

IMMOBILIENRECHT

JUNI 2019

Aktuelles zum Mietrecht - Fortsetzung des Mietverhältnisses wegen unzumutbarer Härte

In unserem aktuellen Newsletter möchten wir über zwei sehr relevante aktuelle Parallelentscheidungen des Bundesgerichtshofs (BGH) im Bereich des Mietrechts berichten.

Im Rahmen der beiden Urteilen vom 22.05.2019, Az. VII ZR 180/18 und VII ZR 167/18, hat sich der BGH wieder einmal zu den Abwägungskriterien bei der Härtefallentscheidung im Rahmen einer ordentlichen Kündigung nach § 574 BGB geäußert.

Dabei wurde die bereits ergangene und vielfältige Rechtsprechung konkretisiert, wann ein Mieter nach einer ordentlichen Kündigung des Vermieters die Fortsetzung des Mietverhältnisses wegen unzumutbarer Härte verlangen kann.

1. Sachverhalte

a) Verfahren zum Az. VIII ZR 180/18

Die in diesem Fall auf Räumung verklagte Beklagte ist im Jahr 1937 geboren und seit 1974 Mieterin einer ca. 73 qm großen Dreizimmerwohnung in Berlin, die sie mit ihren beiden über 50 Jahre alten Söhnen bewohnt. Der klägerische Vermieter wohnt mit seiner Ehefrau und zwei Kleinkindern bislang zur Miete in einer 57 qm großen Zweizimmerwohnung. Er hat die gegenständliche Wohnung im Jahr 2015 zur Eigennutzung erworben.

Der Vermieter kündigte unter Berufung auf Eigenbedarf, wogegen die Beklagte Widerspruch einlegte. Sie berief sich darauf, dass ihr ein Umzug aufgrund ihres Alters, ihrer Verwurzelung in der Umgebung durch die lange Mietdauer sowie einer fortschreitenden Demenzerkrankung, die sich durch den Umzug weiter zu verschlechtern drohe, nicht zumutbar sei. Die Erkrankung wurde im Verfahren per vorgelegtem Attest nachgewiesen. Der Vortrag der Beklagten ging dahin, dass sie nur noch bedingt in der Lage sei, Neues zu erlernen und sich in einer neuen Umgebung zurechtzufinden. Ein Umzug würde deswegen mit einer Verschlechterung ihres Gesundheitszustandes einhergehen.

Die Vorinstanzen hatten grundsätzlich die Eigenbedarfskündigung (§ 573 Abs. 2 Nr. 2 BGB) des Klägers als wirksam angesehen, aber entschieden, dass das Vorliegen eines Härtefalls (§ 574 Abs. 1 Satz 1 BGB) die Abwägung zu Gunsten der Mieterin entscheiden würde, so dass das Mietverhältnis der Parteien auf unbestimmte Zeit fortgesetzt werde.

b) Verfahren zum Az. VIII ZR 167/17

In diesem Verfahren sind die auf Räumung Beklagten seit 2006 Mieter einer Doppelhaushälfte. Diese bewohnen sie mit dem volljährigen Sohn und dem Bruder des Beklagten zu 2. Im Jahr 2015 kündigten die Kläger das Mietverhältnis mit der Begründung, dass die geschiedene, bisher auswärts lebende Ehefrau in die Doppelhaushälfte einziehen wolle, um ihre in der Nähe lebende betagte Großmutter besser betreuen zu können.

Die Beklagten widersprachen der Kündigung. Es wurde eingewandt, dass der Eigenbedarf vorgeschoben sei und der wahre Grund für die Kündigung Streitigkeiten über Mängel der Wohnung seien. Darüber hinaus würden aufgrund des Gesundheitszustandes von Teilen der Beklagten Härtegründe vorliegen. Einer der Beklagte würde an diversen Erkrankungen beziehungsweise Einschränkungen der Alltagskompetenz leiden und stehe unter Betreuung durch seinen Bruder, einen der weiteren Beklagten. Nach einem in der Berufungsinstanz vorgelegten ärztlichen Attest eines Psychiaters würde ein erzwungener Umzug unweigerlich zu einer erheblichen Verschlechterung des Gesundheitszustandes führen.

Die Vorinstanzen hatten die Eigenbedarfskündigung für begründet erachtet und der Räumungsklage der Kläger stattgegeben. Das Vorliegen einer unzumutbaren Härte hatte das Berufungsgericht mit der Begründung verneint, dass sich aus dem vorgelegten Attest eine drohende schwerwiegende Beeinträchtigung oder drohende Lebensgefahr nicht ergeben würde. Beweisangeboten zum Vorliegen des eigentlichen Eigenbedarfes und zur Verschlechterung des Gesundheitszustands folgten die Vorinstanzen nicht.

2. Entscheidungsgründe

Der BGH hat in keinem dieser Verfahren ein endgültiges Urteil gesprochen. Vielmehr wurde in beiden Fällen das Berufungsurteil des jeweiligen Landgerichts aufgehoben und die Sache zur weiteren Sachaufklärung zurückverwiesen, insbesondere in Bezug auf das Bestehen von Härtegründen.

Danach sind sowohl auf Seiten des Vermieters wie auch auf Seiten des Mieters die grundrechtlich geschützten Belange, d. h. das Eigentum, die Wohnung und die Gesundheit derart wesentlich, dass eine sehr umfassende Sachverhaltsaufklärung sowie eine besonders sorgfältige Abwägung erforderlich sind.

Es ist vom Tatsachengericht zu entscheiden, ob im jeweiligen Einzelfall die Interessen des Mieters an der Fortsetzung des Mietverhältnisses höher zu werten sind

als die Interessen des Vermieters an dessen Beendigung.

Nach Auffassung des BGH ist es nicht möglich, allgemeine Fallgruppen zu bilden und die Abwägung damit zu vereinfachen. So könne man nicht pauschal darauf abstellen, dass das Alter eines Menschen und eine mit der langen Mietdauer einhergehende Verwurzelung im Umfeld in jedem Fall den vermierterseitigen Interessen widersprechen müssen. Vielmehr seien auch Faktoren wie Persönlichkeit, körperliche und psychische Verfassung und andere individuelle Umstände des Mieters zu beachten. Die Sachverhaltsaufklärung ist deswegen umfassend anzustellen und die Abwägung sollte sämtliche Kriterien berücksichtigen. Ohne weitere Feststellungen lasse sich pauschal nicht die Annahme einer Härte im Sinne von § 574 Abs. 1 Satz 1 BGB feststellen.

Es kommt hier ganz entscheidend auf den Vortrag und die Substantiierung seitens des Mieters an. Wenn der Mieter für den Fall eines erzwungenen Wohnungswechsels drohende schwerwiegende Gesundheitsgefahren vorträgt und geltend macht, so muss sich das Gericht bei Fehlen eigener Sachkunde regelmäßig sachverständiger Hilfe bedienen. Der Leitzatz des BGH lautet hier, dass ein genaues und nicht nur an der Oberfläche haftendes Bild von den Umständen des Mieters erschafft werden muss, welche gesundheitlichen Folgen im Einzelnen mit einem Umzug verbunden sind. Insbesondere ist eine Prognoseentscheidung zu stellen, welchen Schweregrad die zu erwartende Gesundheitsbeeinträchtigung voraussichtlich erreichen wird und mit welcher Wahrscheinlichkeit sie eintreten kann. Auch hat der BGH präzisiert, dass bei substantiiertem Vortrag des Mieters einer drohenden Verschlechterung seines Gesundheitszustandes bereits von Amts wegen ein Sachverständigengutachten hierzu einzuholen ist.

Es ist durch diese Beweiserhebung nicht nur der Gesundheitszustand an sich festzustellen, sondern auch, wie Erkrankungen und gesundheitlichen Einschränkungen des betroffenen Mieters sich konkret auf seine Lebensweise und Autonomie sowie auf seine psychische und physische Verfassung auswirken. Dabei ist auch von Bedeutung, ob ein eventueller Umzug und die damit einhergehenden Folgen mittels Unterstützung aus dem sozialen Umfeld bzw. ärztliche therapeutische Behandlung abgemildert werden können. Nur eine solche genaue und präzise Aufklärung versetzt das Tatbestandsgericht in die Lage, eine angemessene Abwägung bei Härtefallprüfungen im Rahmen des § 574 Abs. 1 Satz 1 BGB durchzuführen.

So habe in dem Verfahren VIII ZR 180/18 das Berufungsgericht zwar zurecht festgestellt, dass die Eigenbedarfskündigung des Klägers wirksam ist. Bei der nicht ausreichenden schematischen Prüfung habe das Gericht indes dem Erlangungsinteresse des Klägers rechtsfehlerhaft ein geringeres Gewicht beigemessen, nur weil dieser eine bereits vermietete Wohnung erworben habe. Zudem wurde die Härtefallabwägung ohne gebotene Aufklärung über die vorgetragene Verschlechterungen des Gesundheitszustandes des Beklagten vorgenommen. Hier hätte es eines Gutachtens bedurft. Eine tragfähige tatsächliche Grundlage für eine detaillierte Abwägungsentscheidung fehlte deswegen.

Daher wurde die Sache an dieses Gericht zurückverwiesen.

In dem Parallelverfahren VII ZR 167/17 wurde aus Sicht des BGH durch das Berufungsgericht bereits die Wirksamkeit der Eigenbedarfskündigung rechtsfehlerhaft bejaht. Da es sich das Gericht an dieser Stelle viel zu einfach gemacht und sich mit dem schriftsätzlichen Vortrag des Klägers zum Eigenbedarf des beklagten Vermieters begnügt habe, anstatt dem angebotenen Zeugenbeweis über die Ernsthaftigkeit des geltend gemachten Bedarfs nachzugehen und ebenfalls die Kläger persönlich anzuhören, fehle es auch hier an der gebotenen richterlichen Tatbestandsfeststellung. Zudem habe das Berufungsgericht in diesem Fall auch die belegten Härtegründe des Beklagten (ärztliche Atteste u. a.) bagatellisiert und ebenfalls versäumt, ein Sachverständigengutachten zu den Auswirkungen eines erzwungenen Umzuges auf den Gesundheitszustand des Beklagten einzuholen. Auch hier wurde somit ohne die erforderliche Abwägung zwischen den Interessen des Mieters und des Vermieters der Vermieterseite der Vorrang eingeräumt.

Praxishinweis

Nach dieser Rechtsprechung wird es für alle Beteiligten perspektivisch schwieriger, den Ausgang eines eventuellen Verfahrens nach Widerspruch gegen die Kündigung abzuschätzen. Die Prozessrisiken auf beiden Seiten steigen deswegen tendenziell. Da dem Einzelfall eine extrem hohe Bedeutung beigemessen werden muss, ist im Zweifel ganz genau zu prüfen, ob rechtliche Schritte überhaupt eingeleitet werden oder nicht.

Die Rechtsprechung des BGH bleibt aber im Großen und Ganzen vermierterfreundlich. Die Chance eines Mieters, ohne schwerwiegende gesundheitliche Gründe einen Härtefall im Sinne von § 574 Abs. 1 Satz 1 BGB geltend zu machen, erscheinen gering.



Olga Kessler

Rechtsanwältin

Fachanwältin für Miet- und WEG-Recht

Telefon +49 (0)351 424 73 9-41

Telefax +49 (0)351 424 73 9-60

E-Mail kessler@ullrich-rechtsanwaelte.de

Internet www.ullrich-rechtsanwaelte.de