

Räumungsvollstreckung nach § 885 ZPO

✓ unbewegliche Sachen (u. a.)

= Gegenstand der ZV

■ Besitzverschaffung gem. § 885 Abs. 1 ZPO

✗ bewegliche Sachen

≠ Gegenstand der ZV

■ Wegschaffen, § 885 Abs. 2 ZPO
■ Verwahrung, § 885 Abs. 3 ZPO

Grafik: IWW Institut

Weder differenzieren beide Bestimmungen nach den Eigentumsverhältnissen (Schmidt-Futterer/Lehmann-Richter, Mietrecht, § 885 ZPO Rn. 32), noch gehört es im formalisierten Verfahren der Zwangsvollstreckung zu den Aufgaben des Gerichtsvollziehers, die Eigentumsverhältnisse zu prüfen. Dies gilt selbst dann, wenn ihm bekannt ist, dass einer der Titelschuldner – wie hier – verstorben ist.

Beachten Sie | Dritte können in ihrem Eigentum stehende Sachen, die der Gerichtsvollzieher eingelagert hat, unter Nachweis ihres Eigentumsrechts und mit Zustimmung des Schuldners herausverlangen.

KÜNDIGUNGSWIDERSPRUCH

Gutachten zum Gesundheitszustand erforderlich

von RiOLG a. D. Günther Geldmacher, Düsseldorf

| Macht der Mieter gegenüber der Eigenbedarfskündigung Härtegründe geltend, stellt sich für den Tatrichter die Frage, ob er sich insoweit auf die Zeugenvernehmung beschränken darf. Nein, sagt der BGH, und klärt, warum in einem solchen Fall ein Sachverständigen Gutachten einzuholen ist. |

Sachverhalt

Die Beklagten (Eheleute) widersprachen der Eigenbedarfskündigung des Klägers und machten Härtegründe geltend. Sie legten mit der Klageerwidderung zahlreiche Atteste über ihre gesundheitlichen Beeinträchtigungen sowie amtliche Bescheinigungen über einen Behinderungsgrad vor. Danach sei dem Beklagten (Ehemann) ein Umzug aus gesundheitlichen Gründen nicht zumutbar. Er ist seit 2014 in ambulanter nervenärztlicher Behandlung und laut Attest aufgrund seiner multiplen Erkrankungen in seiner Belastbarkeit erheblich beschränkt. Insbesondere aufgrund einer stark reduzierten kognitiven Anpassungsmöglichkeit könne er sich an Veränderungen in seinem unmittelbaren Lebensumfeld schwer gewöhnen. Eine Veränderung der Wohnsituation hätte eine Verschlimmerung der Anpassungsminderung zur Folge.

Eigentumsverhältnisse nicht relevant



ENTSCHEIDUNG
BGH

Gesundheitliche Folgen zu befürchten

Das AG gab der Klage nach Zeugenbeweis ohne Räumungsfrist statt. Zweitinstanzlich haben die Beklagten ein Attest des behandelnden Neurologen vorgelegt, worin dem Beklagten ein demenzielles Syndrom mit organischer Hirnstörung und Verhaltensstörung bescheinigt wird, aufgrund dessen er in seiner Anpassungsbreite massiv beeinträchtigt sei, Änderungen seiner Umgebung nicht mehr adäquat verarbeiten könne und darauf mit Ratlosigkeit reagiere. In fremder Umgebung infolge eines Wohnortwechsels würde sich die Symptomatik verschlechtern. Das LG verfuhr nach § 522 Abs. 2 ZPO. Die Nichtzulassungsbeschwerde der Beklagten hat wegen Verletzung des rechtlichen Gehörs Erfolg.

■ Leitsätze: BGH 20.5.20, VIII ZR 64/19

Beruft sich der Mieter im Räumungsprozess darauf, die Beendigung des Mietverhältnisses stelle für ihn eine unzumutbare Härte dar (§ 574 Abs. 1 S. 1 BGB) und trägt er zu seinen diesbezüglich geltend gemachten gesundheitlichen Beeinträchtigungen substantiiert sowie unter Vorlage aussagekräftiger fachärztlicher Atteste vor, verstößt die Nichteinholung eines Sachverständigengutachtens zum Gesundheitszustand des Mieters sowie zu der Art, dem Umfang und den konkreten Auswirkungen seiner – behaupteten – Erkrankungen auf die Lebensführung im Allgemeinen und im Fall des Verlusts der vertrauten Umgebung regelmäßig gegen das Gebot rechtlichen Gehörs (Art. 103 Abs. 1 GG; im Anschluss an Senatsurteile vom 22.5.19, VIII ZR 180/18, BGHZ 222, 133, Rn. 31, 44 und VIII ZR 167/17, NJW-RR 19, 972 Rn. 38) (Abruf-Nr. 216453)

Entscheidungsgründe

Das Gebot rechtlichen Gehörs (Art. 103 Abs. 1 GG) verpflichtet das Gericht, die Ausführungen der Prozessbeteiligten zur Kenntnis zu nehmen und in Erwägung zu ziehen. Als Prozessgrundrecht soll es sicherstellen, dass die Entscheidung frei von Verfahrensfehlern ergeht, die ihren Grund in der unterlassenen Kenntnisnahme und der Nichtberücksichtigung des Sachvortrags der Parteien haben. In diesem Sinne gebietet Art. 103 Abs. 1 GG i. V. m. den Grundsätzen der ZPO es, erhebliche Beweisanträge zu berücksichtigen. Deren Nichtberücksichtigung verstößt gegen Art. 103 Abs. 1 GG, wenn sie im Prozessrecht keine Stütze mehr findet.

So liegen die Dinge hier: Das Berufungsgericht durfte das Vorliegen einer Härte (§ 574 Abs. 1 S. 1 BGB) nicht verneinen, ohne den (angebotenen) Sachverständigenbeweis zu den behaupteten Erkrankungen sowie den gesundheitlichen Auswirkungen eines erzwungenen Umzugs für die Beklagten zu erheben.

Macht der Mieter im Fall eines erzwungenen Wohnungswechsels substantiiert ihm drohende schwerwiegende Gesundheitsgefahren geltend, müssen sich die Tatsacheninstanzen daher regelmäßig mittels sachverständiger Hilfe ein genaues, nicht nur oberflächliches Bild davon verschaffen, welche gesundheitlichen Folgen im Einzelnen mit einem Umzug verbunden sind; insbesondere welchen Schweregrad zu erwartende Gesundheitsbeeinträchtigungen voraussichtlich erreichen werden und wie wahrscheinlich diese eintreten können. Diese Pflicht zum besonders sorgfältigen Prüfen des Parteivorbringens bei

Nichtzulassungsbeschwerde erfolgreich



IHR PLUS IM NETZ

mk.iww.de

Abruf-Nr. 216453

Beweisanträge sind zu beachten

Tatsacheninstanzen müssen sich ein genaues Bild machen

schwerwiegenden Eingriffen in das Recht auf Leben und körperliche Unversehrtheit folgt schon aus der grundrechtlichen Verbürgung in Art. 2 Abs. 2 S. 1 GG (BGH 22.5.19, VIII ZR 180/18, a. a. O. Rn. 41; VIII ZR 167/17, NJW-RR 19, 972).

Trägt der Mieter unter Vorlage eines aussagekräftigen Attests des behandelnden Facharztes (hier sogar mehrerer) vor, ihm sei ein Umzug wegen einer schweren Erkrankung nicht zuzumuten, ist es im Fall des Bestreitens dieses Vortrags regelmäßig erforderlich, ein Sachverständigengutachten einzuholen.

Relevanz für die Praxis

Die Entscheidung ist für den gerichtlichen Umgang mit den im Eigenbedarfsprozess vorgetragenen Härtegründen (§ 574 Abs. 1 BGB) von zentraler Bedeutung. Der **Mieteranwalt** sollte diese konkret vortragen und gesundheitliche Beeinträchtigungen möglichst durch aussagekräftige Arztatteste belegen.

Der BGH hält daran fest, dass sich der Tatrichter durch gründliche Sachverhaltsfeststellung vom Vorliegen der vom Mieter geltend gemachten Härtegründe und der berechtigten Interessen des Vermieters überzeugen muss.

Als mögliche Härtegründe nennt der BGH unter Hinweis auf BGHZ 222, 133:

- leichtere Erkrankungen des Mieters i. V. m. weiteren Umständen (Alter, durch eine lange Mietdauer geprägte Verwurzelung im bisherigen Lebensumfeld) und
- einen gesundheitlichen Zustand, der für sich genommen einen Umzug nicht zulässt oder schließlich die ernsthafte Gefahr einer erheblichen Verschlechterung der gesundheitlichen Situation des (schwer) erkrankten Mieters im Falle eines Wohnungswechsels darstellt.

Haben die Mieter – wie hier – hinreichend substantiiert physische sowie psychische Erkrankungen dargelegt, die allein oder i. V. m. weiteren Umständen einen Härtegrund im Sinne des § 574 Abs. 1 S. 1 BGB begründen können, muss das Gericht die beiderseitigen Belange würdigen und gewichten. Zugleich muss es hierbei darauf achten, sich nicht in Widerspruch zu verfassungsrechtlich verbürgten Rechtspositionen der Mietvertragsparteien zu setzen.

Beachten Sie | Sind die Härtegründe bestritten, ist – auf Antrag des Mieters oder von Amts wegen (§ 144 ZPO) – ein Sachverständigengutachten einzuholen über Art, Umfang und konkrete Auswirkungen der beschriebenen Erkrankung auf die Lebensführung des betroffenen Mieters im Allgemeinen und im Falle des Verlusts der vertrauten Umgebung. Hierbei ist auch die Schwere und der Grad der Wahrscheinlichkeit der zu befürchtenden gesundheitlichen Einschränkungen zu klären.

PRAXISTIPP | Da dem Tatrichter eigene Sachkunde oft fehlen wird, versetzt ihn erst das Sachverständigengutachten in die Lage, die für den Mieter mit dem Umzug verbundenen Konsequenzen im Rahmen der notwendigen Abwägung sachgerecht zu gewichten. Kommt er dem nicht nach, verstößt er gegen das Gebot rechtlichen Gehörs und schafft die Grundlage für eine erfolgreiche Nichtzulassungsbeschwerde. Zeichnet sich – wie hier – ab, dass das Gericht ohne Gutachten entscheiden will, sollte der Mieteranwalt auf dessen Notwendigkeit eindringlich hinweisen.

Bei Vorlage von
Fachattesten meist
Gutachten notwendig

Handlungs-
anweisung für
den Mieteranwalt

Tatrichter muss
mögliche Härtegrün-
de sorgfältig prüfen

Was der
Sachverständige
begutachten muss