



BUNDESGERICHTSHOF

BESCHLUSS

VIII ZR 429/21

vom

30. August 2022

in dem Rechtsstreit

Der VIII. Zivilsenat des Bundesgerichtshofs hat am 30. August 2022 durch die Vorsitzende Richterin Dr. Fetzner, die Richter Dr. Bünger und Kosziol, die Richterin Dr. Matussek sowie den Richter Dr. Reichelt

beschlossen:

Auf die Nichtzulassungsbeschwerde der Beklagten wird das Urteil der 3. Zivilkammer des Landgerichts Wiesbaden vom 26. November 2021 aufgehoben.

Die Sache wird zur neuen Verhandlung und Entscheidung, auch über die Kosten des Nichtzulassungsbeschwerdeverfahrens, an eine andere Kammer des Berufungsgerichts zurückverwiesen.

Der Streitwert für das Nichtzulassungsbeschwerdeverfahren wird auf 8.400 € festgesetzt.

Gründe:

I.

1 Die Beklagte ist seit dem Jahr 2002 Mieterin einer Wohnung in Wiesbaden. Der Kläger, der das Anwesen im Jahr 2015 erworben hatte, erklärte mit Schreiben vom 28. April 2018 die Kündigung des Mietverhältnisses wegen Eigenbedarfs.

2 Die Beklagte widersprach der Kündigung und berief sich unter Vorlage eines ärztlichen Attests auf das Vorliegen von Härtegründen (§ 574 Abs. 1 Satz 1

BGB) und hat dabei angeführt, sie leide unter anderem an fortschreitender Multipler Sklerose. Diesbezüglich hat sie geltend gemacht, ein Umzug sei ihr nicht zuzumuten, weil er zu einer Verschlimmerung des Krankheitsbilds führe.

3 Das Amtsgericht hat mehrere Zeugen zum Vorliegen des Eigenbedarfs vernommen und ein Gutachten eines Facharzts für Psychiatrie und Psychotherapie eingeholt. Der Sachverständige hat in seinem Gutachten vom 27. Mai 2020 unter anderem ausgeführt, zur konkreten Prognose der Multiplen Sklerose könne er eine ausreichende fachliche Einschätzung nicht treffen.

4 Das Amtsgericht hat der auf Räumung und Herausgabe der Wohnung gerichteten Klage unter Gewährung einer Räumungsfrist stattgegeben. Die hiergegen gerichtete Berufung hat das Landgericht - unter Gewährung einer weiteren Räumungsfrist - zurückgewiesen.

5 Die Revision hat das Landgericht nicht zugelassen. Hiergegen richtet sich die Nichtzulassungsbeschwerde der Beklagten, mit der sie die Zulassung der Revision mit dem Ziel begehrt, ihren Klageabweisungsantrag weiterzuverfolgen.

II.

6 Das Berufungsgericht hat zur Begründung seiner Entscheidung, soweit für das Verfahren der Nichtzulassungsbeschwerde von Interesse, im Wesentlichen ausgeführt:

7 Dem Kläger stehe ein Anspruch auf Räumung und Herausgabe der in seinem Eigentum stehenden Wohnung gemäß § 546 Abs. 1, § 985 BGB zu. Das Amtsgericht habe nach umfangreicher Beweisaufnahme die Überzeugung gewonnen, dass ein Eigenbedarf des Klägers gegeben sei.

8 Die Beklagte könne nicht die Fortsetzung des Mietverhältnisses wegen eines Härtegrunds verlangen. Entgegen ihrer Auffassung sei die Einholung eines weiteren medizinischen Gutachtens im Hinblick auf ihre Erkrankung an Multipler Sklerose nicht erforderlich. Die Beklagte habe vorgetragen, dass sie insbesondere Beeinträchtigungen beim Gehen habe, so dass sie auf eine barrierefreie Wohnung angewiesen sei. Dies könne als Folge einer Multiplen Sklerose durchaus angenommen werden; einer weiteren Begutachtung bedürfe es deshalb nicht. Die beschriebene Beeinträchtigung der Gehfähigkeit begründe keinen Härtefall, der einen Auszug der Beklagten aus der gemieteten Wohnung grundsätzlich verhindern könnte. Vielmehr könne diesem Umstand im Rahmen der Bemessung einer Räumungsfrist Rechnung getragen werden.

III.

9 Die Nichtzulassungsbeschwerde ist zulässig, insbesondere ist der Beschwer dewert nach § 544 Abs. 2 Nr. 1 ZPO erreicht. Sie hat auch in der Sache Erfolg, weil die Sicherung einer einheitlichen Rechtsprechung eine Entscheidung des Revisionsgerichts erfordert (§ 543 Abs. 2 Satz 1 Nr. 2 Alt. 2 ZPO). Das Berufungsgericht hat den Anspruch der Beklagten auf Gewährung rechtlichen Gehörs (Art. 103 Abs. 1 GG) in entscheidungserheblicher Weise verletzt, da es über die behauptete Verschlimmerung ihrer Erkrankung sowie die Auswirkungen einer Räumung auf ihre gesundheitliche Situation den angebotenen Beweis auf Einholung eines neurologischen Sachverständigengutachtens nicht erhoben und in diesem Zusammenhang die Grundsätze der Wahrunterstellung missachtet hat. Dies führt gemäß § 544 Abs. 9 ZPO zur Aufhebung des angefochtenen Urteils und zur Zurückverweisung der Sache an das Berufungsgericht.

10 1. Das Gebot rechtlichen Gehörs (Art. 103 Abs. 1 GG) verpflichtet das Gericht, die Ausführungen der Prozessbeteiligten zur Kenntnis zu nehmen und in Erwägung zu ziehen. Als Prozessgrundrecht soll es sicherstellen, dass die Entscheidung frei von Verfahrensfehlern ergeht, welche ihren Grund in der unterlassenen Kenntnisnahme und der Nichtberücksichtigung des Sachvortrags der Parteien haben. In diesem Sinne gebietet Art. 103 Abs. 1 GG in Verbindung mit den Grundsätzen der Zivilprozessordnung die Berücksichtigung erheblicher Beweisangebote. Die Nichtberücksichtigung eines solchen erheblichen Beweisangebots verstößt gegen Art. 103 Abs. 1 GG, wenn sie im Prozessrecht keine Stütze mehr findet (st. Rspr.; siehe etwa BVerfGE 50, 32, 36; 65, 305, 307; 69, 141, 144; Senatsbeschlüsse vom 28. Januar 2020 - VIII ZR 57/19, WM 2020, 476 Rn. 4; vom 26. Mai 2020 - VIII ZR 64/19, NJW-RR 2020, 1019 Rn. 13; vom 12. Oktober 2021 - VIII ZR 91/20, NJW-RR 2022, 86 Rn. 16; jeweils mwN).

11 2. So liegen die Dinge hier.

12 Das Berufungsgericht durfte das Vorliegen einer Härte (§ 574 Abs. 1 Satz 1 BGB) nicht verneinen, ohne das (angebotene) neurologische Sachverständigengutachten zu dem behaupteten Beschwerdebild sowie zu den gesundheitlichen Auswirkungen eines erzwungenen Umzugs für die Beklagte zu erheben.

13 a) Nach § 574 Abs. 1 Satz 1 BGB kann der Mieter die Fortsetzung des Mietverhältnisses verlangen, wenn dessen Beendigung für ihn, seine Familie oder seine Haushaltsangehörigen eine Härte bedeuten würde, die auch unter Würdigung der berechtigten Interessen des Vermieters nicht zu rechtfertigen ist.

14 aa) Der Tatrichter ist dabei gehalten, sich durch gründliche und sorgfältige Sachverhaltsfeststellung vom Vorliegen der von dem Mieter geltend gemachten

Härtegründe und der berechtigten Interessen des Vermieters zu überzeugen. Einen Härtegrund in diesem Sinne stellen - soweit vorliegend von Relevanz - ein gesundheitlicher Zustand, der für sich genommen einen Umzug nicht zulässt, oder die ernsthafte Gefahr einer erheblichen Verschlechterung der gesundheitlichen Situation des (schwer) erkrankten Mieters im Falle eines Wohnungswechsels dar (vgl. Senatsurteil vom 22. Mai 2019 - VIII ZR 180/18, BGHZ 222, 133 Rn. 31; Senatsbeschluss vom 26. Mai 2020 - VIII ZR 64/19, NJW-RR 2020, 1019 Rn. 16).

15 bb) Bei der anschließenden Würdigung und Gewichtung der beiderseitigen Belange haben die Tatsacheninstanzen darauf zu achten, sich nicht in Widerspruch zu verfassungsrechtlich verbürgten Rechtspositionen der Mietvertragsparteien zu setzen. Weiter haben sie zu berücksichtigen, dass die Abwägung stets auf der Grundlage sorgfältig festzustellender Einzelfallumstände zu erfolgen hat (vgl. Senatsurteil vom 22. Mai 2019 - VIII ZR 180/18, BGHZ 222, 133 Rn. 37; Senatsbeschluss vom 26. Mai 2020 - VIII ZR 64/19, NJW-RR 2020, 1019 Rn. 17).

16 Macht der Mieter - wie vorliegend - für den Fall eines erzwungenen Wohnungswechsels substantiiert ihm drohende schwerwiegende Gesundheitsgefahren geltend, haben sich die Tatsacheninstanzen daher - beim Fehlen eigener Sachkunde - regelmäßig 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. Diese Verpflichtung zu besonders sorgfältiger Nachprüfung des Parteivorbringens bei schwerwiegenden Eingriffen in das Recht auf Leben und körperliche Unversehrtheit folgt nicht zuletzt aus der grundrechtlichen Verbürgung in Art. 2 Abs. 2 Satz 1

GG (vgl. Senatsurteile vom 22. Mai 2019 - VIII ZR 180/18, BGHZ 222, 133 Rn. 41, und VIII ZR 167/17, NJW-RR 2019, 972 Rn. 37; Senatsbeschluss vom 26. Mai 2020 - VIII ZR 64/19, NJW-RR 2020, 1019 Rn. 18; siehe auch BVerfG, WM 2022, 1225 Rn. 23; Beschluss vom 29. Juni 2022 - 2 BvR 447/22, juris Rn. 40).

17 Dabei sind nicht nur Feststellungen zu der Art und dem Ausmaß der Erkrankungen sowie den damit konkret einhergehenden gesundheitlichen Einschränkungen, sondern auch zu den konkret feststellbaren oder zumindest zu befürchtenden Auswirkungen eines erzwungenen Wohnungswechsels zu treffen, wobei im letzteren Fall auch die Schwere und der Grad der Wahrscheinlichkeit der zu befürchtenden gesundheitlichen Einschränkungen zu klären ist. Erst dies versetzt den Tatrichter in einem solchen Fall in die Lage, die Konsequenzen, die für den Mieter mit dem Umzug verbunden sind, im Rahmen der nach § 574 Abs. 1 BGB notwendigen Abwägung sachgerecht zu gewichten (vgl. Senatsurteile vom 22. Mai 2019 - VIII ZR 180/18, BGHZ 222, 133 Rn. 44, und VIII ZR 167/17, NJW-RR 2019, 972 Rn. 38; vom 28. April 2021 - VIII ZR 6/19, NJW-RR 2021, 1312 Rn. 31; Senatsbeschluss vom 26. Mai 2020 - VIII ZR 64/19, NJW-RR 2020, 1019 Rn. 19).

18 b) Hiernach durfte es das Berufungsgericht nicht bei dem erstinstanzlich eingeholten Sachverständigengutachten eines Facharzts für Psychiatrie und Psychotherapie bewenden lassen. Denn der Sachverständige hat in seinem Gutachten ausgeführt, zur konkreten Prognose der Multiplen Sklerose eine ausreichende fachliche Einschätzung nicht treffen zu können. Danach verfügt der Sachverständige nicht in jeder Hinsicht über die erforderliche medizinische Fachkompetenz, auf die es zur Beantwortung der Beweisfrage ankommt. Die Beschwerde rügt zu Recht, dass das Berufungsgericht in Anbetracht dessen unter den gegebenen Umständen gehalten war, das von der Beklagten angebotene

neurologische Sachverständigengutachten einzuholen. Insoweit hat sich das Berufungsgericht in gehörsverletzender Weise von der Verpflichtung zur weiteren Beweiserhebung entbunden gesehen, indem es darauf abgestellt hat, "insbesondere Beeinträchtigungen beim Gehen" könnten "als Folge einer Multiplen Sklerose durchaus angenommen werden, so dass es diesbezüglich keiner weiteren Begutachtung" bedürfe.

19 Dabei hat das Berufungsgericht verkannt, dass es zu den Voraussetzungen einer zulässigen Wahrunterstellung gehört, die Behauptung der Partei so zu übernehmen, wie diese sie aufgestellt hat (BGH, Beschlüsse vom 11. Oktober 2016 - VIII ZR 300/15, NZM 2017, 23 Rn. 15; vom 7. November 2018 - IV ZR 189/17, FamRZ 2019, 301 Rn. 10; jeweils mwN). Dies bedingt bei - wie hier - abwägungsrelevanten Umständen, dass sie grundsätzlich mit dem ihnen vom Behauptenden beigelegten Gewicht als wahr unterstellt werden (Senatsurteile vom 15. März 2017 - VIII ZR 270/15, NJW 2017, 1474 Rn. 26; vom 31. Mai 2017 - VIII ZR 224/16, NJW 2017, 2285 Rn. 28).

20 Diesen Anforderungen ist das Berufungsgericht nicht gerecht geworden. Die Feststellungen des Berufungsgerichts zum Krankheitsbild der Beklagten beschränken sich pauschal auf "Beeinträchtigungen beim Gehen". Das lässt besorgen, dass das Berufungsgericht sich von dem Tatsachenvortrag der Beklagten zu ihrem Krankheitsbild, welches sich nach ihrer Behauptung nach der Begutachtung durch den bisher beauftragten Sachverständigen verschlechtert habe, ein allenfalls an der Oberfläche haften gebliebenes Bild verschafft hat. Denn das Berufungsgericht hat den Sachvortrag der Beklagten nur bruchstückhaft und nicht mit dem beigelegten Gewicht berücksichtigt. Insbesondere hat es, wie die Beschwerde mit Recht rügt, die behauptete umzugsbedingte Verschlechterung des Gesundheitszustands der Beklagten übergangen. Dies ist indes für das Verfahren von zentraler Bedeutung.

21 c) Da nach alledem die unterbliebene Beweiserhebung keine Stütze im Prozessrecht findet, hat das Berufungsgericht das rechtliche Gehör der Beklagten verletzt. Diese Gehörsverletzung ist auch entscheidungserheblich, da nicht ausgeschlossen werden kann, dass das Berufungsgericht nach Erhebung des angebotenen Sachverständigenbeweises zu einem anderen Ergebnis gelangt wäre.

22 3. Die weiteren von der Nichtzulassungsbeschwerde erhobenen Rügen hat der Senat geprüft, jedoch nicht für durchgreifend erachtet. Von einer Begründung wird insoweit abgesehen (§ 544 Abs. 6 Satz 2 Halbs. 2 ZPO).

IV.

23 Nach alledem ist das angefochtene Urteil aufzuheben und der Rechtsstreit zur neuen Verhandlung und Entscheidung an das Berufungsgericht zurückzuverweisen (§ 544 Abs. 9 ZPO). Der Senat macht dabei von der Möglichkeit des § 563 Abs. 1 Satz 2 ZPO Gebrauch, der auch im Beschlussverfahren nach § 544 Abs. 9 ZPO entsprechend herangezogen werden kann (Senatsbeschluss vom 26. Mai 2020 - VIII ZR 64/19, NJW-RR 2020, 1019 Rn. 29 mwN).

24 Für das weitere Berufungsverfahren weist der Senat vorsorglich darauf hin, dass der Schluss der letzten mündlichen Verhandlung in der Tatsacheninstanz den maßgeblichen Zeitpunkt sowohl für die nach wirksamem Widerspruch des Mieters gemäß § 574 Abs. 1 Satz 1 BGB vorzunehmende Abwägung der wechselseitigen Interessen von Vermieter und Mieter darstellt als auch für die sich anschließende Beurteilung, ob beziehungsweise für welchen Zeitraum das durch wirksame ordentliche Kündigung nach § 573 BGB beendete Mietverhältnis nach § 574a BGB fortzusetzen ist (vgl. Senatsurteile vom 22. Mai 2019 - VIII ZR

180/18, BGHZ 222, 133 Rn. 32, und VIII ZR 167/17, NJW-RR 2019, 972 Rn. 48;
Senatsbeschluss vom 26. Mai 2020 - VIII ZR 64/19, NJW-RR 2020, 1019
Rn. 30).

Dr. Fetzer

Dr. Bünger

Kosziol

Dr. Matussek

Dr. Reichelt

Vorinstanzen:

AG Wiesbaden, Entscheidung vom 24.03.2021 - 92 C 3366/18 (11) -

LG Wiesbaden, Entscheidung vom 26.11.2021 - 3 S 41/21 -