

**Titel:**

**Eigenbedarfskündigung trotz Vorliegens von Härtegründen**

**Normenkette:**

BGB § 574 Abs. 1 S. 1

**Leitsätze:**

1. I. Stellt die Beendigung des Mietverhältnisses für einen hochbetagten und schwer kranken Mieter eine unzumutbare Härte dar, kann das Mietverhältnis grundsätzlich auch auf unbestimmte Zeit fortgesetzt werden, §§ 574, 574a BGB. (Rn. 29)
2. Im Rahmen der Interessenabwägung hat aber das Bestandsinteresse eines 88-jährigen, schwer herzkranken, seit 45 Jahren in der Wohnung verwurzelten Mieters hinter dem Erlangungsinteresse der sich auf Eigenbedarf berufenden Vermieter zurückzustehen, wenn dem Mieter eine gleichwertige, in der unmittelbaren Umgebung der bisherigen Wohnung gelegene Ersatzwohnung zu identischen Konditionen angeboten wird, die Vermieter dieses Angebot ausdrücklich bis zur Rechtskraft des Räumungsurteils und einer etwaig anschließend stattfindenden Zwangsvollstreckung aufrechterhalten und die Vermieter zudem die Kosten und die gesamte Umzugsorganisation übernehmen. (Rn. 29)

**Schlagworte:**

Eigenbedarfskündigung, Räumungsanspruch, Härteeinwand, Bestandsinteressen, Erlangungsinteressen

**Vorinstanz:**

AG München, Schlussurteil vom 03.04.2017 – 417 C 9496/16

**Fundstellen:**

RÜ 2019, 422

BeckRS 2019, 4062

LSK 2019, 4062

**Tenor**

1. Auf die Berufung der Kläger wird das Schlussurteil des Amtsgerichts München vom 03.04.2017, Az. 417 C 9496/16, abgeändert:

Der Beklagte wird verurteilt, die von ihm innegehaltene Wohnung in der V-straße 8, 8. M., 1. Obergeschoss, bestehend aus drei Zimmern, einer Küche, einem Bad samt dazugehörigem Kellerabteil zu räumen und an die Kläger herauszugeben.

2. Der Beklagte hat die Kosten des Verfahrens in beiden Rechtszügen zu tragen.

3. Dem Beklagten wird eine Räumungsfrist bis 31.7.2019 eingeräumt.

4. Die Revision wird nicht zugelassen.

5. Das Urteil ist vorläufig vollstreckbar.

Beschluss

Der Streitwert wird für das Berufungsverfahren auf 10.212,98 € festgesetzt.

**Entscheidungsgründe**

1

Hinsichtlich des Sachverhaltes wird gem. § 540 Abs. 1 Nr. 1 ZPO auf den Tatbestand des angefochtenen Urteils Bezug genommen.

2

Zusammenfassend bzw. ergänzend hat die Kammer folgende Feststellungen getroffen.

### 3

Die Parteien streiten in zweiter Instanz um Räumung und Herausgabe der vom Beklagten aufgrund Mietvertrages vom 20.12.1973 angemieteten Wohnung in der V-Straße 8 in München nach vermierterseits erfolgter Eigenbedarfskündigung vom 10.11.2015. Die Kläger sind seit 27.8.2015 Eigentümer zu je 1/2 des gesamten Anwesens, in welchem sich neben der Wohnung des Beklagten im 1. OG noch zwei weitere Wohnungen und ein Atelier befinden. Das Atelier, welches ebenfalls vom Beklagten angemietet und Gegenstand des Verfahrens in der ersten Instanz war, wurde vom Beklagten aufgrund Teil-Anerkenntnisurteils vom 1.8.2016 an die Kläger herausgegeben.

### 4

Mit Schlussurteil vom 3.4.2017, den Klägerin am 6.4.2017 zugestellt, wies das Amtsgericht München die Klage ab und setzte das Mietverhältnis auf unbestimmte Zeit fort. Die Eigenbedarfskündigung vom 10.11.2015 sei zwar wirksam erfolgt, da sich aufgrund der durchgeführten Beweisaufnahme zur Überzeugung des Gerichts ergeben habe, dass die Kläger das gesamte Anwesen, in dem sich die Wohnung des Beklagten befindet, für sich und ihre beiden Kinder (Alter im Zeitpunkt der Klageerhebung 2015: drei Jahre bzw. ca. 6 Monate) durch Zusammenlegen der vorhandenen Wohnungen als Familienwohnsitz und Büro nutzen wollen.

### 5

Der Räumungsanspruch bestehe aufgrund des beklagtenseits geltend gemachten Härteeinwandes jedoch nicht, das Mietverhältnis sei auf unbestimmte Zeit fortzusetzen. Ein Umzug würde aufgrund der emotionalen Entwurzelung und der körperlichen Belastungen zu einer erheblichen Verschlechterung des Gesundheitszustandes, wenn nicht sogar zum vorzeitigen Tod des Beklagten führen. Eine unzumutbare Härte sei auch unter Berücksichtigung des Umstandes gegeben, dass dem Beklagten von den Klägern eine Ersatzwohnung angeboten wurde und ihm die gesamte Umzugsorganisation abgenommen werden sollte. Dies ergebe sich aufgrund der Angaben des einvernommenen Zeugen Dr. A, der der behandelnde Internist des Beklagten ist. Das Gesundheitssystem des Beklagten befinde sich aufgrund einer schweren Herzinsuffizienz auf dem Boden einer coronaren Herzerkrankung in einem sensiblen Gleichgewicht, welches durch einen Umzug und die damit verbundene Entwurzelung des Beklagten aus seiner gewohnten Umgebung massiv gestört würde; das Risiko zu sterben stiege erheblich an. Das Erlangungsinteresse der Kläger, welche bereits über eine große Wohnung (210 qm) verfügten, überwiege das Bestandsinteresse des Beklagten nicht.

### 6

Hiergegen richtet sich die mit Schriftsatz vom 7.4.2017 eingelegte und mit Schriftsatz vom 3.7.2017 begründete Berufung der Kläger, mit welcher sie rügen, das Erstgericht habe zu Unrecht auf die Einholung eines Sachverständigengutachtens verzichtet, da die Angaben eines (sachverständigen) Zeugen die fehlende Sachkunde des Gerichts nicht ersetzen könnten und sich das Gericht ein genaues und nicht nur an der Oberfläche haftendes Bild davon verschaffen hätte müssen, welche gesundheitlichen Folgen im Einzelnen für den Mieter mit einem Umzug verbunden sind.

### 7

Das Gericht hätte sich zudem einen unmittelbaren persönlichen Eindruck vom Beklagten verschaffen müssen. Es hätte dann auch erkannt, dass der Gesundheitszustand des Beklagten bedeutend besser ist, als der Beklagte vorgibt. Jedenfalls liege keine Härte im Sinne des § 574 BGB vor. Der Beklagte sei mobil, nutze die Treppen im Haus selbständig ohne Hilfe, lebe alleine in der streitgegenständlichen Wohnung, nehme am Leben teil, ohne Hilfe im Alltag zu benötigen. Das hohe Alter des Beklagten alleine führe nicht zu einer Härte. Auch wenn der Beklagte seit langem in der streitgegenständlichen Wohnung lebe, so könne er seinen Wunsch, in seiner vertrauten Umgebung ohne zusätzliche Belastungen zu verbleiben, erreichen, da die Kläger bereits mehrfach eine Ersatzwohnung in der näheren Umgebung anbieten haben und auch weiterhin anbieten. Die zum Mietpreis der streitgegenständlichen Wohnung angebotene Ersatzwohnung in der O-Straße 9 in München, in unmittelbarer Nähe der bisherigen Wohnung, mit vier (statt drei) Zimmern, komplett renoviert, mit Einbauküche und einem zusätzlichen, beheizten, als Archiv nutzbaren Raum für die Kunstwerke des Beklagten sei geeignet die unzumutbare Härte für den Beklagten entfallen zu lassen, da er in seiner vertrauten örtlichen Umgebung bleibe und auch der Umzug selbst durch die Kläger vollständig organisiert und finanziert würde. Für den Beklagten entstünden tatsächlich keine Belastungen. Im Übrigen sei zu sehen, dass der Beklagte auch sein Atelier mittlerweile geräumt habe und es hierdurch zu keinen

Gesundheitsproblemen gekommen sei. Der Beklagten habe zudem die Möglichkeit in die Wohnung seiner Ehefrau zu ziehen.

## 8

Das in zweiter Instanz erholte Gutachten zu den Auswirkungen der vom Beklagten vorgetragene Herzerkrankungen auf einen Umzug/Wohnungswechsel sei nicht verwertbar, da es nicht von dem gerichtlich beauftragten Sachverständigen, Prof. Dr. L., erstellt worden sei, sondern alleine von dem erst später, nach Fertigstellung des Gutachtens, als Co-Gutachter bestellten Dr. M.. Es liege ein Verstoß gegen § 407a ZPO vor.

## 9

Letztlich überwiege aber jedenfalls das Erlangungsinteresse der Kläger, da diese alle Wohnungen in dem Haus in der V-Straße zusammenlegen wollen, so dass sie - anders als derzeit - einen Garten und für jedes Kind ein Kinderzimmer zur Verfügung haben. Das gesamte Haus stehe zu diesem Zweck bereits leer - bis auf die Wohnung des Beklagten, welcher den geplanten Umbau des Hauses so gerade verhindere.

## 10

Selbst wenn man eine Härte annähme, so gäbe es keinen Grund das Mietverhältnis auf unbestimmte Zeit fortzusetzen. Der Beklagte habe schon nicht dargetan, wie er einer etwaigen Unzumutbarkeit des Umzuges entgegenwirke.

## 11

Die Kläger b e a n t r a g e n:

### I.

Das erstinstanzliche Schlussurteil des Amtsgerichts München vom 03.04.2017, Az.: 417 C 9496/16, wird aufgehoben. Für den Fall der Aufhebung wird weiter beantragt,

Der Beklagte wird verurteilt, die im Anwesen V-Straße 8, 8. M. im 1. Obergeschoss zu Wohnzwecken dienenden Räume, bestehend aus 3 Zimmern, 1 Küche, 1 Bad sowie ein dazugehöriges Kellerabteil in geräumten Zustand an die Kläger herauszugeben.

### II.

Hilfsweise wird beantragt, das erstinstanzliche Schlussurteil des Amtsgerichts München vom 03.04.2017, Az.: 417 C 9496/16, aufzuheben und den Rechtsstreit an das erstinstanzliche Gericht zurückzuverweisen, falls das Gericht keine eigene Sachentscheidung trifft.

Für den Fall der Zurückweisung an das erstinstanzliche Gericht wird weiterhin beantragt,

Der Beklagte wird verurteilt, die im Anwesen V-Straße 8, 8. M. im 1. Obergeschoss zu Wohnzwecken dienenden Räume, bestehend aus 3 Zimmern, 1 Küche, 1 Bad sowie ein dazugehöriges Kellerabteil in geräumten Zustand an die Kläger herauszugeben.

## 12

Der Beklagte b e a n t r a g t

die Berufung zurückzuweisen.

## 13

Der Beklagte ist der Auffassung, dass die Beweiswürdigung des Erstgerichts nicht zu beanstanden sei. Die Interessenabwägung diene alleine dem Schutz der Mieterinteressen, weswegen es rechtlich abwegig sei anzunehmen, im Interesse des Vermieters sei ein noch höherer Prüfungsmaßstab anzulegen, wenn das Gericht bereits auf Grundlage der durchgeführten Beweisaufnahme zum Ergebnis kommt, die Interessen des Mieters seien vorrangig. Eine weitere Erhebung von Beweisen zugunsten des Vermieters sei dann nicht erforderlich. Ein Erscheinen des Beklagten persönlich im Termin sei nicht zwingend angezeigt gewesen, da das Gericht mangels eigener medizinischer Sachkunde ohnehin keine Erkenntnisse hätte gewinnen können. Die Angaben des sachverständigen Zeugen seien im Übrigen nicht zu beanstanden. Als langjährig behandelnder Arzt kenne der Zeuge den Beklagten. Diese Kenntnis könne durch Sachverständigengutachten weder erfasst noch ersetzt werden. In die Wohnung seiner Ehefrau wolle der Beklagte nicht umziehen, das Ehepaar lebe schon seit jeher in getrennten Wohnungen, die Wohnung der

Ehefrau sei zudem zum Zusammenleben ungeeignet. Der Eigenbedarf der Kläger sei nicht dringlich, da es ohnehin für die Entwicklung der Kinder förderlicher sei, wenn sie in einem Zimmer zusammen lebten. Die Kläger hätten auch keinen Zeitdruck dargelegt, keine konkretisierte Planung zum Umbau dargelegt.

#### 14

Die Kammer hat Beweis erhoben durch Erholung eines schriftlichen Sachverständigengutachtens und Anhörung der beiden Sachverständigen im Termin am 20.2.2019. Zu Inhalt und Ergebnis der Beweisaufnahme wird Bezug genommen auf den Beweisbeschluss vom 17.01.2018, das schriftliche Sachverständigengutachten vom 15.5.2018 und das Protokoll der mündlichen Verhandlung vom 20.2.2019.

#### 15

Hinsichtlich der Einzelheiten des Sach- und Streitstandes wird auf die im Berufungsverfahren gewechselten Schriftsätze der Parteien sowie das Protokoll der mündlichen Verhandlung vom 17.01.2018 und 20.02.2019 Bezug genommen.

#### II.

#### 16

Auf die zulässige und begründete Berufung war das Schlussurteil des Amtsgerichtes München vom 6.3.2017 abzuändern und der Beklagte zur Räumung und Herausgabe der streitgegenständlichen Wohnung zu verurteilen. Die Interessenabwägung ergibt, dass eine Fortsetzung des Mietverhältnisses trotz des Vorliegens von Härtegründen auf Seiten des Beklagten nicht angezeigt ist.

#### 17

1. Zwischen den Parteien ist in zweiter Instanz unstreitig, dass die Kündigung der Kläger wegen Eigenbedarfs vom 10.11.2015 zum Ablauf des 31.8.2016 wirksam ist. Eine Anschlussberufung des Beklagten liegt insoweit nicht vor.

#### 18

2. Die durchgeführte Beweisaufnahme hat zur Überzeugung der Kammer ergeben, dass die Beendigung des Mietverhältnisses auf Seiten des Beklagten zwar eine Härte i.S.d. § 574 Abs. 1 BGB darstellt, diese jedoch entgegen der Auffassung des Erstgerichts unter Würdigung der berechtigten Interessen der Vermieter zu rechtfertigen ist, das Erlangungsinteresse der Kläger überwiegt und das Mietverhältnis mithin nicht fortzusetzen ist.

#### 19

Gem. § 574 Abs. 1 S.1 BGB kann der Mieter auf Widerspruch gegen die vermierterseitige Kündigung die Fortsetzung des Mietverhältnisses verlangen, wenn die Beendigung des Mietverhältnisses für den Mieter eine Härte bedeuten würde, die auch unter Würdigung der berechtigten Interessen des Vermieters nicht zu rechtfertigen ist.

#### 20

a. Der Beklagte hatte mit Schriftsatz vom 15.6.2016 der Kündigung widersprochen und eine Fortsetzung des Mietverhältnisses verlangt, da er zum damaligen Zeitpunkt 85 Jahre alt war und schwer herzkrank sei. Er wolle die ihm verbleibenden Jahre in seiner vertrauten Umgebung verbringen. Die Belastungen durch einen Umzug ließen sich nicht bewerkstelligen, da ein unendlicher Organisationsaufwand anfalle, dies auch bei Gestellung einer seriösen Umzugsfirma. Im Fall einer Räumung sei in der Gesamtbetrachtung damit zu rechnen, dass eine vollständige emotionale Entwurzelung des Beklagten und körperliche Belastungen stattfinden würden, die mit erheblicher Wahrscheinlichkeit zu einem vorzeitigen Ableben des Beklagten führen würden.

#### 21

b. Der unbestimmte Rechtsbegriff der „Härte“ erfasst alle Nachteile wirtschaftlicher, finanzieller, gesundheitlicher, familiärer oder persönlicher Art, die infolge der Vertragsbeendigung auftreten können. Hierzu kann auch die Verwurzelung eines Mieters in höherem Lebensalter in einem bestimmten Wohnviertel gehören. Hierbei muss der Eintritt der Nachteile nicht mit absoluter Sicherheit feststehen. Es genügt, wenn solche Nachteile mit einiger Wahrscheinlichkeit zu erwarten sind (BVerfG NZM 2015, 161; LG München I WuM 2017, 477 = BeckRS 2016, 124265; LG Berlin WuM 2016, 180; LG Lübeck WuM 2015, 97). Die lediglich theoretische Möglichkeit des Eintritts von Nachteilen reicht jedoch nicht aus (BGH NZM 2005, 143; LG Berlin WuM 2013, 741; Schmidt-Futterer/Blank Rn. 20). Die mit einem Umzug unvermeidlichen

Unannehmlichkeiten als solche stellen keine Härtegründe dar (BGH NJW 2013, 1596; GE 2013, 674; vgl. BeckOK MietR/Siegmund, 14. Ed. 1.12.2018, BGB § 574 - Rn. 8).

## 22

Im Fall von gesundheitlichen Beeinträchtigungen kann eine unzumutbare Härte insbesondere dann gegeben sein, wenn der Mieter aufgrund seines körperlichen oder geistigen Zustandes nicht in der Lage ist, eine Ersatzwohnung zu finden und dorthin umzuziehen oder wenn der Gesundheitszustand oder die allgemeine Lebenssituation des Mieters durch den Umzug erheblich verschlechtert würde (Schmidt-Futterer/Blank, Mietrecht, 13.A., § 574 BGB - Rn. 47). Hierbei ist zu beachten, dass im Rahmen der unzumutbaren Härte nicht zu fordern ist, dass die gesundheitliche Beeinträchtigung so stark ausgeprägt ist, dass sie zu einer Räumungsunfähigkeit führt. Eine sittenwidrige Härte im Sinne des § 765a ZPO ist im Rahmen des § 574 BGB gerade nicht erforderlich (vgl. Schmidt-Futterer a.a.O. - Rn. 26).

## 23

c. Die Berufung rügt insoweit zu Recht, dass das Erstgericht seine Bewertung alleine auf die Aussage des Zeugen Dr. A stützte. Ob ein Umzug oder eine Räumung zu einer Verschlechterung des Gesundheitszustandes führt, wird sich regelmäßig nur durch Einholen eines Sachverständigengutachtens feststellen lassen. Wegen der weit reichenden Folgen für den Vermieter - dem Ausschluss der Eigennutzung - im Einzelfall - dauerhaft oder für längere Zeit - darf dieser erwarten, dass der Sachverhalt ebenso sorgfältig festgestellt wird wie umgekehrt seinem (Eigen-) Nutzungswunsch auf Bestreiten des Mieters nachgegangen wird (VerfGH Berlin NZM 2014, 784, BeckOK MietR/Siegmund, 14. Ed. 1.12.2018, BGB § 574 Rn. 21).

## 24

Dem Beklagten mag zwar Recht gegeben werden, dass regelmäßig der behandelnde Arzt im Vergleich zum Sachverständigen einen kontinuierlicheren und zeitlich tiefergehenden Einblick in die Krankheitsgeschichte des Patienten hat. Der Arzt kann, wird er als Zeuge vernommen, jedoch stets nur über seine Wahrnehmungen aus der Vergangenheit berichten - geht es beim Zeugenbeweis doch gerade um die Wahrnehmung einer dritten Person über vergangene Tatsachen und deren inhaltliche Erfassung durch den Richter (vgl. MüKoZPO/Prütting, 5. Aufl. 2016, ZPO § 284 Rn. 54). Der Sachverständige hingegen ist eine Person, die dem Richter fehlendes Wissen von Rechtsnormen, Erfahrungssätzen, Schlussfolgerungen aus Tatsachen, aber auch über die Tatsachenfeststellung selbst vermittelt (MüKoZPO/Prütting, 5. Aufl. 2016, ZPO § 284 Rn. 55). Das Erstgericht hätte demnach für die Frage, ob aufgrund der Krankheitsgeschichte des Beklagten im Falle eines Umzuges mit einer erheblichen Verschlechterung des Gesundheitszustandes des Beklagten zu rechnen ist, in jedem Fall ein Sachverständigengutachten erholen müssen. Die Einvernahme von Zeugen ist, soweit es um eine Prognose und fachliche Stellungnahme bzw. Begutachtung für die Zukunft geht, ungeeignet.

## 25

d. Aus dem gem. Beweisbeschluss vom 17.1.2018 erhaltenen Sachverständigengutachten ergibt sich, dass beim Beklagten eine koronare 3-Gefäßerkrankung vorliegt und er einen Herzschrittmacher benötigt. Der Beklagte erlitt in der Vergangenheit einen Schlaganfall und es ist eine schwere Funktionseinschränkung der Niere vorhanden. Aufgrund der hochgradig eingeschränkten Pumpfunktion des Herzens ist gem. mündlicher Erläuterung der Sachverständigen an sich das Implantieren eines Defibrillators angezeigt. Aufgrund der gesundheitlichen Konstitution des Beklagten muss jedoch von dieser Maßnahme abgesehen werden. Beim Beklagten liegt eine Herzinsuffizienzstufe im Stadium 3 vor, so dass der Beklagte nur ein halbes Stockwerk steigen bzw. 100 bis 150 Meter zu Fuß zurücklegen kann. Aufgrund dieser Umstände ist von körperlichen Anstrengungen abzuraten. Die gesundheitliche Situation des Beklagten führt dazu, dass, wie aus Studien bekannt ist, die Wahrscheinlichkeit des plötzlichen Herztodes erheblich ansteigt (10% pro Jahr). Der Herztod wird hierbei durch Rhythmusstörungen ausgelöst, welche nicht nur Folge von körperlichen Belastungen sein können, sondern auch von emotionalen Belastungszuständen. Das beim Beklagten vorhandene Schrittmachersystem kann hierbei keinen Schutz bieten. Die Sachverständigen kommen in ihrem schriftlichen Gutachten zu dem Ergebnis, dass auch bei vollständiger Organisation des Umzuges durch Dritte eine emotionale Belastung verbleibt, welche ebenso eine kritische Belastung für den Beklagten darstellt und soweit als möglich vermieden werden sollte. Nach Einschätzung der Sachverständigen ist das Risiko einer Komplikation im Falle eines Umzuges gegeben. Eine Medikation, welche den Beklagten vor negativen Folgen eines Umzuges schützen könnte, ist nicht existent. Im Rahmen der mündlichen Erläuterung des Gutachtens haben die Sachverständigen ausgeführt, dass damit jedoch ein Umzug auch

nicht gänzlich ausgeschlossen ist. Entscheidend sei, dass die emotionale Belastung des Beklagten, welche sich durchaus steuern lässt, gering gehalten wird. Der Umzug sollte gut vorbereitet sein. Ein Umzug in eine Wohnung, die in der näheren Umgebung der bisherigen Wohnung liegt, sei vorstellbar. Bei einer vertretbaren Gestaltung der emotionalen Belastung kann der Umzug des Beklagten aus medizinischer Sicht akzeptabel sein.

## 26

Aus diesen Ausführungen ergibt sich zur Überzeugung der Kammer, dass beim Beklagten in der Tat, wie auch vom Erstgericht angenommen, ganz erhebliche gesundheitliche Einschränkungen vorhanden sind. Im Grundsatz kann unter diesen Bedingungen davon ausgegangen werden, dass aufgrund des jahrzehntelangen Mietverhältnisses und einer damit sicherlich einhergehenden emotionalen Verwurzelung ein erzwungener Auszug zu gesundheitlichen Beeinträchtigungen führen kann und damit Härtegründe auf Seiten des Beklagten im Raum stehen.

## 27

e. Die Abwägung der Interessen von Vermieter und Mieter führt jedoch in vorliegendem Einzelfall dazu, dass das Mietverhältnis zwischen den Parteien nicht fortzusetzen ist. Die Nachteile des Mieters sind unter Berücksichtigung der berechtigten Interessen der Vermieter zu rechtfertigen.

## 28

Die Fortsetzung des Mietverhältnisses kann gem. § 574 Abs. 1 S.1 BGB nur verlangt werden, wenn die beim Mieter bestehende Härte auch unter Würdigung der berechtigten Interessen des Vermieters nicht zu rechtfertigen ist. Bei der damit vorzunehmenden 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 vorrangig vor den Finanzinteressen des Mieters (Schmidt-Futterer/Blank, 13. Aufl. 2017, BGB § 574 Rn. 64).

## 29

Die Interessenabwägung im vorliegenden Fall bewegt sich in vorgenanntem Spannungsfeld. Beim Beklagten bestehen erhebliche gesundheitliche Einschränkungen bei (zu seinen Gunsten angenommener) emotionaler Verwurzelung in der streitgegenständlichen Wohnung und der Umgebung der Wohnung. Eine Gefährdung der Gesundheit bei erzwungenem Umzug ist vorhanden. Dem gegenüber stehen die Interessen der Vermieter, die das Wohnhaus, in welchem sich die streitgegenständliche Wohnung befindet, erworben, um - wie im Kündigungsschreiben ausgeführt - dort ihren Familienwohnsitz zu errichten, für die Kinder eigene Zimmer zu haben und einen Garten, ein Büro, ein Gästezimmer. Es stehen damit auf beiden Seiten gewichtige Positionen gegenüber: für den Beklagten streiten offensichtlich seine Gesundheitsinteressen, für die Kläger die Berechtigung über ihr Eigentum disponieren und dieses ihren Vorstellungen entsprechend nutzen zu können. Dabei ist zu betonen, dass es alleine den Klägern obliegt, wie sie ihr Eigentum nutzen wollen und welcher Platzbedarf ihren Wohnvorstellungen entspricht. Der Beklagte kann demnach mit dem Argument, für die Kinder sei es förderlicher, gemeinsam ein Zimmer zu bewohnen, nicht gehört werden. Eine Einschränkung der Eigentumsposition der Kläger kann sich vielmehr erst dort ergeben, wo die berechtigten Interessen des Beklagten überwiegen. Lässt sich ein Übergewicht der Mieterinteressen hierbei nicht feststellen, ist das Fortsetzungsverlangen des Mieters unberechtigt (MüKoBGB/Häublein, 7. Aufl. 2016, BGB § 574 Rn. Randnummer 22). Hinsichtlich der gesundheitlichen Beeinträchtigungen und der Verwurzelung des Beklagten in seiner Umgebung ist nicht zuletzt mit Blick auf die für die Vermieter im Raum stehende Konsequenz einer unbefristeten Fortsetzung des Mietverhältnisses eine genaue Differenzierung angezeigt. Nicht ausreichend kann es sein, von den gesundheitlichen Beeinträchtigungen des Beklagten, welche aufgrund des Sachverständigengutachtens eindeutig feststehen, ohne weiteres auf das Vorliegen eines Härtegrundes und das Überwiegen der Interessen des Beklagten zu schließen. Zu berücksichtigen ist vielmehr, dass die Sachverständigen im Rahmen der mündlichen Erläuterung des Gutachtens ausgeführt haben, dass ein Umzug auch in Anbetracht der gesundheitlichen Einschränkungen durchaus möglich ist. Entscheidend ist, dass der Umzug für den Beklagten „emotional erträglich“ ist, d.h. möglichst schonend durchgeführt wird. Die Sachverständigen haben gerade nicht ausgeführt, dass ein

Umzug für den Beklagten kategorisch ausgeschlossen wäre. Zu berücksichtigen ist hier, dass die Kläger schon in der Klageschrift ausführten, dem Kläger eine Alternativwohnung in der O-Straße 9 angeboten zu haben. Die Kläger stehen weiterhin zu diesem Angebot. Konkret handelt es sich um eine Vierzimmerwohnung in der O-Straße 9, ca. 500 m von der jetzigen Wohnung des Beklagten entfernt, welche zudem über einen Archivraum für die Kunstwerke des Beklagten verfügt. Die Wohnung würde dem Beklagten zur gleichen Miete wie bisher überlassen werden. Die Kläger haben dieses Angebot in der mündlichen Verhandlung am 20.2.2019 nochmals bekräftigt und zu Protokoll erklärt, diese Wohnung für den Beklagten bis zur Rechtskraft der Entscheidung und einer etwaigen Räumungsvollstreckung frei zu halten. Die Situation des Beklagten unterscheidet sich damit ganz erheblich von der eines sonstigen Räumungsschuldners: der Beklagte ist nicht gehalten, sich eine Wohnung auf dem sehr angespannten Münchner Wohnungsmarkt zu suchen, er hat die Gewissheit in eine Wohnung in der näheren Umgebung ziehen zu können und sein gewohntes Umfeld nicht zu verlieren, dies bei unveränderten finanziellen Rahmenbedingungen. Die Kläger haben zudem in Aussicht gestellt, die Einbauten aus der Wohnung des Beklagten in der neuen Wohnung auf ihre Kosten originalgetreu wieder herzustellen und die gesamte Umzugsorganisation für den Beklagten zu übernehmen. Die Kammer verkennt hierbei nicht, dass sich die emotionale Verwurzelung, von der zugunsten des Beklagten ohne weiteres ausgegangen wird, auch auf die Wohnung an sich und nicht nur auf die Umgebung als solche bezieht. Die Kammer ist jedoch der Auffassung, dass ein unbeschränkter Bestandsschutz für den Beklagten vorliegend nicht bestehen kann. Der Beklagte lebt zwar bereits sehr lange in der streitgegenständlichen Wohnung, er ist in fortgeschrittenem Alter und hat gesundheitliche, durchaus bedenkliche Einschränkungen. Allerdings ist nach den Feststellungen des Sachverständigengutachtens ein Umzug auch dem Beklagten möglich, wenn die emotionalen Belastungen gering gehalten werden. Genau diese Bedingung wird aber für den Beklagten erfüllt. Die Kläger unternehmen hierzu zur Überzeugung der Kammer zahlreiche, ganz erhebliche Anstrengungen, um den Umzug für den Beklagten möglichst schonend zu gestalten. Der Beklagte kann in seinem gewohnten Stadtviertel wohnen bleiben, er steht mit Blick auf seine Wohnsituation keiner ungewissen Zukunft gegenüber. Neben der nicht unerheblichen Dauer des Verfahrens, welche dem Beklagten bereits ermöglichte, sich über die Situation Gedanken zu machen, ermöglicht ihm die von der Kammer in dieser Entscheidung bewilligte Räumungsfrist sich auch noch weiter auf den bevorstehenden Umzug einzustellen. Die emotionale Belastung durch den Umzug wird durch diese Maßnahmen gering gehalten, der Umzug für den Beklagten demnach eine Härte, die unter Berücksichtigung der berechtigten Belange der Kläger, die freie Verfügung über ihr Eigentum und die Schaffung eines Familienwohnsitzes, zu rechtfertigen ist. Die Kammer ist der Auffassung, dass in dieser Konstellation die Gesundheitsbelange des Beklagten das Erlangungsinteresse der Kläger nicht überwiegen.

### **30**

Das Mietverhältnis war damit nicht fortzusetzen, auf die Berufung der Beklagte zur Räumung und Herausgabe zu verurteilen.

### **III.**

### **31**

1. Die Kostenentscheidung beruht auf § 91 ZPO. Die Kosten waren insgesamt dem Beklagten aufzuerlegen, er ist vollumfänglich unterlegen. Hinsichtlich des Teil-Versäumnisurteils in erster Instanz lag kein sofortiges Anerkenntnis vor. Das Teil-Anerkenntnisurteil fußt auf dem Anerkenntnis vom 1.8.2016, in der Klageerwiderung bestritt der Beklagte noch den Eigenbedarf und berief sich auf § 574 BGB. Er gab damit auch hinsichtlich des Räumungsanspruches das Atelier betreffend Anlass zur Klage.

### **32**

2. Die Bewilligung der Räumungsfrist beruht auf § 721 ZPO. Mit Blick auf obige Ausführungen ist aus Sicht der Kammer eine Räumungsfrist bis 31.7.2019 angezeigt. Dieser Zeitraum ist aus Sicht der Kammer erforderlich und angemessen, so dass der Beklagte sich auf den Umzug einstellen, sich ein Bild von der angebotenen Ersatzwohnung verschaffen kann.

### **33**

3. Die Revision war nicht zuzulassen, da die Sache keine grundsätzliche Bedeutung hat. Es handelt sich um eine Entscheidung im Einzelfall. Auch die Fortbildung des Rechts und die Einheitlichkeit der Rechtsprechung erfordern eine Entscheidung des Revisionsgerichts nicht, § 543 Abs. 2 ZPO.

### **34**

4. Die Festsetzung des Streitwertes beruht auf §§ 47 Abs. 1, 41 Abs. 2, 48 GKG, 3 ZPO.

### **35**

Die Parteien stritten in zweiter Instanz über Räumung und Herausgabe der Wohnung im 1. OG, für welche der Beklagte derzeit eine monatliche Teilinklusivmiete in Höhe von 624,36 Euro bezahlt. Der Jahreswert beträgt damit 7.492,32 Euro. Hinzuzurechnen war der Anteil der Verfahrenskosten, die in erster Instanz auf den Streitgegenstand Räumung und Herausgabe des Ateliers entfielen. Die Kläger rügten insofern mit der Berufung die Kostenentscheidung des Erstgerichts. Bei einem auf den Streit wegen des Ateliers entfallenden Wert von 9931,68 Euro (12x Monatsteilinklusivmiete 827,64 Euro) hätte die Kostenquote nach Vorstellung der Kläger in erster Instanz bei Annahme eines Unterliegens des Beklagten 43% zu 57% zu Lasten des Beklagten betragen. Bei einem Gesamtstreitwert von 7424 Euro betragen die Gesamtkosten der ersten Instanz 4773,09 Euro, 57% hiervon 2720,66 Euro. Letztgenannter Betrag war streitwerterhöhend zu berücksichtigen, da die Hauptsache zu dieser Kostenfrage nicht Gegenstand des Berufungsverfahrens ist.