

Ein besonderes Problem: Der psychisch kranke (suizidgefährdete) Mieter

BGH, Urteil vom 16. Oktober 2013 - VIII ZR 57/13¹ (Teil 2)

Zu den in tatsächlicher und rechtlicher Hinsicht problematischsten Fällen der Räumung einer gekündigten Mietwohnung zählen die Sachverhalte, in denen der Mieter an einer psychischen Krankheit leidet und mit dieser Erkrankung den Einwand einer unzumutbaren Härte 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, 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.

Der Fall:

Die Mieterin lebt seit 1998 in einer Mietwohnung in Berlin. Im November 2009 kündigen die Vermieter, die das Gebäude einige Monate zuvor erworben haben, das Mietverhältnis wegen Eigenbedarfs. Die Mieterin widerspricht der Kündigung und macht Härtegründe – u.a. eine schwere psychische Erkrankung, verbunden mit Suizidgedanken – geltend. Ein medizinisches Gutachten bestätigt die Ernsthaftigkeit und Schwere der Krankheit.

Das Landgericht hat der Räumungsklage stattgegeben. Auf die Revision der Mieterin hat der BGH das Berufungsurteil aufgehoben und die Sache an das Landgericht zurückverwiesen.

Die Entscheidung:

1) *Psychische Erkrankung des Mieters: Umfassende Prüfung unverzichtbar*

Mit außergewöhnlich deutlichen Worten kritisiert der BGH die Auffassung des Landgerichts, 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. 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 rechtsfehlerhaft nicht auseinandergesetzt. Insbesondere habe es eine konkrete Abwägung der krankheitsbedingten Schwierigkeiten der Mieterin

¹ NZM 2013, 824 = DWW 2013, 373 = WuM 2013, 739

beim Umzug sowie der Gefahr einer Krankheitsverschlechterung mit dem „Erlangungsinteresse“ der Vermieter, auf das es in keiner Weise eingegangen sei, unterlassen.²

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

Ergänzend weist der BGH in diesem Zusammenhang darauf hin, 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

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.⁴ 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.⁵

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-Rechtsprechung 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).

² aaO RNr. 17 - 19

³ aaO RNr. 20

⁴ 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.

⁵ Beschluss vom 27. Juni 2005 – 1 BvR 224/05, NZM 2005, 657

Zur Erinnerung: Karlsruhe steht noch immer unter dem Schock eines Blutbades mit fünf Toten bei der Räumung einer Eigentumswohnung im Juli 2012 – nur der Sozialarbeiter blieb damals verschont.