



»» Mietrecht «« von Dr. Olaf Riecke

Fristlose Kündigung durch den Vermieter; drohende schwere Gesundheitsbeeinträchtigungen beim Mieter

1. § 543 Abs. 1 Satz 2 BGB verlangt eine Abwägung der beiderseitigen Interessen der Mietvertragsparteien und eine Berücksichtigung aller Umstände des Einzelfalles; hierzu gehören auch etwaige Härtegründe auf Seiten des Mieters.

2. Bei drohenden schwerwiegenden Gesundheitsbeeinträchtigungen oder Lebensgefahr sind die Gerichte im Hinblick auf Art. 2 Abs. 2 Satz 1 GG gehalten, ihre Entscheidung auch verfassungsrechtlich auf eine tragfähige Grundlage zu stellen und diesen Gefahren bei der Abwägung der widerstreitenden Interessen hinreichend Rechnung zu tragen.

Das kann bei der Gesamtabwägung nach § 543 Abs. 1 Satz 2 BGB zur Folge haben - was vom Gericht im Einzelfall zu prüfen ist -, dass ein wichtiger Grund für eine außerordentliche Kündigung wegen besonders schwerwiegender persönlicher Härtegründe auf Seiten des Mieters trotz seiner erheblichen Pflichtverletzung nicht vorliegt.

BGH, Urteil vom 9.11.2016, VIII ZR 73/16

Der Fall:

Die (bettlägerige) Mieterin, für die wegen einer Demenzerkrankung eine Betreuung angeordnet ist, bewohnt die Dreizimmerwohnung. Der Mitmieter bewohnt seit dem Jahr 2000 die Einzimmerwohnung und pflegt die Kranke ganztägig. Er ist außerdem seit dem Jahr 2007 ihr Betreuer mit dem Aufgabenkreis Gesundheitsfürsorge, Aufenthaltsbestimmung und Vertretung gegenüber Behörden. Im Zeitraum 2010/2011 schrieb er wiederholt Briefe und E-Mails mit beleidigendem Inhalt an Nachbarn und die Vermieterin.

Mit Schreiben vom 21. 4. 2015 wurde vermierterseits die fristlose Kündigung der Mietverhältnisse erklärt.

Das Problem:

Die zur Beurteilung einer fristlosen Kündigung nach § 543 Abs. 1 Satz 2 BGB gebotene Abwägung aller Umstände des Einzelfalles erfordert die Berücksichtigung der in der Person der Mieter liegenden Härtegründe.

Die Entscheidung des BGH:

Bei den wiederholten und ungewöhnlich groben Beleidigungen, die im Zusammenhang mit dem Mietverhältnis vielfach in E-Mails oder Schreiben an die Vermieterin bzw. ihren Verwalter geäußert wurden, handelt es sich um schwerwiegende Vertragsverletzungen, die sich die demenzkranke Mieterin zurechnen lassen muss, weil sie dem Betreuer die Einzimmerwohnung zum selbständigen Gebrauch überlassen hat (§ 540 Abs. 2 BGB).

Die sog. Sozialklausel (§§ 574, 574a BGB) findet gegenüber einer fristlosen Kündigung keine Anwendung (§ 574 Abs. 1 Satz 2 BGB). Härtegründe sind immer bei der Gesamtabwägung einer nach der Generalklausel des § 543 Abs. 1 BGB erklärten Kündigung zu berücksichtigen, und zwar nicht erst oder ausschließlich im Vollstreckungsverfahren.

Wenn die demenzkranke Mieterin auf die Betreuung in ihrer bisherigen häuslichen Umgebung angewiesen ist und bei einem Wechsel der Betreuungsperson oder einem Umzug schwerwiegendste Gesundheitsschäden zu besorgen sind, ist nicht ausgeschlossen, dass der Vermieterin eine Fortsetzung des Mietverhältnisses mit der hochbetagten kranken Mieterin - die ihr Leben weitgehend in den angemieteten

Wohnungen verbracht hat - trotz der (fast „zwanghaft“ anmutenden) Beleidigungen größter Natur, zu denen sich der Betreuer - offenbar ohne den geringsten nachvollziehbaren Anlass - immer wieder hinreißen lässt, nicht unzumutbar ist.

Praxis-Tipp:

Bei Kündigungen gegenüber sehr alten oder sehr kranken Mietern sind die Prozessrisiken für den Vermieter schon weit vor der Räumungsvollstreckung - die oft bei schweren Krankheiten oder Suizidgefahr scheitert - signifikant erhöht. Gespräche mit dem Betreuer oder „Umzugsbeihilfen“ sind manchmal der bessere Weg.

Fachautor:



Dr. Olaf Riecke

- Richter am Amtsgericht Hamburg-Blankenese
- Schwerpunkt: Miet- und Wohnungseigentumsrecht