ZfIR 2019, A 3

BGH: Sorgfältige Sachverhaltsaufklärung bei Härtefallklausel

Der BGH präzisierte in zwei Entscheidungen seine Rechtsprechung zu der Frage, wann ein Mieter nach einer ordentlichen Kündigung die Fortsetzung des Mietverhältnisses wegen unzumutbarer Härte verlangen kann (§ 574 Abs. 1 und Abs. 2 BGB). Die Richter verwiesen die Verfahren zurück und mahnten eine sorgfältige Sachverhaltsaufklärung an. Allgemeine Fallgruppen, wann ein Härtefall zu bejahen sei, lassen sich nicht bilden (**BGH, Urt. v. 22. 5. 2018 – VIII ZR 180/18 und VIII ZR 167/17**). Da sowohl auf Seiten des Vermieters wie auf Seiten des Mieters grundrechtlich geschützte Belange (Eigentum, Gesundheit) betroffen sind, sei eine umfassende Sachverhaltsaufklärung sowie eine besonders sorgfältige Abwägung erforderlich, ob im jeweiligen Einzelfall die Interessen des Mieters an der Fortsetzung des Mietverhältnisses diejenigen des Vermieters an dessen Beendigung überwiegen (§ 574 Abs. 1 BGB). Der BGH präzisierte seine Rechtsprechung dahin, dass ein Sachverständigengutachten regelmäßig von Amts wegen einzuholen sein wird, wenn der Mieter eine zu besorgende Verschlechterung seines Gesundheitszustandes durch ärztliches Attest belegt. Auf diese Weise sei zu klären, an welchen Erkrankungen der betroffene Mieter konkret leidet und wie sich diese auf seine Lebensweise und Autonomie sowie auf seine psychische und physische Verfassung auswirken. Nur eine solche Aufklärung versetze die Gerichte in die Lage, eine angemessene Abwägung bei der Härtefallprüfung des § 574 Abs. 1 Satz 1 BGB vorzunehmen.

(PM BGH Nr. 068/2019 v. 22. 5. 2019)

(c) 2026 RWS Verlag Kommunikationsforum GmbH & Co. KG