

Wohnraummiete und Betreuung

Übersicht:

A. Vorbemerkung

B. Maßnahmen im Vorfeld von Kündigung und Räumungsprozess:
Betreuung im Drittinteresse und Prozesspflegschaft

C. Kündigung und Kündigungsabwehr

I. Die Abwehr der Vermieterkündigung durch den betreuten Mieter

1. Einwand des unwirksamen Zugangs der Kündigungserklärung

2. Einwand der unzureichenden Begründung der (fristlosen)
Kündigung

3. Einwand der Schuldunfähigkeit

4. Einwand des Härtefalls (Widerspruch gemäß §§ 574 ff. BGB)

II. Die Kündigung des betreuten Mieters

1. Vormundschaftsgerichtliche Genehmigung erforderlich?

2. Sonderkündigungsrecht bei langfristigem Mietvertrag und
unvorhergesehener Erkrankung?

D. Räumung und Räumungsschutz

E. Fazit

Dr. Ulrich Schumacher

Wohnraummiete und Betreuung

A. Vorbemerkung

Zunächst einige statistische Angaben zur quantitativen Relevanz des Themas:

Ende 2001 gab es in Deutschland ca. 1.000.000 Betreuungen, damit standen mehr als 1 % der Bevölkerung unter Betreuung.¹ Dabei ist eine zunehmende Tendenz zu verzeichnen. Diese ist u. a. darauf zurückzuführen, dass es zum einen immer mehr alte Leute gibt und zum anderen mit steigender Lebenserwartung die Alten immer älter werden, was zu Demenzererscheinungen und schließlich zu einer Betreuung führen kann.

Der Gesetzgeber nimmt das Thema Wohnraummiete und Betreuung, insbesondere Kündigung und Räumung von Wohnungen, die von betreuten Personen bewohnt werden, sehr ernst. Dies zeigt sich etwa an der Regelung des § 1907 Abs. 2 BGB.

§ 1907 Abs. 2 BGB lautet:

„Treten andere Umstände ein, aufgrund deren die Beendigung des Mietverhältnisses in Betracht kommt, so hat der Betreuer dies dem Vormundschaftsgericht unverzüglich mitzuteilen, wenn sein Aufgabenkreis das Mietverhältnis oder die Aufenthaltsbestimmung umfaßt.“

Mit diesen Umständen, die gemäß § 1907 Abs. 2 BGB eine Anzeigepflicht des Betreuers (mit dem entsprechenden Wirkungskreis) begründen, ist in erster Linie die Kündigung oder die Räumungsklage des Vermieters gemeint.² Das Vormundschaftsgericht soll dann die Möglichkeit erhalten, sich einzuschalten. Das Vormundschaftsgericht kann dabei entweder gemäß § 1837 Abs. 1 BGB beratend

¹ Heidelberger Kommentar zum Betreuungs- und Unterbringungsrecht-Bauer, (Stand: 2002), § 1897 Rn 89 ff.

² Erman-Holzhauser, BGB, 10. Aufl. (2000), § 1907 Rn 5; Bamberger/Roth-Müller, Kommentar zum BGB (2003), § 1907 Rn 7.

tätig werden.³ Es kann dabei etwa den Betreuer auf die Möglichkeiten des § 569 Abs. 3 Nr. 2 BGB hinweisen⁴ (nachträgliche Unwirksamkeit einer Kündigung wegen Zahlungsverzuges u. a. durch Zahlung). Das Vormundschaftsgericht kann aber sogar auch direkt zugunsten des betreuten Mieters intervenieren und den Betreuer gemäß § 1837 Abs. 2 BGB Anordnungen und Weisungen erteilen, die sich etwa auf die Führung eines Räumungsprozesses beziehen.⁵ Dies wird in der Praxis zwar nur selten der Fall sein. Allein die bloße Möglichkeit dieser Interventionsmaßnahmen zeigt aber, wie hoch der Schutz der häuslichen Umgebung von betreuten Mietern vom Gesetzgeber angesiedelt wird.

Dabei ist klar, dass es widerstreitende und gegensätzliche Interessen gibt, und zwar nicht nur zwischen Vermietern und betreuten Mietern, sondern auch zwischen betreuten Mietern und „nicht betreuten“ Mietern.⁶ Es ist wichtig sich klar zu machen, dass es diese gegensätzlichen Interessen gibt. Es ist auch für jede Seite legitim, diese Interessen im Rahmen des Miet- und Betreuungsrechts durchzusetzen.

Im Folgenden sollen nun in drei Bereichen die angesprochenen widerstreitenden Interessen ausgelotet werden. Dabei werde ich zunächst auf mögliche Maßnahmen im Vorfeld von Kündigung und Räumungsprozeß eingehen. Danach sollen Kündigung und Kündigungsabwehr und schließlich noch Räumung und Räumungsschutz behandelt werden.

³ Erman-Holzhauer, § 1907 Rn 5.

⁴ Erman-Holzhauer ebd.

⁵ Erman-Holzhauer ebd.; Bamberger/Roth-Müller, § 1907 Rn 7.

⁶ vgl. instruktiv LG Berlin, NZM 2002, 733.

B. Maßnahmen im Vorfeld von Kündigung und Räumungsprozeß: Betreuung im Drittinteresse und Prozeßpflegschaft

Mit folgendem Fall, der von Bayrischen Oberlandesgericht entschieden worden ist,⁷ soll die Problematik umrissen werden:

Mit Vertrag vom 12. März 1984 hatte V an M eine Wohnung vermietet. Im Juni 1995 wandte sich V an das zuständige Amtsgericht Fürstenfeldbruck mit der Bitte, für den Betroffenen einen Betreuer zu bestellen. Er beabsichtige, das Mietverhältnis zu kündigen; eine wirksame Kündigung scheitere aber daran, dass M gemäß einem psychiatrischen Gutachten vom 08. September 1994 aufgrund einer anhaltend krankhaften Störung der Geistestätigkeit geschäftsunfähig geworden sei. Mit Beschluß vom 03. Juli 1995 lehnte das Amtsgericht Fürstenfeldbruck die Bestellung eines Betreuers ab. Begründung: Zum Zwecke der Kündigung der Mietwohnung des M sei eine solche Maßnahme nicht gerechtfertigt. Die Beschwerde des V wurde vom Landgericht München II am 20. Oktober 1995 als unzulässig verworfen. Begründung: V sei nicht beschwerdeberechtigt; die angefochtene Entscheidung des Amtsgerichts Fürstenfeldbruck greife nicht unmittelbar in ein subjektives Recht des V ein.

Das Bayrische oberste Landesgericht hat auf die weitere Beschwerde des V mit Beschluß vom 27. Februar 1996 die Entscheidung des Landgerichts München II aufgehoben und die Sache zur erneuten Verhandlung und Entscheidung an das LG München II zurückverwiesen.

Der Fall ist dadurch gekennzeichnet, dass der Mieter geschäftsunfähig ist, aber noch kein Betreuer mit dem Wirkungskreis Wohnungsangelegenheiten bzw. Mietverhältnis oder Aufenthaltsbestimmungsrecht bestellt ist. Allerdings ist natürlich auch die Fallgestaltung denkbar, dass ein Mieter kündigen will, sich der Vermieter aber im Zustand der Geschäftsunfähigkeit befindet.

⁷ FamRZ 1996, 1369 = WuM 1996, 275.

In dieser Fallgruppe ist im Rahmen einer Kündigung § 131 Abs. 1 und 2 BGB strikt zu beachten.

§ 131 Abs. 1 BGB lautet:

„Wird die Willenserklärung einem Geschäftsunfähigen gegenüber abgegeben, so wird sie nicht wirksam, bevor sie dem gesetzlichen Vertreter zugeht.“

Dasgleiche gilt nach § 131 Abs. 2 Satz 1 BGB, wenn die Willenserklärung einer in der Geschäftsfähigkeit beschränkten Person gegenüber abgegeben wird.

(Ausnahme: Einwilligung des gesetzlichen Vertreters oder lediglich rechtlicher Vorteil.)

Bei der Kündigung eines Wohnraummietverhältnisses handelt es sich um eine einseitige, empfangsbedürftige Willenserklärung.⁸ Einem Geschäftsunfähigen oder beschränkt Geschäftsfähigen gegenüber wird sie erst dann wirksam, wenn sie seinem gesetzlichen Vertreter⁹ oder dem besonders bestellten Prozeßpfleger¹⁰ zugeht.¹¹ Vorher entfaltet sie keine Wirksamkeit.¹²

Weiter stellt sich die Frage, ob § 131 BGB auch für (Abhilfefristsetzungen und) Abmahnungen gilt. Die Frage ist deshalb von besonderer Bedeutung, weil nach der Mietrechtsreform vom 01. September 2001 die Abmahnung – jedenfalls Kraft ausdrücklicher gesetzlicher Regelung – in größerem Umfang als vorher Voraussetzung der fristlosen Kündigung des Vermieters ist. Eine Abmahnung als Voraussetzung einer fristlosen Kündigung des Vermieters war ausdrücklich bislang nur in § 553 BGB a. F. enthalten. Nunmehr ist in § 543 Abs. 3 BGB jedenfalls gesetzlich klargestellt, dass im Rahmen einer außerordentlichen fristlosen Kündigung des Vermieters aus wichtigem Grund bei Pflichtverletzungen grundsätzlich eine Abmahnung erforderlich ist.

⁸ Lammel, Heidelberger Kommentar zum Wohnraummietrecht, 2. Aufl. (2002), § 542 Rn 26.

⁹ LG Berlin, Grundeigentum 1982, 45.

¹⁰ AG Frankfurt a. M., WuM 1993, 457.

¹¹ Lammel, Heidelberger Kommentar zum Wohnraummietrecht, 2. Aufl. (2002), § 542 Rn 42.

¹² Lammel ebd.; Meier, Handbuch Betreuungsrecht (2001), Rn 285.

Gilt § 131 BGB auch für Abmahnungen?

Die Abmahnung ist zwar keine Willenserklärung, da sie nicht auf die unmittelbare Herbeiführung von Rechtsfolgen gerichtet ist.¹³ Allerdings handelt es sich bei der Abmahnung um eine geschäftsähnliche Handlung, auf die die Vorschriften über Willenserklärungen entsprechend anzuwenden sind.¹⁴ Auch die Abmahnung muß, um wirksam zu werden, dem Mieter zugehen.¹⁵ Das bedeutet, dass § 131 BGB anwendbar ist und dass damit einem geschäftsunfähigen oder beschränkt geschäftsfähigen Mieter nicht einmal wirksam eine Abmahnung oder Abhilfefristsetzung erklärt bzw. zugeleitet werden kann.¹⁶

Was kann der Vermieter (oder Mieter) in einer solchen Situation tun?

Dem Vermieter (oder Mieter) stehen zwei Rechtsinstitute zur Verfügung:

I. Die Bestellung eines Betreuers im ausschließlichen Drittinteresse gemäß § 1896 BGB und

II. die Bestellung eines Prozeßpflegers gemäß § 57 ZPO.

Dabei ist die Bestellung eines Prozeßpflegers subsidiär, da der Vermieter (oder Mieter) zunächst versuchen muß, im FGG-Verfahren die Bestellung eines Betreuers herbeizuführen.¹⁷

¹³ Lammel, Heidelberger Kommentar zum Wohnraummietrecht, 2. Aufl. (2002), § 543 Rn 151; AG Luckenwalde, WuM 2000, 673.

¹⁴ vgl. BGH NJW 1995, 45 (46); Lammel, Heidelberger Kommentar zum Wohnraummietrecht, 2. Aufl. (2002), § 541 Rn 10; Palandt-Weidenkaff, BGB, 62. Aufl. (2003), § 541 Rn 8.

¹⁵ Lammel ebd.; Palandt-Weidenkaff ebd.

¹⁶ Horst, Praxis des Mietrechts (2003), Rn 1351; Palandt-Weidenkaff, BGB, 62. Aufl. (2003), § 543 Rn 47.

¹⁷ vgl. etwa Zöller-Vollkommer, ZPO, 23. Aufl. (2002), § 57 Rn 1; Musielak-Weth, ZPO, 3. Aufl. (2002), § 57 Rn 1.

I. Bestellung eines Betreuers gemäß § 1896 BGB im Drittinteresse

Die Möglichkeit einer Betreuung im Drittinteresse ist erstaunlich. Nach dem Wortlaut des § 1896 Abs. 1 BGB ist nämlich Voraussetzung für eine Betreuung, dass ein Volljähriger „**seine**“ Angelegenheiten ganz oder teilweise nicht besorgen kann. Die Angelegenheiten, die der Volljährige nicht besorgen kann, müssen **eigene**¹⁸ Angelegenheiten sein. Grundsätzlich muß auch ihre Besorgung zum Wohl des **Betroffenen** erforderlich sein.¹⁹ Eine Betreuung im Drittinteresse kann deshalb nicht schon allein deswegen angeordnet werden, weil der Betroffene fällige Rechnungen nicht bezahlt²⁰ oder weil er im Prozeß wegen nicht bezahlter Anwaltsgebühren einwendet, er sei bei der Auftragserteilung geschäftsunfähig gewesen.²¹

Andererseits ist nicht zu verkennen, dass Geschäftsunfähige im rechtsgeschäftlichen Verkehr nicht nur aktiv, sondern auch passiv handlungsunfähig sind,²² wie die Ausführungen zur Kündigung und Abmahnung gezeigt haben. Es ist daher (fast) allgemein anerkannt, dass „in Ausnahmefällen ein Betreuer auch im ausschließlichen Interesse eines Dritten bestellt werden darf, wenn die Geltendmachung von Rechten gegen den Betroffenen in Frage steht und der Dritte daran ohne die Bestellung eines

¹⁸ vgl. etwa Erman-Holzhauer, BGB, 10. Aufl. (2000), § 1896 Rn 20, 50; Bienwald, Betreuungsrecht, 3. Aufl. (1999), § 1896 Rn 80; Bamberger/Roth-Müller, Kommentar zum BGB (2003), § 1896 Rn 10.

¹⁹ Erman-Holzhauer, BGB, 10. Aufl. (2000), § 1896 Rn 50; Bamberger/Roth-Müller, Kommentar zum BGB (2003), § 1896 Rn 22.

²⁰ LG Regensburg, FamRZ 1993, 476; Palandt-Diederichsen, BGB, 62. Aufl. (2003), Einf. v. § 1896 Rn 12.

²¹ BayObLG, NJW-RR 1998, 1459.

²² Erman-Holzhauer, BGB, 10. Aufl. (2000), § 1896 Rn 50; Heidelberger Kommentar zum Betreuungs- und Unterbringungsrecht-Bauer, (1996 ff.), § 1896 Rn 147.

Betreuers wegen (partieller) Geschäftsunfähigkeit des Betroffenen gehindert wäre.“²³
Die Möglichkeit der Betreuerbestellung ist in diesen Fällen allerdings mit Hilfe des Erforderlichkeitsgrundsatzes einzuschränken.²⁴

Voraussetzungen sind danach:²⁵

- 1.) Der Betroffene muß i. S. d. § 104 Nr. 2 BGB geschäftsunfähig sein oder jedenfalls partiell geschäftsunfähig sein.
- 2.) Die Bestellung eines Betreuers muß für den Dritten die einzige Möglichkeit darstellen, seine Rechte dem Betroffenen gegenüber zu verfolgen.
- 3.) Die Betreuung ist dann nicht erforderlich, wenn das behauptete Recht des Dritten offensichtlich nicht besteht.²⁶

Unter diesen Voraussetzungen kann also im Interesse eines Vermieters oder auch Mieters ein Betreuer mit dem Wirkungskreis Wohnungsangelegenheiten bestellt werden, damit etwa Abmahnungen oder Kündigungen wirksam zugestellt werden können. Auch eine Räumungsklage ist dann problemlos möglich, ohne dass ein Prozeßpfleger gemäß § 57 ZPO bestellt werden muß.

²³ BayObLG, FamRZ 1996, 1369 (1370); NJW-RR 1998, 1459; vgl. zum früheren Recht (Gebrechlichkeitspflegschaft) BGHZ 93, 1. Dies wird auch in der Literatur fast einhellig so gesehen: vgl. etwa MünchKommBGB-Schwab, 4. Aufl. (2002), § 1896 Rn 22; Erman-Holzhauer, BGB, 10. Aufl. (2000), § 1896 Rn 50; Bamberger/Roth-Müller, Kommentar zum BGB (2003), § 1896 Rn 22; Heidelberger Kommentar zum Betreuungs- und Unterbringungsrecht-Bauer, (1996 ff.), § 1896 Rn 144 ff.; Damrau/Zimmermann, Betreuungsrecht, 3. Aufl. (2001), § 1896 Rn 22; kritisch etwa Derleder, FuR 1996, 309 (311).

²⁴ MünchKommBGB-Schwab, 4. Aufl. (2002), § 1896 Rn 22.

²⁵ vgl. MünchKommBGB-Schwab, 4. Aufl. (2002), § 1896 Rn 22; Heidelberger Kommentar zum Betreuungs- und Unterbringungsrecht-Bauer, (1996 ff.), § 1896 Rn 148 f.; Bamberger/Roth-Müller, Kommentar zum BGB (2003), § 1896 Rn 22.

²⁶ Heidelberger Kommentar zum Betreuungs- und Unterbringungsrecht-Bauer, (Stand 1996 ff.), § 1896 Rn 149.

- Rechte des Dritten im Verfahren

Obwohl es eine Betreuung im Drittinteresse gibt, haben Dritte **kein** entsprechendes **Antragsrecht**. Der Gesetzgeber hat die Schaffung eines solchen Antragsrechts ausdrücklich abgelehnt.²⁷ Gleichwohl kann sich ein Dritter an das zuständige Vormundschaftsgericht wenden und die Einleitung eines Amtsverfahrens **anregen**.²⁸ Im Ausgangsfall ist der Vermieter genau in dieser Weise vorgegangen und hat dem Vormundschaftsgericht einen entsprechenden Sachverhalt mitgeteilt, verbunden mit der Bitte, einen Betreuer für den Mieter zu bestellen.

Die Verfahrensrechte ergeben sich dabei aus §§ 68 a, 69 g Abs. 1 Satz 1, 20 FGG.²⁹ §§ 68 a und 20 FGG sind dementsprechend (erweiternd) auszulegen.³⁰ In diesem Zusammenhang muss auch und gerade festgehalten werden, dass einem Vermieter oder Mieter des Betroffenen gegen eine ablehnende Entscheidung des Vormundschaftsgerichts ein Recht zur Beschwerde gemäß § 20 FGG zusteht.³¹

Welche Stellung hat nun ein Betreuer, der im ausschließlichen Drittinteresse für den Betroffenen bestellt wird?

Grundsätzlich hat ein Betreuer gemäß § 1901 Abs. 2 Satz 1 BGB die Angelegenheiten des Betreuten so zu besorgen, wie es **dessen** Wohl entspricht. Die Gesetzesmaterialien zum Betreuungsgesetz gehen davon aus, dass auch ein Betreuer im ausschließlichen Drittinteresse bei der Ausübung seines Amtes

²⁷ BT-Drucks. 11/4528, S. 115 f.; Erman-Holzhauer, BGB, 10. Aufl. (2000), § 1896 Rn 79.

²⁸ Erman-Holzhauer, BGB, 10. Aufl. (2000) ebd.; Bamberger/Roth-Müller, Kommentar zum BGB (2003), § 1896 Rn 20; Kröger, in: Jürgens/Kröger/Marschner/Winterstein, Betreuungsrecht kompakt, 5. Aufl. (2002), Rn 341.

²⁹ Erman-Holzhauer, BGB, 10. Aufl. (2000) ebd.; vgl. weiter Kröger, in: Jürgens/Kröger/Marschner/Winterstein, Betreuungsrecht kompakt, 5. Aufl. (2002) ebd.

³⁰ Erman-Holzhauer, BGB, 10. Aufl. (2000) ebd.; BayObLG, FamRZ 1996, 1369.

³¹ BayObLG ebd.; Heidelberger Kommentar zum Betreuungs- und Unterbringungsrecht-Bauer, (1996 ff.), § 1896 Rn 40; Damrau/Zimmermann, Betreuungsrecht, 3. Aufl. (2001), § 1896 Rn 24.

ausschließlich auf das Wohl des Betreuten zu achten hat.³² Diese Auffassung wird auch ganz überwiegend in der Literatur vertreten.³³ Gleichwohl muß diese Ansicht kritisch hinterfragt werden, da sie nämlich dazu führen kann, dass die Betreuung im Drittinteresse entwertet und funktionslos wird. Gewiß ist der Betreuer nicht der Sachwalter des Dritten. Aber bei einer Betreuung im Drittinteresse sollten partiell auch die Interessen des Dritten zu berücksichtigen sein.³⁴ Der Betreuer im Drittinteresse muss jedenfalls den Ausgleich des die Betreuung im Drittinteresse veranlassenden Defizits garantieren: „Die Annahme des Kündigungsschreibens darf z. B. vom Betreuer nicht verweigert werden (weil sie nicht im Interesse des Betreuten liege), der Zugang nicht verhindert werden.“³⁵ Andererseits geht dies nicht soweit, dass nicht der Betreuer im Drittinteresse im Mietprozeß alle prozessual möglichen Angriffs- und Verteidigungsmittel zugunsten seines Betreuten einzusetzen hat.³⁶

- Vorläufige Maßnahmen

- Das Verfahren zur Bestellung eines Betreuers dauert im Regelfall mehrere Monate. Daher sieht § 69 f FGG die Möglichkeit von einstweiligen Anordnungen vor.³⁷ Gemäß § 69 f FGG kann das Vormundschaftsgericht durch einstweilige Anordnung einen vorläufigen Betreuer bestellen. Dabei wird man den Standpunkt vertreten können, dass auch einstweilige Anordnungen nach § 69 f FGG im Interesse Dritter erlassen werden können, wenn mit einem Aufschub Gefahr für diese Dritten verbunden wäre.³⁸ Hierbei darf man m. E. nicht nur den Eingriffscharakter einer solchen Maßnahme sehen, sondern muß auch berücksichtigen, dass die Bestellung

³² BT-Drucks. 11/4528, S. 118.

³³ vgl. zuletzt Bamberger/Roth-Müller, Kommentar zum BGB (2003), § 1896 Rn 22; weiter etwa Erman-Holzhauser, BGB, 10. Aufl. (2000), § 1896 Rn 50; Heidelberger Kommentar zum Betreuungs- und Unterbringungsrecht-Bauer, (1996 ff.), § 1896 Rn 153.

³⁴ Damrau/Zimmermann, Betreuungsrecht, 3. Aufl. (2001), § 1896 Rn 23.

³⁵ Damrau/Zimmermann, Betreuungsrecht, 3. Aufl. (2001) ebd.

³⁶ Heidelberger Kommentar zum Betreuungs- und Unterbringungsrecht-Bauer, (1996 ff.), § 1896 Rn 153.

³⁷ vgl. Damrau/Zimmermann, Betreuungsrecht, 3. Aufl. (2001), § 69 f FGG Rn 1 ff.; Kröger, in: Jürgens/Kröger/Marschner/Winterstein, Betreuungsrecht kompakt, 5. Aufl. (2002), Rn 436 ff.

³⁸ Bork, MDR 1991, 97 (99); Erman-Holzhauser, BGB, 10. Aufl. (2000), § 1896 Rn 50.

eines Betreuers die Möglichkeit einer rationalen Konfliktbewältigung eröffnet. Dies ist gerade bei nachhaltig gestörten Dauerschuldverhältnissen, wie der Miete, unbedingt sozialadäquat.

- Schließlich ist auch noch auf § 1848 BGB hinzuweisen, der gemäß § 1908 i BGB auch im Rahmen von Betreuungen gilt. Danach hat das Vormundschaftsgericht die im Interesse des Betroffenen erforderlichen Maßregeln zu treffen, solange ein Betreuer noch nicht bestellt ist.³⁹ Auch bei einer solchen einstweiligen Maßregel des Vormundschaftsgerichts nach § 1846 BGB muß das Interesse eines Dritten ausreichen, wenn es die erforderliche Dringlichkeit hat.⁴⁰ Deshalb wird die Auffassung vertreten, dass das Vormundschaftsgericht im Rahmen des § 1846 BGB auch Willenserklärungen, wie z. B. eine Kündigung des Vermieters entgegennehmen kann.⁴¹ Die Frage ist dabei, ob eine Dringlichkeit sich daraus ergeben kann, dass bei einer fristlosen Kündigung gemäß § 626 Abs. 2 BGB analog nach zwei Wochen die Verwirkung drohen kann.⁴²

II. Bestellung eines Prozeßpflegers gemäß § 57 ZPO

Soll eine nicht prozeßfähige Partei verklagt werden, gibt es außerdem noch folgende Möglichkeit gemäß § 57 ZPO: das Prozeßgericht hat dann auf Antrag der klagenden Partei unter bestimmten Voraussetzungen einen besonderen Vertreter

³⁹ vgl. Erman-Holzhauer, BGB, 10. Aufl. (2000), § 1896 Rn 4.

⁴⁰ Erman-Holzhauer, BGB, 10. Aufl. (2000), § 1896 Rn 50.

⁴¹ MünchKommBGB-Schwab, 4. Aufl. (2002), § 1846 Rn 6; Damrau/Zimmermann, Betreuungsrecht, 3. Aufl. (2001), § 1846 Rn 5; a. A. Heidelberger Kommentar zum Betreuungs- und Unterbringungsrecht-Bauer, (1996 ff.), § 1846 Rn 21.

⁴² vgl. OLG Frankfurt, WuM 1991, 475, 477; Lammel, Heidelberger Kommentar zum Wohnraummietrecht, 2. Aufl. (2002), § 543 Rn 176 m. w. Nw.; a. A. BGH NJW 1982, 2432.

(= sogenannten Prozeßpfleger) für die beklagte, nicht prozeßfähige Partei zu bestellen. Wie bereits ausgeführt, ist diese Möglichkeit allerdings **subsidiär** und nur unter engen Voraussetzungen zu realisieren. Voraussetzungen sind:⁴³

- a) Antrag des Klägers,
- b) beabsichtigte Klage,
- c) Prozeßunfähigkeit der beklagten Partei,
- d) Fehlen eines gesetzlichen Vertreters der beklagten Partei,
- e) Gefahr im Verzug für die klagende Partei, die dann vorliegt, wenn ein unverhältnismäßiger Schaden droht.⁴⁴

Angesichts der Tatsache, dass es auch die hier erörterten vorläufigen Maßnahmen im Drittinteresse gibt (einstweilige Anordnungen des Vormundschaftsgerichts gemäß § 69 f FGG und einstweilige Maßregeln des Vormundschaftsgerichts gemäß § 846 BGB) wird wegen der Subsidiarität der Prozeßpflegschaft diese nur selten in Betracht kommen. Die Kündigung kann gegenüber dem gem. § 57 ZPO bestellten Vertreter wirksam erklärt werden.⁴⁵

⁴³ vgl. etwa Thomas-Putzo, ZPO, 24. Aufl. (2002), § 57 Rn 1 ff.

⁴⁴ Musielak-Weth, ZPO, 3. Aufl. (2002), § 57 Rn 11; Thomas-Putzo, ZPO, 24. Aufl. (2002), § 57 Rn 5.

⁴⁵ LG Hamburg, NJW-RR 1996, 139. Erwähnt werden soll in diesem Zusammenhang auch eine Entscheidung des Amtsgerichts Frankfurt a. M. Danach wird die Geschäftsunfähigen gegenüber erklärte fristlose Kündigung des Mietvertrages wirksam, wenn sie dem Prozeßpfleger bei Einsichtnahme in die Akte der Räumungsklage zusammen mit der Klageschrift bekannt wird und ein enger zeitlicher Zusammenhang zu den im Kündigungsschreiben angeführten Kündigungsgründen vorliegt (WuM 1993, 475); a. A. allerdings Schmidt-Futterer/Blank, Mietrecht, 7. Aufl. (1999), § 564 Rn 48 m. w. Nw.

C. Kündigung und Kündigungsabwehr

I. Die Abwehr der Vermieterkündigung durch den betreuten Mieter

Ein betreuter Mieter hat typischerweise sechs Möglichkeiten, sich gegen eine Kündigung zur Wehr zu setzen: er kann den Zugang der Kündigung bestreiten, die Unwirksamkeit des Kündigungszugangs geltend machen, er kann formelle Kündigungsmängel vorbringen, die Kündigungsgründe bestreiten, den Einwand der Schuldunfähigkeit erheben und er kann schließlich der Kündigung widersprechen. Auf vier dieser Verteidigungsmöglichkeiten soll im Folgenden eingegangen werden, weil sie spezifische Möglichkeiten der Verteidigung gerade für betreute Mieter bieten.

1.) Einwand des unwirksamen Zugangs der Kündigungserklärung

Um den wirksamen Zugang einer Kündigung herbeizuführen sollten vier Fallgruppen unterschieden werden:

a) Mieter ist geschäftsunfähig, ein Betreuer ist noch nicht bestellt:

Hier muß § 131 Abs. 1 BGB beachtet werden, der wirksame Zugang einer Kündigung ist nicht möglich.

b) Mieter ist geschäftsunfähig, eine umfassende Betreuung, die auch den Aufgabenkreis „Wohnungsangelegenheiten“ umfaßt, ist eingerichtet:

Hier wird die Kündigung gemäß § 131 Abs. 1 BGB wirksam, wenn sie dem Betreuer zugeht. Eine Kündigung gegenüber dem Betroffenen ist nicht möglich.⁴⁶ Die Vertretungsmacht des Betreuers gemäß § 1902 BGB schließt nämlich **in seinem Aufgabenkreis** die Befugnis zur Abgabe sowie Empfangnahme von Kündigungen

⁴⁶ vgl. Amtsgericht Hamburg, ZMR 2001, 898.

und Abmahnungen ein (sowie die Vertretung in gerichtlichen Verfahren mit den dazugehörigen Vorverfahren).⁴⁷ Die Kündigungserklärung muß allerdings direkt an den Betreuer gerichtet sein, es reicht nicht aus, dass der Betreuer bloß zufällig von der Kündigungserklärung erfährt.⁴⁸ Dementsprechend ist bei Kündigungen oder Abmahnungen immer darauf zu achten, ob der Aufgabenkreis auch den Bereich „Wohnungsangelegenheiten“ umfaßt.

Zuweilen ist unklar, was genau zu einem Aufgabenkreis gehört. Kann und darf z. B. ein Betreuer mit dem Aufgabenkreis „Vermögenssorge“ auch die Wohnungsangelegenheiten wahrnehmen?⁴⁹ Nach zutreffender Auffassung können in einem solchen Fall sowohl Betreuer wie auch Geschäftsgegner vom Vormundschaftsgericht eine Klarstellung des Bestellungsbeschlusses fordern.⁵⁰

c) Mieter ist geschäftsfähig, Betreuer ist bestellt, auch ein Einwilligungsvorbehalt gemäß § 1903 BGB ist angeordnet:

- Aufgabenkreis und Einwilligungsvorbehalt umfassen (auch) den Bereich „Wohnungsangelegenheiten“:

Ist der Betreute in dem Bereich, in dem der Einwilligungsvorbehalt angeordnet wurde, nicht i. S. v. § 104 Nr. 2 BGB geschäftsunfähig, dann wird er bei Willenserklärungen, **die vom Einwilligungsvorbehalt erfaßt werden**, weitgehend wie ein beschränkt Geschäftsfähiger behandelt, wie sich aus §§ 1903 Abs. 1 Satz 1,

⁴⁷ Bienwald, *Betreuungsrecht*, 3. Aufl. (1999), § 1902 Rn 21; Bamberger/Roth-Müller, *Kommentar zum BGB* (2003), § 1902 Rn 10; Heidelberger *Kommentar zum Betreuungs- und Unterbringungsrecht*-Bauer, (1996 ff.), § 1902 Rn 12.

⁴⁸ vgl. etwa LG Berlin, MDR 1982, 321; LG Dresden, WuM 1994, 377; Schmidt-Futterer/Blank, *Mietrecht*, 7. Aufl. (1999), § 564 Rn 48.

⁴⁹ str.; vgl. etwa Erman-Holzhauser, *BGB*, 10. Aufl. (2000), § 1907 Rn 4; Damrau/Zimmermann, *Betreuungsrecht*, 3. Aufl. (2001), § 1907 Rn 4.

⁵⁰ Damrau/Zimmermann ebd.

Satz 2 i. V. m. §§ 108 – 113, 131 Abs. 2 und § 210 BGB ergibt. Es wird also durch die Anordnung des Einwilligungsvorbehalts und (nur) soweit dieser reicht eine „partielle beschränkte Geschäftsfähigkeit“ etabliert⁵¹ (außerdem ist der – geschäftsfähige – Betreute im Umfang des Einwilligungsvorbehalts gemäß § 52 ZPO prozessunfähig).⁵²

Fazit: Kündigungen (und Abmahnungen), die gegenüber einem Betreuten abgegeben werden, der unter Einwilligungsvorbehalt steht, werden dann, wenn Aufgabenkreis und Einwilligungsvorbehalt die Wohnungsangelegenheiten umfassen, gemäß § 131 Abs. 2 Satz 1 BGB erst wirksam, wenn sie dem Betreuer zugehen.

Praxis-Tipp für Mieter-Betreuer, die eine wirksame (unkontrollierte) Kündigung gegenüber dem Mieter zunächst verhindern wollen: hier sollte ein Einwilligungsvorbehalt im Aufgabenkreis „Wohnungsangelegenheiten“ herbeigeführt werden, da dies den wirksamen Zugang einer Kündigung (oder Abmahnung) an den betreuten Mieter gemäß § 131 Abs. 2 Satz 1 BGB verhindert.⁵³ Weiter wird auch verhindert, dass der betreute Mieter wirksam einen Aufhebungsvertrag abschließen kann.⁵⁴

- Aufgabenkreis und Einwilligungsvorbehalt umfassen nicht den Bereich „Wohnungsangelegenheiten“:

- Bei dieser Fallgestaltung ist Vorsicht angebracht. (Zur Klarstellung: für den Betroffenen ist ein Betreuer bestellt und ein Einwilligungsvorbehalt angeordnet. Beide beziehen sich ausdrücklich nicht auf die Wohnungsangelegenheiten. Der Betreute ist auch nicht geschäftsunfähig.) An wen kann und muß die Kündigung

⁵¹ Bamberger/Roth-Müller, Kommentar zum BGB (2003), § 1903 Rn 14, die zutreffend auf die insoweit zu beachtenden dogmatischen Restriktionen hinweist.

⁵² Heidelberger Kommentar zum Betreuungs- und Unterbringungsrecht-Bauer, (1996 ff.), § 1903 Rn 69.

⁵³ vgl. Meier, Handbuch Betreuungsrecht (2001) Rn 808.

⁵⁴ Heidelberger Kommentar zum Betreuungs- und Unterbringungsrecht-Bauer, (1996 ff.), § 131 Rn 5.

gerichtet werden, um wirksam zu sein? Der Betreute ist nur partiell beschränkt geschäftsfähig (oder wird jedenfalls weitgehend so behandelt), aber nicht in dem Bereich „Wohnungsangelegenheiten“. Da er auch nicht geschäftsunfähig ist, ist § 131 Abs. 1 und Abs. 2 Satz 1 BGB nicht anwendbar. (Abgesehen hiervon hat der Betreuer auch nicht den Wirkungskreis „Wohnungsangelegenheiten“.) Die Kündigung ist daher **nur gegenüber dem Betreuten** möglich.

d) Mieter ist geschäftsfähig, Betreuer ist bestellt:

Hier richtet sich der wirksame Zugang einer Kündigung (oder Abmahnung) nach den Aufgabenkreis des Betreuers: umfaßt dieser nicht die Wohnungsangelegenheiten, kann nur dem Betreuten gegenüber gekündigt werden, da der Betreuer den Betreuten nur in seinem Aufgabenkreis gerichtlich und außergerichtlich vertritt, § 1902 BGB. Umfaßt die Betreuung dagegen auch den Aufgabenkreis „Wohnungsangelegenheiten“, kann sowohl dem Betreuer wie auch dem Betreuten gegenüber wirksam gekündigt werden. Die Bestellung eines Betreuers beseitigt nämlich nicht die Handlungs- und Geschäftsfähigkeit des Betreuten, sogenannte Doppelzuständigkeit oder Doppelkompetenz.⁵⁵ (Abweichend vom Prinzip der Doppelzuständigkeit bestimmt § 53 ZPO auch für den geschäftsfähigen Betreuten, dass der Betreute in einem gerichtlichen Verfahren, das der Betreuer für ihn im Rahmen seines Aufgabenkreises führt, einer prozeßfähigen Person gleichsteht.)⁵⁶

2.) Einwand der unzureichenden Begründung der (fristlosen) Kündigung

Bei betreuten Mietern kann es zu krankheitsbedingten Ausfällen kommen, durch die Mitmieter nachhaltig beeinträchtigt werden. In einem Fall, der vor kurzem vom Landgericht Berlin entschieden worden ist,⁵⁷ hatte eine betreute Mieterin mehrmals

⁵⁵ Heidelberger Kommentar zum Betreuungs- und Unterbringungsrecht-Bauer, (1996 ff.), § 1901 Rn 13; Erman-Holzhauser, BGB, 10. Aufl. (2000), § 1902 Rn 18; Damrau/Zimmermann, Betreuungsrecht, 3. Aufl. (2001), § 1902 Rn 28.

⁵⁶ Heidelberger Kommentar zum Betreuungs- und Unterbringungsrecht-Bauer, (1996 ff.), § 1902 Rn 15.

⁵⁷ NZM 2002, 733.

durch völlig unzutreffende Anzeigen Polizeieinsätze zu Lasten einer Mitmieterin verursacht. Beim letzten Vorfall erschien die Polizei aufgrund der unzutreffenden Anschuldigung, dass der Lebensgefährte der Mitmieterin in der Wohnung Kinder sexuell mißbrauche. Die Polizei war dann mit Gewalt in die Wohnung der Mitmieterin eingedrungen und hatte dabei mehrere Türen beschädigt.

In solchen Fällen hilft dann wirklich nur noch die außerordentliche fristlose Kündigung aus wichtigem Grund gemäß §§ 543 Abs. 1, 569 Abs. 2 BGB.

In diesem Zusammenhang ist seit dem 01. September 2001 bei der Wohnraummiete nun folgendes zu beachten (**nicht nur bei betreuten Mietern**): § 569 Abs. 4 BGB unterwirft nun auch die außerordentliche fristlose Kündigung aus wichtigem Grund gemäß § 543 und gemäß § 569 BGB dem Begründungszwang.⁵⁸ Demgegenüber war die Wirksamkeit einer fristlosen Kündigung bis zum 31. August 2001 nicht von der Angabe eines Kündigungsgrundes abhängig.⁵⁹ Die Angabe des wichtigen Grundes im Kündigungsschreiben ist Wirksamkeitsvoraussetzung.⁶⁰

Welche Anforderungen an die Begründung zu stellen sind, ergibt sich aus dem Gesetz nicht. In den Gesetzesmaterialien wird lediglich lapidar ausgeführt, dass an die Begründung keine zu hohen und übertriebenen formalistischen Anforderungen gestellt werden sollen.⁶¹ Anhaltspunkte kann die zu § 564 b Abs. 3 a. F. BGB entwickelte Rechtsprechung liefern.⁶² Es müssen danach die Kerntatsachen mitgeteilt werden, die eine Identifizierung des Kündigungsgrundes zulassen, damit beim Kündigungsempfänger Klarheit über die Rechtslage und seine Verteidigungsmöglichkeiten besteht.⁶³

⁵⁸ vgl. Lammel, Heidelberger Kommentar zum Wohnraummietrecht, 2. Aufl. (2002), § 569 Rn 53.

⁵⁹ vgl. OLG Karlsruhe, - RE -, NJW 1982, 2004; Blank/Börstinghaus, Miete (2000), § 564 b Rn 167.

⁶⁰ Lammel, Heidelberger Kommentar zum Wohnraummietrecht, 2. Aufl. (2002), § 569 Rn 56; Palandt-Weidenkaff, BGB, 62. Aufl. (2003), § 569 Rn 23 m. w. Nw.

⁶¹ vgl. Grundmann, Mietrechtsreformgesetz (2001), S. 208.

⁶² vgl. BayObLG - RE - NJW 1981, 2197; BayObLG - RE - WuM 1985, 50; Börstinghaus/Eisenschmid, Arbeitskommentar Neues Mietrecht (2001), S. 472.

⁶³ Lammel ebd.

Mittlerweile liegen auch erste Urteile zu den Anforderungen des § 569 Abs. 4 BGB vor. So hat das AG Wedding entschieden,⁶⁴ dass beim Kündigungsgrund Lärm die einzelnen Lärmstörungen in quantitativer und zeitlicher Hinsicht im Kündigungsschreiben zu konkretisieren sind.

§ 569 Abs. 4 BGB ist also bei einer außerordentlichen fristlosen Kündigung aus wichtigem Grund sorgfältig zu beachten. Der Anwalt eines (betreuten) Mieters tut also gut daran, bei einer Verteidigung gegen eine fristlose Kündigung auch die sich hieraus ergebenden Möglichkeiten sorgfältig auszuschöpfen. Die Verletzung der Begründungspflicht führt nämlich – wie bereits ausgeführt – zur Unwirksamkeit.⁶⁵

3.) Einwand der Schuldunfähigkeit

Die Verteidigung im Räumungsprozeß wird häufig auf die Schuldunfähigkeit des beklagten und betreuten Mieters gestützt – so auch in der gerade erwähnten Entscheidung des Landgerichts Berlin.⁶⁶ Dieser Einwand ist allerdings wenig erfolgversprechend. Bereits für den Rechtszustand vor dem 01. September 2001, d. h. vor der Mietrechtsreform, war anerkannt, dass ein aus allgemeinen Grundsätzen bzw. aus einer Gesamtanalogie der §§ 626, 773 BGB, 89 a, 133 HGB abgeleitetes, außerordentliches Kündigungsrecht gegeben sein konnte, wenn der Mieter (im Rahmen des § 554 a BGB a. F.) nicht schuldhaft gehandelt hatte; Voraussetzung war allerdings, dass nach Abwägung aller Umstände die Fortsetzung des Mietverhältnisses für den Vermieter unzumutbar war.⁶⁷

Im Rahmen der Mietrechtsreform ist das erwähnte, aus allgemeinen Grundsätzen abgeleitete, (verschuldensunabhängige) außerordentliche Recht zur fristlosen

⁶⁴ WuM 2002, 372: Lärmstörungen sind danach im Kündigungsschreiben in quantitativer und zeitlicher Hinsicht zu konkretisieren.

⁶⁵ s. Fn. 57.

⁶⁶ NZM 2002, 733.

⁶⁷ vgl. LG Berlin ebd.; vgl. weiter etwa LG Hamburg WuM 1996, 271; LG Dresden, WuM 1994, 377; AG Hamburg, ZMR 2001, 898; Schmidt-Futterer/Blank, Mietrecht, 7. Aufl. (1999), § 554 a Rn 69 ff. (70); Bub/Treier-Grapentin, Handbuch der Geschäfts- und Wohnraummiete, 3. Aufl. (1999), IV Rn 197.

Kündigung in § 543 Abs. 1 BGB kodifiziert worden.⁶⁸ Während in der ursprünglichen Fassung des § 543 Abs. 1 BGB der Begriff „Verschulden“ überhaupt nicht erwähnt war,⁶⁹ stellt in der letztlich verabschiedeten Fassung das Verschulden ein wichtiges Kriterium bei der Abwägung dar.⁷⁰ Ein Verschulden wird aber eben nicht mehr tatbestandlich vorausgesetzt, so dass auch und gerade nach der Reform der Einwand der Schuldunfähigkeit als solcher nicht greifen wird.⁷¹ Eine fristlose Kündigung gemäß § 543 Abs. 1 BGB ist in diesen Fällen dann zulässig, wenn eine fristlose Kündigung auch gegen einen schuldfähigen Mieter durchgesetzt werden könnte.⁷² An die Stelle des Verschuldens tritt der Risikobereich des Mieters, aus dem der Kündigungsgrund entsteht.⁷³

Soweit die ordentliche Kündigung des Vermieters ein schuldhaftes Verhalten des Mieters voraussetzt (so in § 573 Abs. 2 Nr. 1 BGB) gelten die gleichen Grundsätze.⁷⁴

4.) Einwand des Härtefalls (Widerspruch gemäß §§ 574 ff. BGB)

Wesentlich erfolgversprechender sind die Möglichkeiten, die der Widerspruch gemäß § 574 BGB eröffnet. Alter und Krankheit (mit oder ohne Betreuung) sind nämlich grundsätzlich als Härtegründe i. S. d. § 574 Abs. 1 Satz 1 BGB anerkannt.⁷⁵

- Dabei wird teilweise sogar die Auffassung vertreten, dass das Mietverhältnis eines alten Mieters mit langer Mietdauer auch dann gemäß § 574 a BGB auf unbestimmte

⁶⁸ Börstinghaus/Eisenschmid, Arbeitskommentar Neues Mietrecht (2001), S. 102 m. w. Nw.

⁶⁹ Börstinghaus/Eisenschmid ebd.

⁷⁰ Börstinghaus/Eisenschmid ebd.

⁷¹ vgl. Horst, Praxis des Mietrechts (2003), Rn 1337, 1345 f.; Lammel, Heidelberger Kommentar zum Wohnraummietrecht, 2. Aufl. (2002), § 543 Rn 51 f.; Lützenkirchen, Neue Mietrechtspraxis für Wohnraum und sonstige Mietverhältnisse (2001), Rn 842.

⁷² Lammel, Heidelberger Kommentar zum Wohnraummietrecht, 2. Aufl. (2002), § 543 Rn 52.

⁷³ Lammel ebd.

⁷⁴ Lammel, Heidelberger Kommentar zum Wohnraummietrecht, 2. Aufl. (2002), § 573 Rn 58.

⁷⁵ Palandt-Weidenkaff, BGB, 62. Aufl. (2003), § 574 Rn 9; Lammel, Heidelberger Kommentar zum Wohnraummietrecht, 2. Aufl. (2002), § 574 Rn 24 und 31; Horst, Praxis des Mietrechts (2003), Rn 1436; vgl. zum alten Recht (§ 556 a BGB) Schmidt-Futterer/Blank, Mietrecht, 7. Aufl. (1999), § 556 a Rn 38 ff., 44 ff. m. w. Nw.

Zeit fortzusetzen ist, wenn keine wesentlichen gesundheitsbedingten oder sonstigen Räumungsschwierigkeiten bestehen.⁷⁶ Die h. M. folgt dem allerdings nicht, sondern fordert eine umfassendere Betrachtungsweise.⁷⁷ In diesen Fällen kommen aber regelmäßig ein angegriffener Gesundheitszustand (oder möglicherweise eine Behinderung)⁷⁸ und Verwurzelung in der Umgebung⁷⁹ hinzu. Jedenfalls aus dieser Kumulierung von Gründen wird sich in der Regel eine Härte i. S. d. § 574 Abs. 1 Satz 1 BGB ergeben.⁸⁰ Keinesfalls muß sich der betagte Mieter auf eine Unterbringung in einem Altenheim verweisen lassen.⁸¹ Die teilweise vertretene Auffassung, dass dies dann nicht gelten soll, wenn der Verbleibenswunsch aus ärztlicher Sicht „objektiv unvernünftig ist“,⁸² muß nachdrücklich abgelehnt werden, weil das Gericht nicht seine eigenen Vorstellungen über die Vorstellungen des Mieters setzen darf.⁸³

Von einer Härte ist nicht nur dann auszugehen, wenn der Mieter aufgrund seines Alters oder seines körperlichen oder geistigen Zustands nicht in der Lage ist, eine Ersatzwohnung zu finden oder dorthin umzuziehen.⁸⁴ Es ist auch keine Lebensgefahr bedingt durch den drohenden Umzug erforderlich.⁸⁵ Es genügt vielmehr „wenn der Gesundheitszustand oder die allgemeine Lebenssituation des Mieters durch den Umzug erheblich verschlechtert würden“.⁸⁶ Da die körperliche Unversehrtheit der

⁷⁶ vgl. etwa LG Berlin, GE 1992, 153; AG Kerpen, WuM 1992, 247; AG Hanau, WuM 1989, 239.

⁷⁷ vgl. Schmidt-Futterer/Blank, Mietrecht, 7. Aufl. (1999), § 556 a Rn 41; Lammel, Heidelberger Kommentar zum Wohnraummietrecht, 2. Aufl. (2002), § 574 Rn 24; Gather, DWW 1995, 5 (6).

⁷⁸ vgl. LG Essen, NZM 1999, 954.

⁷⁹ vgl. LG Hamburg, DWW 1991, 189; LG Stuttgart, WuM 1993, 46; AG Mühldorf, ZMR 1999, 562.

⁸⁰ vgl. etwa OLG Karlsruhe - RE - NJW 1970, 1746; LG Hamburg, WuM 1987, 223; Lammel, Heidelberger Kommentar zum Wohnraummietrecht, 2. Aufl. (2002), § 574 Rn 24; Erman-Jendrek, BGB, 10. Aufl. (2000), § 556 a Rn 13; Schönleber, in: Hannemann/Wiegner, MAH Wohnraummietrecht (2001), § 42 Rn 184.

⁸¹ OLG Karlsruhe - RE - NJW 1970, 1746; Palandt-Weidenkaff, BGB, 62. Aufl. (2003), § 574 Rn 9.

⁸² LG Kempten, WuM 1994, 254.

⁸³ Sternel, Mietrecht aktuell, 3. Aufl. (1995), Rn 1264.

⁸⁴ Schmidt-Futterer/Blank, Mietrecht, 7. Aufl. (1999), § 556 a Rn 38.

⁸⁵ Schmidt-Futterer/Blank ebd.

⁸⁶ Schmidt-Futterer/Blank ebd.

Person gemäß Artikel 2 Abs. 2 Satz 1 GG verfassungsrechtlichen Schutz genießt, muß das Vorbringen des Mieters hinsichtlich der bei einem Umzug zu erwartenden gesundheitlichen Nachteile besonders sorgfältig geprüft werden.⁸⁷

Fazit: Ein Mieter, der älter als 80 Jahre alt ist, 15 Jahre oder länger in seiner Wohnung wohnt und auch noch ausgeprägte altersspezifische Beschwerden aufweist, hat grundsätzlich gute Chancen, mit seinem Widerspruch gemäß § 574 BGB zu reüssieren.⁸⁸ Dies gilt erst recht, wenn seine Situation auch noch eine rechtliche Betreuung i. S. d. §§ 1896 ff. BGB erforderlich macht, da dann der Erhalt der bewohnten und „schützenden“ Umgebung noch wichtiger sein dürfte, als im Normalfall.

- Deutlich geringer sind allerdings die Erfolgsaussichten eines Widerspruchs, der auf eine psychische Erkrankung (mit oder ohne Betreuung) gestützt wird. Den Mieter trifft im Prozeß die Obliegenheit, sich einem ärztlichen Sachverständigengutachten zu stellen.⁸⁹ Verweigert er eine entsprechende Untersuchung, bleibt er beweisfällig und unterliegt im Räumungsprozeß.⁹⁰ Außergerichtlich muß der Mieter seine psychische Erkrankung ergebnisorientiert therapieren lassen, um Nachteile bei der Interessenabwägung i. S. d. § 574 BGB zu vermeiden.⁹¹ Sogar die Möglichkeit einer stationären Unterbringung zur Beherrschung einer ggf. vorhandenen Suizidgefahr soll zu Lasten des Mieters zu berücksichtigen sein.⁹² Grundsätzlich ist im Rahmen des § 574 BGB darauf abzustellen, ob tatsächlich durch einen Wohnungswechsel eine über die bestehende Situation hinausgehende Gefährdung zu befürchten ist.⁹³ Dies wird in der Rechtsprechung in der Regel nur bei **akuter** Suizidgefahr angenommen.⁹⁴

⁸⁷ BVerfG, WuM 1993, 172.

⁸⁸ vgl. Schönleber a.a.O. (Rn 80).

⁸⁹ vgl. LG Hamburg, NJW-RR 1994, 504; Lammel, Heidelberger Kommentar zum Wohnraummietrecht, 2. Aufl. (2002), § 574 Rn 31.

⁹⁰ LG Hamburg ebd.

⁹¹ BVerfG, NJW-RR 1993, 463; LG Aurich, WuM 1992, 609; LG Bonn, ZMR 2000, 27.

⁹² LG Bonn, NJW-RR 2000, 8.

⁹³ LG Berlin, MM 1994, 327.

⁹⁴ vgl. LG Berlin ebd.; LG Bonn, NJW-RR 2000, 8; Palandt-Weidenkaff, BGB, 62. Aufl. (2003), § 574 Rn 9.

II. Die Kündigung des betreuten Mieters

1.) Vormundschaftsgerichtliche Genehmigung erforderlich?

Bei der Kündigung eines betreuten Mieters sind die sich aus § 1907 BGB ergebenden Genehmigungserfordernisse zu beachten, da eine erforderliche, aber fehlende Genehmigung gemäß §§ 1908 i, 1831 BGB zur **Nichtigkeit** der Kündigung führt.⁹⁵ Die Genehmigung muß im Zeitpunkt der Kündigung vorliegen, sie kann **nicht nachgeholt** werden.⁹⁶ Nicht erfaßt werden allerdings Kündigungen oder Vertragsaufhebungen, die geschäftsfähige Betreute selbst erklären.⁹⁷ Erfaßt werden dagegen folgende Fallgestaltungen:

- Der Betreute ist Mieter von Wohnraum und der Aufgabenkreis des Betreuers erstreckt sich auf das Mietverhältnis, der Betreuer kündigt.

- Der Betreute ist Mieter von Wohnraum,⁹⁸ der Aufgabenkreis des Betreuers erstreckt sich auf das Mietverhältnis,⁹⁹ der Betreuer schließt einen Vertrag (auch Räumungsvergleich),¹⁰⁰ der auf Aufhebung des Mietverhältnisses gerichtet ist, § 1907 Abs. 1 Satz 2 BGB. Zu beachten ist, dass bei dieser Fallgestaltung die vormundschaftsgerichtliche Genehmigung gemäß §§ 1908 i, 1829 BGB auch nachträglich erteilt werden kann.¹⁰¹

⁹⁵ Damrau/Zimmermann, *Betreuungsrecht*, 3. Aufl. (2001), § 1907 Rn 9; LG Berlin, NZM 2001, 807.

⁹⁶ Damrau/Zimmermann ebd.

⁹⁷ Erman-Holzhauer, *BGB*, 10. Aufl. (2000), § 1907 Rn 3; Heidelberger Kommentar zum *Betreuungs- und Unterbringungsrecht*-Rink, (1996 ff.), § 1907 Rn 6.

⁹⁸ Erman-Holzhauer, *BGB*, 10. Aufl. (2000), § 1907 Rn 3.

⁹⁹ stark umstritten; vgl. Erman-Holzhauer, *BGB*, 10. Aufl. (2000), § 1907 Rn 4; Damrau/Zimmermann, *Betreuungsrecht*, 3. Aufl. (2001), § 1907 Rn 4 f.; Bobenhausen, *Rpfleger* 1994, 13 ff.

¹⁰⁰ Damrau/Zimmermann, *Betreuungsrecht*, 3. Aufl. (2001), § 1907 Rn 8.

¹⁰¹ Damrau/Zimmermann, *Betreuungsrecht*, 3. Aufl. (2001), § 1907 Rn 9.

2.) Sonderkündigungsrecht bei langfristigem Mietvertrag und unvorhergesehener Erkrankung?

Kurz erörtert werden soll hier noch die Frage, ob bei schweren psychischen Erkrankungen oder Pflegebedürftigkeit (mit oder ohne Betreuung) des Mieters insbesondere bei einem langjährigen Mietverhältnis mit einer entsprechend langen Kündigungsfrist¹⁰² „ein Sonderkündigungsrecht“ des Mieters besteht. Das Landgericht Hildesheim hat sich in einer Entscheidung aus dem Jahr 2000¹⁰³ anlässlich einer Alzheimer-Demenz eines Mieters ausführlich mit dieser Frage auseinandergesetzt. Das LG Hildesheim kommt zu dem Ergebnis, dass der Mieter bei einer Alzheimer-Demenz weder ein Recht zur außerordentlichen fristgemäßen Kündigung noch ein Recht zur fristlosen Kündigung unter Berufung auf die Grundsätze über den Wegfall der Geschäftsgrundlage zusteht.¹⁰⁴ Der Vermieter ist in einem solchen Fall jedoch bei Stellung eines geeigneten Nachmieters durch den Mieter bzw. dessen Betreuer verpflichtet, den Mieter vorzeitig aus dem Vertrag zu entlassen.¹⁰⁵ Darüber hinaus hat der Mieter die Möglichkeit, vom Vermieter die Erlaubnis zur Untervermietung zu verlangen und bei deren Verweigerung das Mietverhältnis nunmehr unter Einhaltung der gesetzlichen Frist außerordentlich zu kündigen, § 540 Abs. 1 BGB n. F.¹⁰⁶

¹⁰² (nur) teilweise „entschärft“ durch § 573 c Abs. 1 und 4 BGB n. F.; vgl. zu den Problemen in diesem Zusammenhang, die sich aus der Fassung des § 3 Abs. 10 Art. 229 EGBGB ergeben: Palandt-Weidenkaff, BGB, 62. Aufl. (2003), § 573 c Rn 3; Börstinghaus, NZM 2002, 49 ff.; Horst, NZM 2002, 897 ff. jeweils m. w. Nw.

¹⁰³ ZMR 2000, 679.

¹⁰⁴ ebd.; a. A. Bub/Treier-Bub, Handbuch der Geschäfts- und Wohnraummiete, 3. Aufl. (1999), II Rn 649 m. w. Nw.

¹⁰⁵ LG Hildesheim ebd.

¹⁰⁶ ebd.

D. Räumung und Räumungsschutz

Auch nach Vorliegen eines rechtskräftigen Räumungstitels gibt es Möglichkeiten, die Zwangsvollstreckung vorübergehend oder – in Ausnahmefällen auch dauerhaft – zu verhindern. Zentrale Schuldnerschutzvorschrift im Zwangsvollstreckungsrecht der Räumungstitel ist § 765 a ZPO.¹⁰⁷

Um die praktische Bedeutung dieser Vorschrift zu illustrieren, soll hier einleitend ein Fall präsentieren werden, der am 08. September 1997 vom Bundesverfassungsgericht entschieden worden ist.¹⁰⁸ Zum Sachverhalt: der 99 Jahre alte Mieter wohnte seit 38 Jahren in einer Zwei-Zimmer-Wohnung. Die Vermieter kündigten das Mietverhältnis wegen Eigenbedarfs. Das Landgericht hielt die Kündigung im Gegensatz zum Amtsgericht für berechtigt und verurteilte den Mieter zur Räumung. Der Mieter stellte daraufhin mit Datum vom 20. Dezember 1996 einen Vollstreckungsschutzantrag gemäß § 765 a ZPO und beantragte die Zwangsvollstreckung auf unbestimmte Zeit auszusetzen. Zur Begründung trug er u. a. vor, er leide nach dem Räumungsurteil an schweren Depressionen und habe bereits 7 Kilo abgenommen. Zum Beweis legte er ein psychologisches Gutachten und eine fachärztliche Bescheinigung vor. Aus dem vom Amtsgericht zusätzlich eingeholten amtsärztlichen Gutachten ergab sich u. a. die hohe Wahrscheinlichkeit eines Suizids im Falle eines Umzugs. Das Amtsgericht stellte daraufhin gemäß § 765 a ZPO die Zwangsvollstreckung aus dem Urteil des Landgerichts ein. Auf die sofortige Beschwerde der Vermieter änderte das Landgericht den Beschluß in der Weise ab, dass dem Mieter nur noch für einige weitere Monate (bis zum 31. Oktober 1997) Vollstreckungsschutz gewährt wurde. Begründung: die Bewilligung einer zeitlich uneingeschränkten Räumungsfrist sei nicht mehr interessengerecht, da es sich um die Vollstreckung eines rechtskräftigen Titels handele. Es sei dem Mieter auch zumutbar, seine Depression ärztlich behandeln zu lassen. Auf die Verfassungsbeschwerde des Mieters, der die Verletzung von Artikel 2 Abs. 2 Satz 1 GG rügte (Recht auf Leben und körperliche Unversehrtheit), wiesen die

¹⁰⁷ Walker/Gruß, NJW 1996, 352.

¹⁰⁸ NJW 1998, 295.

Vermieter u. a. darauf hin, dass sie ihre 78jährige, schwer krebserkrankte Mutter/Schwiegermutter in die gekündigte Wohnung holen wollten. Die (ohne Mutter/Schwiegermutter) vierköpfige Familie sei auch auf alle Räume ihrer 160 qm großen Wohnung angewiesen, auch wenn zwei Räume nicht regelmäßig bewohnt würden.

Die Verfassungsbeschwerde des Mieters hatte Erfolg, das Bundesverfassungsgericht hat die Entscheidung des Landgerichts wegen Verstoßes gegen Artikel 2 Abs. 2 Satz 1 und Artikel 2 Abs. 1 GG aufgehoben. Zwei Aspekte dieser Entscheidung dienen hervorgehoben zu werden:

- Zum einen hat das Bundesverfassungsgericht zum wiederholten Male darauf hingewiesen, dass bei der Prüfung der Voraussetzungen des § 765 a ZPO auch die Wertentscheidungen des Grundgesetzes und die dem Schuldner in der Zwangsvollstreckung gewährleisteten Grundrechte zu berücksichtigen sind.¹⁰⁹ Eine unter Beachtung dieser Grundsätze vorgenommene Würdigung aller Umstände kann nach Auffassung des Bundesverfassungsgerichts in besonders gelagerten Fällen dazu führen, für einen längeren Zeitraum – und in absoluten Ausnahmefällen – auf unbestimmte Zeit einzustellen ist.¹¹⁰

- Zum anderen verdient besondere Beachtung, dass das Bundesverfassungsgericht den Autonomieaspekt bei alten Menschen (ob nun betreut oder nicht) besonders hervorgehoben hat. Wörtlich heißt es in der erwähnten Entscheidung: „Angesichts dieser Umstände besteht die konkrete Gefahr, dass der Beschwerdeführer in einer neuen Umgebung seine Autonomie verlieren und bald zum Pflegefall werden kann.“¹¹¹ Es muß ausdrücklich festgehalten werden, dass das Bundesverfassungsgericht die **Autonomie** von alten Menschen, die im Einzelfall **nur durch die konkrete, gerade bewohnte Wohnung gewährleistet** werden konnte, unter dem Aspekt des Artikel 2 Abs. 1 GG (freie Entfaltung der Persönlichkeit) ausdrücklich anerkannt hat.

¹⁰⁹ BVerfG, NJW 1998, 295; NZM 2001, 951; NJW 1994, 1272; NJW 1992, 1155; NJW 1979, 2607; MünchKommZPO-Heßler, 2. Aufl. (2000) Rn 3 m. w. Nw.

¹¹⁰ vgl. BVerfG, NJW 1998, 295 (296); NJW 1992, 1155; NJW 1979, 2607.

¹¹¹ BVerfG, NJW 1998, 295 (296); vgl. hierzu auch BVerfG, NJW 1992, 1155.

Obwohl etliche Verfassungsbeschwerden von alten und auch von suizidgefährdeten Menschen Erfolg hatten (jedenfalls in der Weise, dass zur weiteren Sachverhaltsaufklärung zurückverwiesen wurde),¹¹² darf gleichwohl nicht verkannt werden, dass es sich bei § 765 a ZPO um eine eng auszulegende Ausnahmenvorschrift handelt.¹¹³ Die vom Bundesverfassungsgericht durch Beschluß vom 08. September 1997¹¹⁴ aufgehobene Entscheidung des Landgerichts zeigt aber, dass selbst die begrenzten Möglichkeiten, die § 765 a ZPO bietet, von den Gerichten nicht immer genutzt werden.¹¹⁵

Praxistipp daher für Betreuer oder Anwälte, die in der Zwangsvollstreckung für betreute Mieter tätig werden: auf die einschlägige Rechtsprechung des Bundesverfassungsgerichts muß unbedingt hingewiesen werden.

Hinzu kommt noch, dass § 765 a ZPO sogar über den Wortlaut hinaus (der ja nur unter ganz engen Voraussetzungen Vollstreckungsschutz ermöglicht:

- volle Würdigung der Schutzbedürfnisse des Gläubigers,
- Härte wegen ganz besonderer Umstände,
- die mit den guten Sitten nicht vereinbar ist)

in der Literatur sehr restriktiv interpretiert wird.

So soll der Mieter mit Härtegründen im Verfahren gemäß § 765 a ZPO präkludiert sein, wenn er sie im Räumungsrechtsstreit zwar hätte vortragen können, aber nicht vorgetragen hat; andernfalls würde die Rechtskraft des Urteils untergraben.¹¹⁶ Diese Auffassung ist strikt abzulehnen: das Prozeßgericht entscheidet gerade nicht über

¹¹² s. Fn 104; sowie Walker/Gruß, NJW 1996, 352 (354); Linke, NZM 2002, 205 ff. jeweils m. w. Nw.

¹¹³ BGHZ 44, 138 (143); MünchKommZPO-Heßler, 2. Aufl. (2000) Rn 6 ff. m. w. Nw.

¹¹⁴ NJW 1998, 295.

¹¹⁵ vgl. hierzu auch BVerfG, NJW 1992, 1155 sowie Bindokat, NJW 1992, 2872 (2873).

¹¹⁶ Walker/Gruß, NJW 1996, 352 (353) m. w. Nw.

eine „Maßnahme der Zwangsvollstreckung“ i. S. d. § 765 a ZPO; deshalb wird auch die Rechtskraft der Entscheidung nicht unterlaufen.¹¹⁷ Die Auswirkungen der Vollstreckung lassen sich auch noch nicht konkret im Erkenntnisverfahren prognostizieren, sondern zeigen sich regelmäßig erst dann, wenn die Räumung bevorsteht.¹¹⁸ Erst dann kann die im Rahmen des § 765 a ZPO zu treffende Interessenabwägung sachgerecht vorgenommen werden.

Bei dieser Interessenabwägung muß sorgfältig differenziert werden. Altersbedingte Gebrechlichkeit, schwerste Gesundheitsgefahren und Suizidgefahr gehören zu den wichtigsten Gründen, die eine sittenwidrige Härte i. S. d. § 765 a ZPO begründen können.¹¹⁹ Erst recht muß das dann gelten, wenn durch eine rechtliche Betreuung i. S. d. §§ 1896 ff. BGB dokumentiert wird, dass der betroffene Mieter seine Angelegenheiten ganz oder teilweise nicht mehr besorgen kann. Zu Lasten des Mieters ist m. E. vor allem zu berücksichtigen, wenn Mieterinteressen durch Umstände in der Sphäre des Mieters selbst entwertet werden (etwa fehlende Zahlung von Nutzungsentschädigung).¹²⁰ Auch schwerste Störungen des Hausfriedens durch Straftaten des Mieters gehören hierzu.¹²¹ Bei dem erforderlichen Blick auf den Einzelfall ist die Systematisierung der Entscheidungskriterien hilfreich.¹²²

¹¹⁷ Schmidt-Futterer/Blank, Mietrecht, 7. Aufl. (1999), § 765 a Rn 4.

¹¹⁸ Schmidt-Futterer/Blank ebd.

¹¹⁹ Walker/Gruß, NJW 1996, 352 (356).

¹²⁰ Walker/Gruß a. a.O. S. 354.

¹²¹ Walker/Gruß a.a.O. S. 356.

¹²² vgl. hierzu Walker/Gruß ebd.

E. Fazit

Die vorstehenden Ausführungen sollten deutlich gemacht haben, dass beim Thema Wohnraummiete und Betreuung wichtige Bereiche des sozialen Rechtsstaats tangiert werden.

Als jemand, der lange Vormundschaftsrichter war und jetzt Mietrichter ist, erscheint mir für Richter folgendes besonders relevant zu sein: auch und gerade in diesen Verfahren, ich meine Räumungsverfahren, muss jedes Vorurteil und jedes Vorverständnis unbedingt vermieden werden. Es gilt eine am Einzelfall, am Einzelschicksal orientierte Entscheidung zu finden, und sich nicht von einseitigen und undifferenzierten Prämissen leiten zu lassen.

Die gleichen Leitlinien müssen auch im Rahmen des Räumungsschutzes gelten: wie sich aus den Ausführungen zu **D.** ergibt, mussten etliche landgerichtliche Entscheidungen vom Bundesverfassungsgericht aufgehoben werden, weil in diesen Entscheidungen der Vollstreckung eines rechtskräftigen Titels absolute Priorität eingeräumt worden war. Das Bundesverfassungsgericht hat demgegenüber daran erinnert, dass unter Beachtung der Wertentscheidungen des Grundgesetzes und der Grundrechte des Schuldners in der Zwangsvollstreckung **alle** Umstände des Einzelfalles zu würdigen sind.