

# Bundesgerichtshof

IM NAMEN DES VOLKES

## URTEIL

§§ 546, 573, 574, 574a, 985 BGB

- 1. Bei einer Eigenbedarfskündigung haben die Gerichte den Entschluss des Vermieters, die vermietete Wohnung künftig selbst zu nutzen oder durch den - eng gezogenen - Kreis privilegierter Dritter nutzen zu lassen, bei einem vom Mieter bestrittenen Eigennutzungswunsch darauf zu überprüfen, ob dieser Wunsch ernsthaft verfolgt wird.**
- 2. Es kommen nur solche für den Mieter mit einem Umzug verbundenen Nachteile als Härtegründe im Sinne des § 574 Abs. 1 Satz 1 BGB in Betracht, die sich von den mit einem Wohnungswechsel typischerweise verbundenen Unannehmlichkeiten deutlich abheben.**
- 3. Maßgeblicher Zeitpunkt für die nach wirksamem Widerspruch des Mieters gemäß § 574 Abs. 1 Satz 1 BGB vorzunehmende Abwägung der wechselseitigen Interessen von Vermieter und Mieter sowie der sich anschließenden Beurteilung, ob, beziehungsweise für welchen Zeitraum das durch wirksame ordentliche Kündigung nach § 573 BGB beendete Mietverhältnis nach § 574a BGB fortzusetzen ist, ist der Schluss der letzten mündlichen Verhandlung in der Tatsacheninstanz.**
- 4. Macht ein Mieter die Unzumutbarkeit eines Umzugs wegen bestehender Krankheit geltend, ist die Einholung eines Sachverständigengutachtens zu der Art, dem Umfang und den konkreten Auswirkungen der beschriebenen Erkrankung auf die Lebensführung des betroffenen Mieters im Allgemeinen und im Falle des Verlusts der vertrauten Umgebung erforderlich.**

BGH, Urteil vom 22.05.2019, Az.: VIII ZR 167/17

### **Tenor:**

Auf die Revision der Beklagten wird das Urteil der 1. Zivilkammer des Landgerichts Halle vom 5. Juli 2017 aufgehoben.

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

Von Rechts wegen

### **Tatbestand:**

1

Die Klägerin zu 1 und ihr früherer Ehemann (der Kläger zu 2), von dem sie seit dem Jahr 2007 geschieden ist, sind Eigentümer einer Doppelhaushälfte in G. . Mit Vertrag vom

10. Oktober 2006 mieteten die Beklagte zu 1 und deren Lebensgefährtin, der Beklagte zu 2, das Anwesen. Neben den Beklagten zu 1 und 2 wohnen in dem Haus der volljährige Sohn der Beklagten zu 1, der Beklagte zu 3, und der im Jahr 1960 geborene Bruder des Beklagten zu 2, der Beklagte zu 4.

2

Der Beklagte zu 4 leidet ausweislich eines zur Feststellung der Pflegebedürftigkeit eingeholten Gutachtens vom 19. Mai 2015 an Schizophrenie, sowie durch Alkoholmissbrauch verursachte Verhaltensstörungen, Inkontinenz und Demenz. Ihm ist die Pflegestufe 2 zuerkannt worden. Seine Alltagskompetenz ist in erhöhtem Maße eingeschränkt. Infolgedessen benötigt er Hilfe bei alltäglichen Verrichtungen, wobei eine Abwehrhaltung bei der Grundpflege besteht und verbal aggressives Verhalten auftritt. Die Pflege wird von dem Beklagten zu 2 mit Unterstützung der Beklagten zu 1 durchgeführt. Diese leidet nach dem Feststellungsbescheid des Landesverwaltungsamts Sachsen-Anhalt vom 15. April 2018 unter anderem an einer Parkinsonerkrankung.

3

Die Klägerin zu 1, die nach ihrer Scheidung zunächst weiter in Schw. (bei Nürnberg) wohnte, zog im Juni 2015 zu ihrem damaligen Lebensgefährten und späteren Ehemann in eine Dreizimmerwohnung, die in der wenige Kilometer von G. entfernten Gemeinde Sch. gelegen ist.

4

Mit Anwaltsschreiben vom 2. September 2015 und vom 30. September 2015 kündigten die Kläger das Mietverhältnis zum 31. Mai 2016 (gegenüber der Beklagten zu 1) beziehungsweise zum 30. Juni 2016 (gegenüber den Beklagten zu 2 - 4), jeweils wegen Eigenbedarfs. Sie führten zur Begründung aus, die Klägerin zu 1 beabsichtige in die Doppelhaushälfte einzuziehen, um künftig täglich für die Pflege und die Betreuung ihrer in Sch. lebenden, betagten Großmutter zur Verfügung stehen zu können. Deshalb habe sie auch ihre Arbeitsstelle in Schw. bereits gekündigt.

5

In der Klageschrift teilte die Klägerin zu 1 mit, dass sie ab November 2015 in einer Steuerkanzlei in L. arbeite. Sie wolle mit ihrem Lebensgefährten in die Doppelhaushälfte einziehen, weil dessen Dreizimmerwohnung zu klein sei. Außerdem wolle sie sich täglich um ihre Großmutter kümmern. Diese sei zwar durch einen Pflegedienst, eine Haushaltshilfe sowie einen Catering-Service versorgt, die Klägerin kümmere sich aber um die Wäschepflege, Bankgeschäfte und Ähnliches; zudem stehe sie für Notfälle zur Verfügung.

6

Die Beklagten widersprachen der Kündigung fristgemäß. Sie bestreiten den Eigenbedarf, den sie als vorgeschoben ansehen; der wahre Grund für die Kündigungen seien Streitigkeiten über Mängel der Wohnung, die ausweislich eines Schreibens der Beklagten zu 1 vom 24. Juni 2015 noch bis in das Jahr 2015 andauert hätten. Darüber hinaus berufen sich die Beklagten zu 1 und 2 in Bezug auf die Beklagten zu 1 und 4 auf Härtegründe im Sinne des § 574 Abs. 1 Satz 1 BGB und verlangen die Fortsetzung des Mietverhältnisses. Den Beklagten zu 1 und 4 sei ein Umzug aus gesundheitlichen Gründen nicht zuzumuten.

7

Mit ihrer Klage nehmen die Kläger die Beklagten auf Räumung und Herausgabe der Doppelhaushälfte in Anspruch. Das Amtsgericht hat die Beklagten antragsgemäß verurteilt. Die hiergegen gerichtete Berufung hat das Landgericht zurückgewiesen. Während des Berufungsverfahrens teilten die Kläger mit, dass die Großmutter der Klägerin zu 1 am 24. Februar 2017 verstorben sei; ungeachtet dessen liege Eigenbedarf

vor, denn die Klägerin zu 1 beabsichtige mit ihrem jetzigen Ehemann in das Objekt einzuziehen.

8

Mit der vom Senat zugelassenen Revision verfolgen die Beklagten ihr Klageabweisungsbegehren weiter.

**Entscheidungsgründe:**

9

Die Revision hat Erfolg.

I.

10

Das Berufungsgericht hat zur Begründung seiner Entscheidung im Wesentlichen ausgeführt:

11

Den Klägern stehe der geltend gemachte Anspruch auf Räumung und Herausgabe der Doppelhaushälfte nach § 546 Abs. 1, § 985 BGB zu. Das Mietverhältnis sei durch die auf Eigenbedarf (§ 573 Abs. 1, 2 Nr. 2 BGB) gestützten Kündigungen der Kläger vom 2. September 2015 und vom 30. September 2015 zum 30. Juni 2016 gegenüber allen Beklagten beendet worden. Der zum Kündigungszeitpunkt bestehende Wunsch der Klägerin zu 1, in das Haus einzuziehen, um ihre pflegebedürftige Großmutter besser unterstützen zu können, sei ein vernünftiger und nachvollziehbarer Grund, wegen Eigenbedarfs zu kündigen. Daran ändere sich auch durch den zwischenzeitlichen Tod der Großmutter nichts, denn ein nachträglicher Wegfall des Kündigungsgrundes sei nur zu berücksichtigen, wenn er - wie hier nicht - vor Ablauf der Kündigungsfrist entfalle.

12

Auch sei der Eigenbedarf im Streitfall nicht nur vorgeschoben. Zwar hätten die Beklagten vorgetragen, der eigentliche Grund der Kündigung liege in Streitigkeiten zwischen den Parteien über von den Beklagten behauptete Mängel. Die diesbezüglichen Meinungsverschiedenheiten hätten indes das Jahr 2013 betroffen; eine damals ausgesprochene Kündigung sei von den Klägern nicht weiterverfolgt worden. Die genannten Streitigkeiten seien somit kein hinreichendes Indiz dafür, dass die nun zu beurteilende Eigenbedarfskündigung nur vorgeschoben sei.

13

Zu Recht sei das Amtsgericht nach Abwägung der widerstreitenden Interessen zu dem Ergebnis gelangt, dass die Beklagten zu 1 und 2 nach ihrem Widerspruch nicht nach § 574 Abs. 1 Satz 1 BGB wegen einer besonderen Härte die Fortsetzung des Mietverhältnisses verlangen könnten. Der unbestimmte Rechtsbegriff der "Härte" erfasse alle Nachteile wirtschaftlicher, finanzieller, gesundheitlicher, familiärer oder persönlicher Art, die infolge der Vertragsbeendigung auftreten könnten. Der Eintritt der Nachteile müsse nicht mit absoluter Sicherheit feststehen; es genüge vielmehr, wenn die Nachteile mit einiger Wahrscheinlichkeit zu erwarten seien. Nicht ausreichend sei hingegen die lediglich theoretische Möglichkeit des Eintritts von Nachteilen. Die mit einem Umzug unvermeidbaren Unannehmlichkeiten stellten keine Härtegründe dar.

14

Ausgehend hiervon ließen die von den Beklagten vorgelegten, sich auf den Gesundheits- und Pflegezustand der Beklagten zu 1 und 4 beziehenden Atteste Härten, die das Fortsetzungsverlangen begründen könnten, nicht erkennen. Hinsichtlich der Beklagten

zu 1 werde schon nicht einmal behauptet, dass der Umzug für sie aus medizinischer oder psychologischer Sicht unzumutbar sei und zu einer drohenden, schwerwiegenden Gesundheitsbeeinträchtigung oder gar Lebensgefahr führe. Auch bezüglich des Beklagten zu 4 ergebe sich aus dem vorgelegten psychiatrischen Attest von Frau Dipl. med. M. vom 18. August 2016 ein bevorstehender Eintritt eines schwerwiegenden Nachteils, eine drohende schwerwiegende Gesundheitsbeeinträchtigung oder Lebensgefahr nicht. Denn dieses Attest bescheinige lediglich die Ablehnung eines Wohnungswechsels "aus psychiatrisch fachärztlicher Sicht ohne zwingenden Grund".

15

Soweit die Beklagten zu 1 und 2 nunmehr erstmalig in der Berufungsinstanz Beweis für die Tatsache angeboten hätten, dass der Umzug für die Beklagten zu 1 und 4 unzumutbar sei und deswegen eine das Fortsetzungsverlangen begründende Härte nach § 574 Abs. 1 Satz 1 BGB darstelle, sei dieses Verteidigungsmittel nach § 531 Abs. 2 ZPO nicht zuzulassen. Entgegen der Ansicht der Beklagten habe das Amtsgericht nicht nach § 139 ZPO darauf hinweisen müssen, dass sie bezüglich des zu den Härtegründen gehaltenen Vortrags beweisfällig geblieben seien. Dies gelte auch mit Blick auf das Urteil des Bundesgerichtshofs vom 15. März 2017 (VIII ZR 270/15), denn mit diesem Urteil sei die bisherige Rechtsprechung des Bundesgerichtshofs zu § 574 BGB nicht geändert worden. Die Beklagten hätten vielmehr bereits in der ersten Instanz vortragen und unter Sachverständigenbeweis stellen können und müssen, dass den Beklagten zu 1 und 4 ein Umzug aus gesundheitlichen Gründen unzumutbar sei; dies gelte insbesondere vor dem Hintergrund des bereits im Schriftsatz vom 1. Juli 2017 erfolgten Hinweises der Kläger, dass solcherlei Härtegründe bei den Beklagten nicht vorlägen.

II.

16

Diese Beurteilung hält rechtlicher Nachprüfung nicht stand. Mit der vom Berufungsgericht gegebenen Begründung kann ein Räumungs- und Herausgabeanspruch der Kläger aus § 546 Abs. 1, 2, § 985 BGB gegen die Beklagten in mehrfacher Hinsicht nicht bejaht werden.

17

Auf der Grundlage der bisher vom Berufungsgericht getroffenen Feststellungen kann weder beurteilt werden, ob das Mietverhältnis der Parteien durch die von den Klägern am 2. September 2015 und am 30. September 2015 ausgesprochenen, auf Eigenbedarf (§ 573 Abs. 1 Satz 1, Abs. 2 Nr. 2 BGB) gestützten Kündigungen beendet worden ist, noch - falls in der Person der Klägerin zu 1 Eigenbedarf vorliegen sollte -, ob die Beklagten zu 1 und 2 der Kündigung der Kläger zu Recht widersprochen haben und von diesen die Fortsetzung des Mietverhältnisses verlangen können, weil die Beendigung des Mietverhältnisses für den Beklagten zu 4 eine Härte bedeuten würde, die auch unter Würdigung der berechtigten Interessen der Kläger nicht zu rechtfertigen ist.

18

1. Die Kündigung ist - was das Berufungsgericht im Ergebnis zutreffend bejaht, aber nicht ausdrücklich erörtert hat - (formell) wirksam, weil die Kündigungsschreiben der Kläger vom 2. September 2015 und vom 30. September 2015 den Anforderungen des § 573 Abs. 3 Satz 1 BGB genügen.

19

a) Gemäß § 573 Abs. 3 Satz 1 BGB setzt die Wirksamkeit einer Kündigungserklärung voraus, dass die Gründe für ein berechtigtes Interesse des Vermieters an der Beendigung des Mietverhältnisses in dem Kündigungsschreiben angegeben sind. Der Zweck dieser

Vorschrift 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 (vgl. BT-Drucks. 6/1549, S. 6 f. zu § 564a Abs. 1 Satz 2 BGB aF). Diesem Zweck wird im Allgemeinen Genüge getan, wenn das Kündigungsschreiben den Kündigungsgrund so bezeichnet, dass er identifiziert und von anderen Gründen unterschieden werden kann; bei einer Kündigung wegen Eigenbedarfs ist daher 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 (so schon BayObLG, WuM 1981, 200, 202 f.; Senatsurteile vom 27. Juni 2007 - VIII ZR 271/06, NZM 2007, 679 Rn. 23, sowie vom 17. März 2010 - VIII ZR 70/09, NZM 2010, 400 Rn. 8; vom 30. April 2014 - VIII ZR 284/13, NJW 2014, 2102 Rn. 7).

20

b) Diesen Anforderungen werden die erwähnten Kündigungsschreiben gerecht, denn es ging im (dort jeweils mitgeteilten) Kern darum, dass die Klägerin zu 1 von Schw. in die Nähe ihrer in Sch. lebenden, betagten Großmutter ziehen wollte, um diese zu unterstützen und sich um sie zu kümmern. Dass die beabsichtigten Unterstützungsleistungen nach Umfang und Qualität von der Klägerin später im Prozess deutlich relativiert worden sind, ändert nichts daran, dass der Kündigungsgrund identifizierbar angegeben worden ist.

21

2. Nach § 573 Abs. 1 Satz 1 BGB kann der Vermieter das Mietverhältnis ordentlich nur kündigen, wenn er an dessen Beendigung ein berechtigtes Interesse hat. Ein solches berechtigtes Interesse liegt insbesondere vor, wenn der Vermieter die Wohnung für sich, seine Familienangehörigen oder Angehörige seines Haushalts benötigt (§ 573 Abs. 2 Nr. 2 BGB). Das Tatbestandsmerkmal des Benötigens erfordert dabei nicht, dass der Vermieter oder einer der in § 573 Abs. 2 Nr. 2 BGB genannten Angehörigen auf die Nutzung der Wohnung angewiesen ist, sondern ist bereits dann erfüllt, wenn der (ernsthaft verfolgte) Eigenbedarfswunsch des Vermieters auf vernünftige und nachvollziehbare Gründe gestützt wird (st. Rspr.; Senatsurteil vom heutigen Tag - VIII ZR 180/18, unter II 1 b aa, zur Veröffentlichung in BGHZ bestimmt; Senatsurteile vom 4. März 2015 - VIII ZR 166/14, BGHZ 204, 216 Rn. 15; vom 1. Juli 2015 - VIII ZR 14/15, NJW 2015, 2727 Rn. 9; Senatsbeschluss vom 21. August 2018 - VIII ZR 186/17, NJW-RR 2019, 130 Rn. 24; jeweils mwN).

22

a) Das Berufungsgericht ist - im Ansatz zutreffend - hiervon ebenfalls ausgegangen und hat - insoweit noch rechtsfehlerfrei - angenommen, dass der Wunsch der Klägerin zu 1, in die Doppelhaushälfte einzuziehen, um ihre in der Nähe wohnende, betagte Großmutter besser unterstützen beziehungsweise pflegen zu können, ein vernünftiger und nachvollziehbarer Grund für die Kündigung nach § 573 Abs. 1 Satz 1, Abs. 2 Nr. 2 BGB ist.

23

Auch in diesem Zusammenhang ist es unschädlich, dass die Darstellung im Kündigungsschreiben, die Klägerin zu 1 wolle täglich für die Pflege und Betreuung der Großmutter zu Verfügung stehen und deshalb unter Aufgabe ihrer bisherigen Arbeitsstelle in die Nähe der Großmutter ziehen, später dahin relativiert worden ist, dass es lediglich um die Übernahme der Wäschepflege und eine Erreichbarkeit für Notfälle gegangen sei. Denn auch die tatsächlich nur in geringerem Umfang als in der Kündigung angestrebte Unterstützung der Großmutter stellt einen vernünftigen und nachvollziehbaren Grund für den Umzug der Klägerin zu 1 in die Nähe der Großmutter und die beabsichtigte Nutzung der Doppelhaushälfte dar.

24

b) Von revisionsrechtlich beachtlichen Rechtsfehlern beeinflusst ist hingegen die Auffassung des Berufungsgerichts, der von den Klägern geltend gemachte Eigenbedarf liege im Streitfall vor.

25

aa) Nach der Rechtsprechung des Senats haben die Gerichte zwar den Entschluss des Vermieters, die vermietete Wohnung künftig selbst zu nutzen oder durch den - eng gezogenen - Kreis privilegierter Dritter nutzen zu lassen, grundsätzlich zu achten und ihrer Rechtsfindung zugrunde zu legen. Zur Wahrung der Belange des Mieters haben die Gerichte jedoch den vom Mieter bestrittenen Eigennutzungswunsch des Vermieters auch darauf zu überprüfen, ob er ernsthaft verfolgt wird (Senatsurteil VIII ZR 180/18 vom heutigen Tag aaO, zur Veröffentlichung in BGHZ bestimmt, aaO; Senatsurteil vom 4. März 2015 - VIII ZR 166/14, aaO; jeweils mwN). Denn auch ein vernünftiger und nachvollziehbarer Grund, das vermietete Objekt selbst nutzen zu wollen, berechtigt nur dann zur Kündigung wegen Eigenbedarfs, wenn der Nutzungswunsch ernsthaft verfolgt wird, was der Vermieter, wenn der Eigenbedarf - wie hier - vom Mieter bestritten wird, zu beweisen hat.

26

bb) Das Berufungsgericht hat sich diesbezüglich rechtsfehlerhaft mit dem schriftsätzlichen Vorbringen der Kläger begnügt. Es hat sich nicht, wie geboten, durch Erhebung des angebotenen Zeugenbeweises und gegebenenfalls durch Anhörung der Klägerin zu 1 eine tragfähige Überzeugung von den bestrittenen Behauptungen der Kläger verschafft.

27

cc) Soweit das Berufungsgericht darauf abgestellt hat, der Eigennutzungswunsch der Klägerin sei nicht deswegen vorgeschoben, weil der von den Beklagten als eigentlicher Kündigungsgrund angesehene Streit über Mängel der Wohnung das Jahr 2013 betroffen habe und deshalb ein zeitlicher Zusammenhang zwischen dem Mangelstreit und den hier in Rede stehenden Kündigungen aus dem Monat September 2015 nicht bestehe, hat es zudem, wie die Revision mit Recht rügt, unter Verstoß gegen § 286 Abs. 1 ZPO den Sachvortrag der Beklagten zu dem von ihnen vorgelegten Schreiben vom 24. Juni 2015 übergangen, in dem die Beklagten - in engem zeitlichem Zusammenhang mit den im September 2015 erfolgten Kündigungen - erneut auf diverse Mängel zurückgekommen sind, den Klägern eine Verletzung ihrer Vermieterpflichten vorgeworfen und die Aufrechnung mit behaupteten Ansprüchen gegenüber der Miete angekündigt haben.

28

c) Der Umstand, dass die Großmutter der Klägerin am 24. Februar 2017 verstorben ist, hindert die Kläger, wie das Berufungsgericht insoweit richtig gesehen hat, allerdings nicht daran, einen auf die Eigenbedarfskündigung gestützten Herausgabeanspruch weiter zu verfolgen. Denn der Wegfall des in der Kündigung benannten Kündigungsgrunds (hier die Betreuung der Großmutter) ist nur beachtlich, wenn er vor der Beendigung des Mietverhältnisses, also vor Ablauf der Kündigungsfrist eintritt. Nur in einem solchen Fall ist der Vermieter mit Rücksicht auf das Verbot rechtsmissbräuchlichen Verhaltens (§ 242 BGB) gehindert, sich angesichts des bei Wegfall des Kündigungsgrundes noch bestehenden Mietverhältnisses auf die Kündigung zu berufen (Senatsurteil vom 9. November 2006 - VIII ZR 339/04, BGHZ 165, 75 Rn. 19 ff.). Die Kündigungsfrist war hier aber bereits Ende Juni 2016 - mithin lange vor Wegfall des Kündigungsgrundes - abgelaufen.

29

3. Unabhängig davon ist die Beurteilung des Berufungsgerichts, die Beklagten könnten die Fortsetzung des Mietverhältnisses nach den §§ 574, 574a BGB nicht verlangen, von Rechtsfehlern beeinflusst.

30

a) Nach § 574 Abs. 1 Satz 1 BGB kann der Mieter 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 (Senatsurteil vom heutigen Tag - VIII ZR 180/18, zur Veröffentlichung in BGHZ bestimmt, unter II 3 a; Senatsurteile vom 15. März 2017 - VIII ZR 270/15, NJW 2017, 1474 Rn. 24; vom 25. Juni 2008 - VIII ZR 307/07, WuM 2008, 564 Rn. 21; vom 20. Oktober 2004 - VIII ZR 246/03, NZM 2005, 143 f. unter II 2; jeweils mwN). Einer an diesem (eingeschränkten) Maßstab ausgerichteten Prüfung hält die Beurteilung des Berufungsgerichts indes nicht stand.

31

b) Nach der ständigen Rechtsprechung des Senats kommen nur solche für den Mieter mit einem Umzug verbundenen Nachteile als Härtegründe im Sinne des § 574 Abs. 1 Satz 1 BGB in Betracht, die sich von den mit einem Wohnungswechsel typischerweise verbundenen Unannehmlichkeiten deutlich abheben (Senatsurteil vom heutigen Tag - VIII ZR 180/18, zur Veröffentlichung in BGHZ bestimmt, unter II 3 b aa; Senatsurteil vom 16. Oktober 2013 - VIII ZR 57/13, NJW-RR 2014, 78 Rn. 17; jeweils mwN).

32

Von diesem Ansatz ist auch das Berufungsgericht zutreffend ausgegangen. Indes hat es - wie die Revision zu Recht rügt - bei seiner Würdigung, eine solche Härte liege hier für die Beklagten nicht vor, wesentlichen Vortrag der Beklagten hierzu unter Verstoß gegen § 286 Abs. 1 ZPO nicht berücksichtigt und darüber hinaus unbeachtet gelassen, dass das dem Tatrichter in § 144 Abs. 1 Satz 1 ZPO eingeräumte Ermessen, auch in dem vom Beibringungsgrundsatz geprägten Parteienprozess die Begutachtung durch Sachverständige anzuordnen, bei der Frage der Klärung der gesundheitlichen Folgen eines mit der Beendigung des Mietverhältnisses verbundenen Umzugs im Hinblick auf die Grundrechtsrelevanz seiner Entscheidung bei Vorliegen ausreichender Anknüpfungstatsachen für eine sachverständige Beurteilung auf null reduziert sein kann (Senatsurteil vom heutigen Tag - VIII ZR 180/18, zur Veröffentlichung in BGHZ bestimmt, unter II 3 c bb (1) (b)); so auch im Streitfall.

33

c) Das Berufungsgericht hat unter anderem ausgeführt, aus dem von den Beklagten herangezogenen psychiatrischen Attest von Frau Dipl. med. M. für den Beklagten zu 4 vom 18. August 2016 ergebe sich für den Fall eines Umzugs weder der bevorstehende Eintritt eines schwerwiegenden Nachteils, noch eine drohende schwerwiegende Gesundheitsbeeinträchtigung oder gar Lebensgefahr. Denn das Attest bescheinige lediglich "die Ablehnung eines Wohnungswechsels aus psychiatrisch-fachärztlicher Sicht ohne zwingenden Grund". Soweit die Beklagten nunmehr erstmalig in der Berufungsinstanz zum Beweis der Unzumutbarkeit eines Umzugs für den Beklagten zu 4

aus gesundheitlichen Gründen ein Sachverständigengutachten angeboten hätten, sei dieses Beweisangebot nach § 531 Abs. 2 ZPO zurückzuweisen, da es bereits in erster Instanz hätte vorgebracht werden können. Dafür hätte auch Anlass bestanden, da die Kläger bereits in erster Instanz Härtegründe bestritten hätten.

34

aa) Aus dieser Würdigung wird deutlich, dass das Berufungsgericht den Vortrag der Beklagten zu den den Beklagten zu 4 durch einen Umzug treffenden, auch in Ansehung des Erlangungsinteresses der Klägerin zu 1 nicht zu rechtfertigenden Härten nicht hinreichend zur Kenntnis genommen hat. Denn in dem vom Berufungsgericht herangezogenen Attest der Fachärztin für Psychiatrie und Psychotherapie, Frau Dipl. med. M. , vom 18. August 2016 heißt es bezüglich des Beklagten zu 4 (auszugsweise):

"Ein erzwungener Umzug würde unweigerlich zu einer erheblichen Verschlechterung des Gesundheitszustands und folgend der Zunahme der Behinderung führen. Die [...] im Rahmen der gegebenen Hilfen mögliche Alltagskompetenz des Behinderten [...] würde zerstört."

35

Mit dieser Aussage hat Frau Dipl. med. M. ersichtlich nicht - wie das Berufungsgericht, den Kern der Aussage unzutreffend erfassend, irrig meint - zum Ausdruck gebracht, dass aus psychiatrisch-fachärztlicher Sicht lediglich ein Umzug ohne zwingenden Grund abzulehnen sei. Vielmehr ist der durch das Attest belegte Vortrag der Beklagten so zu verstehen, dass aus ärztlicher Sicht ein unfreiwilliger Umzug - wie er etwa nach einer durchgreifenden Eigenbedarfskündigung des Vermieters anstehen würde - unweigerlich zu einer erheblichen Verschlechterung des Gesundheitszustands und folgend zu einer Zunahme der Behinderung des Beklagten zu 4 führen würde. Dieses Fehlverständnis ist auch entscheidungserheblich, denn es kann nicht ausgeschlossen werden, dass die nach § 574 Abs. 1 Satz 1 BGB erforderliche Abwägung des Berufungsgerichts zwischen dem Erhaltungsinteresse des Mieters auf der einen Seite und dem Erlangungsinteresse des Vermieters auf der anderen Seite bei einem zutreffenden Verständnis des Attests anders ausgefallen wäre.

36

bb) Soweit das Berufungsgericht des Weiteren angenommen hat, der von den Beklagten für das Vorliegen der behaupteten Härte für den Beklagten zu 4 erstmals in der Berufungsinstanz angebotene Sachverständigenbeweis sei nach § 531 Abs. 2 ZPO als verspätet zurückzuweisen, ist diese Erwägung jedenfalls insofern rechtsirrig, als darin die Auffassung des Berufungsgerichts zum Ausdruck kommt, zu weiterer Sachaufklärung nicht verpflichtet zu sein. Denn das Berufungsgericht hätte sich unter den hier vorliegenden Umständen zur Entscheidung der Frage, ob sich die Beklagten im Hinblick auf den Gesundheitszustand des Beklagten zu 4 auf Härten im Sinne des § 574 Abs. 1 Satz 1 BGB stützen können - auch ohne ordnungsgemäßen Beweisantritt der Beklagten - gemäß § 144 Abs. 1 Satz 1 ZPO sachverständiger Hilfe bedienen müssen.

37

(1) Werden von dem Mieter für den Fall eines erzwungenen Wohnungswechsels ihm drohende, schwerwiegende Gesundheitsgefahren geltend gemacht, haben sich die Tatsacheninstanzen beim Fehlen eigener Sachkunde 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 erreichen werden und mit welcher Wahrscheinlichkeit dies eintreten kann (Senatsurteil vom heutigen Tag - VIII ZR 180/18, zur Veröffentlichung in BGHZ bestimmt, unter II 3 c bb (1); vom 15.

März 2017 - VIII ZR 270/15, aaO Rn. 29; vgl. auch Senatsurteil vom 16. Oktober 2013 - VIII ZR 57/13, aaO Rn. 17 ff.). Diese Verpflichtung zu besonders sorgfältiger Nachprüfung des Parteivorbringens bei schwerwiegenden Eingriffen in das Recht auf Leben und körperliche Unversehrtheit folgt nicht zuletzt aus dessen grundrechtlicher Verbürgung in Art. 2 Abs. 2 Satz 1 GG (ggfs. in Verbindung mit dem Rechtsstaatsprinzip; st. Rspr.; vgl. etwa BVerfG, NJW-RR 1993, 463, 464 [zum Vorliegen einer Härte nach § 541b BGB aF]; BVerfGE 52, 214, 219 f.; BVerfG, NJW 1992, 1378; NJW-RR 2014, 584, 585 mwN [zu § 765a ZPO]).

38

(2) Macht ein Mieter daher durch hinreichend substantiierten Prozessvortrag, insbesondere durch Vorlage eines Attests des behandelnden Facharztes geltend, ihm, seiner Familie oder einem anderen Angehörigen seines Haushalts sei ein Umzug wegen einer von ihm näher bezeichneten schweren Erkrankung nicht zuzumuten, ist im Falle des Bestreitens dieses Vortrags aufgrund der Grundrechtsrelevanz des potentiell beeinträchtigten Rechts regelmäßig nach § 144 Abs. 1 Satz 1 ZPO die Einholung eines Sachverständigengutachtens zu der Art, dem Umfang und den konkreten Auswirkungen der beschriebenen Erkrankung auf die Lebensführung des betroffenen Mieters im Allgemeinen und im Falle des Verlusts der vertrauten Umgebung erforderlich (Senatsurteil vom heutigen Tag - VIII ZR 180/18, zur Veröffentlichung in BGHZ bestimmt unter II 3 c bb (1) (b)). 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 (vgl. Senatsurteile vom 16. Oktober 2013 - VIII ZR 57/13, aaO Rn. 18, 20; vom 15. März 2017 - VIII ZR 270/15, aaO Rn. 29). Erst dies versetzt den nicht über eigene Sachkunde verfügenden 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 (Senatsurteil vom 15. März 2017 - VIII ZR 270/15, aaO).

39

(3) Die Voraussetzungen der Beauftragung eines Sachverständigen von Amts wegen gemäß § 144 Abs. 1 Satz 1 ZPO lagen im Streitfall hinsichtlich des Beklagten zu 4 vor.

40

Der Beklagte zu 4 leidet ausweislich des vom Berufungsgericht in Bezug genommenen, zur Feststellung der Pflegebedürftigkeit eingeholten Gutachtens vom 19. Mai 2015 an Schizophrenie, sowie durch Alkoholmissbrauch verursachte Verhaltensstörungen, Inkontinenz und Demenz. Ihm ist die Pflegestufe 2 zuerkannt worden. Seine Alltagskompetenz ist in erhöhtem Maße eingeschränkt. Infolgedessen benötigt er Hilfe bei alltäglichen Verrichtungen, wobei eine Abwehrhaltung bei der Grundpflege besteht und verbal aggressives Verhalten auftritt. Damit ist eine schwere Erkrankung des Beklagten zu 4 hinreichend dargelegt. Die Beklagten berufen sich insoweit auf das Attest der Fachärztin für Psychiatrie und Psychotherapie, Frau Dipl. med. M. , vom 18. August 2016. Dort wird ausgeführt, dass ein erzwungener Wohnungswechsel unweigerlich zu einer erheblichen Verschlechterung des beschriebenen Gesundheitszustands des Beklagten zu 4 und folgend zu einer Zunahme von dessen Behinderung führen würde. Diese Anknüpfungstatsachen sind ausreichend, um im Streitfall ein Sachverständigengutachten von Amts wegen nach § 144 Abs. 1 Satz 1 ZPO zur Klärung der gesundheitlichen Folgen eines erzwungenen Umzugs einzuholen.

41

Soweit die Revision rügt, das Berufungsgericht habe bei seiner Interessenabwägung darüber hinaus rechtsfehlerhaft den Gesundheitszustand der Beklagten zu 1

unberücksichtigt gelassen, trifft dies dagegen nicht zu. Die Beklagten haben in Bezug auf die Beklagte zu 1 zwar wiederholt ausgeführt, dass diese an Morbus Parkinson erkrankt sei und an Mittelfußermüdigkeitsfrakturen, einer Depression und chronischen Wirbelsäulenbeschwerden leide und hierzu unter anderem einen Arztbericht des SRH Waldklinikums Gera vom 19. August 2016 sowie den anlässlich der Entlassung der Beklagten zu 1 aus der Klinik gefertigten Bericht des Universitätsklinikums Leipzig vom 5. Oktober 2015 vorgelegt. Dies allein gebietet indes noch nicht die Einholung eines Sachverständigengutachtens nach § 144 Abs. 1 Satz 1 ZPO. Denn es fehlt, wie das Berufungsgericht zutreffend erkannt hat, an substantiiertem Vortrag der Beklagten dazu, dass ein erzwungener Wohnungswechsel zu einer erheblichen Verschlechterung des Gesundheitszustands der Beklagten zu 1 führen würde. Übergangenen Sachvortrag hierzu zeigt die Revision nicht auf.

III.

42

Nach alledem kann das Berufungsurteil keinen Bestand haben; es ist aufzuheben (§ 562 Abs. 1 ZPO).

43

Der Rechtsstreit ist nicht zur Endentscheidung reif, weil das Berufungsgericht weder zur Ernsthaftigkeit des Eigenbedarfs noch zum Vorliegen einer unzumutbaren Härte in der Person des Beklagten zu 4 die erforderlichen Feststellungen getroffen hat. Die Sache ist daher zur neuen Verhandlung und Entscheidung an das Berufungsgericht zurückzuverweisen (§ 563 Abs. 1 Satz 1 ZPO). Dabei macht der Senat von der Möglichkeit des § 563 Abs. 1 Satz 2 ZPO Gebrauch.

44

Für das weitere Verfahren sieht der Senat Anlass zu folgenden Hinweisen:

45

Zum einen wird sich das Berufungsgericht aufgrund einer Beweisaufnahme eine Überzeugung darüber zu bilden haben, ob der im Kündigungsschreiben (allein angegebene) Wunsch der Klägerin, in die Doppelhaushälfte einzuziehen, um die betagte Großmutter besser zu unterstützen, zum Kündigungszeitpunkt ernsthaft verfolgt wurde.

46

Dabei wird das Berufungsgericht auch die bisher nur unzureichend gewürdigten Indizien, die die Beklagten gegen die Ernsthaftigkeit des Eigennutzungswunsches vorgetragen haben, in seine Beurteilung einzubeziehen und gegebenenfalls auch zu erwägen haben, ob sich aus der "dramatisierenden" Darstellung der tatsächlich beabsichtigten Unterstützung der Großmutter in den Kündigungsschreiben bei der gebotenen Gesamtwürdigung Zweifel an der Ernsthaftigkeit des Nutzungswunsches ergeben.

47

Erweisen sich die auf Eigenbedarf gestützten Kündigungen der Kläger danach als wirksam, wird das Berufungsgericht sodann im Rahmen der Prüfung der §§ 574, 574a BGB zur Entscheidung über den Widerspruch der Beklagten ein Gutachten über die Auswirkungen eines unfreiwilligen Umzugs auf den Gesundheitszustand des Beklagten zu 4 einzuholen haben, um festzustellen, ob in Bezug auf dessen Person eine unzumutbare Härte vorliegt (§ 574 Abs. 1 Satz 1 BGB).

48

Wird eine solche Härte festgestellt, dürften die Voraussetzungen für eine Fortsetzung des Mietverhältnisses vorliegen und sich lediglich im Rahmen einer Ermessenentscheidung die Frage stellen, für welchen Zeitraum eine solche Fortsetzung anzuordnen wäre. Denn mit Rücksicht darauf, dass der maßgebliche Zeitpunkt für die Abwägung der Interessen im Rahmen des § 574 BGB die letzte Verhandlung in den Tatsacheninstanzen ist (vgl. Senatsurteil vom heutigen Tag - VIII ZR 180/18, zur Veröffentlichung in BGHZ bestimmt, unter II 3 b bb (2) (a) mwN), müsste sich das Interesse der Beklagten durchsetzen, weil das in der Kündigung angegebene Nutzungsinteresse der Kläger angesichts des Versterbens der Großmutter entfallen ist.

49

Soweit die Klägerin zu 1 im Laufe des Verfahrens geltend gemacht hat, sie wolle mit ihrem jetzigen Ehemann in die Doppelhaushälfte einziehen, weil die bisher genutzte Dreizimmerwohnung zu klein für ihre Bedürfnisse sei, wird das keine Berücksichtigung finden können, weil dieses Interesse in den beiden Kündigungsschreiben nicht angegeben war. Denn nach § 573 Abs. 3 Satz 1 BGB können nur die Kündigungsgründe berücksichtigt werden, die in der Kündigung angegeben sind; andere Gründe sind dagegen nur zu berücksichtigen, wenn sie nachträglich entstanden sind (§ 573 Abs. 3 Satz 2 BGB). Bei dem Wunsch, mit ihrem jetzigen Ehemann wegen der bislang unzureichenden Unterbringung in einer Dreizimmerwohnung die von den Beklagten bewohnte Doppelhaushälfte zu übernehmen, handelt es sich aber um einen im Kern anderen Kündigungsgrund als das in dem Kündigungsschreiben angegebene Interesse der Klägerin zu 1, zur Unterstützung der betagten Großmutter dort einzuziehen. Es dürfte sich zudem auch nicht um einen erst nachträglich entstandenen Grund handeln. Denn nach den bisherigen Feststellungen hat die Klägerin bereits im Zeitpunkt der Kündigung zusammen mit ihrem jetzigen Ehemann in Sch. in dessen Dreizimmerwohnung gewohnt.