

**Zu den Voraussetzungen einer zulässigen Wahrunterstellung
im Rahmen des sozialen Kündigungswiderspruchs
wegen schwerwiegenden gesundheitlichen Auswirkungen
eines Wohnungswechsels**

Der Bundesgerichtshof, Urteil vom 15.03.2017 – VIII ZR 217/15 hatte über einen Fall zu entscheiden, in dem ein Mieter schwerwiegende gesundheitliche Auswirkungen eines erzwungenen Wohnungswechsels geltend machte.

Das vor dem Bundesgerichtshof mit der Angelegenheit befasste Landgericht Baden-Baden hatte das Vorbringen des Mieters insofern als wahr unterstellt und es vollumfänglich zutreffend seiner Entscheidung zugrunde legen wollen, um sodann gleichwohl zu dem Ergebnis zu kommen, dass es ungeachtet der besonderen Schwere der für den Mieter zu erwartenden Beeinträchtigungen und Nachteile keinen Vorrang gegenüber den Interessen der Vermieterseite verdiene.

Der Vermieter hatte die Eigenbedarfskündigung damit begründet, dass er die Wohnung für seine insgesamt vierköpfige Familie benötige, um mehr Wohnraum für seine bislang beengten Wohnverhältnisse zu schaffen.

Der Bundesgerichtshof hat insofern entschieden, dass zu den Voraussetzungen einer Wahrunterstellung auch gehört, dass an dieser Stelle die Behauptung des Mieters so übernommen wird, wie der Mieter sie aufgestellt hat. Dazu gehört – so der Bundesgerichtshof – auch, dass die schwerwiegenden gesundheitlichen Beeinträchtigungen, die der Mieter behauptet hat, mit dem vom Mieter behaupteten beigelegten Gewicht als wahr unterstellt werden müssen.

Eine Entscheidung, dass die Interessen der Vermieterseite Vorrang verdienen, ist nach der Entscheidung des Bundesgerichtshofs bei einer vom Mieter vorgetragene drohenden schwerwiegenden Gesundheitsbeeinträchtigung nur mit sachverständiger Hilfe möglich.

Der Bundesgerichtshof verwies den Fall entsprechend zurück an das Landgericht Baden-Baden zur erforderlichen weiteren Feststellung voraussichtlich unter sachkundiger Beratung, was letztendlich heißt, voraussichtlich zur Einholung eines Sachverständigengutachtens.

Fazit:

Trägt der Mieter im Rahmen des Kündigungswiderspruchs gegen eine ordentliche Kündigung wegen Eigenbedarf schwerwiegende gesundheitliche Beeinträchtigungen vor, wird man im Rahmen eines Räumungsprozesses um ein Sachverständigengutachten zu dieser Frage nicht herumkommen.

Christian Zimmermann
Rechtsanwalt
-Fachanwalt für Miet- und
Wohnungseigentumsrecht-
-Fachanwalt für Strafrecht-