeinträchtigungen des Ehemannes (geboren 1944) geltend. Nach einigen dieser Bescheinigungen war dem Ehemann ein Umzug aus gesundheitlichen Gründen nicht zuzumuten und ggf. mit einer weiteren Verschlechterung seines Zustandes zu rechnen.

Das Amtsgericht hat von der Einholung eines Sachverständigengutachtens abgesehen und nach der Vernehmung von Zeugen der Räumungsklage stattgegeben. Das Landgericht hat - trotz Vorlage weiterer Atteste durch die Mieter - die Berufung durch Beschluss gem. § 522 Abs. 2 ZPO zurückgewiesen. Zur Begründung hat es im Wesentlichen ausgeführt, „es sei an die erstinstanzlichen Tatsachenfeststellungen gebunden, da weder bei der Beweiserhebung noch bei der Beweismwürdigung Rechtsfehler erkennbar seien. Die Berufungsbegründung erschöpfe sich - neben neuem, in zweiter Instanz grundsätzlich präkludiertem Vorbringen - in dem Vorwurf der Verletzung rechtlichen Gehörs durch das Erstgericht. Nach dem Ergebnis der erstinstanzlichen Zeugenvernehmung begründeten die altersbedingten Beschwerden

---

<sup>1</sup> bislang nur in juris veröffentlicht (Stand 15. Juli 2020).

<sup>2</sup> Urteil vom 15. März 2017, VIII ZR 270/15, Grundeigentum 2017, 469 = DWW 2017, 134 = NZM 2017, 286 = NJW 2017, 1474 = WuM 2017, 285 = ZMR 2017, 382

<sup>3</sup> VIII ZR 180/18, BGHZ 222, 133; WuM 2019, 385 = Grundeigentum 2019, 905 = NZM 2019, 518 = NJW 2019, 2765 = ZMR 2019, 848; VIII ZR 167/17, Grundeigentum 2019, 913 = NJW-RR 2019, 972 = NZM 2019, 527 = WuM 2019, 454 = ZMR 2019, 668

des Ehemannes keine besonderen Härten und die Unzumutbarkeit eines Umzugs; eines Gutachtens bedürfe es insoweit nicht. Die Revision hat das Landgericht nicht zugelassen.

### Die Entscheidung

Auf die Nichtzulassungsbeschwerde der Mieter hat der BGH das Berufungsurteil wegen Verletzung des rechtlichen Gehörs aufgehoben und die Sache an eine andere Kammer des Landgerichts zurückverwiesen.

#### 1) Das Prozessgrundrecht auf rechtliches Gehör (Art. 103 Abs. 1 GG), insbesondere hinsichtlich eines Härteeinwands (§ 574 Abs. 1 BGB)

Nach einem einleitenden Hinweis auf das Prozessgrundrecht des rechtlichen Gehörs (Art. 103 Abs. 1 GG in Verbindung mit den Grundsätzen der Zivilprozessordnung) und die sich daraus ergebende Verpflichtung zur Berücksichtigung erheblicher Beweisanträge kommt der Senat unmittelbar zur Definition des Härtegrundes in § 574 Abs. 1 Satz 1 BGB und der Verpflichtung des Tatrichters, „*sich durch gründliche und sorgfältige Sachverhaltsfeststellung vom Vorliegen der von dem Mieter geltend gemachten Härtegründe und der berechtigten Interessen des Vermieters zu überzeugen.*“<sup>4</sup>. Recht konkret zählt der Senat sodann - unter Bezugnahme auf das Grundsatzurteil vom 22. Mai 2019 - die in Betracht kommenden Härtegründe auf:

- *etwa leichtere Erkrankungen des Mieters in Verbindung mit weiteren Umständen (Alter, durch eine lange Mietdauer geprägte Verwurzelung im bisherigen Lebensumfeld),*
- *ein gesundheitlicher Zustand, der für sich genommen einen Umzug nicht zulässt*
- *oder schließlich die ernsthafte Gefahr einer erheblichen Verschlechterung der gesundheitlichen Situation des (schwer) erkrankten Mieters im Falle eines Wohnungswechsels*

In einer sehr grundsätzlichen Weise, mit einprägsamen Formulierungen und unter Hinweis auf das Grundrecht des Art. 2 Abs.2 Satz 1 GG betont der Senat im unmittelbaren Anschluss für einen derartigen Fall der vom Mieter substantiiert geltend gemachten schwerwiegenden Gesundheitsgefahren bei einem erzwungenen Wohnungswechsel die Verpflichtung der Tatsacheninstanzen - bei Fehlen eigener Sachkunde -

*sich 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 sind,*

*insbesondere welchen Schweregrad zu erwartende Gesundheitsbeeinträchtigungen voraussichtlich erreichen werden*

*und mit welcher Wahrscheinlichkeit dies eintreten kann.*<sup>5</sup>

Legt der Mieter - wie im vorliegenden Fall - ein fachärztliches Attest vor, nach dem ihm ein Umzug wegen einer schweren Erkrankung nicht zuzumuten ist, hat der Richter, ggf. auch

<sup>4</sup> Rn. 16

<sup>5</sup> Rn. 18; Unterstreichungen hinzugefügt.

von Amts wegen (§ 144 ZPO), ein Sachverständigengutachten insbesondere zu den Auswirkungen der Erkrankung im Fall eines erzwungenen Wohnungswechsels einzuholen.

## 2) Ungenügende Beweisaufnahme der Vorinstanzen

### a) *Kein Sachverständigengutachten; Bagatellisierung des Krankheitsbildes des Mieters*

Diesen Anforderungen sind die Vorinstanzen „nicht ansatzweise“ gerecht geworden. Ein Gutachten ist nicht eingeholt worden, die Beweisaufnahme beschränkte sich ausschließlich auf die Vernehmung von Zeugen zum Gesundheitszustand des Ehemannes. Die mehreren vorgelegten Atteste wurden allenfalls oberflächlich gewürdigt. Das Berufungsgericht hat mit seiner bagatellisierenden Einschätzung des Krankheitsbildes des Ehemannes als lediglich „altersbedingte Beschwerden“ sich eine offensichtlich nicht vorhandene Sachkunde angemaßt.<sup>6</sup>

### b) *Fehlerhafter Ausschluss zweitinstanzlichen Vorbringens der Mieter (§§ 529, 531 ZPO)*

Ein weiterer schwerwiegender Verfahrensfehler ist dem Berufungsgericht insofern unterlaufen, als es das zweitinstanzliche Vorbringen der Mieter als *neu* i.S.d. § 531 Abs. 2 ZPO und damit als „präkludiert“ angesehen und deshalb nicht berücksichtigt hat.

Dazu stellt der Senat klar: *Ein zweitinstanzlicher Vortrag ist dann nicht neu, wenn ein bereits schlüssiges Vorbringen aus erster Instanz durch weitere Tatsachenbehauptungen zusätzlich konkretisiert, verdeutlicht oder erläutert wird* (st. Rspr.).<sup>7</sup> Eben dies war hier der Fall, weil die Mieter lediglich zu ihren bereits in erster Instanz detailliert dargelegten Erkrankungen näher vorgetragen und neue Atteste vorgelegt hatten. Dieser Fehler war auch entscheidungserheblich, weil das Berufungsgericht bei der gebotenen Beweisaufnahme den Härteeinwand der Mieter (§§ 574, 574a BGB) möglicherweise anders gewertet hätte. Der Senat hat deshalb auf die Nichtzulassungsbeschwerde der Mieter den Beschluss, mit dem das LG die Berufung der Mieter zurückgewiesen hatte, aufgehoben und die Sache an eine andere Kammer des LG zurückverwiesen

## 3) Nebenentscheidungen und Hinweise für das weitere Verfahren

### a) *Kostenentscheidung und Zurückverweisung an eine andere Kammer*

Die scharfe Kritik insbesondere an dem Verfahren und der Entscheidung des Berufungsgerichts wird auch in den Nebenentscheidungen und den Hinweisen für das weitere Verfahren deutlich. *Gerichtskosten für das Nichtzulassungsbeschwerdeverfahren werden nicht erhoben*; eine solche für die Parteien günstige Entscheidung lässt das GKG in § 21 Abs. 1 Satz 1 zu, wenn die betreffenden Kosten bei richtiger Behandlung der Sache nicht entstanden wären - oder untechnisch gesprochen: die Parteien sollen nicht für einen groben Fehler eines Gerichts auch noch bezahlen. In dieselbe Richtung geht die *Zurückverweisung an eine ande-*

<sup>6</sup> Rn. 22 ff

<sup>7</sup> Rn. 26

re Kammer (§ 563 Abs. 1 Satz 2 ZPO), weil der Senat damit zum Ausdruck bringt, dass er sich bei der bisher mit der Sache befassten Kammer einer sachgerechten Entscheidung zumindest nicht sicher ist.<sup>8</sup>

b) *Hinweise für das weitere Verfahren: maßgebender Zeitpunkt für die Prüfung des Härteeinwands; Prüfungskompetenz des Berufungsgerichts*

Für das weitere Verfahren weist der Senat vorsorglich darauf hin, dass *für die Entscheidungen nach §§ 574, 574a BGB*, also sowohl für die Abwägung der beiderseitigen Interessen von Vermieter und Mieter im Rahmen des Härteeinwandes als auch für die Frage, ob bzw. für welchen Zeitraum das durch die Kündigung gem. § 573 BGB an sich beendete Mietverhältnis fortzusetzen ist, *der Schluss der letzten mündlichen Verhandlung in der Tatsacheninstanz* der maßgebende Zeitpunkt ist.<sup>9</sup>

Sehr ungewöhnlich, nach dem bisherigen Verfahrensablauf aber offensichtlich geboten ist der Hinweis auf *die nicht auf eine reine Rechtskontrolle beschränkte Prüfungskompetenz des Berufungsgerichts* als zweite - wenn auch eingeschränkte - *Tatsacheninstanz, deren Aufgabe in der Gewinnung einer „fehlerfreien und überzeugenden“ und damit „richtigen“ Entscheidung des Einzelfalls besteht.*<sup>10</sup>

Anmerkungen:

(1) *Das Gewicht des mit gesundheitlichen Einschränkungen begründeten Härteeinwands*

Der Beschluss vom 26. Mai 2020 betrifft einen Lehrbuchfall im negativen Sinn - vor allem hinsichtlich der Behandlung des - gesundheitlich bedingten - Härteeinwands der Mieter. Zwar ist der angefochtene Beschluss des Berufungsgerichts bereits am 28. Februar 2019, also einige Monate vor der Grundsatzentscheidung des BGH vom 22. Mai 2019 ergangen, mit der der VIII. Senat auf 40 Seiten ausführlich und überzeugend alles Notwendige zum Härteeinwand des § 574 BGB im Allgemeinen und zu den einzelnen Gründen gesundheitlicher oder persönlicher Art dargelegt hat. Aber bereits zwei Jahre zuvor, im März 2017<sup>11</sup>, hatte der Senat präzise Grundsätze für die sorgfältige Prüfung und Abwägung eines geltend gemachten Eigenbedarfs des Vermieters und des Härteeinwands des Mieters dargelegt. U.a. findet sich dort (erstmalig) der einprägsame Satz, *das Gericht müsse bei Fehlen eigener Sachkunde dem angebotenen Zeugen- und Sachverständigenbeweis nachgehen und sich*

*„ein genaues und nicht nur an der Oberfläche haftendes Bild“*

von den mit einem Umzug verbundenen gesundheitlichen Folgen für den Mieter verschaffen.<sup>12</sup> Dass der Senat in dem aktuellen Beschluss in diesem Zusammenhang - sowohl im

<sup>8</sup> Rn. 29

<sup>9</sup> Rn. 30 unter Bezugnahme auf das Grundsatzurteil vom 22. Mai 2019 aaO, Rn. 32

<sup>10</sup> Rn. 32

<sup>11</sup> Urteil vom 15. März 2017 - VIII ZR 270/15, aaO.

<sup>12</sup> aaO Rn. 29; im Beschluss vom 26. Mai 2020 wörtlich wiederholt in Rn. 18

Leitsatz als auch in den Entscheidungsgründen<sup>13</sup> ausdrücklich auf das verfassungsrechtliche Gebot des rechtlichen Gehörs (Art. 103 Abs. 1 GG) und auf das Grundrecht auf Leben und Gesundheit (Art. 2 Abs. 2 Satz 1 GG) verweist, macht die Bedeutung klar, die er dem mit gesundheitlichen Einschränkungen begründeten Härteeinwand des Mieters beimisst.

(2) *Berücksichtigung der berechtigten Interessen des Vermieters*

Auch wenn der Schwerpunkt der Entscheidung eindeutig bei den von den Mietern geltend gemachten gesundheitlichen Problemen liegt, darf nicht übersehen werden, dass der Senat ebenso *die berechtigten Interessen des Vermieters und seine verfassungsrechtlich verbürgten Rechtspositionen* betont.<sup>14</sup>

Der Leitsatz lautet:

*Beruft sich der Mieter im Räumungsprozess darauf, die Beendigung des Mietverhältnisses stelle für ihn eine unzumutbare Härte dar (§ 574 Abs. 1 Satz 1 BGB) und trägt er zu seinen diesbezüglich geltend gemachten gesundheitlichen Beeinträchtigungen substantiiert sowie unter Vorlage aussagekräftiger fachärztlicher Atteste vor, verstößt die Nichteinholung eines Sachverständigengutachtens zum Gesundheitszustand des Mieters sowie zu der Art, dem Umfang und den konkreten Auswirkungen seiner - behaupteten - Erkrankungen auf die Lebensführung im Allgemeinen und im Falle des Verlusts der vertrauten Umgebung regelmäßig gegen das Gebot rechtlichen Gehörs (Art. 103 Abs. 1 GG; im Anschluss an Senatsurteile vom 22. Mai 2019 - VIII ZR 180/18, BGHZ 222, 133, Rn. 31, 44 ...).*

Auswirkungen für die Praxis

Der Beschluss vom 26. Mai 2020 ist in erster Linie wichtig für die gerichtliche und anwaltliche Praxis.

(1) *Mögliche Härtegründe (§ 574 BGB).*

Das gilt beispielsweise für die stichwortartige Aufzählung der Kriterien für die Annahme eines Härtegrundes i.S.d. § 574 BGB, konkret

- das *Lebensalter* des Mieters,
- eine lange Mietdauer und die dadurch geprägte *Verwurzelung* im bisherigen Lebensumfeld,
- ein gesundheitlicher Zustand, der einen Umzug nicht zulässt,
- die ernsthafte Gefahr (Wahrscheinlichkeit) einer erheblichen Verschlechterung der gesundheitlichen Situation des (schwer) erkrankten Mieters bei einem Wohnungswechsel.

---

<sup>13</sup> Rn. 13

<sup>14</sup> Rn. 16, 17

Dabei darf jedoch nicht der vom Senat immer wieder betonte Hinweis auf die *Unzulässigkeit „jeglicher Kategorisierung“*, wie sie von manchen Instanzgerichten praktiziert wird, übersehen werden.<sup>15</sup> Entscheidend ist stets die *sorgfältige Prüfung aller Umstände des Einzelfalls*.

(2) *Bei Vorliegen eines Härtegrundes i.d.R. nur befristete Fortsetzung des Mietverhältnisses (§ 574a BGB)*

Die Instanzgerichte neigen offensichtlich dazu, die unbefristete Fortsetzung des Mietverhältnisses anzuordnen, wenn sie den Härteeinwand des Mieters für begründet halten und der Fortfall des Härtegrundes ungewiss ist. Deshalb hatte der Senat in der letzten Zeit immer wieder Anlass darauf hinzuweisen, dass nach der Begründung des *MietRRefG im Regelfall nur eine zeitlich begrenzte Fortdauer des Mietverhältnisses gerechtfertigt ist* - auch im Hinblick auf die Interessen des Vermieters.<sup>16</sup>

#### Empfehlung Mieter

Dem Mieter kann nur mit Nachdruck empfohlen werden, nach Erhalt der Kündigung wegen Eigenbedarfs oder eines anderen in § 573 BGB genannten Kündigungsgrundes unverzüglich der Kündigung unter Hinweis auf etwaige Härtegründe zu widersprechen und, soweit es sich um *gesundheitliche Belastungen* handelt, entsprechende *fachärztliche Atteste vorzulegen* - mehr ist vom Mieter „nicht zu verlangen“.<sup>17</sup> Besteht der Härtegrund in dem *Fehlen eines angemessenen Ersatzwohnraums* (§ 574 Abs. 2 BGB), sollte der Mieter darlegen, welche Bemühungen er - auch mit Hilfe von Verwandten und Bekannten oder öffentlichen und privaten Stellen sowie unter Inanspruchnahme geeigneter Medien (z.B. Zeitungsannoncen, Internet) - er in dieser Richtung unternommen hat.<sup>18</sup> Der pauschale Hinweis auf den angespannten Wohnungsmarkt der betreffenden Stadt genügt nicht.<sup>19</sup>

#### Empfehlung Vermieter:

Das Mindeste, was der Vermieter bei einem Widerspruch des Mieters gegen die Kündigung wegen Eigenbedarfs oder aus einem anderen Kündigungsgrund des § 573 BGB verlangen kann, ist die Vorlage von fachärztlichen Attesten o.ä. bzw. von detaillierten Angaben zur „Verwurzelung“ in der bisherigen Wohnumgebung oder zur Suche nach einem angemessenen Ersatzwohnraum (mit entsprechenden Belegen). Erscheinen die Argumente des Mieters überzeugend, bleibt zu überlegen, ob die befristete Fortsetzung des Mietverhältnisses vereinbart werden kann; andernfalls dürfte eine Räumungsklage unvermeidlich sein.

<sup>15</sup> Urteil vom 22. Mai 2019 - VIII ZR 180/18 aaO, Rn. 37 und 66; Urteil vom 11. Dezember 2019 - VIII ZR 144/19, WuM 2020, 88 = Grundeigentum 2020, 256 = NZM 2020, 276 = NJW 2020, 1215, Rn. 33

<sup>16</sup> so z.B. Urteil vom 22. Mai 2019 - VIII ZR 180/18 aaO, Rn. 69

<sup>17</sup> Urteil vom 22. Mai 2019 - VIII ZR 180/18 aaO, Leits. 4b und Rn. 48

<sup>18</sup> Urteil vom 22. Mai 2019 - VIII ZR 180/18 aaO, Leits. 2 und Rn. 53

<sup>19</sup> Urteil vom 22. Mai 2019 - VIII ZR 180/18 aaO, Rn. 52