

Ein Fall an der Grenze des Rechts: Kündigung des Mietverhältnisses wegen Eigenbedarf, Härteeinwand der Mieterin wegen ernsthafter Suizidgefahr und umfassende Abwägung der schwerwiegenden Belange der Beteiligten

BGH, Urteil vom 26. Oktober 2022 – VIII ZR 390/21¹

Entscheidungen des BGH zu Fällen der Kündigung eines Mietverhältnisses wegen Eigenbedarf und dem mit gesundheitlichen Beeinträchtigungen begründeten Härteeinwand des Mieters sind an sich schon nicht allzu zahlreich. Das aktuelle Urteil vom 26. Oktober 2022 zeichnet sich jedoch durch eine sehr außergewöhnliche, um nicht zu sagen: tragische – Konstellation aus, insbesondere im Hinblick auf die schwerwiegende, nicht therapierbare psychische Erkrankung der Mieterin, ihre extreme innere Fixierung auf die innegehabte Mietwohnung und eine schwerwiegende Suizidgefahr. Sowohl das Urteil des VIII. Senats als auch die vorausgegangenen Entscheidungen der Instanzgerichte sind bemerkenswert wegen ihrer umfassenden, äußerst sorgfältigen Darstellung und Abwägung der Belange der Parteien zu den Kriterien des Eigenbedarfs, des Härteeinwands und der verfassungsrechtlichen Aspekte.

Der Fall:

Die 1942 geborene Mieterin bewohnt seit Juli 1977 auf der Grundlage eines Mietvertrags vom 23. Juni 1977 eine im dritten Obergeschoss eines Mehrfamilienhauses liegende Zwei-Zimmer-Wohnung in Köln. Der Vermieter (geb. 1958) ist außerdem Eigentümer einer ca. 50 m² großen, ebenfalls vermieteten Wohnung (Wohnung Nr. 11) auf derselben Etage; er selbst bewohnt eine ca. 123 m² große, seinem Lebenspartner gehörende Wohnung auf demselben Stockwerk. Dem Lebenspartner gehört überdies eine weitere, im vierten OG gelegene, vermietete Wohnung.

Am 3. April 2017 kündigte der Vermieter den Mietvertrag vom 23. Juni 1977 zum 31. Dezember 2017 wegen Eigenbedarfs mit der Begründung, er benötige die Wohnung für sich und seinen Lebenspartner, um sie mit der von ihnen bereits genutzten Wohnung zusammenzulegen. Hierdurch solle eine Wohnung mit insgesamt 190 bis 200 qm entstehen. Für seinen 75-jährigen Lebensgefährten solle wegen dessen orthopädischer Probleme ein Durchbruch für den vorhandenen Aufzug mit einem direkten Zugang zu der geplanten Gesamtwohnung erfolgen.

Die Mieterin hat der Kündigung widersprochen und Härtegründe, u.a. eine schwere Depression bis hin zu Suizidideen, geltend gemacht. Das Angebot des Vermieters, ihr die Wohnung Nr. 11 zu vermieten, lehnte sie ab.

Mit seiner Klage hat der Vermieter von der Mieterin die Räumung der Wohnung begehrt, hilfsweise die Fortsetzung des Mietverhältnisses für maximal ein Jahr unter Neufestsetzung einer Kaltmiete von nicht unter 655,20 €. Das Amtsgericht hat den Lebenspartner des Klägers und die behandelnde Ärztin der Mieterin Dr. V. als Zeugen vernommen. Außerdem hat es zum

¹ Grundeigentum 2023, 37; WuM 2023,39; NJW-RR 2023, 14; NZM 2023,35

Gesundheitszustand der Mieterin, insbesondere zur Frage einer Suizidgefahr, ein Sachverständigengutachten eingeholt sowie den Sachverständigen in der mündlichen Verhandlung ergänzend angehört. Es hat sodann die Klage abgewiesen und die Fortsetzung des Mietverhältnisses auf unbestimmte Zeit, allerdings unter Erhöhung der Nettokaltmiete auf monatlich 367,49 €, angeordnet.

Auf die Berufung des Vermieters hat das Berufungsgericht das erstinstanzliche Urteil hinsichtlich der monatliche Nettokaltmiete abgeändert (auf 518 €); im Übrigen hat es die Berufung zurückgewiesen. Die Revision hat es beschränkt auf die Fortsetzung des Mietverhältnisses nach §§ 574 ff. BGB zugelassen.

Zur Begründung hat das Berufungsgericht im Wesentlichen ausgeführt, die Eigenbedarfskündigung sei zwar wirksam, das Mietverhältnis sei jedoch gemäß §§ 574, 574a BGB fortzusetzen. Die Voraussetzungen hierfür, nämlich dass die Beendigung des Mietverhältnisses für den Mieter eine Härte bedeuten würde, die auch unter Würdigung der berechtigten Interessen des Vermieters nicht zu rechtfertigen sei, lägen vor. Zu Recht sei das Amtsgericht auf der Grundlage der überzeugenden Begutachtung durch den Sachverständigen sowie der dies bestätigenden Aussage der Zeugin Dr. V. davon ausgegangen, dass die Gefahr eines Suizids bei der Mieterin bei einer Verurteilung zur Räumung sehr stark ausgeprägt sei. Auf Grund der völligen Fixierung auf ihre Wohnung sei es der Mieterin auch nicht möglich gewesen, die ihr angebotene Wohnung Nr. 11 anzunehmen. Nach den Ausführungen des Sachverständigen sei die Mieterin infolge ihrer psychischen Erkrankung nicht in der Lage, sich ein Leben in dieser Wohnung als mögliche Lösung für ihre als ausweglos empfundene Situation vorzustellen. Die Ablehnung der Wohnung durch die Mieterin sei damit letztlich krankheitsbedingt und stehe deshalb der Annahme einer Härte nicht entgegen.

Das Mietverhältnis sei auf unbestimmte Zeit fortzusetzen (§ 574a Abs. 2 Satz 2 BGB), da eine Verbesserung des Zustandes der Mieterin durch eine therapeutische Intervention nicht abzusehen sei.

Die Entscheidung

Der Senat hat das Berufungsurteil in vollem Umfang bestätigt und die Revision des Vermieters zurückgewiesen.² Das Berufungsgericht hat rechtsfehlerfrei sowohl das Vorliegen einer Härte i.S.d. § 574 Abs. 1 BGB bejaht als auch nach der gebotenen Interessenabwägung (§ 574 BGB) die Fortsetzung des Mietverhältnisses auf unbestimmte Zeit (§ 574a Abs. 2 Satz 2 BGB) angeordnet.³

² die verfahrensrechtlichen Ausführungen zur Statthaftigkeit der Revision (Rn. 16 – 21) können hier ausgeklammert bleiben

³ Rn. 22

1) *Begründeter Härteeinwand der Mieterin (§ 574 Abs. 1 BGB)*

a) *Krankheitsbedingte „Fixierung“ auf die Wohnung und Ablehnung einer stationären Therapie*

Nach dem einleitenden Hinweis auf die eingeschränkte Überprüfung der tatrichterlichen Beurteilung durch das Revisionsgericht auf etwaige Rechtsfehler (z.B. hinreichende Beachtung von Denkgesetzen und allgemeinen Erfahrungssätzen; Übersehen wesentlicher Tatumsstände o.ä.), die dem Berufungsgericht nicht unterlaufen sind⁴, kommt der Senat unmittelbar zu der bekannten Definition des Begriffs einer *Härte i.S.d. § 574 Abs. 1 BGB*; diese setzt voraus, dass *sich die für die Mieterin drohenden Nachteile von den mit einem Wohnungswechsel typischerweise verbundenen Unannehmlichkeiten deutlich abheben*.⁵ In diesem Zusammenhang nimmt er Bezug auf das vom Amtsgericht eingeholte Sachverständigen-Gutachten und die Angaben der Zeugin Dr. V.. Danach ist bei der Mieterin von einer „sehr hohen“ Suizidgefahr bereits bei Erlass eines Räumungsurteils, von einer krankheitsbedingten „völligen Fixierung“ auf ihre Wohnung und der ebenfalls krankheitsbedingten Ablehnung einer stationären therapeutischen Intervention auszugehen.⁶

Der Einwand der Revision, die mangelnde Therapiebereitschaft der Mieterin stehe der Annahme einer Härte entgegen, greift nicht durch. *Eine solche Sichtweise würde dem in Art. 2 Abs. 2 GG enthaltenen Gebot zum Schutz des Lebens und der körperlichen Unversehrtheit nicht gerecht*, das auch dann gilt, wenn der Schuldner unfähig ist, aus eigener Kraft oder mit zumutbarer fremder Hilfe die Konfliktsituation angemessen zu bewältigen, unabhängig davon, ob dieser Unfähigkeit Krankheitswert zukommt oder nicht.⁷ Auch in einem derartigen Fall ist eine umfassende Abwägung der beiderseitigen Interessen vorzunehmen, insbesondere dann, wenn – wie hier – die Einsichtsfähigkeit des Mieters nicht oder nur eingeschränkt besteht.

b) *Krankheitsbedingte Ablehnung der angebotenen Ersatzwohnung*

Auch die Ablehnung der vom Vermieter angebotenen Ersatzwohnung (Nr. 11) beruht auf der psychischen Erkrankung der Mieterin. Diese Alternative ist keine Lösung für die aus ihrer Sicht ausweglose Situation und die dadurch verursachte Gefahr eines sog. Bilanzsuizids.⁸

2) *Fortsetzung des Mietverhältnisses auch unter Würdigung der berechtigten Interessen des Vermieters*

a) *Gewichtung und Abwägung der beiderseitigen Belange unmittelbar durch den Senat*

Das Berufungsgericht hat – wie bereits das Amtsgericht – bei der Prüfung eines Fortsetzungsanspruchs (§ 574 BGB) die gebotene umfassende Würdigung und Gewichtung der beiderseitigen Belange vorgenommen, insbesondere hinsichtlich des Sachverständigen-gutachtens

⁴ Rn. 23

⁵ Rn. 24 unter Bezugnahme u.a. auf das Urteil vom 3. Februar 2021 – VIII ZR 68/19, NJW-RR 2021, 461, Rn. 28

⁶ Rn. 25, 30

⁷ Rn. 29

⁸ Rn. 34

und die hierauf beruhende Beweiswürdigung des Amtsgerichts zum Härteeinwand, zur Ablehnung der angebotenen Ersatzwohnung und einer Therapie. Bei der nach § 574 Abs. 1 BGB erforderlichen *Würdigung und Gewichtung der beiderseitigen Belange verbietet sich eine schematische Beurteilung* dahingehend, dass die Ablehnung einer Ersatzwohnung stets zu Gunsten des Vermieters zu berücksichtigen ist und dazu führt, dass der Mieter die Fortsetzung des Mietverhältnisses nicht verlangen kann.⁹

Schließlich kann der Senat selbst eine Gewichtung und Abwägung der beiderseitigen Belange vornehmen, weil die notwendigen Feststellungen getroffen und weitere Feststellungen nicht zu erwarten sind. Dabei gelangt er – wie bereits die Vorinstanzen – angesichts der ernsthaften Suizidgefahr der Mieterin zu einem *deutlichen Übergewicht der Belange der Mieterin gegenüber den Interessen des Vermieters*; entscheidend stellt er hierbei auf die ernsthafte Suizidgefahr der Mieterin und ihre krankhafte Fixierung auf ihre Wohnung mit der Folge ihrer Unfähigkeit, die angebotene Ersatzwohnung „auch nur als mögliche Alternative“ zu sehen oder die Wohnung zum Zweck einer stationären Therapie zu verlassen.¹⁰

b) *Die konkreten Interessen des Vermieters*

Das die Kündigung rechtfertigende Interesse des Vermieters beruht auf seinem Plan, die vermietete Wohnung mit der von ihm und seinem Lebenspartner genutzten, angrenzenden Wohnung zu einer großen, als Alterswohnsitz dienenden Wohnung zu verbinden und dabei – wegen orthopädischer Probleme des Lebenspartners – einen nur über die vermietete Wohnung möglichen stufenlosen Zugang aus dem Aufzug heraus in die neue Wohnung zu ermöglichen. Diese Absicht ist *bei der Anwendung und Auslegung des § 574 BGB als verfassungsrechtlicher Maßstab der Respektierung der Lebensplanung* zu berücksichtigen – konkret: bei einer Vertragsfortsetzung kann der Vermieter diesen Plan nicht realisieren und er ist in der Nutzung seines Eigentums erheblich eingeschränkt. Andererseits steht ihm mit den derzeit genutzten Räumlichkeiten eine „*zumindest zumutbare*“ *Wohnmöglichkeit* zur Verfügung.¹¹

c) *Abwägung der beiderseitigen Belange: Interessen der Mieterin überwiegen*

Zuletzt: Trotz des – gerade im Hinblick auf die Eigentumsgarantie des Art. 14 GG – erheblichen Gewichts der bei einer Vertragsfortsetzung dem Vermieter zugemuteten

⁹ Rn. 40

¹⁰ Rn. 42, 43

¹¹ Rn. 46

Nachteile überwiegen angesichts der Schwere und Ernsthaftigkeit der Suizidgefahr der Mieterin ihre Interessen an einer Vertragsfortsetzung.¹²

d) Fortsetzung des Mietverhältnisses auf unbestimmte Zeit (§ 574a Abs. 2 S. 2 BGB)

Die von den Vorinstanzen angeordnete Fortsetzung des Mietverhältnisses auf unbestimmte Zeit weist keine Rechtsfehler auf. Das Berufungsgericht hat berücksichtigt, dass bei der Prognose, ob und wann die zugrunde zulegenden Umstände wegfallen, jedes zumutbare Bemühen um eine Verringerung der Suizidgefahr zu beachten ist, dass die Mieterin insbesondere aber krankheitsbedingt nicht in der Lage ist, eine stationäre Therapie durchzuführen.

Auch wenn auf der Seite des Vermieters zu berücksichtigen ist, dass die Dauer der Zeit, in der er sein Eigentum nicht wie gewünscht nutzen kann, ein entscheidender Faktor bei der Gewichtung dieses Umstands ist und die Schwere der Beeinträchtigung mit deren Dauer zunimmt, kann *angesichts der unabsehbar, unvermindert und unberechenbar fortbestehenden erheblichen Suizidgefährdung* der Mieterin im Falle eines Verlusts der Wohnung kein Zeitpunkt abgesehen werden, zu dem eine Interessenabwägung zu Gunsten des Vermieters ausgehen würde und eine weitere Fortsetzung des Mietverhältnisses abzulehnen wäre.¹³ Sollte sich jedoch die Situation der Mieterin wider Erwarten bessern oder ihr Nutzungsbedarf ändern, käme eine erneute Kündigung des Mietverhältnisses in Betracht, bei der eine Fortsetzung des Mietverhältnisses nur unter Berücksichtigung der dann bestehenden aktuellen Lage möglich wäre (§ 574a Abs. 2 S. 2 i.V.m. § 574 BGB).¹⁴

Leitsätze¹⁵

b) Sowohl bei der Feststellung des Vorliegens einer Härte im Sinne von § 574 Abs. 1 BGB als auch bei deren Gewichtung im Rahmen der Interessenabwägung zwischen den berechtigten Belangen des Mieters und denen des Vermieters ist im Einzelfall zu berücksichtigen, ob und inwieweit sich die mit einem Umzug einhergehenden Folgen durch die Unterstützung des Umfelds des Mieters beziehungsweise durch begleitende ärztliche und/oder therapeutische Behandlungen mindern lassen (...).

c) Die Ablehnung einer möglichen Therapie durch den suizidgefährdeten Mieter führt nicht grundsätzlich dazu, dass das Vorliegen einer Härte abzulehnen oder bei der Interessenabwägung den Interessen des Vermieters der Vorrang einzuräumen wäre. Vielmehr ist dieser Umstand im Rahmen der umfassenden Würdigung der Gesamtumstände

¹² Rn. 47

¹³ so wörtlich in Rn. 59

¹⁴ Rn. 60

¹⁵ Auf die Wiedergabe der wenig aussagekräftigen Leitsätze a) und e) („Zu den Voraussetzungen...“) kann hier verzichtet werden

des Einzelfalls zu berücksichtigen, bei der auch die Gründe für die Ablehnung, etwa eine krankheitsbedingt fehlende Einsichtsfähigkeit in eine Therapiebedürftigkeit, sowie die Erfolgsaussichten einer Therapie zu bewerten sind.

d) Das Angebot einer Ersatzwohnung durch den Vermieter und dessen Ablehnung durch den Mieter sowie die Gründe hierfür sind ebenfalls einzelfallbezogen sowohl bei der Beurteilung, ob eine Härte vorliegt, als auch bei der Interessenabwägung zu berücksichtigen.

Anmerkungen

Das Urteil vom 26. Oktober 2022 zeichnet sich durch zwei Merkmale besonders aus: Zum einen durch die sehr ausführliche Erörterung sämtlicher relevanter tatsächlicher und rechtlicher Gesichtspunkte, bei der sich der Senat – aus der Sicht des unbefangenen Lesers – auf die eher abstrakte Prüfung auf etwaige Rechtsfehler beschränkt, bei der er sich aber – auf den zweiten Blick – mit den Argumenten der Vorinstanzen weitgehend identifiziert. Noch weiter geht der Senat dort, wo er auf der Grundlage der in den Vorinstanzen getroffenen Feststellungen selbst eine umfassende Abwägung der beiderseitigen Interessen vornimmt.¹⁶

Zum anderen führt die Entscheidung „*an die Grenzen des Rechts*“: einerseits durch den vorbehaltlosen Schutz des Lebens der Mieterin (Art. 2 Abs. 2 GG, Rn. 29), andererseits durch den Eingriff in das Eigentum des Vermieters, für den die seiner Lebensplanung entsprechende Nutzung seiner Wohnung gemeinsam mit seinem Lebenspartner *auf nicht absehbare Zeit* erheblich eingeschränkt – genauer: unmöglich gemacht wird (Rn. 46). Hier drängt sich schon beinahe der Begriff der Enteignung auf – allerdings, um Missverständnisse zu vermeiden: nach einer umfassenden, sehr sorgfältigen Abwägung sämtlicher relevanter Aspekte auf beiden Seiten.

1) Die Besonderheiten des Falles: Die krankheitsbedingte psychische Fixierung der Mieterin auf die Wohnung

Im Zusammenhang mit dem Härteeinwand geht das Urteil ausführlich auf die außergewöhnliche psychische „Fixierung“ der Mieterin auf „ihre“ Wohnung ein. Hier geht es nicht „nur“ um den fehlenden angemessenen Ersatzwohnraum, die „Verwurzelung“ in der vertrauten Umgebung oder ähnliche Einwände, sondern um eine extreme innere Bindung, die so stark ausgeprägt ist, dass *bereits der Erlass eines Räumungsurteils eine konkrete Selbstgefährdung* der Mieterin hervorrufen würde.¹⁷ Auch der sich aufdrängende Hinweis auf eine in einem derartigen Fall angezeigte psychiatrische Therapie geht angesichts der Therapieunfähigkeit der Mieterin und ihrer Bindung an die Wohnung fehl.

¹⁶ Rn. 41 ff

¹⁷ Rn. 24

2) Die Bedeutung der Leitsätze

Beim Studium der Entscheidung fällt schon zu Beginn auf, dass die Leitsätze b), c) und d) die Kernpunkte der umfangreichen Begründung in einer sehr aussagekräftigen Form zusammenfassen. Besser oder kürzer als an dieser Stelle lassen sich die zentralen, sehr wichtigen Aussagen m.E. nicht formulieren.

3) Eine Veröffentlichung in der Amtlichen Sammlung BGHZ ist nicht vorgesehen

Dass der Senat von einer Veröffentlichung in der Amtlichen Sammlung BGHZ abgesehen hat, ist angesichts des außergewöhnlichen Sachverhalts nachvollziehbar. Andererseits enthalten die Gründe zahlreiche grundsätzliche Aussagen, insbesondere zur Gewichtung und Abwägung der beiderseitigen Belange, die sich auf die eher „alltäglichen“ Fälle der Kündigung eines Mietverhältnisses wegen Eigenbedarf und den Härteeinwand des Mieters übertragen lassen. In dieser so umfassenden Form findet man sie selten.

Auswirkungen für die Praxis

Die praxisrelevanten Auswirkungen der Entscheidung beschränken sich auf die *Bestätigung der gefestigten Rechtsprechung des Senats* zur

- Definition einer Härte i.S.d. § 574 Abs. 1 BGB („...*dass sich die für die Beklagte drohenden Nachteile von den mit einem Wohnungswechsel typischerweise verbundenen Unannehmlichkeiten deutlich abheben*“, Rn. 24),
- Abwägung der beiderseitigen Belange unter Einbeziehung der betroffenen Grundrechte, insbesondere der Art. 2 Abs. 2 GG (Schutz des Lebens und der körperlichen Unversehrtheit Rn. 29) und 14 Abs. 1 GG (Eigentumsgarantie, Rn. 47), oder
- bei gesundheitlichen Beeinträchtigungen des Mieters *die Prüfung der Frage, ob und inwieweit sich die mit einem Umzug einhergehenden Folgen durch begleitende ärztliche und/oder therapeutische Behandlungen mindern lassen*, und schließlich
- zur Prüfung der *konkreten Folgen der – befristeten oder unbefristeten – Fortsetzung des Mietverhältnisses auf der Seite des Vermieters* (Rn.46).

Auch wenn der vorliegende Fall sich sowohl auf der Seite des Vermieters als auch – insbesondere – auf der Seite der Mieterin von den „Alltagsfällen“ der Kündigung des Mietverhältnisses durch den Vermieter und einem Härteeinwand des Mieters deutlich unterscheidet – die *Grundsätze für die sorgfältige Prüfung und Abwägung der beiderseitigen Belange* gelten uneingeschränkt auch dort.