

# PRAXISRUBRIK

*Max Althoff*

## Rechtliches Gehör bei Vortrag psychischer Erkrankung von Mieter\*innen im Räumungsprozess

In mietrechtlichen Räumungsverfahren stellt sich unerwartet regelmäßig ein Problem bei der Vertretung psychisch kranker Mieter\*innen:

Richter\*innen an den Berliner Amtsgerichten nehmen das Recht auf rechtliches Gehör nicht allzu ernst. Sie beachten nicht, dass es verfassungsrechtlich geboten ist, psychisch kranke Mieter\*innen in besonderer Weise zu schützen.

Die Gerichte sind regelmäßig nicht bereit, zum Beweis für die eingeschränkte Schuldfähigkeit der Mieter\*innen angebotene medizinische Sachverständigengutachten einzuhören. Da aber § 573 Abs. 2 Nr. 1 BGB ausdrücklich die schuldhafte Vertragspflichtverletzung des Mieters zum berechtigten Interesse eines Vermieters an der Beendigung eines Mietvertrags erklärt, ist die Frage der Schuldfähigkeit der betroffenen Mieter\*innen oft entscheidend für die Frage, ob sie ihre Wohnung verlieren oder nicht.

Von Seiten der Gerichte werden die unterschiedlichsten Begründungen für die Verweigerung der Erhebung des angebotenen Beweises gefunden. War der eindeutig als psychisch krank attestierte und unter Betreuung stehende Mieter in seinem Verhalten einmal zu wenig eindeutig psychisch auffällig, waren in einem anderen Fall die vorgelegten medizinischen Atteste nicht von Fachärzten, sondern vom Hausarzt. Als Grund, eine psychologische Begutachtung nicht vorzunehmen, ist offenbar Vieles geeignet. Dieses Vorgehen wurde auch wiederholt vom Landgericht Berlin bestätigt.

Ein besonders drastisches Beispiel für die Konsequenzen, die die Verweigerung des rechtlichen Gehörs haben kann, war ein Fall, der in den Jahren 2017/2018 zum Az. 9 C 240/17 vor dem Amtsgericht Neukölln und anschließend zum Az. 65 S 62/18 vor dem Landgericht Berlin verhandelt wurde.

### *Kündigung*

Der gekündigte Mieter kam als bereits auffällige Person in die Mieterberatung des ihn später vertretenden Rechtsanwalts. Er sprach davon, dass Jesus ihm erschienen sei, und zugleich von Akten grober körperlicher Gewalt gegen sich selbst, war stark stimmungsschwankend zwischen Freundlichkeit, Verzweiflung und Aggression und sah sich selbst als Erleuchteten an, der zugleich keinerlei Vertrauen mehr zu staatlichen Institutionen oder Ärzten hatte. Die ihm gegenüber ausgesprochene Kündigung wurde mit der Beleidigung und angeblichen Bedrohung seines Vermieters durch die geschlossene Tür seiner

DOI: 10.5771/0023-4834-2021-2-218

Wohnung hindurch begründet. Im Übrigen war der Mieter in seinem Haus über Jahre kaum auffällig gewesen.

Dem Mieter war es gerade aufgrund seiner Erkrankung bereits schwer zu vermitteln, den Verweis auf seine eingeschränkte Schuldfähigkeit als Verteidigungsstrategie gegen die Räumungsklage einzusetzen. Er erklärte sich jedoch letztlich damit einverstanden.

*AG Neukölln, Az. 9 C 240/17*

Der psychische Zustand des Mieters wurde in der Verteidigung gegen die Räumungsklage sodann vor dem Amtsgericht wiederholt thematisiert und mehrfach die Einholung eines psychologischen Sachverständigungsgutachtens zum Beweis für seine stark eingeschränkte oder fehlende Schuldfähigkeit angeboten. Es wurde dargelegt, dass die Impulsivität des Mieters, die auch in Beleidigungen gegen Dritte zum Ausdruck kam, gerade eines der Merkmale seiner Erkrankung ist.

Mangels ärztlicher Atteste war der vertretende Rechtsanwalt darauf verwiesen, seine eigenen Begegnungen mit seinem Mandanten zu schildern und diese Schilderungen zugleich so zu halten, dass der Mieter sich nicht von seinem Rechtsanwalt verraten fühlte. Es wurde dem Gericht gegenüber dargelegt, dass die soziale Zurückgezogenheit des Mieters – ein klassisches Symptom depressiver Erkrankungen – dazu geführt hatte, dass er sich trotz vorhandener (und vorgelegter) Überweisungen in eine Psychotherapie nie in eine solche begeben hatte. Es wurde mitgeteilt, dass der Mieter weder vom Jobcenter noch von seiner Krankenkasse darin unterstützt worden war, sich in eine psychologische Behandlung zu begeben. Und es wurde dargelegt, dass nach dem Eindruck des vertretenen Rechtsanwalts ein Wohnungsverlust „mit einiger Wahrscheinlichkeit mit Selbst- oder gar Fremdgefährdungen“ durch den Mieter einhergehen werde. Auch dafür wurde ein psychologisches Sachverständigungsgutachten als Beweismittel angeboten. Vorsorglich benannte der Rechtsanwalt sich selbst als Zeugen für den psychischen Zustand seines Mandanten.

Im Beweistermin bestätigten Mitarbeiter des Vermieters die vom Mieter durch die geschlossene Wohnungstür ausgesprochenen Beleidigungen und eine Drohung gegenüber dem Vermieter. In seinem anschließenden Urteil löste der Richter die Frage der psychischen Erkrankung des Mieters dahingehend, dass er schlicht beschied: „Das Verhalten des Beklagten wäre selbst im Falle einer psychischen Erkrankung nicht zu rechtfertigen“. Es ging jedoch nicht um die Rechtfertigung des Verhaltens des Mieters, sondern darum, ob ihm diesbezüglich eine Schuld vorgeworfen werden konnte.

*LG Berlin, Az. 65 S 62/18*

Mit der Berufung zum Landgericht Berlin wurde explizit die Verletzung des Rechts auf rechtliches Gehör wegen der Nichteinhaltung des psychologischen Sachverständigungsgutachtens durch das Amtsgericht Neukölln gerügt. Es wurde zudem ein „Gutachten nach Aktenlage“ des Jobcenters aus dem Jahr 2014 zitiert, das dem Mieter eine „seelische Mindestbelastbarkeit“ attestierte und die „dringende Notwendigkeit einer fachspezifischen Unterstützung“ des Mieters.

Das Landgericht verweigerte dem Mieter zuerst die Prozesskostenhilfe und teilte dann in einem Hinweisbeschluss gem. § 522 ZPO mit, dass beabsichtigt sei, die Berufung wegen „offensichtlicher Aussichtslosigkeit“ ohne mündliche Verhandlung zurückzuweisen. In diesem Hinweis teilte das Landgericht mit: „Anhaltspunkte dafür, dass der Beklagte in einem ihm nicht vorwerfbaren Zustand der Schuldunfähigkeit gehandelt haben könnte, bestehen nicht.“ Das Landgericht verwies sodann darauf, dass der Beklagte selbst verantwortlich dafür sei, sich der Behandlung seiner ihm selbst bekannten Erkrankungen zu entziehen, bzw. nicht die Hilfen in Anspruch zu nehmen, die der Sozialstaat für ihn bereithalte. Da er sich um seine Jobcenter-Leistungen kümmern könne, wäre er auch in der Lage gewesen, sich um eine Behandlung seiner psychischen Erkrankung zu kümmern und sich in eine Psychotherapie zu begeben.

### *Räumung und Folgen*

Als die Räumung vollstreckt werden sollte, setzte der Mieter am Tag des Eintreffens des Gerichtsvollziehers seine Wohnung in Brand, um sich dadurch das Leben zu nehmen. Er konnte nach einer schweren Rauchvergiftung durch einen Notarzt reanimiert werden. Das Feuer breitete sich glücklicherweise nicht weiter aus. Im Rahmen der strafrechtlichen Ermittlungen<sup>1</sup> wegen Brandstiftung wurde der in Untersuchungshaft genommene Mieter dann endlich psychologisch begutachtet. Es wurden schwerste psychische Störungen bei ihm festgestellt, die ihn stark vermindert schuldfähig bis vollkommen schuldunfähig machten. Er wurde in der Folge in eine geschlossene Einrichtung eingewiesen und unter Betreuung gestellt.

### *Die gerichtliche Verkennung der Rechtslage*

Es ist verfassungsgerichtlich geklärt, dass das Recht auf rechtliches Gehör aus Art. 103 Abs. 1 GG in Verbindung mit den Grundsätzen der Zivilprozessordnung die Berücksichtigung erheblicher Beweisanträge aufgrund eines hinreichend substantiierten Vortrags gebietet.<sup>2</sup>

In der verfassungsgerichtlichen Rechtsprechung geklärt ist auch, wann ein Beweisantrag außer Acht bleiben kann. Einem erheblichen Beweisantrag muss dann nicht nachgekommen werden, wenn das angebotene Beweismittel ungeeignet ist, weil es im Einzelfall zur Beweisbehauptung erkennbar keine sachdienlichen Ergebnisse erbringen kann oder wenn die Partei ohne greifbare Anhaltspunkte für das Vorliegen eines bestimmten Sachverhalts willkürlich Behauptungen „aufs Geratewohl“ oder „ins Blaue hinein“ aufstellt, so dass der Beweisantrag nicht dem Beweis vorgetragener Tatsachen zu dienen bestimmt ist, sondern stattdessen die Ausforschung von Tatsachen bezweckt.<sup>3</sup> Beides war vorliegend nicht der Fall.

Nach der Rechtsprechung des Bundesgerichtshofes gilt, dass für den Fall, dass ein psychisch kranker Mieter schuldlos Pflichten im Mietverhältnis verletzt, bei einer Kündigung die Belange des Vermieters, des Mieters und anderer Mieter vor dem Hintergrund

1 Az. der StA Berlin: 276 Js 1557/18.

2 Vgl. BVerfG, Beschluss vom 24.1.2012 – 1 BvR 1819/10.

3 Vgl. BVerfG, ebd.

der Wertentscheidung des Grundgesetzes gegeneinander abzuwägen sind.<sup>4</sup> Bei dieser Abwägung ist zu beachten, dass sich aus Art. 3 Abs. 2 Satz 2 GG die Notwendigkeit eines erhöhten Maßes an Toleranzbereitschaft im Zusammenleben mit psychisch kranken Menschen abzuleiten ist.

Das Amtsgericht und das Landgericht Berlin stellen sich dieser von Verfassung wegen gebotenen Abwägung nicht. Sie missachteten das Recht des Mieters aus Art. 103 Abs. 1 GG und vermischen contra legem Rechtfertigung und Schuld, um zu begründen, dass ein angebotener Beweis, also die Einholung eines psychologischen Sachverständigengutachtens nicht notwendig sei.

Das Landgericht war sogar der Ansicht, aus vermeintlich eigener Kenntnis, ohne den Mieter auch nur gesehen zu haben, urteilen zu können, dieser sei in der Lage gewesen, sich selbst um einen Psychotherapieplatz zu kümmern. Das Landgericht hat dem gekündigten Mieter somit eine Einsicht in seine eigene Erkrankung und eine entsprechende Handlungsfähigkeit unterstellt. Da er nicht entsprechend gehandelt hatte, wurde ihm vom Landgericht quasi ein Eigenverschulden an seiner noch andauernden psychischen Erkrankung zugeschrieben. Rückblickend wurde damit dem schuldlos handelnden Mieter die Schuld an seiner eigenen Schuldlosigkeit zugeschrieben!

Aber auch auf einer weiteren argumentativen Eben weist die Begründung des Landgerichts an der Zurückweisung der Berufung des Mieters fatale Fehler auf:

Das Gericht unterstellte im Wege einer unhaltbaren Kausalität einfach eine Besserung der psychischen Gesundheit des Mieters, wenn dieser sich in fachärztliche Behandlung begeben hätte. Das ist jedoch vollkommen hypothetisch. Gerade bei psychischen Erkrankungen gibt es zwar Heilungschancen, aber keinerlei Garantien für Heilung durch eine Psychotherapie. Auch im Falle psychotherapeutischer Behandlung wäre es keineswegs sicher gewesen, dass der Mieter einen Zustand geistiger Gesundheit und mithin Schuldfähigkeit erreicht hätte.

Die Weigerungen des Amts- und des Landgerichts, sich durch die Einholung eines Sachverständigengutachtens über die Schuldfähigkeit des Mieters zu informieren, ist genau das: eine Weigerung. Beide Gerichte nutzten rechtlich unzulässige argumentative Hilfskonstruktionen, um die Beweisanträge des Mieters nicht berücksichtigen zu müssen. Mit fatalen Folgen.

4 Vgl. BGH, U. v. 8.12.2004 – VIII ZR 218/03; B. v. 24.11.2009 – VIII ZR 174/09.