

Aktuelle Informationen zu Immobilien- und Mietrechtsthemen

www.roedl.de

Lesen Sie in dieser Ausgabe:

→ Fortsetzung des Mietverhältnisses wegen unzumutbarer Härte

– BGH, Urteile vom 22.05.2018 - VIII ZR 180/18 und VIII ZR 167/17

→ Fortsetzung des Mietverhältnisses wegen unzumutbarer Härte

BGH, Urteile vom 22.05.2018 - VIII ZR 180/18 und VIII ZR 167/17

Der BGH präzisiert in zwei Entscheidungen, wann ein Mieter nach einer Eigenbedarfskündigung die Fortsetzung des Mietverhältnisses wegen unzumutbarer Härte verlangen kann.

Verfahren VIII ZR 180/18:

Die Beklagte ist seit 1974 Mieterin einer Dreizimmerwohnung in Berlin, die sie mit ihren beiden Söhnen bewohnt. Im Jahr 2015 hat der Kläger diese Wohnung zur Eigennutzung erworben und der Beklagten gekündigt. Der vom Kläger ausgesprochenen Eigenbedarfskündigung widersprach die Beklagte, aufgrund ihres Alters und ihrer Demenzerkrankung, da sie nur bedingt Neues lernen und den Weg in eine neue Umgebung finden kann, so dass ein Umzug mit einer Verschlechterung ihres Gesundheitszustandes einhergehen würde.

Die entsprechende Räumungsklage wurde vom Berufungsgericht abgewiesen. Das Gericht hatte entschieden, dass das Mietverhältnis der Parteien auf unbestimmte Zeit fortgesetzt werde, da ein Härtefall bestehe.

Verfahren VIII ZR 167/17:

Seit 2006 sind die Beklagten Mieter einer Doppelhaushälfte der Kläger in der Nähe von Halle. Im Haus wohnt auch der volljährige Sohn der Beklagten zu 1 (Beklagter zu 3) sowie der Bruder des Beklagten zu 2 (Beklagter zu 4). Die Kläger kündigten im Jahr 2015 das Mietverhältnis, weil die bisher in Bayern lebende Ehefrau (Klägerin zu 1) in die Doppelhaushälfte einziehen wolle, um ihre Großmutter besser pflegen zu können.

Die Mieter widersprachen der Kündigung, da der wahre Grund für die Kündigung Streitigkeiten über Mängel des Doppelhaushälfte seien. Die Beklagten zu 1 und 4 beriefen sich auf Härtegründe, vor allem auf die schwere Krankheit des Beklagten zu 4. Er wird von seinem als Betreuer bestellten Bruder (Beklagter zu 2) und von der Beklagten zu 1 im Haus versorgt. Nach einem vorgelegten Attest eines Psychiaters führe ein erzwungener Umzug unweigerlich zu einer erheblichen Verschlechterung des Gesundheitszustands.

Die Vorinstanzen haben der Räumungsklage stattgegeben und die Eigenbedarfskündigung für begründet erachtet.

Ein Sachverständigengutachten über die Verschlechterung des Gesundheitszustands des

Beklagten zu 4 wurde nicht eingeholt. Das Berufungsgericht hat das Vorliegen einer unzumutbaren Härte verneint, da sich aus dem vorgelegten Attest eine drohende schwerwiegende Beeinträchtigung oder drohende Lebensgefahr nicht ergebe.

In beiden Fällen hat der Bundesgerichtshof das Berufungsurteil aufgehoben und die Sache zur weiteren Sachaufklärung zurückverwiesen, vor allem hinsichtlich des Bestehens, von Härtegründen. Aus dem Grund, dass von Seiten des Vermieters wie des Mieters grundrechtlich geschützte Belange betroffen sind, ist erforderlich, dass im jeweiligen Einzelfall die Interessen des Mieters an der Fortsetzung des Mietverhältnisses diejenigen des Vermieters an dessen Beendigung überwiegen. Nur dann greife die Härtefallregelung. Werden von dem Mieter für den Fall eines erzwungenen Wohnungswechsels dabei substantiiert ihm drohende schwerwiegende Gesundheitsgefahren geltend gemacht, muss sich das Gericht grds. zwingend mittels sachverständiger Hilfe ein genaues und nicht nur an der Oberfläche haftendes Bild davon zu verschaffen, welche gesundheitlichen Folgen im Einzelnen mit einem Umzug verbunden sind, insbesondere welchen Schweregrad zu erwartende Gesundheitsbeeinträchtigungen voraussichtlich erreichen werden und mit welcher Wahrscheinlichkeit dies eintreten kann.

Dabei ist ein Sachverständigengutachten regelmäßig von Amts wegen einzuholen, wenn der Mieter eine zu besorgende Verschlechterung seines Gesundheitszustandes durch ärztliches Attest belegt hat. Hierbei ist u.a zu untersuchen, 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 und, ob und inwieweit sich die mit einem Umzug einhergehenden Folgen mittels Unterstützung durch das Umfeld beziehungsweise durch begleitende ärztliche und/oder therapeutische Behandlungen mindern lassen.

Fazit:

Aufgrund von Faktoren wie Alter und langer Mietdauer mit einer erheblichen Verschlechterung des Gesundheitszustand, kann der Mieter einer Kündigung des Vermieters widersprechen und von

diesem die Fortsetzung des Mietverhältnisses verlangen.

KONTAKT FÜR WEITERE INFORMATIONEN



Harald Reitze, LL.M.
Rechtsanwalt
Attorney at Law (New York)
T + 49 911 9193 1325
harald.reitze@roedl.com



Andreas Griebel
Rechtsanwalt & Fachanwalt
für Miet- und Wohnungseigentumsrecht
T + 49 911 9193 3579
andreas.griebel@roedl.com

Impressum

Immobilien-Streiflicht, 28. Mai 2019

Herausgeber: Rödl Rechtsanwaltsgesellschaft
Steuerberatungsgesellschaft mbH
Äußere Sulzbacher Str. 100, 90491 Nürnberg
Tel.: + 49 911 9193 1325 | www.roedl.de
harald.reitze@roedl.com

Verantwortlich für den Inhalt:
Harald Reitze / Jörg Schielein
Äußere Sulzbacher Str. 100, 90491 Nürnberg

Redaktion/Koordination:
Dr. Alexandra Giering / Andreas Griebel
Äußere Sulzbacher Str. 100, 90491 Nürnberg

Dieser Newsletter ist ein unverbindliches Informationsangebot und dient allgemeinen Informationszwecken. Es handelt sich dabei weder um eine rechtliche, steuerrechtliche oder betriebswirtschaftliche Beratung, noch kann es eine individuelle Beratung ersetzen. Bei der Erstellung des Newsletters und der darin enthaltenen Informationen ist Rödl & Partner stets um größtmögliche Sorgfalt bemüht, jedoch haftet Rödl & Partner nicht für die Richtigkeit, Aktualität und Vollständigkeit der Informationen. Die enthaltenen Informationen sind nicht auf einen speziellen Sachverhalt einer Einzelperson oder einer juristischen Person bezogen, daher sollte im konkreten Einzelfall stets fachlicher Rat eingeholt werden. Rödl & Partner übernimmt keine Verantwortung für Entscheidungen, die der Leser aufgrund dieses Newsletters trifft. Unsere Ansprechpartner stehen gerne für Sie zur Verfügung. Der gesamte Inhalt des Newsletters und der fachlichen Informationen im Internet ist geistiges Eigentum von Rödl & Partner und steht unter Urheberrechtsschutz. Nutzer dürfen den Inhalt des Newsletters nur für den eigenen Bedarf laden, ausdrucken oder kopieren. Jegliche Veränderungen, Vervielfältigung, Verbreitung oder öffentliche Wiedergabe des Inhalts oder von Teilen hiervon, egal ob on- oder offline, bedürfen der vorherigen schriftlichen Genehmigung von Rödl & Partner.