

## **Pressemitteilung Juni 2019**

### **BGH stärkt Eigenbedarfskündigung und schwächt Widerspruchsmöglichkeit der Mieter.**

Mit seinen Urteilen vom 22.05.2018 – VIII ZR 180/18 und VIII ZR 167/17 – hat sich der Bundesgerichtshof kritisch mit der Widerspruchsmöglichkeit des Mieters gegen eine Eigenbedarfskündigung des Vermieters auseinandergesetzt und hohe Maßstäbe an einen vom Mieter vorzutragenden Härtefall gestellt.

Im Mai 2019 hatte sich der BGH mit zwei Eigenbedarfskündigungen und die von den Mietern hiergegen eingelegten Widersprüche zu beschäftigen. Im ersten Fall, VIII ZR 180/18, wandte sich eine Mieterin gegen eine Eigenbedarfskündigung mit dem Argument, dass ein Umzug für sie unzumutbar wäre. Aufgrund ihres hohen Alters, geb. 1937, ihrer Verwurzelung im Umfeld und einer fortschreitenden Demenzerkrankung könne ein Umzug von ihr nicht mehr gefordert werden. Die Demenzerkrankung und die drohende Verschlechterung des Gesundheitszustandes im Falle eines Umzugs wurden durch einen Arzt attestiert. Das Berufungsgericht hatte zwar die Eigenbedarfskündigung für wirksam anerkannt, aber dem Widerspruch der Mieterin den Vorrang eingeräumt.

Im zweiten Fall, VIII ZR 167/17, lebten in einem Mietshaus vier Mieter. Sie wehrten sich gemeinsam gegen eine Eigenbedarfskündigung, da einer der Mieter schwer erkrankt, und bereits in die Pflegestufe 2 eingruppiert war. Die Erkrankungen und Einschränkungen waren mannigfaltig und reichten von Demenz, Schizophrenie, über eine Alkoholkrankheit, Inkontinenz und eine Abwehrhaltung bei der Pflege. Gepflegt wurde der Mieter von seinem Bruder, der ebenfalls Mieter im Haus war. Ein Psychiater attestierte im Berufungsprozess, dass ein Umzug zu einer erheblichen Verschlechterung des Gesundheitszustandes des erkrankten Mieters führen würde. Das Berufungsgericht räumte gleichwohl den Interessen der Vermieter den Vorrang ein und lehnte den Widerspruch ab.

Der BGH hat beide Urteile der Berufungsinstanzen aufgehoben und zur weiteren Sachverhaltsaufklärung zurückverwiesen, insbesondere, um das Vorhandensein der Härtegründe zu prüfen. Die Richter betonten in beiden Fällen ausdrücklich, dass sich allgemeine Fallgruppen, bei deren Vorhandensein ein Härtegrund stets anzunehmen seien, verbieten und nicht sachgerecht sind. Alter, Krankheit oder eine lange Mietdauer allein genügen dem BGH nicht, um einen Härtefall zu begründen. Vielmehr müssen weitere Feststellungen hinzukommen, die darlegen, welche Einschränkungen in der Gesundheit durch den Umzug zu erwarten sind und wie schwerwiegend diese sind. Wie wirkt sich der Umzug beispielsweise auf die Lebensweise, die Autonomie und die psychische Gesundheit aus?

Um dies verlässlich feststellen zu können, müsse regelmäßig ein Sachverständigengutachten von Amts wegen eingeholt werden, wenn der Mieter mittels eines Attestes seinen Widerspruch begründet. Dabei müsse auch beachtet werden, ob die Auswirkungen durch den Umzug mittels des Umfelds oder eines ärztlichen und eventuell einer therapeutischen Hilfe gemindert werden könnten.

In beiden Fällen kritisierte der BGH, dass die Härtegründe nicht ausreichend geprüft wurden. „Diese Rechtsprechung führt im Ergebnis dazu, dass bei nahezu jedem Widerspruch eines Mieters gegen eine Eigenbedarfskündigung ein medizinisches Gutachten über den Gesundheitszustand des Mieters eingeholt werden muss. Dies ist nicht nur ein langwieriges Verfahren, sondern auch ein sehr kostspieliges“, erläutert Claus O. Deese, Vorstand des Mieterschutzbund e.V. „Ein Mieter, der nicht rechtsschutzversichert ist, wird sich in Zukunft nochmal überlegen, ob er sich auch aus finanziellen Gesichtspunkten heraus traut einen Widerspruch gegen eine Eigenbedarfskündigung einzulegen. Der Ausgang eines solchen medizinischen Gutachtens ist häufig ungewiss.“

In den letzten Jahren wurden die möglichen Gründe für einen Eigenbedarf durch verschiedene Gerichtsurteile stetig erweitert. Schon längst muss es nicht mehr der Vermieter oder seine Kinder sein, die in die Mietwohnung einziehen wollen. Es genügt, wenn die Wohnung als Abstellplatz für das Büro gebraucht wird. Mit den jetzt getroffenen Entscheidungen des Bundesgerichtshofs wird die Hürde für die Einlegung eines Widerspruchs wesentlich erhöht und damit die Situation des Mieters, sich gegen eine Eigenbedarfskündigung wehren zu können, deutlich erschwert.

4.314 Zeichen (inkl. Leerzeichen)

*Der Mieterschutzbund e.V. ([www.mieterschutzbund.de](http://www.mieterschutzbund.de)) hat ca. 43.000 Mitglieder im ganzen Bundesgebiet, deren Interessen kompetent vertreten werden. Der Hauptsitz des Mieterschutzbund e.V. ist in Recklinghausen, weitere Büros gibt es in Bochum, Bottrop, Dortmund, Herne und Wuppertal.*