

BGH: Hohes Alter und Krankheit schützen nicht zwingend vor einer Eigenbedarfskündigung!

Mietrecht: Kündigen Vermieter wegen Eigenbedarf, kann sich der Mieter bei Vorliegen eines sog. Härtefall grundsätzlich dagegen wehren. Dabei können allerdings keine festen Fallgruppen gebildet werden, sondern es bedarf stets einer sorgfältigen Sachverhaltsaufklärung im Einzelfall.
(BGH Urteile vom 22. Mai 2019 – VIII ZR 180/18 und VIII ZR 167/17)

Der Fall: Im ersten Fall widersprach die im Jahr 1937 geborene beklagte Mieterin einer Eigenbedarfskündigung des klägerischen Vermieters, weil ihr ein Umzug vor allem aufgrund ihres hohen Alters und einer Demenzerkrankung, die sich durch einen Umzug weiter zu verschlechtern drohe, nicht zumutbar sei. In seiner Entscheidung wies das Berufungsgericht die Räumungsklage wegen eines Härtefalles ab.

Im zweiten zu entscheidenden Fall widersprachen die Mieter ebenfalls einer durch den klägerischen Vermieter erklärten Eigenbedarfskündigung, weil einer der Bewohner bereits die Pflegestufe II erreicht hatte. Durch ein Attest eines Psychiaters wollten die Mieter nachweisen, dass ein gezwungener Umzug erhebliche Gesundheitsverschlechterungen zur Folge hätte. Im zweiten Fall verurteilte das Gericht die Mieter zur Räumung, wobei es sowohl eine Beweisaufnahme zum streitigen Eigenbedarf, als auch ein Sachverständigengutachten zum Gesundheitszustand für nicht erforderlich hielt.

In beiden Fällen zu Unrecht wie der BGH nun feststellte:

- Da in beiden Fällen sowohl auf Seiten des Vermieters als auch auf Seiten der Mieter grundrechtlich geschützte Belange (Eigentum und Gesundheit) betroffen sind, ist jeweils eine umfassende Sachverhaltsaufklärung sowie eine sorgfältige Abwägung im Einzelfall erforderlich. Für die Frage wann ein Härtefall im Sinne des § 574 Abs. 1 Satz 1 BGB vorliegt, können keine „schematischen“, allgemeinen Fallgruppen, wie etwa ein bestimmtes Alter oder eine bestimmte Mietdauer, gebildet werden. Vielmehr müssen weitere genaue Feststellungen über die Folgen eines gezwungenen Wohnungswechsels getroffen werden, um einen Härtefall BGB rechtfertigen zu können.
- Wird von einem Mieter im Falle eines erzwungenen Wohnungswechsels eine zu besorgende Verschlechterung seines Gesundheitszustandes geltend gemacht und belegt er dies durch ein ärztliches Attest, bedarf es darüber hinaus regelmäßig eines Sachverständigengutachtens. Nur durch eine solche sorgfältige und umfassende Aufklärung sind die Gerichte in der Lage, im jeweiligen Einzelfall eine angemessene Abwägung bei der Härtefallprüfung vorzunehmen und so das Spannungsfeld zwischen berechtigtem Eigenbedarf und Vorliegen eines Härtefalles richtig zu lösen.

Lesen Sie hier die aktuelle Pressemitteilung:

<https://www.bundesgerichtshof.de/SharedDocs/Pressemitteilungen/DE/2019/2019068.html?nn=10690868>

Ein Beitrag von RAin Alexandra Novak – Kanzlei von Düsterlho, Rothammer & Partner