

Titel:

Fortsetzung des Mietverhältnisses wegen Härte aufgrund suizidgefährdender psychischer Erkrankung des Mieters

Normenkette:

BGB § 574 Abs. 1

Leitsätze:

1. Eine Räumungsunfähigkeit aufgrund einer Krankheit ist als Härtegrund im Rahmen des § 574 BGB zu berücksichtigen, ungeachtet des Umstandes, ob es sich um körperliche, geistige oder seelische Erkrankungen handelt. (Rn. 25) (redaktioneller Leitsatz)

2. Eine schwerwiegende psychische Erkrankung des Mieters, die im Falle einer Wohnungsräumung mit hoher Wahrscheinlichkeit zu einer erheblichen Verschlechterung des Gesundheitszustands bis hin zu einer konkreten Suizidgefahr führt, begründet einen Härtefall iSd § 574 BGB. (Rn. 27 – 34) (redaktioneller Leitsatz)

Schlagworte:

Eigenbedarfskündigung, Härtefall, Interessenabwägung, psychische Erkrankung, Suizidgefahr, Mieterschutz, Mietvertrag, Räumung, Härte, Kündigung, Widerspruch, Krankheit

Vorinstanzen:

BGH, Beschluss vom 13.12.2022 – VIII ZR 96/22

LG München II, Urteil vom 12.04.2022 – 12 S 3526/21

AG Fürstenfeldbruck vom 10.09.2021 – 6 C 1206/20

Tenor

I. Auf die Berufung der Beklagten wird das Urteil des Amtsgerichts Fürstenfeldbruck vom 10.09.2021, Az. 6 C 1206/20, abgeändert:

1. Die Klage wird abgewiesen.

2. Das Mietverhältnis zwischen den Parteien über die Wohnung ... G. EG, bestehend aus Küche, Bad, Flur sowie Wohn- und Schlafzimmer und Kellerabteil wird auf unbestimmte Zeit fortgesetzt.

II. Die Kläger haben als Gesamtschuldner die Kosten des Rechtsstreits einschließlich der Kosten der Nichtzulassungsbeschwerde zu tragen.

III. Das Urteil ist vorläufig vollstreckbar.

IV. Die Revision wird nicht zugelassen.

Entscheidungsgründe

I.

1

Zur Darstellung des Sachverhalts wird gemäß § 540 Abs. 1 Nr. 1 ZPO auf den Tatbestand des angefochtenen Urteils Bezug genommen.

2

Zusammenfassend und ergänzend ist Folgendes auszuführen:

3

Die Kläger begehren von der Beklagten Räumung und Herausgabe der im Erdgeschoss des Wohnanwesens ... G., befindlichen Mietwohnung bestehend aus Küche, Bad, Flur sowie Wohn- und Schlafzimmer und Kellerabteil.

4

1. Der unter dem 24.01.1999 ursprünglich zwischen der Beklagten und ihrem damaligen Mitbewohner ... auf der einen Seite und auf der anderen Seite der Klägerin zu 2) und ihrem Ehemann ..., dem damaligen Alleineigentümer der Wohnung, geschlossene Wohnraummietvertrag (Anlage K 5) wurde mit Schreiben vom 20.03.2020 (Anlage K 1) ordentlich wegen Eigenbedarfs für den Kläger zu 3) gekündigt. Bei den Klägern zu 1) und 3) handelt es sich um die Großneffen der Klägerin zu 2) und ihres Ehemanns ..., auf die dieser sein Eigentum an der Wohnung durch Notarvertrag vom 09.12.2019 (Anlage 1 im Berufungsverfahren) hinsichtlich des Klägers zu 3) und vom 29.04.2020 (Anlage 2 im Berufungsverfahren) hinsichtlich des Klägers zu 1) jeweils zur Hälfte übertrug. Die Eintragung des Klägers zu 3) als hälftiger Miteigentümer im Grundbuch erfolgte am 27.02.2020. Die Eintragung des Klägers zu 1) als hälftiger Miteigentümer im Grundbuch erfolgte am 04.12.2020.

5

Mit Schreiben des Mietervereins München vom 30.10.2020 (Anlage K 3) ließ die Beklagte der Kündigung widersprechen. Zur Begründung wurde unter anderem angeführt, dass bei der Beklagten eine seelische Belastung durch den Verlust ... im Jahr 2020 vorliege und sie sehr angeschlagen sei, an Angststörungen und Mutlosigkeit leide.

6

2. Mit der Klageschrift vom 04.12.2020 begehrt zunächst noch ... als Kläger zu 1), die Klägerin zu 2) und der Kläger zu 3) erstinstanzlich von der Beklagten Räumung und Herausgabe. Mit Schriftsatz vom 15.02.2021 wurde ein Parteiwechsel hinsichtlich des Klägers zu 1) (...) erklärt. Die Beklagte hat neben der Klageabweisung im Wege der Hilfswiderklage begehrt, den Mietvertrag über die streitgegenständliche Wohnung auf unbestimmte Zeit fortzusetzen. Vor dem Amtsgericht hat die Beklagte unter anderem vorgetragen, sie leide an einer Depression und einem posttraumatischen Belastungssyndrom sowie unter Angstzuständen. Durch den Verlust ... sei ihre bereits zuvor vorhandene depressive Grundeinstellung erheblich belastet worden. Aufgrund ihrer Erkrankung sei die Wohnung ein Rückzugsort, der ihr letzte Sicherheit gebe. Sollte sie diesen verlieren, verlöre sie auch den letzten psychischen Halt und würde sich die Depression derart verstärken, dass sie Gefahr laufe, ein eigenständiges Leben nicht mehr führen zu können.

7

3. Das Amtsgericht hat durch Urteil vom 22.07.2021, dem Beklagtenvertreter am 15.09.2021 zugestellt, ohne Beweisaufnahme der beanspruchten Räumung und Herausgabe stattgegeben, die Hilfswiderklage der Beklagten abgewiesen und der Beklagten eine Räumungsfrist bis zum 31.03.2022 (berichtigt durch Beschluss vom 28.09.2021) eingeräumt.

8

Mit Anwaltsschriftsatz vom 25.09.2021, eingegangen beim Landgericht München II am 27.09.2021, hat die Beklagte gegen das amtsgerichtliche Urteil Berufung eingelegt und diese innerhalb verlängerter Frist mit Schriftsatz vom 08.11.2021, eingegangen am 09.11.2021, begründet. Hierbei hat die Beklagte vorgetragen, sie sei krankheitsbedingt nicht in der Lage, sich in fachärztliche Behandlung zu begeben. Sie leide seit Jahren an einer psychischen Erkrankung mit Angstzuständen und Verlustängsten. Des weiteren hat sie unter Vorlage eines Befundberichts eines Facharztes für Allgemeinmedizin, psychosomatische Medizin und Psychotherapie vorgetragen, sie leide an einer langjährigen und wiederkehrenden rezidivierenden depressiven Störung in derzeit schwergradiger depressiver Episode. In dem vorgelegten „Fachärztlichen Befundbericht“ ist insbesondere ausgeführt, dass bei der Beklagten eine langjährige und wiederkehrende depressive Störung mit deutlich gedrückter Stimmung, ausgeprägter Antriebsminderung, formalgedanklichen Einschränkungen, Angstzuständen und vegetativer Begleitsymptomatik vorliege. Die derzeitige Nichtinanspruchnahme von psychiatrischen oder psychotherapeutischen Behandlungsmöglichkeiten sei dem Schweregrad ihrer Störung geschuldet. Die im Raum stehende Zwangsräumung ihrer Wohnung könnte die über Jahre chronifizierte schwergradige depressive Störung der Beklagten erheblich vertiefen, selbstgefährdende Tendenzen seien dabei nicht sicher auszuschließen. Auf sich allein gestellt sei die Beklagte mit der Organisation und den Veränderungen, die mit einem Wohnungswechsel verbunden seien, durch Antriebsreduktion und die damit verminderte Veränderungsflexibilität überfordert.

9

Die Kläger haben die von der Beklagten vorgetragenen gesundheitlichen Einschränkungen in Abrede gestellt.

10

Das Landgericht hat nach persönlicher Anhörung der Beklagten ohne Beweiserhebung unter dem Aktenzeichen 12 S 3526/21 mit Urteil vom 12.04.2022 die Berufung der Beklagten unter Gewährung einer weiteren Räumungsfrist zurückgewiesen und die Revision nicht zugelassen.

11

Hiergegen hat sich die Beklagte mit Nichtzulassungsbeschwerde gewandt, mit der sie die Zulassung der Revision mit dem Ziel begehrte, ihre aufgrund des Widerspruchs gegen die Kündigung erhobene Hilfswiderklage unter gleichzeitiger Abweisung des auf Räumung und Herausgabe gerichteten Begehrens der Kläger weiterzuverfolgen.

12

Mit Beschluss vom 13.12.2022 hat der Bundesgerichtshof auf die Nichtzulassungsbeschwerde der Beklagten hin das Urteil des Landgerichts München II vom 12.04.2022 im Kostenpunkt und insoweit aufgehoben, als hinsichtlich der Härteregelung nach §§ 574 ff. BGB zum Nachteil der Beklagten erkannt worden ist, die Beschwerde der Beklagten gegen die Nichtzulassung der Revision im Übrigen zurückgewiesen und die Sache im Umfang der Aufhebung zur neuen Verhandlung und Entscheidung, auch über die Kosten des Nichtzulassungsbeschwerdeverfahrens, an eine andere Kammer des Berufungsgerichts zurückverwiesen. Danach habe das Berufungsgericht den Anspruch der Beklagten auf Gewährung rechtlichen Gehörs (Art. 103 Abs. 1 GG) in entscheidungserheblicher Weise verletzt, da über ihre Behauptungen zum Vorliegen einer schwerwiegenden psychischen Erkrankung sowie zu den Auswirkungen einer Räumung auf ihre gesundheitliche Situation der (angebotene) Beweis durch Einholung eines Sachverständigengutachtens nicht erhoben worden sei.

13

4. Die nach der Zurückverweisung zuständige hiesige Berufungskammer erließ am 02.05.2023 gemäß § 358a ZPO einen Beweisbeschluss zur Einholung eines fachärztlichen Gutachtens über die behaupteten krankheitsbedingten Einschränkungen der Beklagten sowie die Auswirkungen einer Räumung auf ihren Gesundheitszustand.

14

Der beauftragte Sachverständige Prof. Dr. med. K. S. erstattete ein schriftliches forensisch-psychiatrisches Gutachten vom 05.05.2025 unter Bezugnahme auf ein testpsychologisches Zusatzgutachten des Sachverständigen P. H. vom 16.10.2024. Die Parteien erhielten Gelegenheit zur Stellungnahme zu den Gutachten.

15

In der mündlichen Verhandlung vom 16.04.2026 hörte die Kammer die Beklagte insbesondere zu ihrer Krankheitsgeschichte informatorisch an und nahm ... der Beklagten im Original in Augenschein. Nach einer im Rahmen einer Sitzungspause durchgeführten Nachexploration der Beklagten durch die beiden Gutachter ließ sich die Kammer die erstatteten Gutachten mündlich erörtern, insbesondere im Hinblick darauf, ob sich seit der Erstexploration der Beklagten sowie im Hinblick auf die im Rahmen der Anhörung von der Kammer festgestellten Anknüpfungstatsachen Änderungen für den relevanten Zeitpunkt der mündlichen Verhandlung ergeben haben. Die Gutachter setzten sich dabei auch umfassend mit den Fragen der Parteien, sowohl soweit diese bereits schriftsätzlich vorformuliert worden waren, als auch erst in der mündlichen Verhandlung erfolgten, auseinander. Bezüglich der Einzelheiten wird auf das Protokoll vom 16.04.2026 (Bl. 494/514 d.A.) verwiesen.

16

Die Beklagte und Berufungsklägerin beantragt:

1. Das Urteil des Amtsgerichts Fürstenfeldbruck vom 10.09.2021, Aktenzeichen 6 C 1206/20 wird aufgehoben.

2. Die Klage wird abgewiesen.

17

Die Kläger und Berufungsbeklagten beantragen,

die Berufung zurückzuweisen.

II.

18

A. Die Berufung ist zulässig und im Ergebnis begründet. Die Beendigung des Mietverhältnisses würde für die Beklagte eine Härte bedeuten, die auch unter Würdigung der berechtigten Interessen der Kläger nicht zu rechtfertigen ist, § 574 BGB. Die Kammer ist der Ansicht, dass das Mietverhältnis aufgrund eines in der Person der Beklagten bestehenden Härtefalls, welcher in der vorzunehmenden Abwägung zu Gunsten der Beklagten ausfällt, auf unbestimmte Zeit fortzusetzen ist.

1. Eigenbedarfskündigung

19

Die Kammer ist an die rechtskräftige Feststellung, dass das Mietverhältnis durch die Kündigung vom 20.03.2021 wirksam beendet worden ist, gebunden, § 318 ZPO.

2. Vorliegen einer Härte im Sinne des § 574 BGB

20

Die Klage war jedoch abzuweisen, da der Beklagten gemäß § 574 BGB ein Anspruch auf Fortsetzung des Mietverhältnisses zusteht. Gemäß §§ 574 ff. BGB kann das erkennende Gericht die Fortsetzung des Mietverhältnisses anordnen, wenn die Beendigung des Mietverhältnisses für den Mieter, seine Familie oder einen anderen Angehörigen seines Hausstands eine Härte bedeuten würde, die auch unter Würdigung der berechtigten Interessen des Vermieters nicht zu rechtfertigen ist. Maßgeblicher Zeitpunkt für die Beurteilung, ob das durch eine wirksame Kündigung beendete Mietverhältnis aufgrund einer Anordnung des Gerichts gemäß § 574a BGB fortzusetzen ist, ist der Zeitpunkt der letzten mündlichen Verhandlung (BGH, Urteil vom 22.05.2019 – VIII ZR 180, 18, BGHZ 222, 133 Rn. 32).

21

Eine derartige Härte ist vorliegend zum maßgeblichen Zeitpunkt gegeben.

22

2.1. Die Voraussetzungen des § 574 Abs. 1 S. 1 BGB sind vorliegend gegeben. Das streitgegenständliche Mietverhältnis wurde durch die klägerische Kündigung beendet. Dieser Kündigung wurde durch Schreiben vom 30.10.2020 fristgerecht widersprochen.

23

2.2. Für die durch das Gericht vorzunehmende Interessenabwägung sind zunächst die Interessen der Beklagten an der Fortführung des Mietverhältnisses zu ermitteln. Die Anwendung des Härtefalls des § 574 BGB setzt voraus, dass in einer vorzunehmenden Interessenabwägung die Beendigung des Mietverhältnisses für den Mieter eine ungerechtfertigte, dauerhafte oder vorübergehende Härte bedeutet. Diese Härte kann dabei wirtschaftlicher, finanzieller, gesundheitlicher, familiärer oder persönlicher Art sein. Durch die Anwendung dieser Vorschrift soll gewährleistet werden, dass etwaige durch die Beendigung des Mietverhältnisses auftretenden soziale Notstände von dem Mieter und seiner Familie abgewendet werden (so der Ausschussbericht zu § 574 BGB, BT-Drucks. III/1850, S. 9). Damit ergibt sich aus diesem Ziel des § 574 BGB aber auch, dass nicht die üblichen, sich aus einem Umzug ergebenden Beschwerden erfasst werden sollen, vielmehr sollen nur solche Umstände, die über die üblichen Beeinträchtigungen hinausgehen und bei Würdigung aller Umstände im Hinblick auf den sozialen Schutzzweck nicht hinnehmbar sind, zu einer Fortsetzung des Mietverhältnisses führen. Dabei muss der Eintritt der Nachteile nicht mit absoluter Sicherheit feststehen, es genügt vielmehr, wenn solche Nachteile mit einiger Wahrscheinlichkeit zu erwarten sind (so der Ausschussbericht zu § 574 BGB, BT-Drucks. III/1850, S. 9).

24

Grundsätzlich obliegt die Darlegungs- und Beweislast für die Härtegründe dem Mieter. Dieser hat die entsprechenden Härtegründe vorzutragen und auf ein entsprechendes Bestreiten auch zu beweisen.

25

Eine Räumungsunfähigkeit aufgrund einer Krankheit ist als Härtegrund im Rahmen des § 574 BGB zu berücksichtigen, ungeachtet des Umstandes, ob es sich um körperliche, geistige oder seelische Erkrankungen handelt (Schmidt-Futterer/Blank § 574 Rn. 47). In diesen Fällen liegt eine

Räumungsunfähigkeit vor, wenn der Mieter aufgrund seines körperlichen oder geistigen Zustandes nicht in der Lage ist, eine Ersatzwohnung zu finden und dorthin umzuziehen oder wenn der Gesundheitszustand oder die allgemeine Lebenssituation des Mieters durch den Umzug erheblich verschlechtert werden würde (Schmidt-Futterer/Blank a.a.O.; BVerfG NJW-RR 1993, 463; BGH NZM 2005, 143). Hinsichtlich der gesundheitlichen Beeinträchtigungen ist dabei nicht zu fordern, dass diese so stark ausgeprägt sind, dass in der Person des Mieters eine Räumungsunfähigkeit gerade aufgrund dieser gesundheitlichen Probleme vorliegt. Dadurch wird der Härtefall des § 574 BGB von der sittenwidrigen Härte im Sinne des Räumungsschutzes nach § 765a ZPO abgegrenzt. Eine sittenwidrige Härte im Sinne des § 765a ZPO ist im Falle des § 574 BGB nicht erforderlich (Schmidt-Futterer/Blank, § 574 Rn. 26).

26

2.3. Bei der Beurteilung der Frage des Vorliegens von Härtegründen ist auf den Zeitpunkt der letzten mündlichen Verhandlung abzustellen. Maßgeblicher Beurteilungszeitpunkt bei einer gerichtlichen Vertragsfortsetzung ist der Zeitpunkt der letzten mündlichen Verhandlung; ist ein zu diesem Zeitpunkt vorhandener Härtegrund entfallen, so kann er nicht mehr berücksichtigt werden (Schmidt-Futterer, § 574 Rn. 27; Blank/Börstinghaus, § 574 Rn. 29; LG Oldenburg, Urteil vom 17.10.1990, 9 S 1307/89, NJW-RR 1991, 650). Im Umkehrschluss muss nach Auffassung der Kammer für das Hinzukommen von Härtegründen bis zum Zeitpunkt der letzten mündlichen Verhandlung gelten, dass diese im Rahmen der Abwägung des § 574 Abs. 1 BGB zu berücksichtigen sind. Auch insoweit wird in der Kommentierung angenommen, dass der Mieter alle für ihn günstigen Umstände, auch nach Ablauf der Widerspruchsfrist, bis zum Schluss der mündlichen Verhandlung vorbringen kann (Grüneberg, BGB, § 574, Rn. 13).

27

2.4. Aufgrund der durchgeführten Beweisaufnahme steht zur Überzeugung der Kammer fest, dass bei der Beklagten eine rezidivierende depressive Störung in zum Zeitpunkt der mündlichen Verhandlung mittelgradiger Episode, eine posttraumatische Belastungsstörung, eine soziale Phobie sowie eine ängstlich (vermeidende) bzw. depressive Persönlichkeitsstörung (Dysthymie) vorliegt, also nicht nur eine einfache Depression, sondern eine in der Persönlichkeit der Beklagten eingewurzelte Depressivität, auf die sich dann wiederum eine Depression gesetzt hat. Sie leidet demgemäß an einer sogenannten „double depression“. Bei der Beklagten ist angesichts des schwer chronifizierten Zustands ihrer psychischen Erkrankung, insbesondere bestehend aus der rezidivierenden depressiven Störung und der ängstlichen (vermeidenden) Persönlichkeitsstörung und den fehlenden protektiven Ressourcen bei einem Verlust der letzten vorhandenen Ressourcen in Form der Wohnung und (ggf.) ihrer Haustiere, eine kritische Zuspitzung der depressiven Symptomatik sehr wahrscheinlich und bei einem Verlust der Wohnung von einem hohen Suizidrisiko auszugehen.

28

Daher ist die Beklagte aufgrund ihrer psychischen Erkrankung, verbunden mit der räumungsbedingten Suizidgefahr, an der Räumung gehindert.

29

Der Sachverständige Prof. Dr. S. führte dies in seinem umfangreichen schriftlich erstellten Gutachten vom 05.05.2025 nach der Exploration der Beklagten unter Bezugnahme auf das testpsychologische Gutachten des Sachverständigen H. vom 16.10.2024 aus. Nachdem die Kammer die Beklagte informatorisch zu ihrer Krankheitsgeschichte angehört hatte und die medizinischen Dokumente der Beklagten in Augenschein genommen hatte, gab die Kammer den Sachverständigen aufgrund der gewonnenen Überzeugungsbildung konkrete Anknüpfungstatsachen, die der Begutachtung zugrunde gelegt werden sollten. Die Kammer ist dabei in Zusammenschau der in Augenschein genommenen medizinischen Dokumente der Beklagten, insbesondere des im Original vorgelegten ... und der eindrücklichen Schilderung der Beklagten, die ihr sichtbar schwerfiel und von Emotionen getragen war, insbesondere zu der Überzeugung gelangt, dass die Beklagte im Juli 2019 ... verloren hat. Die Kammer verkennt dabei nicht, dass der diesbezügliche schriftsätzliche Vortrag der Beklagten, insbesondere zu den Daten nicht konsistent war. Angesichts der Ausführungen der Beklagten, versucht zu haben, die Geschehnisse zu verdrängen, sieht die Kammer diese Inkonsistenzen als plausibel erläutert an. Auch hinsichtlich der übrigen Schilderungen der Beklagten zu ihrer Lebensgeschichte kam die Kammer zu der Überzeugung, dass sich diese, wie von der Beklagten geschildert, zugetragen haben.

Der Sachverständige Prof. Dr. S. führte daraufhin am Tag der mündlichen Verhandlung gemeinsam mit dem Sachverständigen H. eine Nachexploration der Beklagten durch und beide Sachverständigen bestätigten im Rahmen der mündlichen Erörterung der Gutachten die bereits schriftlich festgehaltenen Ergebnisse und gaben an, dass sich keine wesentlichen Veränderungen ergäben. Zudem erläuterte der Sachverständige Prof. Dr. S., dass es bei einer so schwerwiegend chronifizierten Depression, wie bei der Beklagten, keine belastbaren Studienergebnisse zu einer Prognose bei einer Behandlung gäbe.

31

Der sehr erfahrene Sachverständige Prof. Dr. S. erläuterte, dass selbstverständlich unter anderem auch durch mehrfaches Nachfragen hinterfragt werde, ob die Schilderungen der Beklagten stimmen. Die Befunddokumentation sei systematisiert, hier beruhe manches auf Selbstauskunft, manches auf Beobachtung. Die Exploration sei das wichtigste Element der Befundung. Dabei werde die gesamte Lebenssituation betrachtet, das Verhalten und die Denkweisen der Probanden würden in einem weiteren Kontext und konkreten Kontext betrachtet. Aus seiner Erfahrung ergebe sich aus medizinischer Sicht bei der Beklagten ein stimmiges Bild für die gestellte Diagnose.

32

Die Kammer schließt sich den nachvollziehbaren und überzeugenden Ausführungen des Sachverständigen Prof. Dr. S. sowie des Sachverständigen P. H. aufgrund eigener Überzeugung an. Die Kammer ist insbesondere auch aufgrund der Ausführungen der Beklagten in der mündlichen Verhandlung vom 16.04.2026 davon überzeugt, dass die Beklagte die psychische Erkrankung nicht etwa vortäuscht, um in der Wohnung bleiben zu können.

33

Dem Vorliegen eines Härtegrundes steht auch nicht entgegen, dass ein Mieter gehalten ist, das ihm Zumutbare zu tun, um die Gefährdung abzuwenden, er sich erforderlichenfalls in ärztliche Behandlung begeben muss, wenn sich dadurch die mit der Räumung verbundene Belastung wesentlich vermindern lassen würde (vgl. Schmidt-Futterer, Mietrecht, 15. Aufl., § 574 BGB Rn. 48). Zum einen führt auch die Verletzung einer Obliegenheit nicht automatisch zum Wegfall des Härtegrundes (vgl. Schmidt-Futterer, Mietrecht, a.a.O.). Der Bundesgerichtshof führt in einer in einem Zwangsversteigerungsverfahren ergangenen Entscheidung, deren Erwägungen auf die Prüfung des Vorliegens eines Härtefalls im Sinne von § 574 BGB übertragbar sind, aus, dass die Schutzpflicht der Vollstreckungsgerichte nicht dadurch entfalle, dass ein suizidgefährdeter Beteiligter an der Behandlung der psychischen Erkrankung, aus der die Suizidgefahr resultiert, nicht (ausreichend) mitwirke. Eine solche Sichtweise, so der Bundesgerichtshof, würde dem in Art. 2 Abs. 2 GG enthaltenen Gebot zum Schutz des Lebens und der körperlichen Unversehrtheit nicht gerecht. Dieses Gebot gelte nicht nur dann, wenn der Schuldner unfähig sei, aus eigener Kraft oder mit zumutbarer fremder Hilfe die Konfliktsituation angemessen zu bewältigen, sondern auch dann, wenn der suizidgefährdete Schuldner durch eigene Mitwirkung einen weiteren Aufschub der Zwangsversteigerung hätte vermeiden können oder künftig vermeiden könnte, es aber nicht tut (BGH, Beschluss vom 25.06.2020 – V ZB 90/17, juris). Hierbei ist zudem zu berücksichtigen, dass der Sachverständige Prof. Dr. S. ausführt, dass bei der Beklagten selbst bei einer neun- bis zwölfwöchigen vollstationären Behandlung unter dem Einsatz von Psychopharmaka nicht mit einer Vollremission zu rechnen ist, da dies bei der Persönlichkeitsstruktur der Beklagten nicht zu erwarten ist. Die Kammer erkennt dabei nicht, dass der Sachverständige ausführt, dass bei einer Behandlung innerhalb einiger Monate eine Teilremission erfolgen könnte und auch darstellt, dass es nur sehr selten Fälle gäbe, in denen gar kein Behandlungserfolg erzielt werde, allerdings es dann eben doch Diejenigen gebe, die sich dann suizidieren. Der Sachverständige sieht aufgrund seiner klinischen Erfahrung die Wahrscheinlichkeit, dass bei der Beklagten bei Behandlung eine Teilremission eintrete, als sehr gering an, also weit unter 30 %. Ein Wegfall des Härtefalls aufgrund mangelnder Mitwirkung der Beklagten scheidet daher vorliegend aus.

34

Bei der Beklagten liegt somit eine umzugsbedingte Suizidalität vor, die einen Härtefall im Sinn von § 574 BGB begründet.

3. Interessen der Kläger

35

Dem sind die Interessen der Kläger an der Beendigung des Mietverhältnisses gegenüberzustellen, wobei diese durch den Vermieter darzulegen sind.

Auch für die seitens der Kläger zu berücksichtigenden Interessen kommt es auf den Zeitpunkt der letzten mündlichen Verhandlung an. Dabei ist auf die jeweilige Interessenlage zum Schluss der mündlichen Verhandlung abzustellen, also der hier von der Kammer zu entscheidenden Interessenabwägung, da im Fall einer weiteren Fortsetzung nach § 574c Abs. 1 BGB zwangsläufig auf die nunmehr bestehende Interessenlage und die Abwägung aller Umstände des Einzelfalls abgestellt werden muss. Daraus folgt, dass auch die Interessenlage der Vermieterpartei – ungeachtet des ursprünglich bestehenden und im vorliegenden Fall rechtskräftig festgestellten Eigenbedarfs – zum jetzigen Zeitpunkt beurteilt werden muss. Nur eine solche Sichtweise lässt es im konkreten Fall zu, die einander diametral gegenüber stehenden Interessen sachgerecht abzuwägen und im konkreten Fall mit Blick auf § 574 Abs. 3 BGB auch einen ggf. im Einzelfall dringlicheren Eigenbedarf des Vermieters noch in die Abwägung mit einfließen zu lassen (LG München I, WuM 2019, 459 ff.).

37

Die Kläger trugen schriftsätzlich auf die Aufforderung der Kammer zur Darlegung ihrer aktuellen Interessen, die die Kammer im Rahmen der nach § 574 BGB erforderlichen Gesamtabwägung zu berücksichtigen hat, vor: „Die aktuellen Interessen, die in der neuerlichen Gesamtabwägung zu berücksichtigen sind, sind nach wie vor die gleichen, die die Eigenbedarfskündigung selbst getragen haben. Der Kläger zu 3) ..., möchte nach wie vor die streitgegenständliche Wohnung beziehen. Dies ist auch verständlich, da es gerichtsbekannt sein dürfte, dass die Kosten für eine Fremdanmietung kontinuierlich steigen. Insoweit wird auch nochmals verwiesen auf Protokoll der mündlichen Verhandlung des AG Fürstenfeldbruck vom 20.07.2021 (AZ 6 C 1206/20 dort Seite 3).“ Die Kläger haben im Rahmen der informatorischen Anhörung angegeben, dass der Kläger zu 3) weiterhin beabsichtige, die Wohnung selbst zu nutzen. Dieser lebe zwar nicht mehr in seinem Kinderzimmer in Otterfing, sondern seit 2023 gemeinsam mit einem Freund in einer Wohngemeinschaft in Holzkirchen. Er sei immer noch Student, sein Erststudium der Wirtschaftsinformatik in München habe er mit einem Bachelor abgeschlossen, derzeit absolviere er als Zweitstudium ein weiteres Bachelorstudium der molekularen Biotechnologie an der TUM München mit Studienort Freising. Dieses werde er voraussichtlich Mitte 2027 abschließen, dann kämen nochmal zwei Jahre Masterstudium und vielleicht promoviere er dann auch noch. Aktuell sei seine Lebensplanung so, dass er gerne irgendwann aus einer WG ausziehen möchte. Er habe akut keine Probleme mit seinem Mitbewohner und auch sonst akut kein Problem. Er halte es aber mit einer höheren Lebensqualität verbunden, wenn er in seiner eigenen Wohnung wohne. Seine finanzielle Situation würde sich dadurch auch bessern. Der Kläger zu 1) erklärte informatorisch angehört, dass zutreffend sei, dass es die Absprache mit seinem Bruder gäbe, dass dieser dort einziehe. Er selbst habe kein Interesse, in die Wohnung zu ziehen. Das mit der Miete, wenn der Bruder einziehe, würden sie dann klären. Aktuell fließe die Miete der Beklagten auf ein gemeinsames Konto, von dem die Einnahmen und Ausgaben bestritten würden, auch die Zahlung von jährlich 100,00 € an die ... als Zinsen (und letztlich auch Tilgung des Darlehens) erfolge von diesem gemeinsamen Konto.

4. Interessenabwägung

38

Nachdem die Kammer somit die auf beiden Seiten zu berücksichtigenden Tatsachen ermittelt hat, waren diese Tatsachen in die sodann vorzunehmende Abwägung im Sinne des § 574 BGB einzustellen. Die Interessen sind dabei gegeneinander dergestalt abzuwägen, ob dabei das Erlangungsinteresse der Kläger oder das Bestandsinteresse der Beklagten überwiegt. Bei der Interessenabwägung des § 574 BGB ist das Bestandsinteresse des Mieters mit dem Erlangungsinteresse des Vermieters in Beziehung zu setzen. Es ist dabei zu fragen, welche Auswirkung eine Vertragsbeendigung für den Mieter haben würde und wie sich eine Vertragsfortsetzung auf den Vermieter auswirkt (Schmidt-Futterer/Blank § 574 RdNr. 64). Bei dieser Interessenabwägung sind die Wertentscheidungen des Grundgesetzes zu berücksichtigen. Als grundgesetzlich geschützte Position stellt sich somit einerseits das Eigentumsrecht des Vermieters an der Erlangung seiner Räumlichkeit (Besitz), andererseits aber auch das Bestandsinteresse des Mieters sowie, wie im vorliegenden Fall, der grundgesetzlich geschützte Bereich des Lebens und der Gesundheit der Mieterin dar. Im vorliegenden Fall haben unter Berücksichtigung aller Gesamtumstände, wie sie sich aus den dargestellten jeweiligen Interessenlagen ergeben, die Interessen der Beklagten an der Erhaltung ihres Gesundheitszustandes Vorrang vor den im hiesigen Fall überwiegend finanziellen Interessen der Kläger.

Die Kammer kommt nach Abwägung der festgestellten Interessen der Kläger bzw. der Beklagten hinsichtlich der widerstreitenden Interessen zu dem Ergebnis, dass vorliegend die Interessen der Beklagten überwiegen, das Mietverhältnis somit fortzusetzen ist. In der Person der Beklagten liegt eine Härte im Sinne des § 574 BGB vor, die eine Fortsetzung des Mietverhältnisses bedingt.

40

Bei der vorzunehmenden Interessenabwägung hat die Kammer auf Seiten der Kläger berücksichtigt, dass diese bereits wegen des rechtskräftig festgestellten Eigenbedarfs ein berechtigtes Interesse an der Kündigung haben. Ihr Eigentumsrecht ist verfassungsrechtlich in Art. 14 GG geschützt und ihre Lebensplanung ist grundsätzlich eine auch unter verfassungsrechtlichen Gesichtspunkten zu akzeptierende Entscheidung. Die Fortsetzung des Mietverhältnisses bedeutet daher für die Kläger eine Beeinträchtigung ihres Eigentums und ihrer Lebensplanung, die – jedenfalls bei einer Fortsetzung des Mietverhältnisses auf unbestimmte Zeit (dazu sogleich) – angesichts des Lebensalters der Beklagten auch sehr lange andauern kann.

41

Das Interesse der Beklagten, in der streitgegenständlichen Wohnung verbleiben zu dürfen, überwiegt jedoch vorliegend. Angesichts der den Härtefall begründenden schweren Erkrankung der Beklagten und der hohen Suizidgefahr beim Verlust der Wohnung erachtet die Kammer das Interesse der Beklagten gegenüber den konkreten Interessen der Kläger als vorrangig.

5. Fortsetzung des Mietverhältnisses auf unbestimmte Zeit

42

Gemäß § 574a Abs. 2 S. 2 BGB ist eine Fortsetzung des Mietverhältnisses auf unbestimmte Zeit auszusprechen, wenn ungewiss ist, wann voraussichtlich die Umstände wegfallen, aufgrund derer die Beendigung des Mietverhältnisses für den Mieter eine Härte darstellt. Trotz ihrer systematischen Stellung gilt diese Vorschrift auch für den Anspruch aus § 574a Abs. 1 BGB (Schmidt-Futter/Blank § 574a RdNr. 12). Aufgrund der Ausführungen der beiden Sachverständigen in den Gutachten und in der Anhörung ist nicht mit einer vollständigen Remission und im Hinblick auf das Vorliegen der „double depression“ und die Chronifizierung eher nicht mit einer wesentlichen Verbesserung des Gesundheitszustandes der Beklagten zu rechnen, und zwar selbst dann nicht, wenn eine stationäre Langzeittherapie erfolgte. Auch im Falle der Aufnahme einer psychiatrisch-psychotherapeutischen Behandlung ist nicht voraussehbar, wann diese zu einer solchen Besserung des Gesundheitszustands führt, dass keine Härte mehr vorliegt. Die Kammer schließt sich insofern den nachvollziehbaren und überzeugenden Ausführungen des der Kammer auch bereits aus anderen Verfahren für seine herausragende Sachkunde bekannten Sachverständigen Prof. Dr. S. an.

43

Das Mietverhältnis war nach einer Gesamtschau der Umstände der Beklagten somit auf unbestimmte Zeit fortzusetzen.

44

B. Die Kostenentscheidung folgt aus § 97 ZPO.

45

C. Die Entscheidung über die vorläufige Vollstreckbarkeit beruht auf § 708 Nr. 10 ZPO.

46

D. Gründe für die Zulassung der Revision liegen nicht vor, da die Rechtssache weder grundsätzliche Bedeutung hat noch die Fortbildung des Rechtes oder die Sicherung einer einheitlichen Rechtsprechung eine Entscheidung des Revisionsgerichts erfordert, § 543 Abs. 2 S. 1 ZPO. Es handelt sich um eine Entscheidung im Einzelfall.