

Fristlose Kündigung bei Gefahr schwerster Gesundheitsschäden des demen- ten Mieters (§ 543 Abs.1 BGB)

BGH, Urteil vom 9. November 2016 – VIII ZR 73/16¹

Fälle, in denen der Vermieter das Mietverhältnis wegen schwerwiegender Pflichtverletzungen des Mieters nach der Generalklausel des § 543 Abs. 1 BGB fristlos kündigt, erfordern nach dem klaren Wortlaut des Satzes 2 die *Berücksichtigung aller Umstände des Einzelfalls, insbesondere eines Verschuldens der Vertragsparteien, und die Abwägung der beiderseitigen Interessen*. In der jüngeren Vergangenheit hat der Bundesgerichtshof wiederholt Entscheidungen von Berufungsgerichten aufgehoben, weil die tatrichterliche Abwägung wesentliche Umstände außer Betracht gelassen hatte; zu denken ist hier etwa an den Fall der von der Vermieterin provozierten Tötlichkeit eines Mieters gegen die Vermieterin; dort hat der BGH diese Provokation als "tatauslösendes" Moment im Rahmen der Gesamtabwägung als so erheblich gewertet, dass er – anders als das Berufungsgericht – die Kündigung für unwirksam erachtet hat.²

Besonders heikel sind die Sachverhalte, in denen der Mieter psychisch krank, insbesondere etwa depressiv oder - wie im vorliegenden Fall - dement und deshalb nicht oder nur eingeschränkt schulfähig ist und bei einer Räumung der Wohnung schwerste Gesundheitsschäden bis hin zum Suizid drohen. Dann ist auf der Seite des Mieters das Grundrecht auf Leben und körperliche Unversehrtheit (Art. 2 Abs.2 Satz 1 GG) berührt, das bei der gebotenen Abwägung im Rahmen des § 543 Abs.1 Satz 2 BGB naturgemäß vorrangig zu gewichten ist. Einen solchen Fall hatte der VIII. Senat erstmals im Dezember 2004 zu entscheiden; dort hatte die umfassende Abwägung der Einzelfallumstände zur Abweisung der Räumungsklage geführt.³ An jene Entscheidung knüpft der Senat im vorliegenden Urteil an.

Der Fall:

Die 97 Jahre alte, demente und unter Betreuung stehende Mieterin bewohnt seit 1955 eine Dreizimmerwohnung in einem Mehrfamilienhaus in München; außerdem hat sie eine in demselben Gebäude gelegene Einzimmerwohnung gemietet, in der seit dem Jahr 2000 ihr jetziger Betreuer wohnt; er versorgt und pflegt die bettlägerige Mieterin ganztags. Ein weiterer Betreuer – ein Rechtsanwalt – ist für die Aufgabenkreise Wohnungsangelegenheiten und Kontrolle des Pflegevertrages bestellt.

Nachdem die Vermieterin im Jahr 2010 – erfolglos – versucht hatte, die Entbindung des pflegenden Betreuers zu erreichen, schrieb dieser im Zeitraum 2010/2011 wiederholt Briefe

¹ Grundeigentum 2017, 45 = WuM 2017, 23 = NZM 2017, 26 (Stand 24. Januar 2017)

² Urteil vom 4. Juni.2014 - VIII ZR 289/13, WuM 2014, 495 = Grundeigentum 2014, 1053 = NJW 2014, 2566 = NZM 2014, 635 = ZMR 2014, 963.

³ Urteil vom 8. Dezember 2004 - VIII ZR 218/03, WuM 2005, 125 = NZM 2005, 300 = Grundeigentum 2005, 296 = ZMR 2005, 183

und E-Mails mit beleidigendem Inhalt an die Vermieterin und an Nachbarn. Eine weitere grob beleidigende E-Mail richtete er aus geringfügigem Anlass im April 2015 an den Hausverwalter. Daraufhin kündigte die Vermieterin mit insgesamt drei an den zweiten Betreuer als Vertreter der Mieterin gerichteten Anwaltsschreiben vom April und Mai 2015 das Mietverhältnis fristlos. Der pflegende Betreuer reagierte hierauf jeweils mit weiteren groben Beleidigungen der Vermieterin.

Das Amtsgericht hat die Räumungsklage abgewiesen, das Berufungsgericht hat ihr mit der Begründung stattgegeben, die – schuldunfähige – Mieterin müsse sich das Verhalten ihres Betreuers zurechnen lassen.⁴ Dessen beleidigenden Äußerungen seien von der Vermieterin in keiner Weise provoziert worden. Trotz der besonderen Schutzbedürftigkeit der Mieterin und ihres erheblichen Bestandsinteresses nach der langen Dauer des Mietverhältnisses sei der Vermieterin die Fortsetzung des Mietverhältnisses nicht zuzumuten. Die in der Person der Mieterin liegenden Härtegründe könnten, da eine Anwendung der Sozialklausel (§§ 574, 574a BGB) bei einer fristlosen Kündigung ausscheide, lediglich im Rahmen der Zwangsräumung mit einem Vollstreckungsschutzantrag nach § 765a ZPO geltend gemacht werden. Die Reviison hat das Berufungsgericht nicht zugelassen.

Die Entscheidung:

Auf die von ihm zugelassene Revision der Mieterin hat der BGH das Berufungsurteil aufgehoben und die Sache an das Berufungsgericht zurückverwiesen. Den Kern der Begründung umschreibt er einleitend knapp und klar mit einem Satz: Das Berufungsgericht habe die in der Person der Mieterin liegenden Härtegründe „in Verkennung der gesetzlichen Systematik und der sich mit Rücksicht auf drohende gesundheitliche Beeinträchtigungen stellenden verfassungsrechtlichen Anforderungen“ rechtsfehlerhaft außer Betracht gelassen.⁵

1) Zur Generalklausel des § 543 Abs.1 Satz 2 BGB: Das Gebot der umfassenden Abwägung der Umstände des Einzelfalls

Geradezu lehrbuchartig verweist der BGH zunächst auf die nach dem Wortlaut des § 543 Abs. 1 Satz 2 BGB gebotene *Berücksichtigung aller Umstände des Einzelfalls, insbesondere eines Verschuldens der Vertragsparteien, und die Abwägung der beiderseitigen Interessen*. Diese in erster Linie dem Tatrichter obliegende Würdigung kann vom Revisionsgericht nur eingeschränkt daraufhin überprüft werden, ob sie auf einer rechtsfehlerfrei gewonnenen Tatsachengrundlage beruht, alle relevanten Gesichtspunkte berücksichtigt worden sind und der Tatrichter den zutreffenden rechtlichen Maßstab angewandt hat. Diesen Anforderungen wird das Berufungsurteil in mehrfacher Hinsicht nicht gerecht.

⁴ LG München I, Urteil vom 20. Januar 2016 – 14 S 16950/15, ZMR 2016, 449

⁵ Urteil vom 9. November 2016 aaO, RNr. 15

2) Zurechnung des Verhaltens des Betreuers (§ 540 Abs.2 BGB)

Zwar muss sich die Mieterin das Fehlverhalten ihres Betreuers – die wiederholten, ungewöhnlich groben Beleidigungen – gemäß § 540 Abs. 2 BGB zurechnen lassen, weil sie ihm die Einzimmerwohnung zum selbständigen Gebrauch überlassen hat und überdies der als weiterer Betreuer und gesetzlicher Vertreter bestellte Rechtsanwalt den Aufenthalt des pflegenden Betreuers in den beiden Wohnungen billigt. Damit liegen ungeachtet der persönlichen Schuldlosigkeit der Mieterin schwerwiegende (schuldhaft) Verletzungen des Mietvertrages vor.⁶

An dieser zugrundeliegenden zutreffenden tatrichterlichen Würdigung ändert auch der Umstand nichts, dass das Verhalten des Betreuers eine Reaktion auf die vorausgegangenen Versuche der Vermieterin waren, seine Ablösung zu erreichen. Nach den Feststellungen des Berufungsgerichts hat die Vermieterin stets einen „sachlichen Ton“ gewahrt.

3) Berücksichtigung persönlicher Härtegründe seitens des Mieters in Rahmen der Generalklausel des § 543 Abs.1 Satz 2 BGB; keine „Verschiebung“ in die Zwangsvollstreckung

Das Berufungsgericht hat jedoch verkannt, dass bei der im Rahmen der Generalklausel des § 543 Abs.1 Satz 2 BGB erforderlichen Abwägung auch schwerwiegende persönliche Härtegründe auf Seiten des Mieters, wie sie hier vorliegen, zu berücksichtigen sind. Auch wenn die Sozialklausel (§§ 574, 574a BGB) gegenüber einer fristlosen Kündigung nicht anwendbar ist, bedeutet dies „selbstverständlich“ nicht, dass Härtegründe außer Betracht zu bleiben hätten und erst im Vollstreckungsverfahren berücksichtigt werden könnten. Insoweit unterscheidet sich die Bestimmung des § 543 Abs.1 Satz 2 BGB von den besonderen Tatbeständen des Absatzes 2, die eine Abwägung von persönlichen Umständen und Zumutbarkeitserwägungen grundsätzlich ausschließen. Eine „Verlagerung“ bestimmter Gesichtspunkte in das Vollstreckungsverfahren „verbietet sich mithin bereits aufgrund der eindeutigen gesetzlichen Regelung“ – so der BGH wörtlich unter Bezugnahme auf das Urteil vom 8. Dezember 2004.⁷

4) Die Bedeutung des Grundrechts auf Leben und körperliche Unversehrtheit (Art.2 Abs.2 Satz 1 GG) bei schwerwiegenden Gefahren für die Gesundheit des Mieters

Schließlich betont der BGH die „Ausstrahlungswirkung der Grundrechte“, die im vorliegenden Fall – über die einfachrechtlichen Gesichtspunkte hinaus – die Einbeziehung der schwerwiegenden persönlichen Härtegründe der Mieterin gebietet. Unter Bezugnahme auf die Rechtsprechung des Bundesverfassungsgerichts weist er auf die sich aus Art.2 Abs.2 Satz 1 GG ergebende Verpflichtung der Gerichte hin, bei drohenden schwerwiegenden Gesundheitsbeeinträchtigungen oder Lebensgefahr ihre Entscheidungen auf eine tragfähige

⁶aaO RNr. 17

⁷aaO RNr. 20

Grundlage zu stellen, Beweisangeboten besonders sorgfältig nachzugehen und diesen Gefahren bei der Abwägung widerstreitender Interessen hinreichend Rechnung zu tragen.⁸ Für die Zwangsvollstreckung eines Räumungsurteils folgt daraus – insbesondere auch nach der Rechtsprechung des I. Zivilsenats des BGH –, dass bei der Prüfung, ob im Einzelfall eine sittenwidrige Härte i.S.d. § 765a ZPO vorliegt, das Grundrecht auf Leben und körperliche Unversehrtheit maßgeblich zu berücksichtigen ist. Danach kann u.U. die Einstellung der Zwangsvollstreckung für einen längeren Zeitraum oder – in absoluten Ausnahmefällen – auf unbestimmte Zeit geboten sein.

Diese Grundsätze gelten, wie der BGH sodann klarstellt, *auch bereits für die nach § 543 Abs. 1 BGB gebotene Gesamtabwägung* mit der Folge, dass im Einzelfall ein wichtiger Grund für eine außerordentliche Kündigung wegen besonders schwerwiegender persönlicher Härtegründe auf Seiten des Mieters trotz einer erheblichen Pflichtverletzung u.U. nicht vorliegt.⁹

Hierzu hatte die Mieterin in den Tatsacheninstanzen vorgetragen, dass sie auf die Betreuung durch den sie pflegenden Betreuer in ihrer bisherigen häuslichen Umgebung angewiesen sei und bei einem Wechsel der Betreuungsperson oder einem Umzug schwerwiegendste Gesundheitsschäden zu besorgen seien. Das Berufungsgericht hat – aus seiner Sicht folgerichtig – für die Entscheidung über die Wirksamkeit der Kündigung diesem Vorbringen keine Bedeutung beigemessen. Seine (notwendige) Berücksichtigung kann jedoch dazu führen, dass die Fortsetzung des Mietverhältnisses für die Vermieterin trotz der fast "zwanghaft" anmutenden grössten Beleidigungen durch den Betreuer der Mieterin letztlich nicht unzumutbar ist.¹⁰ Die tatsächlichen Feststellungen zu diesem Vorbringen der Mieterin wird das Berufungsgericht in der neuen Verhandlung „unter sachkundiger Beratung“ nachzuholen haben.

Anmerkungen:

1) Zur Generalklausel des § 543 Abs. 1 Satz 2 BGB

Das vorliegende Urteil bringt keine grundsätzlich neuen Aussagen, wenn es auf die gebotene umfassende Berücksichtigung und Abwägung sämtlicher Umstände des Einzelfalls bei der Prüfung einer auf die Bestimmung des § 543 Abs. 1 Satz 2 BGB gestützten fristlosen Kündigung hinweist; dies hat der VIII. Senat bereits in seinem Urteil vom 8. Dezember 2004¹¹ ausgesprochen, in dem er erstmals Grundsätze für die Berücksichtigung schwerer gesundheitlicher Beeinträchtigungen des Mieters bis hin zum Suizid im Fall einer Kündigung und Zwangsäumung aufgestellt hat und auf das der Senat jetzt mehrfach Bezug genommen hat. Die Bedeutung der Entscheidung vom 9. November 2016 liegt deshalb vor allem darin, dass sie den Anwendungsbereich des § 543 Abs. 1 Satz 2 BGB für die diffizilen Fälle des schuld-

⁸ aaO RNr. 22

⁹ aaO RNr. 24

¹⁰ aaO RNr. 25

¹¹ VIII ZR 218/03, WuM 2005, 125 = NZM 2005, 300 = Grundeigentum 2005, 296 = ZMR 2005, 183

unfähigen, gesundheitlich beeinträchtigten Mieters noch einmal unmissverständlich und präzise klarstellt.

Der Wortlaut der Vorschrift ist eindeutig; eine Ausklammerung persönlicher Härtegründe aus dem Erkenntnisverfahren und ihre Verlagerung in das Vollstreckungsverfahren verbietet sich von selbst. Insbesondere das Argument des Berufungsgerichts, eine Anwendung der sog. Sozialklausel des § 574 BGB – und damit auch eine Berücksichtigung persönlicher Härtegründe auf der Seite des Mieters – scheidet bei der fristlosen außerordentlichen Kündigung aus, verfährt nicht. § 574 BGB trägt dem Umstand Rechnung, dass es bei der ordentlichen Kündigung durch den Vermieter (nur) um dessen berechnete Interessen geht; von einer Abwägung oder Zumutbarkeit ist weder in der Generalklausel des § 573 Abs.1 Satz 1 BGB noch in den besonderen Tatbeständen des Absatzes 2 die Rede. Deshalb bedarf es dort – zur Wahrung der Grundsätze des sozialen Mietrechts – einer gesetzlichen „Korrektur“, und diese findet sich in § 574 BGB und der dort vorgeschriebenen Abwägung der Interessen des Vermieters und etwaiger Härtegründe auf Seiten des Mieters.

Das vorliegende Urteil gibt darüber hinaus Anlass zu dem Hinweis, dass der VIII. Senat in der jüngeren Vergangenheit wiederholt auf die Bedeutung der Generalklausel des § 543 Abs. 1 Satz 2 BGB abgestellt hat. Zu diesen Entscheidungen gehören – neben dem eingangs erwähnten Urteil vom 4. Juni 2014 (Tätlichkeit des Mieters nach Provokation der Vermieterin) – beispielsweise die Urteile vom 29. Juni 2016¹² und vom 4. Februar 2015¹³ (Zahlungsverzug einer Sozialbehörde ohne Verschulden des Mieters), vom 15. April 2015¹⁴ (Verweigerung von Instandsetzungsmaßnahmen) oder vom 9. April 2014¹⁵ (Täuschung des Vermieters durch Vorlage einer frei erfundenen Vorvermieterbescheinigung). In allen diesen Fällen hat der BGH stets die Notwendigkeit der sorgfältigen Abwägung aller Umstände des Einzelfalls durch den Tatrichter besonders betont.

2) Zur Berücksichtigung verfassungsrechtlich geschützter Belange des Mieters

Überdies darf bei der Prüfung, ob eine fristlose Kündigung nach der Generalklausel des § 543 Abs. 1 Satz 2 BGB begründet ist, nicht übersehen werden, dass der VIII. Senat bei der Würdigung und Gewichtung der Belange der Vertragsparteien insbesondere in seiner jüngeren Rechtsprechung wiederholt Anlass zu einem Hinweis auf die Bedeutung verfassungsrechtlich geschützter Positionen des Mieters gesehen hat, so auch im vorliegenden Fall durch die Betonung des Grundrechts auf Leben und körperliche Unversehrtheit (Art. 2 Abs.

¹² VIII ZR 173/15, WuM 2016, 491 = Grundeigentum 2016, 1023 = NJW 2016, 2805 = NZM 2016, 635 = DWW 2016, 254 = ZMR 2016, 683

¹³ VIII ZR 175/14, BGHZ 204, 134; WuM 2015, 152 = Grundeigentum 2015, 313 = NZM 2015, 196 = DWW 2015, 89 = NJW 2015, 1296 = ZMR 2015, 287

¹⁴ VIII ZR 281/13, WuM 2015, 416 = Grundeigentum 2015, 853 = NZM 2015, 536 = NJW 2015, 2417 = ZMR 2015, 693 = DWW 2015, 292

¹⁵ VIII ZR 107/13, WuM 2014, 1000 = Grundeigentum 2014, 737 = NZM 2014, 429 = NJW 2014, 1594 = DWW 2014, 222 = ZMR 2015, 201

2 Satz 1 GG).¹⁶ In dieselbe Richtung geht die Bemerkung in dem erwähnten Urteil vom 4. Juni 2014, die Wohnung des Mieters als die räumliche Sphäre, in der sich das Privatleben entfaltet, stehe unter dem Schutz des Art.13 Abs.1 GG. Nach diesen vom BGH zu Recht betonten Grundsätzen wäre es verfehlt, den Bezug auf Grundrechtspositionen der einen oder anderen Vertragspartei als „verfassungsrechtliche Lyrik“ zu unterschätzen. Kommt es auf die Abwägung und Gewichtung der Belange der Parteien an, wird im Zweifel eben dieser Bezug auf die Verfassung den Ausschlag geben.

Allerdings darf dabei nicht übersehen werden, dass es im Einzelfall für die Abwägung der beiderseitigen Belange einen Unterschied machen kann, ob der Kündigungsgrund in einem Zahlungsverzug oder einer Verletzung sonstiger mietvertraglicher Pflichten des Mieters liegt oder ob der Vermieter etwa auf die Nutzung der Wohnung für seinen eigenen Bedarf dringend angewiesen ist (§ 573 Abs.2 Nr.2 BGB). Dann kollidiert u.U. der Schutz des Mieters mit dem Grundrecht des Vermieters auf Schutz seines Eigentums oder auf den Schutz von Ehe und Familie (Art.14 Abs.1, Art.6 Abs.1 GG). Bemerkenswert ist in diesem Zusammenhang ein Beschluss des I. Zivilsenats des BGH vom 9. Oktober 2013¹⁷; dort stellt der Senat unmissverständlich klar, 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*".¹⁸

Auswirkungen für die Praxis:

Schematische Lösungen verbieten sich bei der Anwendung der Generalklausel des § 543 Abs.1 Satz 2 BGB von vornherein; das macht das Urteil vom 9. November 2016 einmal mehr deutlich. Vermieter, Rechtsberater und Gerichte sollten in derartigen Fällen stets mit besonderer Sorgfalt auf die umfassende Feststellung, Prüfung und Abwägung sämtlicher Umstände des Einzelfalls achten. Dabei spielt die Frage des Verschuldens der einen oder anderen Seite eine erhebliche, aber nicht allein ausschlaggebende Rolle. Sind Grundrechtspositionen des Mieters oder des Vermieters unmittelbar berührt, so kommt ihnen besonderes Gewicht zu, das, wie der vorliegende Fall erneut zeigt, bei der gebotenen Abwägung letztlich den Ausschlag geben kann. Geht es um drohende schwerwiegende gesundheitliche Beeinträchtigungen einer Partei, wird die „sachverständige Beratung“¹⁹ für das Gericht in aller Regel unverzichtbar sein.

¹⁶ ebenso z.B. Urteil vom 16. Oktober 2013 - VIII ZR 57/13, NZM 2013, 824 = DWW 2013, 373 = WuM 2013, 739 = Grundeigentum 2013, 1584 = NJW-RR 2014, 78 = ZMR 2014, 195; zum Problem der Suiziddrohung näher Beyer in Partner im Gespräch, ESWiD-Schriftenreihe Bd. 99, S. 149

¹⁷ I ZB 15/13, WuM 2014, 290 = Grundeigentum 2014, 867 = NJW 2014, 2288 = NZM 2014, 512

¹⁸ aaO RNR. 25; ähnlich LG Frankfurt, Beschluss vom 3. November 2014, WuM 2015, 105 = NZM 2015, 267 = NJW-RR 2015, 461 = Grundeigentum 2015, 976

¹⁹ Urteil vom 9. November 2016 aaO, RNR.26