
Datum: 22.06.2006
Gericht: Amtsgericht Köln
Spruchkörper: Abteilung 222
Entscheidungsart: Urteil
Aktenzeichen: 222 C 566/03
ECLI: ECLI:DE:AGK:2006:0622.222C566.03.00

Tenor:

Der Beklagte wird verurteilt, an die Klägerin 6.015,47 € nebst Zinsen in Höhe von 5 Prozentpunkten über dem jeweiligen Basiszinssatz aus 428,80 € ab dem 03.10.2002, aus 428,80 € ab dem 03.11.2002, aus 3.871,47 € seit dem 03.12.2003, aus 428,80 € ab dem 03.01.2003 und aus weiteren 428,80 € ab dem 03.02.2003 zu zahlen.

Im übrigen wird die Klage abgewiesen.

2.

Die Kosten des Rechtsstreits trägt die Klägerin zu 82 % und der Beklagte zu 18 %.

3.

Das Urteil ist vorläufig vollstreckbar. Für die Klägerin jedoch nur gegen Sicherheitsleistung in Höhe von 110 % des aufgrund des Urteils zu vollstreckenden Betrages. Der Klägerin wird weiterhin nachgelassen, die Vollstreckung durch den Beklagten durch Leistung einer Sicherheit in Höhe von 110 % des für den Beklagten aufgrund des Urteils zu vollstreckenden Betrages abzuwenden, wenn nicht der Beklagte vor der Vollstreckung Sicherheit in gleicher Höhe leistet.

Tatbestand:

- Die Klägerin betreibt die Seniorenresidenz B. in Köln. Sie schließt sogenannte
Residenzverträge mit den Nutzern ihrer Räumlichkeiten ab. In diesen Residenzverträgen wird
dabei der Umfang der von der Klägerin geschuldeten Leistung näher konkretisiert. Einen
derartigen Residenzvertrag schloss der Beklagte am 16.05.2002 mit der Klägerin ab. Der
Leistungsumfang wurde hierbei in dem Vertrag dergestalt definiert, dass die Klägerin dem
Beklagten eine unmöblierte Einzimmerwohnung sowie eine zugehörige Kellerbox zur
Verfügung stellt. Weiterhin verpflichtete sich die Klägerin, verschiedene Grund-
Serviceleistungen zur Verfügung zu stellen, wie etwa das Bereitstellen von allgemein
nutzbaren Räumlichkeiten in der Residenz, hierbei handelt es sich um ein Schwimmbad,
Cafés etc. Schließlich verpflichtete sich die Klägerin darüber hinaus, einen Pflegedienst
vorzuhalten. Konkrete Pflegeleistungen sind indes nicht in dem Leistungsumfang enthalten.
Als monatliches Entgelt vereinbarten die Parteien einen Betrag von 2.144,00 €, fällig
spätestens am 3. Kalendertag des jeweiligen Monats. Wegen aller Einzelheiten der
vertraglichen Vereinbarungen der Parteien wird auf den zu den Akten gereichten
Residenzvertrag (Bl. 7 ff. d. A.) Bezug genommen. 2
- Bereits im Herbst 2002 kam es zu Korrespondenz der Parteien über die Höhe des
vereinbarten Mietzinses. Diese wurde von Seiten des Beklagten bereits anwaltlich durch
seinen jetzigen Prozessbevollmächtigten geführt. Mit Schreiben vom 17.09.2002 forderte der
Vertreter des Beklagten die Klägerin auf, näher zu den Berechnungsgrundlagen hinsichtlich
des vereinbarten Entgeltes Stellung zu nehmen. Hierauf erfolgte eine Reaktion durch den
Direktor der Kölner Einrichtung mit Schreiben vom 04.10.2002. Zu diesem Schreiben nahm
der Prozessbevollmächtigte des Beklagten mit Schreiben vom 10.10.2002 Stellung. In
diesem Schreiben kündigte der Beklagten-Vertreter an, dass sein Mandant ab sofort ein um
20 % gemindertes Entgelt zahlen werde. Diese Ankündigung wurde seitens des Beklagten
auch in die Tat umgesetzt. Er entrichtet seit dem Monat Oktober 2002 einen um 428,80 €
geminderten Mietzins. Im März 2003 trat ein weiterer Rückstand von 12,27 € hinzu. 3
- Nachfolgend vertieften sich die Auseinandersetzungen der Parteien, hierbei wurden auch die
Tochter des Beklagten und sein Schwiegersohn einbezogen, die eigene gerichtliche
Auseinandersetzungen mit der Klägerin führten. Der Beklagte unternahm seinerseits am
15.11.2003 einen Selbstmordversuch, der dazu führte, dass er kurzfristig im Marienhospital
behandelt werden musste. Die Klägerin nahm diesen Selbstmordversuch vom 15.11.2003
zum Anlass, mit Schreiben vom 02.12.2003 die fristlose Kündigung des Mietverhältnisses
auszusprechen. Darüber hinaus - und dies entscheidend - wurde die Kündigung auf den bis
zum Dezember 2003 aufgelaufenen Zahlungsrückstand aufgrund der von dem Beklagten
ausgeübten Minderung gestützt. Ein freiwilliger Auszug des Beklagten erfolgte indes nicht. 4
- Mit der vorliegenden Klage begehrt die Klägerin von dem Beklagten die Räumung und
Herausgabe der von ihm inne gehaltenen Räumlichkeiten sowie die Zahlung von Mietzins für
den Zeitraum von Oktober 2002 bis einschließlich 2003 mit Ausnahme des
Minderungsbetrages von 428,80 € für den Monat März 2003. Diesen Rückstand verfolgt die
Klägerin in dem Verfahren 143 C 251/03, welches derzeit nicht weiter betrieben wird. Die
Rückstände für Oktober 2002 bis Februar 2003 waren zunächst Gegenstand des Verfahrens
222 C 206/03. Das Gericht hat dieses Verfahren mit dem vorliegenden Verfahren durch
Beschluss vom 09.03.2006 verbunden. 5
- Die Klägerin ist der Auffassung, ihr Begehren sei gerechtfertigt. Ein Grund für den Beklagten,
den vertraglich vereinbarten Mietzins lediglich reduziert zu entrichten, bestehe nicht.
Infolgedessen habe ihre Kündigung vom 02.12.2003 das Mietverhältnis mit dem Beklagten 6

beendet. Der Selbstmordversuch des Beklagten rechtfertige zusätzlich die Beendigung des Mietverhältnisses, da sie die notwendige Überwachung des Beklagten nicht leisten könne. Die eskalierenden Auseinandersetzungen seien dem Beklagten und insbesondere seiner Tochter, der Zeugin I., zuzurechnen.

Die Klägerin beantragt, 7

1. 8

wie erkannt. 9

2. 10

den Beklagten zu verurteilen, die Einzimmerwohnung Nr. 0 im Hause B., Köln, nebst zugehöriger Kellerbox Nr. 99 ordnungsgemäß geräumt an sie herauszugeben. 11

Der Beklagte beantragt, 12

die Klage abzuweisen. 13

Der Beklagte wendet sich gegen das Klagevorbringen und macht geltend, dass er berechtigt 14
eine Kürzung des Mietzinses vornehme. Der vertraglich vereinbarte Mietzins stehe in einem
außerordentlichen Missverhältnis zu den von der Klägerin geschuldeten Leistungen, so dass
ein Mietwucher vorliege. Berechtigt seien allenfalls 50 % der vereinbarten Miete. Die Wahl sei
nur deshalb auf die Wohnung der Klägerin gefallen, da er aufgrund seines schlechten
Gesundheitszustandes im Jahre 2002 dringend eine Wohnung mit Betreuungsleistungen
gesucht habe, ein Wohnen in seiner vorherigen Wohnung sei nicht mehr möglich gewesen.
Allein dies erkläre den Vertragsschluss. Darüber hinaus leide die Seniorenresidenz an
zusätzlichen Mängeln. Zahlreiche Einrichtungen, wie etwa Theater und Konzertsaal stünden
nicht nur den Bewohnern, sondern auch Besuchern zur Verfügung, was wiederum die
Nutzungsmöglichkeit für die Bewohner stark einschränke. Das Kultur- und Freizeitprogramm
werde dem Alter der Bewohner nicht gerecht. Das Sicherheitskonzept genüge nicht den
Anforderungen, der Pflegedienst sei in den Nachtzeiten nur mit einer Person besetzt.
Außerdem werde der Fußboden nur unzureichend geputzt. Letztlich störe auch der
Busverkehr auf der Straße B. , welche zudem häufig als Parkplatz für Busse genutzt werde.

Das Gericht hat Beweis erhoben durch Einholung eines schriftlichen 15
Sachverständigengutachtens, eine ergänzende schriftliche Stellungnahme des
Sachverständigen und eine mündliche Anhörung des Sachverständigen. Wegen des
Ergebnisses der Beweisaufnahme wird auf das schriftliche Gutachten des Sachverständigen
T. vom 16.02.2005, die ergänzende Stellungnahme des Sachverständigen vom 21.11.2005
sowie seine Erläuterung in der mündlichen Verhandlung vom 04.05.2006 Bezug genommen.

Entscheidungsgründe: 16

Die Klage ist hinsichtlich des Zahlungsantrages begründet, hinsichtlich des 17
Räumungsantrages jedoch unbegründet.

Im einzelnen gilt: 18

I. 19

20

Die Klägerin hat einen Anspruch gegen den Beklagten auf Zahlung des zuerkannten Betrages aus § 535 BGB. Der Beklagte hat das von ihm zu zahlende Entgelt aus dem Residenzvertrag der Parteien in dem hier interessierenden Zeitraum um den zuerkannten Betrag gemindert. Hierbei stützt sich der Beklagte auf zwei Gesichtspunkte. Zum einen macht er geltend, das von der Klägerin verlangte Entgelt sei wucherisch. Diese könne allenfalls 50 % des vertraglich vereinbarten Entgeltes fordern. Zum anderen stützt sich der Beklagte auf Mängel des von ihm angemieteten Apartments. Beide Einwände sind im Ergebnis unerheblich.

1. 21

Das von den Parteien vereinbarte Entgelt in dem Residenzvertrag ist weder wucherisch, noch wucherähnlich. Weiterhin kann sich der Beklagte nicht auf § 5 WiSTG berufen. 22

Die Annahme eines Mietwuchers gem. § 138 Abs. 2 BGB scheidet schon deshalb aus, weil der Beklagte zu den subjektiven Voraussetzungen nicht hinreichend vorgetragen hat. Voraussetzung des Wuchers ist nicht nur ein auffälliges Missverhältnis zwischen Leistung und Gegenleistung, sondern dass die Vereinbarung unter Ausbeutung der Zwangslage, der Unerfahrenheit, des Mangels als Urteilsvermögen oder der erheblichen Willensschwäche eines anderen erfolgte. Dass einer der Gesichtspunkte bei dem Beklagten bei Abschluss des Residenzvertrages vorgelegen hat, ist aber weder dargetan noch sonstwie ersichtlich. 23

Ebensowenig liegt ein wucherähnliches Geschäft vor. Sind die Voraussetzungen des § 138 Abs. 2 BGB, wie hier, nicht erfüllt, kann gleichwohl ein sittenwidriges Geschäft im Sinne von § 138 Abs. 1 BGB vorliegen. Ein derartiges sittenwidriges, wucherähnliches Rechtsgeschäft setzt voraus, dass zum einen ein auffälliges Missverhältnis zwischen Leistung und Gegenleistung vorliegt und weitere Gesichtspunkte, wie etwa eine verwerfliche Gesinnung hinzutreten (Palandt-Heinrichs, 64. Auflage, § 138 BGB Rdz. 34). Letztere wird dabei indiziert, wenn der Wert der Leistung etwa doppelt so hoch ist wie der Wert der Gegenleistung (BGH NJW 1992, 899). Diese Grenze wird hier indes nicht erreicht. Dies folgt aus dem Ergebnis der durchgeführten Beweisaufnahme. Der Sachverständige T. gelangte zunächst in seinem Gutachten zu dem Ergebnis, dass ein Mietzins in Höhe von 1.849,10 € monatlich als ortsüblich anzusehen ist. Nach dem Ergebnis des Sachverständigengutachtens lag mithin bereits der objektive Tatbestand des Wuchers nicht vor, der immer dann anzunehmen ist, wenn der vereinbarte Mietzins die angemessene Miete um mehr als 50 % überschreitet (BGH Z 135, 269 ff). Dieses Ergebnis des Sachverständigengutachtens ist jedoch nicht ohne Kritik des Beklagten geblieben. Auf seine Initiative hin erfolgte die ergänzende Stellungnahme des Sachverständigen sowie die Erläuterung des Gutachtens in der mündlichen Verhandlung vom 04.05.2006. Jedenfalls in seiner mündlichen Anhörung vermochte der Sachverständige sodann deutlich zu machen, dass jedenfalls die 100 %-Grenze, als Voraussetzung der Annahme einer besonderen Verwerflichkeit, hier nicht erreicht wird. Hierzu hat der Sachverständige eine nachvollziehbare Berechnung angestellt. Er wählte zunächst einen Ansatz von 9,36 € pro Monat und Quadratmeter als Mietwert für die Wohnräume. Ein Wert, der zu keinem Zeitpunkt von den Parteien angegriffen worden ist. Hinzu rechnete er den Möblierungszuschlag sowie die Pauschale für die Nebenkosten. Bei dem Möblierungszuschlag vermochte er nachvollziehbar zu erläutern, dass dieser mit einem Ansatz von 1,16 € gerechtfertigt ist. Immerhin verfügt die Wohnung über eine vermietetseits gestellte Einbauküche. Weiterhin vermochte der Sachverständige nachvollziehbar auszuführen, dass ein Ansatz von 4,00 € für die Nebenkosten pro Quadratmeter und Monat angemessen ist. Hieraus ergibt sich bereits ein geschuldeter Mietzins von 14,52 €. Um ein geringeres Missverhältnis als 100 % zu erreichen, bedurfte es damit nur der Hinzurechnung 24

eines Betrages von 8,00 € für die sonstigen vertraglichen Leistungen der Klägerin, wie den Vorhalt gemeinschaftlicher Einrichtungen (Schwimmbad, Fitness-Center etc.) sowie den Vorhalt von Pflegeeinrichtungen. Bei dem Angebot, welches die Klägerin hier zur Verfügung stellt, ist der Ansatz von 8,00 € ohne weiteres gerechtfertigt, so dass nicht von einer besonders verwerflichen Gesinnung ausgegangen werden kann. Ein Wucher scheidet mithin aus. Ob im Hinblick auf Einschränkungen in den Serviceleistungen, die der Beklagte dezidiert beanstandet, ein Ansatz von nahezu 30,00 €, wie ihn der Sachverständige für die Serviceleistungen noch in seinem schriftlichen Gutachten vorgenommen hat, gerechtfertigt ist, konnte daher offen bleiben.

Dem Antrag des Beklagten auf Einholung eines Obergutachtens war nicht zu folgen. Ein Obergutachten ist nur dann einzuholen, wenn eine der folgenden Voraussetzungen vorliegt: 25

- das erste Gutachten mangelhaft ist 26
- das erste Gutachten von falschen tatsächlichen Voraussetzungen ausgeht
- der Sachverständige erkennbar oder erklärtermaßen nicht die notwendige Sachkunde hat
- die sogenannten Anschlusstatsachen sich durch neuen Sachvortrag ändern
- ein anderer Sachverständiger über überlegene Forschungsmittel oder Erfahrung verfügt (Zöller-Greger, 25. Auflage, § 412 ZPO Rdz. 1).

Lediglich letztere Alternative kommt hier in Betracht. Der Sachverständige T. machte im Rahmen seiner mündlichen Anhörung nämlich deutlich, dass andere Sachverständige auf dem Gebiet von Pflegeleistungen über höhere Kompetenz verfügen. Gleichwohl gebot diese Aussage des Sachverständigen die Einholung eines Obergutachtens nicht. Denn allein die anderen Leistungen außerhalb der Pflegeleistungen, die der Sachverständige in seine Bewertung mit einbeziehen musste, rechtfertigen den Zuschlag von 8,00 €, den der Sachverständige vorgenommen hatte. 27

Schließlich kann sich der Beklagte bei der Reduzierung des Mietzinses nicht auf § 5 WiSTG stützen. Auch hier sind die subjektiven Voraussetzungen nicht vorgetragen. Von dem Ausnutzen einer Mangellage im Sinne der Vorschrift ist in den Schriftsätzen des Beklagten bereits keine Rede. 28

2. 29

Der Beklagte kann sich weiterhin nicht auf ein Mietminderungsrecht gem. § 536 BGB stützen. Der Beklagte rügt zunächst einige Punkte in dem allgemeinen Erscheinungsbild der Residenz. Diese sind jedoch nicht in der Lage, die Tauglichkeit der Wohnung zum vertragsgemäßen Gebrauch als Voraussetzung einer Mietminderung herabzusetzen. Dies gilt für die angesprochene Nutzung der Clubräume durch Besucher der Residenz, ein nicht altersgerechtes Kultur- und Freizeitprogramm etc. Dies sind allenfalls Punkte, die bei der Höhe des Mietzinses eine Rolle spielen mögen. Einen minderungsrelevanten Einfluss auf die Miete haben sie jedoch nicht. Gleiches gilt im Hinblick auf den nächtlichen Pflegedienst, die Sicherheitseinrichtungen etc. Dass es hierbei zu konkreten Beeinträchtigungen des Beklagten gekommen ist, trägt dieser bereits nicht vor. Lediglich seine Rüge hinsichtlich der Frequenz der Reinigungen sowie des Busverkehrs könnte zu Einschränkungen des vertragsgemäßen Gebrauchs der Wohnung führen. Das diesbezügliche Vorbringen des Beklagten ist aber unsubstantiiert. Bei der von ihm gerügten Fußbodenreinigung trägt er bereits nicht vor, dass es in seiner Wohnung schmutzig gewesen wäre. Bei dem geschilderten Mangel hinsichtlich der Busse fehlt es an präzisen Darstellungen, wie oft diese Beeinträchtigungen aufgetreten sind. Dies gilt insbesondere vor dem Hintergrund, dass ein 30

erhöhtes Verkehrsaufkommen in einer Innenstadtlage, wie sie die Residenz am B. hat, hinzunehmen ist. Dem Zahlungsantrag war daher in voller Höhe stattzugeben.

II. 31

Die Klägerin hat keinen Anspruch gegen den Beklagten auf Räumung und Herausgabe der von ihm inne gehaltenen Wohnung aus § 546 BGB. Das Mietverhältnis bzw. der Residenzvertrag der Parteien ist durch die fristlose Kündigung der Klägerin vom 02.12.2003 nicht beendet worden. Die fristlose Kündigung der Klägerin vom 02.12.2003 stützt sich auf zwei Gründe, nämlich zum einen auf Zahlungsverzug, zum anderen auf den Selbstmordversuch des Beklagten vom 15.11.2003. Beide vorgetragenen Gründe rechtfertigen keine fristlose Beendigung des Mietverhältnisses. 32

Bei dem geltend gemachten Zahlungsverzug sind grundsätzlich die Voraussetzungen einer fristlosen Kündigung auf der Grundlage von § 543 BGB gegeben. Der Rückstand betrug zum Zeitpunkt des Ausspruchs der Kündigung mehr als zwei Monatsmieten. Gleichwohl lag hier beim Ausspruch der Kündigung kein schuldhafter Zahlungsverzug des Beklagten vor. Ein schuldhafter Zahlungsverzug ist nämlich dann nicht gegeben, wenn sich der Mieter in einem schuldlosen Irrtum über seine Zahlungspflicht befindet (Blank in Schmidt-Futterer, Mietrecht, 8. Auflage, § 543 BGB Rdz. 97). Ein derartiger entschuldbarer Rechtsirrtum liegt etwa dann vor, wenn sich der Mieter wegen der Rechtslage an einen Rechtsanwalt, eine anerkannte Rechtsberatungsstelle oder an einen Mieterverein wendet und auf dessen Rat die Miete mindert, zurückbehält oder aufrechnet (LG Görlitz WM 1994, 601; Blank a. a. O. Rdz. 98). Letztere Konstellation ist hier gegeben. Der Beklagte hat seine Mietkürzung von Anfang an anwaltlich beraten vorgenommen. Bereits die Androhung der Kürzung erfolgte durch seinen jetzigen Bevollmächtigten. Infolgedessen ist von einem entschuldbaren Rechtsirrtum auszugehen. 33

Der Selbstmordversuch des Beklagten ist kein Grund zu einer fristlosen Kündigung. Möglicherweise kann eine ständige Suizidgefahr bei einem Heimbewohner in einem Heim, welches nicht über entsprechende Einrichtungen verfügt, einen Kündigungsgrund darstellen. Diese Frage bedarf aber vorliegend keiner Vertiefung. Von einer ständigen Suizidgefahr kann bei dem Beklagten zwei Wochen nach seinem Selbstmordversuch - die Kündigung datiert auf den 02.12.2003 - schon keine Rede sein. In Betracht käme zudem ohnehin allenfalls eine fristgerechte Kündigung. 34

Nach alledem war zu entscheiden wie erkannt. 35

Die prozessualen Nebenentscheidungen folgen aus §§ 92 Abs. 1, 708 Nr. 11, 709, 711 ZPO. 36
37

Streitwert: 38

für das Verfahren 222 C 566/03 bis zum Verbindungsbeschluss 29.746,71 €; 39

für das Verfahren 222 C 206/03 2.144,00 €; 40

für das verbundene Verfahren 31.885,71 €. 41
