

Verhaltensauffällige oder suizidgefährdete Mieter im Erkenntnisverfahren

A. Problemstellung

Im vorliegenden Beitrag sollen dabei die Konstellationen erörtert werden, bei welchen der Mieter eine Verhaltensauffälligkeit, also eine Störung des Sozialverhaltens, aufweist. Die Verhaltensauffälligkeit des Mieters im Mietprozess kann dabei zum einen den Grund für eine Kündigung darstellen, z.B. indem es auf Grund seines Verhaltens zu Störungen des Hausfriedens und damit der Beeinträchtigung anderer Mieter kommt (unten unter B.). Dabei ist insbesondere auch auf die Verhaltensauffälligkeit als Abwägungskriterium für die Unzumutbarkeit der Fortsetzung des Mietverhältnisses im Rahmen des § 543 BGB einzugehen. Zum anderen kann die Verhaltensauffälligkeit, gerade wenn sie ihre Ursache in einer (mental) Erkrankung des Mieters findet, ein im Rahmen des Härteeinwandes, § 574 BGB, zu beachtendes – entscheidendes – Abwägungskriterium darstellen (unten unter C.). Abschließend sollen formelle Besonderheiten sowohl des vorgerichtlichen als auch des gerichtlichen Verfahrens, welche sich aus einer Verhaltensauffälligkeit ergeben können, sowie prozessuale Fragen vor allem im Hinblick die Beweiserhebung erörtert werden (unten unter D.).

B. Verhaltensauffälligkeit als Störung des Mietverhältnisses

Die Verhaltensauffälligkeit des Mieters¹ kann zu einer Störung des Mietverhältnisses dergestalt führen, dass der Vermieter das Mietverhältnis durch Kündigung beenden möchte. Im Vordergrund steht dabei die außerordentliche Kündigung, §§ 543, 569 BGB, regelmäßig sollte jedoch auch hilfsweise eine ordentliche Kündigung, § 573 BGB, mit ausgesprochen werden. Dabei ist zu beachten, dass die Verhaltensauffälligkeit allein keinen Grund für die außerordentliche Kündigung bilden kann, vielmehr muss es dadurch zu einer konkreten Pflichtverletzung des Mietverhältnisses durch den Mieter kommen.

I. Außerordentliche Kündigung

Die Prüfung der außerordentlichen Kündigung folgt dabei keinen Besonderheiten, es muss ein wichtiger Grund vorliegen, welcher aufgrund einer umfassenden Interessenabwägung eine Fortsetzung des Vertragsverhältnisses bis zum Ablauf der Kündi-

¹ Soweit im Folgenden von Mieter die Rede ist, erfolgt dies aus Gründen der Vereinfachung. Kündigungsrelevant kann dabei jedoch auch ein Verhalten eines Erfüllungsgehilfen des Mieters (wie z.B. Angehörige, Besucher, Untermieter) sein, *Schmidt-Futterer/Blank*, 13. Aufl. 2017, § 543 Rn. 187.

gungsfrist unzumutbar macht.² Dabei enthalten die Vorschriften der §§ 543 Abs. 2 Nr. 1-3, 569 Abs. 1 und 2 BGB typisierte Fälle der Unzumutbarkeit, welche vorrangig zu prüfen sind.³ Die ausgesprochene Kündigung ist danach wirksam, wenn einer der dort aufgeführten Tatbestände erfüllt ist und der Vermieter den Mieter abgemahnt hat, § 543 Abs. 3 BGB, oder eine Abmahnung entbehrlich war.⁴ Auf die zusätzlichen Voraussetzungen des § 543 Abs. 1 BGB kommt es bei diesen Tatbeständen nicht an.⁵ Erst wenn diese typisierten Kündigungstatbestände nicht vorliegen, ist ein Rückgriff auf den allgemeinen Grundsatz für die außerordentliche Kündigung nach § 543 Abs. 1 BGB möglich. Dabei ist es allerdings für den Rückgriff aus § 543 Abs. 1 BGB nicht ausreichend, dass ein Tatbestandsmerkmal nicht gegeben ist, vielmehr darf der typisierte Kündigungsgrund überhaupt keine Anwendung finden, da diese gegenüber der Vorschrift des § 543 Abs. 1 BGB Sperrwirkung entfalten.⁶ Gemein ist allen Tatbeständen der außerordentlichen Kündigung, dass es nicht auf ein Verschulden des Mieters ankommt.⁷ Jedoch stellt das Verschulden ein wichtiges Kriterium innerhalb der Zumutbarkeitsabwägung dar.

In der Praxis kommen dabei im Zusammenhang mit verhaltensauffälligen Mietern vor allem folgende Kündigungsgründe sowohl allein als auch in Kombination vor:

1. Lärm

Gerade in Fällen, in welchen die Verhaltensauffälligkeit auf einen Alkohol- oder Drogenmissbrauch zurückzuführen ist, kann dies zu einer fortgesetzten Beeinträchtigung des Hausfriedens in Form von Lärmbelästigungen anderer Mitmieter führen. Derartiges Verhalten kann als Störung des Hausfriedens, § 569 Abs. 2 BGB, einen Kündigungsgrund darstellen, wenn die Störung so nachhaltig ist, dass dem Vermieter ein Festhalten an der Vertragsfortsetzung nicht zumutbar ist (zur Zumutbarkeit vgl. unten). Die Vorschrift des § 569 Abs. 2 BGB bildet dabei einen Sondertatbestand zu § 543 BGB für die Fälle der Störung des Hausfriedens.⁸ Der Begriff des Hausfriedens findet dabei keine gesetzliche Definition, zugrunde zu legen ist dabei die Überlegung, dass die Nutzung von Mieträumen durch mehrere Parteien stets ein gewisses Maß an Rücksicht für ein gedeihliches Zusammenle-

² MüKoBGB/Bieber, 7. Aufl. 2016, § 543 Rn. 7 ff.

³ BGH WuM 2009, 349; Schmidt-Futterer/Blank, 13. Aufl. 2017, § 543 Rn. 3.

⁴ Schmidt-Futterer/Blank, 13. Aufl. 2017, § 543 Rn. 3.

⁵ BGH NJW 2007, 147.

⁶ Schmidt-Futterer/Blank, 13. Aufl. 2017, § 543 Rn. 4; Staudinger/Emmerich, 2018, § 543 Rn. 2a; MüKoBGB/Bieber, 7. Aufl. 2016, § 543 Rn. 6.

⁷ Schmidt-Futterer/Blank, 13. Aufl. 2017, § 543 Rn. 2.

⁸ Schmidt-Futterer/Blank, 13. Aufl. 2017, § 569 Rn. 3.

ben fordert.⁹ Entsprechend hat sich jede Partei so zu verhalten, dass die andere Partei nicht mehr als notwendig beeinträchtigt wird. Zur Konkretisierung dieser, sich aus § 241 Abs. 2 BGB¹⁰ ergebenden Verhaltenspflichten sind dabei die konkreten Umstände, wie z.B. die Geltung einer Hausordnung¹¹, und die Verkehrssitte zu beachten.¹² Dabei reichen z.B. übliche Wohngeräusche oder Kinderlärm nicht aus, auch eine etwaige Hellhörigkeit des Anwesens ist zu berücksichtigen.¹³ Auch ist zu beachten, dass aus Art. 3 Abs. 3 S. 2 GG die Notwendigkeit eines erhöhten Maßes an Toleranzbereitschaft im Zusammenleben mit behinderten Menschen abzuleiten ist.¹⁴ Kommt es durch den Mieter zu einer Verletzung dieser Verhaltenspflichten, so hat er den Hausfrieden gestört. Für den hier in Rede stehenden Bereich der Lärmbelästigung sind dabei insbesondere Störungen der Nachtruhe beachtlich, andere Mitmieter haben es nicht hinzunehmen, dass durch einen verhaltensauffälligen Mieter diese gestört wird. Die Störung des Hausfriedens muss dabei ausweislich des § 569 Abs. 2 BGB auch nachhaltig, also schwerwiegend sein.¹⁵ Dies ist dann der Fall, wenn sie dauerhaft ist, also häufiger vorkommt.¹⁶ Ausreichend ist es dabei, wenn bei einem verständigen Beobachter der Eindruck anhaltender Störung geweckt wird, was bei wiederholten Lärmbelästigungen regelmäßig der Fall sein wird.¹⁷ Damit werden die Fälle ausgenommen, in welchen nur eine einzelne oder vereinzelt Störungen vorliegen. Das Erfordernis der Nachhaltigkeit ist dabei von der Unzumutbarkeit der Vertragsfortsetzung zu trennen. Wann eine Lärmbelästigung durch einen Mieter eine nachhaltige Störung des Hausfriedens darstellt, ist eine im Einzelfall zu treffende Entscheidung des erkennenden Gerichts.

2. Beleidigungen, Tätlichkeiten

Ebenfalls in der Praxis häufig anzutreffen sind Fälle, in welchen der verhaltensauffällige Mieter gegenüber dem Vermieter, dessen Mitarbeiter bzw. der Hausverwaltung oder gegenüber Mitbewohnern aggressiv, gleich ob verbal oder durch Tätlichkeiten, auftritt. Auch dies kann eine außerordentliche Kündigung durch den Vermieter rechtfertigen. Dogmatisch kann dieser Kündigungsgrund sowohl in

⁹ *Schmidt-Futterer/Blank*, 13. Aufl. 2017, § 569 Rn. 19; KG ZMR 2004, 261.

¹⁰ BGH NJW 2015, 1239.

¹¹ Vgl. dazu *MüKoBGB/Häublein*, 7. Aufl. 2016, § 535 Rn. 171 ff.

¹² Vgl. *Börstinghaus* NZM 2004, 48, 50 f.

¹³ BGH NJW-RR 2017, 1290; *Börstinghaus* NZM 2004, 48, 50 f.

¹⁴ AG Hamburg ZMR 2016, 882; *Schmidt-Futterer/Blank*, 13. Aufl. 2017, § 569 Rn. 23.

¹⁵ BGH NJW 2015, 1239.

¹⁶ *Schmidt-Futterer/Blank*, 13. Aufl. 2017, § 569 Rn. 22.

¹⁷ *MüKoBGB/Häublein*, 7. Aufl. 2016, § 569 Rn. 21.

§ 543 Abs. 1 BGB¹⁸ als auch in § 569 Abs. 2 BGB¹⁹ begründet werden, da eine Beleidigung bzw. Tätlichkeit in der Regel auch eine Hausfriedensstörung im oben dargestellten Sinne ist. Folgt man dem Grundsatz, dass § 569 Abs. 2 BGB als Spezialregelung der allgemeinen Kündigungsvorschrift des § 543 Abs. 1 BGB vorgeht, erscheint es konsequenter, diese Fälle unter die Hausfriedensstörung des § 569 Abs. 2 BGB zu subsumieren; im Ergebnis kommt es dadurch bei der Anwendung nicht zu großen Unterschieden, da das Verhalten in beiden Fällen eine Vertragsverletzung darstellen muss, welches dazu führt, dass dem Vermieter ein Festhalten an dem Vertrag nicht mehr zumutbar ist.

Bei der Kündigung infolge einer Beleidigung ist zu fordern, dass nicht jede Unhöflichkeit bereits ausreichend ist; erforderlich ist eine gewisse Schwere. Zudem kann das Gewicht der Äußerung auch dann als geringer und somit als nicht ausreichend angesehen werden, wenn die Äußerung rein im Familienkreis fiel²⁰ oder innerhalb eines Wortgefechtes zwischen den Beteiligten. Auch eine vorangegangene Provokation²¹ oder die Wahrung berechtigter Interessen z.B. im Rahmen der gerichtlichen Auseinandersetzung, rechtfertigen eine mildere Betrachtung²², solange nicht die Grenze zur Schmähkritik überschritten ist, also nicht mehr die Auseinandersetzung in der Sache im Vordergrund steht, sondern die Diffamierung der jeweiligen Person.²³ Im Falle des verhaltensauffälligen Mieters ist aufgrund der Eindeutigkeit der Beleidigung regelmäßig eine so differenzierte Betrachtung nicht notwendig.

Dieselben Grundsätze insbesondere im Hinblick auf Provokationen gelten auch bei Tätlichkeiten bzw. der Androhung von Gewalt.²⁴ Dies sollte jedoch nicht dazu führen, eine Bagatellgrenze für Tätlichkeiten anzunehmen; der Vermieter hat es nicht hinzunehmen, dass es zu Tätlichkeiten gegen seine Person, seine Erfüllungsgehilfen oder andere Mieter im Anwesen kommt. Eine außerordentliche Kündigung ist hier regelmäßig gerechtfertigt.

3. Vernachlässigung der Mietsache

Kündigungsrelevant kann auch ein Verhalten werden, in welchem der Mieter die Mietsache nicht mit der geforderten Sorgfalt behandelt. Dabei handelt es sich

¹⁸ So wohl *Schmidt-Futterer/Blank*, 13. Aufl. 2017, § 543 Rn. 187.

¹⁹ *MüKoBGB/Häublein*, 7. Aufl. 2016, § 569 Rn. 20.

²⁰ *Schmidt-Futterer/Blank*, 13. Aufl. 2017, § 543 Rn. 187.

²¹ OLG Düsseldorf ZMR 2011, 282.

²² *Schmidt-Futterer/Blank*, 13. Aufl. 2017, § 543 Rn. 190.

²³ BVerfG NJW 1991, 95.

²⁴ *Schmidt-Futterer/Blank*, 13. Aufl. 2017, § 543 Rn. 191.

zumeist um Fälle, in welche die Wohnung stark verwahrlost ist, so dass es zu Geruchsbeeinträchtigungen²⁵ oder Ungezieferbefall im Anwesen kommt. Vereinfacht werden diese Mieter oft als Messies bezeichnet. Als Messies bezeichnet man Menschen, die größte Probleme haben, ihren Alltag zu organisieren und infolgedessen im Chaos ertrinken, die Ordnung ihrer Angelegenheiten wird verschoben, bis sie den Überblick endgültig verlieren.²⁶ Zu beachten gilt es dabei, dass jeder Mieter in der Gestaltung seiner Wohnung frei ist, auch wenn dies für einen objektiven Dritten nicht nachvollziehbar ist. Sammelt der Mieter in seiner Wohnung eine Vielzahl von Zeitungen ohne dass dadurch eine Beeinträchtigung der anderen Mieter einhergeht, stellt dies noch keine Verletzung seiner Obhutspflichten dar. Relevant werden diese Fälle erst, wenn sich dies zugleich als eine Verletzung der dem Mieter obliegenden Sorgfalt darstellt und es zu einer Gefährdung der Mietsache kommen kann. In diesen Fällen ist der Vermieter nach § 543 Abs. 2 S. 1 Nr. 2 1. Alt. BGB zur außerordentlichen Kündigung berechtigt. Die Verletzung der Sorgfaltspflicht des Mieters kann sich z.B. dadurch zeigen, dass der Mieter die Sache nicht pfleglich behandelt oder seiner sich aus § 536c Abs. 1 BGB folgenden Anzeigepflicht nicht nachkommt.²⁷ Bei der hier in Rede stehenden Vermüllung von Wohnraum liegt die Verletzung der Sorgfaltspflicht oftmals darin, dass der Mieter die Sauberkeit der Wohnung nicht gewährleistet oder die Wohnung mangelhaft belüftet, wozu der Mieter ebenso verpflichtet ist.²⁸

Erst in einem zweiten Schritt ist sodann zu prüfen, ob die Sorgfaltspflichtverletzung des Mieters eine erhebliche Gefährdung der Mietsache zur Folge hat. Da somit die Sorgfaltspflichtverletzung allein für die Kündigung nicht ausreichend ist, ist bei der Prüfung des Tatbestandes zwischen beiden Merkmalen zu trennen – allein das Vorliegen einer Pflichtverletzung impliziert nicht zugleich die Gefährdung der Mietsache. Allerdings besteht wohl eine Wechselwirkung der Pflichtverletzung zu der Gefährdung: Je massiver die Pflichtverletzung durch den Mieter ist, umso näher liegt auch die Annahme einer erheblichen Gefährdung.

Eine danach erforderliche Gefährdung im Sinne der Vorschrift liegt dann vor, wenn die Mietsache durch die Sorgfaltspflichtverletzung bereits geschädigt wurde oder wenn der Eintritt eines Schadens mit der Pflichtverletzung signifikant höher

²⁵ Eine Geruchsbeeinträchtigung ohne Vernachlässigung der Mietsache, z.B. infolge mangelnder Körperhygiene, wird von § 543 Abs. 2 S. 1 Nr. 2 1. Alt. BGB nicht erfasst, kann aber eine Kündigung nach § 543 Abs. 1 BGB rechtfertigen.

²⁶ *Börstinghaus* NZM 2004, 48, 53.

²⁷ *Schmidt-Futterer/Blank*, 13. Aufl. 2017, § 543 Rn. 54.

²⁸ *BeckOK BGB/Ehlert*, 43. Ed. 1.8.2012, § 543 Rn. 22a.

ist als ohne.²⁹ Erfasst werden dabei trotz des Wortlautes („*Mietsache*“) nicht nur Schäden an den gemieteten Räumen selbst, sondern am gesamten Anwesen.³⁰ Für die hier besprochene Konstellation können sich diese Gefahren vor allem aus hygienischen Aspekten heraus hergeben, so droht die Gefahr von Ungeziefer, Schimmelbildung und geruchlicher Beeinträchtigung³¹, oder auch in einer Erhöhung der Brandgefahr, wenn sich die Vermüllung im Sammeln von Papier äußert.³²

Das weitere Merkmal der Erheblichkeit der Verletzung der Rechte des Vermieters bezieht sich dabei nicht auf die Wahrscheinlichkeit des Schadenseintrittes, sondern stellt vielmehr klar, dass eine Kündigung nur bei einer Vertragsverletzung von einigem Gewicht möglich ist, was eine Interessenabwägung im Einzelfall erfordert (dazu unten).

4. Abmahnung

Allen dargestellten Fällen der außerordentlichen Kündigung ist gemein, dass diese als ultima ratio eine Abmahnung bzw. Fristsetzung voraussetzen, § 543 Abs. 3 S. 1 BGB. Durch diese soll dem Mieter sein pflichtwidriges Verhalten vor Augen geführt werden und ihm die Möglichkeit gegeben werden, dieses Verhalten abzustellen. Zugleich muss aus der Abmahnung deutlich werden, dass bei Fortsetzung Konsequenzen drohen, wobei nicht ausdrücklich eine Kündigung angedroht werden muss.³³ Eine sich daran anschließende Kündigung erfordert sodann entweder eine erneute gleichartige Pflichtverletzung nach Ausspruch der Abmahnung oder dass im Falle eines Dauerzustandes, wie z.B. einer vermüllten Wohnung, dieser nicht beseitigt wird.

Auch wenn die in § 543 Abs. 3 S. 1 enthaltene Fristsetzung ihren Schwerpunkt in der Kündigung des Mieters wegen Gebrauchsentziehung hat³⁴, kann eine solche auch in den hier besprochenen Fällen relevant werden. Gerade bei einer beabsichtigten Kündigung wegen Vernachlässigung der Mietsache wird sich der Vermieter nicht auf eine Abmahnung beschränken können, hier muss dem Mieter eine angemessene Frist zur Beseitigung des Zustandes der Wohnung gesetzt werden. Grundsätzlich kann dem Vermieter nur angeraten werden, bei Zweifeln über die Notwendigkeit einer solchen lieber eine Frist zu setzen.

²⁹ Schmidt-Futterer/Blank, 13. Aufl. 2017, § 543 Rn. 57.

³⁰ MüKoBGB/Bieber, 7. Aufl. 2016, § 543 Rn. 36.

³¹ LG Berlin ZMR 2011, 87.

³² Börstinghaus NZM 2004, 48, 53.

³³ Schmidt-Futterer/Blank, 13. Aufl. 2017, § 543 Rn. 62.

³⁴ Schmidt-Futterer/Blank, 13. Aufl. 2017, § 543 Rn. 30; Staudinger/Emmerich, 2018, § 5743 Rn. 73.

In den Fällen des § 543 Abs. 3 S. 2 BGB ist die Abmahnung entbehrlich, so insbesondere wenn diese unter Würdigung des Verhaltens des Mieters keinen Erfolg verspricht. Im Falle der Verhaltensauffälligkeit infolge von Krankheit kann dies dann der Fall sein, wenn die Krankheit des Mieters eine Änderung seines Verhaltens nicht zulässt. Nach § 543 Abs. 3 S. 2 Nr. 2 BGB ist eine Abmahnung auch dann verzichtbar, wenn die sofortige Kündigung aus besonderen Gründen unter Abwägung der beiderseitigen Interessen gerechtfertigt ist. Darunter sind insbesondere die Fälle zu fassen, in welchen die Pflichtverletzung so schwer ist, dass dem Vermieter ein weiteres Festhalten an dem Vertrag nicht zugemutet werden kann. Dies wird regelmäßig im Falle von Tätlichkeiten des Mieters der Fall sein.³⁵ Die Beweislast für den Ausspruch der Abmahnung, aber auch für deren Entbehrlichkeit trifft dabei den Kündigenden, hier also den Vermieter.³⁶ Damit trägt der Vermieter im Prozess aber auch das Risiko, dass das erkennende Gericht die Abmahnung nicht für entbehrlich hält; damit ist grundsätzlich der Ausspruch einer Abmahnung - von den Fällen der besonders schweren Pflichtverletzung abgesehen – anzuraten.

5. Interessenabwägung

Wie bereits bei den einzelnen Kündigungssachverhalten oben dargelegt, ist stets eine Abwägung der beiderseitigen Interessen erforderlich; entsprechend normiert die Kündigung wegen Störung des Hausfriedens, § 569 Abs. 2 BGB, sowie die Generalklausel des § 543 Abs. 1 BGB, dass eine Kündigung nur unter Berücksichtigung aller Umstände des Einzelfalls gerechtfertigt ist. Aber auch im Falle der Gefährdung der Mietsache, § 543 Abs. 2 S. 1 Nr. 2 1. Alt. BGB, beinhaltet die Prüfung einer erheblichen Pflichtverletzung eine Berücksichtigung der Interessen des Mieters am Fortbestand des Mietverhältnisses.³⁷ Nur wenn die Interessen des Vermieters an der Beendigung des Mietverhältnisses das Bestandsinteresse des Mieters überwiegen, liegt ein wichtiger Grund vor.³⁸ Trotz des Umstandes, dass die Sozialklausel der §§ 574, 574a BGB für den Bereich der außerordentlichen Kündigung keine Anwendung findet, § 574 Abs. 1 S. 2 BGB, sind damit auch im

³⁵ *Schmidt-Futterer/Blank*, 13. Aufl. 2017, § 543 Rn. 191; LG Berlin GE 2008, 871; LG Karlsruhe ZMR 2014, 43; AG Berlin-Lichtenberg GE 2011, 1239.

³⁶ Missverständlich *Schmidt-Futterer/Blank*, 13. Aufl. 2017, § 543 Rn. 66, welcher nur von der Beweislast des Mieters spricht.

³⁷ *Schmidt-Futterer/Blank*, 13. Aufl. 2017, § 543 Rn. 58. Eine Ausnahme bildet dabei die hier nicht zu behandelnde Kündigung infolge Zahlungsverzuges, § 543 Abs. 2 S. 1 Nr. 3 BGB, welche eine Berücksichtigung von persönlichen Umständen und Zumutbarkeitserwägungen grundsätzlich nicht zulässt, BGH NZM 2015, 196, 197. A.A. wohl LG Berlin NZM 2017, 361, welches eine Abwägung auf Tatbestandsebene auch im Bereich des Zahlungsverzuges vornimmt.

³⁸ *Pielsticker* NZM 2017, 64.

Rahmen der Außerordentlichen Kündigung persönliche Härtegründe mit zu berücksichtigen.³⁹

Bei der durchzuführenden Interessenabwägung hat das erkennende Gericht daher nach gegebenenfalls erforderlicher Beweisaufnahme auch über die für den Bestand des Mietverhältnisses sprechenden Umstände, für welche der Mieter die Darlegungs- und Beweislast trägt, die Interessen der Parteien gegeneinander abzuwägen. Dabei benennt § 543 Abs. 1 BGB als ein Abwägungskriterium das Verschulden der Vertragsparteien an dem Entstehen des Kündigungsgrundes. Für den Fall des verhaltensauffälligen Mieters ist damit in die Abwägung mit einzubeziehen, ob dieser aufgrund einer bestehenden Erkrankung, welche Ursache für die Verhaltensauffälligkeit sein kann, in seiner Steuerungsfähigkeit eingeschränkt ist und die Pflichtverletzung somit unverschuldet erfolgte. Damit käme der Pflichtverletzung in der Abwägung ein geringeres Gewicht zu. Aufgrund der bestehenden Schutzpflichten des Vermieters gegenüber anderen, nicht gewalttätigen Mietern ist weiterhin zu berücksichtigen, welche Auswirkungen der Fortbestand des Mietverhältnisses für die anderen Bewohner des Anwesens oder Mitarbeiter des Vermieters hat; liegt die Pflichtverletzung gerade in Beleidigungen oder sogar Tötlichkeiten gegenüber diesen, ist dies zu Lasten des Mieters zu berücksichtigen.⁴⁰ Dies verstärkt sich, wenn andere Mieter aufgrund des Verhaltens des Mieters ihre Miete gemindert oder sogar gekündigt haben. Hier drohen dem Vermieter (weitere) finanzielle Verluste, die in die Abwägung einzufließen haben, genauso wie eine bereits eingetretene oder drohende Schädigung der Mietsache.⁴¹ Zu berücksichtigen ist dagegen, dass ein erkrankter Mieter schutzwürdig ist, die anderen Mitbewohnern haben dabei ein erhöhtes Maß an Verhaltensweisen durch den Mieter zu akzeptieren.⁴² Ebenfalls ist zu berücksichtigen, in welchem zeitlichem Zusammenhang die Kündigung zur Kenntnis der Pflichtverletzung steht: Zwar findet die Vorschrift des § 314 Abs. 3 BGB nach einer Entscheidung des BGH⁴³ auf die außerordentliche Kündigung von Wohnraum keine Anwendung⁴⁴, jedoch ist im Rahmen der Abwägung zu berücksichtigen, ob der Vermieter mit dem Ausspruch

³⁹ BGH NZM 2017, 26. Kritisch dazu *Pielsticker* NZM 2017, 64: Der Vorschrift des § 574 Abs. 1 S. 2 BGB käme danach nur deklaratorischer Charakter zu, da persönliche Härtegründe ohnehin im Rahmen des § 543 Abs. 1 BGB zu berücksichtigen sind, es somit eines Rückgriffes auf § 574 BGB nicht bedarf. Jedoch sieht auch die Kritik letztendlich aufgrund der Ausstrahlungswirkung der Grundrechte eine verfassungskonforme Auslegung dergestalt, dass persönliche Härtegründe im Rahmen des § 543 Abs. 1 BGB Berücksichtigung finden müssen.

⁴⁰ LG Heidelberg NZM 2011, 693.

⁴¹ AG Berlin-Neukölln GE 2014, 1656.

⁴² LG Berlin GE 2010, 488; AG Berlin-Charlottenburg GE 2014, 1011; AG Berlin-Wedding ZMR 2014, 378; AG Berlin-Tempelhof-Kreuzberg WuM 2016, 27.

⁴³ BGH NZM 2016, 791.

⁴⁴ Zur Kritik *Schmidt-Futterer/Blank*, 13. Aufl. 2017, § 543 Rn. 5.

der Kündigung übermäßig zugewartet hat, was für die Zumutbarkeit des Festhaltens am Vertragsverhältnis sprechen kann.

Auf Seiten des Mieters sind neben der Dauer des Mietverhältnisses insbesondere bestehende Erkrankungen bzw. drohende schwerwiegende Gesundheitsbeeinträchtigungen zu berücksichtigen.⁴⁵ Diese Berücksichtigung besonderer persönlicher Belange des Mieters ist bereits verfassungsrechtlich aus der Ausstrahlung der Grundrechte gefordert: Aus Art. 2 Abs. 2 S. 1 GG ergibt sich, dass die Gerichte bei drohenden schwerwiegenden Gesundheitsbeeinträchtigungen oder Lebensgefahr besonders gehalten sind, diesen Gefahren bei Abwägung der widerstreitenden Interessen Rechnung zu tragen.⁴⁶ Der Mieter ist dabei nicht auf das Vollstreckungsverfahren zu verweisen.⁴⁷ Besteht somit die konkrete Gefahr, dass sich eine bestehende Erkrankung im Falle eines Umzuges bzw. einer Räumung erheblich verschlechtert oder besteht bei einem verhaltensauffälligen Mieter durch den auch nur drohenden Verlust seiner Wohnung die Gefahr eines Suizids, so haben dies die Gerichte als besonders gewichtigen Faktor in die Abwägung mit einzustellen und so der Verpflichtung der staatlichen Gewalt zum Schutz von Gesundheit und Leben Rechnung zu tragen. In dieser Abwägung ist gegebenenfalls auch zu berücksichtigen, wenn der Mieter keine Anstrengungen unternimmt, um eine Verbesserung seines Zustandes zu erreichen. Die Belange des Mieters können daher wiederum zurücktreten, wenn dieser sich in seiner Krankheit einrichtet und trotz Behandlungsmöglichkeit und seiner Einsicht in die Krankheit keine Bemühungen für eine Besserung unternimmt. Dies folgt bereits daraus, dass die Interessenabwägung im Rahmen der außerordentlichen Kündigung anders als § 574 BGB oder der vollstreckungsrechtliche Rechtbehelf des § 765a ZPO keine Verlängerung des Mietverhältnisses auf befristete Zeit oder unter Auflagen zulässt; die Kündigung ist entweder wirksam oder unwirksam, eine Berücksichtigung kann daher nur im Rahmen als Abwägungskriterium stattfinden. Ergebnis der von dem erkennenden Gericht vorzunehmenden und im Urteil zu begründenden Interessenabwägung kann somit im Fall einer außerordentlichen Kündigung sein, dass trotz einer auch erheblichen Pflichtverletzung aufgrund eines besonderen persönlichen Härtegrundes ein wichtiger Grund nicht gegeben ist.⁴⁸

II. Ordentliche Kündigung

⁴⁵ *Schmidt-Futterer/Blank*, 13. Aufl. 2017, § 543 Rn. 164.

⁴⁶ BVerfG NZM 2016, 807; BGH NZM 2017, 26, 28; 2005, 300.

⁴⁷ BGH NZM 2017, 26.

⁴⁸ BGH NZM 2017, 26; AG Darmstadt ZMR 2015, 39; AG Hamburg ZMR 2016, 882.

Aufgrund der oben dargestellten Pflichtverletzungen kann der Vermieter auch das weniger einschneidende Mittel der ordentlichen Kündigung, § 573 BGB, wählen. Das gemäß § 573 Abs. 1 BGB geforderte berechnete Interessen findet dabei für die verhaltensbedingte Kündigung seine Ausprägung in § 573 Abs. 2 Nr. 1 BGB, wonach eine schuldhaft und erhebliche Pflichtverletzung durch den Mieter zur Kündigung berechtigt. Der Ausspruch der ordentlichen Kündigung bietet sich in den Konstellationen an, in welchem die Pflichtverletzung des Mieters nicht ein solches Gewicht erreicht, dass eine außerordentliche Kündigung gerechtfertigt ist. Dem stehen aber zugleich erhebliche Einschränkungen der ordentlichen Kündigung im Vergleich zur außerordentlichen Kündigung entgegen: Für den hier interessierenden Fall der verhaltensbedingten Kündigung ist erforderlich, dass die Pflichtverletzung durch den Mieter schuldhaft begangen wurde. Findet somit die Verhaltensauffälligkeit des Mieters ihre Ursache in einer Krankheit, aufgrund welcher die Pflichtverletzung durch den Mieter in einem die freie Willensbestimmung ausschließenden Zustande krankhafter Störung der Geistestätigkeit begangen wurde, so ist eine ordentliche Kündigung nach § 573 Abs. 2 Nr. 1 BGB ausgeschlossen.⁴⁹ In diesen Fällen kann jedoch auch der schuldunfähige Mieter nach § 573 Abs. 1 BGB gekündigt werden, wobei die Zumutbarkeitsgrenze sehr hoch anzusetzen ist.⁵⁰ Zudem steht dem Mieter die Berufung auf die Sozialklausel des § 574 BGB offen, womit eine Abwägung der einander widerstreitenden Interessen – welche in dem Kündigungstatbestand des § 573 BGB nicht angelegt ist⁵¹ – eröffnet wird. Dagegen kommt dem Umstand der Einhaltung einer Kündigungsfrist im Hinblick auf die Dauer des gerichtlichen Verfahrens sowie der Möglichkeit der Einräumung einer Räumungsfrist, § 721 ZPO, keine große Bedeutung zu.⁵² In der Praxis wird regelmäßig neben der außerordentlichen hilfsweise eine ordentliche Kündigung ausgesprochen, kommt das Gericht somit zu dem Ergebnis, dass eine außerordentliche Kündigung nicht gerechtfertigt ist, so hat es danach zu prüfen, ob das Mietverhältnis nicht aufgrund der ordentlichen Kündigung beendet wurde.

C. Verhaltensauffälligkeit als Schutz des Mietverhältnisses

Wurden bisher die Fälle besprochen, in welchen es aufgrund der Verhaltensauffälligkeit des Mieters zu einer Störung des Mietverhältnisses gekommen ist, darf dabei nicht übersehen werden, dass in vielen Fällen die (krankheitsbedingte) Verhaltensauffälligkeit zu einer Schutzwürdigkeit des Mieters führt, ohne dass sein Verhalten eine kündigungsrelevante Pflichtverletzung darstellt. Gerade bei der psychischen Erkrankungen aus dem Be-

⁴⁹ *Schmidt-Futterer/Blank*, 13. Aufl. 2017, § 573 Rn. 17; BGH NZM 2017, 559, 562.

⁵⁰ AG Berlin-Neukölln GE 2014, 1656; *Schmidt-Futterer/Blank*, 13. Aufl. 2017, § 573 Rn. 209.

⁵¹ *Schmidt-Futterer/Blank*, 13. Aufl. 2017, § 573 Rn. 188.

⁵² *Schmidt-Futterer/Blank*, 13. Aufl. 2017, § 573 Rn. 13.

reich des Depressionsspektrums ist der Mieter auf Stabilität seiner Umgebung angewiesen, die Wohnung stellt dabei oftmals einen Rückzugsort dar. Die bei Depressionen ohnehin sehr hohe Gefahr von Suizid – im Jahr 2015 verstarben in Deutschland 10.080 Menschen an einem Suizid, davon waren 90 % psychisch erkrankt, wovon Depressionen mit mehr als 50 % die häufigste Ursache darstellte⁵³, die Zahl der Suizidversuche wird 15-20 mal so hoch geschätzt – kann dabei durch ein Urteil, in welchem der Mieter zur Räumung verurteilt wird, erheblich erhöht werden. Dieser Schutz des Mieters wird dabei im Erkenntnisverfahren über die bereits oben besprochene Interessensabwägung im Bereich der außerordentlichen Kündigung, welche eine Berücksichtigung der persönlichen Belange und damit insbesondere Erkrankungen ermöglicht, und für die ordentliche Kündigung durch den hier interessierenden § 574 BGB ermöglicht. Nach dieser Vorschrift kann der Mieter der Kündigung widersprechen und die Fortsetzung des Mietverhältnisses verlangen, wenn die Kündigung für ihn, seine Familie oder einen anderen Angehörigen seines Haushaltes eine Härte bedeuten würde, die auch unter Berücksichtigung der berechtigten Belange des Vermieters nicht zu rechtfertigen ist. § 574 BGB eröffnet es somit dem Gericht die einander widersprechenden Interessen der Parteien gegeneinander abzuwägen und gegebenenfalls das Mietverhältnis trotz wirksamer Kündigung fortzusetzen.

I. Dogmatische Grundlage

Die Anwendung des Widerspruchs und die sich daraus ergebende mögliche Fortsetzung des Mietverhältnis setzt eine wirksame Kündigung, also ein beendetes Mietverhältnis voraus. Damit stellt sich jedoch die Frage, wie die sich aus einem begründeten Widerspruch ergebende Fortsetzung des Mietverhältnis, § 574a BGB, dogmatisch einzuordnen ist. Die Anerkennung einer rechtsgestaltenden Wirkung des Widerspruchs dergestalt, dass die ausgesprochene Kündigung unwirksam wird, fand sich zwar im ursprünglichen Gesetzesentwurf, wurde jedoch in den Ausschussberatungen aufgegeben.⁵⁴ Überzeugender ist es vielmehr in dem – wirksamen - Widerspruch ein Angebot des Mieters auf Abschluss eines Vertrages über die Modifikation der Kündigungswirkungen zu sehen, auf dessen Zustimmung durch den Vermieter der Mieter einen Anspruch hat.⁵⁵ Dies entspricht insbesondere dem Wortlaut des § 574 BGB, welcher von einer „Fortsetzung des Mietverhältnisses“ spricht. Somit ist maßgeblich für die Fortsetzung des Mietverhältnisses nicht der Widerspruch, sondern der rechtsgestaltende Akt, mit welchem das Vertragsangebot angenommen wird. Die Kündi-

⁵³ Quelle: Todesursachenstatistik des Statistischen Bundesamtes, abgerufen unter gbw.bund.de.

⁵⁴ BT-Drucks. III/1850, S. 9.

⁵⁵ Schmidt-Futterer/Blank, 13. Aufl. 2017, § 574a Rn. 3; Staudinger/Rolfs, 2018, § 574a Rn. 4.

gungsfolgen können dabei in zwei Richtungen modifiziert werden.⁵⁶ Kann die den Mieter treffende Härte durch eine Fortsetzung auf eine bestimmte Zeit begegnet werden, werden die Wirkungen der Kündigung nach hinten verschoben, das Mietverhältnis wird entsprechend auch nur auf bestimmte Zeit fortgesetzt. Nach Ablauf dieser Zeit treten die Kündigungswirkungen sodann ein. Ist dagegen ein Interessenausgleich nur dadurch zu erreichen, dass das Mietverhältnis auf unbestimmte Zeit fortgesetzt wird, so werden die Folgen der Kündigung dauerhaft beseitigt. Die Kündigung wird dagegen nicht unwirksam, es werden nur die Folgen aufgehoben.⁵⁷

Auch wenn der Wortlaut des § 574a Abs. 2 BGB wohl in erster Linie davon ausgeht, dass eine Einigung zwischen den Parteien über die Fortsetzung stattfindet, kann dies in der Praxis wohl meist ausgeschlossen werden, vielmehr dürfte die gerichtliche Fortsetzung den Regelfall darstellen. Diese ergeht in Form eines Gestaltungsurteils; dogmatisch wird die Zustimmung des Vermieters ersetzt, vgl. § 894 ZPO.

II. Anwendungsbereich

Der Anwendungsbereich des § 574 BGB ist zweifach zu bestimmen: Zum einen im Hinblick auf die Art des Mietobjektes, zum anderen nach der Art der Kündigung.

Für die Anwendung des § 574 BGB muss es sich um ein Mietverhältnis über Wohnraum handeln. Nicht von Bedeutung ist, ob es sich um freifinanzierten oder preisgebunden Wohnraum handelt; § 574 BGB findet in beiden Fällen Anwendung.⁵⁸ Anwendbar ist die Vorschrift auch auf Werkmietwohnungen, wobei die Einschränkungen des § 576a Abs. 2 BGB zu beachten sind. Auf Gewerbemietverhältnisse findet die Vorschrift keine Anwendung, handelt es sich um ein Mischmietverhältnis, so ist - wie regelmäßig - auf den Schwerpunkt der Nutzung⁵⁹ abzustellen.⁶⁰ Befristete Mietverhältnisse sind aus dem Anwendungsbereich ausgenommen, wenn die Beendigung aus dem Fristablauf folgt, der Anspruch auf Verlängerung kann sich in diesen Fällen aus § 575 Abs. 3 BGB ergeben. Auf Mietverhältnisse im Sinne des § 549 Abs. 2 BGB findet die Vorschrift keine Anwendung.

Die Anwendung der Härtefallregelung ist weiter dann ausgeschlossen, wenn ein Grund vorliegt, welcher den Vermieter zu einer außerordentlichen fristlosen Kündigung berechtigen würde, § 574 Abs. 1 S. 2 BGB. Erfasst werden dabei die Fälle einer Vertragsverletzung durch den Mieter, §§ 543 Abs. 1, 2 Nr. 2 und 3, 569 Abs. 2, 2a BGB.⁶¹ In diesen Fällen ist der Mieter nicht schutzwürdig. Maßgeblich ist dabei nicht,

⁵⁶ Schmidt-Futterer/Blank, 13. Aufl. 2017, § 574a Rn. 4.

⁵⁷ Schmidt-Futterer/Blank, 13. Aufl. 2017, § 574a Rn. 8.

⁵⁸ Schmidt-Futterer/Blank, 13. Aufl. 2017, § 574 Rn. 2.

⁵⁹ Schmidt-Futterer/Blank, 13. Aufl. 2017, Vor § 535 Rn. 109.

⁶⁰ Schmidt-Futterer/Blank, 13. Aufl. 2017, § 574 Rn. 4; Staudinger/Rolfs, 2018, § 574a Rn. 9.

⁶¹ Schmidt-Futterer/Blank, 13. Aufl. 2017, § 574 Rn. 11; Staudinger/Rolfs, 2018, § 574 Rn. 19.

ob der Vermieter tatsächlich von dem Recht der fristlosen Kündigung Gebrauch macht, maßgeblich ist nach dem Wortlaut nur, ob er im Zeitpunkt des Zugangs der Kündigungserklärung objektiv zu einer fristlosen Kündigung berechtigt wäre. Ausgeschlossen ist somit die Anwendung auch dann, wenn der Vermieter trotz des Vorliegens eines Grundes für eine fristlose Kündigung das Mietverhältnis ordentlich kündigt.⁶² Dabei muss ein kausaler Zusammenhang zwischen Ausspruch der ordentlichen Kündigung und dem Grund für eine fristlose Kündigung nicht bestehen, vielmehr ist es ausreichend, wenn ein solcher Grund objektiv besteht; die ordentliche Kündigung kann aus einem anderen Grund erfolgt sein.⁶³ Ausgeschlossen ist der Mieter im Falle des § 574 Abs. 1 S. 2 BGB mit allen Härtegründen. Auch wenn die systematische Stellung des fehlenden Ersatzwohnraums in Abs. 2 eine Auslegung dergestalt zulässt, dass sich die Ausnahme des Abs. 1 S. 2 auf diesen Härtegrund nicht beziehen soll, ist eine solche Differenzierung nicht bezweckt; vielmehr war sich der Gesetzgeber bei der Fassung diesem Verständnis wohl nicht bewusst.⁶⁴ Es besteht kein sachlicher Grund, den Härtegrund des fehlenden Ersatzwohnraums dergestalt zu privilegieren.

Unter Anwendung der Ausnahmevorschrift des § 574 Abs. 1 S. 2 BGB kann nunmehr auch geschlossen werden, auf welche Formen der Kündigung die Härtefallregelung Anwendung findet: Erfasst wird in erster Linie die ordentliche Kündigung, auch die Teilkündigung nach § 573b Abs. 1 BGB. Dagegen folgt aus der Vorschrift des § 574 Abs. 1 S. 2 BGB nicht der vollständige Ausschluss der Anwendbarkeit bei der außerordentlichen Kündigung, wird diese nämlich befristet ausgesprochen, so z.B. bei einem ordentlich nicht kündbaren Mietverhältnis, so ist Raum für die Anwendung der Härteregelung.

III. Beendigung durch Kündigung

Das bestehende Mietverhältnis muss durch eine Kündigung des Vermieters beendet worden sein. Das Gericht kann damit die Wirksamkeit der Kündigung mit dem Argument, dass sich das Mietverhältnis in jedem Fall fortsetzen würde, nicht offenlassen, vielmehr ist das Vorliegen eines Kündigungsgrundes festzustellen.⁶⁵

Aus dem insoweit eindeutigen Wortlaut der Vorschrift folgt, dass es sich um eine von dem Vermieter ausgesprochene Kündigung handeln muss, eine Anwendung bei einer durch den Mieter ausgesprochenen Kündigung ist damit ausgeschlossen, § 574 BGB

⁶² *Schmidt-Futterer/Blank*, 13. Aufl. 2017, § 574 Rn. 12; *Staudinger/Rolfs*, 2018, § 574 Rn. 20.

⁶³ *Staudinger/Rolfs*, 2018, § 574 Rn. 20.

⁶⁴ So überzeugend *Schmidt-Futterer/Blank*, 13. Aufl. 2017, § 574 Rn. 10.

⁶⁵ LG München I WuM 2001, 561.

gewährt kein Reuerecht für den Mieter.⁶⁶ Auch auf den Abschluss eines Mietaufhebungsvertrages findet die Vorschrift keine Anwendung.⁶⁷ Wird das Mietverhältnis durch Anfechtung beendet, so ist die Vorschrift weder in direkter noch in analoger Weise anwendbar.⁶⁸ Dies folgt zum einen aus dem eindeutigen Wortlaut, der nur eine Beendigung durch Kündigung erfasst, zum anderen aus der Wesensverschiedenheit von Kündigung und Anfechtung. Die Vorschrift ist nach ihrer Konzeption nicht dazu geschaffen, unwirksame Mietverhältnisse wieder herzustellen.⁶⁹ Darüber hinaus folgt aus der Wertung des § 574 Abs. 1 S. 2 BGB, dass im Falle der Anfechtung nach § 123 BGB der arglistig täuschende Mieter nicht schutzwürdig ist.

IV. Kündigungswiderspruch

Die Anwendung des § 574 BGB ist weiterhin nur dann möglich, wenn der Mieter innerhalb der Frist des § 574b Abs. 2 BGB – zwei Monate vor Beendigung des Mietverhältnisses⁷⁰ – und in der Form des § 574b Abs. 1 BGB – schriftlich, § 126 BGB - Widerspruch gegen die Kündigung gegenüber dem Vermieter erklärt hat. Aus § 574b Abs. 1 S. 2 BGB folgt, dass der Mieter die Gründe für den Widerspruch nicht anzugeben hat, erst auf Nachfrage des Vermieters hat er unverzüglich Auskunft über diese zu erteilen.⁷¹

Nicht geregelt ist im Gesetz der Fall, dass der Mieter einen Widerspruch im Sinne des § 574b BGB unterlässt und sich die Härtegründe erst nach Ablauf der dort normierten Frist ergeben. Zum Teil wird vertreten, diese Lücke mit einer analogen Anwendung des § 574 Abs. 3 BGB zu schließen und derartig nachträglich entstandene Gründe für einen Widerspruch ausreichen zu lassen.⁷² Überwiegend wird dagegen vertreten, dass auch in diesen Fällen ein Widerspruch, so er nicht vorsorglich erhoben wurde, nicht zulässig sei, da durch die Vorschrift des § 574b Abs. 2 S. 1 BGB das Widerspruchsrecht abschließend geregelt wurde.⁷³ In diesen Fällen ist eine Lösung nur über die Gewährung einer Räumungsfrist, § 721 ZPO, oder im Vollstreckungsverfahren möglich. Vorzugswürdig ist letztere Ansicht, da bei fehlendem Kündigungswiderspruch der Mietvertrag mit Ablauf der Kündigungsfrist beendet ist. Nach Beendigung

⁶⁶ *Staudinger/Rolfs*, 2018, § 574 Rn. 17.

⁶⁷ *Schmidt-Futterer/Blank*, 13. Aufl. 2017, § 574 Rn. 15; *Staudinger/Rolfs*, 2018, § 574 Rn. 18.

⁶⁸ *Schmidt-Futterer/Blank*, 13. Aufl. 2017, § 574 Rn. 19; *Staudinger/Rolfs*, 2018, § 574 Rn. 16.

⁶⁹ *Staudinger/Rolfs*, 2018, § 574 Rn. 16.

⁷⁰ Diese Frist verlängert sich gem. § 574b Abs. 2 S. 2 BGB auf den ersten Termin des Räumungsrechtsstreits für den Fall, dass der Vermieter nicht gem. § 568 Abs. 2 BGB vor Ablauf der Frist auf die Möglichkeit des Widerspruchs hingewiesen hat.

⁷¹ Unterlässt der Mieter auf Nachfrage die Angabe der Gründe, drohen ihm außer einer etwaig nachteiligen Kostenfolge, § 93b Abs. 2 ZPO, keine Nachteile, insbesondere sind von Seiten des Gerichts sämtliche Härtegründe zu berücksichtigen, *Staudinger/Rolfs*, 2018, § 574b Rn. 6.

⁷² *Schmidt-Futterer/Blank*, 13. Aufl. 2017, § 574b Rn. 10.

⁷³ *Staudinger/Rolfs*, 2018, § 574b Rn. 15; *MüKoBGB/Häublein*, 7. Aufl. 2016, § 574b Rn. 7.

des Mietverhältnisses können aber somit auch keine Härtegründe entstehen, welche eine Fortsetzung ermöglichen.

V. Interessenabwägung

Ob das Mietverhältnis nach § 574a BGB aufgrund eines Widerspruchs des Mieters fortzusetzen ist, ist anhand einer Interessenabwägung zwischen den Interessen des Vermieters an der Beendigung und damit der Rückerlangung der Mietsache und den Interessen des Mieters an der Fortsetzung des Mietverhältnisses zu ermitteln. Das Gericht hat daher zunächst die jeweiligen Gründe für die Beendigung bzw. die Fortsetzung aus dem Vortrag der Parteien zu ermitteln und darüber ggf. Beweis zu erheben (vgl. dazu unten E.). Erst dann sind diese Interessen gegeneinander abzuwägen, wobei die maßgeblichen Erwägungen in den Urteilsgründen wiederzugeben sind.⁷⁴ Beurteilungszeitpunkt ist dabei der Zeitpunkt der letzten mündlichen Verhandlung.⁷⁵

1. Härtegründe des Mieters

Ein Widerspruch kann nur dann Erfolg haben, wenn die Beendigung des Mietverhältnisses für den Mieter, seine Familie oder einen anderen Angehörigen seines Haushalts eine ungerechtfertigte, dauerhafte oder vorübergehende Härte bedeutet. Diese Härte kann dabei wirtschaftlicher, finanzieller, gesundheitlicher, familiärer oder persönlicher Art sein. Damit soll gewährleistet werden, dass etwaige durch die Beendigung des Mietverhältnisses auftretenden soziale Notstände von dem Mieter und seiner Familie abgewendet werden.⁷⁶ Zugleich folgt aus diesem Ziel aber auch, dass mit der ungerechtfertigten Härte im Sinne des §574 BGB nicht die üblichen, sich aus einem Umzug ergebenden Beschwerden erfasst werden sollen, sondern wirklich nur solche Umstände, die diese üblichen Beeinträchtigungen übersteigen und bei Würdigung aller Umstände im Hinblick auf den sozialen Schutzzweck nicht hinnehmbar sind.⁷⁷ Der Eintritt des Härtegrundes muss nicht feststehen, ausreichend ist es, wenn einige Wahrscheinlichkeit seines Eintritts besteht.⁷⁸

Wie der Wortlaut ergibt, muss der Härtegrund nicht in der Person des Mieters vorliegen, ausreichend ist es, wenn dieser bei einem Familienmitglied vorliegt. Der Grad der Verwandtschaft wird dabei durch die Vorschrift nicht weiter bestimmt,

⁷⁴ Vgl. dazu *Staudinger/Rolfs*, 2018, § 574 Rn. 77.

⁷⁵ *Schmidt-Futterer/Blank*, 13. Aufl. 2017, § 574 Rn. 27.

⁷⁶ Ausschussbericht, BT-Drucks. III/1850, S. 9.

⁷⁷ LG Berlin ZMR 1989, 425; LG Bonn WuM 1992, 610.

⁷⁸ LG Bonn ZMR 2007, 452; LG Lübeck WuM 2015, 97; *Schmidt-Futterer/Blank*, 13. Aufl. 2017, § 574 Rn. 20.

somit werden alle Familienangehörigen erfasst, welche in der gleichen Wohnung wie der Mieter leben, wobei die Führung eines gemeinsamen Haushaltes nicht Voraussetzung ist.⁷⁹ Insbesondere ist eine Begrenzung auf den engsten Familienkreis – Ehefrau und Kinder – nicht mit dem Wortlaut vereinbar.⁸⁰ Andere Personen im Sinne der Vorschrift sind solche, die mit dem Mieter eine Lebensgemeinschaft führen, welche über eine Haushalts- und Wirtschaftsgemeinschaft hinausgeht. Erfasst werden davon vor allem nichteheliche Lebensgemeinschaften und eingetragene Partnerschaften. Der Untermieter fällt nicht per se in den privilegierten Personenkreis, sondern nur dann, wenn es sich bei ihm um Verwandtschaft handelt oder er die Anforderungen der anderen Personen im Sinne des §574 BGB erfüllt.⁸¹ Stets genügt der Widerspruch durch einen Mieter, auch wenn in seiner Person kein Härtegrund gegeben ist.⁸²

Im hier vorliegenden Fall des verhaltensauffälligen Mieters wird regelmäßig der Härtegrund der Krankheit in Betracht kommen, dieser kann allerdings auch in Kombination mit anderen Gründen – wie z.B. hohes Alter oder eine lange Mietdauer - zusammentreffen. Krankheiten, gleich ob körperlich oder seelisch, aber auch Behinderungen des Mieters bzw. des privilegierten Personenkreises können für sich allein einen Härtegrund darstellen. Ein anerkanntes Interesse ist in diesen Fällen dann gegeben, wenn die Krankheit dergestalt ist, dass die Gefahr besteht, dass der Mieter aufgrund dessen nicht in der Lage ist, eine Ersatzwohnung zu finden oder dahin umzuziehen oder wenn sich der Gesundheitszustand durch den Umzug verschlechtert.⁸³ Ebenfalls anzuerkennen ist die Gefahr, dass im Falle eines stattgebenden Urteils eine Selbsttötung des Mieters droht, gleich ob diese auf einer Krankheit beruht oder nicht.⁸⁴ Anerkannt ist der Härtegrund der Krankheit auch für die Fälle, in welchen die Krankheit, was besonders bei psychisch auffälligen Mietern durchaus denkbar ist, potentielle Vermieter vom Abschluss eines Vertrages abhält.⁸⁵ Die drohende Verschlechterung muss dabei nicht so erheblich sein, dass es zu einer schweren Gesundheitsschädigung oder gar dem Tode kommen kann.⁸⁶ Ausreichend war dabei z.B. die sich aus einem Umgebungswechsel infolge des Umzuges für einen Autisten verbundene Verhal-

⁷⁹ LG Koblenz WuM 1991, 267; LG Stuttgart WuM 1998, 598.

⁸⁰ *Staudinger/Rolfs*, 2018, § 574 Rn. 25; a.A. *MüKoBGB/Häublein*, 7. Aufl. 2016, § 574 Rn. 21.

⁸¹ LG Freiburg WuM 1990, 152.

⁸² *Staudinger/Rolfs*, 2018, § 574 Rn. 27.

⁸³ BVerfG NJW-RR 1993,463; BGH NZM 2005, 143; *Schmidt-Futterer/Blank*, 13. Aufl. 2017, § 574 Rn. 47; *Staudinger/Rolfs*, 2018, § 574 Rn.38.

⁸⁴ Für den Fall des sog. „Bilanzselbstmordes“ BVerfG NZM 2001, 951.

⁸⁵ LG Kassel, WuM 1989, 416; LG Hamburg NJW 1997, 2761; *Staudinger/Rolfs*, 2018, § 574 Rn. 38.

⁸⁶ *Staudinger/Rolfs*, 2018, § 574 Rn. 38.

tensregression und das erhebliche subjektive Leid.⁸⁷ Auch muss der Eintritt der Folge, wie bereits oben erwähnt, nicht feststehen, ausreichend ist bereits, wenn die ernsthafte Gefahr einer erheblichen gesundheitlichen Verschlechterung zu befürchten ist.⁸⁸

In den Fällen des Härtegrundes der Krankheit ist stets auch an eine nur befristete Fortsetzung des Mietverhältnisses zu denken, wenn eine Verbesserung des Zustandes des Mieters – was gegebenenfalls durch Sachverständigengutachten festzustellen ist – möglich erscheint. Dem Mieter obliegt es, für eine Verbesserung seines Zustandes ärztliche Hilfe in Anspruch zu nehmen, da er aufgrund der Kündigung verpflichtet ist, die Wohnung zurück zugeben; gerichtlicherseits ist es zwar nicht möglich, eine solche Verpflichtung anzuordnen, jedoch kann die Weigerung des Mieters, an einer Genesung mitzuwirken, in der Abwägung mit berücksichtigt werden.⁸⁹

2. Interessen des Vermieters

Die in die Abwägung einzustellenden Interessen des Vermieters spiegeln sich regelmäßig, aber nicht ausschließlich in dem berechtigten Interesse im Sinne des § 573 Abs. 1, 2 BGB und erfassen alle Tatsachen, Sachverhalte und Lebensvorgänge, aus denen sich das Interesse des Vermieters aus der Vertragsbeendigung ergibt.⁹⁰ Dabei findet keine Beschränkung auf die Kerntatsachen, also die Tatsachen, welche maßgeblich sind, um das Beendigungsinteresse zu identifizieren und von anderen Interessen abzugrenzen⁹¹, statt. Berücksichtigt werden können auch die im Rahmen der Ergänzungstatsachen, also der Umstände, die der Präzisierung und des Beweises des Beendigungsinteresses dienen, mitgeteilten Tatsachen.⁹² Dabei sind ausweislich § 574 Abs. 3 BGB nur die Interessen des Vermieters zu berücksichtigen, welche sich aus dem Kündigungsschreiben ergeben oder nach Abgabe der Kündigungserklärung entstanden sind.⁹³ Damit soll dem Mieter so früh wie möglich Klarheit über seine Rechtsposition verschafft werden. In der Praxis stellt der in Zusammenhang mit § 574 BGB am häufigsten anzutreffende Kündigungsgrund die Eigenbedarfskündigung des § 573 Abs. 2 Nr. 2 BGB

⁸⁷ LG Aachen WuM 2006, 692.

⁸⁸ BGH NZM 2013, 824.

⁸⁹ Schmidt-Futterer/Blank, 13. Aufl. 2017, § 574 Rn. 48.

⁹⁰ Schmidt-Futterer/Blank, 13. Aufl. 2017, § 574 Rn. 63.

⁹¹ BayObLG NJW 1981, 2197.

⁹² Schmidt-Futterer/Blank, 13. Aufl. 2017, § 574 Rn. 63.

⁹³ Staudinger/Rolfs, 2018, § 574 Rn. 58; Schmidt-Futterer/Blank, 13. Aufl. 2017, § 574 Rn. 62. Eine Ausnahme von dieser Regelung ist für die Fälle der erleichterten Kündigung nach §§ 573a, 573b BGB zu machen, da es in diesen Fällen keiner Begründung bedarf, vgl. dazu Staudinger/Rolfs, 2018, § 574 Rn. 59 f.

dar; das Interesse des Vermieters stellt damit die Rückerlangung der Wohnung, seines Eigentums, und die Überlassung an sich oder andere Bedarfsberechtigte dar.

3. Interessenabwägung

Ausweislich des Wortlautes des § 574 Abs. 1 BGB kommt eine Fortsetzung des Mietverhältnisses nur dann in Betracht, wenn in der Beendigung des Mietverhältnisses für den Mieter oder seine Familie eine Härte zu sehen ist, welche auch unter Würdigung der berechtigten Interessen des Vermieters nicht zu rechtfertigen ist. Es müssen also die dargelegten und bewiesenen Interessen beider Parteien gegeneinander abgewogen und in einen verhältnismäßigen Ausgleich gebracht werden, wobei grundsätzlich die wechselseitigen Interessen als gleichwertig anzusehen sind.⁹⁴ Bei dieser Abwägung insbesondere bei der Gewichtung einzelner Interessen sind die Wertentscheidungen des Grundgesetzes, namentlich das Eigentumsrecht des Vermieters, welches sich in der Erlangung seines Eigentums manifestiert, einerseits und das Bestandsinteresse des Mieters sowie das Grundrecht auf Schutz von Leben und Gesundheit andererseits, einzustellen.⁹⁵ Es fällt aufgrund der Vielzahl von in der Praxis vorkommenden Lebenssachverhalten schwer, hier abstrakte Leitlinien aufzustellen. Grundsätzlich kann festgehalten werden, dass dem Gesundheit- und Lebensschutz des Mieters Vorrang vor rein finanziellen Interessen zukommen muss.⁹⁶ Allerdings kann hier Berücksichtigung finden, wenn der Mieter nicht das Mögliche und Zumutbare unternimmt, um eine Verbesserung seiner gesundheitlichen Situation zu schaffen. Folglich kann sich der kranke Mieter nicht allein auf seine Krankheit zurückziehen, es ist ihm zuzumuten, die Maßnahmen zu ergreifen, die eine Verbesserung bringen würden, wobei jedoch stets das konkrete Krankheitsbild zu würdigen ist; eine unterlassene Behandlung kann gerade bei psychischen Erkrankungen Ausdruck der Krankheit sein. Auch eine bestehende Suizidgefahr kann somit den Vermieter nicht auf Dauer von der Nutzung seines Eigentums ausschließen, wenn diese Gefahr mit ärztlicher Hilfe im konkreten Fall⁹⁷ beherrschbar ist.⁹⁸ Ergibt somit also z.B. das erholte Gutachten, dass mit einer Verbesserung des Zustandes des Mieters binnen Jahresfrist zu rechnen ist, so bietet sich insoweit die zeitlich begrenzte Fortsetzung des Mietverhältnisses als verhältnismäßiges Mittel zur Wahrung der Interessen des Mieters an. Zu gewichten sind weiterhin – anders als im Rahmen des

⁹⁴ BVerfG NZM 2015, 161; LG München I NZM 2014, 63.

⁹⁵ *Staudinger/Rolfs*, 2018, § 574 Rn. 75.

⁹⁶ *Schmidt-Futterer/Blank*, 13. Aufl. 2017, § 574a Rn. 64; *Staudinger/Rolfs*, 2018, § 574 Rn. 75a.

⁹⁷ BVerfG NZM 1998, 21.

⁹⁸ LG Bonn NZM 2000, 331.

§ 573 BGB - die Dringlichkeit des Wohnbedarfs auf Seiten des Vermieters: Ist die Entscheidung des Vermieters im Rahmen der Eigenbedarfskündigung bis auf Fälle des Missbrauchs⁹⁹ durch die Gerichte zu respektieren¹⁰⁰, so kann im Rahmen der Interessenabwägung des § 574 BGB der Grund und damit die Dringlichkeit des Eigenbedarfs gewürdigt werden.¹⁰¹ Einer Kündigung allein zur Erhöhung des Wohnkomforts des Vermieters kann somit weniger Gewicht zukommen als einer Kündigung, weil der Vermieter die Wohnung dringend mangels anderer Unterbringung benötigt. Auch die Kenntnis des Vermieters von den Härtegründen des Mieters bei Vermietung bzw. Kauf des Objektes kann einen abwägungsrelevanten Umstand darstellen.

Kommt das Gericht zu dem Ergebnis, dass sich die Interessen in der Abwägung als gleichwertig gegenüberstehen, so ist eine Fortsetzung nicht auszusprechen, da ein Eingriff in das Recht des Vermieters nur dann zu rechtfertigen ist, wenn den Interessen des Mieters ein Übergewicht zukommt.¹⁰²

VI. Gerichtliche Entscheidung

Kommt das Gericht im Rahmen der vorgenommenen Interessenabwägung zu dem Ergebnis, dass die Belange des Vermieters überwiegen, so hat es der Räumungsklage stattzugeben.¹⁰³

Geht dagegen die Interessenabwägung zugunsten des Mieters aus, so hat das Gericht im Endurteil zunächst die Klage abzuweisen und sodann die Fortsetzung des Mietverhältnisses im Wege eines Gestaltungsurteils auszusprechen, § 574a Abs. 2 S. 1 BGB.¹⁰⁴ Dabei kann die Fortsetzung auf bestimmte oder unbestimmte Zeit lauten, dies ist abhängig davon, ob mit einer Verbesserung des gesundheitlichen Zustandes des Mieters innerhalb einer bestimmten Zeit gerechnet werden kann, wobei eine überwiegende Wahrscheinlichkeit ausreicht, dass das Räumungshindernis innerhalb der Zeit wegfällt. Dabei ist die Dauer kalendermäßig bestimmbar in den Tenor aufzunehmen bzw. die Fortsetzung auf unbestimmte Zeit auszusprechen.¹⁰⁵

Die Fortsetzung des Mietverhältnisses kann nicht von unbestimmten Umständen abhängig gemacht werden.¹⁰⁶ Damit ist es nicht zulässig, die Fortsetzung von der Auf-

⁹⁹ Umfassend dazu *Fleindl*, NZM 2016, 289.

¹⁰⁰ BVerfG NJW 1985, 2633; 1989, 970; BGH NZM 2015, 378; 2017, 286; *Fleindl*, NZM 2016, 289.

¹⁰¹ BGH NZM 2017, 286.

¹⁰² LG Berlin WuM 1990, 504; GE 1995, 429; LG München I ZMR 2013, 198.

¹⁰³ *Schmidt-Futterer/Blank*, 13. Aufl. 2017, § 574a Rn. 23.

¹⁰⁴ *Schmidt-Futterer/Blank*, 13. Aufl. 2017, § 574a Rn. 24.

¹⁰⁵ *Schmidt-Futterer/Blank*, 13. Aufl. 2017, § 574a Rn. 24.

¹⁰⁶ *Schmidt-Futterer/Blank*, 13. Aufl. 2017, § 574a Rn. 24.

nahme bestimmter Therapien durch den Mieter abhängig zu machen. Ergibt die Beweisaufnahme, dass eine Verbesserung des Zustandes bei bestimmter Behandlung innerhalb eines bestimmten Zeitraumes möglich ist, so ist eine Verlängerung für diese Zeit auszusprechen. Kommt es innerhalb dieses Fortsetzungszeitraumes nicht zu einer Verbesserung, so kann der Mieter nach § 574c Abs. 1 2. Alt BGB eine weitere Fortsetzung begehren.¹⁰⁷

Mit der Fortsetzung kann das Gericht zugleich die Bedingungen, zu welchen das Mietverhältnis fortgesetzt wird, zugunsten des Vermieters ändern, wenn es diesem nicht zugemutet werden kann, das Mietverhältnis zu den bisherigen Bedingungen aufrecht zu erhalten, § 574a Abs. 1 S. 2 BGB. Eine Änderung zugunsten des Mieters ist unzulässig.¹⁰⁸ Von einer Unzumutbarkeit in diesem Sinne kann dann ausgegangen werden, wenn die Vertragsbedingungen von den in der Gemeinde üblichen Mietbedingungen zum Nachteil des Vermieters abweichen.¹⁰⁹ Obwohl der Begriff der Bedingungen umfassend zu verstehen ist, und somit neben der Miethöhe auch beispielhaft die Betriebskosten, Instandsetzungs- und Instandhaltungspflichten oder sogar der Vertragsgegenstand erfasst werden¹¹⁰, wird sich die Anwendung regelmäßig nur auf die Miethöhe erstrecken. Die so vorgenommene Änderung muss angemessen sein, was wiederum an die Üblichkeit in der betroffenen Gemeinde anknüpft, eine Erhöhung der Miete auf die ortsübliche Miete, welche das Gericht durch einen Mietspiegel oder durch Sachverständigengutachten zu ermitteln hat, ist stets angemessen, wobei die weiteren Voraussetzungen der §§ 558 ff. BGB nicht eingehalten werden müssen.¹¹¹ Eine Erhöhung bis zur marktüblichen Miete wie im Rahmen des § 546a BGB¹¹² ist damit nicht von vorneherein ausgeschlossen, sondern bedarf einer Prüfung der Angemessenheit im konkreten Fall. Dagegen lässt die Vorschrift keine Berücksichtigung der Belange des Mieters zu, insofern ist sie der Mieterhöhungsmöglichkeit des § 558 BGB nachgebildet. Bei der Tenorierung hat das Gericht aufgrund der Vollstreckbarkeit einen konkreten Betrag anzugeben, die Erhöhung auf die „*ortsübliche Miete*“ ist nicht zulässig.¹¹³ Für die Änderung der Bedingungen bedarf es im gerichtlichen Verfahren keines Antrages des Vermieters, § 308a Abs. 1 S. 1 ZPO. In der Praxis wird von der Möglichkeit der Anpassung zu wenig Gebrauch gemacht. § 574 BGB schränkt den Vermieter in der Nutzung seines Eigentums aufgrund vor-

¹⁰⁷ LG München I NZM 2017, 802; *MüKoBGB/Häublein*, 7. Aufl. 2016, § 574c Rn. 4.

¹⁰⁸ *Schmidt-Futterer/Blank*, 13. Aufl. 2017, § 574a Rn. 13.

¹⁰⁹ *Schmidt-Futterer/Blank*, 13. Aufl. 2017, § 574a Rn. 13.

¹¹⁰ *MüKoBGB/Häublein*, 7. Aufl. 2016, § 574a Rn. 8.

¹¹¹ *Schmidt-Futterer/Blank*, 13. Aufl. 2017, § 574a Rn. 15; *MüKoBGB/Häublein*, 7. Aufl. 2016, § 574a Rn. 7.

¹¹² BGH NZM 2017, 186.

¹¹³ *Schmidt-Futterer/Blank*, 13. Aufl. 2017, § 574a Rn. 24.

rangiger Belange des Mieters ein, ohne dass dies auf einer Willensentscheidung seinerseits beruht. Dem sollte mit einer Erhöhung der Miete auf eine ortsübliche Höhe Rechnung getragen werden.

Ausweislich des Wortlautes des § 574a Abs. 1 S. 2 BGB sowie des Schutzzweckes der Vorschrift, die den Mieter keine Vertragsverlängerung zu geänderten Bedingungen aufzwingen will, kommt eine Änderung dann nicht in Betracht, wenn der Mieter das Mietverhältnis nur zu unveränderten Bedingungen fortsetzen will.¹¹⁴ Folge dessen ist aber, dass in den Konstellationen, in welchen der Mieter die Fortsetzung nur zu unveränderten Bedingungen möchte, durch das Gericht keine Fortsetzung des Mietverhältnisses ausgesprochen wird.¹¹⁵

D. Formelle Probleme

I. Zugang von Erklärungen, insbesondere Zustellung

Bei der rechtlichen Auseinandersetzung mit verhaltensauffälligen Mietern ist stets zu berücksichtigen, dass diese Verhaltensauffälligkeit nur das Symptom einer Erkrankung wie Depression, Schizophrenie oder ähnlichem sein kann. Krankheiten aus diesem Formenspektrum können jedoch stets zu einer Störung der Geschäftsfähigkeit des Erkrankten führen. Dies ist für den Vermieter, welcher gegenüber einem verhaltensauffälligen Mieter eine Willenserklärung in Form einer Kündigung abgeben möchte, deshalb von Bedeutung, da die Willenserklärung zum Wirksamwerden dem Mieter zugehen muss.¹¹⁶ Dies gilt auch für die Abmahnung, welche eine rechtsgeschäftsähnliche Erklärung darstellt, die für ihre Wirksamkeit ebenfalls dem Mieter zugehen muss.¹¹⁷ Ein wirksamer Zugang der Willenserklärung gegenüber dem Mieter ist jedoch davon abhängig, dass dieser geschäftsfähig ist, § 131 Abs. 1 BGB. Gegenüber einem Geschäftsunfähigen wird die Willenserklärung erst dann wirksam, wenn sie seinem gesetzlichen Vertreter zugeht. In vielen Fällen stehen die Mieter aufgrund ihrer Erkrankung unter Betreuung, wobei die Anordnung einer Betreuung keine Aussage über die Geschäftsfähigkeit des Betreuten trifft.¹¹⁸ Für den Zugang bei angeordneter Betreuung ist dabei zu unterscheiden, ob die Betreuung für einen Aufgabenkreis angeordnet wurde, welcher das Mietverhältnis mit erfasst, ob diese mit Einwilligungsvorbehalt, § 1903 BGB, erfolgte und ob der Mieter geschäftsfähig ist. Einem ge-

¹¹⁴ Schmidt-Futterer/Blank, 13. Aufl. 2017, § 574a Rn. 18.

¹¹⁵ Schmidt-Futterer/Blank, 13. Aufl. 2017, § 574a Rn. 18; MüKoBGB/Häublein, 7. Aufl. 2016, § 574a Rn. 9.

¹¹⁶ Schmidt-Futterer/Blank, 13. Aufl. 2017, § 542 Rn. 70.

¹¹⁷ Schmidt-Futterer/Blank, 13. Aufl. 2017, § 541 Rn. 4; Staudinger/Emmerich, 2018, § 541 Rn. 5; MüKoBGB/Bieber, 7. Aufl. 2016, § 541 Rn. 12.

¹¹⁸ MüKoBGB/Schwab, 7. Aufl. 2017, § 1902 Rn. 7.

geschäftsfähigen Mieter, welcher unter Betreuung ohne Einwilligungsvorbehalt steht, kann eine Willenserklärung wirksam zugehen.¹¹⁹ Anders dagegen in den Fällen, in welchen der Mieter geschäftsunfähig ist oder eine Betreuung mit Einwilligungsvorbehalt für den Aufgabenkreis Mietangelegenheiten bestellt wurde: In diese Fällen muss die Willenserklärung dem Betreuer zugehen.¹²⁰ Für den Fall der Geschäftsunfähigkeit ergibt sich dies direkt aus § 131 Abs. 1 BGB, im Falle des angeordneten Einwilligungsvorbehaltes aus der Verweisung des § 1903 Abs. 1 S. 2 BGB.

Besteht dagegen keine Betreuung und hat der Vermieter begründete Zweifel an der Geschäftsfähigkeit des Mieters, so verbleibt diesem nur die Möglichkeit, bei dem Betreuungsgericht eine Betreuung anzuregen; ein Antragsrecht auf Errichtung einer Betreuung steht dem Vermieter als Dritten dagegen nicht zu, dies hat nur der Betroffene selbst, § 1896 BGB.¹²¹

Im gerichtlichen Verfahren ist die Geschäftsfähigkeit Voraussetzung für die Prozessfähigkeit, also die Fähigkeit, einen Prozess in eigener Person oder durch einen selbst bestellten Prozessbevollmächtigten zu führen.¹²² Dabei verknüpft die Vorschrift des § 52 Abs. 1 ZPO die Prozessfähigkeit mit der Geschäftsfähigkeit: Prozessfähig ist, wer sich selbst durch Verträge verpflichten kann. Ist der Mieter somit geschäftsunfähig, ist er auch nicht prozessfähig. Für das erkennende Gericht bedeutet dies, dass bereits eine Zustellung der Klage nicht möglich ist.¹²³ Zuzustellen ist in diesen Fällen an den Betreuer, soweit ein solcher bereits bestellt ist. Aber auch in den Fällen, in welchen eine Betreuung angeordnet ist, der Betreute aber geschäftsfähig ist, ist an den Betreuer zuzustellen, solange der Rechtsstreit in den Aufgabenkreis des Betreuers fällt, § 53 ZPO; auch der geschäftsfähige Betreute steht im Rahmen des Prozessrechtes einem Prozessunfähigen gleich. Diese Gleichstellung gilt, anders als im materiellen Recht, vgl. § 1903 Abs. 1 S. 2 BGB, unabhängig davon, ob ein Einwilligungsvorbehalt angeordnet wurde oder nicht.¹²⁴ Damit wird die sich im materiellen Recht stellende Konkurrenzsituation zwischen dem Handeln des Betreuers und des

¹¹⁹ *BeckOK/Schüller BGB/G. Müller*, 43. Ed., § 1902 Rn. 15; *MüKoBGB/Einsele*, 7. Aufl. 2015, § 131 Rn. 4.

¹²⁰ *MüKoBGB/Einsele*, 7. Aufl. 2015, § 131 Rn. 4, *Staudinger/Singer/Benedict*, 2018, § 131 Rn. 5.

¹²¹ *MüKoBGB/Schwab*, 7. Aufl. 2017, § 1896 Rn. 131.

¹²² *MüKoZPO/Lindacher*, 5. Aufl. 2016, § 52 Rn. 1.

¹²³ *BeckOK ZPO/Dörndorfer*, 27. Ed. 1.12.2017, § 170 Rn. 2; *MüKoZPO/Lindacher*, 5. Aufl. 2016, § 52 Rn. 36, der dort geschilderte Meinungsstreit wirkt sich in der Praxis selten aus, da sich die Prozessunfähigkeit regelmäßig erst im Laufe des Verfahrens herausstellt und nicht bereits von Anfang an feststeht.

¹²⁴ *MüKoZPO/Lindacher*, 5. Aufl. 2016, § 53 Rn. 2.

Betreuten im Sinne des Interesses der Gerichte und des Gegners aufgelöst – maßgeblich ist das Handeln des Betreuers.¹²⁵

Wird trotz bestehender Betreuung mangels Kenntnis derselben zunächst an den Betreuten zugestellt und zeigt nunmehr der Betreuer die Vertretung an, so liegt regelmäßig eine Heilung, § 189 ZPO, der bis dahin unwirksamen Zustellung vor.¹²⁶ Auch ist eine Heilung gemäß § 295 ZPO durch rügelose Einlassung des Betreuers möglich.¹²⁷ Dennoch ist in der Praxis eine erneute Zustellung an den Betreuer empfehlenswert.

Besteht dagegen noch keine Betreuung und kommen dem erkennenden Gericht im Laufe des Verfahrens konkrete Zweifel¹²⁸ an der Prozessfähigkeit des Mieters, so hat es diese Zweifel von Amts wegen und unabhängig vom Vorliegen einer Rüge aufzuklären, § 56 ZPO. Das Gericht ist somit auch nicht darauf angewiesen, dass von einer Seite substantiiert zu einer etwaigen Prozessunfähigkeit vorgetragen wird, allerdings hat das Gericht die Partei auf seine Bedenken hinzuweisen, § 139 Abs. 3 ZPO. Berufet sich der Beklagte auf Prozessunfähigkeit, so hat er trotz der von Amts wegen zu berücksichtigenden Zulässigkeitsprüfung die genauen Umstände vorzutragen und entsprechende Unterlagen vorzulegen¹²⁹, eine Amtsermittlungspflicht des Gerichts besteht nicht. Für den Streit über die Prozessfähigkeit ist die davon betroffene Partei als prozessfähig anzusehen.¹³⁰ Das erkennende Gericht ist zur Ermittlung der Prozessfähigkeit dabei nicht an die förmlichen Beweismittel des Zivilrechtes gebunden, vielmehr kann es auf den Freibeweis zurückgreifen.¹³¹ Regelmäßig wird für die hier in Frage stehende Prozessunfähigkeit aufgrund einer Krankheit nur ein Sachverständigengutachten in Betracht kommen, dabei bedarf es keines Beweisantrages durch eine Partei¹³², auch kann die Einholung nicht von einem Kostenvorschuss abhängig gemacht werden. Lässt sich nach Ausschöpfung aller Erkenntnisquellen nicht klären, ob die Partei geschäftsfähig ist, so muss von ihrer Prozessunfähigkeit ausgegangen werden.¹³³ Insbesondere ist dabei zu beachten, dass für die Fälle, in welchen sich die

¹²⁵ *MüKoZPO/Lindacher*, 5. Aufl. 2016, § 53 Rn. 1.

¹²⁶ *BeckOK ZPO/Dörndorfer*, 27. Ed. 1.12.2017, § 170 Rn. 3; BGH NJW 2015, 1760.

¹²⁷ BGH FamRZ 2008, 680.

¹²⁸ BGH NJW-RR 2011, 284; *MüKoZPO/Lindacher*, 5. Aufl. 2016, § 56 Rn. 2.

¹²⁹ *Musielak/Voit/Weth*, 14. Aufl. 2017, § 56 Rn. 3.

¹³⁰ BGHZ 110, 294.

¹³¹ BGH NJW-RR 2011, 284; a.A. *MüKoZPO/Lindacher*, 5. Aufl. 2016, § 56 Rn. 3.

¹³² *MüKoZPO/Lindacher*, 5. Aufl. 2016, § 56 Rn. 2. Aufgrund des mit dem Sachverständigengutachtens verbundenen Eingriffs in die Rechte der Partei wird dabei um Teil vertreten, dass ein solches erst nach einer persönlichen Anhörung der Partei eingeholt werden kann, OLG Rostock BeckRS 2006, 00554.

¹³³ BGHZ 18, 184; *MüKoZPO/Lindacher*, 5. Aufl. 2016, § 52 Rn. 46; *Musielak/Voit/Weth*, 14. Aufl. 2017, § 56 Rn. 6.

Partei einer Begutachtung verweigert, nicht einfach im Sinne einer Beweislastverteilung die Prozessfähigkeit angenommen werden kann.¹³⁴

Kommt das Gericht sodann zu dem Ergebnis, dass Prozessunfähigkeit vorliegt, so wäre die Klage an sich als unzulässig durch Prozessurteil abzuweisen. Da dieser Mangel jedoch durch eine gesetzliche Vertretung ausgeglichen werden kann, ist Gelegenheit zu geben, für eine entsprechende Vertretung zu sorgen. Dies kann zunächst dadurch erfolgen, dass dem Mieter ausreichend Zeit gegeben wird, selbst eine Betreuung zu beantragen; eine Betreuerbestellung durch das Prozessgericht ist dabei ausgeschlossen, dies ist stets Aufgabe des Betreuungsgerichtes.¹³⁵ Auch kann zugleich durch das Gericht eine Betreuung bei dem Betreuungsgericht angeregt werden, auch dem Prozessgericht steht dabei kein Antragsrecht zu. Um jedoch dem Gebot des effektiven Rechtsschutzes gerecht zu werden, ermöglicht § 57 Abs. 1 ZPO die Bestellung eines Prozesspflegers bis zur gerichtlichen Bestellung eines Betreuers. § 57 ZPO ist dabei auch auf die Fälle anwendbar, in welchen sich die Prozessunfähigkeit erst im Laufe des Verfahrens herausstellt.¹³⁶ Da der Prozesspfleger nur Notvertreter ist, ist seine Bestellung auf die Fälle der Gefahr in Verzug beschränkt: Diese liegt dann vor, wenn durch den Aufschub infolge der Bestellung eines gesetzlichen Vertreters dem Kläger nicht unerhebliche Nachteile drohen.¹³⁷ Im Bereich des Mietrechts kann sich dies aus weiteren drohenden finanziellen Verlusten des Vermieters infolge der Nichtzahlung der Miete oder einer Beeinträchtigung der anderen Mietparteien durch den Mieter ergeben. Vor der Entscheidung über die Bestellung eines Prozesspflegers ist die beklagte Partei anzuhören.¹³⁸ Die stattgebende Entscheidung über die Bestellung ergeht durch unanfechtbare¹³⁹ Verfügung („Gemäß § 57 ZPO wird für den Beklagten als Prozesspfleger/in Herr/Frau ... bestellt.“). Dabei kann jede Person zum Prozesspfleger bestellt werden, die Bestellung eines Rechtsanwaltes ist selbst im Anwaltsprozess nicht vorgeschrieben, jedoch in der Regel zweckmäßig.¹⁴⁰ Da eine Verpflichtung zur Übernahme des Amtes nicht besteht¹⁴¹, ist es angeraten, zuvor mit dem zu Bestellenden Kontakt aufzunehmen und dessen Bereitschaft zur Übernahme zu klären. Wird der Antrag auf Bestellung dagegen zurückgewiesen, so

¹³⁴ Vgl. BGH NJW-RR 2011, 284.

¹³⁵ BGH NJW-RR 2011, 284.

¹³⁶ *MüKoZPO/Lindacher*, 5. Aufl. 2016, § 57 Rn. 8. Tritt die Prozessunfähigkeit dagegen erst im Laufe des Verfahrens ein, wird bei fehlender prozessualer Vertretung das Verfahren unterbrochen, § 241 ZPO. § 57 ZPO ist seinem Wortlaut nach auf diese Fälle nicht anwendbar, in besonders gelagerten Fällen ist die Vorschrift jedoch analog anzuwenden.

¹³⁷ *MüKoZPO/Lindacher*, 5. Aufl. 2016, § 57 Rn. 9.

¹³⁸ BSG NJW 1994, 215.

¹³⁹ BGH MDR 2016, 1286; *Musielak/Voit/Weth*, 14. Aufl. 2017, § 57 Rn. 4.

¹⁴⁰ *MüKoZPO/Lindacher*, 5. Aufl. 2016, § 57 Rn. 11.

¹⁴¹ *MüKoZPO/Lindacher*, 5. Aufl. 2016, § 57 Rn. 17.

hat dies durch Beschluss zu erfolgen, gegen diesen steht die Beschwerde, § 567 ZPO, offen

Mit der Bestellung und Annahme steht der Prozesspfleger einem gesetzlichen Vertreter gleich.¹⁴² Dies bedeutet aber auch, dass mit der Bestellung dem Prozesspfleger gegenüber die Kündigung des Mietverhältnisses ausgesprochen werden kann.¹⁴³ Die Vertretungsmacht, welche sich aus § 57 ZPO ergibt, entspricht dem gesetzlichen Umfang der Prozessvollmacht des § 81 ZPO, d.h. der Prozesspfleger ist nicht nur befugt, Prozesshandlungen vorzunehmen, sondern auch sachlich rechtliche Erklärungen abzugeben und entgegenzunehmen, jedenfalls, soweit diese Erklärungen in unmittelbarem Zusammenhang mit dem Rechtsstreit und dem bisherigen Streitstoff stehen.¹⁴⁴ Denn nur auf diese Weise kann dem klagenden Vermieter ausreichender Rechtsschutz gewährt werden: Anderenfalls wäre der Mieter zwar prozessual vertreten, jedoch könnte ihm die Kündigung als materielle Erklärung nicht zugehen; dem Vermieter wäre somit nicht ausreichend gedient.

Welches Vorgehen ist somit dem Vermieter bzw. seinem anwaltlichen Vertreter bei Zweifel an der Geschäftsfähigkeit anzuraten?

- Vor Abgabe der Kündigung bzw. der Abmahnung sollte bei dem zuständigen Betreuungsgericht angefragt werden, ob der Mieter unter Betreuung steht und für welchen Aufgabenkreis eine etwaige Betreuung besteht. Das Betreuungsgericht erteilt dabei nicht beteiligten Dritten entsprechend § 13 Abs. 2 FamFG Auskunft, soweit diese ein berechtigtes Interesse glaubhaft machen und schutzwürdige Interessen eines Beteiligten oder Dritten nicht entgegenstehen. Das Betreuungsgericht wird regelmäßig den Betreuer und/oder den Betroffenen anhören; erteilt dieser kein Einverständnis wird die Auskunft dann erteilt, wenn die Interessenlage z.B. aufgrund einer bestehenden Forderung dies zulässt.
- Ist eine Betreuung für den Aufgabenkreis Wohnungsangelegenheiten oder ähnliches eingerichtet, sollte die Erklärung sowohl dem Betreuer als auch dem Mieter beweisbar zugehen.
- Bei einer später notwendigen Klageerhebung sollte der Betreuer in der Klageschrift angegeben werden, auch wenn § 130 Abs. 1 ZPO insoweit nur Ordnungsvorschrift ist, da so eine Verzögerung des Verfahrens vermieden werden kann.
- Besteht keine Betreuung, so kann die Errichtung einer solchen unter Darlegung der maßgeblichen Umstände bei dem Betreuungsgericht angeregt werden. Ge-

¹⁴² BayObLG WuM 1989, 534; MüKoZPO/Lindacher, 5. Aufl. 2016, § 57 Rn. 17; Musielak/Voit/Weth, 14. Aufl. 2017, § 57 Rn. 5.

¹⁴³ LG Hamburg NJW-RR 1996, 139.

¹⁴⁴ LG Hamburg aaO.

- gebenenfalls ist auch eine Kontaktaufnahme mit dem – falls vorhanden – sozialen Dienst der Kommunen angeraten, um dem Mieter Hilfe zukommen zu lassen.
- Bei Klageerhebung ohne bestehende Betreuung sind in der Klageschrift die für eine Geschäftsunfähigkeit und somit Prozessunfähigkeit sprechenden Umstände darzulegen und zugleich die Bestellung eines Prozesspflegers zu beantragen. Zugleich ist die Kündigung (nochmals) in der Klageschrift auszusprechen, um einen späteren Zugang an einen zu bestellenden Prozesspfleger zu gewährleisten.

II. Prozessuale Fragestellungen

Sowohl im Falle der Interessenabwägung im Bereich der außerordentlichen Kündigung als auch im Rahmen der Sozialklausel des § 574 BGB setzt die durch das Gericht vorzunehmende Abwägung zunächst voraus, dass die Parteien die für sie sprechenden Tatsachen substantiiert vortragen und über diese, soweit streitig, Beweis erhoben wurde. Dabei ist zu beachten, dass aus Art. 2 Abs. 2 GG auch folgt, dass das Gericht in den Fällen der drohenden schwerwiegenden Gesundheitsbeeinträchtigung gehalten ist, seine Entscheidung auf eine tragfähige Grundlage zu stellen und Beweisangeboten besonders sorgfältig nachzugehen, um so den daraus resultierenden Gefahren bei der Abwägung der widerstreitenden Interessen hinreichend Rechnung zu tragen.¹⁴⁵ Die Darlegungs- und Beweislast für die in die Abwägung einzustellenden Umstände trägt dabei die Partei, für welche diese günstig sind: Der Vermieter hat somit die Umstände darzulegen und zu beweisen, welche für ein Beendigungsinteresse sprechen, der Mieter dagegen die Härtegründe.¹⁴⁶

1. Substantiierte Darlegung

Der Mieter hat die Gründe, die einen Härtefall begründen sollen, substantiiert darzulegen. Für den hier interessierenden Fall der Verhaltensauffälligkeit hat er also vorzutragen, aufgrund welcher konkreter Krankheiten eine Fortsetzung des Mietverhältnisses gefordert wird. Obwohl im Hinblick auf den verfassungsrechtlich verankerten Schutz der Gesundheit durch staatliche Stellen, somit auch die Gerichte, die Anforderungen an diesen Vortrag nicht überspannt werden dürfen, ist doch zu fordern, dass der Vortrag des Mieters über pauschale Behauptungen hinausgeht. Vortrag wie „*kann der Mieter aufgrund Krankheit seine Wohnung nicht verlassen*“ reicht dafür nicht aus. Vorgelegte ärztliche Atteste als qualifizierter Parteivortrag sind durch das Gericht zur Kenntnis zu nehmen und zu würdigen, auch wenn der im Schriftsatz enthaltene Vortrag diese nicht wiedergibt, son-

¹⁴⁵ BVerfG NZM 2016, 807; BGH NZM 2017, 26.

¹⁴⁶ Schmidt-Futterer/Blank, 13. Aufl. 2017, § 574 Rn. 65; MüKoBGB/Häublein, 7. Aufl. 2016, § 574a Rn. 10.

dem nur auf die Anlagen Bezug nimmt.¹⁴⁷ Die Praxis der vergangenen Zeit zeigt, dass auch die vorgelegten Atteste oftmals die Anforderungen an substantiierten Sachvortrag nicht erfüllen: Oftmals ergibt sich aus diesen bereits, dass durch den Arzt eine eigene Anamnese nicht durchgeführt wurde, sondern nur die Aussagen des Mieters wiedergegeben werden („*Patient gibt an, dass ...*“) sowie Ausführungen zu einer konkreten Erkrankung fehlen. Auch stammen derartige Atteste regelmäßig nicht von einem Facharzt für Psychiatrie oder Neurologie oder einem Psychologen, sondern vom jeweiligen Hausarzt. Hier muss durch das erkennende Gericht genau gewertet werden, ob der Vortrag so substantiiert ist, dass er Grundlage für eine Beweiserhebung bilden kann oder ob sich der Mieter im Kampf um seine Wohnung des Mittels des § 574 BGB mit der nicht begründeten Behauptung eines Härtefalls bedient; in letzterem Fall kann das Ergebnis der Prüfung auch die Zurückweisung des Härteeinwandes als unsubstantiiert sein. Bevor das Gericht jedoch zu diesem Ergebnis gelangt, hat es die Partei auf die Bedenken hinzuweisen und Gelegenheit zur Ergänzung des Vortrages zu geben, § 139 ZPO. Soweit es unter Berücksichtigung der Erkrankung möglich ist, sollte der Mieter in mündlicher Verhandlung persönlich angehört werden.

2. Beweiserhebung

Wird der substantiierte Vortrag des Mieters von Seiten des Vermieters bestritten, wobei mangels eigener Sachkenntnis ein Bestreiten mit Nichtwissen, § 138 Abs. 4 ZPO, möglich ist, hat das Gericht über die gesundheitlichen Einschränkungen, also den Härtegrund, Beweis zu erheben, um so die Tatsachen, welche in die Interessenabwägung einzustellen sind, auf eine belastbare Grundlage stellen zu können.

Seit der Entscheidung des BGH vom 05.03.2017¹⁴⁸ ist die in der Praxis vielfach anzutreffende Vorgehensweise, die von dem Mieter vorgetragene Härtegründe als wahr zu unterstellen, daher keinen Beweis zu erheben und sodann in der Abwägung diese als nicht ausreichend zu bewerten, rechtlich nicht mehr möglich. Dies folgt daraus, dass Voraussetzung einer zulässigen Wahrunterstellung ist, dass die Behauptung so übernommen wird, wie die Partei sie aufgestellt hat.¹⁴⁹ Sollen daher abwägungsrelevanten Umstände als wahr unterstellt werden, so muss dies grundsätzlich mit dem vom Behauptenden beigelegten Gewicht erfol-

¹⁴⁷ BeckOK ZPO/Bacher, 27. Ed. 1.12.2017, § 253 Rn. 39.

¹⁴⁸ BGH NZM 2017, 286.

¹⁴⁹ BGH NZM 2017, 23; 2017, 286.

gen.¹⁵⁰ Damit kann in diesen Konstellationen also nicht nur die behauptete Tatsache – z.B. die Erkrankung des Mieters – als wahr unterstellt werden, sondern es muss auch die vom Mieter daraus gezogenen Folge – ein Umzug ist aufgrund dessen nur schwer oder gar nicht möglich – als wahr unterstellt werden, womit eine Entscheidung gegen den Mieter im Rahmen der Interessenabwägung bei Wahrunterstellung regelmäßig ausscheidet.

Fehlt dem Gericht, was wohl in der Regel der Fall sein wird, eigene Sachkunde, hat es Beweis zu erheben. Dies wird im Regelfall ein Sachverständigengutachten, §§ 402 ff. ZPO, bezüglich des gesundheitlichen Zustandes und der sich daraus ergebenden Folgen bei einem Räumungsurteil sein. Bedenken steht der Vorgehensweise entgegen, die behandelnden Ärzte des Mieters als sachverständige Zeugen, § 414 ZPO, zu vernehmen und auf Grundlage dessen eine Interessenabwägung durchzuführen. Der sachverständige Zeuge berichtet über konkrete Wahrnehmungen, welche er aufgrund seiner Sachkunde gemacht hat.¹⁵¹ Der behandelnde Arzt kann damit zwar Aussagen zum aktuellen Gesundheitszustand des Mieters machen, jedoch ist es nicht Aufgabe des sachverständigen Zeugen, aufgrund von Erfahrungssätzen oder besonderen Fachkenntnissen Schlussfolgerungen aus bestehendem Sachverhalten zu ziehen.¹⁵² Damit sind dem behandelnden Arzt als sachverständigen Zeugen Aussagen dazu, wie sich ein Räumungsurteil bzw. ein Umzug auf den Gesundheitszustand des Mieters auswirken würde, verwehrt. Dies ist Aufgabe eines Sachverständigen.

Sachverständigengutachten kann das Gericht dabei auch von Amts wegen einholen, § 144 Abs. 1 S. 1 ZPO. Das dabei dem erkennenden Gericht zustehende Ermessen muss dabei unter Beachtung der verfassungsrechtlichen Vorgabe zum Schutz der Gesundheit ausgelegt werden. Unterlässt es somit der beweisbelastete Mieter trotz Hinwirkens des Gerichts, einen entsprechenden Beweisantrag zu stellen, so reduziert sich das dem Gericht zustehende Ermessen auf Null, so dass ein Sachverständigengutachten von Amts wegen eingeholt werden muss. Andernfalls bestünde die Gefahr, dass dem Schutz der Gesundheit des Mieters allein aufgrund eines über § 144 ZPO behebbaren formalen fehlenden Beweisantrages nicht ausreichend Rechnung getragen werden kann.

Durch das Gutachten hat sich das Gericht ein genaues und nicht nur oberflächliches Bild davon verschaffen, welche gesundheitlichen Folgen im Einzelnen für

¹⁵⁰ BGH NZM 2017, 286.

¹⁵¹ BeckOK ZPO/Scheuch, 27. Ed. 1.12.2017, § 414 Rn. 2.

¹⁵² BGH NJW 2007, 2122.

den Mieter mit einem Umzug verbunden sind, insbesondere welchen Schweregrad zu erwartende Gesundheitsbeeinträchtigungen erreichen können und mit welcher Wahrscheinlichkeit dies eintreten kann.¹⁵³ Dem Sachverständigen sollten dabei durch das Gericht im Rahmen des § 404a ZPO konkrete Fragen auch in Konkretisierung des Vortrages der Partei vorgegeben werden, so insbesondere im Hinblick auf die Dauer der Fortsetzung, ob mit einer Verbesserung des Zustandes des Mieters gerechnet werden kann. Dabei hat das Gericht substantiierten Einwänden des Vermieters bzgl. des behaupteten Krankheitsbildes und dessen Auswirkungen auf die Unzumutbarkeit eines Umzuges nachzugehen, da anderenfalls das Recht des Vermieters auf rechtliches Gehör sowie das Eigentumsrecht, Art. 14 GG, verletzt wird.

Im Falle des verhaltensauffälligen Mieters kann sich in der Praxis das Problem ergeben, dass dieser aufgrund seiner Erkrankung an der sachverständigen Exploration nicht mitwirkt. Zu kurz gegriffen wäre es hier, dies bei der Abwägung zu seinen Lasten zu werten, da die Verweigerung gerade Ausfluss der Erkrankung sein kann. In diesen Fällen hat das Gericht daher gegebenenfalls die behandelnden Ärzte dazu anzuhören, welche Umstände einer Mitwirkung entgegenstehen und wie eine solche dennoch möglich wäre. Wenn auch danach eine Exploration nicht möglich ist, hat das Gericht den Sachverständigen mit der Auswertung der schriftlichen Befunde der behandelnden Ärzte zu beauftragen.¹⁵⁴

E. Zusammenfassung

- Die Verhaltensauffälligkeit eines Mieters wird regelmäßig Ausdruck einer (psychischen) Erkrankung sein, das erkennende Gericht hat daher bei seiner Entscheidung den im Grundgesetz verankerten Schutz von Leben und Gesundheit besonders zu beachten.
- Die Verhaltensauffälligkeit kann dabei den Grund für eine außerordentliche aber auch ordentliche Kündigung bilden, dabei ist insbesondere an die Fälle der Störung des Hausfriedens als auch an die Vernachlässigung der Mietsache zu denken.
- Andererseits kann sich der verhaltensauffällige Mieter, insbesondere wenn die Verhaltensauffälligkeit auf einer Krankheit beruht, auf den Schutz des § 574 BGB berufen.

¹⁵³ BGH NZM 2017, 286.

¹⁵⁴ BVerfG NZM 2016, 807.

- Sowohl in den Fällen der außerordentlichen Kündigung als auch des Härtefalls des § 574 BGB sind die einander widerstreitenden Interessen am jeweiligen Einzelfall gegeneinander abzuwägen.
- Voraussetzung ist dabei stets, dass die abwägungsrelevanten Umstände festgestellt wurden, wobei sich das Gericht insbesondere bei einer Krankheit des Mieters ein in die Tiefe gehendes Bild verschaffen muss. Regelmäßig bedarf es dazu eines Sachverständigengutachtens, von einer Wahrunterstellung kann nur abgeraten werden.
- Bei der Fortsetzung des Mietverhältnisses nach den §§ 574 ff. BGB kann das Gericht auch ohne Antrag die Bedingungen, zu welchen fortgesetzt wird, angemessen abändern.