



Liebe Kolleginnen und Kollegen,

wenn Sie dieses Heft erreicht, sind die ersten zwei Monate des neuen Jahres schon wieder vorbei. Dennoch bleibt noch Zeit, den Blick zurückzuwenden auf das Vergangene und die beiden Aufsätze, die sich mit den Jahresrückblicken 2024 der Zwangsversteigerung von Immobilien und der Zwangsräumung von Immobilien befassen: Sie sind nicht nur lesenswert, sondern fast schon Pflichtlektüre! Die Anzahl der Zwangsversteigerungen, die schon im Jahre 2023 um 5 % stieg, ist im Jahre 2024 nochmals um 9 % gestiegen. Die wirtschaftliche Situation wirkt sich also deutlich auf den Immobilienmarkt aus und das schlägt sich auch in den Entscheidungen der Gerichte nieder. So hat die 3. Kammer des II. Senats des BVerfG am 09.10.2024 entschieden, dass die Zuschlagserteilung in der Zwangsversteigerung eine Eigentumsposition i.S.d. Art. 14 GG verschafft (IMRRS 2025, 0158 = BeckRS 2024, 31521; s. dazu die Anmerkung von Blatt IVR 2025, 31 (in diesem Heft)).

Im Mietrecht bleibt vor allem der Gesundheitszustand psychisch erkrankter Mieter ein Dauerthema (s. dazu z.B. Blatt/Stobbe IVR 2024, 126 die dort die Rechtsprechung des BVerfG zur Reichweite des Schutzes suizid- oder sonst lebens- oder gesundheitsgefährdeter Räumungsschuldner zusammenfassen). Die vom BVerfG und BGH in diesen Fällen für erforderlich gehaltene Sachverständigenbegutachtung des zu räumenden Mieters führt zu einer massiven Verlängerung des Räumungsverfahrens und damit zu einer Belastung der Vermieter aber auch der Justiz. In diesen Fällen ist erst einmal substanziiert Sachvortrag zu fordern und nicht jede pauschale Behauptung einer psychischen Erkrankung darf zur Einholung eines Sachverständigengutachtens führen. Eine maßgebliche Rolle spielt dabei sicherlich auch die Bewertung der oftmals sehr allgemein gehaltenen pauschalen ärztlichen Atteste. Für die Justiz ist und bleibt dies eine sehr anspruchsvolle Aufgabe, zwischen ernsthaften und nur vorgeschobenen Einwendungen zu unterscheiden. Immerhin hat das LG Frankenthal in seiner Entscheidung vom 01.03.2024 (IMRRS 2024, 1545) entschieden, dass die Suizidgefahr nicht gegen das Räumungsurteil, sondern nur gegen die Vollstreckung spricht. Das sieht allerdings das LG Berlin II in seiner Entscheidung vom 30.04.2024 (IMRRS 2024, 1492) genau andersherum. Auch diese Frage wird also die Justiz weiterhin beschäftigen. Aber auch im materiellen Recht ist der Gesundheitszustand des Mieters beispielsweise bei verhaltensbedingten Kündigungen längst angekommen.

Auch im Jahre 2025 bleiben also genug Aufgaben sowohl für die Rechtsanwaltschaft als auch für die Justiz. Der 14. Karlsruher Immobilientag am 09.05.2025 nähert sich mit großen Schritten und ich hoffe, dass wir viele von Ihnen dort auch persönlich begrüßen können!

Mit den besten kollegialen Grüßen vom Niederrhein,

Ihr

Thomas Pliester
Rechtsanwalt