
Datum: 02.06.2020
Gericht: Amtsgericht Dortmund
Spruchkörper: 425
Entscheidungsart: Urteil
Aktenzeichen: 425 C 3346/19
ECLI: ECLI:DE:AGDO:2020:0602.425C3346.19.00

Schlagworte: Mietvertrag, Kündigung, Wohnraummietvertrag, Eigenbedarf, Interessenabwägung, Ehemann, Ehepartner, Krankheit, Depression, Härtefall, Sozialklausel, Ersatzwohnung, Mangellage, Wohnungsmangel, Befristung

Normen: BGB § 573, BGB § 573 Abs. 2 Ziff. 1; BGB § 573 a, BGB 574 Abs. 1, BGB 574 Abs. 2; BGB § 574 a, ZPO § 308 a

Leitsätze:

1. Bei einem Verzicht auf die Eigenbedarfskündigung „bis zum Tode des Mieters“ bedarf der Mietvertrag gem. § 550 BGB der Einhaltung der Schriftform; anderenfalls ist er nach Ablauf eines Jahres kündbar.
2. Bei einer Eigenbedarfskündigung ist die Angabe der Personen, für die die Wohnung benötigt wird, und die Darlegung des Interesses, das diese Personen an der Erlangung der Wohnung haben, ausreichend.
3. Wird das Erlangungsinteresse mit krankheitsbedingten Nutzungseinschränkungen der bisher bewohnten Räume begründet, reicht die Angabe der Krankheitssymptome, die richtige Bezeichnung der Diagnose ist nicht erforderlich.
4. Der Vermieter kann ein Mietverhältnis ordentlich gem. § 573 BGB und „vorsorglich“ gem. § 573a BGB kündigen. Es liegt keine unzulässige Bedingung vor.
5. Die noch nicht konkrete Absicht, in Zukunft einmal eine Pflegeperson in der Wohnung unterbringen zu können, stellt eine unzulässige Vorratskündigung dar.

6. Zum erforderlichen Sachvortrag bei behauptetem fehlenden Ersatzwohnraum.
7. Zur Interessenabwägung im Rahmen des § 574 Abs. 1 BGB.
8. Es beliebt offen, ob das Mietverhältnis nach einer befristeten Vertragsfortsetzung gem. §§ 574, 574a BGB nochmals kündigen muss, oder ob das Mietverhältnis automatisch endet.

Tenor:

Die Klage wird abgewiesen.

Die Fortsetzung des Mietverhältnisses über die im Erdgeschoss des Hauses H in E gelegene Wohnung, bestehend aus 2 Zimmern, 1 Küche, 1 Diele/Flur, 1 Bad mit Toilette und einem Kellerraum wird bis zum 28.2.2022 zu zunächst unveränderten Bedingungen angeordnet.

Die Kosten des Rechtsstreits trägt die Klägerin.

Das Urteil ist vorläufig vollstreckbar.

Der Klägerin bleibt nachgelassen die Zwangsvollstreckung durch Sicherheitsleistung in Höhe von 110% des jeweils gegen sie zu vollstreckenden Beträge abzuwenden, wenn nicht die Beklagte vor der Vollstreckung in gleicher Höhe leistet.

Tatbestand:

- | | |
|---|---|
| Die am 5.5.1961 geborene Klägerin ist Eigentümerin des Grundstücks H in E. Das Grundstück ist mit einem mehrgeschossigen Gebäude bebaut, bei dem es sich ursprünglich um ein Einfamilienhaus handelte. Später wurden Türen im Abschlusstüren im Treppenhaus auf jeder Etage eingebaut, so mindestens zwei getrennte Wohnungen entstanden. Die Wohnung im Erdgeschoss besteht aus 2 ½ Räumen. | 1 |
| Die am 17.7.1961 geborene Beklagte hat diese Erdgeschosswohnung mit Vertrag vom 18.5.2016 ab 1.7.2016 zu einer Grundmiete von 520,- € zzgl. 180,- Betriebskostenvorauszahlungen angemietet. Am 11.6.2016 haben die Parteien eine Zusatzvereinbarung zum Mietvertrag geschlossen, in der es diverse Arbeiten vor Einzug der Beklagten ging, außerdem wurde der Beklagten die Kautions „erlassen“. Wegen des Inhalts der beiden Verträge wird auf die bei den Gerichtsakten befindlichen Kopien Bezug genommen. | 2 |
| Die Klägerin bewohnt die darüber liegende Wohnung mit ihrem am 16.10. 1947 geborenen Ehemann, dem Zeugen L. | 3 |
| Mit Schreiben vom 22.11.2018 kündigte die Klägerin der Beklagten das Mietverhältnis wegen Eigenbedarfs zum 28.2.2019. Die Kündigung wurde darauf gestützt, dass die Klägerin die Wohnung für sich selbst benötigt. Es sei beabsichtigt, die Wohnungen im Haus wieder | 4 |
| | 5 |

zusammen zu legen. Dies sei aus gesundheitlichen Gründen erforderlich, da das Treppensteigen für den Zeugen L aufgrund einer 2017 festgestellten Herzerkrankung, nicht mehr ohne weiteres möglich sei. Auch die Klägerin sei durch eine Arthrose beeinträchtigt. Der Sohn der Klägerin sei 100% schwerbehindert. Er lebe im Heim und komme 3 – 4 Mal im Jahr zu Besuch. Dafür solle ihm ein eigenes Zimmer zur Verfügung gestellt werden. Rein vorsorglich kündigte die Klägerin das Mietverhältnis auch gem. § 573a BGB zum 31.5.2019. Wegen des Weiteren Inhalts des Kündigungsschreiben wird auf die bei den Gerichtsakten befindliche Kopie Bezug genommen.

Die Beklagte hat mit Schreiben vom 17.12.2019 (wohl 2018) gegen die Kündigung Widerspruch erhoben und sich dabei darauf berufen, dass sie sich seit dem 9.6.2017 ua wegen Depressionen in psychotherapeutischer Behandlung befinde. Auch eine stationäre Behandlung sei erforderlich gewesen. Sie sei seither wieder in die Lage versetzt worden, ab Mai 2018 ihren Beruf auszuüben. Es sei auch nicht möglich eine vergleichbare Wohnung in Dortmund zu finden. Wegen der genauen Einzelheiten wird auf die bei den Gerichtsakten befindliche Kopie des Schreibens Bezug genommen. 6

Die Klägerin behauptet, der Beklagten sei bei Vertragsschluss nur gesagt worden, dass im Moment nicht mit einer Kündigung wegen Eigenbedarfs zu rechnen sei. Die Klägerin behauptet, dass die Entwicklung des gesundheitlichen Zustands der Klägerin und ihres Mannes bei Abschluss des Vertrages nicht absehbar gewesen sei. Der Sohn schlafe nicht allein im Dachgeschoss. 7

Die Klägerin beantragt, 8

die Beklagte zu verurteilen, die im Erdgeschoss des Hauses H in E gelegene Wohnung, bestehend aus 2 Zimmern, 1 Küche, 1 Diele/Flur, 1 Bad mit Toilette und einem Kellerraum zu räumen und geräumt einschließlich sämtlicher Schlüssel an die Klägerin herauszugeben. 9

Die Beklagte beantragt 10

die Klage abzuweisen 11

Sie bestreitet die Absicht der Klägerin, die Wohnung zusammenzulegen. Das sei ihr auch bei Abschluss des Vertrages nicht gesagt worden. Sie bestreitet das Vorliegen von Erkrankungen der Klägerin und des Ehemannes, die das Treppensteigen erschwerten. Es handele sich im Übrigen um ein Dreifamilienhaus. Die Räume im Dachgeschoss verfügten über eine eigene Klingel. Die Dachgeschosswohnung sei auch schon einmal fremd vermietet gewesen. Nach ihrem Einzug sei ihr gesagt worden, dass sie bis zum Tode in der Wohnung verbleiben könnte. Die Beklagte vermutet, dass die Klägerin nur in den Genuss der von ihr ordentlich hergerichteten Wohnung gelangen will. 12

Wegen des weiteren Parteivorbringens wird auf den vorgetragenen Inhalt der gewechselten Schriftsätze Bezug genommen. 13

Das Gericht hat mit Hinweisbeschluss vom 16.7.2019 die Parteien auf die entscheidungserheblichen Fragen und den erforderlichen Sachvortrag hierzu ausführlich hingewiesen. 14

Es hat Beweis erhoben über die Nutzungsabsicht der Klägerin durch Vernehmung des Zeugen L sowie über den Gesundheitszustand der Parteien und des Zeugen und die Auswirkungen der Kündigung und der unterlassenen Räumung jeweils auf die Parteien durch 15

Einholung zahlreicher ärztlicher Gutachten. Wegen des Ergebnisses der Beweisaufnahme wird auf die Sitzungsniederschrift vom 10.9.2019 sowie die Gutachten von Dr. med. P vom 23.10.2019, Prof. vom 5.12.2019 und von Dr. med. L1 vom 31.1.2020 Bezug genommen.

Die Beklagte bemängelt einige inhaltliche und sprachlichen Ungenauigkeiten in der Anamnese im Gutachten von Dr. med. L1 und beantragt deshalb die mündliche Erläuterung des Sachverständigen, ob diese Ungenauigkeiten für das Ergebnis des Gutachtens entscheidend sind. Bezüglich des Sachverständigen Prof. Dr. med. X beantragt sie dessen Ladung zur Erläuterung seines Gutachtens. 16

Vergleichsverhandlungen sind gescheitert. Das Gericht hat die Parteien gem. § 308a ZPO angehört. 17

Entscheidungsgründe: 18

Die Klage ist unbegründet. Die Klägerin kann zum jetzigen Zeitpunkt noch nicht die Räumung der Wohnung im Erdgeschoss gem. § 546 Abs. 1 BGB verlangen. Zwar hat die Kündigung vom 22.11.2018 das Mietverhältnis zum 28.2.2019 beendet (I.), jedoch steht der Beklagten ein Anspruch auf Vertragsfortsetzung bis zum 28.2. 2022 zu (II.). 19

I. 20

Das Mietverhältnis ist von der Klägerin wirksam gekündigt worden. 21

1. 22

Das Mietverhältnis zwischen den Parteien ist ordentlich kündbar. Unstreitig liegt kein Zeitmietvertrag oder ein Mietvertrag auf Lebenszeit gem. § 544 BGB vor (zu einem solchen Fall und den Rechtsfolgen: LG Nürnberg-Fürth WuM 2019, 623). 23

Soweit die Beklagte behauptet, nach ihrem Einzug sei ihr gesagt worden, dass sie bis zum Tode in der Wohnung verbleiben könne, bedurfte es über diese strittige Behauptung keiner Beweisaufnahme. Dabei kann dahinstehen, ob die Einlassung überhaupt substantiiert genug ist, also wer wann das genau gesagt haben soll, denn selbst wenn die Wort so – auch ohne die von der Klägerin eingeräumte Einschränkung „im Moment“ - mit Rechtsbindungswillen gesagt worden sein sollte, wäre das Mietverhältnis gem. § 550 BGB ordentlich kündbar. Der Bundesgerichtshof hat schon 2007 entscheiden, dass ein Verzicht des Vermieters auf das Recht, das Wohnraummietverhältnis wegen Eigenbedarfs zu kündigen, wie der gesamte Mietvertrag gemäß § 550 Satz 1 BGB der Schriftform bedarf, wenn der Verzicht für mehr als ein Jahr gelten soll (BGH NJW 2007, 1742 = WuM 2007, 272 = NZM 2007, 399 = ZMR 2007, 531 = MDR 2007, 943). Bereits der Ausschluss lediglich bestimmter Kündigungsgründe, etwa wegen Eigenbedarfs, reichen aus, um die Formbedürftigkeit gem. § 550 BGB zu begründen (LG Berlin MietRB 2020, 132; WuM 1991, 498; LG Hamburg ZMR 2001, 895; Sonnenschein, NZM 2000, 1, 8 f. m.w.N.). § 550 BGB ist eine besondere "Formvorschrift" für Mietverträge mit einer Laufzeit von mehr als einem Jahr, als dort nicht die Unwirksamkeit gem. § 125 BGB bei Formverstößen angeordnet wird, sondern nur die Kündbarkeit des Vertrages. 24

Ursprünglich war diese Vorschrift wegen des heute in § 566 BGB enthaltenen Grundsatzes "Kauf bricht nicht Miete" als reine Erwerberschutzvorschrift gedacht, damit der Erwerber erkennen konnte, in welche vertraglichen Abreden er "eintritt" (BGHZ 136, 357, 370; BGHZ 52, 25, 28). Der BGH ist in seiner neueren Rechtsprechung aber jetzt auch davon ausgegangen, dass die Schriftform des § 550 BGB zusätzlich dazu dient, die Beweisbarkeit langfristiger Abreden auch zwischen den ursprünglichen Vertragsparteien sicherzustellen und

diese vor der unbedachten Eingehung langfristiger Bindungen zu schützen (BGHZ 176, 301; BGHZ 81, 46, 51 [zur Warnfunktion]; BGHZ 136, 357, 370; BGHZ 139, 123, 130 [zur Beweis- und Warnfunktion]). Für eine solche Auslegung spricht auch eine historische Auslegung. Der Gesetzgeber der letzten großen Mietrechtsreform 2001 hat den Text der Vorgängervorschrift in § 566 BGB in Kenntnis der BGH-Rechtsprechung nur mit redaktionellen, aber ohne inhaltliche Änderungen als § 550 BGB übernommen (BT-Drucks. 14/4553 S. 47; Börstinghaus/Eisenschmid, Arbeitskommentar Neues Mietrecht (2001) S. 156 ff).

Sowohl der Erwerberschutz wie auch der Schutz vor übereilten Entscheidungen und die Beweisbarkeit solcher Abreden sind auch bei einem langfristigen Kündigungsverzichts wegen Eigenbedarfs betroffen. Ohne Einhaltung der Schriftform würde dem Erwerber anhand des Mietvertrags die Beschränkung des Kündigungsrechts nicht zur Kenntnis gelangen, obwohl gerade der Erwerber von Wohnraum nicht selten ein gesteigertes Interesse an dem Sonderkündigungsrecht haben wird. Für den Erwerber ist nicht nur ein genereller Kündigungsausschluss von entscheidender Bedeutung, sondern auch eine wesentliche Kündigungsbeschränkung, die auf Dauer gilt. Der Ausschluss der Eigenbedarfskündigung stellt eine nicht unwesentliche Einschränkung des verfassungsrechtlich geschützten Eigentums (Art. 14 GG) des Erwerbers dar. Der Vermieter soll sich durch die schriftliche Fixierung der Kündigungsverzichts auch noch einmal der Tragweite der Entscheidung bewusst werden und vor übereilten „dahingesagten“ Bemerkungen geschützt werden. Und schließlich zeigt das vorliegende Verfahren deutlich, wie wichtig die Beweisfunktion der Schriftform für solche weit in die Zukunft reichenden Abreden ist. 25

Deshalb ist der Mietvertrag hier nach Ablauf der Jahresfrist auf jeden Fall kündbar. Eine Beweisaufnahme über die Behauptung der Beklagten war nicht erforderlich, weil die Behauptung für den Ausgang des Rechtsstreits unerheblich ist. 26

2. 27

Die Kündigungserklärung der Klägerin vom 22.11.2018 ist formell wirksam. 28

a) Sie stammt von der richtigen Vermieterin und ist an die richtige Mieterin gerichtet. 29

b) Sie ist auch inhaltlich nicht zu beanstanden. Nach § 573 Abs. 3 BGB sind die Gründe für ein berechtigtes Interesse des Vermieters in dem Kündigungsschreiben anzugeben. Der Zweck der Vorschrift besteht darin, dem Mieter zum frühestmöglichen Zeitpunkt Klarheit über seine Rechtsposition zu verschaffen und ihn dadurch in die Lage zu versetzen, rechtzeitig alles Erforderliche zur Wahrung seiner Interessen zu veranlassen (BGH WuM 2010, 301 = GE 2010, 690 = MM 2010, 181 = NZM 2010, 400 = NJW-RR 2010, 809). Diesem Zweck wird im Allgemeinen Genüge getan, wenn das Kündigungsschreiben den Kündigungsgrund so bezeichnet, dass er identifiziert und von anderen Gründen unterschieden werden kann. Bei einer Kündigung wegen Eigenbedarfs ist daher grundsätzlich die Angabe der Personen, für die die Wohnung benötigt wird, und die Darlegung des Interesses, das diese Personen an der Erlangung der Wohnung haben, ausreichend (BGH NJW 2017, 1474 = NZM 2017, 286; NZM 2010, 400 = NJW-RR 2010, 809; NZM 2007, 679; aber auch schon der Rechtsentscheid des BayObLG aus dem Jahr 1981, NJW 1981, 2197, 2199 f.). 30

Diesen Anforderungen wird das Kündigungsschreiben der Klägerin gerecht. Der Beklagten wird darin mitgeteilt, dass die Klägerin beabsichtigt die Wohnungen wieder zusammenzulegen, um das Treppensteigen zu vermeiden. Ob der Wunsch, sich die Möglichkeit „offenzuhalten“ ggf. zu einem späteren Zeitpunkt Pflegepersonal aufzunehmen, eine Eigenbedarfskündigung rechtfertigen würde, da es sich wohl um eine unzulässige 31

Vorratskündigung handeln würde (BGH WuM 2016, 743 = MDR 2017, 21 = NZM 2017, 23 = GE 2017, 97 = ZMR 2017, 32; NJW 2015, 3368; NJW 2005, 2395), bedarf an dieser Stelle keiner Entscheidung, da nach der Rechtsprechung des BGH (NZM 2010, 400 = NJW-RR 2010, 809) diese Frage nicht im Rahmen der formellen Wirksamkeit der Kündigungserklärung, sondern erst im Rahmen der materiellen Begründetheit zu prüfen wäre (Hinz, JR 2011, 346).

Die Klägerin hat die sog. Kerntatsachen, nämlich die Eigenbedarfspersonen (sie persönlich und ihr Ehemann, zeitweise auch der Sohn) sowie das Interesse, dass diese Personen an der Erlangung der Wohnung haben – krankheitsbedingte Vermeidung des Treppensteigens und Vergrößerung des Platzangebots zur zeitweisen Aufnahme des Sohnes) in dem Schreiben ausreichend umfassend angegeben. Soweit die Beklagte bemängelt, dass sich im Laufe der Beweisaufnahme weitere Erkrankungen der Klägerin herausgestellt haben, ist dies für die Wirksamkeit der Kündigung unerheblich. Die Klägerin darf Tatsachen, die nur der näheren Erläuterung, Ergänzung, Ausfüllung sowie dem Beweis des geltend gemachten Kündigungsgrundes dienen (sog. Ergänzungstatsachen), gegebenenfalls erst in einem prozessualen Schriftsatz nachschieben (Hinz a.a.O.). 32

c) Dahingestellt bleiben kann, ob es sich um ein Zweifamilienhaus iSd § 573a BGB handelt. Die Klägerin hat ausdrücklich erklärt, sich vor allem auf die Eigenbedarfskündigung zu berufen. Dies ist zulässig. Es handelt sich nicht um eine die Kündigung unwirksam machende Bedingung. Ein Vermieter, der eine neben einer ordentlichen Kündigung wegen Eigenbedarfs vorsorglich auch noch das Sonderkündigungsrecht des § 573a BGB mit einer längeren Kündigungsfrist ausübt, bringt bei der gebotenen Auslegung seiner Erklärungen zum Ausdruck, dass die ordentliche Kündigung gem. § 573a BGB in allen Fällen Wirkung entfalten soll, in denen die zunächst angestrebte schnellere Beendigung des Mietverhältnisses aufgrund der Eigenbedarfskündigung Unwirksamkeit der fristlosen Kündigung fehlgeschlagen ist (so BGHZ 220, 1 = MDR 2018, 1364 = WuM 2018, 714 = GE 2018, 1389 = NJW 2018, 3517 = DWW 2018, 377 = NZM 2018, 941 für das Verhältnis einer Kündigung gem. § 543 Abs. 2 Ziff. 3 BGB zur Kündigung gem. § 573 Abs. 2 Ziff. 1 BGB). Liegen berechnigte Interessen an der Beendigung des Mietverhältnisses vor, so kann der Vermieter wahlweise nach § 573 BGB oder nach § 573 a BGB kündigen (Rolfs in: Staudinger § 573a BGB Rdn. 24). Ausgeschlossen ist nur die gleichrangige Geltendmachung der beiden Kündigungsgründe. Die Kündigungserklärung muss deshalb erkennen lassen, in welcher Weise das Wahlrecht ausgeübt wird (LG Köln WuM 1997,221). Die Klägerin hat durch die Verwendung des Begriffs „vorsorglich“ deutlich zum Ausdruck gebracht, dass das Mietverhältnis - falls die vorrangig gewollte Eigenbedarfskündigung gleich aus welchen Gründen nicht zu der angestrebten Beendigung führt wenigstens mit Ablauf der verlängerten Kündigungsfrist sein Ende finden soll. 33

Diese Eigenbedarfskündigung hat das Mietverhältnis auch zum früheren Termin beendet. Auch wenn bei der Zweifamilienhauskündigung die Sozialklausel gem. § 574 BGB Anwendung findet (Lammel, Wohnraummietrecht § 573 a BGB Rdn. 27; Häublein in: MüKoBGB, 8. Aufl., § 573a Rdnr. 17; Rolfs in: Staudinger § 573a BGB Rdn. 26; Herrlein in: Herrlein/Kandelhard § 573a BGB Rdn.1; Lützenkirchen in: Lützenkirchen, Mietrecht § 573a Rdn. 36), was aus der systematischen Stellung des § 573a BGB und des § 574 BGB in dem gemeinsamen Abschnitt „Mietverhältnisse auf unbestimmte Zeit“ folgt, so ist bei der Bemessung der Dauer der Vertragsfortsetzung gem. § 574 BGB vorliegend der frühere Beendigungstermin einer Kündigung gem. § 573 Abs. 2 Ziff. 2 BGB ebenso zu berücksichtigen, wie die Eigenbedarfsgründe bei der Interessenabwägung gem. § 574 BGB. 34

Es kommt deshalb nicht darauf an, ob es sich bei den Räumen im Dachgeschoss wirklich um eine Wohnung handelt, so dass eine Kündigung gem. § 573a BGB ausgeschlossen ist. Das Sonderkündigungsrecht nach § 573a Abs. 1 BGB wird anders als die Beklagte meint, nicht dadurch ausgeschlossen, dass in einem vom Vermieter selbst bewohnten Gebäude mit nicht mehr als zwei Wohnungen weitere Räume vorhanden sind, die sich für eine Nutzung als (dritte) Wohnung eignen und früher auch als Wohnung genutzt wurden (BGH GE 2008, 1118 = WuM 2008, 564 = NZM 2008, 682 = DWW 2008, 311 = ZMR 2008, 877). Ein Wohnhaus, in dem sich neben je einer Wohnung im Erdgeschoss und im Obergeschoss eine selbständig als Wohnung nutzbare Einliegerwohnung befindet, ist jedoch dann kein "Gebäude mit nicht mehr als zwei Wohnungen" im Sinne des § 573a Abs. 1 BGB, wenn der Vermieter neben der Erdgeschosswohnung auch die Einliegerwohnung nutzt (BGH GE 2011, 50 = WuM 2011, 34 = NZM 2011, 71 = ZMR 2011, 363). Entscheidend wäre deshalb, ob die Räume im Dachgeschoss als vollständige Wohnung geeignet waren. Der Begriff der Wohnung richtet sich nach der Verkehrsanschauung. Danach wird unter einer Wohnung „ein selbständiger, räumlich und wirtschaftlich abgegrenzter Bereich verstanden, der eine eigenständige Haushaltsführung ermöglicht“ (BGH NZM 2011, 71; NZM 2015, 452; LG Hamburg WuM 1994, 215; LG Aachen WuM 1993, 617; LG Bochum WuM 1984, 133; Sternel Mietrecht aktuell Rdn. XI 397). Die DIN 283 definiert die Wohnung als "die Summe der Räume, welche die Führung eines Haushalts ermöglichen, darunter stets eine Küche oder ein Raum mit Kochgelegenheit. Zu einer Wohnung gehören außerdem Wasserversorgung, Abwasser und Abfall" (LG Bochum WuM 1984, 133; LG Berlin GE 1992, 1151; LG Lübeck WuM 1992, 616; LG Bonn WuM 1992, 24; LG Aachen WuM 1993, 616; LG Hamburg WuM 1994, 215; LG Kempten WuM 1994, 254; Häublein in: MünchKomm § 573a BGB Rdn. 11; Rolfs in: Staudinger § 573a BGB Rdn. 6; Hinz in: Klein-Blenkers/Heinemann/Ring, Miete/WEG/Nachbarschaft § 573a BGB Rdn. 14). Es ist nicht erforderlich, dass die Küche eingerichtet ist; es müssen lediglich diejenigen Versorgungsanschlüsse (Wasser, Abwasser, Strom) vorhanden sein, die zur Einrichtung einer Küche nötig sind.

Ob diese Voraussetzungen vorliegen, die Räume also vor allem Bad und Küche aufweisen, ist bisher nicht abschließend vorgetragen und hat das Gericht nicht weiter ausgeklärt. Da der Klägerin hier auf jeden Fall ein berechtigtes Interesse an der Beendigung des Mietverhältnisses in Form von Eigenbedarf zur Seite stand, bedurfte es diesbezüglich keiner weiteren Aufklärung, auch wenn – anders als die Beklagte wohl meint, das Vorliegen eines Zweifamilienhauses für sie wegen der verlängerten Kündigungsfrist und der trotzdem bestehenden Möglichkeit sich auf Härtegründe zu berufen, günstiger gewesen wäre.

36

3.

37

Der Klägerin steht auch ein berechtigtes Interesse an der Beendigung des Mietvertrages gem. § 573 Abs. 1, Abs. 2 Ziff. 2 BGB zu.

38

a) Der Wunsch des Vermieters, seine Wohnung selbst zu Wohnzwecken zu nutzen ist im Hinblick auf sein durch Art. 14 Abs. 1 Satz 1 GG geschütztes Eigentum grundsätzlich zu achten und einer gerichtlichen Nachprüfung entzogen (BGH NZM 2005, 943 = WuM 2005, 781 = NJW 2005, 3782 = GE 2005, 1548). Die Gerichte haben den Entschluss des Vermieters, die vermietete Wohnung nunmehr selbst zu nutzen, grundsätzlich zu achten und ihrer Rechtsfindung zugrunde zu legen. Sie haben grundsätzlich zu respektieren, welchen Wohnbedarf der Vermieter für sich oder seine Angehörigen als angemessen ansieht. Die Gerichte sind daher nicht berechtigt, ihre Vorstellungen von angemessenem Wohnen verbindlich an die Stelle der Lebensplanung des Vermieters zu setzen (st. Rspr. des BGH zuletzt Beschl. v. 21.8.2018 – VIII ZR 186/17, NZM 2018, 983 = WuM 2018, 776 = GE 2019,

39

Dem Erlangungswunsch des Vermieters sind allerdings zur Wahrung berechtigter Belange des Mieters Grenzen gesetzt. Die Gerichte dürfen den Eigennutzungswunsch des Vermieters daraufhin nachprüfen, ob 40

a) ob dieser Wunsch ernsthaft verfolgt wird, 41

b) ob er von vernünftigen und nachvollziehbaren Gründen getragen ist oder 42

c) ob er missbräuchlich ist, 43

(1) etwa weil der geltend gemachte Wohnbedarf weit überhöht ist, 44

(2) die Wohnung die Nutzungswünsche des Vermieters überhaupt nicht erfüllen kann oder 45

(3) der Wohnbedarf in einer anderen Wohnung des Vermieters ohne wesentliche Abstriche befriedigt werden kann. 46

b) Nach dem Ergebnis der Beweisaufnahme hat das erkennende Gericht keine Zweifel an der Ernsthaftigkeit des Nutzungswunsches der Klägerin und ihres Ehemannes, der von vernünftigen und nachvollziehbaren Gründen getragen ist und keinesfalls als missbräuchlich angesehen werden kann. 47

(1) Nach dem Ergebnis der Beweisaufnahme bestehen beim erkennenden Gericht keine Zweifel, dass die Klägerin wie im Kündigungsschreiben angekündigt, die Wohnungen wieder zusammenlegen will und sich dann überwiegend in den Räumen im Erdgeschoss aufhalten will. Der Zeuge L hat dem Gericht überzeugend und nachvollziehbar geschildert, welche Probleme ihm das Bewohnen der Räume im 1. OG nach seiner Herzerkrankung, die erst nach Einzug der Beklagten eingetreten ist, macht. Aus diesem Grund hätten er und die Klägerin vor, im Erdgeschoss Wohn- und Schlafbereich einzurichten. Dass noch keine Entscheidung über die Lage der Küche getroffen wurde ist dabei unerheblich. Vielmehr zeigt dieser Teil der Aussage, dass der Zeuge glaubwürdig ist. Er hat zwar ein nicht unerhebliches Eigeninteresse am Ausgang des Verfahrens, er hat aber deutlich zu erkennen gegeben, was er genau weiß und wo er sich unsicher ist. Auch die noch nicht ganz zu Ende gedachte Planung der Aufteilung der Räume hat er sofort eingeräumt. Daran ändert auch die Tatsache nichts, dass er seine Aussage auf Intervention seiner Frau einmal berichtigen musste. Das spricht vielmehr deutlich dafür, dass die Klägerin und der Zeuge ihre Aussage nicht abgesprochen haben, sondern sich sicher waren, dass die Aussage dessen, was sie jeweils für Tatsachen hielten, ausreichen würde und richtig wäre. Das Gericht hat deshalb hinsichtlich der Glaubwürdigkeit des Zeugen keine Bedenken. 48

Für die Glaubwürdigkeit spricht vielmehr zusätzlich, dass der Teil der Aussage, der die Schilderung des eigenen Gesundheitszustands betraf, vom gerichtlichen Sachverständigen Dr. med. P in seinem Gutachten vom 23.10.2019 bestätigt wird. Der Gutachter hat festgestellt, dass der Zeuge nur noch sehr gering belastbar ist. Er hat bei einem Belastungs-EKG nur 43% der Soll-Leistung erbracht. Der Sachverständige vermutete hier statt der eher abklingenden kardiologischen Erkrankung eine begleitende Luftnoterkrankung mit Limitierung der körperlichen Leistungsfähigkeit. Für die Beurteilung der Glaubwürdigkeit des Zeugen bedeutet dies, dass der Zeuge die Krankheitssymptome richtig dargestellt hat, auch wenn er die Ursachen falsch eingeschätzt hat. 49

Der bewiesene Nutzungswunsch hinsichtlich der Räume im Erdgeschoss ist auch vernünftig und nachvollziehbar. Durch den Umzug ins Erdgeschoss wird dem heute 73 Jahre alten Zeugen L der Verbleib im Haus weiter möglich und das Leben erleichtert. Der Zeuge gehört auch zu den engen Familienangehörigen, für die eine Eigenbedarfskündigung ausgesprochen werden kann (BGH NJW 2010, 1290 = NZM 2010, 271 unter Hinweis auf das Zeugnisverweigerungsrecht in § 381 Abs. 1 ZPO). 50

(2) Auch die vom gerichtlichen Sachverständigen Prof. Dr. med. X in seinem Gutachten über die Klägerin festgestellt höhergradige Arthrose beider Kniegelenke sowie die degenerative Veränderung im Bereich der unteren Lendenwirbelsäule mit erosiver Osteochondrosis und Retrolisthesis mit der Folge einer spinalen Einengung stellen vernünftige und nachvollziehbare Gründe für die mit der Eigenbedarfskündigung dargelegte Umnutzung des Hauses dar. Die Klägerin ist demnach in ihrer Mobilität stark beschränkt, was insbesondere für das Treppensteigen gelte. Schließlich spricht auch die Unsicherheit des Ganges durch die auf eine Polyneuropathie zurückzuführende Gefühlsstörung und mangelnde Sensibilität der Beine für die Sinnhaftigkeit des Wunsches, Treppensteigen in Zukunft soweit wie möglich zu vermeiden. 51

(3) Letztendlich ist auch der Wunsch der Klägerin und ihres Ehemannes den Sohn C besser im Haus während der Besuche versorgen zu können und nicht mehr bis ins Dachgeschoss steigen zu müssen, vernünftig und nachvollziehbar. 52

(4) Demgegenüber rechtfertigt die noch nicht konkrete Absicht, in Zukunft mal eine Pflegeperson in der Wohnung unterbringen zu können, diese Eigenbedarfskündigung noch nicht. Für eine Kündigung wegen Eigenbedarfs gemäß § 573 Abs. 2 Nr. 2 BGB reicht eine sogenannte Vorratskündigung, der ein gegenwärtig noch nicht absehbarer Nutzungswunsch der Eigenbedarfsperson zugrunde liegt, nicht aus (BGH WuM 2016, 743 = MDR 2017, 21 = NZM 2017, 23 = GE 2017, 97 = ZMR 2017, 32; NJW 2015, 3368; NJW 2005, 2395). Vielmehr muss sich der Nutzungswunsch so weit "verdichtet" haben, dass ein konkretes Interesse an einer alsbaldigen Eigennutzung besteht (BGH NZM 2017, 23). Insofern ist die weitere Lebensplanung der Klägerin und ihres Mannes noch nicht konkret genug. Erst wenn es hier konkrete Pläne gibt, kann eine erneute Kündigung wegen Eigenbedarfs erfolgen. 53

Da eine solche Kündigung während der vom Gericht ausgesprochenen Vertragsverlängerung unter Umständen ausgeschlossen ist (dafür Blank in Blank/Börstinghaus, Miete, 5. Aufl. § 574a BGB Rdnr. 7), hat das Gericht diese nicht unwahrscheinliche aber zurzeit noch nicht vorliegende Situation bei der Dauer der Vertragsfortsetzung vorsichtshalber berücksichtigt. Dabei hat das Gericht auch berücksichtigt, dass die dogmatische Einordnung des Ausspruchs der Vertragsfortsetzung nach wie vor umstritten ist. Nach einer Ansicht ist hierin ein Angebot zum Abschluss eines neuen Mietvertrags zu sehen (Mohnen, Festschrift für Nipperdey, S. 616). Nach anderer Meinung handelt es sich um ein Angebot zum Abschluss eines Vertrags über die Fortsetzung (Verlängerung) des Mietverhältnisses (MüKoBGB/Häublein 8. Aufl., § 574a Rdn.3; Rolfs in: Staudinger § 574 BGB Rdn. 4; Lammel Wohnraummietrecht § 574a BGB Rdn.6; Hannappel in: Bamberger/Roth § 574a BGB Rdn. 7). Nach einer dritten Meinung ist der Widerspruch als Angebot des Mieters zum Abschluss eines Vertrages über die Modifikation der Kündigungswirkungen anzusehen (Hinz in: Klein-Blenkers/Heinemann/Ring, Miete/WEG/Nachbarschaft § 574a BGB Rdn. 4; Blank/Börstinghaus aaO). Je nach vertretener Auffassung müsste die Klägerin eventuell erneut kündigen, wenn man nicht von einer automatischen Beendigung des Mietverhältnisses nach Ablauf der Zeit ausgeht. 54

Interessen der Beklagten werden auf dieser Stufe der Prüfung nicht berücksichtigt. Der Kündigungsschutz des sozialen Wohnraummietrechts ist zweistufig vom Gesetzgeber geregelt (ausführlich Stornel NZM 2018, 473). Der Vermieter kann das Mietverhältnis nur dann ordentlich kündigen, wenn er ein berechtigtes Interesse an der Beendigung des Mietverhältnisses hat. Auf dieser Ebene werden Mieterinteressen nicht berücksichtigt. Liegt ein zur Kündigung berechtigendes Interesse an einer ordentlichen Kündigung des Mietverhältnisses wie vorliegend vor, kann der Mieter sich in einer zweiten Stufe auf persönliche Härtegründe oder fehlenden Ersatzwohnraum berufen. Diese Interessen des Mieters sind dann mit den berechtigten Interessen des Vermieters, die zur Kündigung berechtigten, abzuwägen. Dazu unten unter II.

6. 57

Die Kündigung ist auch nicht rechtsmissbräuchlich. Ein Vermieter setzt sich zu seinem eigenen Verhalten dann in Widerspruch, wenn er eine Wohnung auf unbestimmte Zeit vermietet, obwohl er entweder entschlossen ist oder zumindest erwägt, sie alsbald selbst in Gebrauch zu nehmen (BVerfGE 79, 292, 308 f.; BVerfG, NJW-RR 1993, 1357; BGH NZM 2015, 296; NZM 2013, 419; NJW 2009, 1139; WuM 2010, 575; WuM 2010, 512). Er darf dem Mieter, der mit einer längeren Mietdauer rechnet, die mit jedem Umzug verbundenen Belastungen nicht zumuten, wenn er ihn über die Absicht oder zumindest die Aussicht begrenzter Mietdauer nicht aufklärt. Denn für den Mieter ist ein sich abzeichnender Eigenbedarf des Vermieters vor allem für die Entscheidung von Bedeutung, ob er eine Wohnung überhaupt anmieten und damit das Risiko eines Umzugs nach verhältnismäßig kurzer Mietzeit eingehen will (BGH NZM 2013, 419). Der Vermieter ist aber weder verpflichtet, von sich aus vor Abschluss eines unbefristeten Mietvertrags unaufgefordert Ermittlungen über einen möglichen künftigen Eigenbedarf anzustellen (sogenannte "Bedarfsvorschau") noch den Mieter ungefragt über mögliche oder konkret vorhersehbare Eigenbedarfssituationen zu unterrichten (BGH NJW 2015, 1087 = GE 2015, 445 = NZM 2015, 296 = WuM 2015, 296 = DWW 2015, 180 = ZMR 2015, 367). Daher liegt kein Rechtsmissbrauch vor, wenn der Vermieter einen unbefristeten Mietvertrag wegen eines nach Vertragsschluss entstandenen Eigenbedarfs kündigt und das Entstehen dieses Eigenbedarfs für ihn zwar im Rahmen einer "Bedarfsvorschau" erkennbar gewesen wäre, er jedoch bei Vertragsabschluss eine solche Kündigung nicht zumindest erwogen hat (BGH a.a.O.). 58

Eine rechtsmissbräuchliche Fallgestaltung liegt hier indes nicht vor. Nach dem Ergebnis der Beweisaufnahme ist der Entschluss, den Lebensmittelpunkt in die unteren Räume zu verlegen erst 2017, also nach der Vermietung an die Beklagte, im Zuge der Herzkrankung des Zeugen entstanden. Zum Zeitpunkt des Abschlusses des Mietvertrags war für keinen der Beteiligten absehbar, dass ein Eigenbedarf an dem Räumen entstehen würde. Dafür spricht auch die von der Beklagten behauptete und von der Klägerin mit Einschränkung eingeräumte Einlassung, dass sie bis zum Tode dort wohnen könnte. Es ist schlicht aufgrund der sich verschlechternden Gesundheitszustände zu einer geänderten Lebensplanung auf Seiten der Klägerin gekommen. Selbst das Argument der Beklagten, dass die Klägerin in den Genuss der von ihr ordentlich hergerichteten Wohnung und des Garten kommen wolle, spricht dafür, dass der Wunsch erst später entstanden ist, nämlich nachdem die Beklagte die Wohnung und den Garten pflegerisch hergerichtet hatte und die Klägerin dies wahrgenommen hat. 59

Auch die behauptete Einlassung zur Wohndauer begründet keinen Vertrauenstatbestand der die Kündigung rechtsmissbräuchlich erscheinen lässt. Es ist schon fraglich, ob es sich nicht um eine reine Wissenserklärung über die Lebensplanung zum damaligen Zeitpunkt handelte, 60

führt nur zu einer Bindung bis maximal einem Jahr, § 550 BGB, selbst wenn man ausnahmsweise Rechtsbindungswillen annehmen sollte und die Behauptung bewiesen wäre. Die Frist ist schon länger abgelaufen.

II. 61

Das wirksam gekündigte Mietverhältnis ist aber gem. §§ 574, 574a BGB iVm § 308a ZPO wie 62
geschehen fortzusetzen. Die Bewilligung einer Räumungsfrist wäre zwar auch möglich
gewesen, deren Frist von einem Jahr erschien dem Gericht aber aufgrund der persönlichen
Situation der Parteien zu kurz gewesen. Zwar hat die Beklagte ausdrücklich nur die
Bewilligung einer Räumungsfrist gem. § 721 ZPO beantragt und keine Widerklage auf
Vertragsfortsetzung erhoben, jedoch hindert das eine entsprechende Entscheidung des
Gericht nicht. Nach Ansicht des BGH (GE 2017, 469 = DWW 2017, 134 = NJW 2017, 1474 =
NZM 2017, 286 = WuM 2017, 285 = MDR 2017, 635 = ZMR 2017, 382 m. Anm.
Singbartl/Henke, NZM 2017, 289) haben die Gerichte auch ohne entsprechenden
Widerklageantrag gemäß § 308a ZPO sehr weite Gestaltungsmöglichkeiten hinsichtlich des
Mietvertrages. Hierzu gehört vor allem die Entscheidung über die – zeitlich befristete –
Fortsetzung des Mietverhältnisses. Möglich wäre sogar weitergehende Vertragsgestaltungen,
wie Mieterhöhungen oder sogar Einmalzahlungen (BGH a.a.O.). Für letzteres bestand aber
nach Anhörung der Parteien gem. § 308a ZPO kein Anlass.

1. 63

Die Beklagte hat mit Schreiben vom 17.12.2019 (wohl 2018) fristgerecht Widerspruch 64
erhoben und diesen begründet. Sie hat sich dabei auf Ihren Gesundheitszustand und
fehlenden Ersatzwohnraum berufen.

2. 65

Das erkennende Gericht hat die Parteien mit Beschluss vom 16.7.2019 auf die Grundsätze, 66
die dabei nach der Rechtsprechung des BGH (MDR 2019, 858 = WuM 2019, 385 = GE 2019,
905 = NZM 2019, 518 = NJW 2019, 2765 = ZMR 2019, 848, danach noch einmal bestätigt
durch BGH GE 2020, 256 = WuM 2020, 88 = NZM 2020, 276 = MDR 2020, 402 = DWW
2020, 99 = NJW 2020, 1215) zu gelten haben, hingewiesen und Gelegenheit zu
entsprechendem Sachvortrag gegeben.

Es kommen nur solche für den Mieter mit einem Umzug verbundenen Nachteile als 67
Härtegründe im Sinne des § 574 Abs. 1 Satz 1 BGB in Betracht, die sich von den mit einem
Wohnungswechsel typischerweise verbundenen Unannehmlichkeiten deutlich abheben.

3. 68

Die Beklagte kann sich zunächst nicht auf fehlenden Ersatzwohnung iSd. § 574 Abs. 2 BGB 69
berufen. Eine Ersatzwohnung ist angemessen, wenn sie im Vergleich zu der bisherigen
Wohnung den Bedürfnissen des Mieters entspricht und sie finanziell für ihn tragbar ist. Dabei
sind die Lebensführung des Mieters und seine persönlichen und finanziellen
Lebensverhältnisse maßgebend. Die Wohnung muss allerdings dem bisherigen Wohnraum
weder hinsichtlich ihrer Größe, ihres Zuschnitts oder ihrer Qualität noch nach ihrem Preis
vollständig entsprechen. Gewisse Einschnitte sind dem Mieter vielmehr zuzumuten. Auch
wenn es gerichtsbekannt ist, dass der E Wohnungsmarkt inzwischen wieder angespannter,
als noch vor einiger Zeit ist, reicht dies für die Annahme eines Härtegrundes gem. § 574 Abs.
2 BGB nicht (BGH NZM 2019, 518 = NJW 2019, 2765). Dabei war auch zu berücksichtigen,

dass E erst seit 1.6.2019 – also nach Ablauf der Kündigungsfrist – in die Kappungsgrenzensenkungsverordnung des Landes NRW (GV. NRW. S. 220) aufgenommen worden ist und nach dem „Mantelgutachten zu den mietrechtlichen Verordnungen in Nordrhein-Westfalen“ der Fa. F vom März 2020 (herunterladbar unter https://mhkbg.nrw/sites/default/files/media/document/file/2020-01-04MHKBG_Mantelgutachten_Mietenverordnungen.pdf) im Auftrag des Ministerium für Heimat, Kommunales, Bau und Gleichstellung des Landes Nordrhein-Westfalen die Voraussetzungen jetzt wohl nicht mehr vorliegen. Das Ministerium plant deshalb, den Anwendungsbereich der Verordnung ab 1.7.2020 auf 8 Städte zu begrenzen (https://mhkbg.nrw/ministerin-scharrenbach-neue-mieterschutzverordnung-soll-am-1-juli-kraft-treten), wozu E dann nicht mehr gehören wird. Die Aufnahme einer Gemeinde in eine MieterschutzVO kann im Übrigen allenfalls ein gewisses Indiz für das Vorliegen einer angespannten Wohnlage und damit eines Härtegrunds nach § 574 Abs. 2 BGB sein (BGH NZM 2020, 276).

Der Mieter muss vor allem substantiiert vortragen, welche Maßnahmen er ergriffen hat, um Ersatzwohnraum, der seinen finanziellen und persönlichen Verhältnissen angemessen ist, zu finden (Fleindl WuM 2019, 165). Die Obliegenheit des Mieters, sich mit Hilfe von Verwandten und Bekannten, oder öffentlichen und privaten Stellen sowie unter Inanspruchnahme geeigneter Medien (bspw. Zeitungsannoncen, Internet) ernsthaft und nachhaltig um eine angemessene Ersatzwohnung zu bemühen, richtet sich danach, was dem Mieter unter seinen persönlichen und wirtschaftlichen Verhältnissen zuzumuten ist. Es reicht regelmäßig nicht aus, wenn der Mieter nur gelegentliche Versuche unternimmt, anderen Wohnraum zu finden (BGH NZM 2019, 518 = NJW 2019, 2765). Soweit der Mieter sich auf das Fehlen von angemessenem Ersatzwohnraum beruft, muss er vor allem nachweisen, dass er sich kontinuierlich auf Wohnungsanzeigen und Internetangebote beworben hat (BGH NZM 2020, 276 = NJW 2020, 1215). Auch die Einschaltung von Maklern und die Suche über Freunde, Bekannte und öffentliche Stellen gehört dazu. Die Obliegenheit zur Suche nach Ersatzraum beginnt nach herrschender Meinung grundsätzlich mit dem Zugang der Kündigung (LG Karlsruhe DWW 1990,238; LG München I WuM 1990,153; Rolfs in: Staudinger § 574 BGB Rdn. 52; Hannappel in: Bamberger/Roth § 574 BGB Rdn. 12; Lammel Wohnraummietrecht § 574 BGB Rdn. 38; Häublein in: MünchKomm § 574 BGB Rdn.14 13; Herrlein in: Herrlein/Kandelhard § 574 BGB Rdn. 6). Der Sachvortrag der Beklagten ist hierzu äußerst oberflächlich und wenige substantiiert. Die Beklagte hat nur einige wenige Angebote aus Internetbörsen aus November 2018 vorgelegt. Das reicht für den Nachweis der Bemühungen bis zum heutigen Tage keinesfalls. Entscheidend sind die Umstände zum Zeitpunkt der letzten mündlichen Verhandlung, also im Mai 2020 (BGHZ 222, 133 = NZM 2019, 527 = NJW-RR 2019, 972; NZM 2020, 276 = NJW 2020, 1215). Dass der inzwischen wieder berufstätigen Beklagten das alles nicht möglich war, ist weder dargelegt noch für das Gericht sonst ersichtlich. Dabei war auch noch zu berücksichtigen, dass nicht ersichtlich ist, inwieweit die Beklagte die Wohnungssuche auf bestimmte Gebiete und Wohnungen mit einer bestimmten Ausstattung begrenzt hat. Sie muss auch gewisse Verschlechterungen in Kauf nehmen. Die Ersatzraumsuche muss sich grundsätzlich auf das gesamte Gemeindegebiet beziehen (Blank/Börstinghaus, Miete, 6. Aufl., § 574 BGB Rdn. 33). Einer der anerkannten Ausnahmefälle liegt hier nicht vor. Die Beklagte ist weder besonders alt noch in dem Wohnviertel aufgrund langer Wohndauer über das übliche Maß hinaus "verwurzelt". Nur dann wäre eine – hier noch nicht einmal ausreichend dargelegte – beschränkte Suche nach Wohnungen im bisherigen Viertel ausreichend (OLG Karlsruhe Rechtsentscheid vom 3.7.1970, NJW 1970,1746). Das Gericht hat bereits in seinem Beschluss vom 16.7.2019 darauf hingewiesen, dass der Beklagten zuzumuten ist, sich auch um Wohnungen, die nicht im Erdgeschoss liegen oder keine Gartennutzung beinhalten, zu bewerben. Das Gericht hat

bereits damals darauf hingewiesen, dass dieser Härtegrund nicht vorliegen dürfte.

4. 71
- Eine Härte im Sinne von § 574 BGB ergibt sich auch nicht aus den finanziellen Aufwendungen und das sonstige Engagement der Beklagten, die Wohnung und den Garten herzurichten. Die Beklagte hat bewusst davon abgesehen, sich die Möglichkeit einer längerfristigen Nutzung des Mietobjekts durch Vereinbarung eines beiderseitigen befristeten Kündigungsausschlusses zu sichern (BGH NJW 2013, 1596 = DWW 2013, 181 = WuM 2013, 363 = NZM 2013, 419 = ZMR 2013, 620). Sie ist daher, wie der BGH es nennt, „sehenden Auges das Risiko eingegangen, dass finanzielle Investitionen in die Wohnung sich im Falle einer nur kurzen Mietdauer nicht angemessen amortisieren werden“. Die Inkaufnahme dieses Risikos muss bei der Interessenabwägung nach § 574 Abs. 1 BGB zum Nachteil der Beklagten ausschlagen (BGH a.a.O.). Unerheblich sind auch die weiteren Vermutungen der Beklagten, warum die Klägerin ihr die Wohnung gekündigt hat. Das sind die allgemeinen Risiken für einen Mieter, der eben gerade nicht Verfügungsberechtigter Eigentümer ist. 72
5. 73
- Der Umstand, dass die Beklagte auf die Wirksamkeit einer vermeintlichen – und strittigen - mündlichen Zusage betreffend eine lange Vertragsdauer vertraut hat, stellt keine Härte i.S. von § 574 BGB dar (OLG Karlsruhe Rechtsentscheid vom 31.3.1971 NJW 1971,1182). 74
6. 75
- a) Zu berücksichtigen ist auf Seite der Beklagten aber der von ihr im Kündigungswiderspruch vom 17.12.2019 (wohl 2018) vorgetragene eingeschränkte Gesundheitszustand. Dieser ist gegenüber den Interessen der Klägerin an der Beendigung des Mietverhältnisses abzuwägen. Eine Fortsetzung des Mietverhältnisses setzt dabei nicht voraus, dass die auf Seiten des Mieters bestehende Härte die Interessen des Vermieters deutlich überwiegt. Maßgebend ist allein, ob sich ein Übergewicht der Belange der Mieterseite feststellen lässt, also die Interessenabwägung zu einem klaren Ergebnis führt (BGH NZM 2019, 518 = NJW 2019, 2765). 76
- Bei der Interessenabwägung sind die Bestandsinteressen des Mieters mit den Erlangungsinteressen des Vermieters in Beziehung zu setzen. Es ist zu fragen, welche Auswirkungen eine Vertragsbeendigung für den Mieter haben würde und wie sich eine Vertragsfortsetzung auf den Vermieter auswirkt. Dabei ist auf Seiten der Vermieterin das durch Art. 14 Abs. 1 Satz 1 GG gewährleistete Eigentumsrecht betroffen, das in seinem rechtlichen Gehalt durch Privatnützigkeit und die gesetzliche Verfügungsbefugnis des Eigentümers über den Eigentumsgegenstand gekennzeichnet ist und auch die Befugnis umfasst, den Eigentumsgegenstand selbst zu nutzen (BVerfGE 81, 29, 32 f.; BVerfG, NJW-RR 1999, 1097, 1098). Die grundrechtlich verbürgte Eigentumsgarantie ist nicht nur bei der Auslegung und Anwendung des Kündigungstatbestands des § 573 Abs. 2 Nr. 2 BGB, sondern auch bei der Interessenabwägung nach § 574 BGB zu beachten (vgl. BVerfG, NJW-RR 1999, 1097, 1098; BGH NZM 2019, 518 = NJW 2019, 2765). Auf Seiten der Beklagten ist ebenfalls das Grundrecht des Art. 14 Abs. 1 Satz 1 GG zu beachten (BVerfGE 89, 1, 10). 77
- Das bedeutet vorliegend, dass nach dem Ergebnis der Beweisaufnahme die Beklagte als Beamtin in der Insolvenzbearbeitung bei der Postbank eingesetzt sei. Sie arbeitet von ca. 6:15 bis ca. 15:00 Uhr. Ihr obliegt der „schwierige Schriftwechsel“ ua mit den Gerichten. Sie betreibt zweimal in der Woche Reha- Sport und geht einmal die Woche zum Osteopathen. 78

Sie geht viel mit Freundinnen spazieren, versorgt den eigenen Haushalt und hilft der Mutter und trifft sich mit den beiden Kindern. Sie habe im Leben immer wieder alles verloren. Das ziehe sich wie ein roter Faden durch ihr gesamtes Leben. Bei der Begutachtung zeigte sich ein starker Hinweis auf eine klinisch relevante ausgeprägte Depression. Der depressive Persönlichkeitsstil führt bei ihr zu einem Gefühl der eigenen Wertlosigkeit sowie einer pessimistischen Grundhaltung. Sie fühlt sich nicht in der Lage, positive Emotionen zu empfinden. Die Untersuchung zeigte einen sehr deutlich erhöhten Wert auf der Skala „Paranoides Denken“. Das habe bedeute, dass die Beklagte wahrscheinlich misstrauisch gegenüber den meisten Leuten sei, evtl. feindselige Gedanken hege und Angst vor Autonomieverlust habe. Auch der Wert für Phobische Angst war erhöht. Insgesamt wies das Screening auf eine Somatisierungsstörung und auf eine somatoforme autonome Funktionsstörung und einen depressiven Persönlichkeitsstil hin. Zum Zeitpunkt der Untersuchung war eine mittelgradige depressive Episode festzustellen. Es zeigten sich bei der Beklagten unter anderem Versagensgefühle, Freundverlust, Unruhe, Unfähigkeit zu weinen, Energieverlust, Schlafstörungen, Konzentrationsprobleme und Erschöpfungserscheinungen.

Der gerichtliche Gutachter kommt abschließend zu dem Ergebnis, dass sich mit der notwendigen Sicherheit nur sagen ließ, dass ein Umzug aufgrund der Biografie die seelischen Erkrankungen der Beklagten verschlimmern würde; ein gesicherter Verbleib in der Wohnung würde das seelische Befinden verbessern. Das Ausmaß in Schwere und Zeit der Verschlechterung, hänge von den Umständen und des Ziels des Umzugs ab.

79

Dies Ergebnis beruht auf dem Gutachten des Sachverständigen Dr. med. L1. Das Gutachten ist sorgfältig ausgearbeitet. Der Sachverständige ist fachkundig. Das Gutachten verschafft dem Gericht nicht nur ein an der Oberfläche haftendes Bild davon, welche gesundheitlichen Folgen im Einzelnen mit einem Umzug verbunden sind, insbesondere welchen Schweregrad zu erwartende Gesundheitsbeeinträchtigungen voraussichtlich erreichen werden und mit welcher Wahrscheinlichkeit dies eintreten kann (BGH NJW 2017, 1474). Soweit der Sachverständige am Ende zu dem Ergebnis kommt, dass sich mit der notwendigen Sicherheit nur sagen ließ, dass ein Umzug aufgrund der Biographie die seelischen Erkrankungen der Beklagten verschlimmern würde, entspricht das das Lebenserfahrung. Ein Umzug ist selbst für gesunde Menschen im Alter der Beklagten mit Belastungen körperlicher und seelischer Art verbunden, zumal dann, wenn er noch gegen den Willen des Umziehenden zu erfolgen hat. Deshalb ist auch die Schlussfolgerung des Sachverständigen nachvollziehbar, wonach ein gesicherter Verbleib in der Wohnung das seelische Befinden verbessern.

80

Soweit die Beklagte kleinere Ungenauigkeiten in ihrer Biografie bemängelt und deshalb die Anhörung des Sachverständigen beantragt hat, hat das Gericht ganz ausnahmsweise davon abgesehen. Dem Gericht ist dabei bewusst, dass es nach Art Abs 1 GG den Parteien eines Gerichtsverfahrens zusteht, sich vor Erlass der gerichtlichen Entscheidung zu dem zugrunde liegenden Sachverhalt zu äußern und dass der Verpflichtung der Gerichte entspricht, Anträge und Ausführungen der Beteiligten zur Kenntnis zu nehmen und in Erwägung zu ziehen (BVerfG NJW 2012, 1346). Hierzu gehört auch der Anspruch auf Anhörung des gerichtlichen Sachverständigen (BVerfG NJW 1998, 2273).

81

Zurzeit sollen soziale Kontakte aufgrund der COVID-19 Pandemie möglichst vermieden werden. Gerade Ärzte in Krankenhäusern sind einem höheren Ansteckungsrisiko ausgesetzt. Außerdem ist Ihre Tätigkeit im Krankenhaus zurzeit besonders wichtig, so dass es dem Gericht eher unverantwortlich erschien, den Sachverständigen von seiner wichtigen Tätigkeit

82

fernzuhalten und ins Gericht kommen zu lassen. Das Gericht hat deshalb die verschiedenen Alternativen abgewogen und hat sich dafür entschieden, den Sachvortrag der Beklagten was die Angriffe gegen das Gutachten angeht für wahr unterstellt (BGH NJW 2017, 1474 = NZM 2017, 286). Dabei hat es die abwägungsrelevanten Umstände, mit dem ihnen von der Beklagten beigelegten Gewicht als wahr unterstellt (BGH NZM 2017, 23 Rn. 15). Es geht vorliegend zwar um die Tatsachenfeststellung, aber für die Entscheidung maßgeblich ist die Interessenabwägung zwischen den Interessen der Klägerin und der Beklagten. Hierbei spielen die Erkrankung der Beklagten und die Folgen des Umzugs hierfür zwar eine maßgebliche Rolle, sie sind aber nicht allein entscheidend, da dem die Interessen der Klägerin entgegenzusetzen sind.

Der Sachverständige kommt zu dem Ergebnis, dass ein „gesicherter“ Verbleib in der Wohnung das seelische Befinden verbessere. Gerade dies ist aber für die Zukunft eher zweifelhaft. Die Klägerin will die Wohnungen zusammenlegen. Sie hat auch schon angekündigt, ggf. Pflegepersonen aufzunehmen. Das rechtfertigt ggf. die nächste Kündigung wegen Eigenbedarfs. Nach den Gutachten über die Klägerin und ihren Ehemann ist mit einer Verschlechterung deren Gesundheitszustandes mit hoher Wahrscheinlichkeit zu rechnen, so dass auch dies weitere Eigenbedarfskündigungen zur Folge haben könnte. Der Ehemann der Klägerin ist erheblich älter als die Beklagte, so dass die Notwendigkeit, ins Erdgeschoss zu ziehen, immer drängender werden wird und irgendwann wahrscheinlich das Interesse der Beklagten am Bestand des Vertrages überwiegen wird. Die Situation der Beklagten ist deshalb als eher äußerst unsicher zu bewerten, von sicher – wie der Sachverständige als Beurteilungsgrundlage für seine Schlussfolgerung voraussetzt - kann deshalb überhaupt keine Rede sein. Auch die Tatsache, dass die Parteien sich in Zukunft immer wieder im Haus, im Garten und auf dem Grundstück begegnen werden, stellt eine Belastung für die Beklagte dar. Sie hat selbst im Widerspruchsschreiben angegeben, dass allein der Ausspruch der Kündigung bereits zu einem Wiederaufleben der depressiven Symptomatik geführt habe. Dem Sachverständigen gegenüber hat sie angegeben, dass die Angst wieder alles zu verlieren, ihr massive Durchfälle und seelisch begründete Schmerzen verursache. Die Räumungsklage habe diesen Zustand nochmals verschlechtert. 83

Der Sachverständige kann darüber hinaus naturgemäß auch keinerlei Angaben zum Ausmaß in Schwere und Zeit der Verschlechterung des Gesundheitszustands der Beklagten machen. Dies wird in der Zukunft davon abhängen, unter welchen Umständen der Umzug genau stattfinden wird, wohin die Beklagte ziehen wird und wie sie sich auf die neue Umgebung einlässt. Das entspricht der Lebenserfahrung und kann zurzeit auch durch eine Befragung des Sachverständigen nicht präzisiert werden. Auch der Sachverständige kennt die Umstände nicht. 84

Vom Schuldner eines Räumungsanspruchs kann demgegenüber erwartet werden, dass er alles ihm Mögliche und Zumutbare unternimmt, um Gefahren für sein Leben und seine Gesundheit möglichst auszuschließen. Insbesondere ist es ihm zuzumuten, fachliche Hilfe - erforderlichenfalls auch durch einen stationären Aufenthalt in einer Klinik - in Anspruch zu nehmen, um Gefährdungen auszuschließen oder zu verringern (BGH NZM 2018, 511). 85

Weiter war zu berücksichtigen, dass die Beklagte mit ihrem ersten Ehemann und den Kindern freundschaftlich verbunden ist und auch sonst einige soziale Kontakte hat. Sie steht also nicht allein da sondern hat mindestens seelische Unterstützung, wenn nicht sogar organisatorische und tatkräftige Hilfe. 86

b) Auf Seiten der Klägerin war bei der Interessenabwägung nach der Rechtsprechung des BGH zunächst zu berücksichtigen, dass sie Eigentümerin des Grundstücks ist und deshalb 87

die Verfügungsmacht hat. Des Weiteren war ihr eigener oben schon geschilderter Gesundheitszustand in die Abwägung mit einzubeziehen. Schon jetzt ist die Wohnsituation der Klägerin nicht auf körperlichen Einschränkungen angepasst. Die Beeinträchtigungen von Beweglichkeit und Gangbild sind nicht aufzuhalten und auch nicht zu behandeln. Die Klägerin ist jetzt schon bei der Bewältigung von Dingen des täglichen Lebens auf Hilfe angewiesen. Der Umzug ins Erdgeschoss wäre prognostisch günstig, um Aktivitäten zu erhalten und die benötigten Dinge des täglichen Lebens ausführen zu können. Sogar eine Umstellung auf barrierefreies Wohnen ist anzuraten. Nur so kann bei der Klägerin längere Zeit eine Selbständigkeit erhalten bleiben. Der Sachverständige schließt mit der Feststellung, dass ein Umzug ins Erdgeschoss „unumgänglich“ ist.

Diese Feststellungen beruhen auf den überzeugenden und nachvollziehbaren Ausführungen des Sachverständigen Prof. Dr. X im Gutachten vom 5.12.2019. Für die Beurteilung der Härtegründe kommt es auch auf diesen Zustand zum Zeitpunkt der letzten mündlichen Verhandlung an. Die Klägerin hat die Symptome ihrer Erkrankung im Kündigungsschreiben angegeben. Dass der Sachverständige diese konkretisiert hat, macht die Feststellungen nicht unverwertbar. 88

Soweit die Beklagte die Anhörung des Sachverständigen beantragt gilt das oben Gesagte zum Gutachter über ihre eigene Gesundheit voll inhaltlich. Zusätzlich hat das Gericht hier noch berücksichtigt, dass es sich bei dem Sachverständigen um einen der renommiertesten Fachärzte im Bereich der Hüft- und Knieoperationen in der hiesigen Region handelt. Aufgrund des massiven Operationstaus durch die Pandemiebeschränkungen war es für das Gericht unververtretbar, andere Patienten noch länger auf eine Operation warten zu lassen. Eine schriftliche ergänzende Befragung des Sachverständigen schied aus, weil die Beklagte keine konkreten Einwände gegen das Gutachten erhoben hat und auch keine Fragen formuliert hat. Die Einwände der Beklagten gegen das Gutachten, wonach der Sachverständige umfangreiche klinische Befunde zu Erkrankungen gemacht habe, die die Klägerin nicht im Kündigungsschreiben erwähnt habe, führt nur zu der Rechtsfrage, ob diese Feststellungen zu berücksichtigen sind, aber nicht, ob diese Erkrankungen gar nicht vorliegen. Da die Klägerin im Kündigungsschreiben nur die Kerntatsachen mitteilen muss, nämlich selbst wegen der gesundheitlichen Beeinträchtigungen ins Erdgeschoss ziehen zu wollen, ohne die medizinischen Grundlagen korrekt zu benennen, konnte das Gericht den medizinisch richtigen Befund der Interessenabwägung auch zugrunde legen. Soweit der BGH (NZM 2019, 518) vom Mieter als medizinischen Laien nicht zu verlangt, noch weitere Angaben zu den gesundheitlichen Folgen zu machen, gilt das genauso auch für den Vermieter als Laien. 89

c) Bei der Interessenabwägung im Rahmen des § 574 BGB waren auf Vermieterseite auch die Interessen des ca. 73 Jahre alten Ehemannes als weiterem Bewohner und als Bedarfsperson zu berücksichtigen. Insofern hat der gerichtliche Sachverständigen Dr. med. P in seinem Gutachten vom 23.10.2019 festgestellt, dass der Zeuge nur noch sehr gering belastbar ist. Er hat bei einem Belastungs-EKG nur 43% der Soll-Leistung erbracht. Der Sachverständige vermutete hier statt der eher abklingenden kardiologischen Erkrankung eine begleitende Luftnoterkrankung mit Limitierung der körperlichen Leistungsfähigkeit. Auch hier ist absehbar, dass ein Bewohnen der Räume im 2. OG auf Dauer nicht möglich sein wird. 90

7. 91

Gemäß § 574a BGB kann der Mieter im Falle des § 574 verlangen, dass das Mietverhältnis so lange fortgesetzt wird, wie dies unter Berücksichtigung aller Umstände angemessen ist. Ist ungewiss, wann voraussichtlich die Umstände wegfallen, auf Grund derer die Beendigung des Mietverhältnisses eine Härte bedeutet, kann bestimmt werden, dass das Mietverhältnis 92

auf unbestimmte Zeit fortgesetzt wird (zur Anwendung der Vorschrift bei „verhaltensauffälligen oder suizidgefährdeten Mieter“ im Erkenntnisverfahren: Schindler WuM 2018, 255).

Eine Fortsetzung des Mietverhältnisses setzt nicht voraus, dass die auf Seiten des Mieters bestehende Härte die Interessen des Vermieters deutlich überwiegt. Maßgebend ist allein, ob sich ein Übergewicht der Belange der Mieterseite feststellen lässt, also die Interessenabwägung zu einem klaren Ergebnis führt (BGH NJW 2019, 2765). Wiegen die Interessen der Parteien gleich schwer, so gebührt dem Erlangungsinteresse des Vermieters der Vorrang (LG Berlin MM 1992, 387; WuM 1990, 504; LG Hannover WuM 1992, 609; LG Kaiserslautern WuM 1990, 446; AG Bergisch-Gladbach WuM 1989, 412; Rolfs in: Staudinger § 574 BGB Rdn. 76; Häublein in: MünchKomm § 574 BGB Rdn.24 22; Lammel, Wohnraummietrecht § 574 BGB Rdn. 46; Franke ZMR 1993,93). Vorliegend treffen zwei unterschiedliche kranke Mietvertragsparteien aufeinander. Es ist allenfalls ein leichtes Überwiegen der Härtegründe auf Beklagtenseite feststellbar.

8. 94

Das Gericht hatte deshalb hier eine Prognoseentscheidung bezüglich eines möglichen Wegfalls der Härtegründe zu treffen. Nach den Vorgaben des BGH (NZM 2019, 518 = NJW 2019, 2765) ist es aber falsch, wenn die Gerichte im Falle eines ungewissen Wegfalls einer bestehenden Härte zwingend eine unbefristete Fortsetzung des Mietverhältnisses anordnen. Nach den Vorstellungen des historischen Gesetzgebers soll im Regelfall die Fortsetzung des Mietverhältnisses nur auf bestimmte Zeit erfolgen. Deshalb bedürfte es gerade in dem Fall, in dem auf Seiten des Vermieters dringender Wohnbedarf besteht, bei einem etwaigen Überwiegen der Mieterinteressen einer sorgfältigen Prüfung, ob eine Fortsetzung des Mietverhältnisses auf unbestimmte Zeit angeordnet werden soll. Das entspricht auch der Rechtsprechung der Vollstreckungsgerichte (ausführlich Zscheschack WuM 2018, 267), die selbst bei Suizidgefahr beim Räumungsschuldner eine unbefristete Einstellung der Räumungsvollstreckung gem. § 765a ZPO zur absoluten Ausnahme erklären. Dabei ist auch dort stets eine Abwägung der Interessen des Mieters (Grundrecht auf Leben und körperliche Unversehrtheit, Art. 2 Abs. 2 Satz 1 GG) mit den Vollstreckungsinteressen des Vermieters (Grundrechte auf Schutz des Eigentums, Art. 14 Abs. 1 GG, und effektiven Rechtsschutz, Art. 19 Abs. 4 GG) vorzunehmen (BGH NZM 2018, 511). Dem Vermieter dürfen nämlich keine Aufgaben überbürdet werden, die nach dem Sozialstaatsprinzip dem Staat und damit der Allgemeinheit obliegen. Es ist deshalb auch im Zwangsvollstreckungsverfahren sorgfältig zu prüfen, ob eine eventuelle Gefahr für den Mieter nicht auf andere Weise als durch Einstellung der Zwangsvollstreckung wirksam begegnet werden kann.

Berücksichtigt man diese höchstrichterlichen Vorgaben im vorliegenden Fall alle, so ist auf Seiten der Beklagten eine mittelschwere Depression zu berücksichtigen mit den oben dargestellten Auswirkungen zu berücksichtigen. Die Beklagte konnte bereits nach einer entsprechenden Therapie wieder vollschichtig arbeiten. Bei ihr liegt ein behandelbarer Zustand vor. Ihre eher pessimistische Lebenseinstellung und ihre negativ empfundene Erlebnisse aus der Vergangenheit stellen kein – dauerhaftes – Räumungshindernis dar.

Auf der anderen Seite liegen bei der Klägerin und deren Ehemann jeweils stetig voranschreitende gesundheitliche Beeinträchtigung vor, die es beiden immer weiter erschweren wird und irgendwann wohl endgültig verhindern wird, die Wohnung im 2. OG zu benutzen. Während also bei der Beklagten von einem eher linearen Zustand auszugehen ist, liegt auf Seiten der Klägerin ein sich über die Zeitschiene weiter verschlechternder Zustand vor, der auch nicht aufzuhalten oder zu behandeln ist.

Eine Vertragsfortsetzung auf unbestimmte Zeit schied deshalb nach der Rechtsprechung des BGH unter Berücksichtigung des Eigentumsschutzes bei dieser Sachlage von vornherein aus. Ein Überwiegen der Härtegründe auf Beklagtenseite war nicht erforderlich, lag aber auch nicht vor. Allenfalls ein für noch kurze Zeit vorliegendes Übergewicht der Härtegründe auf Mieterseite kann angenommen werden. 98

Das Gericht musste deshalb entscheiden, für welchen Zeitraum gem. § 574a Abs. 1 S. 1 BGB die Fortsetzung anzuordnen war. Das Mietverhältnis ist aufgrund der wirksamen Eigenbedarfskündigung bereits seit 1. März 2019 beendet. Zu diesem Zeitpunkt begann die Verpflichtung der Beklagten, sich auf die Situation eines Umzuges vorzubereiten. Eine Vertragsfortsetzung durch das Gericht hat rückwirkend zum Zeitpunkt der Beendigung des Mietvertrages zu erfolgen (MüKoBGB/Häublein 8. Auf., § 574 Rdnr. 4). Das Gericht hält unter Berücksichtigung des unstreitigen, des wahr unterstellten und des bewiesenen Sachvortrags eine Vertragsfortsetzung von 3 Jahren von diesem Zeitpunkt für ausreichend und angemessen. Das bedeutet für die Klägerin und ihren Mann eine erhebliche Beschränkung des Eigentumsrechts und hat nicht unerhebliche Folgen auf die Lebensqualität. Wie das Gericht bereits oben ausgeführt hat, musste bei der Bemessung der Frist für die Vertragsfortsetzung auch die Möglichkeit berücksichtigt werden, dass sich die Situation auf Klägerinnenseite soweit verschlechtert, dass eine Pflegeperson aufgenommen werden muss. Da eine weitere Eigenbedarfskündigung mit dieser Begründung nach zumindest einer der hierzu vertretenen Auffassungen während der vom Gericht ausgesprochenen Vertragsverlängerung ausgeschlossen ist, durfte die Vertragsverlängerung unter Berücksichtigung insbesondere des Alters des Zeugen L (73) auch nicht zu lang sein. In einem solchen Verfahren könnte die Beklagte sich im Rahmen der engen Grenzen des § 574c Abs. 1 BGB auf eine eventuelle Verschlechterung auch ihres Gesundheitszustands berufen. 99

Für die Beklagte bedeutet dies, dass sie eine weit über eine von ihre beantragte Räumungsfrist gem. § 721 ZPO von maximal einem Jahr hinausgehende Frist hat, sich um eine Wohnung zu kümmern und sich auch fachärztlich auf den Umzug vorzubereiten. Nach eigenen Angaben gegenüber dem Sachverständigen hat sie damals ein Jahr eine Wohnung gesucht. Jetzt steht ihr eine noch längere Frist zur Verfügung, die es ihr auch ermöglicht, sich auf die Situation einzustellen und behandeln zu lassen. 100

Dem Gericht ist dabei durchaus bewusst, dass diese Entscheidung von beiden Parteien als nachteilig empfunden wird, da sie mit unterschiedlichen Vorstellungen in das Verfahren gegangen sind. Das ist das Problem fast jeder Eigenbedarfsklage, da der Mieter hier – anders als bei so gut wie allen anderen Kündigungsgründen – sich kein schuldhaftes Verhalten vorwerfen lassen muss. Es gibt nun einmal nur eine Wohnung, die das Gericht zwischen zwei Parteien verteilen muss. Dabei muss es sich an die grundgesetzlichen und einfachgesetzlichen Vorgaben halten. 101

III. 102

Die Kostenentscheidung beruht auf § 91 ZPO. Für eine abweichende Kostenentscheidung gem. § 93b Abs. 2 ZPO bestand kein Anlass. Die Beklagte hat ihre Härtegründe rechtzeitig mitgeteilt und eine Vertragsfortsetzung verlangt. Dass ihr eine unbefristete Vertragsfortsetzung vorschwebte und das Gericht nur eine zeitlich befristete Fortsetzung angeordnet hat, führt zu keiner anderen Beurteilung bei der Kostenentscheidung. 103

Die Entscheidung über die vorläufige Vollstreckbarkeit beruht auf § 708 Ziff. 7 ZPO und § 711 ZPO. 104

Rechtsbehelfsbelehrung:	105
Gegen dieses Urteil ist das Rechtsmittel der Berufung für jeden zulässig, der durch dieses Urteil in seinen Rechten benachteiligt ist,	106
1. wenn der Wert des Beschwerdegegenstandes 600,00 EUR übersteigt oder	107
2. wenn die Berufung in dem Urteil durch das Amtsgericht zugelassen worden ist.	108
Die Berufung muss innerhalb einer Notfrist von einem Monat nach Zustellung dieses Urteils schriftlich bei dem Landgericht Dortmund, Kaiserstr. 34, 44135 Dortmund, eingegangen sein. Die Berufungsschrift muss die Bezeichnung des Urteils, gegen das die Berufung gerichtet wird, sowie die Erklärung, dass gegen dieses Urteil Berufung eingelegt werde, enthalten.	109
Die Berufung ist, sofern nicht bereits in der Berufungsschrift erfolgt, binnen zwei Monaten nach Zustellung dieses Urteils schriftlich gegenüber dem Landgericht Dortmund zu begründen.	110
Die Parteien müssen sich vor dem Landgericht Dortmund durch einen Rechtsanwalt vertreten lassen, insbesondere müssen die Berufungs- und die Berufungsbegründungsschrift von einem solchen unterzeichnet sein.	111
Mit der Berufungsschrift soll eine Ausfertigung oder beglaubigte Abschrift des angefochtenen Urteils vorgelegt werden.	112
Hinweis zum elektronischen Rechtsverkehr:	113
Die Einlegung ist auch durch Übertragung eines elektronischen Dokuments an die elektronische Poststelle des Gerichts möglich. Das elektronische Dokument muss für die Bearbeitung durch das Gericht geeignet und mit einer qualifizierten elektronischen Signatur der verantwortenden Person versehen sein oder von der verantwortenden Person signiert und auf einem sicheren Übermittlungsweg gemäß § 130a ZPO nach näherer Maßgabe der Verordnung über die technischen Rahmenbedingungen des elektronischen Rechtsverkehrs und über das besondere elektronische Behördenpostfach (BGBl. 2017 I, S. 3803) eingereicht werden. Weitere Informationen erhalten Sie auf der Internetseite www.justiz.de .	114