

# Bundesgerichtshof

IM NAMEN DES VOLKES

## URTEIL

§ 543 Abs. 1 Satz 2 BGB

- 1. § 543 Abs. 1 Satz 2 BGB verlangt eine Abwägung der beiderseitigen Interessen der Mietvertragsparteien und eine Berücksichtigung aller Umstände des Einzelfalles; hierzu gehören auch etwaige Härtegründe auf Seiten des Mieters (Bestätigung des Senatsurteils vom 8. Dezember 2004 – VIII ZR 218/03, NZM 2005, 300 unter II 3; hier: Besorgnis einer ernsthaften Verschlechterung des Gesundheitszustands einer 97-jährigen, bettlägerigen Mieterin infolge eines erzwungenen Wechsels der bisherigen häuslichen Umgebung und Pflegesituation).**
- 2. Bei drohenden schwerwiegenden Gesundheitsbeeinträchtigungen oder Lebensgefahr sind die Gerichte im Hinblick auf Art. 2 Abs. 2 Satz 1 GG gehalten, ihre Entscheidung auch verfassungsrechtlich auf eine tragfähige Grundlage zu stellen und diesen Gefahren bei der Abwägung der widerstreitenden Interessen hinreichend Rechnung zu tragen. Das kann bei der Gesamtabwägung nach § 543 Abs. 1 Satz 2 BGB zur Folge haben – was vom Gericht im Einzelfall zu prüfen ist –, dass ein wichtiger Grund für eine außerordentliche Kündigung wegen besonders schwerwiegender persönlicher Härtegründe auf Seiten des Mieters trotz seiner erheblichen Pflichtverletzung nicht vorliegt (im Anschluss an Senatsurteil vom 8. Dezember 2004 – VIII ZR 218/03, NZM 2005, 300 unter II 4).**
- 3. Zwar findet die sogenannte Sozialklausel (§§ 574, 574a BGB), die in Härtefällen eine Fortsetzung des Mietverhältnisses – gegebenenfalls auch zu im Urteil festzusetzenden Bedingungen (§ 574a Abs. 2 BGB) – ermöglicht, gegenüber einer fristlosen Kündigung keine Anwendung (§ 574 Abs. 1 Satz 2 BGB. Das heißt aber – selbstverständlich – nicht, dass Härtegründe bei der Gesamtabwägung einer nach der Generalklausel des § 543 Abs. 1 BGB erklärten Kündigung außer Betracht zu bleiben hätten oder ausschließlich im Vollstreckungsverfahren zu berücksichtigen wären.**

BGH, Urteil vom 09.11.2016; Az.: VIII ZR 73/16

Der VIII. Zivilsenat des Bundesgerichtshofs hat auf die mündliche Verhandlung vom 9. November 2016 durch die Vorsitzende Richterin Dr. Milger sowie die Richter Prof. Dr. Achilles, Dr. Schneider, Dr. Bünger und Kosziol für Recht erkannt:

### **Tenor:**

Auf die Revision der Beklagten wird das Urteil des Landgerichts München I – 14. Zivilkammer – vom 20. Januar 2016 aufgehoben.

Die Sache wird zur neuen Verhandlung und Entscheidung, auch über die Kosten des Revisionsverfahrens, an das Berufungsgericht zurückverwiesen.

### **Tatbestand:**

[1] Die im Jahr 1919 geborene Beklagte zu 1 hat zusammen mit ihrem zwischenzeitlich verstorbenen Ehemann von den Eltern (Rechtsvorgängern) der Klägerin im Jahr 1955 eine Dreizimmerwohnung in München S. und im Jahr 1963 zusätzlich eine in demselben Gebäude und Stockwerk gelegene Einzimmerwohnung angemietet. Die Klägerin selbst wohnt in W..

[2] Die (bettlägerige) Beklagte zu 1, für die wegen einer Demenzerkrankung eine Betreuung angeordnet ist, bewohnt die Dreizimmerwohnung. Der Beklagte zu 2 bewohnt seit dem Jahr 2000 die Einzimmerwohnung und pflegt die Beklagte zu 1 ganztätig. Er ist außerdem seit dem Jahr 2007 ihr Betreuer mit dem Aufgabenkreis Gesundheitsfürsorge, Aufenthaltsbestimmung und Vertretung gegenüber Behörden. Als weiterer Betreuer der Beklagten zu 1 ist ein Rechtsanwalt mit den Aufgabenkreisen Vermögenssorge, Wohnungsangelegenheiten und Kontrolle des zwischen den Beklagten abgeschlossenen Pflegevertrages bestellt.

[3] Im Jahr 2007 äußerte die Klägerin gegenüber dem Betreuungsgericht Bedenken hinsichtlich der Person des Beklagten zu 2 als Betreuer. Im Jahr 2010 versuchte die Klägerin, bei dem Betreuungsgericht auf die Entbindung des Beklagten zu 2 hinzuwirken. Das Betreuungsgericht und die Landeshauptstadt München sprachen sich jedoch mit Rücksicht auf die als uneingeschränkt positiv beurteilte Pflege für eine Fortdauer der Betreuung und Pflege aus. Im Zeitraum 2010/2011 schrieb der Beklagte zu 2 wiederholt Briefe und E-Mails mit beleidigendem Inhalt an Nachbarn und die Klägerin. In der Folgezeit gab die Klägerin die Hausverwaltung an ihren geschiedenen Ehemann ab. Dieser wandte sich mit Schreiben vom 31. März 2015 an die Beklagten mit der Bitte, ein Fahrrad aus dem Hausflur zu entfernen. Dies lehnte der Beklagte zu 2 mit einer beleidigenden E-Mail an den Verwalter ab, unter anderem mit den Worten "eure beschissene/verschissene Anfeindungscharakter".

[4] Die Klägerin erklärte daraufhin mit Anwaltsschreiben vom 21. April 2015, das an den als Betreuer der Beklagten zu 1 bestellten Rechtsanwalt als deren gesetzlichen Vertreter adressiert war, die fristlose Kündigung der Mietverhältnisse. Dies veranlasste den Beklagten zu 2 zu einer E-Mail vom 24. April 2015, in der er der Klägerin "Hausverbot" erteilte, "perverse Anfeindungstendenzen" beklagte und die Klägerin unter anderem als "feige Lästlerin" bezeichnete. Die Klägerin kündigte daraufhin mit weiterem Anwaltsschreiben vom 27. April 2015 erneut fristlos und – nach einer weiteren grob beleidigenden E-Mail des Beklagten zu 2 an den Verwalter – nochmals mit Schreiben vom 6. Mai 2015.

[5] Das Betreuungsgericht hat die Bestellung des Beklagten zu 2 als Betreuer der Beklagten zu 1 in Kenntnis seines Verhaltens aufrechterhalten.

[6] Das Amtsgericht hat die auf Räumung und Herausgabe beider Wohnungen (gegen beide Beklagte) sowie auf Zahlung vorgerichtlicher Anwaltskosten (insoweit nur gegen die Beklagte zu 1) gerichtete Klage abgewiesen. Das Landgericht hat der Klage unter Abänderung des erstinstanzlichen Urteils stattgegeben. Mit der vom Senat zugelassenen Revision begehren die Beklagten die Wiederherstellung des erstinstanzlichen Urteils.

## **Entscheidungsgründe:**

[7] Die Revision hat Erfolg.

[8] I. Das Berufungsgericht hat zur Begründung seiner Entscheidung im Wesentlichen ausgeführt:

[9] Der Klägerin stehe der geltend gemachte Räumungs- und Herausgabeanspruch zu, weil jedenfalls die fristlose Kündigung vom 6. Mai 2015 nach § 543 Abs. 1 BGB begründet sei und die Mietverhältnisse mit der Beklagten zu 1 beendet habe. Der Beklagte zu 2 habe die Klägerin und ihre Hausverwaltung unter anderem als "Terroristen" und "naziähnlichen braunen Misthaufen" bezeichnet, die er "in den Knast schicken" und dazu veranlassen werde, "seine Stiefel und die benutzte Windel der Beklagten zu 1 zu lecken". Bei derart groben Beleidigungen liege die Unzumutbarkeit einer weiteren Vertragsfortsetzung auf der Hand. Es habe seitens der Klägerin auch keine Provokation vorgelegen, die das Verhalten des Beklagten zu 2 in einem milderen Licht erscheinen lasse.

[10] Vielmehr habe die Klägerin, soweit aus den Akten ersichtlich, stets einen sachlichen Ton bewahrt.

[11] Die Beklagte zu 1 als Mieterin habe die Beleidigungen zwar weder selbst ausgesprochen noch gutgeheißen. Sie müsse sich aber das schuldhafte Verhalten des Beklagten zu 2 zurechnen lassen, weil sie diesem die Einzimmerwohnung zum selbständigen Gebrauch überlassen habe.

[12] Entgegen der Auffassung des Amtsgerichts führe es zu keiner anderen Beurteilung, dass die Beklagte zu 1 schuldunfähig und dem Verhalten des Beklagten zu 2 gegenüber der Klägerin schutzlos ausgeliefert sei. Zwar habe der Beklagte zu 2 die hilflose Beklagte zu 1 in den streitgegenständlichen Konflikt geführt. Für eine "Billigkeitskorrektur" bleibe indes auf der Tatbestandsebene des § 543 Abs. 1 BGB kein Raum. Eine "Verschiebung der Zumutbarkeitsgrenze", wie sie das Amtsgericht in Betracht gezogen habe, komme nur in Betracht, wenn der schuldlos handelnde Mieter selbst "aufgrund seines natürlichen Handlungswillens" Rechte des Vermieters verletzt habe. In derartigen Fällen könne es angesichts der Schuldlosigkeit des Mieters geboten sein, dem Vermieter ein gesteigertes Maß an Toleranz abzuverlangen. Hier habe sich die Klägerin aber nicht einer schuldlosen Person gegenübergesehen, sondern einem mit Bedacht und offen zur Schau getragener Verachtung handelnden Betreuer.

[13] Die Beklagte zu 1 habe zwar angesichts der langen Dauer des Mietverhältnisses ein erhebliches Bestandsinteresse. Die Abwägung der Interessen der Mietvertragsparteien ergebe jedoch, dass der Klägerin angesichts der Schwere der Beleidigungen ein Festhalten am Mietvertrag nicht mehr zuzumuten sei.

[14] Die in der Person der Beklagten zu 1 liegenden Härtegründe könnten nur im Rahmen der Sozialklausel (§§ 574, 574a BGB) berücksichtigt werden, die im Rahmen einer fristlosen Kündigung indes nach allgemeiner Auffassung keine Anwendung finde.

[15] Die Kammer verkenne nicht, dass die Beklagte aufgrund ihrer geistigen und körperlichen Verfassung und ihrer Abhängigkeit vom Verhalten des Beklagten zu 2 in hohem Maße schutzwürdig sei. Billigkeitserwägungen und die Berücksichtigung von Härtegründen dürften jedoch auf der Tatbestandsebene bei der Frage, ob das streitige Mietverhältnis beendet worden sei, nach der Gesetzessystematik keine

Rolle spielen. Für den schutzbedürftigen Mieter halte die Rechtsordnung andere Instrumente bereit, die auch nach Beendigung des Mietverhältnisses unerträgliche Härten abfedern könnten. So bleibe es der Beklagten zu 1 unbenommen, mit einem Vollstreckungsschutzantrag nach § 765a ZPO die Zwangsräumung auf ihre Vereinbarkeit mit den guten Sitten überprüfen zu lassen.

[16] II. Diese Beurteilung hält rechtlicher Nachprüfung nicht stand. Mit der vom Berufungsgericht gegebenen Begründung können ein Anspruch der Klägerin auf Räumung und Herausgabe der streitigen Wohnungen und die insoweit geltend gemachte Nebenforderung nicht bejaht werden. Das Berufungsgericht hat die zur Beurteilung einer fristlosen Kündigung nach § 543 Abs. 1 Satz 2 BGB gebotene Berücksichtigung aller Umstände des Einzelfalls rechtsfehlerhaft unterlassen, indem es die in der Person der Beklagten zu 1 liegenden Härtegründe außer Betracht gelassen und diese – in Verkennung der gesetzlichen Systematik und der sich mit Rücksicht auf drohende gesundheitliche Beeinträchtigungen stellenden verfassungsrechtlichen Anforderungen – darauf verwiesen hat, bereits vorliegende Härtegründe erst bei drohender Zwangsräumung im Rahmen des Vollstreckungsverfahrens nach § 765a ZPO vorzubringen.

[17] 1. Gemäß § 543 Abs. 1 Satz 2 BGB liegt ein wichtiger Grund zur Kündigung vor, wenn dem Kündigenden unter Berücksichtigung aller Umstände des Einzelfalls, insbesondere eines Verschuldens der Vertragsparteien, und unter Abwägung der beiderseitigen Interessen die Fortsetzung des Mietverhältnisses bis zum Ablauf der Kündigungsfrist oder bis zur sonstigen Beendigung des Mietverhältnisses nicht zugemutet werden kann. Diese Würdigung obliegt zwar in erster Linie dem Tatrichter und kann vom Revisionsgericht nur daraufhin überprüft werden, ob sie auf einer rechtsfehlerfrei gewonnenen Tatsachengrundlage beruht, alle relevanten Gesichtspunkte berücksichtigt worden sind und der Tatrichter den zutreffenden rechtlichen Maßstab angewandt hat (Senatsurteile vom 8. Dezember 2004 – VIII ZR 218/03, NZM 2005, 300 unter II 4; vom 9. März 2005 – VIII ZR 394/03, NJW 2005, 2552 unter II 3; vom 4. Juni 2014 – VIII ZR 289/13, NJW 2014, 2566 Rn. 12). Einer an diesem Maßstab ausgerichteten Prüfung hält die Beurteilung des Berufungsgerichts jedoch nicht stand. Das Berufungsgericht hat mit den in der Person der Beklagten zu 1 liegenden Härtegründen wesentliche Umstände unberücksichtigt gelassen und dabei auch die verfassungsrechtlichen Anforderungen verkannt, die im vorliegenden Fall an die Gesamtabwägung nach § 543 Abs. 1 BGB zu stellen sind.

[18] 2. Zutreffend geht das Berufungsgericht allerdings davon aus, dass es sich bei den wiederholten und ungewöhnlich groben Beleidigungen, die der Beklagte zu 2 im Zusammenhang mit dem Mietverhältnis vielfach in E-Mails oder Schreiben an die Klägerin beziehungsweise ihren Verwalter geäußert hat, um schwerwiegende Vertragsverletzungen handelt, die sich die Beklagte zu 1 schon deshalb zurechnen lassen muss, weil sie dem Beklagten zu 2 die Einzimmerwohnung zum selbständigen Gebrauch überlassen hat (§ 540 Abs. 2 BGB). Im Übrigen sind auch Besucher, die sich im Einverständnis mit dem Mieter in der Wohnung aufhalten, im Hinblick auf die Einhaltung des Hausfriedens als Erfüllungsgehilfen des Mieters anzusehen, deren Verhalten sich dieser mithin nach § 278 BGB zurechnen lassen muss (vgl. Blank in Blank/Börstinghaus, *Miete*, 4. Aufl., § 540 Rn. 42). Nach den Gesamtumständen liegt es zudem auf der Hand, dass der zum gesetzlichen Vertreter (Betreuer) mit dem Aufgabenkreis Wohnungsangelegenheiten, Vermögenssorge und Kontrolle des zwischen den beiden Beklagten abgeschlossenen Pflegevertrages bestellte Rechtsanwalt, der die Beklagte zu 1 in den Vorinstanzen auch gerichtlich vertreten hat, den Aufenthalt des Beklagten zu 2 in den streitigen Wohnungen, der schon zur Durchführung der Pflege erforderlich ist, billigt.

Ungeachtet der persönlichen Schuldlosigkeit der Beklagten zu 1 liegen deshalb schwerwiegende (schuldhafte) Verletzungen des Mietvertrages vor.

[19] 3. Vergeblich macht die Revision allerdings geltend, das Berufungsgericht habe verkannt, dass die Äußerungen des Beklagten zu 2 mit Rücksicht auf sein "Temperament" und das Verhalten der Klägerin, unter anderem die von ihr im Jahr 2010 unternommenen Versuche, auf eine Ablösung des Beklagten zu 2 als Betreuer hinzuwirken, nicht als schwerwiegende Vertragsverletzung oder zumindest in einem milderem Licht zu sehen seien. Damit setzt die Revision lediglich ihre eigene Wertung an die Stelle der tatrichterlichen Würdigung des Berufungsgerichts, zeigt aber einen Rechtsfehler nicht auf. Es liegt im Übrigen auf der Hand, dass die im Jahr 2015 vom Beklagten zu 2 gegenüber der Klägerin geäußerten groben Formalbeleidigungen weder dadurch zu entschuldigen sind, dass sie im Jahr 2010 zur Überprüfung der Situation der Beklagten zu 1 die Betreuungsbehörde eingeschaltet hat, noch dadurch, dass sie den Beklagten zu 2 in jüngerer Zeit aufgefordert hat, sein Fahrrad und andere Gegenstände aus dem Hausflur zu entfernen. Nach den Feststellungen des Berufungsgerichts hat die Klägerin gegenüber dem Beklagten zu 2 stets einen sachlichen Ton bewahrt; übergangenen Sachvortrag, aus dem sich Anhaltspunkte dafür ergäben, dass das Verhalten der Klägerin als "schikanös" oder "provokierend" einzuordnen sein könnte, zeigt die Revision nicht auf.

[20] 4. Das Berufungsgericht hat indes verkannt, dass zu den bei der Abwägung zu berücksichtigenden Umständen des Einzelfalls (§ 543 Abs. 1 Satz 2 BGB) auch die im Hinblick auf die Situation der Beklagten zu 1 vorgebrachten schwerwiegenden persönlichen Härtegründe gehören. Zwar findet die sogenannte Sozialklausel (§§ 574, 574a BGB), die in Härtefällen eine Fortsetzung des Mietverhältnisses – gegebenenfalls auch zu im Urteil festzusetzenden Bedingungen (§ 574a Abs. 2 BGB) – ermöglicht, gegenüber einer fristlosen Kündigung keine Anwendung (§ 574 Abs. 1 Satz 2 BGB), wie das Berufungsgericht zumindest im Ansatz richtig gesehen hat. Das heißt aber – selbstverständlich – nicht, dass Härtegründe bei der Gesamtabwägung einer nach der Generalklausel des § 543 Abs. 1 BGB erklärten Kündigung außer Betracht zu bleiben hätten oder – wie das Berufungsgericht gemeint hat – ausschließlich im Vollstreckungsverfahren zu berücksichtigen wären.

[21] a) § 543 Abs. 1 Satz 2 BGB schreibt – im Gegensatz zu den in § 543 Abs. 2 BGB geregelten Kündigungsgründen, die eine Berücksichtigung von persönlichen Umständen und Zumutbarkeitserwägungen grundsätzlich nicht zulassen (vgl. dazu Senatsurteil vom 4. Februar 2015 – VIII ZR 175/14, BGHZ 204, 134 Rn. 21) – ausdrücklich eine Abwägung der beiderseitigen Interessen der Mietvertragsparteien und eine Berücksichtigung aller Umstände des Einzelfalles bei der Beurteilung der Frage der Unzumutbarkeit einer weiteren Vertragsfortsetzung vor. Die Abwägung auf bestimmte Gesichtspunkte zu beschränken und deren Berücksichtigung ausschließlich in das Vollstreckungsverfahren zu verschieben, verbietet sich mithin bereits aufgrund der eindeutigen gesetzlichen Regelung (Senatsurteil vom 8. Dezember 2004 – VIII ZR 218/03, aaO unter II 3).

[22] b) Die Einbeziehung der schwerwiegenden persönlichen Härtegründe ist zudem auch verfassungsrechtlich aufgrund der Ausstrahlungswirkung der Grundrechte geboten.

[23] Aus Art. 2 Abs. 2 Satz 1 GG folgt, dass die Gerichte bei drohenden schwerwiegenden Gesundheitsbeeinträchtigungen oder Lebensgefahr verfassungsrechtlich gehalten sind, ihre Entscheidung auf eine tragfähige Grundlage zu stellen, Beweisangeboten besonders sorgfältig nachzugehen (BVerfG

WM 2016, 1449, 1450; NJW-RR 2014, 584, 585; NZM 2005, 657, 658 f.; NJW 1991, 3207) und diesen Gefahren bei der Abwägung der widerstreitenden Interessen hinreichend Rechnung zu tragen (BVerfG NJW 1998, 295, 296; vgl. auch BVerfG NJW-RR 2001, 1523 f.; BGH, Beschluss vom 28. Januar 2016 – V ZB 115/15, NJW-RR 2016, 336 Rn. 6, 10 ff.).

[24] Im Zusammenhang mit § 765a ZPO entspricht es daher ständiger Rechtsprechung des Bundesgerichtshofs, dass bei der Beurteilung, ob die Zwangsäumung für den Schuldner und ehemaligen Mieter eine sittenwidrige Härte darstellt, das Grundrecht auf Leben und körperliche Unversehrtheit maßgeblich berücksichtigt werden muss (BGH, Beschlüsse vom 16. Juni 2016 – I ZB 109/15, WM 2016, 1606 Rn. 12; vom 4. Mai 2005 – I ZB 10/05, BGHZ 163, 66, 72; jeweils mwN). In besonders gelagerten Einzelfällen kann in diesen Fallgestaltungen daher die Vollstreckung sogar für einen längeren Zeitraum und – in absoluten Ausnahmefällen – auf unbestimmte Zeit einzustellen sein (st. Rspr.; zuletzt BVerfG WM 2016, 1449, 1450; BGH, Beschluss vom 4. Mai 2005 – I ZB 10/05 aaO S. 72 f.; jeweils mwN).

[25] Ebenso müssen die Grundrechte des Mieters und insbesondere das Recht auf Leben und körperliche Unversehrtheit bei der Gesamtabwägung nach § 543 Abs. 1 Satz 2 BGB berücksichtigt werden. Das kann zur Folge haben was vom Gericht im Einzelfall zu prüfen ist –, dass ein wichtiger Grund für eine außerordentliche Kündigung wegen besonders schwerwiegender persönlicher Härtegründe auf Seiten des Mieters trotz seiner erheblichen Pflichtverletzung nicht vorliegt (vgl. Senatsurteil vom 8. Dezember 2004 – VIII ZR 218/03, aaO unter II 4).

[26] c) Die Beklagten haben insoweit, wie die Revision unter Bezugnahme auf deren Sachvortrag in den Tatsacheninstanzen zutreffend rügt, geltend gemacht, dass die Beklagte zu 1 auf die Betreuung durch den Beklagten zu 2 in ihrer bisherigen häuslichen Umgebung angewiesen sei und bei einem Wechsel der Betreuungsperson oder einem Umzug schwerwiegendste Gesundheitsschäden zu besorgen seien. Hierzu hat das Berufungsgericht – vor dem Hintergrund der von ihm vertretenen Rechtsauffassung folgerichtig – keine konkreten Feststellungen getroffen. Es ist aber jedenfalls nicht ausgeschlossen, dass der Klägerin eine Fortsetzung des Mietverhältnisses mit der hochbetagten Beklagten zu 1 die ihr Leben weitgehend in den streitgegenständlichen, schon von den Eltern der Klägerin angemieteten Wohnungen verbracht hat – trotz der (fast "zwanghaft" anmutenden) Beleidigungen gröbster Natur, zu denen sich der Beklagte zu 2 – offenbar ohne den geringsten nachvollziehbaren Anlass – immer wieder in Schreiben und E-Mails hinreißen lässt, nicht unzumutbar ist, wenn bei der Beklagten zu 1 für den Fall eines erzwungenen Wechsels der bisherigen häuslichen Umgebung und Pflegesituation schwerwiegende gesundheitliche Beeinträchtigungen zu besorgen sind.

[27] III. Nach alledem kann das Berufungsurteil keinen Bestand haben; es ist daher aufzuheben (§ 562 Abs. 1 ZPO). Der Rechtsstreit ist nicht zur Endentscheidung reif, weil die erforderlichen weiteren Feststellungen – unter sachkundiger Beratung – sowie die erforderliche Gesamtabwägung nachzuholen sind.

[28] Die Sache ist daher an das Berufungsgericht zurückzuverweisen (§ 563 Abs. 1 Satz 1 ZPO).