

Der psychisch kranke (suizidgefährdete) Mieter – aktuelle Rechtsprechung des Bundesverfassungsgerichts, des BGH und des AG Berlin-Schöneberg zur Kündigung und Räumung

Zu den in tatsächlicher und rechtlicher Hinsicht problematischsten Fällen der Kündigung und Räumung einer Mietwohnung zählen erfahrungsgemäß die Sachverhalte, in denen der Mieter an einer psychischen Krankheit leidet und mit dieser Erkrankung den Einwand einer unzumutbaren Härte der Kündigung begründet. Nicht selten ist damit die Gefahr eines Suizids oder zumindest die Drohung mit einem Suizid verbunden. Da hier häufig nicht nur die beiderseitigen Grundrechtspositionen aus Art. 14 GG – Schutz des Eigentums –, sondern auf der Seite des Mieters auch das Grundrecht auf Leben und körperliche Unversehrtheit (Art. 2 Abs. 2 Satz 1 GG) berührt ist, sind solche Fälle allein mit mietrechtlichen Grundsätzen oft nicht zu lösen. Unverzichtbar ist jedenfalls die *umfassende Prüfung* des Vorbringens des Mieters und die *sorgfältige Abwägung* mit den berechtigten Interessen des Vermieters. In der Rechtsprechung des VIII. Senats des BGH ist das Urteil vom 16. Oktober 2013¹ eine der wenigen einschlägige Entscheidungen zu diesem äußerst sensiblen und diffizilen Thema.² Die Entscheidung, die hier bereits besprochen worden ist, hat jetzt ihre Fortsetzung in einem Urteil des AG Berlin-Schöneberg gefunden.

1) *Ein kurzer Rückblick – das BGH-Urteil vom Oktober 2013: Psychische Erkrankung des Mieters*

a) *Umfassende Prüfung unverzichtbar*

Mit außergewöhnlich deutlichen Worten hatte der BGH in jener Entscheidung die Auffassung des Landgerichts kritisiert, die gesundheitlichen Belastungen der Mieterin gingen zwar über die normalerweise mit einem Umzug verbundenen Schwierigkeiten hinaus, die Mieterin müsse aber bereit sein, sich – auch im Hinblick auf ihre Suizidgedanken – auf eine Psychotherapie einzulassen, dann werde sie auch einen Umzug mit entsprechender therapeutischer Begleitung bewerkstelligen können, eine unzumutbare Härte i.S.d. § 574 BGB sei deshalb für die Mieterin mit der Kündigung und mit der Räumung der Wohnung nicht verbunden. Diese „*pauschale und bagatellisierende Würdigung*“ der eingehenden Darstellung des gerichtlichen Sachverständigen zu den schwerwiegenden Krankheitssymptomen und deren Auswirkungen auf die Belastbarkeit und Umstellfähigkeit der Mieterin lasse erkennen, dass das Berufungsgericht die Wertung des Sachverständigen „*in ihrem wesentlichen Kern nicht zur Kenntnis genommen hat*“; mit den zentralen Feststellungen des Sachverständigen habe es sich

¹ VIII ZR 57/13, NZM 2013, 824 = DWW 2013, 373 = WuM 2013, 739

² vgl. dazu auch Urteil 8. Dezember 2004 – VIII ZR 218/03, WuM 2005, 125 = Grundeigentum 2005, 296 = ZMR 2005, 183 = NZM 2005, 300; Beschlüsse vom 19. Oktober 2005 – VIII ZR 208/05, WuM 2005, 735 = ZMR 2006, 33, und vom 23. Mai 2006 – VIII ZR 28/06, WuM 2006, 400 = NZM 2006, 909

rechtsfehlerhaft nicht auseinandergesetzt. Insbesondere habe es eine konkrete Abwägung der krankheitsbedingten Schwierigkeiten der Mieterin beim Umzug sowie der Gefahr einer Krankheitsverschlechterung mit dem „Erlangungsinteresse“ der Vermieter, auf das es in keiner Weise eingegangen sei, unterlassen.

b) *„Unzumutbare Härte“ erst bei sicherer Prognose einer Gesundheitsschädigung?*

Ergänzend hatte der BGH in diesem Zusammenhang darauf hingewiesen, die Einschätzung des Berufungsgerichts bezüglich der für die Mieterin mit einem Umzug verbundenen Belastungen ließen befürchten, dass es unangemessen hohe Anforderungen an das Vorliegen einer unzumutbaren Härte (i.S.d. § 574 BGB) stelle und verkenne, „dass nicht nur sichere Folgen einer Räumung zu berücksichtigen sind, sondern *bereits die ernsthafte Gefahr einer erheblichen gesundheitlichen Verschlechterung die Annahme einer unzumutbaren Härte rechtfertigen kann.*“³

2) *Die Folgeentscheidung des AG Berlin-Schöneberg vom 9. April 2014*

Das beim VIII. Senat anhängig gewesene Verfahren wurde durch die Rücknahme der Berufung der Vermieter beendet. In der Zwischenzeit hatten die Vermieter jedoch das Mietverhältnis erneut wegen Eigenbedarfs gekündigt. In einem sehr ausführlich begründeten Urteil vom 9. April 2014⁴ hat das AG Berlin-Schöneberg auch die neue Räumungsklage abgewiesen. Eigenbedarf hat es zwar bejaht, bei der Abwägung der beiderseitigen Grundrechte aus Art. 14 und Art. 6 GG seitens des Vermieters und Art. 1 und 2 GG auf der Seite der Mieterin hat es jedoch letzteren den Vorrang gegeben. Entscheidend stellt es letztlich darauf ab, die potentiellen körperlichen Folgen für die Mieterin auf Grund ihrer Multiplen Sklerose verbunden mit den ungewissen Erfolgsaussichten einer „stark in das Selbstbestimmungsrecht (der Mieterin) eingreifenden stationären psychiatrischen Behandlung“ führten jedoch dazu, dass ein gerichtlich erzwungener Wohnungswechsel der Mieterin nicht zugemutet werden könne. Auf Grund des Widerspruchs der Mieterin gegen die Kündigung (§§ 574 ff BGB) sei das Mietverhältnis auf unbestimmte Zeit fortzusetzen.

3) *Neue Entscheidung des BVerfG*

In einem Beschluss vom Februar 2014 hat das BVerfG einen ähnlich gelagerten Fall entschieden⁵. Die Entscheidung betrifft zwar nicht unmittelbar das Mietrecht, sondern allgemeines Zwangsvollstreckungsrecht; sie lässt sich aber uneingeschränkt auf den Fall der Räumung nach der Kündigung eines Mietverhältnisses übertragen. Folgender Sachverhalt lag dem Beschluss zugrunde: Ein Ehepaar hatte im Zwangsversteigerungsverfahren das Eigen-

³ aaO RNr. 20

⁴ 12 C 340/12, Grundeigentum 2014, 1278

⁵ Beschluss vom 25. Februar 2014 – 2 BvR 2457/13, WuM 2014, 478 = NJW-RR 2014, 584 = NZM 2014, 347

tum an dem von ihm bewohnten Haus verloren. Die Ehefrau litt seit Jahrzehnten an endogenen Depressionen und hatte sich schon mehrfach in stationärer psychiatrischer Behandlung befunden. Sie hatte mit Suizid gedroht, falls die Zwangsäumung durchgeführt werde. Ersteigert hatte das Haus ein junger Mann, der das Haus mit seiner Familie beziehen wollte und durch die Kosten für den Erwerb des Hauses, die Miete für seine derzeitige Wohnung und den Unterhalt der Familie bereits in erhebliche finanzielle Schwierigkeiten geraten war; seine Ehefrau litt unter der psychischen Belastung infolge des jahrelangen Gerichtsverfahrens.

Das BVerfG hat die Entscheidung des Landgerichts, das eine Zwangsäumung für vertretbar gehalten hatte, unter Hinweis auf seine st. Rspr. zur zeitweisen oder auch dauernden Einstellung der Zwangsvollstreckung, wenn dies zum Schutz des Grundrechts auf Leben und körperliche Unversehrtheit erforderlich ist, aufgehoben; beanstandet hat es vor allem die ungenügenden Feststellungen zum Ausmaß der Suizidgefahr der Schuldnerin. Bemerkenswert ist andererseits, dass das Gericht ausdrücklich auch auf die gesundheitlichen Risiken des Familie des Gläubigers und die Gefährdung seiner wirtschaftlichen Existenz hinweist und aus diesem Grund dem LG aufgibt, das weitere Verfahren *mit größtmöglicher Beschleunigung* zu führen. Das BVerfG hat also die Belange der neuen Eigentümer keineswegs aus den Augen verloren, gibt aber vorläufig dem Schutz der Schuldnerin den Vorrang.

Bedenken bestehen gegen die Auffassung des BVerfG deshalb, weil es m.E. Aufgabe des Staates ist, in einer solchen Konfliktsituation mit geeigneten rechtlichen Maßnahmen (Betreuung; notfalls auch zwangsweise Unterbringung in einem psychiatrischen Krankenhaus) Leben und Gesundheit des suizidgefährdeten Schuldners zu schützen und zugleich den schwerwiegenden persönlichen und wirtschaftlichen Interessen des Gläubigers gerecht zu werden (Abwägung). Die mit der Einschränkung seiner persönlichen Freiheit verbundene Unterbringung als letztes Mittel der Konfliktlösung muss der Schuldner hinnehmen.

4) BGH (I. ZS): Keine dauerhafte Einstellung der Räumungsvollstreckung ohne Befristung

In einem bemerkenswerten (leider erst spät veröffentlichten) Beschluss vom 9. Oktober 2013⁶ hat der für Zwangsvollstreckungssachen zuständige I. Zivilsenat des BGH klargestellt, dass

das durch die Grundrechte auf Schutz des Eigentums (Art. 14 Abs.1 GG) und auf effektiven Rechtsschutz (Art. 19 Abs.4 GG) geschützte Interesse des Gläubigers an der Fortsetzung des Verfahrens... eine dauerhafte Einstellung der Räumungsvollstreckung (verbietet), weil die staatliche Aufgabe, das Leben des Schuldners zu schützen, nicht auf unbegrenzte Zeit durch ein Vollstreckungsverbot gelöst werden kann.⁷

⁶ I ZB 15/13, WuM 2014, 290 = Grundeigentum 2014, 867 = NJW 2014, 2288 = NZM 2014, 512

⁷ aaO RNR. 25

Die Einstellung sei deshalb zu befristen und mit Auflagen zu versehen mit dem Ziel, die Gesundheit des Schuldners wieder herzustellen. Dies gelte auch dann, wenn die Aussichten auf eine Besserung des Gesundheitszustandes des Schuldners gering sind.

Dass der BGH seine – in dieser Klarheit und Deutlichkeit (soweit ersichtlich) erstmaligen – Aussagen nicht leichtfertig getroffen hat, zeigt der abschließende Satz der Begründung, unter den Umständen des Streitfalls sei es erforderlich und angemessen, die vorläufige Einstellung auf drei Jahre ab dem Zeitpunkt der vorangegangenen Entscheidung des Beschwerdegerichts zu befristen. Für einen Vermieter, der etwa Eigenbedarf geltend macht, wird aber schon eine solche Frist auf eine Quasi-Vereitelung seines Eigentums hinauslaufen.

Der Beschluss betrifft zwar einen Fall der allgemeinen Zwangsvollstreckung aus einer Verurteilung zur Herausgabe eines Grundstückes. Die Grundsätze der Entscheidung treffen jedoch ohne Einschränkung auch auf einen Räumungstitel über eine Mietwohnung zu.

Anmerkungen / Auswirkungen für die Praxis:

Von allen ohnehin oft schon heiklen Fallgestaltungen der Kündigung sind die Fälle, in denen der Mieter einer Kündigung unter Hinweis auf eine psychische Erkrankung widerspricht, zweifellos auch für den Vermieter und das Gericht mit Abstand die schwierigsten; wenn dann noch eine Suiziddrohung im Raum steht, deren Ernsthaftigkeit ein Laie kaum und ein medizinischer Sachverständiger oft auch nur mit Vorbehalten beurteilen kann, ist eine Entscheidung, die den Belangen der Beteiligten gleichermaßen gerecht wird, nahezu ausgeschlossen.⁸ Daran vermag auch die Rechtsprechung des Bundesverfassungsgerichts und des Bundesgerichtshofes nichts zu ändern. Immerhin stellt aber das BVerfG klar, dass *von dem Schuldner*, konkret also: dem Mieter – *jedes zumutbare Bemühen um eine Verringerung des Gesundheitsrisikos verlangt werden kann*, einschließlich einer stationären Krankenhausbehandlung.⁹

Für den Vermieter folgt daraus, dass in einem solchen Fall eine Räumung ohne Einschaltung medizinischer Hilfe (Gesundheitsamt) oder zumindest eines Sozialarbeiters kaum zu verantworten sein wird. Die Gerichte, und das macht der BGH in seinem Urteil vom 16. Oktober 2013 unmissverständlich deutlich, sind verpflichtet, von Amts wegen, falls noch nicht geschehen, ein Fachgutachten einzuholen, *sich mit den Bewertungen und Prognosen des Sachverständigen eingehend auseinanderzusetzen*, die Grundsätze der BGH-Rspr. sehr genau zu beachten und schließlich die Belange des Mieters sorgfältig gegen die berechtigten Interessen des Vermieters abzuwägen – dies alles insbesondere auch auf der Ebene der beiderseitigen Grundrechte (Art. 2 und 14 GG). Einen Automatismus kann es nicht geben.

⁸ beispielhaft in dem Urteil des BGH vom 8. Dezember 2004 – VIII ZR 218/03, Grundeigentum 2005, 296 = WuM 2005, 125; näher zu diesem Fragenkreis Beyer, ZGS 2011, 21, 26 unter VI.

⁹ Beschluss vom 27. Juni 2005 – 1 BvR 224/05, NZM 2005, 657