


Autor:	Monique Sandidge, Joachim Wichert	Quelle:	
Anmerkung zu:	BGH v. 15.03.2017 VIII ZR 270/15	Fundstelle:	Verlag Dr. Otto Schmidt, Köln MietRB 2017, 153
		Normen:	§ 573 BGB, § 574 BGB, § 574a BGB
		Zitiervorschlag:	MietRB 2017, 153

Titelzeile

Eigenbedarfskündigung: Wahrunterstellung von Härtegründen in der Interessenabwägung

Vorinstanz

zu VIII ZR 270/15, LG Baden-Baden - 2 S 12/15

zu VIII ZR 270/15, AG Bühl

Leitsatz

Unterstellt ein Gericht den Vortrag des Mieters über Härtegründe als wahr, muss es die Behauptung so übernehmen, wie der Mieter sie aufgestellt hat. Auch das den Härtegründen beigelegte Gewicht ist dann bei der Interessenabwägung nach § 574 Abs. 1 BGB als wahr zu unterstellen.

Das Problem Es geht um eine Eigenbedarfskündigung gegenüber einem Ehepaar, das seit ca. 20 Jahren in der Wohnung wohnt. Die Mieter widersprechen der Kündigung und machen eine besonderen Härte geltend: Der mittlerweile 87-jährige Ehemann leide an einer beginnenden Demenz. Der Umzug in eine Altenpflegeeinrichtung sei die einzige realistische Alternative zu einem Verbleib in der Wohnung, dabei sei auch eine Verschlimmerung der Erkrankung zu erwarten. Die noch rüstige Ehefrau lehne ab, sich entweder von ihrem Mann zu trennen oder selbst in ein Altenpflegeheim zu ziehen. Das Berufungsgericht unterstellt diesen Vortrag als wahr, meint aber, dass die Interessenabwägung trotz der besonderen Schwere der zu erwartenden Beeinträchtigungen nicht zu einem Vorrang der Mieterinteressen gegenüber den Vermieterinteressen führe.

Die Entscheidung des Gerichts

Die Revision hat Erfolg, der BGH hebt das Berufungsurteil auf und verweist die Sache zur neuen Verhandlung zurück an das Berufungsgericht. Zu einer Wahrunterstellung gehöre, dass die unter Beweis gestellte Behauptung so zu übernehmen sei, wie von der Partei aufgestellt. Das bedeute, dass bei abwägungsrelevanten Umständen das vom Behauptenden beigelegte Gewicht ebenfalls als wahr unterstellt werden müsse. Demgegenüber habe das Berufungsgericht bei seiner Wahrunterstellung die nach dem Vortrag der Mieter existenzielle Bedeutung der bisherigen Wohnung und die Alternativlosigkeit ihrer Beibehaltung nicht in der gebotenen Weise erfasst und sich damit auch nicht inhaltlich auseinandergesetzt.

Gerade bei drohenden schwerwiegenden gesundheitlichen Auswirkungen seien die Gerichte mangels eigener Sachkunde gehalten, sich durch sachverständige Hilfe ein genaues und nicht nur an der Oberfläche haftendes Bild zu verschaffen, welche gesundheitlichen Folgen im Einzelnen für den Mieter mit einem Umzug verbunden sind. Dies betreffe vor allem den Schweregrad und die Wahrscheinlichkeit des Eintritts der zu erwartenden Gesundheitsbeeinträchtigungen. Erst dann könne das Gericht die Konsequenzen für den Mieter bei der Abwägung sachgerecht gewichten. Dagegen dürfe es den Vortrag zu den Härtegründen in prozessualer Hinsicht nicht einfach als wahr unterstellen und im Rahmen der Ab-

wägung nach § 574 Abs. 1 BGB entscheiden, dass die Interessen des Vermieters die Härtegründe des Mieters überwiegen.

Konsequenzen für die Praxis Wenn ein Mieter drohende schwerwiegende gesundheitliche Gefahren geltend macht, ist dies bei der Abwägung nach § 574 Abs. 1 BGB in besonderem Maße zu berücksichtigen. Eine Wahrunterstellung ist nicht zulässig, sofern das Gericht im Rahmen der Abwägung den Interessen des Vermieters den Vorzug gibt. Vielmehr muss dann regelmäßig der Sachverständigenbeweis, wenn angeboten, erhoben werden.

Beraterhinweis Die Entscheidung des BGH legt folgende Daumenregel nahe: Drohen dem Mieter bei Auszug schwerwiegende gesundheitliche Beeinträchtigungen, so wird der Vermieter bei der Interessenabwägung regelmäßig keine vergleichbaren eigenen Interessen in die Waagschale werfen können. Dagegen wird sich der Mieter bei bloßen wirtschaftlichen Interessen regelmäßig nicht durchsetzen, bei der Interessenabwägung überwiegt dann das Interesse des Vermieters an der Nutzung der eigenen Wohnung (vgl. auch *Hinz* in NK/BGB, 3. Aufl. 2016, § 574 BGB Rz. 25).

RAin *Monique Sandidge* und RA Dr. *Joachim Wichert*, aclanz Partnerschaft von Rechtsanwälten, Frankfurt/M./Berlin, www.aclanz.de

Mehr zum Thema:

S.a. die Kommentierung des Urteils MietRB 2017, 153.

© Verlag Dr. Otto Schmidt, Köln