

Bundesgerichtshof

BESCHLUSS

§ 574 BGB; § 286 ZPO

- 1. Widerspricht der Mieter einer an sich gerechtfertigten ordentlichen Kündigung des Vermieters unter Berufung auf § 574 Abs. 1 Satz 1 BGB, können das Alter des Mieters und die lange Mietdauer mit einer damit einhergehenden langjährigen Verwurzelung im bisherigen Umfeld für sich genommen noch nicht die Annahme einer Härte im Sinne des § 574 BGB rechtfertigen. Vielmehr sind im Rahmen einer Gesamtwürdigung die sich daraus ergebenden Folgen im Falle eines erzwungenen Wohnungswechsels zu berücksichtigen.**
- 2. Erkrankungen des Mieters in Verbindung mit weiteren Umständen - und in bestimmten Fällen auch allein die im Fall eines Wohnungswechsels bestehende ernsthafte Gefahr einer erheblichen Verschlechterung der gesundheitlichen Situation des (schwer) erkrankten Mieters - können einen Härtegrund im Sinne des § 574 BGB darstellen.**
- 3. Eine Härte kann auch vorliegen kann, wenn angemessener Ersatzwohnraum zu zumutbaren Bedingungen nicht beschafft werden kann (§ 574 Abs. 2 BGB).**

BGH, Beschluss vom 30.11.2021, Az.: VIII ZR 81/20

Tenor:

Der Senat beabsichtigt, die Revision des Beklagten gemäß § 552 Abs. 1 ZPO als unzulässig zu verwerfen, soweit sie sich gegen die Wirksamkeit der Kündigung vom 2. März 2018 wendet, und sie im Übrigen durch einstimmigen Beschluss nach § 552a ZPO zurückzuweisen.

Gründe:

I.

1

Die Kläger zu 1 bis 3 sind Vermieter, der Beklagte ist seit dem Jahr 1976 Mieter einer im zweiten Obergeschoss eines aus drei Wohneinheiten bestehenden Hauses in H. gelegenen Zweizimmerwohnung nebst einem andernorts befindlichen Keller. Die zuletzt zu entrichtende Nettokaltmiete belief sich auf 257,68 € monatlich.

2

Im Jahr 2015 erklärte lediglich der (am Revisionsverfahren nicht mehr beteiligte) Kläger zu 1, der mit seiner Familie in dem Haus in H. die im Erdgeschoss und im ersten Obergeschoss gelegenen Räume bewohnt, gegenüber dem Beklagten die Kündigung des Mietverhältnisses wegen Eigenbedarfs. Die auf Räumung und Herausgabe der Wohnung gerichtete Klage wies das Amtsgericht in einem Vorprozess ab. Es ließ zwar die Eigenbedarfskündigung des Klägers zu 1 durchgreifen, ordnete jedoch auf den Härteeinwand des Beklagten die Fortsetzung des Mietverhältnisses auf unbestimmte Zeit

an. Die hiergegen eingelegte Berufung nahm der Kläger zu 1 zurück, nachdem das Landgericht zwar Bedenken gegen das Vorliegen von Härtegründen geäußert, die Kündigung jedoch aus formellen Gründen als unwirksam angesehen hatte, da die Kläger zu 2 und 3 die Kündigungserklärung nicht mitunterzeichnet hatten.

3

Mit anwaltlichem Schreiben vom 2. März 2018 erklärten nunmehr die Kläger zu 1 bis 3 - mit der gleichen Begründung wie in der vorstehend genannten Kündigungserklärung - die ordentliche Kündigung des Mietverhältnisses wegen Eigenbedarfs des Klägers zu 1. Der mittlerweile über 70 Jahre alte Beklagte widersprach der Kündigung und berief sich erneut auf das Vorliegen von Härtegründen, die sich seit dem Vorprozess nicht verändert hätten.

4

Das Amtsgericht hat die von den Klägern zu 1 bis 3 erhobene, auf Räumung und Herausgabe der Wohnung nebst Keller gerichtete Klage abgewiesen. Auf die Berufung der Kläger zu 2 und 3 hat das Landgericht - unter Zurückweisung der Berufung des Klägers zu 1 - das erstinstanzliche Urteil teilweise abgeändert und der Klage stattgegeben. Dabei hat es die Eigenbedarfskündigung der Kläger für wirksam erachtet und einen Anspruch des Beklagten auf Fortsetzung des Mietverhältnisses nach §§ 574, 574a BGB mangels einer Bindung der Kläger zu 2 und 3 an die Entscheidung des Vorverfahrens und wegen Fehlens von Härtegründen im Sinne des § 574a Abs. 1 Satz 1 BGB verneint.

5

Mit der vom Berufungsgericht zugelassenen Revision verfolgt der Beklagte sein Klageabweisungsbegehren gegenüber den Klägern zu 2 und 3 weiter.

II.

6

Die Revision ist unzulässig, soweit sie sich gegen die Bejahung der Wirksamkeit der Kündigung vom 2. März 2018 wegen Eigenbedarfs nach § 573 Abs. 2 Nr. 2 BGB durch das Berufungsgericht wendet. Insoweit ist die Revision nicht statthaft (§ 542 Abs. 1, § 543 Abs. 1 Nr. 1, 2 ZPO), weil sie - entgegen der Auffassung der Revision - vom Berufungsgericht diesbezüglich nicht zugelassen worden ist. Das Berufungsgericht hat die Zulassung der Revision wirksam auf das mögliche Vorliegen der Voraussetzungen der Härteregelung nach §§ 574 ff. BGB und damit auf den von dem Beklagten geltend gemachten Anspruch auf Fortsetzung des Mietverhältnisses beschränkt.

7

1. Eine solche Beschränkung der Zulassung der Revision muss nicht im Tenor des Urteils angeordnet sein, sondern kann sich auch aus den Entscheidungsgründen ergeben, wenn sie sich diesen mit der erforderlichen Eindeutigkeit entnehmen lässt. Hat das Berufungsgericht die Revision wegen einer Rechtsfrage zugelassen, die nur für einen eindeutig abgrenzbaren Teil des Streitstoffs von Bedeutung ist, kann die gebotene Auslegung der Entscheidungsgründe ergeben, dass die Zulassung der Revision auf diesen Teil des Streitstoffs beschränkt ist (st. Rspr.; vgl. BGH, Urteile vom 24. Oktober 2017 - II ZR 16/16, NJW-RR 2018, 39 Rn. 9; vom 11. Dezember 2019 - VIII ZR 361/18, NJW 2020, 1287 Rn. 24; vom 29. April 2020 - VIII ZR 355/18, NJW 2020, 1947 Rn. 15 f.; vom 15. September 2021 - VIII ZR 76/20, WM 2021, 2046 Rn. 19; Senatsbeschlüsse vom 12. Juni 2018 - VIII ZR 121/17, WuM 2018, 723 Rn. 5; vom 21. August 2018 - VIII ZR 186/17, NJW-RR 2019, 130 Rn. 14; vom 13. Mai 2020 - VIII ZR 222/18, NJW 2020, 3258 Rn. 9). So verhält es sich auch hier.

8

a) Das Berufungsgericht hat die Revision ausweislich seiner Ausführungen in den Entscheidungsgründen wegen grundsätzlicher Bedeutung der Rechtssache und zur Fortbildung des Rechts zugelassen, weil die "Reichweite und die Rechtsfolgen von rechtskräftigen Gestaltungsurteilen, die - wenngleich rechtsfehlerhaft - lediglich gegenüber einem von mehreren notwendigen Streitgenossen ergangen" seien, höchstrichterlich nicht geklärt seien.

9

b) Die von dem Berufungsgericht aufgeworfene Frage nach der Bindungswirkung des amtsgerichtlichen Urteils aus dem Vorprozess stellt sich - wie das Berufungsgericht richtig gesehen hat - lediglich dahingehend, ob dem von den - am Revisionsverfahren noch beteiligten - Klägern zu 2 und 3 geltend gemachten Räumungs- und Herausgabeanspruch die von dem Beklagten verlangte Fortsetzung des Mietverhältnisses (§§ 574 ff. BGB) entgegensteht. Sie stellt sich hingegen nicht im Hinblick auf die - von dem Berufungsgericht angenommene - Wirksamkeit der von den Klägern erklärten Eigenbedarfskündigung nach § 573 Abs. 2 Nr. 2 BGB. Das Berufungsgericht hat die Zulassung der Revision daher auf ein mögliches Vorliegen der Voraussetzungen der Härteregelung nach §§ 574 ff. BGB und damit eines etwaigen Anspruchs des Beklagten auf Fortsetzung des Mietverhältnisses beschränkt.

10

2. Diese Beschränkung der Zulassung ist auch wirksam. Zwar ist eine Beschränkung der Revision auf einzelne Rechtsfragen und Anspruchselemente unwirksam (vgl. Senatsurteile vom 15. September 2021 - VIII ZR 76/20, WM 2021, 2046 Rn. 20; vom 29. April 2020 - VIII ZR 355/18, NJW 2020, 1947 Rn. 16; Senatsbeschluss vom 21. August 2018 - VIII ZR 186/17, NJW-RR 2019, 130 Rn. 16). Das Berufungsgericht hat jedoch die Möglichkeit, die Revision nur hinsichtlich eines tatsächlich und rechtlich selbständigen und abtrennbaren Teils des Gesamtstreitstoffs zuzulassen, auf den auch die Partei selbst die Revision beschränken könnte (vgl. Senatsurteil vom 29. April 2020 - VIII ZR 355/18, aaO; Senatsbeschlüsse vom 21. August 2018 - VIII ZR 186/17, aaO; vom 12. Juni 2018 - VIII ZR 121/17, WuM 2018, 723 Rn. 6).

11

Diese Voraussetzungen liegen hier vor. Denn bei der Härteregelung nach §§ 574 ff. BGB und dem dort vorgesehenen Anspruch des Mieters auf Fortsetzung des Mietverhältnisses, in deren Rahmen - und nicht in dem des § 573 Abs. 2 Nr. 2 BGB - die besonderen Belange des Mieters im Einzelfall (individuelle Härte) auf dessen Widerspruch hin berücksichtigt werden, handelt es sich um einen selbständigen Teil des Streitstoffs in dem Sinne, dass dieser in tatsächlicher und rechtlicher Hinsicht unabhängig von dem übrigen Streitstoff - hier namentlich der Wirksamkeit einer Eigenbedarfskündigung nach § 573 Abs. 2 Nr. 2 BGB - beurteilt werden und auch im Fall der Zurückverweisung kein Widerspruch zum nicht anfechtbaren Teil des Streitstoffs auftreten kann (Senatsbeschluss vom 21. August 2018 - VIII ZR 186/17, aaO Rn. 17 mwN; vgl. auch Senatsbeschlüsse vom 12. Juni 2018 - VIII ZR 121/17, aaO Rn. 7; vom 14. September 2010 - VIII ZR 83/10, WuM 2010, 680 Rn. 1 f.). Für die Selbstständigkeit des die Härteregelung betreffenden Teils des Streitstoffs spricht zudem die Vorschrift des § 308a Abs. 2 ZPO, wonach die Möglichkeit einer selbständigen Anfechtung des gerichtlichen Ausspruchs über die Fortsetzung des Mietverhältnisses besteht.

III.

12

1. Soweit das Berufungsgericht die Revision zugelassen hat, fehlt es an einem Zulassungsgrund (§ 552a Satz 1, § 543 Abs. 2 Satz 1 ZPO). Der vom Berufungsgericht als Zulassungsgrund angegebenen Frage der Reichweite der Rechtskraft und Bindungswirkung eines rechtskräftigen, aber nur gegenüber einem von mehreren (notwendigen) Streitgenossen ergangenen Gestaltungsurteils kommt entgegen der Ansicht des Berufungsgerichts weder grundsätzliche Bedeutung zu noch erfordert sie zur Fortbildung des Rechts eine Entscheidung des Revisionsgerichts.

13

a) Die Rechtssache hat keine grundsätzliche Bedeutung (§ 543 Abs. 2 Satz 1 Nr. 1 ZPO).

14

aa) Eine Rechtssache hat grundsätzliche Bedeutung, wenn sie eine entscheidungserhebliche, klärungsbedürftige und klärungsfähige Rechtsfrage aufwirft, die sich in einer unbestimmten Vielzahl von Fällen stellen kann und deswegen das abstrakte Interesse der Allgemeinheit an der einheitlichen Entwicklung und Handhabung des Rechts berührt, das heißt allgemein von Bedeutung ist (st. Rspr.; vgl. nur BVerfG, ZIP 2016, 1721 Rn. 34; BGH, Beschlüsse vom 27. März 2003 - V ZR 291/02, BGHZ 154, 288, 291; vom 8. Februar 2010 - II ZR 54/09, NZG 2010, 625 Rn. 3; vom 9. Juni 2020 - VIII ZR 315/19, NJW 2020, 3312 Rn. 9; vom 25. August 2020 - VIII ZR 59/20, NJW-RR 2020, 1275 Rn. 9; vom 9. Februar 2021 - VIII ZR 316/19, juris Rn. 7). Klärungsbedürftig sind danach solche entscheidungserheblichen Fragen, deren Beantwortung zweifelhaft ist oder zu denen unterschiedliche Auffassungen vertreten werden und die noch nicht oder nicht hinreichend höchstrichterlich geklärt sind (vgl. BVerfG, Beschlüsse vom 6. Juni 2018 - 2 BvR 350/18, juris Rn. 17; vom 26. August 2009 - 1 BvR 2111/08, juris Rn. 6; Senatsbeschluss vom 9. Juni 2020 - VIII ZR 315/19, aaO Rn. 10).

15

bb) Die von dem Berufungsgericht aufgeworfene Frage nach der Reichweite der Rechtskraftwirkung eines Gestaltungsurteils ist jedoch entgegen der Ansicht des Berufungsgerichts nicht klärungsbedürftig. Weder das Berufungsgericht noch die Revision zeigen insofern einen bestehenden Meinungsstreit auf. Die Frage lässt sich im Übrigen anhand der bereits ergangenen höchstrichterlichen Rechtsprechung auch ohne weiteres beantworten.

16

(1) Gemäß § 322 Abs. 1 ZPO sind Urteile insoweit der (materiellen) Rechtskraft fähig, als über den durch Klage oder Widerklage erhobenen Anspruch entschieden ist. Die Rechtskraft wird hiernach auf den unmittelbaren Streitgegenstand, das heißt auf die Rechtsfolge beschränkt, die aufgrund eines bestimmten Lebenssachverhalts am Schluss der mündlichen Verhandlung den Gegenstand der Entscheidung bildet (st. Rspr.; vgl. nur Senatsurteil vom 21. Oktober 2020 - VIII ZR 261/18, BGHZ 227, 198 Rn. 32 mwN).

17

Die Rechtskraft eines Urteils wirkt nach § 325 Abs. 1 ZPO grundsätzlich nur für und gegen die Parteien des Rechtsstreits, in dem das Urteil ergangen ist (vgl. BGH, Urteile vom 23. September 2014 - VI ZR 483/12, NZV 2015, 179 Rn. 9; vom 12. Januar 1996 - V ZR 246/94, BGHZ 131, 376, 382 f.; MünchKommZPO/Gottwald, 6. Aufl., § 325 Rn. 1, 5 und 10).

18

Daher entfaltet selbst im Fall einer notwendigen Streitgenossenschaft (§ 62 ZPO) - wobei vorliegend dahingestellt bleiben kann, ob eine solche zwischen den Klägern zu 1 bis 3 als Vermieter der streitgegenständlichen Räumlichkeiten bestand - ein verfahrensfehlerhaft nicht alle notwendigen Streitgenossen erfassendes Urteil keine Bindungswirkung gegenüber den nicht am Rechtsstreit beteiligten Streitgenossen (vgl. BGH, Urteile vom 4.

April 2014 - V ZR 110/13, WuM 2014, 432 Rn. 11; vom 12. Januar 1996 - V ZR 246/94, aaO; MünchKommZPO/Gottwald, aaO Rn. 75, 93; vgl. auch Senatsurteil vom 21. Dezember 1988 - VIII ZR 277/87, NJW 1989, 2133 unter II 2). Auch eine etwaige Tatsachenpräklusion kann diesen bereits deshalb nicht entgegengehalten werden, weil sie nicht weitergeht als die Rechtskraftwirkungen des Urteils (vgl. Senatsurteil vom 21. Oktober 2020 - VIII ZR 261/18, BGHZ 227, 198 Rn. 42; BGH, Beschluss vom 22. September 2016 - V ZR 4/16, NJW 2017, 893 Rn. 18; jeweils mwN).

19

(2) Für Gestaltungsurteile gilt, wie der Rechtsprechung des Bundesgerichtshofs zu entnehmen ist, im Grundsatz nichts anderes (vgl. nur BGH, Urteile vom 29. November 2011 - X ZR 23/11, GRUR 2012, 540 Rn. 11 f.; vom 18. Mai 2021 - X ZR 23/19, GRUR 2021, 1171 Rn. 7 ff.; [jeweils zur Patentnichtigkeitsklage]; vom 16. Februar 2018 - V ZR 148/17, NJW-RR 2018, 522 Rn. 13; vom 23. Februar 2018 - V ZR 101/16, NJW 2018, 2550 Rn. 69 f. [jeweils zur Beschlussersetzungsklage nach § 21 Abs. 8 WEG aF, jetzt: § 44 Abs. 1 Satz 2 WEG]; vgl. auch BAG ZIP 2000, 2265, 2267 [zur Klage des Arbeitgebers auf Ersetzung der Zustimmung des Betriebsrats zu einer geplanten Kündigung]; vgl. ferner auch Senatsurteil vom 7. Juli 1993 - VIII ZR 103/92, BGHZ 123, 137, 139). Hiervon ist jedenfalls bei einem Gestaltungsurteil wie dem vorliegend in Rede stehenden gerichtlichen Ausspruch der Fortsetzung des Mietverhältnisses nach § 574a Abs. 2 BGB, § 308a Abs. 1 Satz 1 ZPO (vgl. hierzu BVerfG, NJW-RR 2015, 526 Rn. 14; MünchKommBGB/Häublein, 8. Aufl., § 574a Rn. 9; Schmidt-Futterer/Hartmann, Mietrecht, 15. Aufl., § 574a BGB Rn. 24; jeweils mwN) auszugehen, zumal die Vorschrift des § 574c Abs. 2 BGB zeigt, dass einem solchen Urteil selbst für die hieran beteiligten Prozessparteien keine uneingeschränkte Bindungswirkung zukommt.

20

(3) Durch die Rechtsprechung des Bundesgerichtshofs ist ebenfalls geklärt, dass die Rechtskraft eines Urteils sich ausnahmsweise auf einen am Verfahren nicht beteiligten Dritten erstrecken kann. Dies ist jedoch nicht schon dann der Fall, wenn es einem Dritten zumutbar ist, die rechtskräftige Entscheidung gegen sich gelten zu lassen. Eine Durchbrechung des Grundsatzes, dass ein Dritter an ein ohne seine Mitwirkung - und damit auch ohne Gewährung rechtlichen Gehörs (Art. 103 Abs. 1 GG; vgl. hierzu BGH, Urteil vom 20. Oktober 1995 - V ZR 263/94, NJW 1996, 395 unter II 1; MünchKommZPO/Gottwald, 6. Aufl., § 325 Rn. 10) - zu Stande gekommenes gerichtliches Erkenntnis grundsätzlich nicht gebunden sein soll, kommt nur in Betracht, wenn dies im Einzelfall vom Gesetz ausdrücklich angeordnet oder zumindest nach dem Sinn einer Gesetzesvorschrift geboten ist (vgl. BGH, Urteile vom 22. März 2011 - II ZR 249/09, NJW 2011, 2048 Rn. 8; vom 20. Oktober 1995 - V ZR 263/94, aaO mwN). Eine solche Vorschrift hat der Gesetzgeber für die hier in Rede stehende Fallgestaltung indes nicht geschaffen (siehe hierzu nachfolgend unter III 2 a aa bis cc).

21

b) In Anbetracht dessen besteht entgegen der Ansicht des Berufungsgerichts im Streitfall auch kein Anlass zur Fortbildung des Rechts (§ 543 Abs. 2 Satz 1 Nr. 2 Alt. 1 ZPO).

22

aa) Zur Fortbildung des Rechts ist die Zulassung der Revision dann geboten, wenn der zu entscheidende Einzelfall Veranlassung gibt, Leitsätze für die Auslegung von Gesetzesbestimmungen aufzustellen oder Gesetzeslücken auszufüllen. Für die Entwicklung höchstrichterlicher Leitsätze besteht aber nur dann ein Bedürfnis, wenn es für die rechtliche Beurteilung typischer oder verallgemeinerungsfähiger Lebenssachverhalte an einer richtungsweisenden Orientierungshilfe ganz oder teilweise fehlt (st. Rspr.; vgl. etwa Senatsbeschlüsse vom 23. August 2016 - VIII ZR 23/16, NJW-RR 2017, 137 Rn. 5; vom 25. August 2020 - VIII ZR 59/20, NJW-RR 2020, 1275 Rn. 21).

23

bb) Einer solchen Hilfestellung bedarf es im vorliegenden Fall nicht. Wie vorstehend ausgeführt, sind die Grenzen der Rechtskraftwirkung - auch hinsichtlich des hier in Rede stehenden Gestaltungsurteils - durch die höchstrichterliche Rechtsprechung bereits hinreichend geklärt. Einen weitergehenden Klärungsbedarf wirft der Streitfall nicht auf.

24

c) Der Zulassungsgrund der Sicherung einer einheitlichen Rechtsprechung (§ 543 Abs. 2 Satz 1 Nr. 2 Alt. 2 ZPO) ist ebenfalls nicht gegeben, denn das Berufungsgericht hat sich zu den oben aufgezeigten Grundsätzen nicht in Widerspruch gesetzt.

25

2. Die Revision hat, soweit sie aufgrund des beschränkten Umfangs der Zulassung eröffnet ist, auch keine Aussicht auf Erfolg. Das Berufungsgericht hat rechtsfehlerfrei einen Anspruch des Beklagten gegen die am Revisionsverfahren noch beteiligten Kläger zu 2 und 3 auf Fortsetzung des Mietverhältnisses nach §§ 574, 574a BGB verneint. Nach den oben (unter III 1 a bb (1) bis (3)) dargestellten Maßstäben steht dieser Beurteilung des Berufungsgerichts - entgegen der Auffassung der Revision - weder die (materielle) Rechtskraft des amtsgerichtlichen Urteils des (nur) zwischen dem früheren Kläger zu 1 und dem Beklagten geführten Vorprozesses entgegen noch war das Berufungsgericht durch die Gestaltungswirkung des in diesem Urteil erfolgten Ausspruchs der Fortsetzung des Mietverhältnisses auf unbestimmte Zeit daran gehindert, im vorliegenden Rechtsstreit eine erneute Prüfung des Vorliegens von Härtegründen des Beklagten im Sinne des § 574 Abs. 1 Satz 1 BGB gegenüber den Klägern zu 2 und 3 vorzunehmen (dazu nachfolgend unter a). Im Rahmen dieser Prüfung sind dem Berufungsgericht - entgegen der Auffassung der Revision - revisionsrechtlich beachtliche Rechtsfehler nicht unterlaufen (dazu nachfolgend unter b).

26

a) Ausgehend von den oben (unter III 1 a bb (1) bis (3)) genannten Grundsätzen kommt im vorliegenden Fall - wie das Berufungsgericht zutreffend gesehen hat - eine Bindungswirkung betreffend die von dem Amtsgericht im Vorprozess angenommenen Härtegründe und den darauf gestützten Ausspruch der Fortsetzung des Mietverhältnisses gegenüber den an diesem Verfahren nicht beteiligten Klägern zu 2 und 3 nicht in Betracht. Denn eine Erstreckung der Rechtskraft dieses in dem Vorprozess erlassenen Urteils auf weitere Personen als die dortigen Prozessparteien, namentlich auf die Kläger zu 2 und 3, ist weder vom Gesetz ausdrücklich angeordnet noch nach dem Sinn einer Gesetzesvorschrift geboten. Weder die Vorschriften der Zivilprozessordnung noch diejenigen des Bürgerlichen Gesetzbuchs sehen eine solche Erstreckung vor.

27

aa) Die Vorschrift des § 308a Abs. 1 Satz 1 ZPO ordnet eine Erstreckung der Rechtskraft auf am Verfahren nicht beteiligte Dritte weder ausdrücklich noch sinngemäß an. Sie dient vielmehr nach den Gesetzesmaterialien dem Rechtsfrieden, indem den Parteien des Rechtsstreits hiermit bei der Abweisung der Räumungsklage Klarheit darüber verschafft wird, wie lange und unter welchen Bedingungen das Mietverhältnis sich fortsetzt (vgl. BT-Drucks. IV/806, S. 13; Stein/Jonas/Althammer, ZPO, 23. Aufl., § 308a Rn. 1 mwN).

28

bb) Auch aus der Bestimmung des § 574a Abs. 1, 2 BGB ergibt sich nicht, dass die Kläger zu 2 und 3 an den im Vorprozess erfolgten Ausspruch der Fortsetzung des Mietverhältnisses wegen Vorliegens von Härtegründen gebunden wären. Eine solche Erstreckung der Rechtskraft dieses Ausspruchs auf an dem Vorprozess nicht beteiligte Personen lässt sich weder dem Wortlaut der genannten Bestimmung noch ihrem Sinn und Zweck entnehmen.

29

cc) Dies gilt in gleicher Weise für die Vorschrift des § 574c Abs. 2 BGB. Nach dieser Bestimmung kann der Mieter, wenn der Vermieter ein Mietverhältnis kündigt, dessen Fortsetzung auf unbestimmte Zeit durch Urteil bestimmt worden ist, der Kündigung widersprechen und vom Vermieter verlangen, das Mietverhältnis auf unbestimmte Zeit fortzusetzen. Diese Regelung soll den gerechten Ausgleich der Interessen von Vermietern und Mietern gewährleisten (vgl. Bericht des Rechtsausschusses über den vom Bundesrat eingebrachten Entwurf eines Dritten Gesetzes zur Änderung mietrechtlicher Vorschriften vom 4. Dezember 1967, zu BT-Drucks. V/2317, S. 3 [zum wortgleichen § 556c Abs. 2 Satz 1 BGB aF]). Ein solcher Ausgleich wäre jedoch gefährdet, wenn ein Vermieter - wie im vorliegenden Fall die Kläger zu 2 und 3 - an eine Entscheidung gebunden wäre, ohne sich in dem vorausgegangenen Verfahren - hier dem zwischen dem früheren Kläger zu 1 und dem Beklagten geführten Vorprozess - rechtliches Gehör verschaffen und zu den von dem Mieter vorgetragenen Härtegründen Stellung nehmen zu können. Dementsprechend sieht § 308a Abs. 1 Satz 2 ZPO auch vor, dass vor dem Ausspruch der Fortsetzung des Mietverhältnisses (§ 574a Abs. 2 BGB) die (Prozess-)Parteien zu hören sind.

30

b) Das Berufungsgericht ist im Rahmen seiner hiernach zu Recht vorgenommenen (erneuten) Prüfung des Vorliegens der Voraussetzungen der von dem Beklagten geltend gemachten Härteregelelung nach §§ 574, 574a BGB rechtsfehlerfrei zu der Beurteilung gelangt, es fehle bei dem Beklagten bereits an einem Härtegrund im Sinne des § 574 Abs. 1 Satz 1 BGB.

31

aa) 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 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 (vgl. Senatsurteile vom 22. Mai 2019 - VIII ZR 180/18, BGHZ 222, 133 Rn. 26; vom 3. Februar 2021 - VIII ZR 68/19, NJW-RR 2021, 461 Rn. 25; vom 28. April 2021 - VIII ZR 6/19, NJW-RR 2021, 1312 Rn. 24; jeweils mwN). Einer an diesem Maßstab ausgerichteten Prüfung hält die Beurteilung des Berufungsgerichts stand.

32

bb) Rechtsfehlerfrei und von der Revision auch nicht angegriffen ist das Berufungsgericht davon ausgegangen, dass das Alter des Beklagten und die lange Mietdauer mit einer damit einhergehenden langjährigen Verwurzelung für sich genommen noch nicht die Annahme einer Härte im Sinne des § 574 BGB rechtfertigen, sondern im Rahmen einer Gesamtwürdigung die sich daraus ergebenden Folgen im Falle eines erzwungenen Wohnungswechsels zu berücksichtigen sind (vgl. Senatsurteile vom 22. Mai 2019 - VIII ZR 180/18, BGHZ 222, 133 Rn. 30; vom 28. April 2021 - VIII ZR 6/19, NJW-RR 2021, 1312 Rn. 26). Dabei hat das Berufungsgericht auch rechtsfehlerfrei erkannt, dass Erkrankungen des Mieters in Verbindung mit weiteren Umständen - und in bestimmten Fällen auch allein die im Fall eines Wohnungswechsels bestehende ernsthafte Gefahr einer erheblichen Verschlechterung der gesundheitlichen Situation des

(schwer) erkrankten Mieters - einen Härtegrund im Sinne des § 574 BGB darstellen können (vgl. Senatsurteil vom 22. Mai 2019 - VIII ZR 180/18, aaO Rn. 31; vom 3. Februar 2021 - VIII ZR 68/19, aaO Rn. 29). Ferner hat es berücksichtigt, dass eine Härte auch vorliegen kann, wenn angemessener Ersatzwohnraum zu zumutbaren Bedingungen nicht beschafft werden kann (§ 574 Abs. 2 BGB).

33

cc) Ausgehend von diesen Grundsätzen hat das Berufungsgericht das Vorbringen des - in der Berufungsverhandlung auch persönlich angehörten - Beklagten beanstandungsfrei dahingehend gewürdigt, dass Härtegründe im Sinne von § 574 BGB nicht vorliegen.

34

Dabei ist das Berufungsgericht rechtsfehlerfrei und von der Revision insoweit auch nicht angegriffen davon ausgegangen, dass der Beklagte etwaige, im Fall eines erzwungenen Wohnungswechsels konkret zu befürchtende Gesundheitsverschlechterungen weder behauptet hat noch solche ersichtlich sind; der Beklagte erfreue sich vielmehr nach eigenem Bekunden in der mündlichen Verhandlung "(altersentsprechend) bester Gesundheit".

35

Die Rüge der Revision, das Berufungsgericht habe bei der Prüfung des Vorliegens einer Härte im Sinne des § 574 Abs. 1 Satz 1 BGB verfahrensfehlerhaft nicht alle für den Beklagten sprechenden Umstände berücksichtigt und daher nicht erkannt, welche besondere Härte ein Auszug für den Beklagten bedeuten würde, greift nicht durch.

36

(1) Das Berufungsgericht hat - entgegen der Darstellung der Revision - sowohl das Alter und die lange Mietdauer als auch die Angaben des Beklagten zum Ausmaß seiner Verwurzelung im Stadtteil H. -K. und in der Wohnung selbst infolge der langjährigen Nutzung und der damit einhergehenden persönlichen Erlebnisse berücksichtigt. Dabei hat es auch ausdrücklich das berufliche Schaffen des Beklagten in der Wohnung in die Würdigung miteinbezogen. Es hat jedoch sich daraus ergebende Folgen, die die Annahme einer Härte im Sinne von § 574 BGB gerechtfertigt hätten, nicht feststellen können.

37

Soweit die Revision darauf verweist, dass der Beklagte - wie er dem Berufungsgericht im Rahmen seiner mündlichen Anhörung geschildert habe - es gewöhnt sei, in der Nähe seiner Wohnung einzukaufen, und dort auch Bekannte treffe, zeigt sie keinen von dem Berufungsgericht übergangenen entscheidungserheblichen Sachvortrag auf. Dem Vorbringen des Beklagten sind auch insofern keine mit einem Wohnungswechsel verbundene Folgen zu entnehmen, die sich von den damit typischerweise verbundenen Unannehmlichkeiten deutlich abheben.

38

(2) Auch hat das Berufungsgericht den Vortrag des Beklagten zu der von ihm bezogenen Rente in Höhe von (nur) 800 € monatlich ausdrücklich in seine Würdigung miteinbezogen. Das Berufungsgericht hat in diesem Zusammenhang indes zutreffend darauf abgestellt, dass der Beklagte nicht vorgetragen habe, inwiefern er sich bislang um Ersatzwohnraum bemüht habe.

39

Den Mieter trifft jedoch eine Obliegenheit, sich um angemessenen Ersatzwohnraum zu bemühen. Selbst bei einer - vom Berufungsgericht hier nicht festgestellten und/oder in Verordnungen zugrunde gelegten angespannten Wohnungslage für das betroffene Gebiet stellte dies allenfalls ein gewisses Indiz für das Vorliegen eines Härtegrunds nach § 574

Abs. 2 BGB dar, das jedoch erst in Verbindung mit substantiiertem (unstreitigem oder nachgewiesenem) Parteivortrag des Mieters zu konkret ergriffenen Maßnahmen zum Auffinden von geeignetem und bezahlbarem Wohnraum zu der tatrichterlichen Überzeugung führen kann, dass angemessener Wohnraum zu zumutbaren Bedingungen für den Mieter (und seine Familien- oder Haushaltsangehörigen) nicht zu erlangen ist (vgl. Senatsurteil vom 22. Mai 2019 - VIII ZR 180/18, BGHZ 222, 133 Rn. 52).

40

(3) Ebenfalls ohne Erfolg rügt die Revision, das Berufungsgericht habe im Rahmen des § 574 Abs. 1 BGB nicht berücksichtigt, dass es dem (früheren) Kläger zu 1 allenfalls um höheren Wohnkomfort gegangen sei.

41

Wie sich aus den vorstehenden Ausführungen ergibt, hat der Beklagte nach den Feststellungen des Berufungsgerichts bereits keine Härtegründe im Sinne von § 574 BGB dargelegt, so dass eine Gewichtung der beiderseitigen Interessen nicht mehr geboten war. Die von dem Berufungsgericht dennoch vorgenommene Abwägung zwischen dem Erlangungsinteresse der Kläger, namentlich des früheren Klägers zu 1, als Vermieter und dem Bestandsinteresse des Beklagten als Mieter stellt sich insofern als nicht tragende Erwägung dar. Das Berufungsgericht hat auch in diesem Zusammenhang darauf verwiesen, dass der Beklagte Härtegründe nicht für sich in Anspruch nehmen kann. Es kommt daher nicht darauf an, ob es die Wohnsituation des Klägers zu 1 in diesem Zusammenhang vollständig festgestellt und zutreffend gewürdigt hat.

42

3. Soweit die Revision darüber hinaus hilfsweise die Gewährung einer Räumungsfrist nach § 721 Abs. 1 ZPO begehrt, ist dieser Antrag bereits unzulässig.

43

a) Wie sich aus § 721 Abs. 1 ZPO ergibt, kann von dem zuständigen Prozessgericht eine Räumungsfrist nur in dem Urteil, in dem auf Räumung erkannt wird, gewährt werden. Zwar kann eine Räumungsfrist grundsätzlich auch noch in einem Revisionsurteil ausgesprochen werden (vgl. Senatsurteil vom 23. Juni 2010 - VIII ZR 325/09, NJW 2010, 3571 Rn. 21). Eine vom Urteil isolierte Gewährung einer Räumungsfrist sieht das Gesetz - von dem hier nicht vorliegenden Fall einer auf zukünftige Räumung erkennenden Entscheidung (§ 721 Abs. 2 ZPO) abgesehen - hingegen nicht vor (vgl. BGH, Beschlüsse vom 27. April 2010 - VIII ZR 283/09, WuM 2010, 322 unter II; vom 24. April 2014 - V ZR 74/14, WuM 2014, 354 Rn. 7; jeweils mwN).

44

b) Der Antrag kann auch nicht in einen Antrag auf Verlängerung der in dem angefochtenen Urteil des Berufungsgerichts bestimmten Räumungsfrist nach § 721 Abs. 3 ZPO umgedeutet werden. Für diesen Antrag wäre gemäß § 721 Abs. 4 Satz 1 ZPO nach Abschluss des Berufungsverfahrens wieder das Prozessgericht erster Instanz zuständig. Das gilt auch dann, wenn die Sache bei dem Revisionsgericht anhängig ist; die Regelung in § 721 Abs. 4 Satz 1 Halbs. 2 ZPO, wonach während des Berufungsverfahrens das Berufungsgericht zuständig ist, ist auf das Revisionsverfahren nicht übertragbar (vgl. BGH, Beschlüsse vom 24. April 2014 - V ZR 74/14, aaO Rn. 8; vom 27. Juni 1990 - XII ZR 73/90, NJW 1990, 2823).

IV.

45

Es besteht Gelegenheit zur Stellungnahme innerhalb von drei Wochen ab Zustellung dieses Beschlusses.