
Datum: 20.09.2018
Gericht: Landgericht Essen
Spruchkörper: 10. Zivilkammer
Entscheidungsart: Urteil
Aktenzeichen: 10 S 84/17
ECLI: ECLI:DE:LGE:2018:0920.10S84.17.00

Schlagworte: Eigenbedarf, Wohnraummiete
Normen: § 574 Abs. 1 BGB, § 573 Abs. 3 BGB
Sachgebiet: Bürgerliches Recht

Tenor:

Das Urteil des Amtsgerichts Hattingen vom 26.05.2017, Az: 17 C 96/15, wird aufgehoben.

Die Klage wird abgewiesen.

Der Kläger trägt die Kosten des Rechtsstreits.

Das Urteil ist vorläufig vollstreckbar.

Der Kläger kann die Vollstreckung seitens der Beklagten gegen Sicherheitsleistung in Höhe von 110 % des jeweils zu vollstreckenden Betrages abwenden, wenn nicht die Beklagten vor der Vollstreckung Sicherheit in gleicher Höhe leisten.

Die Revision wird nicht zugelassen.

G r ü n d e

I.

Der Kläger ist seit 29.10.2014 Eigentümer der Liegenschaft unter den Anschrift G-straße ..., ... T. Die Beklagten sind Mieter der in dem Hause befindlichen Erdgeschosswohnung. Den Mietvertrag aus Februar 1996 (Bl. 23-29 d. A.) schlossen sie damals noch mit den

1

2

3

Rechtsvorgängern des Klägers. Die Grundmiete war vereinbart auf 1.080,- DM und weitere 70,- DM für Garage/Stellplatz sowie 200,- DM Betriebskostenvorauszahlung.

Der klagende Vermieter hat im Wege der Eigenbedarfskündigung – erstinstanzlich erfolgreich – die geräumte Herausgabe der Mietwohnung verlangt. Sein Eigenbedarf hat den Hintergrund, dass der Kläger Server bearbeitet, die über 35-40 kg wiegen und nur beschwerlich und risikobehaftet über das Erdgeschoss hinaus transportiert werden können, wie bei der derzeitigen Wohnung des Klägers erforderlich. Es kam bereits zu Beschädigungen bei Transporten von Servern im Treppenhaus. Der Kläger wünscht, die Wohnung der Beklagten zu Wohnzwecken, das Kinderzimmer indes zur Arbeit an den Computerelementen zu nutzen. 4

Der Streit der Parteien geht wesentlich darum, ob in der Person des Beklagten Räumungsunfähigkeit festgemacht an einer Demenzerkrankung liegt. 5

Die Beklagten haben behauptet, der Beklagte sei an Demenz erkrankt. Ihm sei eine Umgewöhnung in eine neue Wohnung nicht möglich. Es sei ein Fall unzumutbarer Härte gegeben. 6

Das Amtsgericht hat ein schriftliches Sachverständigengutachten des I, Facharzt für Neurologie, Facharzt für Psychiatrie und Psychotherapie eingeholt (Gutachten v. 27.08.2016, Bl. 112-127 d. A.) und der Räumungsklage entsprochen. 7

Mit ihrer Berufung verfolgen die beklagten Mieter die Klageabweisung weiter. 8

Zu Unrecht habe das Amtsgericht ausgeblendet, dass der gerichtliche Sachverständige ausgeführt hat: „Dabei ist allerdings zu berücksichtigen, dass eine Eingewöhnung in ein neues Lebensumfeld – damit sind u. a. soziale Kontakte beispielsweise zu Nachbarn, die Gewöhnung an neue Infrastrukturen, etc. gemeint – aufgrund der Aetas des Beklagten, dessen Demenzerkrankung und der vorliegenden Orientierungsstörungen sehr erschwert, wenn nicht gar unmöglich ist.“ Im Übrigen liege mittlerweile nach einer Begutachtung des medizinischen Dienstes der Krankenkasse (Bl. 189-192 d. A.) nach eingetretener Verschlechterung des Gesundheitszustands Pflegegrad 3 bei dem Beklagten vor. 9

Die Beklagten beantragen nunmehr, 10

das Urteil des Amtsgerichts Hattingen vom 26.05.2017, Az. 17 C 96/15, aufzuheben. 11

Die Klage abzuweisen. 12

Der Kläger beantragt, 13

die Berufung zurückzuweisen. 14

Er verteidigt das angefochtene Urteil, von Räumungsunfähigkeit sei nicht auszugehen. Auch angesichts der mittelgradigen Demenz sei den Beklagten ein Umzug zuzumuten. 15

Die Kammer hat zwei schriftliche Gutachtenergänzungen des Sachverständigen v. 08.12.2017 (Bl. 226-239 d. A.) und v. 20.04.2018 (Bl. 269-277 d. A.) eingeholt und anschließend auf Antrag des Klägers den Sachverständigen mündlich gehört. 16

II. 17

18

Die Berufung der Beklagten ist zulässig, in der Sache hat sie Erfolg.

Die Berufung ist zulässig. Sie ist gem. § 511 Abs. 1 ZPO statthaft und gemäß § 511 Abs. 2, 517, 519, 520 ZPO auch sonst zulässig. Das angefochtene Urteil (Bl. 164 ff. d. A.) wurde am 31.05.2017 zugestellt (Bl. 168 d. A.), die Berufung ging fristgerecht am 23.06.2017 ein (Bl. 171 d. A.). Nach Verlängerung der Begründungsfrist auf den 31.08.2017 ging die Begründung an diesem Tage ebenfalls noch fristgerecht ein (Bl. 183 d. A.). 19

Die Berufung ist auch begründet. Dem Anspruch des klagenden Vermieters auf geräumten Rückerhalt der in seinem Eigentum stehenden Mietwohnung, § 546 BGB, die die Beklagten seit rd. zwei Jahrzehnten als Mieter nutzen, steht im Fall die Räumungsunfähigkeit des Beklagten, § 574 Abs. 1 BGB, entgegen, die ihren Grund in dessen Demenzerkrankung hat und deren Ende derzeit nicht absehbar ist. 20

Zunächst ist nicht zu beanstanden, dass das Amtsgericht den begehrten Rückerhalt der durch die Beklagten innegehaltenen Wohnung festgemacht an der auch wirtschaftlich motivierten Nutzung der Wohnung der Beklagten, um dort Server bearbeiten zu können, als Eigenbedarf angesehen hat. Insoweit wird Bezug auf das angefochtene Urteil genommen. 21

Gem. § 574 Abs. 1 BGB kann der Mieter der Kündigung des Mietverhältnisses durch den Vermieter widersprechen und von ihm die Fortsetzung des Mietverhältnisses verlangen, wenn die Beendigung des Mietverhältnisses für den Mieter, seine Familie oder einen anderen Angehörigen seines Haushalts eine Härte bedeuten würde, die auch unter Würdigung der berechtigten Interessen des Vermieters nicht zu rechtfertigen ist. Dies gilt nicht, wenn ein Grund vorliegt, der den Vermieter zur außerordentlichen fristlosen Kündigung berechtigt. Bei der Würdigung der berechtigten Interessen des Vermieters werden nur die in dem Kündigungsschreiben nach § 573 Abs. 3 BGB angegebenen Gründe berücksichtigt, außer wenn die Gründe nachträglich entstanden sind. 22

Die vorliegende Kündigung ist zunächst formell wirksam, da sie den Kündigungsgrund, den Eigenbedarf ausgeführt hat und damit den Beklagten erlaubt hat, sich ein eigenes Bild von der Nachvollziehbarkeit des Kündigungsgrundes zu machen. 23

Die erforderliche Härte muss über die Beeinträchtigungen und Unannehmlichkeiten, die jeder Umzug mit sich bringt, deutlich hinausgehen. Bei mehreren Mietern reicht eine Härte in der Person eines Mieters aus. Auch die Härte gegen eine andere Person des Haushalts ist relevant. Ob eine Verlängerung des Mietvertrags geboten ist, kann nicht generell gesagt werden, sondern muss sich aus einer alle Umstände des Einzelfalles umfassenden Abwägung der Interessen des Mieters an der Fortsetzung des Mietverhältnisses mit den Interessen des Vermieters an der Räumung ergeben. Eine Härte kann gegeben sein, wenn sich der Mieter intensiv, aber erfolglos um vergleichbaren Wohnraum bemüht hat. Der Mieter muss z. B. Inerate aufgeben und einen Makler beauftragen. Eine höhere Miete und im Übrigen nachteiligere Vertragsbedingungen muss er in gewissem Umfang hinnehmen. Ein Zwischenumzug wird in der Regel unzumutbar sein, wenn der Mieter in absehbarer Zeit selbst ausziehen will (z. B. berufsbedingter Ortswechsel, Bezug eines eigenen Hauses). Größere Investitionen in letzter Zeit in der Wohnung im Einverständnis des Vermieters können einen Auszug des Mieters ebenfalls unzumutbar erscheinen lassen. Hohes Alter und lange Wohnzeit allein sind keine Härte. Anders ist es jedoch, wenn Krankheit und Pflegebedürftigkeit hinzutreten, die auch unabhängig vom Alter eine Härte bilden können, wenn aus dieser Situation besondere Schwierigkeiten bei der Beschaffung von Ersatzwohnraum auftreten oder bei einem Umzug mit einer deutlichen Verschlechterung des Zustandes zu rechnen ist. Es ist nicht erforderlich, dass die Beeinträchtigung der Gesundheit 24

mit Sicherheit eintritt. Vielmehr kann bereits die ernsthafte Gefahr einer erheblichen gesundheitlichen Verschlechterung die Annahme einer unzumutbaren Härte rechtfertigen (vgl. *Blank*, in Schmidt-Futterer, Mietrecht, 13. Aufl., 2017, § 574 Rdnr. 47). Auf eine Unterbringung in einem Alten- oder Pflegeheim muss sich der Mieter nicht verweisen lassen. Auch durch Schwangerschaft kann eine vorübergehende Härte begründet sein (vgl. allgem. etwa *Blank*, in Schmidt-Futterer, Mietrecht, 13. Aufl., 2017, § 574 Rdnrn. 41 ff. u. 47 ff.; *Lützenkirchen*, in Ders., Mietrecht, 2. Aufl., 2015, § 574 Rdnr. 43 ff.)

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. Die Wertentscheidungen des Grundgesetzes sind zu berücksichtigen. Ist die Räumung für den Mieter mit einer Lebensgefahr verbunden, so müssen die Interessen des Vermieters zurückstehen. Die Interessen des Mieters an der Erhaltung seiner Gesundheit haben im allgemeinen Vorrang vor allgemeinen Finanzinteressen des Vermieters. Der Wunsch des Vermieters für sich und seine Familie eine angemessene Wohnung zu schaffen, ist umgekehrt wiederum vorrangig vor den Finanzinteressen des Mieters. Der Umstand, dass der Vermieter seine jetzige Wohnung über eine lange Zeit als ausreichend angesehen hat, spielt keine entscheidende Rolle. Es genügt, wenn der Eigentümer seine Wohnverhältnisse neu überdenkt und zum Ergebnis kommt, dass ein Umzug eine Verbesserung darstellt. Das Gericht kann berücksichtigen, welche Alternativen den Parteien bei der Lösung ihrer Wohnungsprobleme zur Verfügung stehen. Allerdings muss das Gericht dabei die Vorstellungen der Parteien respektieren (*BVerfG*, Beschl. v. 04.08.1993, Az. 1 BvR 541/93, NJW-RR 1993, 1358). Wiegen die Interessen der Parteien gleich schwer, so gebührt dem Erlangungsinteresse des Vermieters der Vorrang (vgl. etwa *Blank*, in Schmidt-Futterer, Mietrecht, 13. Aufl., 2017, § 574 Rdnr. 64).

Im Fall ist die sachverständig beratene Kammer zu der Überzeugung gelangt, dass wegen der Demenzerkrankung des Beklagten Räumungsunfähigkeit gegeben ist, wegen derer das Mietverhältnis auf unbestimmte Zeit fortzusetzen ist. Gestützt auf die Begutachtung des Sachverständigen I ist die Kammer überzeugt davon, dass bei einem Umzug des Beklagten diesem konkret erhebliche weitere gesundheitliche Verschlechterung drohten.

Hierbei legt die Kammer die schriftlichen Ausführungen des Sachverständigen aus seinem Ausgangsgutachten v. 27.08.2016 (Bl. 112-126 d. A.), der beiden schriftlichen Ergänzungsgutachten v. 08.12.2017 (Bl. 226-239 d. A.) und v. 20.04.2018 (Bl. 269-277 d. A.) sowie die mündliche Erläuterung aus dem Termin v. 20.09.2018 zu Grunde. Zuzugeben ist dem Kläger, dass die Ausgangsbegutachtung nicht eindeutig in Richtung einer Räumungsunfähigkeit des Beklagten festgemacht an seiner Demenz verstanden werden musste. In seiner schriftlichen Ergänzung v. 08.12.2017 ist der Sachverständige nach erneuter Untersuchung zu den Diagnosen:

- ? Demenz vom Alzheimer-Typ, atypische oder gemischte Form (ICD-10: F00.2), 28
 - ? Vaskuläre Enzephalopathie, 29
 - ? Insomnie (ICD-10: F51), 30
 - ? Absolute Arrhythmie bei Vorhofflimmern (ICD-10: I49.9) und 31
 - ? Arterielle Hypertonie (ICD-10: I10) 32
- 33

gelangt und hat eine deutliche Verschlechterung des gesundheitlichen Zustandes des Beklagten beschrieben. Die Begutachtung ist für die Kammer überzeugend, denn der Sachverständige hat sich im Rahmen der beiden Untersuchungstermine mit dem Beklagten ein eigenes Bild von dessen Zustand gemacht. Und hat sodann anschaulich und für die Kammer gut nachvollziehbar ausgeführt, es sei sehr wahrscheinlich davon auszugehen, dass bei einem Umzug sich die allgemeine Lebenssituation des Beklagten und damit einhergehend auch sein Gesundheitszustand erheblich verschlechtern würden.

In seiner weiteren schriftlichen Gutachtenergänzung v. 20.04.2018 hat der Sachverständige die bei dem Beklagten eingetretene Verschlechterung gegenüber der ersten Untersuchung durch ihn ausgeführt. Diese Ausführungen sind für die Kammer ebenfalls überzeugend, zumal sie testpsychologisch unterlegt sind. 34

Dem weiteren Antrag des Klägers auf mündliche Anhörung des Sachverständigen ist die Kammer nachgegangen. In seiner mündlichen Anhörung ist der Sachverständige auf der Linie seiner zuvor erstatteten schriftlichen Begutachtung geblieben. Unter Bezugnahme auf seine insgesamt drei zuvor ergangenen schriftlichen Betrachtungen hat der Sachverständige bei dem Beklagten zur Überzeugung der Kammer das konkret sehr hohe Risiko einer erheblichen Verschlechterung des Gesundheitszustands aufgezeigt, müsste er die hier interessierende Wohnung verlassen. Seine Angaben hat der Sachverständige auf Fragen des Klägersvertreters gemacht. Das bei dem Beklagten gegebene deutlich erhöhte Risiko von Schlaganfällen hat der Sachverständige erläutert mit bei dem Beklagten gegebenen Herzrhythmusstörungen, die zu einer stark gesteigerten Thromboseneigung führen. Diese begründen naheliegend die Gefahr des Eintrags von Thromben in das Gehirn, wo sie Auslöser der Schlaganfälle sind. 35

Auf Vorhalt des Beklagten, hierbei würde es sich lediglich um ein allgemeines Risiko handeln, hat der Sachverständige Stellung genommen und für die Kammer überzeugend ausgeführt, dass bei Patienten mit Vorhofflimmern, wie dem Beklagten, Schlaganfälle gerade häufig vorkommen, was zu Ausprägungen vaskulärer Demenz führt. Dies hat der Sachverständige mit Erfahrungen aus Literatur, wie der eigenen Anschauung aus der medizinischen Praxis untermauert. Weiter hat der Sachverständige ausgeführt, dass in der Tat bereits aufgetretene Schlaganfälle nur mit bildgebender Diagnostik, hier MRT, festzustellen sind. Da allerdings auch ohne konkret ausgemachte Schlaganfälle und ihre Verortung im Gehirn mit dem stark erhöhten Risiko von Schlaganfällen und der einhergehenden weiteren Verschlechterung der Gesundheit des Beklagten ein durchgreifender Gesichtspunkt gegen die Räumungsfähigkeit gegeben ist, ist eine weitere Untersuchung des Beklagten unter Zuhilfenahme des MRT nicht veranlasst. 36

Auf die weitere Nachfrage des Klägersvertreters, woran der Sachverständige festmache, dass eine Verschlechterung der Demenz des Beklagten seit der ersten Betrachtung durch den Sachverständigen eingetreten sei, hat der Sachverständige für die Kammer jederzeit nachvollziehbar angegeben, dies aus der eigenen Anschauung und Testung bei den beiden Terminen mit dem Beklagten abzuleiten und weiter auch aus ihm überlassenen Befundungen. Anschaulich hat der Sachverständige auch die konkrete Belastung aus einem unterstellten Umzug erläutert. Hierbei hat er die besondere Stressanfälligkeit dementer Menschen herausgestellt und die mit ihr einhergehenden drohenden Verschlechterungen bei einem unterstellten Umzug. Die Begutachtung war für die Kammer auch überzeugend, weil der Sachverständige offen ausgeführt hat, mit letzter Sicherheit könne keine Aussage dazu getroffen werden, wie der Beklagte sich unter dem Einfluss eines Umzugs als Stressfaktor entwickeln würde. Allerdings sei der Umzug ein Faktor, der sehr häufig zu einer wesentlichen 37

Verschlechterung der Gesundheit führt, wie der Sachverständige gestützt auf die Erfahrung aus seiner medizinischer Versorgungstätigkeit angegeben hat.

Auf Vorhalt des Klägervertreters, ob nicht das Vorhandensein der Ehefrau einen günstigen Faktor darstellen würde, hat der Sachverständige erläutert, dass bereits die organisatorische Seite eines Umzugs durch den dementen Beklagten ohne seine Ehefrau nicht zu bewältigen sei. Auch angesichts der Ehefrau des Beklagten sei bei einem Umzug die Gefahr neuer Begleiterkrankungen oder die Verschlimmerung der Demenz zu erwarten. Der ausführlichen schriftlichen wie mündlichen Begutachtung des Sachverständigen schließt sich die Kammer an. Der Sachverständige ist als Facharzt für Neurologie und Psychiatrie kompetent, die Gefahren des Umzugs für den an einer mittelgradigen und progredienten Demenz leidenden Beklagten zu bestimmen. Bei seiner Begutachtung hat er sich bei zwei Untersuchungsterminen ein eigenes Bild von dem Beklagten gemacht. Er verfügt über seine berufliche Tätigkeit mit der Anbindung an Wohneinrichtungen über reiche praktische Erfahrungen mit dementen Menschen. Als Gutachter ist er der Kammer aus einer Mehrzahl von Verfahren als gründlicher und zuverlässiger Sachverständiger bekannt. Letztliche ist das Ergebnis der Beweisaufnahme unter Würdigung der Kammer eindeutig: ein Umzug des Beklagten begründete erhebliche Gefahren für seine Gesundheit, die dem Anspruch auf Räumung hindernd entgegenstehen.

38

Die Kostenentscheidung folgt aus § 91 Abs. 1 ZPO. Die Kammer hat erwogen, § 97 Abs. 2 ZPO zur Anwendung zu bringen, hiervon aber wegen des Fehlens der Voraussetzungen Abstand genommen. Auch losgelöst von dem weiteren Vorbringen der Beklagten aus zweiter Instanz wäre das Rechtsmittel erfolgreich gewesen. Die Erkrankung des Beklagten, einschließlich ihrer Progredienz hat bereits die Ausgangsbegutachtung deutlich herausgearbeitet, ebenso die Schwierigkeiten des Beklagten bei einer angenommenen Umgebungsänderung. Der Ausspruch über die vorläufige Vollstreckbarkeit beruht auf §§ 708 Nr. 7, 711 ZPO. Die Zulassung der Revision erfolgt mangels Vorliegens eines Zulassungsgrundes nicht.

39