

Kranke und behinderte Mieter sind vor einer Kündigung wegen Eigenbedarfs besser geschützt.

Der Vermieter kann den Mietvertrag kündigen, wenn er die Wohnung für sich selbst, für Familienangehörige oder für Angehörige seines Haushalts benötigt. Die Kündigungsfrist hängt davon ab, wie lange der Mieter bereits in der Wohnung lebt. Wenn der Vermieter seine Wohnung nicht mehr vermieten möchte, sondern diese selbst nutzen will, kann er nach dem Gesetz seinen Eigenbedarf anmelden. Es gibt gesetzlich klar geregelte Grenzen für eine derartige Eigenbedarfskündigung.

Der Mieter kann sich gegen die Eigenbedarfskündigung wehren und der Kündigung des Vermieters nach § 574 BGB widersprechen. Er kann die Fortsetzung des Mietverhältnisses verlangen, wenn die Beendigung des Mietverhältnisses für ihn und seine Familie oder andere Angehörige seines Haushalts eine Härte bedeuten würde.

Dies kann beispielsweise ein hohes Alter, eine körperliche, psychische oder seelische Behinderung oder eine sonstige schwere Krankheit sein. Mit einer verlängerten Räumungsfrist kann auch gerechnet werden, wenn eine Mieterin schwanger ist.

Der Bundesgerichtshof hat mit seinen Urteilen vom 22.5.2019, VIII ZR 180/18 und VIII 167/17 die Anforderungen für Härtefälle konkretisiert. Das Gericht muss künftig immer ein Sachverständigengutachten zu den gesundheitlichen Risiken für den Mieter einholen, wenn er Erkrankungen oder Behinderung durch ärztliches Attest belegen kann. Derartige ärztliche Stellungnahmen dürfen aber nicht nur mit wenigen Sätzen pauschal begründet sein. Der Mieter muss belegen, dass ihm schwerwiegende Gesundheitsgefahren durch den Verlust des Wohnraumes drohen.

Da dies für die Gerichte immer besonders schwierig festzustellen sein wird, müssen die Gerichte nunmehr Sachverständigengutachten von Amts wegen einholen.

Zudem stellt der BGH fest, dass die Gerichte im Rahmen der Härtefallprüfung die Interessen von Mieter und Vermieter umfassend abwägen müssen. Allgemeine Fallgruppen wie zum Beispiel ein hohes Alter des Mieters oder eine bestimmte Mietdauer gibt es nicht, so dass man jeden Einzelfall genau prüfen muss und alle Abwägungsgesichtspunkte berücksichtigen muss.

Die Rechtstreitigkeiten wegen Eigenbedarfskündigungen werden zunehmen. Einerseits ist die Eigenbedarfskündigung eine wichtige Möglichkeit für den Vermieter, das Mietverhältnis zu beenden, allerdings können Mieter und deren Angehörige Härtefallgründe vortragen, wonach das Mietverhältnis auf unbestimmte Zeit fortzusetzen ist.

Die Besonderheiten sind präzise herauszuarbeiten und abzuwägen.

So hat zum Beispiel das Landgericht Aachen mit Urteil vom 28.9.2005 Az. 7 S 66/05 entschieden, dass das Bleibeinteresse der beklagten Mieter die sich für die auf Räumung klagende Vermieterin ergebenden Härten überwiegen. Denn der autistische Sohn der beklagten Mieter hätte durch einen Umzug erhebliche gesundheitliche Beeinträchtigungen erlitten, aufgrund seiner Erkrankung konnte ein Aus- bzw. Umzug nur durch eine Umgewöhnung mit langfristiger Vorbereitung bewältigt werden. Der gerichtliche Sachverständige hatte dabei dargelegt, dass ein Abwarten bis zum Abschluss der Schulausbildung mit anschließendem Umzug in eine Wohngruppe gerechtfertigt ist.

Das Landgericht Lübeck hat mit Urteil vom 21.11.2014 Az. 1 S 43/14 entschieden, dass eine Härte im Sinne von § 574 Abs. 1 BGB vorliegt, wenn zu erwarten ist, dass ein schwerbehinderter Jugendlicher durch einen Wohnungswechsel eine Beeinträchtigung seines Gesundheitszustandes erfahren wird insbesondere auch dann, wenn sich mit hoher Wahrscheinlichkeit das Sterblichkeitsrisiko erhöht.

Die Gerichte werden in Zukunft in Kündigungs- und Räumungsstreitigkeiten Krankheiten und Behinderungen besonders berücksichtigen und gewichten müssen.

Sascha Pfingsttag  
Reutlingen, 27. September 2019