

ZfIR 2017, A 4

BGH: Fortsetzung eines Mietverhältnisses – unzumutbare Härte

Der BGH befasste sich mit der Frage, in welchem Umfang sich Gerichte mit vom Mieter vorgetragenen Härtegründen bei der Entscheidung über eine Fortsetzung eines Mietverhältnisses nach § 574 Abs. 1 BGB auseinanderzusetzen haben und konkretisierte die Anforderungen an die Prüfung vorgetragener Härtegründe (**BGH, Urt. v. 15. 3. 2017 – VIII ZR 270/15**).

In dem Verfahren hatte der Vermieter das Mietverhältnis der Beklagten mit der Begründung gekündigt, dass er die Wohnung für die vierköpfige Familie seines Sohnes benötige, der bisher die im Obergeschoss liegende Wohnung bewohne und beabsichtige, diese Wohnung und die Wohnung der Beklagten zusammenzulegen. Die Beklagten widersprachen der Kündigung und machten u. a. geltend, der Sohn könne mit seiner Familie alternativ die leer stehende Dachgeschosswohnung nutzen. Jedenfalls könnten sie – die Beklagten – die Fortsetzung des Mietverhältnisses aufgrund persönlicher Härte verlangen, da der im Jahre 1930 geborene Beklagte zu 1) zahlreiche gesundheitliche Einschränkungen habe und an einer beginnenden Demenz leide, die sich zu verschlimmern drohe, wenn er aus seiner gewohnten Umgebung gerissen würde. Bei einem Verlust der bisherigen Wohnung sei ein Umzug in eine Altenpflegeeinrichtung nicht zu umgehen.

Die Räumungsklage war in den Vorinstanzen erfolgreich. Nach Auffassung des Berufungsgerichts könnten die Beklagten insbesondere auch eine Fortsetzung des Mietverhältnisses nach § 574 Abs. 1 BGB nicht verlangen. Zwar könne das Vorbringen der Beklagten zu den Härtegründen als wahr unterstellt werden. Gleichwohl verdienten diese keinen Vorrang gegenüber den Interessen der Vermieterseite, nicht länger auf unabsehbare Zeit im eigenen Anwesen in beengten, einer Familie mit zwei Kindern nicht angemessenen Wohnverhältnissen leben müssen.

Der BGH hob nun das Berufungsurteil auf und verwies die Sache zur erneuten Verhandlung und Entscheidung zurück.

Die Bundesrichter hoben in ihrer Entscheidung hervor, dass es bei der Prüfung von Härtegründen nach § 574 Abs. 1 BGB der sorgfältigen Sachverhaltsfeststellung und Interessengewichtung bedarf. Insbesondere darf eine (vermeintliche) Wahrunterstellung vorgetragener Härtegründe nicht dazu führen, dass es das Gericht zum Nachteil des Mieters unterlässt, sich ein in die Tiefe gehendes eigenständiges Bild von dessen betroffenen Interessen zu verschaffen. Nach

ZfIR 2017, A 5

§ 574 Abs. 1 BGB müssen sich die Konsequenzen, die für den Mieter mit einem Umzug verbunden wären, deutlich von den mit einem Wohnungswechsel typischerweise verbundenen Unannehmlichkeiten abheben, um als tauglicher Härtegrund in Betracht zu kommen. Im vorliegenden Fall habe es das Berufungsgericht unterlassen, sich inhaltlich mit der im Beklagtenvortrag zum Ausdruck gekommenen existenziellen Bedeutung der Beibehaltung der bisherigen Wohnung in der gebotenen Weise auseinanderzusetzen. Gerade bei drohenden schwerwiegenden Gesundheitsbeeinträchtigungen oder Lebensgefahr sind die Gerichte aber verfassungsrechtlich gehalten, ihre Entscheidung auf eine tragfähige Grundlage zu stellen, Beweisangeboten besonders sorgfältig nachzugehen sowie den daraus resultierenden Gefahren bei der Abwägung der widerstreitenden Interessen hinreichend Rechnung zu tragen, so die Bundesrichter in ihrer Entscheidung.

(Quelle: Pressemitteilung des BGH Nr. 36/2017 vom 15. 3. 2017)