

Noch einmal: Kündigung des Mietverhältnisses wegen Eigenbedarf, Härteeinwand der Mieterin (Depressionen) und Prüfungspflicht des Gerichts bei gesundheitlichen Beeinträchtigungen des Mieters

BGH, Beschluss vom 13. Dezember 2022 – VIII ZR 96/22¹

Zum zweiten Mal innerhalb weniger Wochen musste sich der VIII. Senat mit einem Fall der Kündigung eines Mietverhältnisses wegen Eigenbedarf und dem Härteeinwand der Mieterin wegen schwerwiegender gesundheitlicher Beeinträchtigungen – konkret: wegen Depressionen - befassen. Dem Urteil vom 26. Oktober 2022² lag ein Sachverhalt zugrunde, in dem die Mieterin ihren Härteeinwand mit einer nicht therapierbaren psychischen Erkrankung und ernsthafter Suizidgefahr, vom Sachverständigen bestätigt, begründet hatte. In dem nun entschiedenen Fall geht es ebenfalls um schwerwiegende Depressionen der Mieterin, die das Berufungsgericht jedoch – ohne Gutachten - als nicht bewiesen angesehen und deshalb den Härteeinwand als unbegründet zurückgewiesen hatte.

Der *aktuelle, sehr lesenswerte Beschluss* bestätigt nicht nur die in der Entscheidung vom Oktober ausführlich dargelegten *Grundsätze für die Prüfung und Bewertung gesundheitlicher Lasten des Mieters*; er fasst sie außerdem noch einmal *in einer – fast schulmäßigen* (im positiven Sinn) – *Darstellung sehr klar und übersichtlich* zusammen.³ Aus gegebenem Anlass betont der Senat aber mit Nachdruck und überzeugender Begründung die Aufklärungspflicht des Tatrichters bei fehlender eigener medizinischer Sachkunde.

Der Fall:

Die Mieterin bewohnt seit 1999 Zwei-Zimmer-Wohnung in G. Am 20. März 2020 kündigten die Vermieter das Mietverhältnis wegen Eigenbedarfs. Die Mieterin hat der Kündigung widersprochen, u.a. mit der Begründung, seit dem Verlust eines Babys während der Schwangerschaft im Jahr 2020 sei sie seelisch belastet und sehr angeschlagen und leide an Angststörungen und Mutlosigkeit.

Im Verfahren vor dem Amtsgericht hat die Mieterin ihre Einwände vertieft und vorgetragen, sie leide an einer Depression, an einem posttraumatischen Belastungssyndrom und unter Angstzuständen. Durch den Verlust eines Kindes im vierten Schwangerschaftsmonat sei ihre bereits zuvor vorhandene depressive Grundeinstellung erheblich belastet worden. Aufgrund ihrer Erkrankungen sei die Wohnung ein Rückzugsort, der ihr letzte Sicherheit gebe. Sollte sie diesen verlieren, verlöre sie auch den letzten psychischen Halt, und die Depression würde sich derart verstärken, dass sie Gefahr laufe, ein eigenständiges Leben nicht mehr führen zu können.

¹ bislang nur in juris veröffentlicht (Stand 3. März 2023)

² VIII ZR 390/21, Grundeigentum 2023, 37; NJW-RR 2023, 14; NZM 2023, 35; WuM 2023, 39

³ Rn. 15, 16, 18, 21,

Das Amtsgericht hat – ohne Beweisaufnahme – der Räumungsklage stattgegeben und die Hilfswiderklage, mit der die Mieterin die Fortsetzung des Mietverhältnisses auf unbestimmte Zeit erreichen wollte, abgewiesen.

In ihrer Berufungsbegründung hat die Mieterin des Weiteren u.a. vorgetragen, sie sei krankheitsbedingt nicht in der Lage, sich in fachärztliche Behandlung zu begeben. Außerdem hat sie den Befundbericht eines Facharztes für Allgemeinmedizin, psychosomatische Medizin und Psychotherapie vorgelegt, nach dem sie an einer langjährigen und wiederkehrenden rezidivierenden depressiven Störung in derzeit schwergradiger depressiver Episode leide, die auch Ursache für die „Nichtinanspruchnahme von psychiatrischen oder psychotherapeutischen Behandlungsmöglichkeiten“ sei. Bei einer Zwangsäumung könnte sich die schwergradige depressive Störung erheblich vertiefen, selbstgefährdende Tendenzen seien dabei nicht sicher auszuschließen.⁴

Das Landgericht hat – ebenfalls ohne Beweisaufnahme – die Berufung der Mieterin zurückgewiesen.⁵ Zur Begründung hat es im Wesentlichen ausgeführt, die Hilfswiderklage sei unbegründet, weil die Voraussetzungen des § 574 Abs. 1 Satz 1 BGB nicht schlüssig vorgebracht worden seien. Der ärztliche Befundbericht sei unverständlich und unschlüssig und stelle kein aussagekräftiges fachärztliches Attest dar. Weder aus der Anamnese in dem Bericht noch aus den Angaben der Mieterin vor dem Berufungsgericht ergäben sich Anhaltspunkte für rezidivierende depressive Störungen in der Vergangenheit. Im Übrigen sei der Befundbericht widersprüchlich, wenn er einerseits Suizidgedanken der Mieterin verneine, andererseits selbstgefährdende Tendenzen nicht sicher ausschließen wolle. Insgesamt fehle es an den tatsächlichen Voraussetzungen für die Einholung eines Sachverständigengutachtens. Die Revision hat das Landgericht nicht zugelassen.

Mit ihrer Nichtzulassungsbeschwerde verfolgt die Mieterin ihre Anträge – Abweisung der Räumungsklage und Fortsetzung des Mietverhältnisses (Hilfswiderklage) – weiter.

Die Entscheidung

Auf die Nichtzulassungsbeschwerde hat der Senat das Berufungsurteil aufgehoben und die Sache an das Landgericht zurückverwiesen, weil das Gericht über die behauptete schwerwiegende psychische Erkrankung der Mieterin und die Auswirkungen einer Räumung auf ihre gesundheitliche Situation den (angebotenen) Beweis durch Einholung eines

⁴ Rn. 6

⁵ Rn. 9 ff

Sachverständigengutachtens nicht erhoben und damit den Anspruch der Beklagten auf Gewährung rechtlichen Gehörs (Art. 103 Abs. 1 GG) verletzt hat.⁶

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

a) *Härteeinwand auf Grund gesundheitlicher Belastungen*

Der Senat beginnt mit einigen sehr grundsätzlichen Aussagen.⁷ Danach

- *ist der Tatrichter 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 stellt – wie im vorliegenden Fall – etwa die ernsthafte Gefahr einer erheblichen Verschlechterung der gesundheitlichen Situation eines (schwer) erkrankten Mieters im Falle eines Wohnungswechsels dar;*
- *Bei der Abwägung der beiderseitigen Belange hat das Gericht die verfassungsrechtlich verbürgten Rechtspositionen der Mietvertragsparteien zu beachten,*

und nicht zuletzt – unter ausdrücklicher Bezugnahme auf das Recht auf Leben und Gesundheit (Art. 2 Abs. 2 S. 1 GG):

- *beim Fehlen eigener Sachkunde muss sich das Gericht – regelmäßig mittels sachverständiger Hilfe – ein genaues und nicht nur an der Oberfläche haftendes Bild davon verschaffen, welche gesundheitlichen Folgen für den Mieter im Einzelnen mit einem Umzug verbunden sind, insbesondere welchen Schweregrad zu erwartende Gesundheitsbeeinträchtigungen voraussichtlich erreichen werden und mit welcher Wahrscheinlichkeit dies eintreten kann.*

b) *Darlegung gesundheitlicher Beeinträchtigungen des Mieters durch Vorlage eines fachärztlichen Attests*

Abschließend weist der Senat darauf hin, dass der Mieter sein Vorbringen insbesondere durch Vorlage eines (ausführlichen) fachärztlichen Attests untermauern kann. Weitere Angaben zu den gesundheitlichen Folgen eines (erzwungenen) Umzugs sind von ihm als medizinischem Laien nicht zu verlangen.⁸

2) *Fehler des Berufungsgerichts bei der Bewertung des fachärztlichen Attests*

a) *Negative Bewertung eines fachärztlichen Attests ohne eigene Sachkunde;*

In dem von der Mieterin vorgelegten Attest hatte ein Facharzt für psychosomatische Medizin und Psychotherapie u.a. eine schwergradige depressive Episode festgestellt und auf die Gefahr einer „erheblichen Vertiefung“ dieser depressiven Störung einschließlich möglicher

⁶ Rn. 12

⁷ Rn. 16 ff unter Bezugnahme auf die Rechtsprechung des Senats

⁸ Rn. 21 unter Bezugnahme u.a. auf das Urteil vom 28. April 2021 – VIII ZR 6/19, NJW-RR 2021, 1312; Wum2021, 451; NZM 2021, 597; Grundeigentum 2021, 1057; ZMR 2021, 724, Rn. 8

selbstgefährlicher Tendenzen im Fall einer Zwangsäumung hingewiesen. Dieses Attest hatte das Berufungsgericht als „unverständlich und un schlüssig“ angesehen und ihm „keine Aussagekraft“ beigemessen. Diese negative Bewertung konnte *angesichts der dem Gericht „offensichtlich“ fehlenden medizinischen Sachkunde* keinen Bestand haben, insbesondere bezüglich der Annahme des Gerichts, der Umstand, dass sich die Mieterin nach dem Jahr 2000 nicht mehr in "psychische/psychiatrische Behandlung" begeben habe, spreche gegen eine weitere psychische Belastung und gegen ihre Behauptung, ihr Krankheitsbild stehe der Aufnahme einer Behandlung entgegen. Dabei hat das Berufungsgericht nicht die Aussage des Attests berücksichtigt, die Nichtinanspruchnahme von Behandlungsmöglichkeiten durch die Mieterin sei „dem Schweregrad ihrer Störung geschuldet.“⁹

b) *Kein Widerspruch des Attests hinsichtlich einer Selbstgefährdung der Mieterin*

Im Übrigen hat das Berufungsgericht *zu Unrecht einen Widerspruch in dem fachärztlichen Attest* hinsichtlich der Selbstgefährdung der Mieterin angenommen. Verneint hat der Facharzt Suizidgedanken zwar für den Zeitpunkt seiner Beurteilung, also für die gegenwärtige Situation, für den Fall einer Zwangsäumung, d.h. für die Zukunft konnte er sie jedoch – wie bereits erwähnt – nicht ausschließen.¹⁰

3) *Ein Hinweis: Prüfung des Härteeinwands bereits „im Rahmen der Klage“*

Seine rechtlichen Ausführungen schließt der Senat mit dem – in der Einleitung¹¹ bereits erwähnten – Hinweis ab, dass *der Härteeinwand des Mieters (§§ 574 ff. BGB) bereits im Rahmen der Klage von Amts wegen (§ 308a ZPO) zu prüfen ist*, und zwar auch, wenn – wie im vorliegenden Fall – dieser Einwand zur Begründung eines Anspruchs auf unbefristete Fortsetzung des Mietverhältnisses (hier im Wege der Hilfswiderklage) geltend gemacht wird.¹²

4) *Ergebnis: Aufhebung des Berufungsurteils; Zurückverweisung an eine andere Kammer (§ 563 Abs. 2 ZPO)*

Relativ zurückhaltend formuliert der Senat das Ergebnis seiner rechtlichen Prüfung: *Es könne nicht ausgeschlossen werden*, dass das Berufungsgericht nach Einholung eines Sachverständigengutachtens eine Härte i.S.d. § 574 BGB bejaht und bei der „gebotenen Abwägung“ mit den Interessen der Vermieter *zu einer „abweichenden Beurteilung des Fortsetzungsverlangens“* der Mieterin gelangt wäre. Bei der Aufhebung des Berufungsurteils und Zurückverweisung der Sache an das Berufungsgericht hat

⁹ Rn. 24, 25

¹⁰ Rn. 25

¹¹ Rn. 15

¹² Rn. 26

der Senat von der Möglichkeit der Zurückverweisung an eine andere Kammer (§ 563 Abs. 1 S. 2 ZPO) Gebrauch gemacht.¹³

Anmerkungen

Wie bereits eingangs erwähnt, fällt der aktuelle Beschluss durch seine bemerkenswerten Parallelitäten mit dem kurz zuvor ergangenen Urteil des VIII. Senats vom 26. Oktober 2022 auf. Entscheidungen, in denen es um die Kündigung eines Mietverhältnisses und den u.a. mit Depressionen begründeten Härteeinwand des Mieters geht, sind in den letzten Jahren – abgesehen von einem Urteil vom 22. Mai 2019¹⁴ – nicht angefallen. Umso mehr verdient der Beschluss vom 13. Dezember 2022 Aufmerksamkeit. Die Ausgangslage ist nahezu identisch mit dem Urteil vom Oktober 2022, der Schwerpunkt liegt jedoch auf einem anderen, nicht weniger wichtigen Gesichtspunkt, und zwar der *Pflicht des Gerichts zur gründlichen Prüfung der vom Mieter vorgetragene[n] gesundheitlichen Beeinträchtigungen, wenn der Mieter hierzu ein (fach-)ärztliches Attest vorgelegt hat* – Stichwort: *Einholung eines Sachverständigengutachtens bei Fehlen eigener Sachkunde*.

1) *Der Ausgangspunkt: Seelische Belastungen der Mieterin und Vorlage eines Attestes*

Bereits die Situation bei Erhalt der Kündigung war für die Mieterin außergewöhnlich und schwierig: Nach dem Verlust ihres Babys im vierten Schwangerschaftsmonat fühlte sie sich sehr angeschlagen und litt an Angststörungen und Depressionen. Die Wohnung war für sie – ähnlich wie in dem Fall des Urteils vom 26. Oktober 2022 – ein Sicherheit spendender Rückzugsort. Im Prozess hat sie weitere Einzelheiten hierzu vorgetragen und ein fachärztliches Attest vorgelegt. Mehr war von ihr als medizinischer Laiin nicht zu erwarten.¹⁵

Dass das Berufungsgericht unter diesen Umständen das Attest als mehr oder weniger wertlos angesehen und den behaupteten psychischen Belastungen der Mieterin keine relevante Bedeutung beigemessen hat, ist an sich schon schwer nachvollziehbar; verstärkt werden diese Bedenken, wenn man die vom Senat betonte *gerichtliche Aufklärungspflicht* zur „gründlichen und sorgfältigen Sachverhaltsfeststellung“, konkret: *„beim Fehlen eigener Sachkunde – regelmäßig mittels sachverständiger Hilfe“* beachtet.

2) *Aufklärungspflicht des Gerichts: Einholung eines Gutachtens – ggf. von Amts wegen*

Das Ergebnis dieser Ausführungen kann somit nur lauten: Begründet der Mieter seinen Einwand gegen die Kündigung mit gesundheitlichen Belastungen und legt er hierzu ein Attest vor, ist die Einholung eines Sachverständigengutachtens – und zwar ggf. auch von Amts wegen¹⁶

¹³ Rn. 26 - 29

¹⁴ VIII ZR 167/17, Grundeigentum 2019, 913; NJW-RR 2019, 972; NZM 2019, 527; WuM 2019, 454; ZMR 2019, 668

¹⁵ Rn. 21; Urteil vom 22. Mai 2019 – VIII ZR 180/18, BGHZ 222, 133, Leits. 4 b und Rn. 44

¹⁶ st. Rspr. des VIII. Senats, z.B. Urteil vom 28. April 2021 -VIII ZR 6/19, WuM 2021, 451; NZM 2021, 597; Grundeigentum 2021, 1057; NJW-RR 2021, 1312; ZMR 2021, 724, Rn. 31

– geradezu zwingend; verneint hat der BGH dies nur in dem bereits erwähnten Urteil vom 22. Mai 2019¹⁷, weil es dort an einem substantiiertem Vortrag der Mieterin zu einer erheblichen Verschlechterung ihres Gesundheitszustands bei einem erzwungenen Wohnungswechsel fehlte.¹⁸

Auswirkungen für die Praxis

Für den Mieter empfiehlt sich in einem vergleichbaren Fall stets die *Vorlage eines (fach-)ärztlichen Attestes*, wenn er gesundheitliche Beeinträchtigungen zur Begründung einer unzumutbaren Härte i.S.d. § 574 BGB geltend macht. Sinnvoll, nach der Rechtsprechung des VIII. Senats aber nicht zwingend erforderlich, ist der Hinweis auf das Einverständnis mit der Einholung ein Sachverständigengutachtens.

Wie der vorliegende Fall im Übrigen zeigt, ist die *Einschaltung eines kompetenten Vertreters*, also des örtlichen Mietervereins oder eines Fachanwalts, *bereits bei dem ersten Widerspruch gegen die Kündigung* unbedingt zu empfehlen. Er wird in aller Regel die Erfolgsaussicht eines Härteeinwands nach den ihm zur Verfügung gestellten Informationen, insbesondere also auch auf der Grundlage eines ärztlichen Attests, einigermmaßen zuverlässig beurteilen und ggf. Hinweise für die Ergänzung des Härteeinwands geben können.

Für den Vermieter kommt es darauf an, zunächst *Art und Schwere einer behaupteten gesundheitlichen Belastung mit Nichtwissen zu bestreiten*, und zwar auch dann, wenn der Mieter bereits ein ärztliches Attest vorgelegt hat.

Je nach der Art des Härteeinwands kommt zweifellos auch das Angebot einer befristeten Fortsetzung des Mietverhältnisses oder einer Fortsetzung „unter angemessener Änderung der Bedingungen“ (§ 574a Abs. 1 S. 2 BGB) in Betracht.

Ein „Anhang“: In diesem Zusammenhang erscheint ein Hinweis auf die *gefestigte Rechtsprechung des VIII. Senats zu den Bestimmungen der §§ 574 und 574a BGB* sinnvoll, wie sie der Senat in dem Urteil vom 26. Oktober 2022¹⁹ genannt hat, nämlich 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“, aaO Rn. 24),
- sorgfältige 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

¹⁷ VIII ZR 180/18, aaO (oben Fußn. 15)

¹⁸ aaO Rn. 28

¹⁹ VIII ZR 390/21, aaO.

- 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).