



DEUTSCHER
MIETGERICHTSTAG

Beweisfragen bei Eigenbedarfskündigung, gesundheitlicher Härte und Vollstreckungsschutz

VRinLG Astrid Siegmund / Rechtsanwalt Dr. Michael Selk

Berlin, November 2024

Inhalt

- I. Beweisfragen bei der Eigenbedarfskündigung
- II. Beweisfragen bei gesundheitlicher Härte
- III. Beweisfragen im Vollstreckungsschutzverfahren
- IV. Zusammenfassung

I. Beweisfragen bei der Eigenbedarfskündigung

Beweisfragen bei der Eigenbedarfskündigung

§ 573 BGB Ordentliche Kündigung des Vermieters

- (1) Der Vermieter kann nur kündigen, wenn er ein **berechtigtes Interesse** an der Beendigung des Mietverhältnisses hat. (...)
- (2) Ein berechtigtes Interesse des Vermieters (...) liegt insbesondere vor, wenn
(...)
2. der Vermieter die Räume **als Wohnung für sich, seine Familienangehörigen oder Angehörige seines Haushalts benötigt** (...)

Beweisfragen bei der Eigenbedarfskündigung

- „**Benötigen**“ als Voraussetzung eines durchsetzungsfähigen Eigennutzungs-/Überlassungswunsches
 - Vermieter hat **vernünftige und nachvollziehbare Gründe** für die Inanspruchnahme der Wohnung für sich oder eine begünstigte Person (BGH v. 20.1.1988 - VIII ARZ 4/87, juris Rn. 24)
- **BVerfG** → der Nutzungs-/Überlassungswunsch muss auch **ernsthaft verfolgt** werden!
(BVerfG v. 25.10.1990 – 1 BvR 953/90; v. 14.2.1989 - 1 BvR 308/88;)
 - **Vorgeschobene** Eigenbedarfskündigungen verdienen **keinen Schutz**
 - **Eigenbedarf** muss der **Grund für die Kündigung** sein

Beweisfragen bei der Eigenbedarfskündigung

Der verfassungsrechtliche Rahmen

BVerfG v. 26.05.1993 – 1 BvR 208/93, juris; v. 14.2.1989 – 1 BvR 308/88; 1 BvR 336/88, 1 BvR 356/88.

- Bei beiden Vertragsteilen → **Interessen** mit einem **starken personalen Bezug**
- **Wirkung des Eigentumsschutzes** nach Artikel 14 GG in **beide Richtungen**:
 - Schutz des **Vermieters in** seiner **Freiheit**, die Wohnung **selbst als Lebensmittelpunkt** zu nutzen (oder durch privilegierte Angehörige nutzen zu lassen);
 - der **vertragstreue Mieter** wird gegen einen Verlust seiner Wohnung geschützt, der nicht durch berechnete Interessen des Vermieters begründet ist; ihm darf der Lebensmittelpunkt **nicht ohne beachtliche Gründe** entzogen werden

Beweisfragen bei der Eigenbedarfskündigung

Worum geht es im Eigenbedarfsprozess aus

- richterlicher Sicht?
- aus anwaltlicher Sicht?

(nicht)

Beweisfragen bei der Eigenbedarfskündigung

➤ Aufgabe der Gerichte

- **Einerseits**

- Entschluss des Vermieters ist grundsätzlich zu respektieren; Lebensplanung des Vermieters darf nicht durch Vorstellung(en) des Gerichts ersetzt werden

- **Andererseits**

- Allen vom Mieter vorgetragenen Zweifeln an der Ernsthaftigkeit des Eigennutzungs-/Überlassungswunsches ist nachzugehen!

Ziel: Vorgeschobene Kündigungen erkennen

(natürlich) **nicht:** generell Eigenbedarfskündigung verhindern

Beweisfragen bei der Eigenbedarfskündigung

➤ Aufgabe des Anwaltes

- **als Prozessbevollmächtigter des Vermieters**

- Prozessbeschleunigung, § 272 Abs. 4 ZPO
- Zweifel zerstreuen, dramatisieren?
- Prognose: was kann ich durch wen beweisen? Problematische Fallgruppe: Selbstnutzungswille des Vermieters (ggf. Zeugen vom „Hörensagen“; „Beweisnot“?)

- **als Prozessbevollmächtigter des Mieters**

- Zweifel an der Ernsthaftigkeit des Eigennutzungswunsches säen
- Entscheidung verzögern (Dezernatswechsel?), umfassende Beweisaufnahmen erreichen („Pulver verschießen“? - generell genügt Bestreiten mit Nichtwissen, § 138 IV ZPO, BVerfG WuM 1995, 140)
- Auf alle Risiken hinweisen – auch § 546a BGB und „Marktmiete“

Beweisfragen bei der Eigenbedarfskündigung

Maßgeblicher Zeitpunkt für das Vorliegen eines ernsthaft verfolgten Nutzungs-/Überlassungswunsches?

➤ **Ausspruch der Kündigung** (BGH v. 23.10.2018 - VIII ZR 61/18, Rn. 13)

- „Ernsthaftigkeit“ → **zeitlicher Zusammenhang zur Kündigung** erforderlich
 - so weit „verdichtet“, dass ein **konkretes** Interesse an einer **alsbaldigen** Nutzung/Überlassung besteht

➤ Unzulässig: „**Vorratskündigungen**“

BVerfG v. 23.8.90 – 1 BvR 440/90; BGH v. 11.10.16 – VIII ZR 300/15; v. 23.9.15 – VIII ZR 297/14.

Beweisfragen bei der Eigenbedarfskündigung

➤ **Wegfall** des Eigenbedarfsgrundes? (z. B. Versterben der Bedarfsperson)

- **Hinweispflicht des Vermieters bei Wegfall nur bis Ablauf der Kündigungsfrist (?)**

BGH v. 9.11.05 – VIII ZR 339/04; v. 13.6.12 – VIII ZR 356/11; v. 9.12.2020 – VIII ZR 238/18

- **Arg.:**

Ableitung der Hinweispflicht aus dem Gebot der Rücksichtnahme im laufenden Mietverhältnis/Verbot rechtsmissbräuchlichen Verhaltens (§ 242 BGB);

- mit Beendigung des Mietverhältnisses (Ablauf der Kündigungsfrist) enden vertragliche Pflichten;
- Rechtssicherheit

Beweisfragen bei der Eigenbedarfskündigung

➤ **Wegfall** des Eigenbedarfsgrundes? (z. B. Versterben der Bedarfsperson)

- **aA** → h.M. im StrafR, s. OLG Karlsruhe, NJW 1982, 54; BayObIG NJW 1987, 1654;
Schönke/Schröder/Perron, StGB, 30.Aufl. § 263 Rn 31c mwN: Gößling/Burmester, NZM 2024, 729
 - Aufklärungspflicht besteht bis zur rechtskräftigen Entscheidung bzw. bis zum Auszug, jedenfalls: sie endet nicht mit dem Ende der Kündigungsfrist des § 573c BGB (!)
 - Gravierende Folgen für die anwaltliche Beratungspraxis!

Beweisfragen bei der Eigenbedarfskündigung

Maßgeblicher Zeitpunkt für das Vorliegen des Nutzungswunsches?

- Vorsicht vor ungenauen Beweisbeschlüssen (?)

- Es soll Beweis erhoben werden über die Tatsache, dass der Sohn S des Vermieters V in die Wohnung des M in der XXXstraße 35, 1. Stock, einziehen möchte?“ – wenn die Kündigungsfrist von drei Monaten zum Zeitpunkt des Termins der Beweisaufnahme längst verstrichen ist?

- **Richtig?**
Es soll Beweis erhoben werden über die Tatsache, dass der Sohn S des Vermieters V in die Wohnung des M in der XXXstraße 35, 1. Stock, bis zum 31.3.2024 einziehen wollte“ – wenn z.B. der 31.3.2024 das Ende der Kündigungsfrist ist und der Beweisbeschluss danach ergeht!

- **Arg:** Für das Vorliegen des Eigenbedarfs ist der Zeitpunkt der letzten mündlichen Verhandlung irrelevant

Beweisfragen bei der Eigenbedarfskündigung

➤ **Problem**

➤ (ernsthaft verfolgter) Nutzungs-/Überlassungswille = „**innere**“ Tatsache

→ **Darlegungs- und Beweislast: Vermieter**

→ **Überzeugung des Gerichts, § 286 ZPO** muss herbeigeführt werden

➤ Anforderungen an das **Bestreiten** durch den Mieter

• da Bezug → innere Tatsache (Wille des Vermieters/der Bedarfsperson)

→ Bestreiten selbst dann **erheblich**, wenn es auf einer **Vermutung** beruht

(BVerfG v. 25.10.1990 – 1 BvR 953/90)

• **Ausnahme:** Behauptung „aufs Geradewohl, das heißt ins Blaue hinein abgegeben“

→ **Haltlose Behauptung**, die jeder tatsächlichen Grundlage entbehrt (BGH IV ZR 46/63, NJW 1964, 1179)

➤ **BVerfG: Stütztatsachen** beachten! (BVerfG v. 25.10.1990 – 1 BvR 953/90)

Beweisfragen bei der Eigenbedarfskündigung

Sachverhaltsaufklärung: Parteianhörung und Beweiserhebung

- Innere Tatsache → **Anhörung** des Vermieters nach § 141 Abs. 1 ZPO regelmäßig **geboten** (BGH v. 23.9.2015 – VIII ZR 297/14, mwN; lesenswerte Entscheidung! „Plausibilität nach der Lebenserfahrung“).
 - ggf erneut in der Berufungsinstanz, **bei abweichender Würdigung zwingend**
 - Ggf förmliche Beweisaufnahme nach § 448 ZPO (Parteivernehmung von Amts wegen)
- Beweise sind (bei Bestreiten) zu erheben → **Zeugen sind zu vernehmen!**
 - denn: Einwänden des Mieters ist nachzugehen (BVerfG v. 26.5.1993 – 1 BvR 208/93)
 - **bei abweichender Würdigung** → erneute Vernehmung der Zeugen in der Berufungsinstanz, § 398 Abs. 1 ZPO (BGH v. 23.9.2015 – VIII ZR 297/14, mwN; v. 23.10.2018 – VIII ZR 61/18, Rn. 9).
 - **Ausnahme**
 - Berufungsgericht stützt sich auf Umstände, die **nicht** die Urteilsfähigkeit, das Erinnerungsvermögen oder die Wahrheitsliebe des Zeugen sowie die Vollständigkeit oder Widerspruchsfreiheit seiner Aussage betreffen (BGH v. 23.10.2018 – VIII ZR 61/18, Rn. 10 mwN).

Beweisfragen bei der Eigenbedarfskündigung

- **Keine (falsche) Wahrunterstellung von Tatsachen zur Vermeidung einer Beweisaufnahme:**
 - streitiger Vortrag ist 1:1 im Urteil zu übernehmen, soll er als wahr unterstellt werden
(BGH v. 15.3.2017 - VIII ZR 270/15, NZM 2017, 23)

- **Der Beweistermin**
 - Anhörung des/der Vermieter(s) in Abwesenheit des/der Zeugen und **in einem (!) Termin**
 - Bei Vermietermehrheit (zB Eheleute): getrennte Anhörung?
 - Ggf. Ortstermin erforderlich (z.B. jetzige Wohnung und Bedarfswohnung)

Wissenschaftliche Mindeststandards?

- Auch im **Zivilprozess** kommt den Erkenntnissen der **Wahrnehmungs- und Aussagepsychologie** tragende Bedeutung zu
 - Erkenntnisgewinnung muss sich nach den auch im Strafprozess entwickelten Kriterien richten (Kockentiedt/Windau, NJW 2019, 3349 mwN; Effer-Uhe/Mohnert, Psychologie für Juristen, 2019; Bender/Häcker/Schwarz, Tatsachenfeststellung vor Gericht, 5.Aufl. 2021; Erman/Selk, BGB, 17.Aufl. 2023 § 573 Rn 22 mwN)
 - **Grundlegend** zu den Mindestanforderungen an strafprozessuale Glaubwürdigkeitsgutachten, Beweiswürdigung des Tatrichters bei Verzicht ein solches Gutachten: BGH v. 30.7.1999 - 1 StR 618/98 (NJW 1999, 2756, Folge der „Wormser Prozesse“)
- immense Bedeutung für die Strafjustiz, aber auch für andere Gerichtsbarkeiten: für den Zivilprozess anwendend etwa OLG Rostock, BeckRS 2022, 264 Rn 38; OLG Frankfurt, NJW-RR 2013, 664

Wissenschaftliche Mindeststandards?

➤ Ausgangspunkt:

- die „Unwahrannahme“ als „**Nullhypothese**“ (Beweislastverteilung!)
- Glaubhaftigkeitsbegutachtung : Angaben werden unter Heranziehung bestimmter Kriterien („**Realkennzeichen**“) überprüft
 - **logische Konsistenz**, Detailreichtum, raum-zeitliche Verknüpfungen; Schilderungen ausgefallener Einzelheiten, psychische Vorgänge, für Gegenseite günstige Umstände
 - **Unverständnismerkmal** (Indiz für Glaubhaftigkeit einer Aussage):
„Mein Vater hat mich über Weihnachten tagelang immer wieder gefragt, ob ich schon mal in Unterhaching war, ich wusste gar nicht was er wollte.“
(Tochter bei ihrer Aussage vor dem AG, nachdem V dem Mieter gekündigt hatte)
 - **Ausgefallene Details und Originalität** (sprechen für subjektive Wahrheit des Erlebten)
“Er hat sich lange Gedanken gemacht, wie Flocki im neuen Haus die Treppe hochkommen soll und ob wir für ihn extra einen Treppenlift einbauen sollen.“

Freie Beweiswürdigung

§ 286 ZPO Freie Beweiswürdigung

(1) Das Gericht hat unter Berücksichtigung des gesamten Inhalts der Verhandlungen und des Ergebnisses einer etwaigen Beweisaufnahme **nach freier Überzeugung** zu entscheiden, ob eine tatsächliche Behauptung **für wahr** oder für **nicht wahr** zu erachten sei. In dem Urteil sind die **Gründe** anzugeben, die für die richterliche Überzeugung leitend gewesen sind.

(2) An **gesetzliche Beweisregeln** ist das Gericht nur in den durch dieses Gesetz bezeichneten Fällen gebunden.

- **BGH**, st Rspr, BGH v. 14.1.1993 – IX ZR 238/91; v. 6.5.2015 – VIII ZR 161/14
 - **keine unumstößliche Gewissheit**, keine unerfüllbaren Beweisanforderungen
 - **für das praktische Leben brauchbarer Grad der Gewissheit**, der Zweifeln Schweigen gebietet, ohne sie völlig auszuschließen
- **Beweislastentscheidung** = ultima ratio (BGH v. 07.02.2019 – VII ZR 274/17)
 - Anwendung der **Beweislastregeln** erst, wenn alle zulässigen Beweismöglichkeiten ohne Erfolg ausgeschöpft sind, weitere Feststellungen nicht mehr möglich erscheinen
- **Hohe Anforderungen an die Beweiswürdigung** → **Gründe!** (Weshalb wird dem Zeugen [nicht] geglaubt?)
Schneider, Beweis und Beweiswürdigung, 5. Aufl. 1994; Reinecke, MDR 1986, 630.

Freie Beweiswürdigung

➤ Durchführung der Parteianhörung bzw. Zeugenvernehmung

- Sorgfältige Vorbereitung – Kenntnis der Schriftsätze und ihrer Anlagen
- In **einem** Termin → auch im Interesse des beweisbelasteten Vermieters (V erläutern)
- Vertrauensvolle Atmosphäre schaffen → Belange beider Parteien ernst nehmen (erläutern weshalb)
- Zeit nehmen
- Sachverhalt - ohne Unterbrechungen – in sich geschlossen von der Partei bzw. dem Zeugen berichten lassen
 - Ja-/Nein-Fragen vermeiden, offene W-Fragen, Sprache ggf. anpassen
 - Blickkontakt halten
 - Erst dann protokollieren (falls ein Absehen davon nicht möglich ist, § 161 Abs. 1 Nr. 1 ZPO)
 - Vor Protokollierung: Hinweis/Bitte um Einschreiten bei Abweichung des Diktierten von dem Gesagten/Gemeinten
 - Möglichst authentische Wiedergabe

Freie Beweiswürdigung

➤ Anlass für Zweifel und Überprüfung

- Plausibilität nach der Lebenserfahrung, logische Brüche, Konsistenz der Argumentation, Widersprüche
 - Umzug vom Einfamilienhaus → MFH; Einfamilienhaus im Grünen → Substandard-Wohnung
 - Nachfragen!
- Belege vorlegen lassen!
 - Behauptung, zur Miete zu wohnen → Mietvertrag
- zeitliche Zusammenhänge
- Wahrheitswidrige, dramatisierende Angaben
- Belastetes Mietverhältnis
 - Entfernung eines „unliebsamen Mieters“ (BGH v. 23.10.2018 - VIII ZR 61/18)
 - Vorangegangene Streitigkeiten wegen Mietminderungen u.a., Kündigungen
 - Verweigerte Zustimmung zu einer Mieterhöhung? Rüge nach § 556g BGB („Mietpreisbremse“)
- Nutzungswunsch ist nicht realisierbar
 - Erforderliche Genehmigungen nicht eingeholt
 - ZweckentfremdungV, Milieuschutz, WEG, Baugenehmigung (BGH v. 10.4.2024 – VIII ZR 286/22)

II. Beweisfragen bei gesundheitlicher Härte, § 574 Abs. 1 Satz 1 BGB

Beweisfragen bei gesundheitlicher Härte

- **Voraussetzungen** (für die **Möglichkeit**) eines Anspruchs auf Fortsetzung des Mietverhältnisses

§ 574 BGB Widerspruch des Mieters gegen die Kündigung

(1) Der Mieter kann der **Kündigung des Vermieters** widersprechen und von ihm die Fortsetzung des Mietverhältnisses verlangen, wenn die **Beendigung des Mietverhältnisses** für den Mieter, seine Familie oder einen anderen Angehörigen seines Haushalts eine **Härte** bedeuten würde, die auch unter **Würdigung der berechtigten Interessen des Vermieters** nicht zu rechtfertigen ist. (...)

(...)

Beweisfragen bei gesundheitlicher Härte

- **Voraussetzungen** (für die **Möglichkeit**) eines Anspruchs auf Fortsetzung des Mietverhältnisses
 - **Beendigung des Mietverhältnisses** durch wirksame Kündigung
 - **Widerspruch des Mieters**
 - Schriftform (ab 1.1.2025 Textform: § 574b Abs. 1 Satz 1 BGB nF)
 - Zugang beim Vermieter
 - Nachweis des Zugangs → Mieter (= Erklärender, der sich darauf beruft)
 - Einhaltung der Frist
 - Begründung
 - auf Verlangen „soll“ der Mieter unverzüglich Auskunft über die Gründe geben
 - Angabe = Wirksamkeitsvoraussetzung?
 - Risiko bei Nichtangabe: Kostenfolgen im Rechtsstreit

Beweisfragen bei gesundheitlicher Härte

- Höchststrichterlich **nicht** geklärt: Härtegründe (z. B. schwere Krankheit) entstehen erst **nach Fristablauf**, Mieter hat **keinen Widerspruch** erklärt
 - Vgl. § 573 Abs. 3 Satz 2 BGB: vergleichbare Regelung fehlt
 - ausreichender Schutz über §§ 721, 765a ZPO?
(vgl. MüKoBGB/Häublein, § 574b Rn 7; NK-BGB/Hinz § 574b Rn 11 mwN - keine planwidrige Gesetzeslücke; a.A. Schmidt-Futterer/Hartmann, MietR § 574b Rn 10 mwN; diff.: Blank/Börstinghaus/Siegmund/Siegmund, BGB § 574b Rn. 12, mwN)
 - Verfassungskonforme Auslegung in Fällen schwerwiegender Gesundheitsverschlechterung nach Fristablauf, Art. 2 II GG ?

Beweisfragen bei gesundheitlicher Härte

Anforderungen an die Sachverhaltsaufklärung durch die Gerichte

BGH vom 22.5.19 – VIII ZR 180/18; VIII ZR 167/17; vom 28.4.21 - VIII ZR 6/19; vom 13.12.2022 – VIII ZR 96/22.

- **keine** Bagatellisierung → Sachkunde des Gerichts? (BGH v. 15.3.2017 – VIII ZR 270/15)
- **keine** Unterstellung krankheitsbedingter Unzumutbarkeit eines Umzugs (BGH v. 28.4.2021 – VIII ZR 6/19)

Verpflichtung der Gerichte, ihre Entscheidung auf eine tragfähige Grundlage zu stellen, Beweisangeboten besonders sorgfältig nachzugehen und den hieraus resultierenden Gefahren bei der Abwägung der widerstreitenden Interessen hinreichend Rechnung zu tragen (BGH v. 10.4.2024 – VIII ZR 114/22

- **Voraussetzungen** für das Einholen eines Sachverständigengutachtens durch das Gericht
 - **Substanziierte** Geltendmachung **schwerwiegender** Gesundheitsbeeinträchtigungen oder Lebensgefahr im Fall eines (erzwungenen) Verlusts der Wohnung
 - **Ausführliches (?) fach(?)ärztliches Attest**
 - Überweisung Hausarzt → Facharzt?
 - Es kommt auf den Inhalt an!

Beweisfragen bei gesundheitlicher Härte

Anforderungen an die Sachverhaltsaufklärung durch die Gerichte

➤ Einholen eines Sachverständigengutachtens durch das Gericht, von Amts wegen, § 144 ZPO?

▪ **Anderweitige Kenntniserlangung durch das Gericht**

▪ Gerichtl Gutachten zur Ehefrau, SV sagt: Das Problem ist der Ehemann!

(LG Berlin, Urteil vom 8. Juli 2015 – 65 S 281/14)

Maßgeblicher Zeitpunkt für die Prüfung des Vorliegens einer Härte und die Abwägung der wechselseitigen Interessen sowie die sich anschließende Beurteilung, ob bzw. für welchen Zeitraum das beendete Mietverhältnis - **nach wirksamem Widerspruch** - fortzusetzen ist

→ der **Schluss der letzten mündlichen Verhandlung** in der Tatsacheninstanz

(BGH v. 10.4.2024 – VIII ZR 114/22, juris Rn. 49, mwN)

➤ Weitere Bedenken aus der gerichtlichen Perspektive:

Suizidgefährdeten Mieter „sehenden Auges“ zur Räumung verurteilen?

“Lösung“ über § 765a ZPO?

Beweisfragen bei gesundheitlicher Härte

Schwierigkeiten aus anwaltlicher Perspektive

- **Substanziierte** Geltendmachung schwerer/erheblicher Gesundheitsgefahren bzw. -verschlechterung im Fall eines (erzwungenen) Verlusts der Wohnung
 - **Fachärztliches Attest** auf Darlegungsebene

„vom Mieter ist als einem medizinischen Laien über die Vorlage eines (ausführlichen) fachärztlichen Attests hinaus nicht zu verlangen, noch weitere...“ – BGH NJW 2019, 2765 (2771) unter Hinweis auf BVerfG NJW-RR 1993, 464)
 - Überweisung Hausarzt → Facharzt? Termin beim Facharzt zeitnah? Bereitschaft, Attest zu erstellen?
 - Auch ein älteres Attest genügt – Tatgericht darf dieses nicht („keine Aussagekraft“) negieren mangels eigener besserer Sachkunde (§ 291 ZPO), BGH NZM 2023, 210

Beweisfragen bei gesundheitlicher Härte

- Was **nicht zulässig** ist: **Wahrunterstellung** der erheblichen Gesundheitsverschlechterung !
- Tatgerichte müssen Gutachten einholen, dürfen nicht einfach die Verschlechterung der Gesundheit/Suizidgefahr als wahr unterstellen und dann diese im Rahmen der Abwägung „wegabwägen“ – sonst Verstoß gegen Art. 103 I GG
- „Dabei hat das Berufungsgericht verkannt, dass es zu den Voraussetzungen einer zulässigen Wahrunterstellung gehört, die Behauptung einer Partei so zu übernehmen, wie diese sie aufgestellt hat...“ – also müssen auch die abwägungsrelevanten Umstände mit ihrem von der Partei behaupteten Gewicht als wahr unterstellt werden , BGH NZM 2017, 286; NZM 2022, 831
- Vorsicht also auch hier vor zu „zügiger“ tatgerichtlicher Behandlung – ebenso wie bei der Behauptung eigener – nicht dargelegter - Sachkunde (vgl. BGH NZM 2023, 210)

Beweisfragen bei gesundheitlicher Härte

- **Fragen an den Sachverständigen** (§ 404a ZPO: Anleitung, Abstimmung)
 - **Art und Ausmaß** der behaupteten (psychischen) Erkrankung
 - **Auswirkungen** der Erkrankung auf die Lebensführung des Mieters
 - **konkret feststellbare oder zu befürchtende Auswirkungen** eines durch eine Verurteilung zur Räumung **erzwungenen** Wohnungswechsels
 - Gegebenenfalls
 - **Schwere** und **Grad der Wahrscheinlichkeit** der Auswirkungen
 - ob und gegebenenfalls welche **Behandlungsmöglichkeiten** bestehen und in welchem **zeitlichen Rahmen** sie **Abhilfe** schaffen könnten.

Beweisfragen bei gesundheitlicher Härte

➤ Entscheidende Weichenstellung

- **sorgfältige Auswahl des Sachverständigen! → Qualifikation, Qualität des Gutachtens**
 - Fachgebiet?
 - Überzeugender „Umgang“ mit im Einzelfall schwieriger Persönlichkeit des betroffenen Mieters
 - der „manipulative“ Mieter (LG Berlin v. 30. April 2024 – 65 S 14/22)
 - der (selbst) „fachkundige“ Mieter (LG Berlin, v. 12.5.2023 – 65 S 132/21)
 - „Instrumentalisierung“ einer Suizidankündigung? (BGH v. 10.4.2024 – VIII ZR 114/22)
 - Fähigkeit zur mündlichen Erläuterung des schriftlichen Gutachtens

* Ankündigung in eigener Sache: Mietgerichtstag 2025

Sachverständige Feststellung einer psychischen Erkrankung oder von Suizidgefahr im Mietverhältnis

Psychiater Prof. Dr. Dieter Seifert, Münster

Beweisfragen bei gesundheitlicher Härte

➤ Weitere Probleme aus anwaltlicher Sicht

- Vermieteranwaltperspektive: Dauer der Bearbeitung – Prognose ! (Achtung, § 272 IV ZPO einerseits, Art. 2 II GG andererseits)
- Aus beiden Perspektiven: Beachtung der AWMF-Leitlinie zur Begutachtung psych./psychsom. Störungen Teil I - insbesondere: die Längsschnittbetrachtung (mehrere Untersuchungen)?
- Mieteranwaltperspektive: Der „mauernde“ Mandant – der Explorationsverweigerer und die Notwendigkeit eines Betreuungsantrags

Beweisfragen bei gesundheitlicher Härte

➤ Probleme der Exploration der Mieterin/des Mieters

- Proband/in erscheint nicht zum Termin in der Praxis des Sachverständigen – weil gesundheitlich nicht in der Lage, die Wohnung zu verlassen
- Proband/in weigert sich, Sachverständigen in die Wohnung zu lassen, sofern SV anbietet, dort zu explorieren
- Problem: wann darf das Tatgericht ein non liquet oder gar Beweisvereitelung annehmen – Art. 2 II GG ?
- Betreuungsantrag? – und ggf. Mandatskündigung

➤ Wer ist zu laden für Termin der Exploration – oder wem sind jedenfalls die Termine mitzuteilen ?

- Prozessbevollmächtigte der Mieter erhalten idR Mitteilung von Ladung des SV , sollen aber nicht dabei sein
- Und was ist mit den Prozessbevollmächtigten des Vermieters? Worst case: Befangenheitsantrag?!
- Art. 103 I GG – vgl. OLG Hamm, NJW 2015, 1461 (Anwesenheit ja, aber kein Äußerungsrecht), praktische Konkordanz (zu Art. 1 I, 2 II GG)
- § 357 ZPO – Parteiöffentlichkeit ?

Beweisfragen bei gesundheitlicher Härte

- Was tun bei Ablehnung einer zumutbaren, zugänglichen Therapie durch den Mieter?
 - Verhalten **kann** der Annahme einer Härte entgegenstehen oder zum Überwiegen des Erlangungsinteresses des Vermieters führen
 - Grundsätzlich gilt: Mitwirkungspflicht des Mieters → Verringerung der gesundheitlichen Risiken (BVerfG v. 12.2.1993 – 2 BvR 2077/92; BGH, v. 10.4.2024 – VIII ZR 114/22)

ABER:

- **Kein Grundsatz:** Ablehnung einer Therapie
 - „Verlust“ des Härteeinwands oder Überwiegen der Interessen des Vermieters
- **Einfallbezogene Prüfung – erneut - mit sachverständiger Hilfe** → Gründe für die Ablehnung
 - Ablehnung Wohnung und Therapie → krankheitsbedingte Ursache?, Einsichtsfähigkeit?
 - Unsicherer Therapieerfolg?
 - Unzumutbarkeit einer Therapie (Erfolgsaussichten ./ Risiken)

BGH vom 26.10.22 – VIII ZR 390/21, juris;

Beweisfragen bei gesundheitlicher Härte

➤ Fragen an den Sachverständigen - Möglicher Inhalt eines Beweisbeschlusses

Es soll Beweis erhoben werden über **Art und Ausmaß** der von der/dem Beklagten behaupteten psychischen Erkrankung, über die **Auswirkungen der Erkrankung auf ihre/seine Lebensführung** sowie die **konkret feststellbaren oder zu befürchtenden Auswirkungen** eines durch eine Verurteilung zur Räumung **erzwungenen** Wohnungswechsels.

Gegebenenfalls soll der Sachverständige die **Schwere** und den **Grad der Wahrscheinlichkeit** zu befürchtender gesundheitlicher Auswirkungen feststellen sowie, ob und gegebenenfalls welche **Behandlungsmöglichkeiten** bestehen und in welchem **zeitlichen Rahmen** sie **Abhilfe** schaffen könnten.

+ Kostenvorschuss

- bei PKH: Gericht muss Kostengrenze für den Sachverständigen bestimmen (Mitteilungspflicht des SV nach § 8a JVEG)

Beweisfragen bei gesundheitlicher Härte

BGH v. 10.4.2024 – VIII ZR 114/22, juris.

➤ **Bei Annahme einer Härte → erneute Ermessensausübung durch das Gericht**

▪ **Dauer und Bedingungen der Fortsetzung des Mietverhältnisses**

- Angaben des SV? (Behandlungsmöglichkeiten, Dauer)
- Häufige Fehlvorstellung auf Mieterseite: Fortsetzung auf unbestimmte Zeit
 - Das aber ist die Ausnahme!

(BT-Drs. V/2314, 2 zu § 556a aF = 574a BGB; BGH v. 26.10.2022 – VIII ZR 390/21)

▪ **Maßgeblicher Zeitpunkt** für die Beurteilung, ob und wie lange das Mietverhältnis gemäß § 574a Abs. 2 BGB fortzusetzen ist (BGH v. 10.4.2024 – VIII ZR 114/22, juris Rn. 52ff.)

- der **Schluss der letzten mündlichen Verhandlung** in der Tatsacheninstanz

III. Beweisfragen beim Vollstreckungsschutz, § 765a ZPO

Vollstreckungsschutz nach § 765a ZPO

§ 765a ZPO Vollstreckungsschutz

(1) Auf Antrag des Schuldners kann das Vollstreckungsgericht eine Maßnahme der Zwangsvollstreckung ganz oder teilweise aufheben, untersagen oder einstweilen einstellen, wenn die Maßnahme **unter voller Würdigung** des Schutzbedürfnisses **des Gläubigers wegen ganz besonderer Umstände** eine **Härte** bedeutet, die **mit den guten Sitten nicht vereinbar** ist. (...)

(...)

Beweisfragen beim Vollstreckungsschutz

Rechtsprechung BVerfG und BGH

- **BVerfG**, Beschluss vom 8.8.19 – 2 BvR 305/19
- **BGH**, Beschluss vom 21.9.17 – I ZB 125/16
 - Gewährleistung der Grundrechte des Schuldners in der Zwangsvollstreckung
 - In besonders gelagerten Einzel- oder absoluten Ausnahmefällen möglich:
 - Einstellung der Zwangsvollstreckung für einen längeren Zeitraum
 - sogar: auf unbestimmte Zeit
 - Sorgfältige Prüfung der Fragen:
 - Welche Gefahren drohen?
 - Wie und über welchen Zeitraum können sie ausgeräumt werden?
 - Einstellung gegen Auflagen (Ziel: z. B. Wiederherstellung der Gesundheit des Schuldners)
 - Hoch unterschiedliche „Qualität“ der Amtsgerichte und der Zeitfaktor

Beweisfragen beim Vollstreckungsschutz

➤ Beispiele

- Freigabe der Wohnung wenige Tage nach dem Räumungstermin möglich
- Ersatzwohnung gefunden, kann erst in wenigen Monaten werden
 - Ggf. + Alter des Mieters, Kinder
 - Zwischenumzug in Obdachlosenunterkunft
- Unmittelbar bevorstehende Entbindung; Räumungstermin fällt in Mutterschutzfrist nach dem Mutterschutzgesetz (dessen Anwendungsbereich allerdings nicht eröffnet ist); Gefahr Fehlgeburt
- Räumung einer Familie mit mehreren schulpflichtigen Kindern wenige Wochen vor dem Schuljahresende

➤ **Hauptanwendungsfall** des § 765a ZPO:

- Gesundheit, Leben → Suizidgefahr, schwere Krankheit (Räumungsunfähigkeit)

Beweisfragen beim Vollstreckungsschutz

- **Bundesverfassungsgericht** (v. 17.5.2022 – 2 BvR 661/22, mwN, auch zur BGH-Rspr.: VIII ZR 64/19)
 - Vollstreckungsgerichte haben Wertentscheidungen des GG zu beachten → Art. 2 Abs. 2 S. 1 GG
 - **Anforderungen an die Tatsachenaufklärung**, wenn der Schuldner **substantiiert** ihm drohende Gesundheitsgefahren für den Fall einer Zwangsräumung geltend macht
 - Mit **sachverständiger** Hilfe
 - „genaues Bild“ von den konkreten gesundheitlichen Folgen eines *Umzugs* (nicht nur Suizidgefahr)
 - Schweregrad der zu erwartenden Gesundheitsbeeinträchtigungen
 - Wahrscheinlichkeit ihres Eintritts
 - Schutzmaßnahmen anlässlich der Zwangsräumung dürfen **nicht** der Verantwortung Dritter überlassen werden
 - In **eigener** Zuständigkeit → Sicherstellung des Tätigwerdens öffentlicher Stellen (zB SpD)
 - **Nicht** auf Angehörige „abladen“ (keine rechtliche Verpflichtung)

IV. Zusammenfassung

-

Zusammenfassung

- Hohe Anforderungen an die Sachverhaltsaufklärung durch die Gerichte
 - bei Eigenbedarfskündigung und Härtegründen
 - auf beiden Ebenen und bei beiden Prozessparteien – Betroffenheit verfassungsrechtlich geschützter Positionen (Art. 14, Art. 2 Abs. 1 GG)
- Hohe Anforderungen an die Beweiswürdigung
- Hohe Anforderungen an die anwaltliche Sorgfalt beim Sachvortrag
- Vorsicht vor Wahrunterstellungen des Gerichts und vor angeblich eigener Sachkunde
- Diskrepanz zwischen Beschleunigungsgebot und Aufklärung ggf. von Amts wegen

Herzlichen Dank
für die Aufmerksamkeit!

Astrid Siegmund / Michael Selk