

# Bundesgerichtshof

Im Namen des Volkes

## Urteil

§§ 573 Abs 2 Nr 2, 574 Abs 1 S 1, Abs 2, 574a Abs 2 BGB; § 144 ZPO

- 1. Eine Fortsetzung des Mietverhältnisses setzt nicht voraus, dass die auf Seiten des Mieters bestehende Härte die Interessen des Vermieters deutlich überwiegt. Maßgebend ist allein, ob sich ein Übergewicht der Belange der Mieterseite feststellen lässt, also die Interessenabwägung zu einem klaren Ergebnis führt.**
- 2. Da sich ein hohes Alter eines Mieters und/oder eine lange Mietdauer mit einer damit einhergehenden langjährigen Verwurzelung im bisherigen Umfeld je nach Persönlichkeit und körperlicher sowie psychischer Verfassung des Mieters unterschiedlich stark auswirken können, rechtfertigen diese Umstände ohne weitere Feststellungen zu den sich hieraus ergebenden Folgen im Falle eines erzwungenen Wohnungswechsels grundsätzlich noch keine Härte im Sinne des § 574 Abs. 1 Satz 1 BGB.**
- 3. Kommen zu diesen Umständen Erkrankungen hinzu (hier Demenz gemischter Genese), aufgrund derer beim Mieter im Falle seines Herauslösens aus seiner näheren Umgebung eine - nach ihrem Grad nicht näher festgestellte - Verschlechterung seines gesundheitlichen Zustands zu erwarten steht, kann dies in der Gesamtschau zu einer Härte führen. Wenn der gesundheitliche Zustand des Mieters einen Umzug nicht zulässt oder im Falle eines Wohnungswechsels zumindest die ernsthafte Gefahr einer erheblichen Verschlechterung der gesundheitlichen Situation des (schwer) erkrankten Mieters besteht, kann sogar allein dies einen Härtegrund darstellen.**
- 4. Werden von dem Mieter für den Fall eines erzwungenen Wohnungswechsels substantiiert ihm drohende schwerwiegende Gesundheitsgefahren geltend gemacht, haben sich die Tatsacheninstanzen 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.**
- 5. Der Härtegrund des zu zumutbaren Bedingungen nicht zu beschaffenden Ersatzwohnraums ist nicht bereits dann gegeben, wenn im Gemeindegebiet gerichtsbekannt eine angespannte Wohnlage herrscht, die auch zum Erlass von diesem Umstand Rechnung tragenden Verordnungen geführt hat. Eine festgestellte und/oder in Verordnungen zugrunde gelegte angespannte Wohnlage kann allenfalls ein gewisses**

**Indiz für das Vorliegen eines Härtegrunds nach § 574 Abs. 2 BGB darstellen, das in Verbindung mit substantiiertem (unstreitigem oder nachgewiesenem) Parteivortrag zu konkret ergriffenen Maßnahmen zu der tatrichterlichen Überzeugung führen kann, dass angemessener Wohnraum zu zumutbaren Bedingungen für den Mieter (und seine Familien- oder Haushaltsangehörigen) nicht zu erlangen ist.**

- 6. Macht ein Mieter unter Vorlage eines ärztlichen Attests geltend, ihm sei ein Umzug wegen einer schweren Erkrankung nicht zuzumuten, ist im Falle des Bestreitens dieses Vortrags regelmäßig die - beim Fehlen eines entsprechenden Beweisantritts von Amts wegen vorzunehmende - 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.**
  
- 7. Vom Mieter ist als medizinischen Laien über die Vorlage eines solchen (ausführlichen) fachärztlichen Attests hinaus nicht zu verlangen, noch weitere - meist nur durch einen Gutachter zu liefernde - Angaben zu den gesundheitlichen Folgen, insbesondere zu deren Schwere und zu der Ernsthaftigkeit zu befürchtender gesundheitlicher Nachteile zu tätigen.**

BGH, Urteil vom 22.05.2019 Az. : VIII ZR 180/18

**Tenor:**

Auf die Revision des Klägers wird das Urteil der Zivilkammer 64 des Landgerichts Berlin vom 9. Mai 2018 aufgehoben.

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

Von Rechts wegen

**Tatbestand:**

1

Die Beklagte zu 1 und ihr inzwischen verstorbener Ehemann mieteten im Jahr 1974 von der Rechtsvorgängerin des Klägers eine in einem Mehrfamilienhaus gelegene Dreizimmerwohnung in Berlin mit einer Grundfläche von 73,03 qm an. Die zuletzt geschuldete monatliche Kaltmiete beträgt 482 €. Außer der im Jahr 1937 geborenen Beklagten zu 1 leben in der Wohnung noch ihre beiden Söhne, die Beklagten zu 2 und zu 3, die beide seit längerem das 50. Lebensjahr überschritten haben.

2

Der Kläger ist seit dem 12. August 2015 Eigentümer der Wohnung. Daneben hat er eine weitere, im selben Anwesen gelegene Dreizimmerwohnung mit einer Wohnfläche von 64,95 qm erworben, die an die von den Beklagten genutzten Mieträume angrenzt und von einem älteren Ehepaar bewohnt wird. Er selbst lebt bislang mit seiner Ehefrau und zwei kleinen Kindern zur Miete in einer 57 qm großen Zweizimmerwohnung.

3

Mit Anwaltsschreiben vom 22. Januar 2016 erklärte der Kläger gegenüber der Beklagten zu 1 die ordentliche Kündigung des Mietverhältnisses zum 31. Oktober

2016 wegen Eigenbedarfs und wiederholte die Kündigung in der Klageschrift vom 21. November 2016. Die Beklagte zu 1 widersprach der Kündigung und berief sich auf das Vorliegen von Härtegründen. Mit Schriftsatz vom 8. Juni 2017 sprach der Kläger zudem die fristlose außerordentliche Kündigung des Mietverhältnisses wegen eines zwischen ihm und dem Beklagten zu 2 stattgefundenen Vorfalles aus.

4

Weiter erklärte er mit Anwaltsschreiben vom 2. März 2017 auch gegenüber den Mietern der Nachbarwohnung wegen Eigenbedarfs die ordentliche Kündigung des Mietverhältnisses zum 30. November 2017. Der Kläger hat geltend gemacht, es sei langfristig geplant, beide Wohnungen zu verbinden und als Einheit zu nutzen.

5

Das Amtsgericht hat der vom Kläger erhobenen Räumungsklage aufgrund der am 22. Januar 2016 ausgesprochenen ordentlichen Kündigung des Mietverhältnisses stattgegeben. Auf die hiergegen gerichtete Berufung der Beklagten hat das Landgericht unter Abänderung des erstinstanzlichen Urteils die Klage abgewiesen und angeordnet, dass sich das Mietverhältnis nach §§ 574, 574a BGB infolge einer nicht zu rechtfertigenden Härte für die Beklagte zu 1 auf unbestimmte Zeit verlängere. Mit der vom Berufungsgericht zugelassenen Revision begehrt der Kläger die Wiederherstellung des amtsgerichtlichen Urteils.

### **Entscheidungsgründe:**

6

Die Revision hat Erfolg.

I.

7

Das Berufungsgericht (LG Berlin, WuM 2018, 584) hat zur Begründung seiner Entscheidung, soweit für das Revisionsverfahren von Interesse, im Wesentlichen ausgeführt:

8

Dem Kläger stünden Ansprüche auf Räumung und Herausgabe der Mietwohnung gegen die Beklagten nach §§ 546 Abs. 1, 2, § 985 BGB nicht zu. Die fristlose Kündigung vom 8. Juni 2017 habe nicht zur Beendigung des Mietverhältnisses geführt. Allerdings habe die am 22. Januar 2016 ausgesprochene ordentliche Kündigung wegen Eigenbedarfs das Mietverhältnis gemäß § 573 Abs. 2 Nr. 2 BGB mit Ablauf des 31. Oktober 2016 beendet. Nach den - auch für das Berufungsgericht maßgeblichen - Feststellungen des Amtsgerichts sei ein Eigenbedarfsinteresse des Klägers gegeben. Der Eigenbedarfswunsch des Klägers habe sich in Bezug auf die streitgegenständliche Wohnung auch nicht später geändert, denn die von den Beklagten genutzte Wohnung solle in jedem Fall, also unabhängig davon, ob auch die später ebenfalls gekündigte Nachbarwohnung frei werde, durch die Familie des Klägers genutzt werden.

9

Gleichwohl könne der Kläger nicht die Räumung und Herausgabe der Wohnung verlangen. Denn das wirksam gekündigte Mietverhältnis habe sich nach §§ 574, 574a BGB wegen einer nicht zu rechtfertigenden Härte für die Beklagte zu 1 auf unbestimmte Zeit verlängert. Unter einer Härte in diesem Sinne seien alle Nachteile wirtschaftlicher, finanzieller, gesundheitlicher oder persönlicher Art zu verstehen, die infolge der Vertragsbeendigung eintreten könnten. Dabei genüge es - insbesondere

bei gesundheitlichen Nachteilen -, wenn sie mit einiger Sicherheit zu erwarten stünden.

10

Im Streitfall trafen auf Seiten der Beklagten zu 1 eine Reihe von erheblichen Nachteilen zusammen. Zu ihrem hohen Alter von derzeit 79 Jahren und ihrer durch ärztliches Attest belegte Demenzerkrankung komme ihre durch die lange Mietdauer von deutlich mehr als 40 Jahren bewirkte Verwurzelung in der bisherigen Umgebung hinzu. Das ärztliche Attest lege nahe, dass eine Verschlechterung des gesundheitlichen Zustands der Beklagten zu 1 im Falle eines Herauslösens aus ihrer bisherigen Umgebung ernsthaft zu befürchten stehe. Des Weiteren sei in Anbetracht des angespannten Berliner Wohnungsmarkts und der beengten Vermögens- und Einkommensverhältnisse der Beklagten ein angemessener Ersatzwohnraum zu zumutbaren Bedingungen nicht zu beschaffen. Dies belegten auch die erfolglosen Bemühungen der Beklagten, eine andere Wohnung zu finden. Die Beklagte zu 1 müsse sich insoweit nicht darauf verweisen lassen, für sich allein Ersatzwohnraum zu suchen, denn sämtliche Beklagten könnten als Familienangehörige das Zusammenleben in einer Wohnung beanspruchen. Dementsprechend stelle die Härtefallregelung des § 574 Abs. 1 BGB auch ausdrücklich auf die "Familie" des Mieters ab.

11

Die mit der Beendigung des Mietverhältnisses für die Beklagte zu 1 verbundene Härte sei auch unter Würdigung der berechtigten Interessen des Klägers nicht zu rechtfertigen. Zwar sei bei der gebotenen Abwägung der beiderseitigen Interessen zu berücksichtigen, dass dem Erlangungsinteresse des Klägers ein hohes Gewicht beizumessen sei, zumal er und seine Familie aufgrund ihrer derzeit prekären Wohnsituation, die sich mit dem weiteren Heranwachsen der beiden Kinder voraussichtlich sogar noch verschärfen werde, gewichtigen Bedarf an Wohnraum hätten. Jedoch müsse sich der Kläger in diesem Zusammenhang entgegenhalten lassen, dass er die Wohnung schon mit dem Ziel einer Eigenbedarfskündigung in vermietetem Zustand gekauft und bereits zum Zeitpunkt des Wohnungserwerbs mit Schwierigkeiten, nämlich dem Bestehen von Härtegründen für den Fall größeren Raumbedarfs infolge Familienzuwachses, habe rechnen müssen. Hinzu komme, dass die Maklerin bei der Besichtigung der Wohnung in Anwesenheit des Klägers den Beklagten bedeutet habe, eine Kündigung des Mietverhältnisses sei nicht beabsichtigt. Der Kläger habe dem nicht widersprochen. Auch dieses widersprüchliche und treuwidrige Verhalten des Klägers gehe zu seinen Lasten.

12

Bei Abwägung der gegenläufigen Interessen der Parteien habe das Erlangungsinteresse des Klägers zurückzutreten. Für die Beklagte stelle die Beendigung des Mietverhältnisses aus den dargelegten Gründen eine unzumutbare Härte dar. Den Interessen eines Eigentümers, der (wie hier der Kläger) eine vermietete - und gerade deswegen auf dem Markt vergleichsweise günstig erhältliche Wohnung - mit dem Ziel erwerbe, das Mietverhältnis zu beenden und die Wohnung selbst zu nutzen, komme dagegen ein geringeres Gewicht zu als dem - grundsätzlich gegenüber den Mieterinteressen vorrangigen - Rückerlangungsinteresse eines Eigentümers in der für ein Dauerschuldverhältnis typischen "Standardkonstellation" der Eigenbedarfskündigung nach § 573 Abs. 2 Nr. 2 BGB. Eine solche (hier nicht vorliegende) Fallgestaltung zeichne sich namentlich dadurch aus, dass sich nicht für einen Dritten, sondern gerade für den vom Mieter ausgewählten Vertragspartner geraume Zeit nach Abschluss des Mietvertrags ein Bedarf für eine Eigennutzung ergebe, den dieser so nicht habe vorhersehen müssen und der deswegen besonderen Schutz verdiene.

13

Da ungewiss sei, wann voraussichtlich die Umstände wegfielen, aufgrund derer die Beendigung des Mietverhältnisses für die Beklagte zu 1 eine Härte darstelle, sei gemäß § 574a Abs. 2 Satz 2 BGB die Fortführung des Mietverhältnisses auf unbestimmte Zeit auszusprechen.

II.

14

Diese Beurteilung hält rechtlicher Nachprüfung nicht stand. Mit der vom Berufungsgericht gegebenen Begründung können Ansprüche des Klägers gegen die Beklagten auf Räumung und Herausgabe der von der Beklagten zu 1 und ihrem verstorbenen Ehemann angemieteten und von den drei Beklagten genutzten Wohnung nach § 546 Abs. 1, 2, § 985 BGB nicht verneint werden. Die Bewertung des Berufungsgerichts, die Beklagte zu 1 könne die Fortsetzung des Mietverhältnisses nach §§ 574, 574a BGB auf unbestimmte Zeit verlangen, beruht auf revisionsrechtlich beachtlichen Rechtsfehlern.

15

1. Noch rechtsfehlerfrei ist das Berufungsgericht davon ausgegangen, dass die vom Kläger am 22. Januar 2016 ausgesprochene Kündigung des Mietverhältnisses wegen Eigenbedarfs begründet war und gemäß § 573 Abs. 2 Nr. 2, § 573c BGB das Vertragsverhältnis mit Ablauf des 31. Oktober 2016 beendet hat.

16

a) Dass der Kläger den Kündigungsgrund des Eigenbedarfs durch den Erwerb der an die Beklagten zu 1 vermieteten Wohnung selbst verursacht hat, schließt eine Kündigung nach § 573 Abs. 2 Nr. 2 BGB nicht aus (so bereits Senatsbeschluss [RE] vom 20. Januar 1988 - VIII ARZ 4/87, BGHZ 103, 91, 100). Denn eine Gesetzesauslegung, die dem Eigentümer das Kündigungsrecht allein deshalb versagt, weil er den Bedarfsgrund willentlich herbeigeführt hat, würde die durch Art. 14 Abs. 1 GG garantierte Befugnis des Eigentümers missachten, sein Leben unter Nutzung seines Eigentums nach seinen Vorstellungen einzurichten (BVerfGE 79, 292, 305; 81, 29, 34). Wer finanzielle Mittel - oft nach längerer Ansparung und/oder unter Aufnahme von Krediten - dazu verwendet, eine Eigentumswohnung zu erwerben, um in dieser selbst zu wohnen, gestaltet sein Leben selbst dann vernünftig und nachvollziehbar, wenn er sich hierzu allein deswegen entschließt, um schlichtweg "Herr seiner eigenen vier Wände" zu sein (BVerfG, NJW 1994, 309, 310). Erst recht hat dies zu gelten, wenn - wie hier - der Ankauf erfolgt, um eine Verbesserung der Wohnverhältnisse zu erreichen.

17

b) Auch im Übrigen hat das Berufungsgericht das Vorliegen einer Eigenbedarfssituation im Sinne des § 573 Abs. 2 Nr. 2 BGB rechtsfehlerfrei bejaht. Entgegen der Auffassung der Revisionserwiderung setzt der Kündigungstatbestand des Eigenbedarfs nach § 573 Abs. 2 Nr. 2 BGB nicht voraus, dass aus Sicht des Vermieters eine "objektive Notwendigkeit" zur Nutzung der vermieteten Wohnräume besteht, so dass subjektive "Eigenbedarfswünsche" nicht ausreichen. Die Revisionserwiderung, die dem Berufungsgericht zum Vorwurf macht, Wünsche und Intentionen des Vermieters unzulässig mit einem "Benötigen" der Wohnung gleichgestellt zu haben, setzt sich mit dieser Auffassung in Widerspruch zu der gefestigten Rechtsprechung des Bundesverfassungsgerichts und des Bundesgerichtshofs.

18

aa) Das Tatbestandsmerkmal des Benötigens erfordert nicht, dass der Vermieter oder einer der in § 573 Abs. 2 Nr. 2 BGB genannten Angehörigen auf die Nutzung der Wohnung angewiesen ist (st. Rspr.; vgl. etwa Senatsbeschluss [RE] vom 20. Januar 1988 - VIII ARZ 4/87, aaO; BVerfGE 68, 361, 374; BVerfG, NJW 1994, 309, 310; 1994, 994 f.). Vielmehr benötigt ein Vermieter eine Mietwohnung bereits dann im Sinne des § 573 Abs. 2 Nr. 2 BGB, wenn sein (ernsthafter) Wunsch, die Wohnung künftig selbst zu nutzen oder nahen Angehörigen zu Wohnzwecken zur Verfügung zu stellen, auf vernünftige und nachvollziehbare Gründe gestützt wird (st. Rspr.; vgl. etwa Senatsbeschluss [RE] vom 20. Januar 1988 - VIII ARZ 4/87, aaO; Senatsurteil vom 1. Juli 2015 - VIII ZR 14/15, NJW 2015, 2727 Rn. 9 mwN; Senatsbeschluss vom 21. August 2018 - VIII ZR 186/17, NJW-RR 2019, 130 Rn. 24 mwN).

19

Eine solche Auslegung ist im Hinblick auf die sowohl dem Vermieter als auch dem Mieter zukommende Eigentumsgarantie des Art. 14 Abs. 1 Satz 1 GG geboten. Danach haben die Fachgerichte 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 zugrunde zu legen (st. Rspr.; vgl. nur BVerfGE 68, 361, 373 f.; 79, 292, 304 f.; BVerfG, NJW 1994, 309, 310; 1995, 1480, 1481; Senatsurteil vom 4. März 2015 - VIII ZR 166/14, BGHZ 204, 216 Rn. 14). Zur Wahrung berechtigter Belange des Mieters dürfen die Gerichte allerdings den Eigennutzungswunsch des Vermieters darauf überprüfen, ob er ernsthaft verfolgt wird, ob er von vernünftigen und nachvollziehbaren Gründen getragen ist oder ob er rechtsmissbräuchlich ist (BVerfG, NJW 1994, 994 f.; WuM 2002, 21 f.; NJW 2014, 2417 Rn. 28; NJW 1993, 1637 f.; NJW 1994, 309 f.; Senatsurteile vom 4. März 2015 - VIII ZR 166/14, aaO Rn. 15; vom 15. März 2017 - VIII ZR 270/15, NJW 2017, 1474 Rn. 19).

20

bb) Gemessen an diesen Maßstäben hat das Berufungsgericht zu Recht im Einklang mit dem Amtsgericht angenommen, dass der Wunsch des Klägers, die von den Beklagten bewohnten Räume für sich und seine Familie zu nutzen, die Anforderungen des Kündigungstatbestands des § 573 Abs. 2 Nr. 2 BGB erfüllt. Wie das Amtsgericht und ihm folgend das Berufungsgericht zutreffend angenommen haben, ist der Wunsch, eine erworbene Eigentumswohnung selbst zu Wohnzwecken zu nutzen, von vernünftigen und nachvollziehbaren Gründen getragen (vgl. Senatsbeschluss [RE] vom 20. Januar 1988 - VIII ARZ 4/87, aaO; BVerfG, NJW 1994, 309, 310).

21

Das Berufungsgericht hat auch in Übereinstimmung mit dem Amtsgericht frei von Verfahrensfehlern die Überzeugung gewonnen, an dem Wunsch des Klägers, die von den Beklagten genutzte Wohnung zu beziehen, habe sich aufgrund der späteren Kündigung der Nachbarwohnung nichts geändert, denn die von der Beklagten zu 1 angemietete Wohnung solle in jedem Falle, also auch unabhängig von der später ebenfalls freiwerdenden Nachbarwohnung genutzt werden.

22

Anders als die Revisionserwiderung meint, haben die Vorinstanzen bei ihrer Überzeugungsbildung (§ 286 Abs. 1 ZPO) nicht entscheidungserheblichen Vortrag der Beklagten übergegangen. Anders als dies die Beklagten in ihrer Berufungsbegründung den Bekundungen der Zeugin D. entnehmen wollen, hatte der Kläger seinen Eigenbedarf nicht von vornherein auf eine durch die Zusammenlegung der von den Beklagten genutzten Räumlichkeiten und der

Nachbarwohnung festgelegt. Ein solcher Plan war nach den Bekundungen der Zeugin D. zwar zunächst ins Auge gefasst, dann jedoch auch aus Kostengründen wieder verworfen worden. Erst später - nach der erfolgten Kündigung des streitgegenständlichen Mietverhältnisses - war dann der Entschluss getroffen worden, langfristig beide Wohnungen zusammenzulegen. Die Revisionserwiderung stellt letztlich weder die - durch den tatsächlichen Ablauf (Kündigung der etwa 75 qm großen Wohnung der Beklagten am 22. Januar 2016; Kündigung der circa 65 qm großen Nachbarwohnung am 3. März 2017) bestätigte - Glaubhaftigkeit dieser Bekundungen noch die persönliche Glaubwürdigkeit der Zeugin in Frage, sondern zieht lediglich die - den Aussagegehalt der Bekundungen der Zeugin verkürzende - eigene Bewertung der Beklagten heran.

23

Daher ist aus revisionsrechtlicher Sicht die von den Vorinstanzen gefundene Überzeugung nicht zu beanstanden, dass dem Kläger auf jeden Fall - unabhängig davon, wie sich die Dinge bezüglich der Nachbarwohnung weiter entwickeln würden - daran gelegen war, mit seiner Ehefrau und seinen zwei kleinen Kindern aus der beengten Zweizimmermietwohnung in die von den Beklagten genutzte, deutlich geräumigere Dreizimmerwohnung zu ziehen. Zum Zeitpunkt der Kündigung der streitgegenständlichen Wohnung hatte sich der Eigennutzungswunsch des Klägers damit auf diese Wohnung verdichtet. Dementsprechend hat er im Kündigungsschreiben vom 22. Januar 2016 seinen Eigenbedarf auch hierauf gestützt und beschränkt.

24

2. Ebenfalls noch zutreffend hat das Berufungsgericht erkannt, dass im Streitfall zu prüfen ist, ob das Mietverhältnis auf Verlangen der Beklagten zu 1 gemäß §§ 574, 574a BGB fortzusetzen ist. Denn die vom Kläger im Verlauf des Räumungsprozesses mit Schriftsatz vom 8. Juni 2017 zusätzlich erklärte fristlose außerordentliche Kündigung (§ 543 Abs. 1 BGB), bei der eine Befugnis des Mieters, ein Fortsetzungsverlangen nach den genannten Vorschriften zu stellen, nicht bestünde, ist - wie das Berufungsgericht in Übereinstimmung mit dem Amtsgericht rechtsfehlerfrei angenommen hat - unwirksam, weil das dem Beklagten zu 2 zum Vorwurf gemachte Verhalten eine Kündigung nach § 543 Abs. 1 BGB nicht rechtfertigt. Dies stellt auch die Revision nicht in Frage.

25

3. Rechtsfehlerhaft ist jedoch die Annahme des Berufungsgerichts, die Beklagte zu 1 könne nach §§ 574, 574a BGB die Fortsetzung des Mietverhältnisses auf unbestimmte Zeit verlangen. Zwar ist es im Ergebnis nicht zu beanstanden, dass das Berufungsgericht angenommen hat, die Beendigung des Mietverhältnisses stelle für die Beklagte zu 1 (und ihre erwachsenen Söhne) eine Härte dar. Hiervon geht im Übrigen auch die Revision aus. Seine weitere Annahme, diese Härte sei auch unter Berücksichtigung der berechtigten Interessen des Klägers nicht zu rechtfertigen, beruht jedoch auf mehreren revisionsrechtlich beachtlichen Rechtsfehlern. Zum einen hat das Berufungsgericht auf Seiten der Beklagten Umstände in seine Interessenabwägung einbezogen, zu denen es keine ausreichenden tatsächlichen Feststellungen getroffen hat. Zum anderen hat es unzutreffende Maßstäbe an die vorzunehmende Interessenabwägung angelegt.

26

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 (Senatsurteile vom 15. März 2017 - VIII ZR 270/15, aaO Rn. 24 mwN; vom 25. Juni 2008 - VIII ZR 307/07, WuM 2008, 564 Rn. 21; vom 20. Oktober 2004 - VIII ZR 246/03, NZM 2005, 143 unter II 2 mwN). Einer an diesem Maßstab ausgerichteten Prüfung hält die Beurteilung des Berufungsgerichts jedoch nicht stand.

27

b) Die Annahme des Berufungsgerichts, die Beendigung des Mietverhältnisses bedeute für die Beklagte zu 1 und für ihre in ihrem Haushalt lebenden Söhne eine Härte, ist allerdings nicht zu beanstanden.

28

aa) Das Berufungsgericht ist trotz seiner etwas missverständlichen Ausführungen zum Vorliegen einer Härte nach § 574 Abs. 1 Satz 1 BGB davon ausgegangen, dass nach ständiger Rechtsprechung des Senats nur solche für die Beklagten mit einem Umzug verbundenen Nachteile als Härtegründe in Betracht kommen, die sich von den mit einem Wohnungswechsel typischerweise verbundenen Unannehmlichkeiten deutlich abheben (vgl. Senatsurteile vom 15. März 2017 - VIII ZR 270/15, aaO Rn. 25; vom 16. Oktober 2013 - VIII ZR 57/13, NJW-RR 2014, 78 Rn. 17; vom 20. März 2013 - VIII ZR 233/12, NJW 2013, 1596 Rn. 15). Es ist zwar auf diese Unterscheidung nicht eingegangen, sondern hat nur allgemein ausgeführt, unter einer Härte seien alle Nachteile wirtschaftlicher, finanzieller, gesundheitlicher, familiärer oder persönlicher Art zu verstehen, die infolge der Vertragsbeendigung auftreten könnten. In seinen weiteren Erwägungen hat es aber zutreffend nicht jeden solcher Nachteile für eine Härte genügen lassen, sondern auf besondere im Falle der Beklagten zu 1 gegebene Umstände abgestellt, vor allem auf deren hohes Alter (79 Jahre zum Zeitpunkt der Kündigung), auf ihre durch eine Mietdauer von mehr als 40 Jahren in besonderem Maße bestehende Verwurzelung in ihrer Umgebung, auf ihren angegriffenen Gesundheitszustand (Demenzerkrankung) und zu befürchtende "weitere" Verschlechterungen ihrer körperlichen und psychischen Verfassung. Damit hat es seiner Entscheidung unausgesprochen zugrunde gelegt, dass die typischerweise bei einem Umzug auf Seiten des Mieters und seiner Familie auftretenden Beschwerneisse für die Annahme einer Härte nicht ausreichen.

29

bb) Auch das von ihm gefundene Ergebnis, dass aufgrund der genannten Umstände (hohes Alter der Mieterin, lange Mietdauer, Verwurzelung in der bisherigen Umgebung; ärztlich attestierte Demenzerkrankung, verbunden mit der Gefahr einer Verschlechterung im Falle eines Umzugs) vom Vorliegen einer Härte für die Beklagte zu 1 im Sinne des § 574 Abs. 1 Satz 1 BGB auszugehen ist, ist - was auch die Revision nicht in Zweifel zieht - nicht zu beanstanden.

30

(1) Das Berufungsgericht hat - vom Ansatz her frei von Rechtsfehlern - das fortgeschrittene Alter der Beklagten zu 1 und deren auf einer mehr als 40jährigen



Mietdauer beruhenden Verwurzelung in ihrer Umgebung in seine Beurteilung einbezogen, ob ein Härtegrund vorliegt. Allerdings hat es hierbei nicht hinreichend deutlich gemacht, ob es jeden dieser Umstände bereits für sich genommen oder nur im Rahmen einer Gesamtwürdigung als Härtegrund anerkannt hat. Dies wäre im Hinblick darauf geboten gewesen, dass sich die Faktoren Alter und lange Mietdauer mit einer damit einhergehenden langjährigen Verwurzelung im bisherigen Umfeld je nach Persönlichkeit und körperlicher sowie psychischer Verfassung des Mieters unterschiedlich stark auswirken können. Daher rechtfertigen sie ohne weitere Feststellungen zu den sich hieraus ergebenden Folgen im Falle eines erzwungenen Wohnungswechsels grundsätzlich noch keine Härte im Sinne des § 574 Abs. 1 Satz 1 BGB (vgl. etwa LG Berlin, GE 2011, 1553, 1555; MM 1999, 351; aA LG Berlin, Urteil vom 12. März 2019 - 67 S 345/18, juris Rn. 22 ff.).

31

(2) Gleichwohl hält sich die Würdigung des Berufungsgerichts im Rahmen des tatrichterlichen Beurteilungsspielraums, so dass seine Annahme, es liege eine Härte im Sinne von § 574 Abs. 1 Satz 1 BGB vor, revisionsrechtlich nicht zu beanstanden ist. Denn das Berufungsgericht hat neben den genannten Umständen auch die fachärztlich bescheinigte Demenzerkrankung der Beklagten zu 1 berücksichtigt und seine tatrichterliche Beurteilung weiter auf die Erwägung gestützt, dass aufgrund dieses Krankheitsbilds bei ihr im Falle des Herauslösens aus ihrer näheren Umgebung eine - nach ihrem Grad nicht näher festgestellte - Verschlechterung ihres gesundheitlichen Zustands zu erwarten steht. Damit hat es rechtsfehlerfrei erkannt, dass Erkrankungen des Mieters in Verbindung mit weiteren Umständen einen Härtegrund im Sinne des § 574 BGB darstellen können (vgl. etwa Senatsurteil vom 20. Oktober 2004 - VIII ZR 246/03, aaO iVm dem Tatbestand [Mieter sind beide mehr als 80 Jahre alt; Mieterin ist zudem schwer krebskrank]; vgl. auch KG, GE 2004, 752 f.). In bestimmten Fällen, nämlich wenn der gesundheitliche Zustand des Mieters einen Umzug nicht zulässt oder im Falle eines Wohnungswechsels zumindest die ernsthafte Gefahr einer erheblichen Verschlechterung der gesundheitlichen Situation des (schwer) erkrankten Mieters besteht, kann sogar allein dies einen Härtegrund darstellen (zu letzterem Gesichtspunkt vgl. Senatsurteil vom 16. Oktober 2013 - VIII ZR 57/13, NJW-RR 2014, 78 Rn. 20; vgl. ferner BVerfG, NJW-RR 1993, 463, 464).

32

(a) Der Umstand, dass die Beklagten in ihrem Widerspruchsschreiben das Vorliegen einer Demenz bei der Beklagten zu 1 noch nicht geltend gemacht, sondern nur auf andere gesundheitliche Einschränkungen verwiesen haben, ist unschädlich, denn maßgeblicher Zeitpunkt für die Beurteilung, ob das durch eine wirksame Kündigung beendete Mietverhältnis aufgrund einer Anordnung des Gerichts nach § 574a BGB fortzusetzen ist, ist der Zeitpunkt der letzten mündlichen Verhandlung in den Tatsacheninstanzen (MünchKommBGB/Häublein, 7. Aufl., § 574 Rn. 25; Palandt/Weidenkaff, BGB, 78. Aufl., § 574 Rn. 13; Schmidt-Futterer/Blank, Mietrecht, 13. Aufl., § 574 Rn. 27).

33

(b) Dass die tatrichterliche Beurteilung des Berufungsgerichts zum Vorliegen einer Härte nach § 574 Abs. 1 BGB auf verfahrensfehlerhaft getroffenen Feststellungen beruhe, macht die Revision nicht geltend. Sie hat sich nicht mit einer Verfahrensrüge dagegen gewandt, dass das Berufungsgericht allein aufgrund des vorlegten fachärztlichen Attests die Überzeugung gewonnen hat, die Beklagte zu 1 leide - was der Kläger in der Berufungsinstanz bestritten hat - unter anderem an einer Demenz gemischter Genese. Im Revisionsverfahren ist daher vom Bestehen einer solchen Erkrankung auszugehen (§ 559 Abs. 2 ZPO). Die Revision greift auch nicht die

Feststellung des Berufungsgerichts an, ein Wohnungswechsel könne zu einer "weiteren" Verschlechterung des Gesundheitszustands der Beklagten zu 1 führen.

34

(c) Sie macht allerdings in Bezug auf die Interessenabwägung des Berufungsgerichts geltend, die Beklagten hätten nicht vorgetragen, die Beklagte zu 1 leide an Gesundheitsbeeinträchtigungen schwerster Art, so dass ein Wohnungswechsel für sie nicht nur "Beschwerden" mit sich bringe, sondern sie einen Umzug aus gesundheitlichen Gründen nicht würde "meistern" können. Richtig ist, dass das Berufungsgericht lediglich festgestellt hat, aufgrund der Demenzerkrankung der Beklagten zu 1 stehe im Falle des Herauslösens aus ihrer näheren Umgebung eine "weitere" Verschlechterung ihres Gesundheitszustands ernsthaft zu befürchten, wie dies auch das ärztliche Attest nahelege. Ob es sich dabei um gravierende Folgen handelt und welches konkrete Ausmaß die Demenzerkrankung der Beklagten zu 1 angenommen hat, ist den Ausführungen des Berufungsgerichts, das zu diesen Fragen kein Sachverständigengutachten erhoben hat, dagegen nicht zu entnehmen.

35

Auf diesen Aspekt kommt es jedoch für die Frage des Vorliegens einer Härte letztlich nicht an, weil - wovon auch die Revision ausgeht - die Annahme des Berufungsgerichts, die Beendigung des Mietverhältnisses sei für die Beklagte zu 1 mit einer Härte im Sinne des § 574 Abs. 1 Satz 1 BGB verbunden, im Hinblick auf die beschriebenen Gesamtumstände einer revisionsrechtlichen Nachprüfung unabhängig davon standhält, dass solche schwerwiegende gesundheitliche Beeinträchtigungen nicht (ausreichend) dargelegt beziehungsweise festgestellt worden sind. Denn in Anbetracht des hohen Alters der Beklagten zu 1, ihrer durch eine mehr als 40jährige Mietdauer geprägte Verwurzelung in ihrem bisherigen Lebensumfeld und ihrer fachärztlich bescheinigten Demenzerkrankung, die sich im Falle eines Umzugs "weiter" verschlechtern kann, ist die Annahme einer Härte auch dann aus revisionsrechtlicher Sicht nicht zu beanstanden, wenn - wovon mangels entsprechender tatsächlicher Feststellungen des Berufungsgerichts im Revisionsverfahren auszugehen ist - die Demenzerkrankung der Beklagten zu 1 (in Verbindung mit ihren von der Revisionserwiderung angeführten weiteren altersbedingten Erkrankungen) einen Umzug nicht von vornherein ausschliesse und ein Domizilwechsel auch nicht zu einer erheblichen, sondern nur zu einer leichteren Verschlechterung ihres gesundheitlichen Zustands führte.

36

c) Dagegen ist die vom Berufungsgericht vorgenommene Interessenabwägung aus mehreren Gründen rechtsfehlerhaft. Der vom Berufungsgericht auf Seiten der Beklagten zu 1 festgestellten Härte im Sinne des § 574 Abs. 1 BGB (Alter, langjährige Verwurzelung, Demenzerkrankung) kommt auf der Grundlage seiner bislang getroffenen Feststellungen nicht das ihr vom Berufungsgericht zugebilligte Gewicht zu. Insbesondere hat es versäumt, tragfähige Feststellungen zu dem Umfang und den Auswirkungen der von den Beklagten geltend gemachten Erkrankungen der Beklagten zu 1 zu treffen. Zudem hat es angenommen, es liege bezüglich aller Beklagten (zusätzlich) der Härtegrund des § 574 Abs. 2 BGB (angemessene Ersatzwohnung ist zu zumutbaren Bedingungen nicht zu beschaffen) vor, ohne die hierfür erforderlichen tatsächlichen Feststellungen zu treffen. Weiter hat es dem Erlangungsinteresse des Klägers als Erwerber einer Mietwohnung unter Missachtung der grundrechtlich verbürgten Eigentumsgarantie (Art. 14 Abs. 1 GG) einen geringeren Stellenwert beigemessen als einem Vermieter, der eine von ihm selbst vermietete Wohnung nach geraumer Zeit wegen nicht vorhersehbaren Eigenbedarfs kündigt. Darüber hinaus hat es zu Lasten des Klägers rechtsfehlerhaft als treuwidriges Verhalten berücksichtigt, dass der Kläger der von der Maklerin

gegenüber den Beklagten bei der Wohnungsbesichtigung getätigten Äußerung, eine Kündigung sei nicht beabsichtigt, nicht unverzüglich widersprochen habe.

37

aa) 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. Der Tatrichter ist daher gehalten, sich durch gründliche und sorgfältige Sachverhaltsfeststellung vom Vorliegen der von dem Mieter geltend gemachten Härtegründe - insbesondere von im Falle eines Umzugs drohenden schwerwiegenden Gesundheitsgefahren - und der berechtigten Interessen des Vermieters zu überzeugen (Senatsurteil vom 15. März 2017 - VIII ZR 270/15, aaO Rn. 24, 29 mwN), wobei sich letztere entweder aus dem Kündigungsschreiben ergeben oder nachträglich entstanden sein müssen (§ 574 Abs. 3 BGB). 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 der sorgfältig festzustellenden Einzelfallumstände zu erfolgen hat (vgl. auch BT-Drucks. 3/1234 S. 74 [zu § 565a-E, der später als § 556a BGB aF Gesetz geworden ist]; BT-Drucks. V/1743, S. 3 Nr. 2 [zur geänderten Fassung des § 556a BGB]), weswegen sie sich nicht auf eine - angesichts der Vielgestaltigkeit der Lebensverhältnisse grundsätzlich nicht mögliche - Kategorisierung zurückziehen dürfen.

38

Ergibt sich im Rahmen einer nach den vorstehenden Maßstäben vorgenommenen Abwägung ein Überwiegen der Belange des Mieters, kann er die Fortsetzung des Mietverhältnisses verlangen (vgl. Senatsurteil vom 20. Oktober 2004 - VIII ZR 246/03, aaO unter II 2). Dabei kommt es - anders als die Revision meint - nicht auf ein deutliches Überwiegen an. Dies lässt sich sowohl dem Wortlaut als auch dem - sich in den Gesetzesmaterialien zur Vorgängerregelung in § 556a BGB aF niedergelegten und für die heutige Vorschrift unverändert geltenden (vgl. BT-Drucks. 14/4553, S. 68) - Regelungszweck des § 574 BGB entnehmen. Im Jahre 1967 sollte die damals geltende Vorschrift des § 556a Abs. 1 BGB aF zur besseren Verständlichkeit, also ohne inhaltliche Änderung, dahin umformuliert werden, dass der Mieter im Falle einer Härte die Fortsetzung des Mietverhältnisses verlangen können solle (Satz 1), dies aber nicht gelte, wenn der Vermieter ein "überwiegendes berechtigtes Interesse" an der vertragsgemäßen Beendigung des Mietverhältnisses habe (BT-Drucks. V/1743, S. 4). Von diesem Vorschlag wurde aber im Verlauf des Gesetzgebungsverfahrens wieder wegen der Befürchtung Abstand genommen, der Ausdruck "überwiegendes berechtigtes Interesse" könne den unzutreffenden Eindruck erwecken, nunmehr solle den Interessen der Mieter ein Übergewicht zugebilligt werden (BT-Drucks. V/2317, S. 2). Die damals geplante Umformulierung, mit der eine inhaltliche Veränderung gegenüber der bisherigen Fassung (vgl. BGBl. I 1960 S. 389) nicht angestrebt wurde, belegt damit, dass der Fortsetzungsanspruch des Mieters nicht erst bei einem deutlichen Überwiegen der Interessen des Vermieters ausgeschlossen sein sollte.

39

Maßgebend ist daher allein, ob sich ein Übergewicht der Belange der Mieterseite feststellen lässt, also die Interessenabwägung zu einem klaren Ergebnis führt (ähnlich Schmidt-Futterer/Blank, aaO Rn. 64; BeckOGK-BGB/Emanuel, Stand: 1. Januar 2019, § 574 Rn. 54, die jeweils ein eindeutiges Ergebnis verlangen).

40

bb) Das Berufungsurteil lässt bereits die gebotene sorgfältige und gründliche Feststellung der von den Beklagten angeführten Gründe, die für sie einen Umzug als unzumutbare Härte erscheinen lassen, vermissen. Es ist zwar - wie oben ausgeführt - nicht zu beanstanden, dass das Berufungsgericht aufgrund des hohen Alters der Beklagten zu 1, der mehr als 40jährigen Mietdauer und der sich daraus ergebenden Verwurzelung in ihrer näheren Umgebung sowie ihrer fachärztlich attestierten Demenzerkrankung vom Vorliegen einer Härte ausgeht. Wie schwer dieser sich aus einer Verbindung von mehreren Umständen ergebende Härtegrund aber tatsächlich wiegt, ist von ihm nicht festgestellt worden.

41

(1) Werden von dem Mieter für den Fall eines erzwungenen Wohnungswechsels substantiiert ihm drohende schwerwiegende Gesundheitsgefahren geltend gemacht, haben sich die Tatsacheninstanzen 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 (Senatsurteil 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 der grundrechtlichen 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 [jeweils zu § 765a ZPO]).

42

Dementsprechend hat es der Senat in der erstgenannten Entscheidung nicht genügen lassen, dass das dortige Berufungsgericht eine im Falle eines Wohnungsverlustes aufgrund einer Demenzerkrankung greifbar drohende dementielle Orientierungslosigkeit und die daraus für ihn wie auch für ein weiteres eheliches Zusammenleben mit seiner Ehefrau resultierenden Folgen formal als wahr unterstellt und sich kein in die Tiefe gehendes eigenständiges Bild von den auf ein Erfordernis zur Beibehaltung der bisherigen Wohnung hinweisenden Interessen des betroffenen Mieters verschafft hat (Urteil vom 15. März 2017 - VIII ZR 270/15, aaO Rn. 27 f.). In dem letztgenannten Urteil hat der Senat dem Berufungsgericht aufgegeben, für die Beurteilung des Vorliegens einer unzumutbaren Härte den Inhalt eines dort eingeholten schriftlichen Sachverständigengutachtens nebst mündlicher Erläuterung zu den gravierenden Auswirkungen der Krankheit der dortigen Mieterin umfassend und eingehend zu würdigen (Urteil vom 16. Oktober 2013 - VIII ZR 57/13, aaO Rn. 17 ff.). Die beschriebenen Aufklärungsanforderungen hat das Berufungsgericht nicht einmal im Ansatz erfüllt.

43

(a) Das Berufungsgericht hat eine eigene Sachkunde nicht aufgezeigt und sich damit letztlich auf den Inhalt des vorgelegten fachärztlichen Attests gestützt. Es hat eine weitere Klärung der Schwere der Demenzerkrankung der Beklagten zu 1 offenbar deswegen nicht für erforderlich gehalten, weil es den durch den Erwerb der streitgegenständlichen Wohnung selbst herbeigeführten Eigenbedarf des Klägers rechtsfehlerhaft (dazu näheres unter II 3 c cc) als ein Erlangungsinteresse minderer Art eingestuft hat. Wohl aus demselben Grund ist es auf die von der Revisionserwiderung unter Verweis auf Tatsachenvortrag der Beklagten aufgeführten

weiteren Krankheitsbilder der Beklagten zu 1 (u.a. Verengung des Wirbelsäulenkanals, starker Verschleiß der Bandscheiben, Diabetes) gar nicht eingegangen. Stattdessen hat sich das Berufungsgericht damit begnügt, aus der ärztlich attestierten Demenzerkrankung abzuleiten, dass im Falle des Herauslösens der Beklagten zu 1 aus ihrem bisherigen Umfeld eine "weitere" Verschlechterung ihres Gesundheitszustands ernsthaft zu befürchten stehe, wie dies auch das ärztliche Attest "nahelege". Damit ist es seiner Verpflichtung, sich selbst ein umfassendes und in die Tiefe gehendes Bild über die geltend gemachten Erkrankungen und die hieraus im Falle eines erzwungenen Umzugs resultierenden oder drohenden Gesundheitsbeeinträchtigungen zu verschaffen, nicht nachgekommen.

44

(b) Macht ein Mieter - wie hier - unter Vorlage eines Attests des behandelnden Facharztes geltend, ihm sei ein Umzug wegen einer schweren Erkrankung nicht zuzumuten, ist im Falle des Bestreitens dieses Vortrags regelmäßig die - beim Fehlen eines entsprechenden Beweisantritts von Amts wegen vorzunehmende (§ 144 ZPO) - 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. 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 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).

45

Das Berufungsgericht wird also zu klären haben, an welchen Erkrankungen die Beklagte zu 1 konkret leidet, wie sich diese auf ihre Lebensweise, insbesondere auf ihre Autonomie und auf ihre psychische und physische Verfassung auswirken, und ob ihre Erkrankungen - gegebenenfalls in Zusammenhang mit anderen Faktoren (Alter, Verwurzelung) - einen Wohnungswechsel ausgeschlossen erscheinen oder zumindest ernsthaft befürchten lassen, dass sich die gesundheitliche und/oder persönliche Situation der Beklagten zu 1 erheblich verschlechtert. In diesem Zusammenhang ist auch von Bedeutung, ob und inwieweit sich die mit einem Umzug einhergehenden Folgen durch die Unterstützung ihres Umfelds beziehungsweise durch begleitende ärztliche und/oder therapeutische Behandlungen mindern lassen (zu letzterem vgl. BVerfG, NJW-RR 1993, 463, 464). Die Diagnose "Demenz gemischter Genese" beantwortet angesichts des breiten Spektrums unterschiedlicher Krankheitsgrade, der sich aus der jeweiligen Persönlichkeit und Lebensweise des Betroffenen (etwa depressive Veranlagung; Verengung des Lebenskreises; Angewiesenheit auf vertraute Abläufe; Rüstigkeit; Lebensmut; kontaktfreudiges Naturell; Aufgeschlossenheit gegenüber neuen Situationen) ergebenden Bandbreite an möglichen Reaktionen auf einen erzwungenen Wohnungswechsel sowie der Vielgestaltigkeit eines Krankheitsverlaufs all diese Fragen nicht.

46

Entsprechende Anforderungen haben zu gelten, soweit die weiteren vom Berufungsgericht berücksichtigten Faktoren (Alter, Verwurzelung aufgrund jahrzehntelanger Mietdauer) betroffen sind. Auch hier kann nicht generell angenommen werden, dass solche Umstände einem Umzug entgegenstehen. Vielmehr kommt es auch hier letztlich darauf an, wie diese Faktoren die Lebensverhältnisse der Beklagten zu 1 prägen und welche Folgen ein erzwungener Wohnungswechsel nach sich zieht oder ernsthaft befürchten lässt. Die Feststellung, dass der Mieter hochbetagt oder stark verwurzelt ist, reicht daher für sich genommen nicht aus, um dem Tatrichter eine angemessene Bewertung seiner Lage und - im Rahmen der Interessenabwägung - eine ordnungsgemäße Gewichtung der beiderseitigen Interessen zu ermöglichen (aA LG Berlin, Urteil vom 12. März 2019 - 67 S 345/18, juris Rn. 22 ff.; Nichtzulassungsbeschwerde anhängig unter dem Az. VIII ZR 68/19). Erst die Feststellung der mit einem Umzug konkret verbundenen Folgen versetzt den Tatrichter in die Lage, das Gewicht einer geltend gemachten Härte zuverlässig zu bewerten.

47

(c) Von der Verpflichtung zur Erhebung eines umfassenden Sachverständigengutachtens (und gegebenenfalls zur Vernehmung der von den Beklagten als Zeugen angebotenen behandelnden Ärzte) ist das Berufungsgericht auch nicht deswegen enthoben, weil die Beklagten im Falle eines Wohnungswechsels zu befürchtende schwerwiegende Gesundheitsbeeinträchtigungen nicht im Einzelnen dargelegt haben. Die Revision, die geltend macht, angesichts der besonderen auf Seiten des Klägers in die Interessenabwägung einzustellenden Belange, könnten nur "Gesundheitsbeeinträchtigungen schwerster Art" die Abwägung zu Gunsten der Beklagten ausfallen lassen, vermisst Vortrag der Beklagten zum Vorliegen solcher Beeinträchtigungen. Damit überspannt sie die Anforderungen an eine substantiierte Darlegung der durch einen Umzug drohenden erheblichen gesundheitlichen Nachteile.

48

Die Beklagten haben - zuletzt unter Bezugnahme auf ein ärztliches Attest des behandelnden Facharztes für Neurologie und Psychiatrie - vorgetragen, der Beklagten zu 1 sei ein Umzug aus gesundheitlichen Gründen nicht zumutbar. In diesem Attest beschreibt der behandelnde Facharzt, worauf sich seine Einschätzung gründet, dass im Falle eines Umzugs mit einer sich beschleunigenden Verschlechterung des mit Beeinträchtigungen in der örtlichen und zeitlichen Orientierung, des Kurzzeitgedächtnisses, aller höheren kognitiven Funktionen und der psychischen Verfassung verbundenen Gesundheitszustandes der Beklagten zu 1 zu rechnen ist und dass Einbußen in ihren Alltagsaktivitäten einschließlich der Gefahr von Stürzen und Delirien zu befürchten stehen. Von den Beklagten als medizinischen Laien ist über die Vorlage eines solchen (ausführlichen) fachärztlichen Attests hinaus nicht zu verlangen, noch weitere - meist nur durch einen Gutachter zu liefernde - Angaben zu den gesundheitlichen Folgen, insbesondere zu deren Schwere und zu der Ernsthaftigkeit zu befürchtender gesundheitlicher Nachteile zu tätigen (vgl. BVerfG, NJW-RR 1993, 463, 464 [zur ausreichenden Substantiierung eines auf ein ausführliches ärztliches Attest gestützten Vortrags]).

49

(2) Auch die im Rahmen seiner Interessenabwägung berücksichtigte Annahme des Berufungsgerichts, für die Beklagten sei angemessener Ersatzwohnraum nicht zu angemessenen Bedingungen zu beschaffen (§ 574 Abs. 2 BGB), beruht nicht auf tragfähigen Feststellungen.

50

(a) Eine Ersatzwohnung ist angemessen, wenn sie im Vergleich zu der bisherigen Wohnung den Bedürfnissen des Mieters entspricht und sie finanziell für ihn tragbar ist (Staudinger/Rolfs, BGB, Neubearb. 2018, § 574 Rn. 49). Dabei sind die Lebensführung des Mieters und seine persönlichen und finanziellen Lebensverhältnisse maßgebend (MünchKommBGB/Häublein, aaO Rn. 11). Die Wohnung muss allerdings dem bisherigen Wohnraum weder hinsichtlich ihrer Größe, ihres Zuschnitts oder ihrer Qualität noch nach ihrem Preis vollständig entsprechen (vgl. MünchKommBGB/Häublein, aaO; Staudinger/Rolfs, aaO Rn. 50 f.; Erman/Lützenkirchen, BGB, 15. Aufl., § 574 Rn. 9). Gewisse Einschnitte sind dem Mieter vielmehr zuzumuten. Leben im Haushalt des Mieters Angehörige mit eigenem Einkommen, ist die Suche nach angemessenem Ersatzwohnraum grundsätzlich auch auf solche Wohnungen zu erstrecken, die mit dem Haushaltseinkommen finanziert werden können (LG Stuttgart, WuM 1990, 20, 21; Staudinger/Rolfs, aaO Rn. 49; Erman/Lützenkirchen, aaO), wobei auch zu berücksichtigen ist, ob der Mieter für eine Ersatzwohnung erstmals oder in höherem Umfang Sozialleistungen (vor allem Wohngeld) erhalten würde (vgl. etwa BeckOGK-BGB/Emanuel, aaO § 574 Rn. 28; Staudinger/Rolfs, aaO; Erman/Lützenkirchen, aaO; aA Schmidt-Futterer/Blank, aaO Rn. 35).

51

(b) Gemessen daran hat das Berufungsgericht noch rechtsfehlerfrei angenommen, dass der angemessene Ersatzwohnraum so beschaffen sein muss, dass die Beklagte zu 1 dort ebenfalls mit ihren erwachsenen Söhnen zusammenleben kann. Denn ihre Lebensführung ist von dem seit Jahrzehnten andauernden Zusammenleben mit ihren erwachsenen Söhnen geprägt. Dass eine solche Wohnung für sie und ihre Söhne aber nicht zu zumutbaren Bedingungen zu beschaffen ist, weil ein solcher Wohnraum in Berlin überhaupt nicht zur Verfügung stünde, die Beklagten nicht über die hierfür erforderlichen finanziellen Mittel verfügten oder der gesundheitliche Zustand sämtlicher Beklagten diese an einer Anmietung einer angemessenen Wohnung hinderten, hat das Berufungsgericht aber nicht hinreichend festgestellt. Auch insoweit bedarf es einer sorgfältigen Ermittlung des Sachverhalts.

52

Seine Ausführungen, der Berliner Wohnungsmarkt sei gerichtsbekannt und ausweislich der Mietbegrenzungsverordnung des Berliner Senats vom 28. April 2015 (GVBl. 2015, S. 101), der Begründung der nach § 558 Abs. 3 Satz 3 BGB erlassenen Berliner Kappungsgrenzenverordnung vom 7. Mai 2013 (GVBl. 2013, S. 128) und der gemäß § 577a Abs. 2 Satz 2 BGB ergangenen Berliner Verordnung vom 13. August 2013 (GVBl. 2013, S. 488) angespannt, wobei insbesondere im Niedrigpreissegment Wohnungsnot herrsche, stützen diese Annahme allein nicht. Feststellungen dazu, ob der Mieter seiner Obliegenheit nachgekommen ist, sich um angemessenen Ersatzwohnraum zu bemühen, sind nicht im Hinblick auf eine vom Gericht bejahte Mangellage auf dem Wohnungsmarkt, die auch zum Erlass von diesem Umstand Rechnung tragenden Verordnungen geführt hat, entbehrlich (vgl. OLG Köln, ZMR 2004, 33, 35; LG Berlin, GE 1990, 491; LG Heidelberg, DWW 1991, 244, 245; LG Karlsruhe, DWW 1992, 22; Staudinger/Rolfs, aaO Rn. 53 mwN; MünchKommBGB/Häublein, aaO Rn. 14; BeckOK-MietR/Siegmund, Stand 01.03.2019, § 574 BGB Rn. 13; Fleindl, abrufbar unter <https://www.mietgerichtstag.de/mietgerichtstag/download-vorträge/mietgerichtstag-2019/>, zur Veröffentlichung in WuM 2019 vorgesehen; vgl. ferner LG Düsseldorf, ZMR 1990, 380, 382). Denn daraus ergibt sich zwar, dass Mietinteressenten generell (deutlich) höhere Anstrengungen unternehmen müssen, um einen für sie geeigneten und bezahlbaren Wohnraum zu finden. Damit steht aber noch nicht fest, dass solcher Wohnraum zu zumutbaren Bedingungen für den konkret betroffenen Mieter nicht anzumieten ist, zumal von ihm grundsätzlich zu

verlangen ist, dass er sich auch um Ersatzwohnraum in einem anderen Gebiet der Gemeinde bemüht (vgl. LG Hamburg, ZMR 2003, 265, 266; LG Dessau-Roßlau, NJW-RR 2017, 585, 586; Palandt/Weidenkaff, BGB, 78. Aufl., § 574 Rn. 9). Aus diesem Grunde kann eine festgestellte und/oder in Verordnungen zugrunde gelegte angespannte Wohnlage allenfalls ein gewisses Indiz für das Vorliegen eines Härtegrunds nach § 574 Abs. 2 BGB darstellen, das in Verbindung mit substantiiertem (unstreitigem oder nachgewiesenem) Parteivortrag zu konkret ergriffenen Maßnahmen zu der tatrichterlichen Überzeugung führen kann, dass angemessener Wohnraum zu zumutbaren Bedingungen für den Mieter (und seine Familien- oder Haushaltsangehörigen) nicht zu erlangen ist (so auch Fleindl, aaO).

53

(c) Die Obliegenheit des Mieters, sich mit Hilfe von Verwandten und Bekannten, oder öffentlichen und privaten Stellen sowie unter Inanspruchnahme geeigneter Medien (bspw. Zeitungsannoncen, Internet) ernsthaft und nachhaltig um eine angemessene Ersatzwohnung zu bemühen, richtet sich danach, was ihm unter seinen persönlichen und wirtschaftlichen Verhältnissen zuzumuten ist (MünchKommBGB/Häublein, aaO Rn. 13; Staudinger/Rolfs, aaO Rn. 52 mwN). Hierfür reicht es regelmäßig nicht aus, wenn der Mieter nur gelegentliche Versuche unternimmt, anderen Wohnraum zu finden. Das Berufungsgericht hat keine eigenen Feststellungen dazu getroffen, welche Bemühungen die Beklagten nach ihrem Vorbringen insoweit konkret entfaltet haben. Es hat seiner Entscheidung nur pauschal "die erfolglosen Bemühungen, eine andere Wohnung zu finden" zugrunde gelegt und ist dabei auf den von der Revisionserwiderung in Bezug genommenen Vortrag der Beklagten in den Tatsacheninstanzen zu den zum Zwecke einer Wohnungssuche entfalteten Aktivitäten nicht (näher) eingegangen. Vielmehr hat es sich damit begnügt, bezüglich des Sachverhaltes auf das Urteil des Amtsgerichts zu verweisen und hat es versäumt, festzustellen, welche Anstrengungen bezüglich der Wohnungssuche die Beklagten insgesamt - insbesondere nach ihrem zweitinstanzlichen Vorbringen - unternommen haben. Da das Amtsgericht den erstinstanzlichen Vortrag der Beklagten zu den getätigten Bemühungen um eine Ersatzwohnung nicht für ausreichend erachtet hat, hätte das Berufungsgericht eine von der Würdigung des Amtsgerichts abweichende Sichtweise nur dann einnehmen dürfen, wenn es konkrete eigene Feststellungen dazu getroffen hätte, dass die Beklagten im Rahmen des ihnen Zumutbaren ausreichende Maßnahmen ergriffen haben, um in der bislang verstrichenen Zeit anderen Wohnraum zu finden.

54

cc) Die vom Berufungsgericht vorgenommene Interessenabwägung ist aber nicht nur deswegen fehlerhaft, weil es bezüglich der von ihm angenommenen Härtegründe die erforderliche sorgfältige Tatsachenfeststellung unterlassen hat. Vielmehr hat es auch - wie die Revision mit Erfolg geltend macht - die Interessen des Klägers fehlgewichtet. Zum einen hat es - anders als bei der Frage, ob der Kündigungsgrund des Eigenbedarfs vorliegt - bei der im Rahmen des § 574 Abs. 1 BGB vorzunehmenden Bewertung und Gewichtung der gegenläufigen Interessen der Parteien die in Art. 14 Abs. 1 GG verbürgte Eigentumsgarantie des Klägers nicht hinreichend berücksichtigt, indem es dem Kläger als Erwerber einer vermieteten Wohnung ein weniger schutzwürdiges Interesse zubilligt als einem Vermieter, der den Mietvertrag abgeschlossen und mit einer Eigenbedarfskündigung geraume Zeit zugewartet hat, während es im Gegenzug dem Bestandsinteresse der Beklagten zu 1, ohne Feststellungen über deren konkrete Verhältnisse und Bedürfnisse zu treffen, eine hohe Bedeutung beigemessen hat. Zum anderen hat es das Interesse des Klägers auch deswegen mit einem minderen Gewicht in die Abwägung eingestellt, weil dieser sich bei dem Besichtigungstermin vermeintlich treuwidrig verhalten habe. Darüber hinaus ist die Abwägung des Berufungsgerichts von dem - dem Gesetzeszweck



zuwiderlaufenden - Bestreben geleitet, Kategorien aufzustellen, in denen generell die Belange des Mieters beziehungsweise die Interessen des Vermieters überwiegen.

55

(1) Bei der Auslegung und der Anwendung des § 574 BGB haben die Gerichte das Bestandsinteresse des Mieters und das Erlangungsinteresse des Vermieters angemessen zu berücksichtigen, die beiderseitigen Belange gegeneinander abzuwägen und in einen verhältnismäßigen Ausgleich zu bringen (BVerfGE 89, 1, 9 ff.; BVerfG, NJW-RR 1999, 1097, 1098 [jeweils zu § 556a BGB aF]). Bei der Bewertung und Gewichtung der widerstreitenden Interessen beider Parteien ist den Wertentscheidungen Rechnung zu tragen, die in den für sie streitenden Grundrechten (insbesondere Art. 14 Abs. 1 GG, Art. 2 Abs. 2 GG) zum Ausdruck kommen.

56

(a) Dabei ist auf Seiten des Vermieters stets das durch Art. 14 Abs. 1 Satz 1 GG gewährleistete Eigentum betroffen, das in seinem rechtlichen Gehalt durch Privatnützigkeit und die gesetzliche Verfügungsbefugnis des Eigentümers über den Eigentumsgegenstand gekennzeichnet ist und auch die Befugnis umfasst, den Eigentumsgegenstand selbst zu nutzen (BVerfGE 81, 29, 32 f.; BVerfG, NJW-RR 1999, 1097, 1098). Die grundrechtlich verbürgte Eigentumsgarantie, die - wie bereits ausgeführt (unter II 1 a) - auch dann eingreift, wenn der Vermieter die Eigenbedarfssituation - etwa durch den Erwerb einer vermieteten Wohnung - willentlich herbeigeführt hat (vgl. BVerfGE 79, 292, 305; 81, 29, 34), ist nicht nur bei der Auslegung und Anwendung des Kündigungstatbestands des § 573 Abs. 2 Nr. 2 BGB, sondern auch bei der Interessenabwägung nach § 574 BGB zu beachten (vgl. BVerfG, NJW-RR 1999, 1097, 1098 [zu § 556a BGB aF]). Dem Grundrecht auf Schutz von Ehe und Familie (Art. 6 Abs. 1 GG) kommt daneben regelmäßig keine selbständige Bedeutung zu, so dass diese Belange im Falle der Eigenbedarfskündigung einer Mietwohnung von der Eigentumsgarantie mitumfasst werden (BVerfG, NJW 1994, 994).

57

(b) Diesen Anforderungen wird die vom Berufungsgericht vorgenommene Abwägung des Erlangungsinteresses des Klägers nicht gerecht.

58

(aa) Es hat zwar noch zutreffend erkannt, dass nach den vom Amtsgericht getroffenen und gemäß § 529 Abs. 1 Nr. 1 ZPO auch vom Berufungsgericht zugrunde zu legenden Feststellungen der Kläger und seine Familie in prekären Wohnverhältnissen leben, die sich mit dem weiteren Heranwachsen der beiden kleinen Kinder voraussichtlich sogar noch verschärfen wird. Die damit gegebene Dringlichkeit des Eigenbedarfs hat es auch rechtsfehlerfrei zu Gunsten des Klägers als einen gewichtigen Umstand gewertet (vgl. auch Senatsurteil vom 15. März 2017 - VIII ZR 270/15, aaO Rn. 30 mwN).

59

(bb) Im Anschluss daran hat es jedoch unter Verkennung der Bedeutung der grundrechtlich verbürgten Eigentumsgarantie im Wege der Heranziehung einer durch die angeführten Entscheidungen des Bundesverfassungsgerichts längst überholten Instanzrechtsprechung (LG Zwickau, WuM 1998, 159; LG München I, WuM 1994, 538; LG Bonn, NJW-RR 1990, 973 f.; vgl. auch LG Düsseldorf, WuM 1991, 36 f.; ebenso Staudinger/Rolfs, aaO Rn. 65 [anders aber Rn. 67]; wohl auch MünchKommBGB/Häublein, aaO Rn. 23) zu Lasten des Klägers berücksichtigt, dass dieser die Wohnung bereits mit dem Ziel der Eigenbedarfskündigung in vermietetem

Zustand erworben habe und deswegen schon zu diesem Zeitpunkt mit der Geltendmachung von Härtegründen habe rechnen müssen.

60

Das Berufungsgericht misst damit dem Umstand, dass der Kläger die vermietete Eigentumswohnung zum Zwecke der Selbstnutzung erworben hat, im Rahmen der gebotenen Gewichtung der Interessen des Klägers und der Abwägung der gegenläufigen Belange der Parteien eine geringere Bedeutung zu als bei der Beurteilung, ob dieses Vorgehen einen Eigenbedarf im Sinne des § 573 Abs. 2 Nr. 2 BGB begründet. Hierdurch missachtet es die Rechtsprechung des Bundesverfassungsgerichts, die bezüglich der Anwendung und Auslegung des Kündigungstatbestands des § 573 Abs. 2 Nr. 2 BGB einerseits und der Sozialklausel des § 574 BGB andererseits dieselben verfassungsrechtlichen Maßstäbe aufgestellt hat (vgl. etwa BVerfG, NJW-RR 1999, 1097, 1098; vgl. ferner BVerfG, NJW-RR 1993, 1358 [jeweils zu § 556a BGB aF]). Weiter weist das Berufungsgericht dem Eigennutzungswunsch des Erwerbers einer Mietwohnung einen geringeren Stellenwert zu als einem Eigenbedarf des ursprünglichen Vermieters. Dies steht in Widerspruch dazu, dass die Gerichte auch im Rahmen der Vorschrift des § 574 BGB die vom Vermieter beabsichtigte Lebensplanung grundsätzlich zu respektieren und ihrer Rechtsfindung zugrunde zu legen haben (vgl. zu diesem Gesichtspunkt BVerfGE 68, 361, 373 f.; 79, 292, 304 f.; BVerfG, NJW 1994, 309, 310; 1995, 1480, 1481).

61

(c) Auch im Rahmen der Interessenbewertung der Beklagten hat das Berufungsgericht die verfassungsrechtlichen Anforderungen nicht hinreichend berücksichtigt. Auf Seiten der Beklagten zu 1 ist zwar ebenfalls das - insofern den in Art. 6 Abs. 1 GG geregelten Schutzbereich mitumfassende - Grundrecht des Art. 14 Abs. 1 Satz 1 GG zu beachten. Ob dabei auch in deren Grundrecht auf körperliche Unversehrtheit (Art. 2 Abs. 2 Satz 1 GG) eingegriffen wird, hängt aber von bislang nicht getroffenen Feststellungen zu dem gesundheitlichen Zustand der Beklagten zu 1 und etwaig schwerwiegenden Auswirkungen auf ihre körperliche oder psychische Verfassung ab (vgl. etwa BVerfG, NJW-RR 1993, 463 f. [zu § 556a BGB aF]; vgl. ferner BVerfG, Beschluss vom 27. Januar 1994 - 1 BvR 2067/93, juris Rn. 8 f.; BVerfG, NJW 1998, 295, 296 [zu § 765a ZPO]).

62

(aa) Der in § 574 BGB zum Schutz des Mieters vorgesehene Fortsetzungsanspruch konkretisiert zum einen die Sozialbindung des Eigentums an Wohnraum, indem sie der Tatsache Rechnung trägt, dass große Teile der Bevölkerung auf Mietwohnungen unausweichlich angewiesen sind und die Wohnung Lebensmittelpunkt des Mieters ist (BVerfGE 84, 197, 199 f. [zu § 556a BGB aF]). Zum anderen trägt diese Bestimmung auch dem Umstand Rechnung, dass neben dem Eigentum des Vermieters auch das (abgeleitete) Besitzrecht des Mieters den Schutz des Art. 14 Abs. 1 Satz 1 GG genießt (BVerfGE 89, 1, 10; BVerfG, NJW-RR 1999, 1097, 1098). Der Mieter kann daher bei der Anwendung der Vorschrift des § 574 BGB und der Auslegung der dort enthaltenen unbestimmten Rechtsbegriffe, namentlich des Begriffs der "Härte" verlangen, dass die Gerichte die Bedeutung und Tragweite seines Bestandsinteresses hinreichend erfassen und berücksichtigen (BVerfGE 89, 1, 9 f.; BerlVerfGH, NZM 2003, 593, 594).

63

(bb) Dabei haben die Gerichte im Rahmen der Interessenabwägung nicht nur die Lebensplanung des Vermieters zu respektieren, sondern dürfen auch bezüglich der Interessen des Mieters ihre Vorstellungen über den einzuschlagenden Weg nicht an dessen Stelle setzen (BVerfG, Beschluss vom 27. Januar 1994 - 1 BvR 2067/93, juris

Rn. 4 f.). Dies gilt insbesondere dann, wenn es um das Schicksal älterer Personen geht, welche die Unterbringung in einem Alten- oder Pflegeheim scheuen (BVerfG, aaO). Bei der Interessenabwägung darf aber gleichwohl berücksichtigt werden, ob der Wunsch des Mieters, trotz seines schlechten Gesundheitszustands und einer beim Verbleib in der bisherigen Wohnung nicht mehr gewährleisteten notwendigen Pflege, an der Mietwohnung festzuhalten, objektiv unvernünftig ist (BVerfG, aaO). Vor diesem Hintergrund bedarf die Bevorzugung der Lebensplanung einer Partei einer tatrichterlichen Würdigung, die auf einer umfassenden Sachverhaltsfeststellung beruht und die für die Parteien jeweils streitenden Wertentscheidungen des Grundgesetzes in einen angemessenen Ausgleich bringt.

64

(2) Weiter hat das Berufungsgericht zu Lasten des Klägers dessen vermeintlich widersprüchliches und treuwidriges Verhalten bei der Wohnungsbesichtigung in die Interessenabwägung eingestellt, das darin bestehen soll, dass er den beim Besichtigungstermin erfolgten Angaben der Maklerin, eine Kündigung sei nicht beabsichtigt, nicht unverzüglich widersprochen hat.

65

Auch hierbei hat das Berufungsgericht übersehen, dass im Rahmen des § 574 BGB letztlich eine Abwägung der damit für beide Seiten verbundenen Folgen vorzunehmen ist. Bei der vorzunehmenden Abwägung sind die Auswirkungen, die einerseits die Vertragsbeendigung für den Mieter und andererseits die Vertragsfortsetzung für den Vermieter haben würde, zu bewerten und in Beziehung zu setzen (so auch Schmidt-Futterer/Blank, aaO Rn. 64; LG München I, NJW-RR 2014, 1108, 1110). Dass der unterbliebene Widerspruch des Klägers zu nachteiligen Folgen für die Beklagten geführt hätte, weil diese ihr weiteres Verhalten auf eine unterbleibende Kündigung eingerichtet hätten, hat das Berufungsgericht aber nicht festgestellt. Die Revisionserwiderung zeigt übergangenen Sachvortrag hierzu auch nicht auf.

66

(3) Ferner hat sich das Berufungsgericht - wie seine abschließenden Erwägungen zeigen - bei der Interessenabwägung nicht - wie geboten - ausschließlich an den konkreten Umständen des zu beurteilenden Einzelfalls orientiert, sondern hat sich offensichtlich auch von der von ihm vorgenommenen Kategorisierung von Eigenbedarfslagen leiten lassen. Die vom Berufungsgericht eingenommene schematische Betrachtungsweise, die es auch in einem Leitsatz seinem Urteil vorangestellt hat, verbietet sich jedoch. Bei ähnlich gelagerten Sachverhalten kann bei der Abwägung je nach Einzelfall ein Überwiegen der Interessen des Vermieters oder des Mieters möglich sein (vgl. etwa LG Dresden, Urteil vom 5. August 2003 - 4 S 547/02, nicht veröffentlicht, nachfolgend Senatsurteil vom 20. Oktober 2004 - VIII ZR 246/03, NZM 2005, 143 unter II 2 [iVm dem Tatbestand] sowie LG München I, NJW-RR 2014, 1108 ff. einerseits; vgl. LG Frankfurt am Main, NJW 2011, 3526 f. andererseits, das allerdings ein Sachverständigengutachten nicht eingeholt hat).

67

(a) Das Berufungsgericht meint, der Eigentümer, der das Vertragsverhältnis mit dem Mieter begründet habe und für den sich geraume Zeit nach Abschluss des Mietvertrags ein Bedarf für eine Eigennutzung ergebe, den er so nicht vorhersehen habe müssen (vom Berufungsgericht als "Standardkonstellation" bezeichnet), verdiene besonderen Schutz. Dagegen komme den Interessen eines Eigentümers, der eine vermietete - und gerade auf dem Markt deswegen vergleichsweise günstig erhältliche - Wohnung mit dem Ziel erwerbe, das Mietverhältnis zu beenden und die Wohnung selbst zu nutzen, ein geringeres Gewicht zu. Hierbei verkennt es zunächst, dass die Frage, ob auf Seiten des Mieters eine ihm auch angesichts der Interessen

des Vermieters nicht mehr zumutbare Härte im Sinne von § 574 BGB vorliegt, nach dem Willen des Gesetzgebers stets nach den Umständen des Einzelfalls zu beurteilen ist (BT-Drucks. 3/1234, S. 74 [zu § 556a BGB aF]). Dabei soll weder den Belangen des Vermieters (BT-Drucks. V/1743, S. 3; V/2317, S. 2 [jeweils zu § 556a BGB aF]) noch den Interessen des Mieters (vgl. BT-Drucks. V/2317, S. 2) von vornherein ein größeres Gewicht zukommen als denen der Gegenseite. Diese in den Gesetzesmaterialien zu der Vorgängerregelung des § 556a BGB aF niedergelegten Grundsätze gelten auch im Rahmen der an deren Stelle getretenen Bestimmung des § 574 BGB, die den Inhalt des bisherigen § 556a BGB aF zugunsten des Mieters unangetastet ließ (vgl. BT-Drucks. 14/4553, S. 68).

68

(b) Weiter hat es Konstellationen gebildet, die Umstände in die Kategorisierung einbeziehen, die aus Rechtsgründen nicht zu berücksichtigen sind. Durch seine Unterscheidung, ob der Vermieter den Eigenbedarf willentlich durch den Erwerb der Mietwohnung herbeigeführt hat oder nicht, lässt es insbesondere außer Acht, dass der Eigenbedarf unabhängig von der Art seines Entstehens von der Eigentumsgarantie nach Art. 14 Abs. 1 Satz 1 GG erfasst wird. Weiter hat es bei der von ihm als "Standardkonstellation" bezeichneten Kategorie nicht bedacht, dass nach der Rechtsprechung des Senats vom Vermieter eine "Bedarfsvorschau" gerade nicht anzustellen ist (Urteil vom 4. Februar 2015 - VIII ZR 154/14, aaO Rn. 27).

69

dd) Dem Berufungsgericht ist schließlich auch zur Last zu legen, dass es seine Prognoseentscheidung bezüglich eines möglichen Wegfalls der Härtegründe (§ 574a Satz 2 BGB) nicht mit Tatsachen untermauert hat. Außerdem lassen seine Ausführungen besorgen, dass es angenommen hat, die Gerichte hätten im Falle eines ungewissen Wegfalls einer bestehenden Härte zwingend eine unbefristete Fortsetzung des Mietverhältnisses anzuordnen. Dies trifft nicht zu, weil das Gesetz den Gerichten ein - rechtsfehlerfrei auszuübendes - Ermessen einräumt (vgl. MünchKommBGB/Häublein, aaO § 574a Rn. 12). Nach den in den Gesetzesmaterialien zum Ausdruck gekommenen Vorstellungen, die letztlich auch in die unveränderte Fassung der §§ 574 ff. BGB eingeflossen sind (vgl. BT-Drucks. 14/4553, S. 68), soll im Regelfall die Fortsetzung des Mietverhältnisses nur auf bestimmte Zeit erfolgen (BT-Drucks. V/2317, S. 2). Ausgehend hiervon bedarf es gerade in dem Fall, in dem - wie hier - auf Seiten des Vermieters dringender Wohnbedarf besteht, bei einem etwaigen Überwiegen der Mieterinteressen einer sorgfältigen Prüfung, ob eine Fortsetzung des Mietverhältnisses auf unbestimmte Zeit angeordnet werden soll.

III.

70

Nach alledem hat das Berufungsurteil keinen Bestand; es ist aufzuheben (§ 562 Abs. 1 ZPO). Der Rechtsstreit ist noch nicht zur Endentscheidung reif, da das Berufungsgericht die erforderlichen Feststellungen zum Gewicht des (kombinierten) Härtegrunds Alter, Verwurzelung infolge langer Mietdauer und multiple Erkrankungen nachzuholen und auch Feststellungen dazu zu treffen haben wird, ob zusätzlich der Härtegrund des § 574 Abs. 2 BGB vorliegt. Feststellungen zum Vorliegen des Regeltatbestands des § 574 Abs. 2 BGB wären auch dann nicht entbehrlich, wenn sich die von den Beklagten geltend gemachte Unfähigkeit der Beklagten zu 1, einen Wohnungswechsel ohne erhebliche Verschlechterung ihres gesundheitlichen Zustands und ihrer Lebenssituation zu überstehen, im Rahmen der durchzuführenden Beweisaufnahme bestätigen würde. Denn dann würde zwar hinsichtlich der Beklagten zu 1 der gesetzliche Härtegrund des § 574 Abs. 2 BGB

verdrängt, weil dieser letztlich nur für den an sich (wenn auch eingeschränkt) umzugsfähigen Mieter von Bedeutung ist (vgl. hierzu Fleindl, aaO). Bezüglich der Beklagten zu 2 und 3, die ebenfalls in den Schutzbereich des § 574 BGB einbezogen sind ("Härte für den Mieter, seine Familie, ..."), käme aber § 574 Abs. 2 BGB als eigenständiger Härtegrund in Betracht.

71

Sodann wird das Berufungsgericht unter Beachtung der rechtlichen Vorgaben des Senats eine neue Interessenabwägung vorzunehmen haben. Gegebenenfalls wird es dann im Rahmen des ihm eingeräumten Ermessens zu prüfen haben, wie lange das Mietverhältnis fortzusetzen ist. Die Sache ist daher zur neuen Verhandlung und Entscheidung an das Berufungsgericht zurückzuverweisen (§ 563 Abs. 1 Satz 1 ZPO).