



BUNDESGERICHTSHOF

BESCHLUSS

VIII ZR 262/24

vom

26. August 2025

in dem Rechtsstreit

Nachschlagewerk: ja

BGHZ: nein

BGHR: ja

JNEU: nein

BGB § 574 Abs. 1 Satz 1; GG Art. 103 Abs. 1; ZPO § 286 A, E

Das Gericht verletzt den Anspruch des auf Räumung verklagten Mieters auf Gewährung rechtlichen Gehörs (Art. 103 Abs. 1 GG), wenn es das Vorliegen der geltend gemachten unzumutbaren Härte im Sinne von § 574 Abs. 1 Satz 1 BGB auf der Grundlage unvollständiger, unzureichender und in sich widersprüchlicher - teils für den Mieter günstiger - Ausführungen des gerichtlich bestellten Sachverständigen ohne die gebotene weitere Beweiserhebung und zudem unter Inanspruchnahme nicht gegebener eigener Sachkunde verneint.

BGH, Beschluss vom 26. August 2025 - VIII ZR 262/24 - LG Berlin II
AG Charlottenburg

Der VIII. Zivilsenat des Bundesgerichtshofs hat am 26. August 2025 durch den Richter Kosziol als Vorsitzenden, den Richter Dr. Schmidt, die Richterin Dr. Matussek, den Richter Dr. Reichelt und die Richterin Dr. Böhm

beschlossen:

Auf die Nichtzulassungsbeschwerde des Beklagten wird das Urteil des Landgerichts Berlin II - Zivilkammer 64 - vom 23. Oktober 2024 im Kostenpunkt und insoweit aufgehoben, als hinsichtlich der Härteregelung nach §§ 574 ff. BGB zum Nachteil des Beklagten erkannt worden ist.

Die Sache wird im Umfang der Aufhebung zur neuen Verhandlung und Entscheidung, auch über die Kosten des Nichtzulassungsbeschwerdeverfahrens, an eine andere Kammer des Berufungsgerichts zurückverwiesen.

Der Gegenstandswert für das Nichtzulassungsbeschwerdeverfahren wird auf bis zu 9.000 € festgesetzt.

Gründe:

I.

- 1 Der im Jahr 1939 geborene Beklagte bewohnt aufgrund eines mit der Voreigentümerin geschlossenen Mietvertrags seit dem Jahr 1982 eine Dreizimmerwohnung in Berlin. Er hält sich zudem häufig für einige Tage in seinem Einfamilienhaus in Travemünde auf, wohin er jeweils mit der Bahn reist.

- 2 Die Kläger erwarben das Grundstück im Juli 2021. Mit Schreiben vom 1. November 2021 erklärten sie die ordentliche Kündigung des Mietverhältnisses wegen Eigenbedarfs. Der Beklagte widersprach der Kündigung und wies darauf hin, dass ein Umzug zu einer erheblichen psychischen Beeinträchtigung führen würde.
- 3 Mit der vorliegenden Klage haben die Kläger den Beklagten auf Räumung und Herausgabe der Wohnung in Anspruch genommen. Der Beklagte hat im Rechtsstreit unter anderem geltend gemacht, für einen betagten Mieter wie ihn sei unabhängig von den sonstigen Folgen bereits der Wohnungsverlust für sich genommen eine Härte; er sei aufgrund der langjährigen Mietdauer stark in das soziale Gefüge der Nachbarschaft eingebunden und habe die Wohnung mit großem persönlichen und finanziellen Aufwand seinen Bedürfnissen angepasst, auf eigene Kosten renoviert und liebevoll eingerichtet. Unter Vorlage fachärztlicher Stellungnahmen hat er zudem behauptet, er sei gesundheitlich stark beeinträchtigt. Ein erzwungener Umzug führte zu einer erheblichen psychischen Beeinträchtigung verbunden mit starken, möglicherweise lebensbedrohlichen Depressionen; es drohe eine suizidale Krise. Es bestehe ein hohes Herzinfarkt- und Schlaganfallrisiko; unter Belastung komme es wahrscheinlich im Zusammenhang mit einem Herzklappenfehler an der Mitralklappe zu ausgeprägten Herzrhythmusstörungen. Im Juni 2024 sei eine Zerreißung der Herzklappe aufgetreten; in Folge der Herzklappenoperation sei er schon körperlich nicht in der Lage, die Wohnung zu räumen.
- 4 Die Kläger haben die von dem Beklagten vorgetragenen gesundheitlichen Einschränkungen in Abrede gestellt.

5 Das Amtsgericht hat der Klage nach Einholung eines neurologisch-
psychiatrischen Sachverständigengutachtens stattgegeben. Die hiergegen ge-
richtete Berufung, mit der sich der Beklagte allein noch gegen die Ablehnung
eines Härtefalls gewandt hat, hat das Landgericht nach dessen persönlicher An-
hörung zurückgewiesen. Die Revision hat es nicht zugelassen.

6 Hiergegen wendet sich der Beklagte mit der Nichtzulassungsbeschwerde,
mit der er sein auf Abweisung der Klage gerichtetes Begehren weiterverfolgt.

II.

7 Das Berufungsgericht hat zur Begründung seiner Entscheidung, soweit für
das Verfahren der Nichtzulassungsbeschwerde von Interesse, im Wesentlichen
ausgeführt:

8 Das Amtsgericht habe zu Recht und mit zutreffender Begründung einen
Anspruch des Beklagten auf Fortsetzung des Mietverhältnisses nach § 574
Abs. 1 BGB zur Abwendung einer unzumutbaren Härte verneint. Auf der Grund-
lage der Ausführungen des gerichtlichen Sachverständigen lasse sich eine Härte
nicht feststellen. Zu folgen sei insbesondere der überzeugend begründeten - und
mit dem vom Beklagten gewonnenen persönlichen Eindruck zu vereinbarenden -
Einschätzung des Sachverständigen, wonach der Räumungsrechtsstreit bei dem
Beklagten entgegen der eingereichten fachärztlichen Atteste keine schwere de-
pressive Episode ausgelöst habe, sondern insoweit lediglich eine leichte depres-
sive Störung feststellbar sei. Soweit der Sachverständige daneben im Bereich
der kognitiven Leistungen eine Kurzzeitgedächtnisstörung und Verlangsamung
festgestellt habe, hätten sich bei der Anhörung des Beklagten in der Verhandlung

keine spürbaren Auswirkungen dieser Beeinträchtigung gezeigt beziehungsweise sei nur eine gering ausgeprägte Beeinträchtigung feststellbar.

9 Dem Amtsgericht sei uneingeschränkt darin zuzustimmen, dass der Sachverständige die zunächst im schriftlichen Gutachten in den Raum gestellten durch einen Umzug drohenden drastischen Gesundheitsgefahren bis hin zu einem möglichen Suizid zunehmend relativiert und abgeschwächt habe. Er habe im Rahmen seiner Anhörung klargestellt, dass die organischen Hirnveränderungen beim Beklagten ausweislich der Tests zwar zu altersunüblich vermehrten Störungen führten, jedoch "diskret vermehrt, aber nicht viel". Vor dem Hintergrund dieser Klarstellung sei mit dem Amtsgericht davon auszugehen, dass das vom Sachverständigen zuvor genannte Beispiel älterer Personen, die durch eine Umfeldveränderung jegliche Orientierung verlören, keinen konkreten Bezug zum Beklagten und dem Grad der Ausprägung seiner Beeinträchtigung habe.

10 Dies belegten auch die häufigen selbständigen Reisen des Beklagten mit öffentlichen Verkehrsmitteln, die sich mit einer schwerwiegenden dementiellen Erkrankung nicht in Übereinstimmung bringen ließen. Hätte der Beklagte wegen einer hirnorganischen Beeinträchtigung tatsächlich die plötzliche Einbuße seiner Orientierungsfähigkeit infolge abrupter Umfeldveränderungen konkret zu befürchten, erschlosse sich nicht, weshalb er sich zu Bahnfahrten zwischen Berlin und Travemünde mehrmals im Monat sowie zu unbegleiteten Fernflugreisen auf die Seychellen in der Lage sehe. Im Lichte der mündlichen Wertung des Sachverständigen - es sei nicht medizinisch belegbar, aber sehr naheliegend, dass Änderungen der Lebenssituation des Beklagten "nicht so gut wären" - sei seine schriftliche Begutachtung - es sei eine irreparable Dekompensation des jetzigen Zustands zu erwarten, wobei es dann in einem kurzzeitigen luziden Zustand im Rahmen einer willentlichen Entscheidungssituation auch zu einer Selbsttötung kommen könne - überholt. Der Sachverständige habe im Rahmen der Anhörung

auch im Übrigen nicht bestätigt, dass die Beendigung des Mietverhältnisses voraussichtlich schwerwiegende gesundheitliche Folgen für den Beklagten haben würde, sondern sich auf die Aussage beschränkt, dass Umfeldveränderungen wahrscheinlich "nicht so gut wären", und im Übrigen jegliche Prognose künftiger Entwicklungen abgelehnt.

11 Es sei nicht erforderlich, gemäß § 412 ZPO einen weiteren Sachverständigen zu bemühen oder ein weiteres Gutachten einzuholen. Die Ausführungen des Sachverständigen seien jedenfalls insoweit verwertbar und belastbar, als dieser keine schwere, sondern bloß eine leichte depressive Störung diagnostiziert habe. Eine in den ärztlichen Attesten angegebene Gefahr der Selbsttötung für den Fall der Räumungsverurteilung sei auf dieser Grundlage nicht festzustellen.

12 Eine solche Feststellung könne auch nicht unter Berücksichtigung der persönlichen Anhörung des Beklagten getroffen werden. Zwar habe dieser überzeugend dargetan, dass die von ihm über viele Jahre hinweg mit hohem Aufwand eingerichtete und gepflegte Wohnung für ihn von zentraler Bedeutung sei und er eine Verurteilung zur Räumung als untragbaren Verlust empfinden würde. Dies stelle indessen - für sich genommen - keinen berücksichtigungsfähigen Härtegrund dar. Soweit der Beklagte mitgeteilt habe, er werde, falls er künftig in "irgendeiner Unterkunft" wohnen müsse, keinen Sinn mehr in seinem Leben erkennen, sondern dieses nur noch als "Warten auf den Tod" empfinden können, sei zwar die tatsächliche Entwicklung und Umsetzung von Suizidgedanken im Falle einer Zwangsräumung nicht auszuschließen. Eine greifbar erhöhte Wahrscheinlichkeit dafür sei aber angesichts des im Übrigen durchaus lebensbejahenden Eindrucks, den der Beklagte bei seiner Anhörung und durch seine aktive Lebensgestaltung hinterlassen habe, nicht festzustellen. Die Ausführungen des

Beklagten seien eher als Appell anzusehen, um eine Klageabweisung zu erreichen.

- 13 Schließlich ergebe sich eine unzumutbare Härte unter Berücksichtigung der insoweit vorrangigen Interessen der Kläger auch nicht aus der Herzklappenoperation des Beklagten im Juni 2024 und den fortwirkenden Beeinträchtigungen seiner Gesundheit. Angesichts der fortgesetzten regelmäßigen Reisen zwischen Berlin und Travemünde, die er ohne Begleitung mittels öffentlicher Verkehrsmittel bewältigen könne, liege eine Räumungsunfähigkeit aus Gründen physischer Erkrankungen offensichtlich nicht vor. Ein Wohnungsumzug lasse sich unter Zuhilfenahme von Dienstleistern und Vertrauten so gestalten, dass es aktiver körperlicher Arbeit der Bewohner nicht bedürfe; auch eine verminderte Belastbarkeit und Leistungsfähigkeit des Beklagten könne durch schonende Organisation des Umzugsgeschehens berücksichtigt werden.

III.

- 14 Die zulässige Nichtzulassungsbeschwerde hat in der Sache Erfolg (§ 544 Abs. 9 ZPO), weil die Sicherung einer einheitlichen Rechtsprechung eine Entscheidung des Revisionsgerichts erfordert (§ 543 Abs. 2 Satz 1 Nr. 2 Alt. 2 ZPO). Das Berufungsgericht hat, indem es hinsichtlich der Härteregelung nach §§ 574 ff. BGB und des dort geregelten Anspruchs des Mieters auf Fortsetzung des Mietverhältnisses zum Nachteil des Beklagten erkannt hat, dessen Anspruch auf Gewährung rechtlichen Gehörs (Art. 103 Abs. 1 GG) in entscheidungserheblicher Weise verletzt.

- 15 Denn es hat bei seiner Prüfung zum Vorliegen einer unzumutbaren Härte (§ 574 Abs. 1 Satz 1 BGB) hinsichtlich der vom Beklagten behaupteten psychischen Beeinträchtigungen und der im Falle eines erzwungenen Wohnungswechsels insoweit drohenden Verschlechterung der gesundheitlichen Situation (teilweise) Ausführungen in dem gerichtlichen (neurologisch-psychiatrischen) Sachverständigengutachten zugrunde gelegt, obgleich diese unvollständig, unzureichend und zum Teil in sich widersprüchlich sind. Insoweit hat es zum Nachteil des Beklagten von der gebotenen weiteren Aufklärung des Sachverhalts in gehörswidriger Weise abgesehen (hierzu nachfolgend unter 2 a). Ferner hat das Berufungsgericht von der Erhebung des angebotenen (kardiologischen) Sachverständigenbeweises zu der vom Beklagten zudem behaupteten Herzerkrankung und den sich (auch) hieraus ergebenden gesundheitlichen Auswirkungen einer Räumungsverurteilung abgesehen, ohne dass dies im Prozessrecht eine Stütze findet (hierzu nachfolgend unter 2 b).
- 16 Dies führt gemäß § 544 Abs. 9 ZPO zur Aufhebung des auf die Härteregelung nach §§ 574 ff. BGB und den dort geregelten Anspruch des Mieters auf Fortsetzung des Mietverhältnisses beschränkten Berufungsurteils (vgl. zur wirkamen Beschränkung des Rechtsmittels in diesen Fällen nur Senatsurteil vom 10. April 2024 - VIII ZR 114/22, NZM 2024, 469 Rn. 17 mwN).
- 17 1. Das Gebot rechtlichen Gehörs (Art. 103 Abs. 1 GG) verpflichtet das Gericht, die Ausführungen der Prozessbeteiligten zur Kenntnis zu nehmen und in Erwägung zu ziehen (st. Rspr.; vgl. etwa BVerfG, NJW 2022, 3413 Rn. 26; Senatsbeschluss vom 20. Mai 2025 - VIII ZR 137/24, juris Rn. 16; jeweils mwN). Als grundrechtsgleiches Recht soll es sicherstellen, dass die Entscheidung frei von Verfahrensfehlern ergeht, die ihren Grund in der unterlassenen Kenntnisnahme und der Nichtberücksichtigung des Sachvortrags der Parteien haben (vgl. nur Senatsbeschlüsse vom 8. August 2023 - VIII ZR 20/23, NJW 2023, 3496

Rn. 12; vom 23. April 2024 - VIII ZR 35/23, NJW 2024, 2393 Rn. 11; vom 20. Mai 2025 - VIII ZR 137/24, aaO).

18 In diesem Sinne gebietet Art. 103 Abs. 1 GG in Verbindung mit den Grundsätzen der Zivilprozessordnung die Berücksichtigung erheblicher Beweis-
anträge. Die Nichtberücksichtigung eines solchen erheblichen Beweisangebots verstößt gegen Art. 103 Abs. 1 GG, wenn sie im Prozessrecht keine Stütze mehr findet (st. Rspr.; siehe hierzu etwa BVerfG, Beschluss vom 16. Januar 2024 - 2 BvR 1114/23, juris Rn. 30; Senatsbeschlüsse vom 5. Oktober 2022 - VIII ZR 88/21, WM 2022, 2242 Rn. 10; vom 26. März 2024 - VIII ZR 89/23, NJW-RR 2024, 738 Rn. 16; vom 14. Januar 2025 - VIII ZR 100/24, juris Rn. 18).

19 Der Tatrichter darf, wenn es um die Beurteilung einer Fachwissen voraussetzenden Frage geht, auf die Einholung eines Sachverständigengutach-
tens nur verzichten, wenn er entsprechende eigene besondere Sachkunde aus-
zuweisen vermag (vgl. BGH, Beschlüsse vom 12. März 2024 - VI ZR 283/21, NJW-RR 2024, 547 Rn. 10; vom 26. März 2024 - VIII ZR 89/23, juris Rn. 19; vom 23. Juli 2024 - VI ZR 41/22, NJW-RR 2024, 1187 Rn. 11; jeweils mwN; siehe auch Senatsbeschluss vom 13. Dezember 2022 - VIII ZR 96/22, NZM 2023, 210 Rn. 24 f.). Zudem muss er, wenn er bei seiner Entscheidung eigene Sachkunde in Anspruch nehmen will, den Parteien zuvor einen entsprechenden Hinweis er-
teilen und ihnen Gelegenheit geben, auf den Hinweis zu reagieren und ihren Tat-
sachenvortrag zu ergänzen (vgl. BGH, Beschlüsse vom 26. März 2024 - VIII ZR 89/23, aaO; vom 23. Juli 2024 - VI ZR 41/22, aaO Rn. 13; jeweils mwN).

20 Äußerungen medizinischer Sachverständiger muss der Tatrichter kritisch auf ihre Vollständigkeit und Widerspruchsfreiheit prüfen und insbesondere auf die Aufklärung von Widersprüchen hinwirken, die sich innerhalb der Begutach-

tung eines Sachverständigen - etwa zwischen den im Einklang mit Behandlungsunterlagen stehenden Ausführungen des Sachverständigen im schriftlichen Gutachten und seinen Angaben in der mündlichen Verhandlung (vgl. hierzu BGH, Beschluss vom 16. Juni 2015 - VI ZR 332/14, VersR 2015, 1293 Rn. 6) - ergeben (vgl. BGH, Urteile vom 4. März 1997 - VI ZR 354/95, NJW 1997, 1638 unter II 1 b mwN; vom 19. Juli 2017 - IV ZR 535/15, NJW-RR 2017, 1066 Rn. 25). Erkennbar widersprüchliche Gutachten sind keine ausreichende Grundlage für die Überzeugungsbildung des Gerichts (vgl. BGH, Urteil vom 16. November 2021 - VI ZR 100/20, NJW 2022, 539 Rn. 16; Beschlüsse vom 2. Juli 2013 - VI ZR 110/13, NJW 2014, 74 Rn. 7; vom 5. November 2019 - VIII ZR 344/18, NJW-RR 2020, 186 Rn. 13).

- 21 Da Art. 103 Abs. 1 GG als Prozessgrundrecht sichern soll, dass die Entscheidung frei von Verfahrensfehlern ergeht (vgl. BVerfGE 21, 191, 194), hat das Gericht die einander widersprechenden Ausführungen sorgfältig und kritisch zu würdigen sowie den Sachverhalt weiter aufzuklären (vgl. Senatsbeschluss vom 5. November 2019 - VIII ZR 344/18, aaO [für Widersprüche zwischen dem gerichtlichen Sachverständigengutachten und einem Privatgutachten]). Vermag der gerichtlich bestellte Sachverständige Unklarheiten, Zweifel oder Widersprüche weder durch schriftliche Ergänzung seines Gutachtens noch im Rahmen seiner Anhörung auszuräumen, muss der Tatrichter im Rahmen seiner Verpflichtung zur Sachaufklärung gemäß § 412 ZPO ein weiteres Gutachten einholen (vgl. BGH, Beschlüsse vom 5. November 2019 - VIII ZR 344/18, aaO Rn. 14; vom 26. Februar 2020 - IV ZR 220/19, VersR 2020, 639 Rn. 12 [jeweils für den Fall von Widersprüchen zwischen dem gerichtlichen Gutachten und einem Privatgutachten]). Auch darf der Tatrichter nicht ohne Darlegung eigener Sachkunde und ohne Beratung durch einen - gegebenenfalls anderen - Sachverständigen von den fachkundigen Feststellungen und Einschätzungen des von ihm gerade wegen

fehlender eigener Sachkunde beauftragten Gutachters abweichen. Gegebenenfalls muss es (auch insoweit) die Beauftragung eines anderen Sachverständigen in Erwägung ziehen (vgl. hierzu BVerfG, NJW 2019, 2012 Rn. 26; BGH, Beschluss vom 23. Juli 2024 - VI ZR 41/22, NJW-RR 2024, 1187 Rn. 12 mwN).

22 Sieht das Gericht demgegenüber von der - nach den vorstehenden Ausführungen gebotenen - weiteren Beweiserhebung ab und entspricht damit dem Beweis Antrag der Partei nur unvollkommen, findet dies - wie ausgeführt - im Prozessrecht keine Stütze mehr und verletzt damit das rechtliche Gehör der Partei (vgl. BVerfG, Beschluss vom 20. Februar 2008 - 1 BvR 2389/06, juris Rn. 29).

23 Da sich eine Partei die bei einer Beweisaufnahme zutage tretenden, ihr günstigen Umstände - und damit auch die mit dem eigenen Vortrag korrespondierenden Ausführungen eines gerichtlich bestellten Sachverständigen - regelmäßig zumindest hilfsweise zu eigen macht (vgl. BGH, Beschlüsse vom 5. November 2019 - VIII ZR 344/18, aaO Rn. 12; vom 6. September 2022 - VIII ZR 352/21, MDR 2022, 1364 Rn. 15; vom 29. Mai 2024 - IV ZR 189/23, juris Rn. 13; jeweils mwN), ist der Anspruch der betreffenden Partei auf Gewährung rechtlichen Gehörs (Art. 103 Abs. 1 GG) auch dann verletzt, wenn das Gericht Unklarheiten oder Widersprüche im Gutachten des gerichtlichen Sachverständigen nicht (hinreichend) aufklärt, sondern diese Ausführungen des Sachverständigen nicht beziehungsweise nicht hinreichend berücksichtigt (vgl. hierzu auch Senatsbeschluss vom 5. November 2019 - VIII ZR 344/18, aaO Leitsatz und Rn. 17 f.).

24 2. Gemessen hieran rügt die Nichtzulassungsbeschwerde mit Erfolg, dass dem Berufungsgericht, indem es hinsichtlich der Härteregelung nach §§ 574 ff. BGB zum Nachteil des Beklagten erkannt hat, in mehrfacher Hinsicht eine Verletzung von dessen Anspruch auf Gewährung rechtlichen Gehörs (Art. 103 Abs. 1 GG) anzulasten ist.

- 25 a) Dies gilt zunächst für die Würdigung des Berufungsgerichts zum Vorhandensein psychischer Beeinträchtigungen beim Beklagten und zu den insoweit zu erwartenden Auswirkungen eines erzwungenen Wohnungswechsels. Das Berufungsgericht hat insoweit Ausführungen des gerichtlichen Sachverständigen zugrunde gelegt, obwohl diese unvollständig, unzureichend und zum Teil in sich widersprüchlich sind, und zum Nachteil des Beklagten von der gebotenen weiteren Aufklärung des Sachverhalts in gehörswidriger Weise abgesehen.
- 26 aa) Nach der Senatsrechtsprechung können Erkrankungen des Mieters in Verbindung mit weiteren Umständen einen Härtegrund im Sinne des § 574 BGB darstellen. 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 (vgl. nur Senatsurteile vom 22. Mai 2019 - VIII ZR 180/18, BGHZ 222, 133 Rn. 31; vom 10. April 2024 - VIII ZR 114/22, NZM 2024, 469 Rn. 22; jeweils mwN).
- 27 Insoweit 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, wenn der Mieter für den Fall eines erzwungenen Wohnungswechsels durch hinreichend substantiierten Prozessvortrag ihm drohende schwerwiegende Gesundheitsgefahren geltend macht. 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 (vgl. nur Senatsurteile vom 22. Mai 2019 - VIII 180/18, aaO Rn. 41; vom 10. April 2024 - VIII ZR 114/22, aaO Rn. 23; vom 16. April 2025 - VIII ZR 270/22, NZM 2025, 470 Rn. 15; Senatsbeschluss vom 13. Dezember 2022 - VIII ZR 96/22, NZM 2023, 210 Rn. 19; jeweils mwN).

28 Im Falle des Bestreitens ist 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 Erkrankung auf die Lebensführung des betroffenen Mieters im Allgemeinen und im Falle des Verlusts der vertrauten Umgebung erforderlich (vgl. Senatsurteile vom 22. Mai 2019 - VIII ZR 180/18, aaO Rn. 44; vom 16. April 2025 - VIII ZR 270/22, aaO Rn. 16; Senatsbeschluss vom 3. Februar 2021 - VIII ZR 68/19, NZM 2021, 361 Rn. 44). 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. 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 (vgl. Senatsurteile vom 22. Mai 2019 - VIII ZR 180/18, aaO; vom 28. April 2021 - VIII ZR 6/19, NJW-RR 2021, 1312 Rn. 31; Senatsbeschluss vom 13. Dezember 2022 - VIII ZR 96/22, aaO Rn. 20 mwN).

29 bb) Gemessen hieran sind die Ausführungen des gerichtlichen Sachverständigen im Streitfall keine ausreichende Grundlage für die Überzeugungsbil-

dung des Gerichts hinsichtlich des Vorliegens der von dem Beklagten behaupteten psychischen Beeinträchtigungen und der im Falle eines erzwungenen Wohnungswechsels insoweit drohenden Verschlechterung seiner gesundheitlichen Situation. Denn sie sind unzureichend, unvollständig und zum Teil in sich widersprüchlich.

30 (1) Der gerichtliche Sachverständige ist in seinem erstinstanzlich erstatteten neurologisch-psychiatrischen Gutachten zu dem Ergebnis gelangt, dass bei dem Beklagten neurologisch "Hinweise auf eine Polyneuropathie und eine cerebral verursachte Ataxie" bestünden. Psychopathologisch seien eine "leichte depressive Störung gesamthaft" sowie im Wesentlichen im Bereich der kognitiven Leistungen eine Kurzzeitgedächtnisstörung und eine Verlangsamung festzustellen. Es gebe Hinweise auf eine affektiv-kognitive Leistungsstörung, die Ausdruck einer arteriosklerotischen Encephalopathie - einer durch im Alter entstandene Gefäßveränderungen eingetretene, vorliegend nicht altersgerechte, organische Veränderung des Hirngewebes - sei.

31 (2) Bezogen auf die - nach der Senatsrechtsprechung maßgebliche (vgl. nur Senatsurteil vom 22. Mai 2019 - VIII ZR 180/18, BGHZ 222, 133 Rn. 44 f.) - Beurteilung, wie sich diese Erkrankung auf die Lebensweise, insbesondere auf die Autonomie und die psychische und physische Verfassung des Beklagten auswirkt und ob sie - gegebenenfalls in Zusammenhang mit anderen Faktoren (etwa dem Alter des Beklagten, der von diesem geltend gemachten Verwurzelung in der Wohngegend) - zumindest ernsthaft eine erhebliche Verschlechterung von dessen gesundheitlicher oder persönlicher Situation befürchten lässt, hat der gerichtliche Sachverständige lediglich einige wenige abstrakte Ausführungen gemacht.

32 So hat er in seinem schriftlichen Gutachten angegeben, die krankhaften Zustände seien "in der Gesamtheit ... im Durchschnitt ... noch in einem teilkompensierten Bereich, wobei diese sich nur als wesentliche Beeinträchtigung feststellen" ließen. Der Beklagte sei "in seiner aktuellen Bereichssituation kompensiert und orientiert lebensfähig". Bei einer Änderung der (Umfeld-)Bedingungen sei jedoch eine "nicht mehr kompensierbare und damit rückbildungsfähige cerebrale Störung im Sinne eines arteriosklerotischen Demenzzustands" zu erwarten, der nicht therapeutisch beeinflusst werden könne. Zu der vom Beklagten vorgebrachten drohenden "suizidalen Krise" hat der Sachverständige im schriftlichen Gutachten ausgeführt, ein Suizid sei (im Falle der Dekompensation) "möglich", und dies dahingehend erklärt, dass dies eine "willentliche Entscheidungssituation beinhalten" würde und sich "dann allenfalls in einem kurzzeitigen luziden Zustand ... ergeben könnte".

33 Diese Ausführungen reichen nicht aus, um dem Gericht eine angemessene Beurteilung des geltend gemachten Härtegrundes und - im Rahmen der Interessenabwägung - eine ordnungsgemäße Gewichtung der beiderseitigen Interessen zu ermöglichen. Denn auf ihrer Grundlage vermag sich der Tatrichter kein genaues und nicht nur an der Oberfläche haftendes Bild davon zu verschaffen, welche gesundheitlichen Folgen im Einzelnen mit einem erzwungenen Umzug des Beklagten verbunden sind, insbesondere welchen Schweregrad zu erwartende Gesundheitsbeeinträchtigungen voraussichtlich erreichen werden und mit welcher Wahrscheinlichkeit dies eintreten kann (vgl. hierzu Senatsurteile vom 22. Mai 2019 - VIII ZR 180/18, BGHZ 222, 133 Rn. 41; vom 10. April 2024 - VIII ZR 114/22, NZM 2024, 469 Rn. 23; vom 16. April 2025 - VIII ZR 270/22, NZM 2025, 470 Rn. 15; Senatsbeschluss vom 13. Dezember 2022 - VIII ZR 96/22, NZM 2023, 210 Rn. 19).

34 (3) Zudem sind die Ausführungen des Sachverständigen zu Art, Ausmaß und Wahrscheinlichkeit der durch einen erzwungenen Umzug drohenden erheblichen gesundheitlichen Nachteile für den Beklagten zum Teil in sich widersprüchlich.

35 In seinem schriftlichen Gutachten hat der Sachverständige den Eintritt einer Verschlechterung der gesundheitlichen und persönlichen Situation des Beklagten einschließlich der Möglichkeit eines Suizids noch als sichere Folge einer Umfeldveränderung dargestellt. Ferner hat er ausgeführt, eine therapeutische Beeinflussung des zu erwartenden Zustands sei "kausal nicht möglich". In der ergänzenden schriftlichen Stellungnahme hat er eine abrupte Änderung des Umfelds sogar als "schwerwiegend traumatisierendes Ereignis" bezeichnet.

36 Demgegenüber hat der Sachverständige im Rahmen der Anhörung vor dem Amtsgericht ausgeführt, dass "[i]m Grunde ... jede Veränderung dieses gelebten Lebensraums zu einer Störung führen" könne. Beispielhaft hat er Orientierungsprobleme älterer Menschen im Krankenhaus genannt und hinzugefügt, es handele sich um "eine Vermutung, ... die nicht medizinisch abgesichert ist". Er halte es für "sehr naheliegend", dass Änderungen in der Lebenssituation des Beklagten "nicht so gut wären". Im Zusammenhang mit diesen Ausführungen hat der Sachverständige erklärt, "dies [sei] für die Zukunft auch nicht beurteilbar". Die Antwort auf die Frage, inwieweit ein erzwungener Umzug die Lebensweise des Beklagten beeinflussen würde, sei "keine medizinische Einschätzung", weswegen er "dazu nichts konkret sagen" könne. Ob therapeutische Maßnahmen die Beeinträchtigungen auffangen könnten in einem Fall, in dem der Patient "nicht allein effektiv gefühlsmäßig beeinträchtigt" sei, sondern zudem organische Störungen wie eine Enzephalopathie hinzukämen, sei "nicht vorauszusehen". Aussagen hierzu könne er als Gutachter nicht treffen.

37 Eine Begründung für diese unterschiedlichen Beurteilungen - die zudem im Widerspruch zu den von dem Beklagten eingereichten fachpsychiatrischen Stellungnahmen stehen, nach welchen bei dem Beklagten eine schwere depressive Episode sowie eine schwere ängstlich-depressive Belastungsreaktion diagnostiziert worden sei, aufgrund derer eine räumliche Veränderung mit Sicherheit erhebliche Gesundheitsgefährdungen bis hin zu einer suizidalen Krise herbeiführe - hat der gerichtliche Sachverständige nicht gegeben.

38 (4) Das Gutachten des gerichtlichen Sachverständigen ist auch insoweit unvollständig, wie die von den Parteien im Rechtsstreit angesprochenen und in ihrer Bedeutung für die in Rede stehenden Härteregelung unterschiedlich eingeschätzten besonderen Umstände in der bisherigen persönlichen Lebensgestaltung des Beklagten - insbesondere das zwischen Berlin und Travemünde aufgeteilte Wohnen mit der hiermit verbundenen selbständigen Führung von zwei Haushalten und Vornahme regelmäßiger Bahnfahrten zwischen beiden Orten - offenkundig nur unzureichend in die Bewertung einbezogen wurden. Der Sachverständige hat in der ergänzenden schriftlichen Stellungnahme zu der diesbezüglichen Fragestellung erklärt, sie sei als "Forderung an den Gutachter nicht weiterführend". Für seine daran anknüpfende Schlussfolgerung, gerade aus dem Führen eines vollständig selbständigen und geordneten Lebens im Alter von (damals) 82 Jahren folge, dass eine abrupte Änderung dieses Lebensbereiches ein schwerwiegend traumatisierendes Ereignis sei, fehlt jede Begründung. Überdies war bereits die im schriftlichen Gutachten dargestellte Befunderhebung und diagnostische Bewertung von den Klägern unter Bezugnahme auf ausführliche privatgutachterliche Stellungnahmen als unvollständig und nicht nachvollziehbar gerügt worden, womit sich weder der Sachverständige noch das Amtsgericht im Einzelnen befasst haben.

- 39 cc) Vor diesem Hintergrund war das Berufungsgericht verpflichtet, diese offenkundigen Unklarheiten, Unvollständigkeiten und Widersprüche der gutachterlichen Ausführungen aufzuklären und auf vollständige und widerspruchsfreie Feststellungen hinzuwirken. Hiervon hat es in gehörswidriger Weise zum Nachteil des Beklagten abgesehen, indem es Teile der gutachterlichen Ausführungen, nämlich die von ihm gleichwohl als "überzeugend begründet" und "insoweit verwertbar und belastbar" bezeichnete Einschätzung des Sachverständigen zum Vorhandensein lediglich einer leichten depressiven Störung für seine Entscheidung herangezogen und auf dieser Grundlage eine unzumutbare Härte im Sinne des § 574 Abs. 1 Satz 1 BGB verneint hat, während es die - für den Beklagten günstigen - Feststellungen des schriftlichen Gutachtens - ohne den gerichtlich bestellten Sachverständigen im Berufungsverfahren ergänzend zu befragen und ersichtlich ohne selbst über die hierfür erforderliche medizinische Sachkunde zu verfügen und aufzuzeigen - als im Zeitpunkt der gerichtlichen Entscheidung nicht (mehr) maßgeblich bewertet ("relativiert", "überholt", "klargestellt", "erschlosse sich nicht", "nicht in Übereinstimmung zu bringen") und deshalb unberücksichtigt gelassen hat.
- 40 b) Des Weiteren rügt die Nichtzulassungsbeschwerde mit Erfolg, dass das Berufungsgericht nicht von der Einholung eines Sachverständigengutachtens zu der behaupteten Herzerkrankung des Beklagten und den damit verbundenen drohenden gesundheitlichen Folgen eines erzwungenen Umzugs absehen durfte.
- 41 aa) Das vom Beklagten im Berufungsrechtszug eingereichte "kardiologische Gutachten" eines Facharztes für Innere Medizin mit Schwerpunkt Kardiologie berichtet von einer Anfang Juni 2024 eingetretenen Zerreißung einer Herzklappe, die nach intensivmedizinischer Stabilisierung des Beklagten einen operativen Eingriff erfordert habe. Zudem heißt es dort weiter, dass die postoperative

Erholung aufgrund des Alters des Beklagten und der sehr schweren Herzerkrankung nur schleppend und beschwerlich verlaufen und im Weiteren erhebliche Komplikationen eingetreten seien. Der Beklagte sei infolge der Operation noch deutlich angegriffen und eine valide Aussage über die benötigte Genesungszeit im Augenblick nicht möglich; der drohende Wohnungsverlust komme deshalb zur Unzeit und solle auch unter diesen medizinischen Gesichtspunkten überdacht werden.

42 Dementsprechend hat der Beklagte vorgetragen, aufgrund dessen schon körperlich nicht zur Räumung der Wohnung in der Lage zu sein. Diese Ausführungen stehen im Einklang mit dem von ihm bereits erstinstanzlich eingereichten Arztbericht desselben Kardiologen vom Mai 2022, wonach aufgrund der ausgeprägten Atherosklerose der Aorta ein hohes Herzinfarkt- und Schlaganfallrisiko bestehe und es - wahrscheinlich in Zusammenschau mit dem Herzklappenfehler an der Mitralklappe - unter Belastung zu ausgeprägten Herzrhythmusstörungen komme.

43 bb) Zu diesem - für die Beurteilung des Vorliegens einer Härte im Sinne von § 574 Abs. 1 Satz 1 BGB erheblichen - Vortrag hat das Berufungsgericht - wiederum ersichtlich ohne eigene, von ihm auch nicht aufgezeigte medizinische Sachkunde (vgl. Senatsbeschluss vom 13. Dezember 2022 - VIII ZR 96/22, NZM 2023, 210 Rn. 24 mwN) - ausgeführt, angesichts der fortgesetzten regelmäßigen Reisen des Beklagten mittels öffentlicher Verkehrsmittel und ohne Begleitung zwischen Berlin und Travemünde liege "eine Räumungsunfähigkeit des Beklagten aus Gründen physischer Erkrankungen offensichtlich nicht vor". Ob ein solcher Rückschluss aus den (unstreitigen) Bahnfahrten des Beklagten zu seinem Haus in Travemünde zum Zwecke eines jeweils mehrtägigen Aufenthalts im Allgemeinen und auch im konkreten Fall möglich ist, ist indessen eine Sachfrage,

die nur mit der erforderlichen medizinischen Sachkunde - und zudem nur aufgrund weiterer Informationen über die Modalitäten der Reisen und des jeweiligen Aufenthalts - beantwortet werden kann.

44 3. Die Gehörsverletzungen sind auch entscheidungserheblich (§ 544 Abs. 9 ZPO).

45 Es kann nicht ausgeschlossen werden, dass das Berufungsgericht nach ergänzender Beweisaufnahme beziehungsweise - vorliegend nach den Gesamtumständen sogar naheliegender - Einholung eines neuen Gutachtens (§ 412 ZPO) zu der behaupteten psychischen Erkrankung sowie nach (erstmaliger) Einholung eines Sachverständigengutachtens zu der behaupteten Herzerkrankung des Beklagten und den jeweils drohenden gesundheitlichen Folgen eines erzwungenen Umzugs vom Vorliegen eines Härtegrundes im Sinne des § 574 Abs. 1 Satz 1 BGB ausgegangen wäre (vgl. Senatsbeschluss vom 13. Dezember 2022 - VIII ZR 96/22, aaO Rn. 26 mwN). Der Beklagte hat insoweit ausreichenden und rechtzeitigen Vortrag gehalten und diesen durch Vorlage mehrerer ausführlicher fachärztlicher Atteste und Berichte untermauert (vgl. hierzu Senatsurteil vom 16. April 2025 - VIII ZR 270/22, NZM 2025, 470 Rn. 16 mwN). Dass er die Herzbeschwerden in seinem Widerspruch vom 28. April 2022 nicht (ausdrücklich) angegeben hat, ist dabei unschädlich (vgl. Senatsbeschluss vom 13. Dezember 2022 - VIII ZR 96/22, aaO Rn. 23 mwN).

46 Zudem kann nicht ausgeschlossen werden, dass das Berufungsgericht - im Fall der Bejahung einer Härte in vorstehendem Sinne - bei der anschließenden Würdigung und Gewichtung der beiderseitigen Belange der Parteien die gesundheitlichen Beeinträchtigungen des Beklagten sowie deren etwaige - hinsichtlich Art, Umfang sowie den konkreten Auswirkungen im Einzelnen durch Sach-

verständigengutachten zu klärende - Verschlechterungen im Falle eines erzwungenen Wohnungswechsels mit ihrem entsprechenden Gewicht in die gebotene Abwägung mit den Interessen der Kläger eingestellt hätte und damit im Ergebnis zu einer abweichenden Beurteilung des Fortsetzungsverlangens des Beklagten (§§ 574, 574a BGB) gelangt wäre (vgl. Senatsbeschluss vom 13. Dezember 2022 - VIII ZR 96/22, aaO Rn. 27 mwN).

- 47 4. Die weiteren von der Nichtzulassungsbeschwerde erhobenen Rügen hat der Senat geprüft, jedoch nicht für durchgreifend erachtet. Von einer Begründung wird insoweit abgesehen (§ 544 Abs. 6 Satz 2 ZPO).

IV.

- 48 Nach alledem ist das angefochtene Urteil in dem aus dem Tenor ersichtlichen Umfang aufzuheben und der Rechtsstreit insoweit zur neuen Verhandlung und Entscheidung an das Berufungsgericht zurückzuverweisen (§ 544 Abs. 9 ZPO). Der Senat macht dabei von der Möglichkeit des § 563 Abs. 1 Satz 2 ZPO

Gebrauch, der auch im Beschlussverfahren nach § 544 Abs. 9 ZPO entsprechend herangezogen werden kann (Senatsbeschluss vom 13. Dezember 2022 - VIII ZR 96/22, aaO Rn. 29 mwN).

Kosziol

Dr. Schmidt

Dr. Matussek

Dr. Reichelt

RinBGH Dr. Böhm ist
wegen Erkrankung an
der Unterschrift gehindert.
Kosziol

Vorinstanzen:

AG Charlottenburg, Entscheidung vom 12.03.2024 - 203 C 90/22 -

LG Berlin II, Entscheidung vom 23.10.2024 - 64 S 71/24 -