



BUNDESGERICHTSHOF

BESCHLUSS

VIII ZR 17/25

vom

28. Oktober 2025

in dem Rechtsstreit

Nachschlagewerk: ja

BGHZ: nein

BGHR: ja

JNEU: nein

GG Art. 103 Abs. 1, BGB § 574 Abs. 1 Satz 1

Zur Verletzung des Anspruchs eines Mieters auf Gewährung rechtlichen Gehörs (Art. 103 Abs. 1 GG) im Falle der Geltendmachung einer unzumutbaren Härte im Sinne von § 574 Abs. 1 Satz 1 BGB (im Anschluss an Senatsbeschlüsse vom 26. Mai 2020 - VIII ZR 64/19, NJW-RR 2020, 1019 Rn. 13 ff.; vom 13. Dezember 2022 - VIII ZR 96/22, NZM 2023, 210 Rn. 13 ff.; vom 26. August 2025 - VIII ZR 262/24, juris Rn. 17 ff.).

BGH, Beschluss vom 28. Oktober 2025 - VIII ZR 17/25 - LG Kempten (Allgäu)
AG Kempten (Allgäu)

Der VIII. Zivilsenat des Bundesgerichtshofs hat am 28. Oktober 2025 durch den Vorsitzenden Richter Dr. Bünger, die Richterin Dr. Liebert, den Richter Dr. Schmidt sowie die Richterinnen Dr. Matussek und Dr. Böhm

beschlossen:

Auf die Nichtzulassungsbeschwerde der Beklagten wird das Urteil des Landgerichts Kempten (Allgäu) - 5. Zivilkammer - vom 13. Dezember 2024 im Kostenpunkt und insoweit aufgehoben als hinsichtlich der Härtereglung nach §§ 574 ff. BGB - bezüglich der Klage sowie der Widerklage - zum Nachteil der Beklagten erkannt worden ist.

Im Übrigen wird die Beschwerde der Beklagten gegen die Nichtzulassung der Revision in dem vorstehend genannten Urteil zurückgewiesen.

Die Sache wird im Umfang der Aufhebung zur neuen Verhandlung und Entscheidung, auch über die Kosten des Nichtzulassungsbeschwerdeverfahrens, an das Berufungsgericht zurückverwiesen.

Der Gegenstandswert für das Nichtzulassungsbeschwerdeverfahren wird auf bis zu 8.000 € festgesetzt.

Gründe:

- 1 Die Beklagte ist seit dem Jahr 1993 Mieterin einer circa 100 m² großen Wohnung der Kläger in einem Mehrfamilienhaus in Kempten. Im Dezember 2021

erklärten die Kläger - der Kläger zu 1 ist der Sohn, die Klägerin zu 2 die Schwiebertochter der Beklagten - die Kündigung des Mietverhältnisses wegen Eigenbedarfs, da ihre Tochter und deren Familie die Wohnung benötigten.

2 Die Beklagte widersprach der Kündigung, berief sich auf das Vorliegen von Härtegründen (§ 574 Abs. 1 Satz 1 BGB) und legte diesbezüglich mehrere (fach-)ärztliche Atteste vor.

3 Das Amtsgericht hat die Beklagte antragsgemäß zur Räumung und Herausgabe der Wohnung verurteilt sowie deren auf die Einräumung der alleinigen Nutzung von zwei Kellerräumen gerichteten Widerklage lediglich bezüglich eines dieser Räume stattgegeben. Die hiergegen gerichtete Berufung der Beklagten hat das Landgericht zurückgewiesen; auf die Anschlussberufung der Kläger hat es die Widerklage insgesamt abgewiesen. Die Revision hat es nicht zugelassen.

4 Hiergegen wendet sich die Beklagte mit der Nichtzulassungsbeschwerde, mit der sie ihre auf die Abweisung der Klage sowie auf die Zuerkennung der Widerklageansprüche gerichteten Begehren weiterverfolgt.

II.

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

6 Die Beklagte sei zur Räumung und Herausgabe der an sie vermieteten Wohnung verpflichtet (§ 546 Abs. 1 BGB), weil die ordentliche Kündigung der Kläger wegen Eigenbedarfs das zwischen den Parteien bestehende Mietverhältnis beendet habe. Die derzeit von der Beklagten genutzte Wohnung werde für

die Tochter der Kläger sowie deren Familie (Ehemann und zwei minderjährige Kinder) benötigt, welche derzeit nach ihrem - im Vertrauen auf den Auszug der Beklagten - bereits erfolgten Umzug übergangsweise eine rund 40 m² große Wohnung im Erdgeschoss des Anwesens, die der Beklagten seitens der Kläger zuvor als Alternativwohnung angeboten worden sei, bewohnten.

7 Ein rechtsmissbräuchliches Verhalten der Kläger liege nicht vor. Diese hätten mehrmals versucht, im Interesse aller Beteiligten eine innerfamiliäre Regelung herbeizuführen, indem sie der Beklagten neben der Erdgeschosswohnung auch eine Wohnung im Nachbarhaus zur Nutzung angeboten hätten, was die Beklagte jeweils abgelehnt habe.

8 Das Mietverhältnis sei entgegen der Ansicht der Beklagten nicht aufgrund ihres Härteeinwands (§§ 574 ff. BGB) fortzusetzen, insbesondere weder aufgrund des hohen Alters der - im Jahr 1938 geborenen - Beklagten noch aufgrund deren gesundheitlicher Situation, zu welcher unter Bezugnahme auf ärztliche Atteste auch in der Berufungsinstanz näher ausgeführt worden sei.

9 Ein Sachverständigengutachten zu den behaupteten gesundheitlichen Folgen eines Umzugs für die Beklagte, zu deren Schweregrad sowie dazu, mit welcher Wahrscheinlichkeit diese eintreten könnten, sei nicht einzuholen gewesen. Im vorliegend besonders gelagerten Einzelfall sei die von der Beklagten dargelegte und unter Beweis gestellte gesundheitliche Situation nicht entscheidungserheblich.

10 Denn der Sachvortrag der Beklagten zu ihrer fehlenden Umzugsfähigkeit sei widersprüchlich. Einerseits werde deren gesundheitliche Situation als Argument dafür angeführt, sie könne aus der Wohnung nicht ausziehen und sei mithin nicht umzugsfähig. Andererseits habe das Amtsgericht bindend festgestellt, dass die Beklagte ohnehin vorhabe, in zwei bis vier Jahren in ein Heim für Betreutes

Wohnen (nicht in ein Pflegeheim) umzuziehen, und sie es daher vermeiden wolle, zweimal innerhalb weniger Jahre die Wohnung zu wechseln, was für sich betrachtet nachvollziehbar sei, aber eine entsprechende Umzugsfähigkeit voraussetze. Aufgrund der Widersprüchlichkeit des Sachvortrags zur Frage der fehlenden Umzugsfähigkeit aus gesundheitlichen Gründen fehle es in dieser besonders gelagerten Einzelfallkonstellation bereits aus prozessualen Gründen an der Entscheidungserheblichkeit des medizinischen Sachverhalts.

11 Im Übrigen habe das Amtsgericht nachvollziehbar und überzeugend dargelegt, aus welchen weiteren Gründen kein Härtefall auf Seiten der Beklagten bestehe. Dem sei aus der Sicht der Berufungskammer nichts hinzuzufügen.

12 Der seitens der Beklagten mit der Widerklage geltend gemachte Anspruch auf die Einräumung der alleinigen Nutzung von zwei Kellerräumen bestehe - ungeachtet etwaiger Nutzungsabreden der Parteien - jedenfalls aufgrund der wirksamen Kündigung des (einheitlichen) Mietverhältnisses nicht.

III.

13 Die zulässige Nichtzulassungsbeschwerde hat in dem aus dem Tenor ersichtlichen Umfang in der Sache Erfolg (§ 544 Abs. 9 ZPO), weil die Sicherung einer einheitlichen Rechtsprechung insoweit eine Entscheidung des Revisionsgerichts erfordert (§ 543 Abs. 2 Satz 1 Nr. 2 Alt. 2 ZPO).

14 Das Berufungsgericht hat, soweit es hinsichtlich der Härteregelung nach §§ 574 ff. BGB und des dort geregelten Anspruchs des Mieters auf Fortsetzung des Mietverhältnisses zum Nachteil der Beklagten erkannt hat, deren Anspruch auf Gewährung rechtlichen Gehörs (Art. 103 Abs. 1 GG) in entscheidungserheblicher Weise verletzt. Denn es hat im Rahmen seiner Prüfung zum Vorliegen einer

unzumutbaren Härte (§ 574 Abs. 1 Satz 1 BGB) den gebotenen Beweis durch Einholung eines Sachverständigengutachtens nicht erhoben. Dies führt gemäß § 544 Abs. 9 ZPO zu einer - auf diesen selbständigen Teil des Streitstoffs beschränkten (vgl. hierzu Senatsbeschlüsse vom 26. März 2024 - VIII ZR 89/23, WRP 2024, 822 Rn. 14; vom 26. August 2025 - VIII ZR 262/24, juris Rn. 16; siehe auch Senatsurteil vom 10. April 2024 - VIII ZR 114/22, NZM 2024, 469 Rn. 17; jeweils mwN) - Aufhebung der angefochtenen Entscheidung.

15 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 23. April 2024 - VIII ZR 35/23, NJW 2024, 2393 Rn. 11; vom 20. Mai 2025 - VIII ZR 137/24, aaO; vom 26. August 2025 - VIII ZR 262/24, aaO Rn. 17; jeweils mwN).

16 In diesem Sinne gebietet Art. 103 Abs. 1 GG in Verbindung mit den Grundsätzen der Zivilprozessordnung die Berücksichtigung erheblicher Beweisangebote. 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 26. März 2024 - VIII ZR 89/23, NJW-RR 2024, 738 Rn. 16; vom 14. Januar 2025 - VIII ZR 100/24, juris Rn. 18; vom 26. August 2025 - VIII ZR 262/24, aaO Rn. 18).

17 Das gilt auch dann, wenn die Nichtberücksichtigung des Beweisangebots darauf beruht, dass das Gericht verfahrensfehlerhaft überspannte Anforderungen

an den Vortrag der Partei gestellt hat (vgl. Senatsbeschluss vom 21. Februar 2017 - VIII ZR 1/16, NJW 2017, 1877 Rn. 10 mwN). Eine solche nur scheinbar das Parteivorbringen würdigende Verfahrensweise stellt sich als Weigerung des Tatrichters dar, in der nach Art. 103 Abs. 1 GG gebotenen Weise den Parteivortrag zur Kenntnis zu nehmen und sich mit ihm inhaltlich auseinanderzusetzen (vgl. BGH, Urteil vom 22. Juni 2009 - II ZR 143/08, NJW 2009, 2598 Rn. 2; Beschlüsse vom 21. Februar 2017 - VIII ZR 1/16, aaO; vom 22. Juni 2021 - VIII ZR 134/20, NJW-RR 2021, 1093 Rn. 16; vom 9. Mai 2023 - VIII ZR 160/21, juris Rn. 16).

18 2. Gemessen an diesen Maßstäben ist dem Berufungsgericht eine Verletzung des Anspruchs der Beklagten auf Gewährung rechtlichen Gehörs aus Art. 103 Abs. 1 GG anzulasten.

19 Wie die Nichtzulassungsbeschwerde mit Recht rügt, durfte das Berufungsgericht das Vorliegen einer Härte (§ 574 Abs. 1 Satz 1 BGB) nicht verneinen, ohne den (angebotenen) Sachverständigenbeweis zu dem behaupteten Beschwerdebild sowie zu den gesundheitlichen Auswirkungen eines erzwungenen Umzugs für die Beklagte zu erheben. Denn hierzu hat die Beklagte hinreichend substantiiert vorgetragen. Entgegen der Annahme des Berufungsgerichts durfte es nicht deshalb von der gebotenen Beweiserhebung absehen, weil das Vorbringen der Beklagten "zur fehlenden Umzugsfähigkeit" widersprüchlich sei.

20 a) 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.

21 aa) Der Tatrichter ist dabei gehalten, sich durch gründliche und sorgfältige Sachverhaltsfeststellung vom Vorliegen der von dem Mieter geltend gemachten

Härtegründe und der berechtigten Interessen des Vermieters zu überzeugen. Einen Härtegrund in diesem Sinn stellen nicht nur - wovon das Berufungsgericht offensichtlich ausgegangen ist (dazu nachfolgend unter b bb) - solche Erkrankungen dar, die einen Umzug des Mieters nicht zulassen. Vielmehr können nach der Rechtsprechung des Senats auch Erkrankungen in Verbindung mit weiteren Umständen oder (allein) die ernsthafte Gefahr einer erheblichen Verschlechterung der gesundheitlichen Situation eines (schwer) erkrankten Mieters im Falle eines Wohnungswechsels einen Härtegrund darstellen (vgl. Senatsurteil vom 22. Mai 2019 - VIII ZR 180/18, BGHZ 222, 133 Rn. 31, 37; Senatsbeschlüsse vom 26. Mai 2020 - VIII ZR 64/19, NJW-RR 2020, 1019 Rn. 16; vom 30. August 2022 - VIII ZR 429/21, NJW-RR 2022, 1453 Rn. 14; vom 13. Dezember 2022 - VIII ZR 96/22, NZM 2023, 210 Rn. 17).

- 22 bb) Macht der Mieter für den Fall eines erzwungenen Wohnungswechsels durch hinreichend substantiierten Prozessvortrag ihm drohende schwerwiegende Gesundheitsgefahren geltend, 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. Diese Verpflichtung zu besonders sorgfältiger Nachprüfung des Parteivortragens 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. Senatsurteile vom 22. Mai 2019 - VIII ZR 180/18, aaO Rn. 41, und VIII ZR 167/17, NJW-RR 2019, 972 Rn. 37; vom 10. April 2024 - VIII ZR 114/22, NZM 2024, 469 Rn. 23; Senatsbeschlüsse vom 26. Mai 2020 - VIII ZR 64/19, aaO Rn. 18; vom 30. August 2022 - VIII ZR 429/21, aaO Rn. 16;

vom 13. Dezember 2022 - VIII ZR 96/22, aaO Rn. 19; siehe auch BVerfG, NJW 2022, 2537 Rn. 23; NJW 2025, 2834 Rn. 6 [jeweils zu § 765a ZPO]).

23

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, NZM 2025, 470 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; Senatsbeschlüsse vom 13. Dezember 2022 - VIII ZR 96/22, aaO Rn. 20; vom 26. August 2025 - VIII ZR 262/24, juris Rn. 28).

24

Der erforderliche hinreichend substantiierte Vortrag des Mieters kann insbesondere durch Vorlage eines (ausführlichen) fachärztlichen Attests untermauert werden (vgl. Senatsurteile vom 22. Mai 2019 - VIII ZR 180/18, aaO Rn. 44, 48, und VIII ZR 167/17, aaO Rn. 38; vom 28. April 2021 - VIII ZR 6/19, aaO Rn. 28; vom 16. April 2025 - VIII ZR 270/22, aaO Rn. 16, 20; Senatsbeschluss

vom 26. Mai 2020 - VIII ZR 64/19, NJW-RR 2020, 1019 Rn. 19 ff.). Von einem Mieter als medizinischen Laien ist über die - erfolgte - Vorlage eines solchen 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 Nachteile, zu tätigen (vgl. Senatsurteile vom 22. Mai 2019 - VIII ZR 180/18, aaO; vom 28. April 2021 - VIII ZR 6/19, aaO; vom 16. April 2025 - VIII ZR 270/22, aaO Rn. 16; Senatsbeschluss vom 13. Dezember 2022 - VIII ZR 96/22, aaO Rn. 21; BVerfG, NJW-RR 1993, 463, 464 [zur ausreichenden Substantiierung eines auf ein ausführliches ärztliches Attest gestützten Vortrags]; siehe auch Senatsurteil vom 3. Februar 2021 - VIII ZR 68/19, NJW-RR 2021, 461 Rn. 44 mwN).

25 b) Hiernach bestand vorliegend die Verpflichtung zur Einholung eines Sachverständigengutachtens.

26 aa) Die Nichtzulassungsbeschwerde macht zu Recht geltend, die Beklagte habe - anders als das Berufungsgericht unter Bezugnahme auf die Feststellungen des Amtsgerichts gemeint hat - bis zum maßgebenden Zeitpunkt des Schlusses der letzten mündlichen Verhandlung in den Tatsacheninstanzen (vgl. hierzu Senatsurteil vom 10. April 2024 - VIII ZR 114/22, WuM 2024, 281 Rn. 49 mwN) hinreichend substantiiert zu den nachteiligen gesundheitlichen Auswirkungen eines erzwungenen Wohnungswechsels vorgetragen.

27 (1) Die gegenteilige Annahme des Berufungsgerichts, wonach der Vortrag der Beklagten "jeglicher Anknüpfungstatsachen" für das Vorliegen einer Härte im Sinne von § 574 Abs. 1 Satz 1 BGB entbehre, beruht auf einem Gehörsverstoß (Art. 103 Abs. 1 GG), weil es das - durch entsprechende (fach-)ärztliche Atteste untermauerte - Vorbringen der Beklagten in zentralen Punkten nicht berücksichtigt hat.

28 Aus dem Vortrag der Beklagten und mehreren - zu dessen Untermauerung - vorgelegten (fach-)ärztlichen Attesten folgt, dass bei ihr eine "depressive Anpassungsstörung bei psychosozialer Belastungssituation" beziehungsweise eine "depressive Erkrankung" diagnostiziert wurde. So ist bereits in einem - von den Vorinstanzen nicht explizit in den Blick genommenen - Attest des Hausarztes der Beklagten von Oktober 2021 die Rede davon, dass bei ihr eine "zunehmende medikamentös schwer einstellbare mittelgradige depressive Episode" sowie "zunehmende Depressionen seit dem Tod des Ehemannes" vorliegen. Zudem hat die Beklagte das - in den Urteilen der Vorinstanzen ebenfalls nicht erwähnte - Attest einer Fachärztin für Neurologie und Psychiatrie vom 11. Dezember 2022 vorgelegt, in welchem ausgeführt ist, die Beklagte befinde sich seit 2019 in fachärztlicher Behandlung im Rahmen "einer depressiven Erkrankung". Das körperliche Befinden der Beklagten habe sich in den letzten zwei Jahren erheblich verschlechtert (Herzerkrankung). Aufgrund ihres aktuell sehr schlechten und labilen psychischen Zustands sei der Beklagten "in nächster Zeit ein Umzug nicht zumutbar."

29 Damit übereinstimmend attestierte die vorgenannte Fachärztin am 6. August 2024, bei der Beklagten liege diagnostisch auf psychiatrischem Fachgebiet eine mittlerweile langanhaltende chronische Depression vor, deren psychisches Befinden habe sich trotz fortlaufender Behandlungsmaßnahmen weiter verschlechtert, sie baue mittlerweile auch körperlich zusehends ab mit Nachlassen auch kognitiver Leistungen. Der Beklagten sei ein Umzug "aufgrund ihres sehr schlechten psychischen und auch körperlichen Befindens aus fachärztlicher Sicht nicht zumutbar".

30 (2) Hiernach war das Berufungsgericht gehalten, sich - wie ausgeführt - mittels sachverständiger Hilfe ein genaues und nicht nur an der Oberfläche haftendes Bild davon zu verschaffen, welche gesundheitlichen Folgen im Einzelnen

für die Beklagte mit einem Umzug verbunden sind, insbesondere welchen Schweregrad zu erwartende Gesundheitsbeeinträchtigungen voraussichtlich erreichen werden und mit welcher Wahrscheinlichkeit dies eintreten kann.

31 Die Nichtzulassungsbeschwerde verweist zutreffend darauf, dass das Berufungsgericht, welches insoweit auf die Feststellungen des Amtsgerichts Bezug genommen hat, die Nichteinholung eines Sachverständigengutachtens nicht mit Erfolg darauf stützen kann, die Beklagte leide "nicht unter psychiatrischen Erkrankungen" und auch nicht unter "sonstigen kognitiven Einschränkungen". Denn zu dieser - dem Inhalt der vorgenannten Atteste widersprechenden - Schlussfolgerung ist das Berufungsgericht ersichtlich ohne eigene, von ihm auch nicht aufgezeigte medizinische Sachkunde (vgl. hierzu Senatsbeschlüsse vom 13. Dezember 2022 - VIII ZR 96/22, NZM 2023, 210 Rn. 24; vom 26. August 2025 - VIII ZR 262/24, juris Rn. 19, 43; jeweils mwN) gelangt.

32 Ebenso unter Anmaßung einer eigenen, nicht aufgezeigten Sachkunde, hat das Berufungsgericht - wiederum beziehend auf die Feststellungen des Amtsgerichts - angenommen, der Grund für die "psychische Belastung" der Beklagten läge nicht überwiegend in dem Wunsch, in der vertrauten Wohnung zu bleiben, sondern in deren Unfähigkeit, gemeinsam mit den Familienmitgliedern eine Lösung für die gegenwärtige Situation zu finden und sei "in erheblichem Maß auf ihr eigenes Verhalten, nicht ausschließlich auf den Zwang zum Wohnungswechsel zurückzuführen." Das Berufungsgericht hat nicht dargelegt, inwiefern es über die medizinische Kompetenz verfügt, sowohl die Ursache als auch den Schweregrad der psychischen Erkrankungen der Beklagten zu ermitteln.

33 bb) Entgegen der Ansicht des Berufungsgerichts ist die Einholung eines Sachverständigengutachtens auch nicht "aus prozessualen Gründen" entbehrlich, weil die Beklagte "zur Frage der fehlenden Umzugsfähigkeit aus gesundheitlichen Gründen" widersprüchlich vorgetragen habe.

34 (1) Zum einen lässt die Schlussfolgerung des Berufungsgerichts, wonach ein widersprüchlicher - und damit ein die prozessuale Wahrheitspflicht (§ 138 Abs. 1 ZPO) missachtender (vgl. hierzu BGH, Urteile vom 14. Juli 1987 - VI ZR 199/86, NJW-RR 1987, 1469 unter II 1 a; vom 20. September 2002 - V ZR 170/01, NJW-RR 2003, 69 unter II 2 c) - Sachvortrag der Beklagten darin liegen, dass diese einerseits behauptete, "nicht umzugsfähig" zu sein, obgleich sie andererseits ohnehin vorhabe, in zwei bis vier Jahren in ein Heim für betreutes Wohnen umzuziehen, wesentliches Vorbringen unberücksichtigt. Anders als das Berufungsgericht gemeint hat, begründet die Beklagte ihren Härteeinwand (§ 574 Abs. 1 Satz 1 BGB) nicht allein mit dem pauschalen Verweis auf ihre fehlende Umzugsfähigkeit. Vielmehr hat sie - wie ausgeführt - hinreichend substantiiert zu ihrer gesundheitlichen Situation sowie zu den Folgen eines erzwungenen Wohnungswechsels vorgetragen und durch ihre Behauptung, "nicht umzugsfähig" zu sein, lediglich die sich aus den von ihr vorgelegten Attesten ergebende Schlussfolgerung wiedergegeben.

35 Insoweit hat das Berufungsgericht verkannt, dass ein Härtegrund im Sinne des § 574 Abs. 1 Satz 1 BGB - soweit vorliegend von Relevanz - nicht nur dann gegeben ist, wenn auf Seiten des Mieters ein gesundheitlicher Zustand vorliegt, der für sich genommen einen Umzug bereits nicht zulässt, sondern - wie ausgeführt - auch dann, wenn die ernsthafte Gefahr einer erheblichen Verschlechterung der gesundheitlichen Situation des (schwer) erkrankten Mieters im Falle eines erzwungenen Wohnungswechsels besteht. Ferner hat es auch insoweit wiederum ersichtlich ohne eigene, von ihm auch nicht aufgezeigte medizinische Sachkunde angenommen, der Wille der Beklagten, die Wohnung freiwillig zu gegebener Zeit zu verlassen, stehe der Annahme einer erheblichen Verschlechterung deren Gesundheitszustands bei einem erzwungenen Wohnungswechsel - und damit dem möglichen Vorliegen einer Härte gemäß § 574 Abs. 1 Satz 1 BGB - entgegen.

- 36 Es ist vielmehr einer sachverständigen Bewertung vorbehalten, ob und gegebenenfalls welche Relevanz der von der Beklagten in Aussicht gestellte freiwillige Umzug für deren gesundheitliche Situation im Falle eines erzwungenen Auszugs aus der von ihr gemieteten Wohnung hat. Hierbei wird auch in den Blick zu nehmen sein, ob etwaige gesundheitliche Auswirkungen möglicherweise wegfallen beziehungsweise weniger erheblich sind, wenn sie in eine der (im selben Haus beziehungsweise im Nachbarhaus gelegenen) Wohnungen umzieht, welche ihr seitens der Kläger angeboten wurden.
- 37 (2) Zum anderen fände die Nichterhebung des Beweises durch die Einholung eines Sachverständigengutachtens selbst bei einem widersprüchlichen Sachvortrag der Beklagten zu ihrer "Umzugsunfähigkeit" - zu welcher sie bis zum Schluss der mündlichen Verhandlung vor dem Berufungsgericht vorgetragen hat - entgegen der Annahme des Berufungsgerichts im Prozessrecht keine Stütze.
- 38 Denn auch ein möglicherweise widersprüchlicher Vortrag erlaubt es dem Gericht nicht, den (angebotenen) Beweis nicht zu erheben. Eine Partei ist nicht gehindert, ihr Vorbringen im Laufe des Rechtsstreits zu ändern, insbesondere zu präzisieren, zu ergänzen oder zu berichtigen (vgl. BGH, Urteil vom 21. Juni 2018 - IX ZR 129/17, NJW-RR 2018, 1150 Rn. 21 mwN; Beschluss vom 8. September 2021 - VIII ZR 258/20, juris Rn. 23). Dabei entstehende etwaige Widersprüchlichkeiten im Parteivortrag können allenfalls im Rahmen der Beweiswürdigung Beachtung finden (vgl. BGH, Urteile vom 13. März 2012 - II ZR 50/09, NJW-RR 2012, 728 Rn. 16; vom 21. Juni 2018 - IX ZR 129/17, aaO; jeweils mwN). Jedoch können sie nicht dazu führen, dass Beweise überhaupt nicht erhoben werden (BGH, Beschluss vom 27. Juli 2016 - XII ZR 59/14, NJW-RR 2016, 1291 Rn. 12 mwN). Dies käme einer vorweggenommenen Beweiswürdigung gleich, die das rechtliche Gehör der übergangenen Partei verletzt (vgl. BGH, Beschlüsse vom

21. Oktober 2014 - VIII ZR 34/14, NJW-RR 2015, 910 Rn. 18; vom 27. Juli 2016 - XII ZR 59/14, aaO; vom 8. September 2021 - VIII ZR 258/20, aaO; vom 20. November 2024 - VII ZR 191/23, WM 2025, 532 Rn. 11; jeweils mwN).

39 3. Die Gehörsverletzung ist auch entscheidungserheblich (§ 544 Abs. 9 ZPO).

40 Es kann nicht ausgeschlossen werden, dass das Berufungsgericht nach entsprechender Beweisaufnahme vom Vorliegen eines Härtegrundes im Sinne des § 574 Abs. 1 Satz 1 BGB ausgegangen wäre (vgl. Senatsbeschlüsse vom 13. Dezember 2022 - VIII ZR 96/22, NZM 2023, 210 Rn. 26 mwN; vom 26. August 2025 - VIII ZR 262/24, juris Rn. 45).

41 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 - trotz des auf Klägerseite vorliegenden dringenden Interesses am Freiwerden der Wohnung zugunsten ihrer derzeit in erheblich beengten Verhältnissen lebenden Tochter - die gesundheitlichen Beeinträchtigungen der Beklagten sowie deren etwaige - hinsichtlich Art, Umfang sowie den konkreten Auswirkungen im Einzelnen durch Sachverständigengutachten zu klärende - Verschlechterung 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 der Beklagten (§§ 574, 574a BGB) gelangt wäre (vgl. Senatsbeschlüsse vom 13. Dezember 2022 - VIII ZR 96/22, aaO Rn. 27 mwN; vom 26. August 2025 - VIII ZR 262/24, aaO Rn. 46; siehe auch Senatsurteil vom 10. April 2024 - VIII ZR 114/22, NZM 2024, 469 Rn. 52 ff. [zu einer im Regelfall nur auf bestimmte Zeit anzuordnenden Fortsetzung des Mietverhältnisses]).

42 4. Die weitere von der Nichtzulassungsbeschwerde erhobene Rüge hat der Senat geprüft, jedoch nicht für durchgreifend erachtet. Von einer Begründung wird insoweit abgesehen (§ 544 Abs. 6 Satz 2 ZPO).

IV.

43 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).

44 Die Aufhebung des Berufungsurteils in vorgenanntem Umfang erfasst auch die auf die Einräumung der alleinigen Nutzung von zwei Kellerräumen gerichtete, vom Berufungsgericht abgewiesene Widerklage der Beklagten. Denn nach den rechtsfehlerfreien und insoweit unangegriffenen Feststellungen des Berufungsgerichts handelt es sich um ein einheitliches Mietverhältnis über die Wohn- und Kellerräume und ist - mangels entsprechender Feststellungen des Berufungsgerichts - zu Gunsten der Beklagten zu unterstellen, dass ihr nach dem Mietvertrag das Recht zur Nutzung von zwei Kellerräumen zusteht (§ 535 Abs. 1 Satz 1 BGB). Da das Berufungsgericht die Abweisung der Widerklage ausschließlich damit begründet hat, das Mietverhältnis sei aufgrund der wirksamen Eigenbedarfskündigung beendet (§ 542 Abs. 1 BGB), nicht auf den Widerspruch der Beklagten hin fortzusetzen (§ 574 Abs. 1, § 574a BGB) und letzteres - wie ausgeführt - keinen Bestand hat, erfasst die teilweise Aufhebung des Berufungsurteils insoweit auch die Widerklage.

45 Durch den vorliegenden Beschluss des Senats ist der Senatsbeschluss vom 8. April 2025 (VIII ZR 17/25, NJW-RR 2025, 644) über die einstweilige Einstellung der Zwangsvollstreckung gegenstandslos.

Dr. Bünger

Dr. Liebert

Dr. Schmidt

Dr. Matussek

Dr. Böhm

Vorinstanzen:

AG Kempten (Allgäu), Entscheidung vom 10.04.2024 - 7 C 46/23 -

LG Kempten, Entscheidung vom 13.12.2024 - 52 S 669/24 -