



BUNDESGERICHTSHOF

IM NAMEN DES VOLKES

URTEIL

VIII ZR 270/15

Verkündet am:
15. März 2017
Ermel,
Justizangestellte
als Urkundsbeamtin
der Geschäftsstelle

in dem Rechtsstreit

Nachschlagewerk: ja

BGHZ: nein

BGHR: ja

BGB § 573, § 574, § 574a

- a) Dem Zweck des nach § 573 Abs. 3 BGB bestehenden Begründungserfordernisses wird bei einer Kündigung wegen Eigenbedarfs grundsätzlich durch die Angabe der Person, für die die Wohnung benötigt wird, und die Darlegung des Interesses, das diese Person an der Erlangung der Wohnung hat, genügt (Bestätigung der Senatsrechtsprechung, zuletzt Urteil vom 23. September 2015 - VIII ZR 297/14, NJW 2015, 3368 Rn. 11 f. mwN). Dagegen muss die Begründung keine Ausführungen zu Räumlichkeiten enthalten, die für den Begünstigten alternativ als Wohnraum in Betracht kommen könnten.
- b) Zu den Voraussetzungen einer zulässigen Wahrunterstellung gehört es, dass die unter Beweis gestellte Behauptung so übernommen wird, wie die Partei sie aufgestellt hat. Das bedingt bei abwägungsrelevanten Umständen, dass

diese grundsätzlich auch mit dem ihnen vom Behauptenden beigelegten Gewicht als wahr unterstellt werden (Fortführung des Senatsbeschlusses vom 11. Oktober 2016 - VIII ZR 300/15, NZM 2017, 23 Rn. 15).

BGH, Urteil vom 15. März 2017 - VIII ZR 270/15 - LG Baden-Baden
AG Bühl

Der VIII. Zivilsenat des Bundesgerichtshofs hat auf die mündliche Verhandlung vom 15. März 2017 durch die Vorsitzende Richterin Dr. Milger, die Richterin Dr. Hessel sowie die Richter Prof. Dr. Achilles, Dr. Schneider und Dr. Büniger für Recht erkannt:

Auf die Revision der Beklagten wird das Urteil des Landgerichts Baden-Baden - Zivilkammer II - vom 20. November 2015 aufgehoben.

Die Sache wird zur neuen Verhandlung und Entscheidung, auch über die Kosten des Revisionsverfahrens, an das Berufungsgesicht zurückverwiesen.

Von Rechts wegen

Tatbestand:

- 1 Die Beklagten sind seit 1997 Mieter einer Dreieinhalbzimmerwohnung im Erdgeschoss eines Mehrfamilienhauses in S. . Vermieter war der im Juli 2014 verstorbene H. W. , der Ehemann der Klägerin und Vater des Drittwiderbeklagten. Dieser ist von der Klägerin und einem weiteren Sohn, dessen Erbteil die Klägerin als Testamentsvollstreckerin verwaltet, beerbt worden. Der Drittwiderbeklagte ist seit Januar 2014 Eigentümer des Grundstücks. Er bewohnt mit seiner vierköpfigen Familie die Wohnung im Obergeschoss des Hauses. Im Dachgeschoss befinden sich weitere Räumlichkeiten, die bis in das Jahr 2010 von Dritten als Wohnung genutzt wurden und seither leer stehen.
- 2 Der verstorbene H. W. kündigte, jeweils gestützt auf Eigenbedarf, das Mietverhältnis mehrfach. Die letzte Kündigung vom 24. Januar 2014 begründete er dahin, dass die Erdgeschosswohnung vom Drittwiderbeklagten und

seiner insgesamt vierköpfigen Familie benötigt werde; dieser beabsichtige, die Wohnungen im Obergeschoss und im Erdgeschoss zusammenzulegen, um zur Beseitigung der bislang beengten Wohnverhältnisse mehr Wohnraum für seine Familie zu schaffen. Der weitere Wohnraum werde benötigt, um der zweijährigen Tochter, die derzeit in dem nur 7,5 qm großen Ankleideteil des Schlafzimmers untergebracht sei, ein eigenes größeres Zimmer zur Verfügung zu stellen. Eine andere Aufteilung der Zimmer in der Wohnung sei nicht möglich, da die Eheleute wegen einer Erkrankung des Ehemanns getrennte Schlafzimmer und ein weiteres WC benötigten; außerdem sei das dritte (Schlaf-)Zimmer für den siebenjährigen Sohn vorgesehen.

3 Die Beklagten widersprachen der Kündigung und machten unter anderem geltend, der Drittwiderbeklagte könne mit seiner Familie alternativ die leer stehende Dachgeschosswohnung nutzen. Jedenfalls könnten sie die Fortsetzung des Mietverhältnisses aufgrund persönlicher Härte verlangen, da der im Jahre 1930 geborene Beklagte zu 1 zahlreiche gesundheitliche Einschränkungen habe und an einer beginnenden Demenz leide, die sich zu verschlimmern drohe, wenn er aus seiner gewohnten Umgebung gerissen würde.

4 Das Amtsgericht hat der Räumungsklage der Klägerin, die den Rechtsstreit für die Erbengemeinschaft aufgenommen hat, stattgegeben und die gegen den Drittwiderbeklagten erhobene Widerklage der Beklagten, soweit sie auf die Feststellung eines Fortbestehens des Mietverhältnisses gerichtet ist, abgewiesen. Die hiergegen gerichtete Berufung der Beklagten hat keinen Erfolg gehabt. Mit der vom Senat zugelassenen Revision verfolgen die Beklagten ihr Klageabweisungs- und ihr vorinstanzlich abgewiesenes Feststellungsbegehren weiter.

Entscheidungsgründe:

5 Die Revision hat Erfolg.

I.

6 Das Berufungsgericht hat zur Begründung seiner Entscheidung, soweit für das Revisionsverfahren von Interesse, ausgeführt:

7 Der Klägerin stehe der geltend gemachte Anspruch auf Räumung und Herausgabe der Mietwohnung gemäß § 546 Abs. 1 BGB zu. Denn der Mietvertrag mit den Beklagten sei spätestens durch die ordentliche Kündigung vom 24. Januar 2014 beendet worden, so dass auch die von den Beklagten widerklagend begehrte Feststellung, dass das Mietverhältnis fortbestehe, keinen Erfolg haben könne.

8 Die den formellen Anforderungen des § 573 Abs. 3 Satz 1 BGB genügende Eigenbedarfskündigung sei wirksam, weil der Drittwiderbeklagte mit seiner Familie die Wohnung der Beklagten zur Deckung seines erweiterten Wohnbedarfs benötige. An der Ernsthaftigkeit des vom Drittwiderbeklagten verfolgten Wunsches, das Dachgeschoss zurückzubauen und das gesamte Haus zu einem Einfamilienhaus umzubauen, könne nicht gezweifelt werden. Dem Nutzungswunsch liege daher ein vernünftiger und nachvollziehbarer Grund zugrunde, der zu respektieren sei. Der Drittwiderbeklagte müsse sich vor diesem Hintergrund auch nicht auf eine Nutzung der Dachgeschosswohnung verweisen lassen, die zudem über Dachschrägen verfüge und deshalb weniger geeignet sei als die im Übrigen auch besser zu erreichende Erdgeschosswohnung.

9 Die Kündigung sei ferner nicht unter dem Gesichtspunkt des Rechtsmissbrauchs unwirksam. Eine Verletzung der Anbietspflicht in Bezug auf die Dachgeschosswohnung scheidet aus, da diese - was hinzunehmen sei - nicht

mehr vermietet, sondern zurückgebaut werden solle und für die Beklagten zudem auf Grund ihrer Lage ungeeignet sei.

10 Die Beklagten könnten auch nicht die Fortsetzung des Mietverhältnisses nach § 574 Abs. 1 BGB beanspruchen. Zwar hätten sie das Vorliegen von Härtegründen vorgetragen. Danach habe der Beklagte zu 1 eine Vielzahl von gesundheitlichen Beschwerden, die zur Folge hätten, dass der Umzug in eine Altenpflegeeinrichtung die einzige realistische Alternative zu einem Verbleib in der Wohnung sei. Insoweit lehne es die Beklagte zu 2 aber ab, sich entweder von ihrem Mann zu trennen oder selbst in ein Altenpflegeheim zu ziehen, wo sie, da sie noch rüstig sei, "nichts zu suchen" habe. Zudem würde sich, wenn der Beklagte zu 1 aus seiner gewohnten Umgebung gerissen würde, seine beginnende Demenz verschlimmern.

11 Ein etwa durch Sachverständigengutachten zu erhebender Beweis zu diesen - von der Klägerin und dem Drittwiderbeklagten bestrittenen - Härtegründen sei aber nicht geboten. Selbst wenn man das Vorbringen der Beklagten zu den Härtegründen als wahr unterstellte und es als vollumfänglich zutreffend der Entscheidung zugrunde legte, führte es ungeachtet der besonderen Schwere der zu erwartenden Beeinträchtigungen und Nachteile nicht zu einem Vorrang der Interessen der Beklagten gegenüber denjenigen der Vermieterseite. Denn diesen Interessen stünden diejenigen des Drittwiderbeklagten und seiner Familie an der Deckung ihres zusätzlichen Wohnbedarfs gegenüber. Diese wären andernfalls gezwungen, auf unabsehbare Zeit im eigenen Anwesen in beengten, einer Familie mit zwei Kindern nicht angemessenen Wohnverhältnissen zu leben. Auf eine Nutzung der Dachgeschosswohnung müsse sich der Drittwiderbeklagte ebenfalls nicht verweisen lassen, da ungeachtet der Frage, ob diese Wohnung überhaupt für eine Wohnnutzung geeignet sei, die Nutzung dieser Räumlichkeiten ihren berechtigten und aner kennenswerten Nutzungsvorstellungen widerspreche.

II.

12 Diese Beurteilung hält rechtlicher Nachprüfung nicht stand.

13 Mit der vom Berufungsgericht gegebenen Begründung kann ein Anspruch der Beklagten auf Fortsetzung des Mietverhältnisses (§§ 574, 574a BGB) nicht verneint und der Klägerin ein Anspruch auf Räumung und Herausgabe der von den Beklagten angemieteten Wohnung (§ 546 Abs. 1, § 985 BGB) nicht zuerkannt werden. Denn die Beurteilung des Berufungsgerichts zum Fortsetzungsverlangen der Beklagten ist in einem entscheidenden Punkt mit Rechtsfehlern behaftet. Entsprechendes gilt für die Beurteilung des widerklagend gegen den Drittwiderbeklagten erhobenen Feststellungsbegehrens auf Fortbestand des Mietverhältnisses.

14 1. Rechtsfehlerfrei ist das Berufungsgericht allerdings davon ausgegangen, dass die Eigenbedarfskündigung den Begründungsanforderungen des § 573 Abs. 3 BGB gerecht wird und - entgegen der Auffassung der Revision - nicht schon aus diesem Grunde unwirksam ist.

15 a) Der Zweck des Begründungserfordernisses besteht darin, dem Mieter zum frühestmöglichen Zeitpunkt Klarheit über seine Rechtsposition zu verschaffen und ihn dadurch in die Lage zu versetzen, rechtzeitig alles Erforderliche zur Wahrung seiner Interessen zu veranlassen. Diesem Zweck wird nach der Rechtsprechung des Senats (Urteile vom 23. September 2015 - VIII ZR 297/14, NJW 2015, 3368 Rn. 11 f.; vom 30. April 2014 - VIII ZR 284/13, NZM 2014, 466 Rn. 7 mwN) im Allgemeinen Genüge getan, wenn das Kündigungsschreiben den Kündigungsgrund so bezeichnet, dass er identifiziert und von anderen Gründen unterschieden werden kann. Denn eine solche Konkretisierung ermöglicht es dem Mieter, der die Kündigung nicht hinnehmen will, seine Verteidigung auf den angegebenen Kündigungsgrund auszurichten, dessen Auswechslung dem Vermieter durch das Begründungserfordernis gerade verwehrt werden soll.

Dementsprechend sind bei einer Kündigung wegen Eigenbedarfs grundsätzlich die Angabe der Person, für die die Wohnung benötigt wird, und die Darlegung des Interesses, das diese Person an der Erlangung der Wohnung hat, ausreichend. Diese Angaben enthält das Kündigungsschreiben der Klägerin.

16 b) Entgegen der Auffassung der Revision musste das Kündigungsschreiben jedoch keine Ausführungen zu den Räumlichkeiten im Dachgeschoss des Hauses und zu ihrer Nutzbarkeit durch den Drittwiderbeklagten enthalten. Denn das Begründungserfordernis dient nicht dazu, eine aus Sicht des Vermieters bestehende Alternativlosigkeit der Kündigung aufzuzeigen oder sonst den Mieter schon im Vorfeld eines etwaigen späteren Kündigungsprozesses auf rechtliche Verteidigungsmöglichkeiten hinzuweisen (vgl. Senatsurteil vom 1. Juli 2015 - VIII ZR 278/13, NJW 2015, 2650 Rn. 19). Zudem waren Angaben zu den Räumlichkeiten im Dachgeschoss auch deswegen entbehrlich, weil den Beklagten die Raumsituation im Haus ersichtlich bekannt war. Es versteht sich von selbst, dass derartige, einem Mieter längst geläufige Umstände nicht nochmals ausdrücklich im Kündigungsschreiben angesprochen werden müssen (Senatsurteil vom 6. Juli 2011 - VIII ZR 317/10, NZM 2011, 706 Rn. 10).

17 2. Ebenfalls zutreffend hat das Berufungsgericht angenommen, dass der Vermieter H. W. bei Ausspruch der Kündigung ein berechtigtes Interesse an der Beendigung des Mietverhältnisses mit den Beklagten hatte, weil mit der Familie des Drittwiderbeklagten Familienangehörige die Räume der Erdgeschosswohnung für sich als Wohnraum benötigten (§ 573 Abs. 2 Nr. 2 BGB). Soweit die Revision bereits an dieser Stelle dem so umschriebenen Eigenbedarf seine Berechtigung dadurch abzusprechen versucht, dass sie den Drittwiderbeklagten auf eine Nutzung der Dachgeschosswohnung als eine ihm zumutbare Alternative zur Kündigung verweisen will, kann sie damit nicht durchdringen.

- 18 a) Nach der Rechtsprechung des Senats (Urteil vom 4. März 2015 - VIII ZR 166/14, NJW 2015, 1590 Rn. 14 ff. mwN) haben die Gerichte den Entschluss des Vermieters, die vermietete Wohnung nunmehr selbst zu nutzen oder durch den - eng gezogenen - Kreis privilegierter Dritter nutzen zu lassen, grundsätzlich zu achten und ihrer Rechtsfindung zu Grunde zu legen. Insbesondere haben sie zu respektieren, welchen Wohnbedarf der Vermieter für sich oder seine Angehörigen als angemessen ansieht, und sind daher auch nicht berechtigt, ihre Vorstellungen von angemessenem Wohnen verbindlich an die Stelle der Lebensplanung des Vermieters (oder seiner Angehörigen) zu setzen.
- 19 aa) Allerdings sind dem Erlangungswunsch des Vermieters schon auf der Ebene des § 573 Abs. 2 Nr. 2 BGB gewisse äußere Grenzen zur Wahrung berechtigter Belange des Mieters gesetzt. Danach dürfen die Gerichte den Eigennutzungswunsch des Vermieters grundsätzlich nur darauf nachprüfen, ob dieser Wunsch ernsthaft verfolgt wird, ob er von vernünftigen und nachvollziehbaren Gründen getragen ist oder ob er missbräuchlich ist, etwa weil der geltend gemachte Wohnbedarf weit überhöht ist, die Wohnung die Nutzungswünsche des Vermieters überhaupt nicht erfüllen kann oder der Wohnbedarf in einer anderen (frei gewordenen) Wohnung des Vermieters ohne wesentliche Abstriche befriedigt werden kann. Letztgenannten Gesichtspunkt macht die Revision - allerdings ohne Erfolg - zugunsten der Beklagten geltend.
- 20 bb) Die dem Tatrichter vorbehaltene Beurteilung, ob auch die Dachgeschosswohnung geeignet ist, den als solchen von der Revision hingenommenen Wohnbedarf des Drittwiderbeklagten ohne wesentliche Abstriche zu befriedigen, und deshalb als missbräuchlich eingestuft werden muss, kann vom Revisionsgericht nur darauf überprüft werden, ob das Berufungsgericht den Sachverhalt rechtsfehlerfrei festgestellt, alle maßgeblichen Gesichtspunkte berücksichtigt sowie den zutreffenden rechtlichen Maßstab angewandt hat und ob seine Wertung gegen Denk- oder Erfahrungssätze verstößt (Senatsurteil vom

4. Februar 2015 - VIII ZR 154/14, BGHZ 204, 145 Rn. 16 mwN). Hieran gemessen gibt die Wertung des Berufungsgerichts, die Kündigung sei nicht rechtsmissbräuchlich, keine Veranlassung zu revisionsrechtlicher Beanstandung.

21 Die Absicht des Drittwiderbeklagten, das seit einiger Zeit leerstehende Dachgeschoss nicht wieder als Wohnraum in Benutzung zu nehmen, sondern zur Deckung des erhöhten Wohnbedarfs die im Obergeschoss gelegene Wohnung mit der bisher von den Beklagten bewohnten Erdgeschosswohnung zusammen zu legen, beruht als solche auf nachvollziehbaren Erwägungen. Rechtsfehlerfrei hat das Berufungsgericht deshalb einen Zugriff auf die Nutzung der Dachgeschosswohnung aufgrund der dort vorhandenen Dachschrägen und des längeren Zugangs zum Außenbereich nicht als der Möglichkeit einer Nutzung der Erdgeschosswohnung im Wesentlichen gleichwertig erachtet, so dass jedenfalls die strengen Voraussetzungen für die Annahme eines Rechtsmissbrauchs nicht für gegeben erachtet werden können.

22 b) Ebenso ist das Berufungsgericht rechtsfehlerfrei davon ausgegangen, dass die ausgesprochene Kündigung nicht deshalb unwirksam ist, weil die Klägerin den Beklagten nicht ersatzweise die Dachgeschosswohnung angeboten hat. Denn ein etwaiger Verstoß gegen die sogenannte Anbietspflicht führte - wie der Senat kürzlich entschieden hat - schon von der Rechtsfolge her nicht zur Unwirksamkeit der Kündigung, sondern hätte allenfalls Schadensersatzansprüche wegen einer Nebenpflichtverletzung (§ 280 Abs. 1, § 241 Abs. 2 BGB) aus dem Mietverhältnis zur Folge (Senatsurteil vom 14. Dezember 2016 - VIII ZR 232/15, NJW 2017, 547 Rn. 54 ff. - zur Veröffentlichung in BGHZ vorgesehen).

23 3. Mit Erfolg beanstandet die Revision jedoch, dass die Würdigung des Berufungsgerichts zu der Frage, ob die Beklagten die Fortsetzung des Mietverhältnisses verlangen können, von Rechtsfehlern beeinflusst ist.

- 24 a) Der Mieter kann nach § 574 Abs. 1 Satz 1 BGB einer an sich gerechtfertigten ordentlichen Kündigung des Vermieters widersprechen und von ihm die Fortsetzung des Mietverhältnisses verlangen, wenn die Beendigung des Mietverhältnisses für ihn oder seine Familie eine Härte bedeuten würde, die auch unter Würdigung der berechtigten Interessen des Vermieters nicht zu rechtfertigen ist. Bei der hierzu vom Tatrichter nach gründlicher und sorgfältiger Sachverhaltsfeststellung vorzunehmenden Gewichtung und Würdigung der beiderseitigen Interessen und ihrer Subsumtion unter die unbestimmten Rechtsbegriffe der genannten Bestimmung hat das Revisionsgericht zwar den tatrichterlichen Beurteilungsspielraum zu respektieren und kann regelmäßig nur überprüfen, ob das Berufungsgericht Rechtsbegriffe verkannt oder sonst unzutreffende rechtliche Maßstäbe angelegt hat, ob es Denkgesetze und allgemeine Erfahrungssätze hinreichend beachtet hat oder ob ihm von der Revision gerügte Verfahrensverstöße unterlaufen sind, indem es etwa wesentliche Tatumstände übersehen oder nicht vollständig gewürdigt hat (Senatsurteile vom 25. Juni 2008 - VIII ZR 307/07, WuM 2008, 564 Rn. 21; vom 20. Oktober 2004 - VIII ZR 246/03, ZMR 2005, 843 unter II 2 mwN; vgl. ferner Senatsurteil vom 9. November 2016 - VIII ZR 73/16, WuM 2017, 23 Rn. 16 mwN [zu § 543 Abs. 1 BGB]). Einer an diesem Maßstab ausgerichteten Prüfung hält die Beurteilung des Berufungsgerichts nicht stand.
- 25 b) Das Berufungsgericht ist zwar im Ausgangspunkt zutreffend davon ausgegangen, dass die Konsequenzen, die für die Beklagten mit einem Umzug verbunden wären, sich von den mit einem Wohnungswechsel typischerweise verbundenen Unannehmlichkeiten deutlich abheben müssen, um als tauglicher Härtegrund in Betracht zu kommen (vgl. Senatsurteile vom 16. Oktober 2013 - VIII ZR 57/13, NZM 2013, 824 Rn. 17; vom 20. März 2013 - VIII ZR 233/12, NJW 2013, 1596 Rn. 15). Allerdings hat sich das Berufungsgericht rechtsfehlerhaft auf eine lediglich formale Unterstellung der von den Beklagten vorgetra-

genen Härtegründe als wahr beschränkt und es dadurch unterlassen, diese Gründe mit der ihnen nach dem Vorbringen der Beklagten in Wirklichkeit zukommenden Bedeutung in die Härtefallabwägung einzustellen und zu gewichten.

26 aa) Das Berufungsgericht hat das Vorbringen der Beklagten zu den bei ihnen gegebenen Härtegründen als wahr unterstellen und es als vollumfänglich zutreffend seiner Entscheidung zugrunde legen wollen, um sodann gleichwohl zu dem Ergebnis zu kommen, dass es ungeachtet der besonderen Schwere der zu erwartenden Beeinträchtigungen und Nachteile keinen Vorrang gegenüber den Interessen der Vermieterseite verdiene. Dabei hat das Berufungsgericht verkannt, dass zu den Voraussetzungen einer zulässigen Wahrunterstellung gehört, dass die Behauptung so übernommen wird, wie die Partei sie aufgestellt hat (Senatsbeschluss vom 11. Oktober 2016 - VIII ZR 300/15, NZM 2017, 23 Rn. 15 mwN). Dies bedingt bei abwägungsrelevanten Umständen, dass sie grundsätzlich auch mit dem ihnen vom Behauptenden beigelegten Gewicht als wahr unterstellt werden.

27 bb) Die Beklagten haben - worauf die Revision mit Recht hinweist - für ihr Fortsetzungsbegehren entscheidend auf die gesundheitlichen Beeinträchtigungen des Beklagten zu 1, namentlich auf eine über die altersbedingte Gebrechlichkeit hinaus im Falle eines Wohnungsverlusts greifbar drohende demenzielle Orientierungslosigkeit, und die daraus für ihn wie auch für ein weiteres eheliches Zusammenleben mit der Beklagten zu 2 resultierenden Folgen abgestellt. Dass das Berufungsgericht die hierin zum Ausdruck gekommene existenzielle Bedeutung der bisherigen Wohnung und die Alternativlosigkeit ihrer Beibehaltung für die Beklagten bei seiner Wahrunterstellung in der gebotenen Weise erfasst und sich damit über eine eher nur formale Zurkenntnisnahme hinaus auch inhaltlich unter Berücksichtigung des diesem Vorbringen zukommenden

besonderen Gewichts auseinandergesetzt hat, lassen seine Erwägungen nicht erkennen.

28 Die getroffene Wahrunterstellung hat dem Berufungsgericht vielmehr den Blick für das danach im Streitfall unabweisbar bestehende Erfordernis versperrt, sich ein in die Tiefe gehendes eigenständiges Bild von den auf ein Erfordernis zur Beibehaltung der bisherigen Wohnung hinweisenden Interessen der Beklagten zu verschaffen. Denn nicht zuletzt auch aus Art. 2 Abs. 2 Satz 1 GG folgt, dass die Gerichte bei drohenden schwerwiegenden Gesundheitsbeeinträchtigungen oder Lebensgefahr verfassungsrechtlich gehalten sind, ihre Entscheidung auf eine tragfähige Grundlage zu stellen, Beweisangeboten besonders sorgfältig nachzugehen sowie den daraus resultierenden Gefahren bei der Abwägung der widerstreitenden Interessen hinreichend Rechnung zu tragen (Senatsurteil vom 9. November 2016 - VIII ZR 73/16, aaO Rn. 22 mwN).

29 Macht deshalb ein Mieter derart schwerwiegende gesundheitliche Auswirkungen eines erzwungenen Wohnungswechsels geltend, wie sie im Streitfall vorgetragen sowie unter Zeugen- und Sachverständigenbeweis gestellt sind, müssen sich die Gerichte bei Fehlen eigener, auch vorliegend nicht aufgezeigter Sachkunde mittels sachverständiger Hilfe ein genaues und nicht nur an der Oberfläche haftendes Bild davon verschaffen, welche gesundheitlichen Folgen im Einzelnen für den Mieter mit einem Umzug verbunden sind, insbesondere welchen Schweregrad zu erwartende Gesundheitsbeeinträchtigungen erreichen können und mit welcher Wahrscheinlichkeit dies eintreten kann. Erst dies versetzt die Gerichte 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.

30 cc) Zudem lassen - worauf die Revision ebenfalls mit Recht hinweist - die Ausführungen des Berufungsgerichts besorgen, dass es dem Erlangungsinter-

resse der Vermieterseite ein zu großes Gewicht beigemessen hat. Denn für die Gewichtung des Vermieterinteresses an der Kündigung wegen Eigenbedarfs kann - anders als bei der Prüfung des Eigenbedarfs als solchem - im Rahmen des § 574 Abs. 1 BGB auch die Dringlichkeit des geltend gemachten Wohnbedarfs Bedeutung erlangen (BayVerfGH, NJW 1993, 517, 520; Staudinger/Rolfs, BGB, Neubearb. 2014, § 574 Rn. 64). Insoweit drängte sich die Überlegung auf, dass es sich bei dem für die junge Familie geltend gemachten erhöhten Wohnbedarf eher um eine Erhöhung des "Wohnkomforts" als um eine Beseitigung völlig unzureichender beengter Wohnverhältnisse handeln könnte. Zudem hat das Berufungsgericht verkannt, dass das Vorhandensein von Räumlichkeiten, mit denen für eine Übergangszeit der - im Streitfall gesteigerte - Wohnbedarf des Drittwiderbeklagten ganz oder teilweise befriedigt werden könnte, bei der Abwägung Berücksichtigung finden muss. Zu Recht weist die Revision insoweit darauf hin, dass es bei einem möglicherweise aus Härtegründen gebotenen weiteren Verbleib der Beklagten in der Erdgeschosswohnung angesichts des hohen Alters des Beklagten zu 1 entgegen der Auffassung des Berufungsgerichts nicht um einen unüberschaubaren Zeitraum ginge.

III.

31 Nach alledem kann das Berufungsurteil keinen Bestand haben; es ist daher aufzuheben (§ 562 Abs. 1 ZPO). Der Rechtsstreit ist nicht zur Endentscheidung reif, weil die im Rahmen des § 574 Abs. 1 BGB erforderlichen weiteren Feststellungen - voraussichtlich unter sachkundiger Beratung - nachzuholen sind. Die Sache ist daher an das Berufungsgericht zurückzuverweisen (§ 563 Abs. 1 Satz 1 ZPO).

32 Der Senat weist für das weitere Verfahren darauf hin, dass § 574a BGB dem Gericht - gemäß § 308a ZPO auch ohne entsprechenden Antrag - weite Gestaltungsmöglichkeiten einräumt, das Mietverhältnis zu Bedingungen fortzu-

setzen, die den Interessen beider Parteien möglichst nahe kommen. Im Streitfall könnte daher zu überlegen sein, ob - wie seitens der Beklagten einmal angeboten - bei Fortbestehen eines dahingehenden Einverständnisses zum Ausgleich der auf Klägerseite bestehenden Nachteile eine Fortsetzung des Mietverhältnisses etwa auch unter moderater Erhöhung des Mietzinses oder unter Zahlung einer angemessenen Kostenbeteiligung an der Umgestaltung des Dachgeschosses für die vorübergehende Nutzung durch den Drittwiderbeklagten und seine Familie in Betracht kommen könnte.

Dr. Milger

Dr. Hessel

Dr. Achilles

Dr. Schneider

Dr. Bünger

Vorinstanzen:

AG Bühl, Entscheidung vom 16.02.2015 - 3 C 403/13 -

LG Baden-Baden, Entscheidung vom 20.11.2015 - 2 S 12/15 -