

## **BGH präzisiert Anforderungen an Eigenbedarfskündigungen**

Der häufigste Grund für die Kündigung einer Mietwohnung ist Eigenbedarf des Eigentümers. Wann Eigenbedarf eine Kündigung grundsätzlich rechtfertigen kann, ist in der Rechtsprechung weitgehend geklärt. Einer Kündigung wegen Eigenbedarfs kann der Mieter entgegen halten, dass die Beendigung des Mietverhältnisses für ihn eine Härte bedeuten würde, die auch unter Würdigung der berechtigten Interessen des Vermieters nicht zu rechtfertigen ist. Die Instanzgerichte haben bisher große Unsicherheit gezeigt, wann eine solche besondere Härte vorliegt und was sie dabei zu ermitteln haben.

In zwei Urteilen hat der Bundesgerichtshof (BGH) am 22. Mai 2019 für Klarheit gesorgt. Da sowohl auf Seiten des Vermieters wie auf Seiten des Mieters grundrechtlich geschützte Belange (Eigentum, Gesundheit) betroffen sind, sei eine umfassende Sachverhaltsaufklärung und besonders sorgfältige Abwägung erforderlich. Allgemeine Fallgruppen, wie das Alter des Mieters oder eine bestimmte Mietdauer, die das Interesse des Mieters an der Fortsetzung überwiegen lassen, akzeptiert das Gericht nicht, da sich diese Faktoren individuell sehr unterschiedlich auswirkten.

Die Gerichte haben vielmehr, wenn substantiiert drohende schwerwiegende Gesundheitsgefahren geltend gemacht werden, mit sachverständiger Hilfe zu klären, welche gesundheitlichen Folgen im Einzelnen mit einem Umzug verbunden sein werden und welchen Schweregrad sie mit welcher Wahrscheinlichkeit erreichen werden. Hier wird, so nunmehr der BGH, regelmäßig von Amts wegen ein Sachverständigengutachten einzuholen sein, wenn der Mieter eine drohende Verschlechterung seiner Gesundheit durch ein ärztliches Attest belegt hat. 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 auswirkten. Dabei sei auch von Bedeutung, ob und inwieweit sich die Umzugsfolgen durch Unterstützung durch das Umfeld oder begleitende ärztliche oder therapeutische Behandlungen mindern lassen.

Die Zeit schematischer Härtefallprüfungen unter Berufung auf das Alter und das langjährige Mietverhältnis ist damit ebenso Vergangenheit wie der schematische Verweis auf unsubstantiierte Gefälligkeitsatteste. Der BGH verlangt eine konkrete Prüfung und individuelle Abwägung der vom Gericht sachverständig ermittelten Belange des Mieters.

(BGH, Urteile vom 22.5.2019 – VIII ZR 167/17, 180/18)

Bischofsheim, 23. Mai 2019