



BUNDESGERICHTSHOF

BESCHLUSS

VIII ZR 16/26

vom

1. September 2026

in dem Rechtsstreit

Der VIII. Zivilsenat des Bundesgerichtshofs hat am 1. September 2026 durch den Vorsitzenden Richter Dr. Büniger, die Richter Dr. Schmidt und Dr. Reichelt sowie die Richterinnen Dr. Böhm und Kretschmann

beschlossen:

Auf die Nichtzulassungsbeschwerde des Beklagten wird das Urteil des Landgerichts Nürnberg-Fürth - 7. Zivilkammer - vom 19. Dezember 2025 im Kostenpunkt und insoweit aufgehoben, als hinsichtlich der Härtereglung 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 das Berufungsgericht zurückverwiesen.

Der Gegenstandswert für das Nichtzulassungsbeschwerdeverfahren wird auf 6.145,92 € festgesetzt.

Gründe:

- 1 Der Beklagte ist seit dem Jahr 1996 Mieter einer Wohnung der Klägerin in einem Mehrfamilienhaus in N . Im Februar 2024 erklärte die Klägerin die Kündigung des Mietverhältnisses wegen Eigenbedarfs, da ihre Enkelin die Wohnung benötige.
- 2 Der Beklagte, der die Wohnung mit seinem damals 17-jährigen Sohn bewohnt, widersprach der Kündigung und berief sich auf das Vorliegen von Härtegründen (§ 574 Abs. 1 Satz 1, Abs. 2 BGB).

3 Das Amtsgericht hat die auf Räumung und Herausgabe der Wohnung gerichtete Klage abgewiesen. Auf die Berufung der Klägerin hat das Landgericht - nach Vernehmung der Enkelin der Klägerin sowie zweier den Beklagten behandelnder Ärzte und eines Psychologen als Zeugen - das erstinstanzliche Urteil abgeändert und der Klage stattgegeben. Die Revision hat es nicht zugelassen.

4 Hiergegen wendet sich der Beklagte mit der Nichtzulassungsbeschwerde, mit der er die Zulassung der Revision mit dem Ziel begehrt, das erstinstanzliche Urteil wiederherzustellen. Zudem beantragt er - nach Einleitung der Räumungsvollstreckung durch die Klägerin - die einstweilige Einstellung der Zwangsvollstreckung aus dem Berufungsurteil.

II.

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

6 Der Beklagte sei zur Räumung und Herausgabe der an ihn vermieteten Wohnung verpflichtet (§ 546 Abs. 1 BGB), weil die ordentliche Kündigung der Klägerin wegen Eigenbedarfs das zwischen den Parteien bestehende Mietverhältnis beendet habe. Eine Eigenbedarfssituation im Sinne des § 573 Abs. 2 Nr. 2 BGB liege vor; die Enkelin der Klägerin benötige die an den Beklagten vermietete Wohnung.

7 Das Mietverhältnis sei nicht nach §§ 574, 574a BGB aufgrund einer unzumutbaren Härte auf Seiten des Beklagten fortzusetzen gewesen. Zwar sei der Beklagte psychisch besonders beeinträchtigt; von einer "Räumungsunfähigkeit" sei jedoch nicht auszugehen.

8 Der Beklagte habe schriftsätzlich unter Vorlage entsprechender (fach-) ärztlicher Atteste vorgetragen, er leide unter Anpassungsstörungen, einer generalisierten Angststörung, an einer Somatisierungsstörung, einer mittelgradig depressiven Episode mit einem somatischen Syndrom, einer aggressiven generalisierten Osteoporose, an einem chronischen Schmerzsyndrom sowie unter Bluthochdruck. Er sei aufgrund seiner psychischen Erkrankungen in Form eines Clusterkopfschmerzes sowie rezidivierender depressiver Störungen bis auf Weiteres umzugsunfähig. Die entsprechend attestierten Beschwerden seien durch die vernommenen Ärzte bestätigt worden. Sowohl der Hausarzt des Beklagten, der ihn behandelnde Facharzt für Neurologie und Psychiatrie als auch der Psychologe, bei welchem sich der Beklagte seit November 2024 in psychotherapeutischer Behandlung befinde, hätten das Vorliegen der psychischen Erkrankungen des Beklagten bestätigt. Der vorgenannte Psychologe habe ausgeführt, im Behandlungsverlauf habe sich eine leichte Verbesserung ergeben, dennoch verbleibe es bei der Diagnose einer schweren Depression.

9 Daher sei davon auszugehen, dass bei dem Beklagten die von ihm geltend gemachten Erkrankungen vorlägen. Solche Erkrankungen könnten in Verbindung mit weiteren Umständen einen Härtegrund rechtfertigen. In bestimmten Fällen könne auch die Erkrankung allein eine Härte darstellen, wenn der gesundheitliche Zustand des Mieters einen Umzug nicht zulasse oder im Fall eines Wohnungswechsels zumindest die ernsthafte Gefahr einer erheblichen Verschlechterung der gesundheitlichen Situation bestehe. Insoweit sei eine sorgfältige Sachverhaltsaufklärung angezeigt. Die Gerichte hätten sich bei Fehlen eigener Sachkunde 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 seien, insbesondere welchen Schweregrad die zu erwartenden Gesundheitsbeeinträchtigungen voraussichtlich erreichen würden und mit welcher Wahrscheinlichkeit dies eintreten könne.

- 10 Von der Einholung eines Sachverständigengutachtens "zur Räumungsfähigkeit" könne jedoch abgesehen werden, wenn - wie hier - keine ausreichenden Anknüpfungstatsachen vorlägen. Nach der durchgeführten Beweisaufnahme seien für den Fall eines erzwungenen Wohnungswechsels drohende schwerwiegende Gesundheitsgefahren auf Seiten des Beklagten nicht ersichtlich.
- 11 Der ihn behandelnde Facharzt habe zwar im November 2024 attestiert, im Falle einer Zwangsräumung müsse aus fachärztlich psychiatrischer Sicht mit hoher Wahrscheinlichkeit mit einer vollständigen psychischen Dekompensation des Beklagten und in der Folge mit manifest suizidalen Gedanken und eventuell auch Handlungen gerechnet werden. Jedoch habe er hinsichtlich des Verlaufs der Depressionserkrankung seit November 2024 und zu deren derzeitiger Ausformung nichts sagen können, so dass dessen vormalige Einschätzung nicht mehr aktuell sei. Gleiches gelte der Sache nach bezüglich der Bekundungen des Hausarztes des Beklagten. Auch dieser habe in einem Attest vom November 2024 angegeben, bei einer (Zwangs-)Räumung sei mit einer akuten Verschlimmerung der depressiven Störung im Sinne einer akuten Exacerbation zu rechnen, jedoch zur aktuellen Situation des Beklagten keine Angaben machen können, zumal dieser sich zwischenzeitlich in eine psychotherapeutische Behandlung begeben habe.
- 12 Daher sei die Einschätzung des den Beklagten psychotherapeutisch behandelnden Zeugen maßgeblich. Dieser habe auf Nachfrage des Gerichts eine "Umzugsfähigkeit" des Beklagten bejaht. Es hänge jedoch von der konkreten Situation ab und es müsse dem Beklagten eine ausreichende Zeit gegeben werden, um eine entsprechende Strategie für den Umzug und zum Finden einer Alternativwohnung zu entwickeln. Der Zeuge habe eine psychotherapeutische Begleitung des Prozesses bis hin zum Umzug für absolut erforderlich, aber zu bewerkstelligen gehalten. Man könne den Beklagten auf die neue Lebenssituation oder auf den bevorstehenden Umzug durchaus therapeutisch und medikamentös

begleitend vorbereiten und der Beklagte könne einen Umzug durchaus bewältigen, wenn dafür eine ausreichende Zeit zur Verfügung stehe. Selbst ein erzwungener Umzug im Sinne einer Zwangsräumung sei für den Beklagten, wenn die Möglichkeit bestehe, sich darauf einzustellen und therapeutisch begleitet zu werden, letztlich verkraftbar. Eine suizidale Gefährdung, welche der Zeuge in einem Attest benannt habe, habe er sich lediglich bei einer "plötzlich auf brachiale Art und Weise" erfolgenden Zwangsräumung vorstellen können.

13 Nach dieser Beweisaufnahme stehe fest, dass eine erhebliche psychische Erkrankung bei dem Beklagten vorliegen möge, allerdings seien keine Anhaltspunkte dafür ersichtlich, dass diese einen solchen Schweregrad erreiche, dass er einen Umzug überhaupt nicht bewältigen könne beziehungsweise ein erzwungener Umzug eine deutliche Verschlechterung seines Gesundheitszustands - bis hin zu einer Selbstmordgefahr - bedingen würde.

14 Der Beklagte sei nach der überzeugenden Einschätzung seiner Ärzte "durchaus räumungsfähig", sofern die Voraussetzungen hierfür in Form einer entsprechenden psychotherapeutischen Begleitbehandlung und ausreichender Vorbereitungszeit geschaffen würden. Die Einholung eines Sachverständigengutachtens sei vor diesem Hintergrund angesichts der (fach-)ärztlichen Expertise der den Beklagten behandelnden Ärzte nicht veranlasst.

15 Auch ein kombinierter Härtegrund liege nicht vor. Andere zugunsten des Beklagten sprechenden Umstände, welche die typischerweise mit einem Umzug verbundenen Unannehmlichkeiten übersteigen würden, seien nicht erkennbar. Auch dessen Vortrag zu den Schwierigkeiten bei der Wohnungssuche rechtfertige in der Gesamtschau "unter Berücksichtigung des Ausnahmecharakters des § 574 BGB" nicht die Annahme eines Härtegrunds.

III.

16 Die Nichtzulassungsbeschwerde ist zulässig, insbesondere ist - entgegen der Ansicht des Berufungsgerichts - der Beschwerdewert nach § 544 Abs. 2 Nr. 1 ZPO in der bis zum 31. Dezember 2025 geltenden Fassung (§ 47 Nr. 1 EGZPO) erreicht. Sie 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).

17 Das Berufungsgericht hat, soweit es hinsichtlich der - von der Nichtzulassungsbeschwerde allein angegriffenen - Beurteilung 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) mehrfach in entscheidungserheblicher Weise verletzt. Denn es hat einerseits im Rahmen seiner Prüfung zum Vorliegen einer unzumutbaren Härte (§ 574 Abs. 1 Satz 1 BGB) den gebotenen Beweis durch Einholung eines Sachverständigengutachtens nicht erhoben und andererseits bezüglich des Vorliegens der Voraussetzungen des § 574 Abs. 2 BGB den seitens des Beklagten hierzu gehaltenen Vortrag, wonach ein angemessener Ersatzwohnraum zu zumutbaren Bedingungen von ihm nicht beschafft werden könne, übergangen. Dies führt gemäß § 544 Abs. 9 ZPO zu einer - auf diesen selbständigen Teil des Streitstoffs beschränkten (vgl. hierzu Senatsbeschlüsse vom 26. August 2025 - VIII ZR 262/24, NZM 2025, 911 Rn. 16; vom 28. Oktober 2025 - VIII ZR 17/25, NZM 2026, 104 Rn. 14; vom 7. Juli 2026 - VIII ZR 277/25, juris Rn. 11; siehe auch Senatsurteil vom 10. April 2024 - VIII ZR 114/22, NZM 2024, 469 Rn. 17; jeweils mwN) - Aufhebung der angefochtenen Entscheidung.

- 18 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; vom 7. Juli 2026 - VIII ZR 277/25, aaO Rn. 12; jeweils mwN).
- 19 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 14. Januar 2025 - VIII ZR 100/24, juris Rn. 18; vom 26. August 2025 - VIII ZR 262/24, aaO Rn. 18; vom 28. Oktober 2025 - VIII ZR 17/25, aaO Rn. 16; vom 7. Juli 2026 - VIII ZR 277/25, aaO Rn. 13).
- 20 2. Gemessen an diesen Maßstäben ist dem Berufungsgericht eine mehrfache Verletzung des Anspruchs des Beklagten auf Gewährung rechtlichen Gehörs aus Art. 103 Abs. 1 GG anzulasten.
- 21 a) 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 von dem Beklagten hinreichend substantiiert behaupteten Beschwerdebild sowie zu den gesund-

heitlichen Auswirkungen eines erzwungenen Umzugs für den Beklagten zu erheben. Die Überzeugungsbildung des Berufungsgerichts allein auf der Grundlage der Vernehmung der den Beklagten behandelnden Fachärzte sowie des Psychologen als (sachverständige) Zeugen stellt eine unzulässige vorweggenommene Beweiswürdigung dar.

22 aa) Nach § 574 Abs. 1 Satz 1 BGB kann der Mieter die Fortsetzung des Mietverhältnisses verlangen, wenn dessen Beendigung für ihn, seine Familie oder seine Haushaltsangehörigen eine Härte bedeuten würde, die auch unter Würdigung der berechtigten Interessen des Vermieters nicht zu rechtfertigen ist.

23 (1) 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 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 13. Dezember 2022 - VIII ZR 96/22, NZM 2023, 210 Rn. 17; vom 28. Oktober 2025 - VIII ZR 17/25, NZM 2026, 104 Rn. 21; vom 7. Juli 2026 - VIII ZR 277/25, juris Rn. 18).

24 (2) 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 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. 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 28. Oktober 2025 - VIII ZR 17/25, aaO Rn. 22; vom 7. Juli 2026 - VIII ZR 277/25, aaO Rn. 19; siehe auch BVerfG, NJW 2022, 2537 Rn. 23; NJW 2025, 2834 Rn. 6 [jeweils zu § 765a ZPO]).

25

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 3. Februar 2021 - VIII ZR 68/19, NZM 2021, 361 Rn. 44; vom 16. April 2025 - VIII ZR 270/22, NZM 2025, 470 Rn. 16). 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. BVerfG, WM 2025, 2230 Rn. 21 f.; 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, NZM 2023, 210 Rn. 20; vom 26. August 2025 - VIII ZR 262/24, NZM 2025, 11 Rn. 28; vom 7. Juli 2026 - VIII ZR 277/25, aaO Rn. 20).

26 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; Senatsbeschlüsse vom 13. Dezember 2022 - VIII ZR 96/22, aaO Rn. 21; vom 7. Juli 2026 - VIII ZR 277/25, 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, aaO Rn. 44 mwN).

27 bb) Hiernach bestand vorliegend die Verpflichtung zur Einholung eines Sachverständigengutachtens.

- 28 (1) Der Beklagte 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, NZM 2024, 469 Rn. 49 mwN; Senatsbeschlüsse vom 28. Oktober 2025 - VIII ZR 17/25, NZM 2026, 104 Rn. 26; vom 7. Juli 2026 - VIII ZR 277/25, juris Rn. 28) - hinreichend substantiiert zu den nachteiligen gesundheitlichen Auswirkungen eines erzwungenen Wohnungswechsels vorgetragen. Er hat, wie die Nichtzulassungsbeschwerde zu Recht geltend macht, unter Vorlage aussagekräftiger Atteste seines Hausarztes, des ihn behandelnden Psychiaters/Neurologen sowie des Psychologen, bei welchem er sich in psychotherapeutischer Behandlung befindet, umfassende Angaben zu seinem physischen und psychischen Gesundheitszustand sowie zu dessen Verschlechterung im Falle eines erzwungenen Wohnungswechsels gemacht.
- 29 (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 den Beklagten mit einem Umzug verbunden sind, insbesondere welchen Schweregrad zu erwartende Gesundheitsbeeinträchtigungen voraussichtlich erreichen werden und mit welcher Wahrscheinlichkeit dies eintreten kann.
- 30 Die unterbliebene Einholung eines solchen Sachverständigengutachtens kann das Berufungsgericht - worauf die Nichtzulassungsbeschwerde zutreffend hinweist - nicht mit Erfolg darauf stützen, bereits nach der Einvernahme der den Beklagten behandelnden Ärzten sowie seines Psychologen als Zeugen stehe fest, dass sich die gesundheitliche Situation des Beklagten im Falle eines Umzugs - nach Ablauf einer Räumungsfrist - nicht wesentlich verschlechtern werde.
- 31 (a) Denn hierin liegt eine unzulässige Vorwegnahme der Beweiswürdigung.

- 32 (aa) Wie ausgeführt, verstößt die Nichtberücksichtigung eines erheblichen Beweisangebots, die im Prozessrecht keine Stütze findet, gegen Art. 103 Abs. 1 GG. Das gilt unter anderem dann, wenn die Nichtberücksichtigung des Beweisangebots auf einer vorweggenommenen tatrichterlichen Beweiswürdigung beruht. Eine unzulässige Beweisantizipation liegt vor, wenn der von einer Partei angebotene Beweis nicht erhoben wird, weil das Gericht dem unter Beweis gestellten Vorbringen wegen seiner bereits gewonnenen Überzeugung kein Gewicht mehr beimisst (vgl. BVerfG, NJW-RR 2001, 1006, 1007; Senatsurteil vom 20. September 2023 - VIII ZR 432/21, NJW 2024, 149 Rn. 52; BGH, Beschlüsse vom 21. September 2017 - V ZR 64/17, juris Rn. 19; vom 16. August 2022 - VI ZR 1151/20, NJW 2022, 2935 Rn. 11; vom 28. April 2026 - II ZR 114/25, juris Rn. 9). So liegt es hier.
- 33 (bb) Das Berufungsgericht hat die seitens des Beklagten - auch noch nach der Vernehmung der sachverständigen Zeugen - zum Beweis einer Suizidgefahr für den Fall eines erzwungenen Wohnungswechsels beantragte - beim Fehlen eines entsprechenden Beweisantritts von Amts wegen vorzunehmende (§ 144 ZPO) - Einholung eines Sachverständigengutachtens unterlassen, weil es bereits nach den Vernehmungen der sachverständigen Zeugen, zu der Überzeugung gekommen ist, im Falle eines Umzugs sei nicht mit einer wesentlichen Verschlechterung der gesundheitlichen Situation des Beklagten zu rechnen. Darin liegt eine unzulässige Beweisantizipation.
- 34 (b) Ungeachtet dessen hat das Berufungsgericht seine bereits gewonnene Überzeugung zu Unrecht auf die erfolgte Vernehmung der den Beklagten behandelnden Ärzte und des Psychologen als sachverständige Zeugen (§ 414 ZPO) gestützt, da es sich hierbei um ungeeignete Beweismittel handelt (vgl. Senatsurteil vom 9. Oktober 2013 - VIII ZR 224/12, NJW 2013, 3570 Rn. 20 mwN). Um den Tatrichter - wie nach Vorstehendem geboten - in die Lage zu versetzen, die

Folgen, die für den Mieter mit dem erzwungenen Umzug verbunden sind, festzustellen und im Rahmen der nach § 574 Abs. 1 Satz 1 BGB notwendigen Abwägung sachgerecht zu gewichten, ist Fachwissen erforderlich, das sich das Berufungsgericht grundsätzlich - und so auch hier - nicht im Wege des Zeugenbeweises verschaffen konnte.

35 Denn der Gegenstand der Vernehmung eines sachverständigen Zeugen bezieht sich, wie § 414 ZPO voraussetzt, auf vergangene - ausnahmsweise auch gegenwärtige - Tatsachen und Zustände, zu deren Wahrnehmung eine besondere Sachkunde erforderlich war (vgl. BGH, Urteile vom 23. November 1973 - I ZR 59/72, WM 1974, 239 unter I [4]; vom 18. März 1993 - IX ZR 198/92, NJW 1993, 1796 unter II 1; Wieczorek/Schütze/Ahrens, ZPO, 5. Aufl., § 402 Rn. 7 f.). Vorliegend ist jedoch (auch) eine in die Zukunft gerichtete Prognoseentscheidung zu den mit einem - künftigen - Umzug verbundenen gesundheitlichen Auswirkungen für den Mieter zu treffen, was nicht Gegenstand des Zeugen-, sondern des Sachverständigenbeweises ist, der sich im Gegensatz zum Zeugenbeweis auch auf Zukünftiges erstreckt (vgl. Ahrens, Der Beweis im Zivilprozess, 2. Aufl., Kapitel 20 Rn. 78, 81).

36 Zudem sind im Rahmen der Prüfung der Voraussetzungen des § 574 Abs. 1 BGB Fragen zu klären, deren Beantwortung sachkundige Wertungen und Tatsachenermittlungen erfordert. Es sind - wie ausgeführt - Feststellungen zu der Art und dem Ausmaß der Erkrankungen und den damit konkret einhergehenden gesundheitlichen Einschränkungen sowie auch zu den konkret feststellbaren oder zumindest zu befürchtenden Auswirkungen eines erzwungenen Wohnungswechsels für den Mieter zu treffen, wobei im letzteren Fall auch die Schwere und der Grad der Wahrscheinlichkeit der zu befürchtenden gesundheitlichen Einschränkungen zu klären ist. Hierbei handelt es sich um Fragen, die regelmäßig an einen Sachverständigen - für den die Zeugenvernehmung im Einzelfall eine

wichtige Erkenntnisquelle für Anknüpfungstatsachen sein kann (vgl. hierzu BGH, Urteil vom 4. April 2019 - III ZR 35/18, NJW 2019, 1809 Rn. 15) -, nicht an einen Zeugen, auch nicht an einen sachverständigen Zeugen zu richten sind. Denn es ist nicht Aufgabe eines sachverständigen Zeugen, sondern des Sachverständigen, auf Grund von Erfahrungssätzen oder besonderen Fachkenntnissen Schlussfolgerungen aus einem feststehenden Sachverhalt zu ziehen oder dem Gericht allgemeine Erfahrungssätze oder besondere Kenntnisse in einem jeweiligen Wissensgebiet zu vermitteln (vgl. BGH, Urteile vom 23. November 1973 - I ZR 59/72, aaO; vom 20. März 2007 - VI ZR 254/05, NJW 2007, 2122 Rn. 21; vom 9. Oktober 2013 - VIII ZR 224/12, NJW 2013, 3570 Rn. 20).

37 b) Die Nichtzulassungsbeschwerde rügt des Weiteren zu Recht, dass auch die Verneinung des Vorliegens eines Härtefalls nach § 574 Abs. 2 BGB durch das Berufungsgericht den Anspruch des Beklagten auf Gewährung rechtlichen Gehörs verletzt.

38 aa) Wie ausgeführt, verpflichtet das Gebot rechtlichen Gehörs (Art. 103 Abs. 1 GG) das Gericht, die Ausführungen der Prozessbeteiligten zur Kenntnis zu nehmen und in Erwägung zu ziehen und insoweit unter anderem dazu, den wesentlichen Kern des Vorbringens der Partei zu erfassen sowie - soweit er eine zentrale Frage des jeweiligen Verfahrens betrifft - in den Gründen zu bescheiden. Von einer Verletzung dieser Pflicht ist auszugehen, wenn die Begründung der Entscheidung des Gerichts nur den Schluss zulässt, dass sie auf einer allenfalls den äußeren Wortlaut, aber nicht den Sinn des Vortrags der Partei erfassenden Wahrnehmung beruht. Setzt sich das Gericht mit dem Parteivortrag nicht inhaltlich auseinander, sondern mit Leerformeln über diesen hinweg, ist das im Hinblick auf die Anforderungen aus dem Verfahrensgrundrecht nach Art. 103 Abs. 1 GG nicht anders zu behandeln als ein kommentarloses Übergehen des Vortrags (vgl.

BGH, Urteil vom 11. Juli 2024 - III ZR 176/22, WM 2024, 1649 Rn. 25; Beschlüsse vom 18. Juli 2019 - I ZB 90/18, WM 2019, 1973 Rn. 10; vom 27. August 2019 - VI ZR 460/17, juris Rn. 12; vom 5. Oktober 2021 - VIII ZB 68/20, juris Rn. 38; vom 23. April 2024 - VIII ZR 35/23, NJW 2024, 2393 Rn. 16; vom 18. Juni 2025 - I ZB 53/24, juris Rn. 17).

39 bb) Hiernach liegt im Streitfall ein Gehörsverstoß vor. Das Berufungsgericht ist auf den Vortrag des Beklagten, wonach er zu zumutbaren Bedingungen keinen Ersatzwohnraum beschaffen könne (§ 574 Abs. 2 BGB), inhaltlich nicht eingegangen, sondern hat lediglich ausgeführt, auch das Vorbringen zu den Schwierigkeiten bei der Wohnungssuche rechtfertige "in der Gesamtschau unter Berücksichtigung des Ausnahmecharakters des § 574 BGB" nicht die Annahme eines Härtegrundes. Dabei lässt die - unzutreffende - Annahme des Berufungsgerichts, wonach der Vorschrift des § 574 BGB ein "Ausnahmecharakter" zukomme und diese daher "restriktiv anzuwenden" sei, besorgen, dass das Berufungsgericht seiner Würdigung bereits im Ausgangspunkt ein zu enges Verständnis der Härteregelung gemäß §§ 574 ff. BGB zugrunde gelegt und sich damit den rechtlich gebotenen umfassenden Blick (auch) auf das Vorbringen des Beklagten zum Härtegrund nach § 574 Abs. 2 BGB versperrt hat. Auf das im Einzelnen geschilderte - und unter Beweis gestellte - Bemühen des Beklagten, für sich und seinen Sohn eine Ersatzwohnung zu finden, wozu bislang 400, ohne Erfolg gebliebene Anfragen gestellt worden seien, ist das Berufungsgericht nicht eingegangen.

40 cc) Einer darin zu sehenden Gehörsverletzung steht vorliegend nicht entgegen, dass der Beklagte - als Berufungsbeklagter - seinen erstinstanzlich gehaltenen Sachvortrag zu den Voraussetzungen des § 574 Abs. 2 BGB im Berufungsrechtszug nicht ausdrücklich wiederholt, sondern lediglich hierauf Bezug genommen hat.

41 (1) Denn ihm oblag als Berufungsbeklagtem gemäß § 521 Abs. 2 Satz 2 in Verbindung mit § 277 Abs. 1 Satz 1 ZPO nur, seine Verteidigungsmittel insoweit vorzubringen, als es nach der Prozesslage einer sorgfältigen und auf Förderung des Verfahrens bedachten Prozessführung entspricht. Danach durfte er in erster Linie die zu seinen Gunsten ergangene Entscheidung verteidigen und neue Angriffsmittel des Berufungsklägers abwehren (vgl. BGH, Urteile vom 28. August 2018 - VI ZR 518/16, NJW 2019, 362 Rn. 15; vom 7. April 2021 - VIII ZR 49/19, NJW 2021, 2281 Rn. 56; Beschluss vom 10. Januar 2017 - XI ZR 365/14, BKR 2017, 164 Rn. 15; jeweils mwN). Die Nichtberücksichtigung solchen nur in erster Instanz gehaltenen Vortrags sowie erfolgter Beweisantritte verstößt dann gegen Art. 103 Abs. 1 GG, wenn das Erstgericht das - unter Beweis gestellte - Vorbringen als unerheblich behandelt hat, das Vorbringen nach der Rechtsansicht des Berufungsgerichts jedoch erheblich wird (vgl. Senatsurteil vom 7. April 2021 - VIII ZR 49/19, aaO Rn. 57; BGH, Beschlüsse vom 11. März 2010 - V ZR 165/09, juris Rn. 11; vom 10. Januar 2017 - XI ZR 365/14, aaO; vom 22. Juni 2021 - VIII ZR 134/20, NJW-RR 2021, 1093 Rn. 22 f.; BVerfGE 70, 288, 295; BVerfG, NJW-RR 1993, 636, 637; NJW 2015, 1746, 1747).

42 (2) So verhält es sich hier. Das Amtsgericht hatte die Räumungsklage abgewiesen, weil es der Ansicht war, auf Seiten der Klägerin bestehe kein Eigenbedarf (§ 573 Abs. 2 Nr. 2 BGB), so dass sich erstinstanzlich Fragen des Vorliegens von Härtegründen nach § 574 BGB nicht stellten. Daher durfte sich der Beklagte zweitinstanzlich darauf beschränken, die hiergegen gerichteten Angriffe der Klägerin abzuwehren. Da nach der Rechtsansicht des Berufungsgerichts jedoch die Voraussetzungen für eine Eigenbedarfskündigung gegeben waren, wurde das Vorliegen von Härtegründen - auch zu § 574 Abs. 2 BGB - im Berufungsrechtszug beachtlich. Den diesbezüglichen Sachvortrag hat der Beklagte vorliegend zulässigerweise durch vorsorgliche Wiederholung des gesamten erst-

instanzlichen Vorbringens, "auch in Hinblick auf die dort gemachten Beweisangebote sowie die eingewandten Härtegründe", zum Gegenstand des Berufungsverfahrens gemacht.

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

44 a) 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; vom 26. August 2025 - VIII ZR 262/24, NZM 2025, 911 Rn. 45; jeweils mwN).

45 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 Sachverständigengutachten zu klärende - Verschlechterung im Falle eines erzwungenen Wohnungswechsels mit ihrem entsprechenden Gewicht in die gebotene Abwägung mit den Interessen der Klägerin eingestellt hätte und damit im Ergebnis zu einer abweichenden Beurteilung des Fortsetzungsverlangens des 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; vom 28. Oktober 2025 - VIII ZR 17/25, NZM 2026, 10 Rn. 41; 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]).

46 b) Überdies kann nicht ausgeschlossen werden, dass das Berufungsgericht bei einer hinreichenden Berücksichtigung des Vorbringens des Beklagten zur erfolglosen Suche nach einer Ersatzwohnung vom Vorliegen eines Härtegrunds im Sinne des § 574 Abs. 2 BGB (vgl. hierzu Senatsurteil vom 22. Mai 2019 - VIII ZR 180/18, BGHZ 222, 133 Rn. 49 ff.) ausgegangen wäre.

IV.

47 1. 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).

48 Das Berufungsgericht wird nach Vorstehendem im Rahmen der erneuten Prüfung der Bestimmung des § 574 Abs. 1 BGB, die entgegen der Ansicht des Berufungsgerichts - wie bereits erwähnt - keine "restriktiv" anzuwendende Vorschrift mit "Ausnahmecharakter" darstellt, insbesondere durch Einholung eines Sachverständigengutachtens zu klären haben, welche konkreten gesundheitlichen Auswirkungen mit welcher Wahrscheinlichkeit beim Beklagten im Falle eines erzwungenen Wohnungswechsels eintreten oder ob dessen Erkrankungen - gegebenenfalls in Zusammenhang mit anderen Faktoren (Alter, Verwurzelung) - einen Wohnungswechsel ausgeschlossen erscheinen oder zumindest ernsthaft befürchten lassen, dass sich die gesundheitliche und/oder persönliche Situation des Beklagten erheblich verschlechtert. In diesem Zusammenhang ist auch - worauf das Berufungsgericht der Sache nach zutreffend abgestellt hat - von Bedeutung, ob und inwieweit sich die mit einem Umzug einhergehenden Folgen durch die Unterstützung des Umfelds des Beklagten beziehungsweise durch begleitende ärztliche und/oder therapeutische Behandlungen mindern lassen (vgl. hierzu Senatsurteil vom 22. Mai 2019 - VIII ZR 180/18, BGHZ 222, 133 Rn. 45 mwN; vgl. auch BVerfG, WM 2024, 2207 Rn. 14 f.).

49 Der Senat weist für das weitere Verfahren vorsorglich darauf hin, dass § 574a BGB dem Gericht - gemäß § 308a ZPO auch ohne entsprechenden Antrag - weite Gestaltungsmöglichkeiten einräumt, das Mietverhältnis zu Bedingungen fortzusetzen, die den Interessen beider Parteien möglichst nahe kommen (vgl. Senatsurteil vom 15. März 2017 - VIII ZR 270/15, NJW 2017, 1474 Rn. 32; Senatsbeschluss vom 13. Dezember 2022 - VIII ZR 96/22, NJW-RR 2023, 229 Rn. 32).

50 2. Durch den vorliegenden Beschluss ist der Antrag des Beklagten auf einstweilige Einstellung der Zwangsvollstreckung aus dem mit der Nichtzulassungsbeschwerde angegriffenen und durch diesen Beschluss aufgehobenen Urteil des Berufungsgerichts gegenstandslos.

Dr. Bünger

Dr. Schmidt

Dr. Reichelt

Dr. Böhm

Kretschmann

Vorinstanzen:

AG Nürnberg, Entscheidung vom 09.04.2025 - 28 C 7302/24 -

LG Nürnberg-Fürth, Entscheidung vom 19.12.2025 - 7 S 2729/25 -