

**Titel:**

**Erkrankung, Wohnung, Mietminderung, Unterkunft, Betreuung, Verletzung, Krankheit, Staatsanwaltschaft, Klinik, Krankenhaus, Widerspruchsrecht, Suizidgefahr, Mieter, Frist, durch Dritte, psychiatrischen Krankenhaus**

**Schlagworte:**

Erkrankung, Wohnung, Mietminderung, Unterkunft, Betreuung, Verletzung, Krankheit, Staatsanwaltschaft, Klinik, Krankenhaus, Widerspruchsrecht, Suizidgefahr, Mieter, Frist, durch Dritte, psychiatrischen Krankenhaus

**Rechtsmittelinstanz:**

LG München I, Endurteil vom 12.02.2021 – 14 S 10193/20

**Fundstelle:**

BeckRS 2020, 52527

**Tenor**

1. Die Klage wird abgewiesen.
2. Das streitgegenständliche Mietverhältnis wird auf unbestimmte Zeit fortgesetzt.
3. Die Kläger tragen samtverbindlich die Kosten des Rechtsstreits.
4. Das Urteil ist vorläufig vollstreckbar. Die Kläger können die Vollstreckung der Beklagten durch Sicherheitsleistung in Höhe von 110 % des aufgrund des Urteils vollstreckbaren Betrags abwenden, wenn nicht die Beklagte vor der Vollstreckung Sicherheit in Höhe von 110 % des zu vollstreckenden Betrags leistet.
5. Der Streitwert wird auf 7.286,40 € festgesetzt.

**Tatbestand**

**1**

Die Parteien streiten um einen Räumungs- und Herausgabeanspruch.

**2**

Die Kläger als Eigentümer vermieteten der Beklagten die streitgegenständliche Wohnung mit Mietvertrag vom 26.09.2009, die derzeitige Nettomiete beträgt 607,20 € zzgl Betriebs- und Heizkostenvorauszahlungen in Höhe von 170 €.

**3**

Eine im Jahre 2011 von den Klägern erhobene Räumungsklage gegen die Beklagte infolge einer Eigenbedarfskündigung vom 13.04.2011 wurde wegen der damals bei der Beklagten bestehenden Suizidgefahr aufgrund einer Interessenabwägung nach § 574 a BGB abgewiesen bzw wurde die Kündigung als wirksam erachtet, jedoch das Mietverhältnis nach § 574 a BGB auf unbestimmte Zeit fortgesetzt.

**4**

Im November 2017 wurde die vorläufige Betreuung der Beklagten angeordnet, am 09.10.2017 erfolgte die Einweisung in das Klinikum ...; der Aufgabenkreis der Betreuung wurde am 23.01.2018 um die Wohnungsangelegenheiten erweitert.

**5**

Am 26.01.2018 kündigten die Kläger der Beklagten erneut wegen Eigenbedarfs zum 31.10.2018. Dieser wurde insbesondere darauf gestützt, dass die Kläger in der Nähe der Wohnung der Mutter des Klägers (nähe ...) wohnen wollten, um diese besser betreuen zu können bzw. die Betreuerin der Mutter entlasten zu können. Tägliche Fahrten von ..., wo die Kläger ein Einfamilienhaus als Eigentümer bewohnen, nach München seien den Klägern dagegen nicht zumutbar. Ferner lasse sich der Klager im Klinikum ...

regelmäßig behandeln, welches leichter von der streitgegenständlichen Wohnung aus erreichbar wäre. Zudem wollten die Kläger das kulturelle Angebot der Stadt München in verstärktem Maße wahrnehmen, was durch den jedes Mal erforderlichen Heimweg nach ... erschwert und von der eigenen Wohnung in München aus besser zu erreichen wäre. Auch konnten Freundschaften in München so leichter gepflegt werden.

**6**

Am 28.01.2018 attestierte ein Gutachten von Frau Dr. ... die Geschäftsunfähigkeit der Beklagten, am 09.02.2018 erfolgte eine Abmahnung seitens der Kläger, weil die Beklagte am 18.08.2017 die Dachfenster offen hatte stehen lassen, sodass Regenwasser eindringen konnte. Dies meldete die Beklagte ihrer Hausratsversicherung, die einen Betrag von 1.500 € an die Kläger bezahlte.

**7**

Am 23.02.2018 wurde die vollständige Betreuung der Beklagten angeordnet. Am 04.04.2018 wurde die Beklagte aus der Klinik entlassen und mandatierte den zunächst im Rahmen des PKH-Verfahrens beigeordneten Prozessbevollmächtigten Rechtsanwalt ... im Mai 2018. Im Juni 2018 kam es zu Auffälligkeiten der Beklagten im Rahmen der Nutzung der streitgegenständlichen Wohnung, die zu einer erneuten Abmahnung vom 09.07.2018 führten.

**8**

Am 03.09.2018 kam es zu einem Schmelbrand in der streitgegenständlichen Wohnung, sodass die Feuerwehr gerufen wurde. Ab dem 03.09.2018 befand sich die Beklagte im Klinikum ....

**9**

Am 07.09.2018 kündigten die Kläger das zwischen den Parteien bestehende Mietverhältnis außerordentlich fristlos aus wichtigem Grund gemäß §§ 543, 569 Abs. 2 BGB, hilfsweise mit der gesetzlichen Frist aus berechtigtem Interesse gemäß §§ 573, 573 c BGB unter Zustellung an Rechtsanwalt .... Der wichtige Grund bzw. das berechnete Interesse ergebe sich aus der nachhaltigen Störung des Hausfriedens und der Verletzung sowie Gefährdung des Eigentums der Kläger und übriger Wohnungseigentümer im Haus.

**10**

Wörtlich heißt es:

„Gegenstand der Hausfriedensstörung und Verletzung diversen Eigentums ist die Inbrandsetzung o.g. Wohnung am 03.09.2018. Diese Inbrandsetzung ist gemeingefährlich. Sie erfolgte durch Ihre Mandantin (Anm: die Beklagte) und ist von ihr zu vertreten. Ebenfalls Gegenstand der Hausfriedens- und Eigentumsverletzungen sind die in beiliegenden Schreiben vom 09.02.2018 und 09.07.2018 dargelegten Sachverhalte mit Handlungen Ihrer Mandantin (Anm der Beklagten). Mit diesen Schreiben sind die sich teilweise wiederholenden Verletzungshandlungen abgemahnt worden. Trotz dieser Abmahnungen hat Ihre Mandantin (Anm. die Beklagte) ihr Verhalten nicht geändert, sondern ihre Verletzungshandlungen in der Gewichtigkeit und im Umfang gesteigert.

Darüber hinaus verstößt Ihre Mandantin gegen vertragliche Verpflichtungen.

Durch die sich immer wiederholenden Verletzungshandlungen Ihrer Mandantin ist der Hausfrieden nachhaltig gestört. Zumindest Teile der übrigen Mieterschaft erwägen gar die Kündigung und das Verlassen ihrer Wohnungen, zumindest jedoch eine Mietminderung, da ein Zusammenleben mit Ihrer Mandantin gerade wegen der Verletzungshandlungen nicht erträglich, geschweige denn zumutbar ist. Zudem erwägen einige Wohnungseigentümer unsere Mandantschaft wegen der Maßnahmen der übrigen Mieterschaft in Regress zu nehmen. Auch erwägen einige Wohnungseigentümer, direkte Schadensersatzansprüche gegen unsere Mandantschaft (Anm.: die Kläger) zu erheben, die auf den Folgen der Verletzungshandlungen Ihrer Mandantin beruhen (Eindringen des Wassers durch den Boden in die darunter liegende Wohnung).

Da Ihre Mandantin (Anm: die Beklagte) trotz vorerwählter Abmahnungen die übrige Mieterschaft wie auch die übrigen Wohnungseigentümer und schließlich auch unsere Mandantschaft permanent, ohne Ende in ihren Rechten verletzt, kann weder unserer Mandantschaft (Anm: den Klägern) noch der übrigen Mieterschaft und den übrigen Wohnungseigentümern die Beendigung des Mietverhältnisses bis zum Ablauf der gesetzlichen Kündigungsfrist zugemutet werden. Daher ist unter Abwägung sämtlicher Interessen, insbesondere aber der Interessen Ihrer Mandantin (der Beklagten) und der unserer Mandantschaft (Anm.:

der Kläger) nur die sofortige Beendigung des Mietverhältnisses die einzige für sämtliche Parteien zumutbare Lösung.“

#### **11**

In der Kündigung wird die Fortsetzung nach § 545 BGB ausgeschlossen sowie das Widerspruchsrecht erläutert und Regressansprüche für den Fall der Inanspruchnahme der Kläger durch Dritte angekündigt.

#### **12**

Mit Schreiben vom 17.09.2018 widersprach Rechtsanwalt ... für die Beklagte der Kündigung.

#### **13**

Unter dem 11.12.2018 wurde die Beklagte über die Einstellung des Ermittlungsverfahrens wegen fahrlässiger Brandstiftung vom 03.09.2018 (Az 267 Js 205238/18 der Staatsanwaltschaft München I) gemäß § 153 Abs. 1 StPO informiert. Die Einlassung der Beschuldigten (Anm. der Beklagten), der Brand sei aufgrund des fahrlässigen Umgangs mit Rauchzeugresten entstanden, könne nicht widerlegt werden. Belastbare Anhaltspunkte für eine vorsätzliche Brandstiftung hätten die polizeilichen Ermittlungen nicht ergeben. Bloße Vermutungen aufgrund der bei der Beschuldigten vorliegenden psychischen Erkrankung genügten nicht, um ihr eine Vorsatztat zur Last zu legen. Für die Version der Beschuldigten spreche, dass die Feuerwehr nur eine glimmende, keine brennende Matratze vorgefunden habe. Für eine Unterbringung der Beschuldigten in einem psychiatrischen Krankenhaus gem § 63 StGB wäre kein Raum. Der dafür erforderliche symptomatische Zusammenhang zwischen der fahrlässigen Brandstiftung als Anlasstat und der psychischen Erkrankung der Beschuldigten habe nicht mit der erforderlichen Sicherheit festgestellt werden können.

#### **14**

Im März 2019 wurde eine neue Betreuerin für die Beklagte bestellt.

#### **15**

Mit Schreiben vom 11.03.2019, der damaligen Betreuerin am 14.03.2019 zugegangen, kündigten die Kläger der Beklagten das Mietverhältnis erneut wegen Eigenbedarfs aus denselben Gründen wie im Jahre 2018; lediglich die Gesundheitssituation des Klägers und seiner Mutter habe sich weiter verschlechtert.

#### **16**

Von April bis Juni 2019 gab es nach den Behauptungen der Kläger weitere Verhaltensauffälligkeiten der Beklagten im Zusammenhang mit der Nutzung der streitgegenständlichen Wohnung, unter anderem Lärmbelästigungen und Übernachten vor der Wohnungstür sowie ein weiterer Wasserschaden durch das Offenstehenlassen der Fenster. Eine weitere verhaltensbedingte Kündigung erfolgte jedoch nicht.

#### **17**

Der Eigenbedarfskündigung vom 11.03.2019 wurde seitens des damaligen Beklagtenvertreters am 28.10.2019 widersprochen.

#### **18**

Die Kläger behaupten, die Kündigung vom 26.01.2018 sei der Beklagten, die damals geschäftsfähig gewesen sei, wirksam zugegangen.

#### **19**

Die Kläger meinen, aufgrund der gegebenen Betreuung der Beklagten durch das (Psychiatrie) sowie den sozialpsychiatrischen Dienst ... und die Möglichkeit, jederzeit im Klinikum in ... unterzukommen, sei die Beklagte gut versorgt und könne daher umziehen oder eben einfach das Angebot der Unterkunft in der Klinik wahrnehmen. Außerdem würde durch diese Rundumbetreuung die Suizidgefahr gebannt bzw. wäre weitestgehend unter Kontrolle.

#### **20**

Die Kläger meinen, die Verpflichtung der Beklagten zur Erstattung der Kosten für die rechtsanwaltliche vorgerichtliche Tätigkeit ergebe sich aus der Mietvertragsverletzung in Form des Schadensersatzes. Gegenstand dieser Tätigkeit sei die Kündigung vom 07.09.2018 und die entsprechenden Kosten seien nach dem RVG berechnet und von den Klägern bezahlt worden.

#### **21**

Die Kläger meinen, die Beklagte habe selbst für die Schadensbehebung am Parkett nach dem Wasserschaden zu sorgen, jedoch nicht auf ihr Angebot, die erhaltenen 1.500 € dafür zu überweisen, reagiert. Die Kläger seien nicht zur Instandsetzung verpflichtet, für welche die 1.500 € auch nicht ausreichen würden.

## **22**

Die Kläger beantragen:

Die Beklagte wird verurteilt, die Wohnung mit Scan Ofen für Holzbefuerung im 2. DG links, bestehend aus 2 Zimmern, Abstellkammer, Küche mit Einbauküche, Flur, WC mit Bad, und zu dieser Wohnung gehörendem Kellerraum des Hauses ... München, zu räumen und an die Kläger herauszugeben.

Die Beklagte wird verurteilt, an die Kläger vorgerichtliche Rechtsanwaltskosten in Höhe von 892,02 € nebst Zinsen hieraus in Höhe von p.a. 5 Prozentpunkten über dem jeweiligen Basissatz ab Rechtshängigkeit zu zahlen.

## **23**

Die Beklagte beantragt

Klageabweisung.

## **24**

Die Kündigung vom 26.01.2018 sei ihr nicht wirksam zugegangen, weil sie zu dem Zeitpunkt geschäftsunfähig gewesen sei. Der Eigenbedarfsgrund sei nur vorgeschoben und läge nicht vor. Der Schwelbrand in der Wohnung vom 03.09.2018 berechtere nicht zur Kündigung, sodass auch die Rechtsanwaltskosten hierfür nicht zu erstatten seien. Die Kläger hätten es sich selbst zuzuschreiben, wenn sie die von der Versicherung erhaltenen 1.500 € nicht zur Beseitigung des Wasserschadens einsetzen.

## **25**

Die Beklagte beruft sich auf Härtegründe nach §§ 574, 574a BGB; aufgrund ihrer bipolaren Persönlichkeit und Depression würde eine Räumung der streitgegenständlichen Wohnung zu einer Verschlechterung ihres Gesundheitszustands führen, was zur Suizidgefahr führe.

## **26**

Das Gericht hat Beweis erhoben durch Einvernahme der Zeugen ... und ... sowie durch Einholung eines Sachverständigengutachtens über die Fragen der Geschäftsfähigkeit, Verschuldensfähigkeit und Räumungsfähigkeit der Beklagten.

## **27**

Hinsichtlich des Beweisergebnisses wird auf das Gutachten und das Ergänzungsgutachten sowie die Protokolle der mündlichen Verhandlung Bezug genommen. Tatbestandsergänzend wird auch auf die gewechselten Schriftsätze der Parteien nebst Anlagen verwiesen.

## **Entscheidungsgründe**

### **28**

Die zulässige Klage ist unbegründet. Die Kläger haben gegen die Beklagte keinen Anspruch auf Räumung und Herausgabe der von ihr inne gehaltenen Wohnung in der ... München, aus § 546 Abs. 1 BGB.

### **29**

Zwar hat die ordentliche Kündigung vom 11.03.2019 das Mietverhältnis beendet, jedoch hat die Beklagte einen Anspruch auf Fortsetzung des Mietverhältnisses gemäß §§ 574, 574 a BGB.

### **30**

Bis zur Kündigung vom 11.03.2019, die zum 31.12.2019 wirkte, bestand ein Mietverhältnis zwischen den Parteien, weil dieses weder durch die Eigenbedarfskündigung vom 26.01.2018 zum 31.10.2018 noch durch die fristlose, hilfsweise ordentliche Kündigung vom 07.09.2018 aufgelöst worden war.

### **31**

Die Eigenbedarfskündigung vom 26.01.2018 war an die Beklagte gerichtet und am selben Tag in ihren Briefkasten geworfen worden. Sie konnte ihr nicht wirksam zugehen, da sie zu dem Zeitpunkt geschäftsunfähig war, § 131 Abs. 1 S. 1 BGB. Das Gutachten des Sachverständigen ... bestätigt eindeutig,

dass die von der Gutachterin Dr. ... am 28.01.2018 während des Aufenthalts der Beklagten in der Klinik attestierte Geschäftsunfähigkeit zutrifft und für Akutzustände zweifellos vorgelegen hat, so eben auch schon am 26.01.2018, da sie sich wegen des Akutzustands seit dem 09.01.2018 wiederum im Klinikum befand (Gutachten Seite 30) Denn das Gutachten ist in diesem Punkt ohne weiteres nachvollziehbar und schlüssig begründet Zwar wird im Ergänzungsgutachten ausgeführt, dass für den 26.01.2018 weitergehende Informationen vorliegen mussten, um die Geschäftsfähigkeit zu beurteilen, jedoch übersieht der Sachverständige hier offenbar, dass es sich um ein Datum handelt, an dem sich die Beklagte zweifellos wegen eines Akutzustands in der Klinik aufhielt, sodass Geschäftsunfähigkeit wie oben beschrieben und vom Sachverständigen im Ausgangsgutachten begründet vorgelegen hat. Ein anderweitiger Zugang bei dem damaligen Betreuer der Beklagten wurde nicht behauptet, wie, wo und wann das geschehen sein soll, wird nicht behauptet. Es wird lediglich vorgetragen, dass Frau ... den Zugang im Machtbereich der Beklagten bestätigt habe und es wird eine E-Mail vorgelegt, in der diese auf die Punkte Eigenbedarf und Wasserschaden eingeht, ohne allerdings den Zugang einer Kündigung zu bestätigen. Frau ... war und ist aber keine gesetzliche Vertreterin der Beklagten.

### **32**

Die verhaltensbedingte Kündigung vom 07.09.2018 war weder als fristlose noch als fristgerechte wirksam Denn sie führt als Grund die gravierende Störung des Hausfriedens nach §§ 543, 569 Abs. 2 BGB an, welcher nicht vorliegt.

### **33**

Die Kündigung stützt sich auf ein „Inbrandsetzen der Wohnung“ vom 03.09.2018 Ein Inbrandsetzen der Wohnung hat jedoch nicht stattgefunden, sodass in der Kündigungserklärung schon nicht wahrheitsgemäß vorgetragen wird. Geglimmt bzw. geraucht hat lediglich eine Yogamatte und es wurden bei dem Schwelbrand zwei Parkett-Bretter angeschwärzt. Für eine vorsätzliche Brandlegung wird nichts vorgetragen. Nach der Einlassung der Beklagten löschte sie sofort das Feuer und bemerkte nur nicht ein letztes bisschen Rauch, das dann zu weiterer Rauchentwicklung führte Eine besondere Gefahr bestand durch die bereits nasse und nur rauchende Yogamatte nicht, jedenfalls wird hierzu von Klägerseite nichts vorgetragen, welche im Schriftsatz vom 28.08.2019 das Vorliegen eines Schwelbrands einräumt. Außerdem muss die Störung des Hausfriedens schuldhaft erfolgt sein. Die Beklagte befand sich aber zu den relevanten Daten in einem nicht schuldfähigen Zustand, wozu das eingeholte Gutachten ausführt.

### **34**

Der kleine Brand/die Rauchentwicklung vom 03.09.2018 stellt überdies keinen Grund zur fristlosen Kündigung dar, weil hierdurch das Eigentum der Kläger nur geringfügig beschädigt und gefährdet wurde.

### **35**

Selbstverständlich ist ein Mieter zu einem sorgsamem Umgang mit Feuer in der Mietwohnung angehalten. Dennoch können nach menschlichem Ermessen bei normalem Wohnverhalten durchaus Unfälle passieren, egal ob der Mieter krank ist oder nicht. Hier wird in der Kündigung und auch im Prozess noch nicht einmal dargestellt, wie genau das Eigentum der Kläger beschädigt worden sein soll. Die Beklagte spricht von geringfügigen Spuren auf dem Küchenboden, die sie im Laufe des Verfahrens beseitigte Auch die Gründe der Einstellung des diesbezüglichen Ermittlungsverfahrens nach § 153 StPO sprechen, wenn überhaupt, für ein geringfügiges Verschulden.

### **36**

Ferner bezieht sich die Kündigung auf die Verhaltensweisen der Beklagten, die bereits Gegenstand der Abmahnungen vom 09.02.2018 und 09.07.2018 waren Nachdem die Beklagte wegen dieser Verhaltensweisen abgemahnt wurde, kann auf diese Verhaltensweisen nicht die Kündigung gestützt werden Ferner war die Beklagte zum Zeitpunkt der Abmahnung vom 09.02.2018 geschäftsunfähig aufgrund eines Akutzustands im Klinikum und konnte ihr so die Mahnung nicht zugehen.

### **37**

Für die fristlose Kündigung wäre zudem eine Abmahnung erforderlich gewesen, § 569 Abs. 3 BGB. Eine Abmahnung wegen unsorgfältigen Umgangs mit Feuer wurde jedoch in den der Kündigung vorangegangenen Abmahnungen nicht ausgesprochen. Hinsichtlich der Gefährdung oder Beschädigung des klägerischen Eigentums war lediglich das Offenstehenlassen der Dachfenster im August 2017 Gegenstand der Abmahnung sowie ein angebliches Herausreißen der Gegensprechanlage, wobei zum einen nicht ersichtlich ist, dass die Beklagte die Dachfenster vorsätzlich oder grob fahrlässig offenließ und zum anderen

unklar ist, wie es zum Schaden an der Gegensprechanlage kam Auch ist zu berücksichtigen, dass die Hausratsversicherung der Beklagten an die Kläger einen Betrag von 1.500 € für den wasserbedingten Parkettschaden unstreitig gezahlt hat und weitere Schäden von den Klägern vorrangig über ihre Gebäudeversicherung anzumelden wären. Denn die Beklagte als Mieterin bezahlt diese über die Nebenkosten mit und hat deshalb auch einen Anspruch auf vorrangige Inanspruchnahme derselben Die Beklagte hat also etwas zur Schadensbeseitigung unternommen Die Kläger hatten geschrieben, dass wenn die Beklagte den Parkettschaden nicht binnen einer bestimmten Frist behebt, sie (die Kläger) dies tun würden, taten es aber nicht. Hätten sie es getan, wären eventuelle Mehrkosten ggf ebenso von der eintretenden Versicherung der Beklagten übernommen worden Die Kläger behaupten auch nicht, dass sie eine Reparatur der Gegensprechanlage unternommen hätten Beim tatsächlichen Vorliegen einer gefährlichen Eigentumsbeschädigung hätte aber wohl für die Kläger Anlass bestanden, diese zu beseitigen.

### **38**

Die Kündigung kann auch nicht auf den Umstand gestützt werden, dass andere Mitmieter oder Miteigentümer in verschiedenen Formen Konsequenzen (Eigenkündigung und Mietminderung seitens der Mieter, Geltendmachung von Schadensersatzansprüchen gegenüber den Klägern) erwägen, da dies zum einen unsubstantiiert ist und zum anderen in der Zukunft liegende ungewisse Handlungen beschreibt, sodass die Kläger derzeit nicht entsprechend betroffen sind.

### **39**

Auch für eine ordentliche Kündigung reichen die angeführten Kündigungsgründe (insbesondere eine „Inbrandsetzung der Wohnung“, welche überhaupt nicht stattgefunden hat) nicht aus Ein berechtigtes Interesse der Kläger, sich von der Beklagten als Mieterin zu lösen, wird im Ergebnis nicht wahrheitsgemäß behauptet.

### **40**

Die Beklagte schuldet auch keine Anwaltskosten aus Schadensersatzgesichtspunkten nach § 280 Abs. 1 BGB, da die Kündigung vom 07.09.2018, wie dargestellt, unwirksam ist.

### **41**

Die Kündigung vom 11.03.2019, bei der damaligen Betreuerin der Beklagten am 14.03.2019 zugegangen, ist formell und materiell wirksam und beendet damit zum 31.12.2019 das bis dahin bestehende Mietverhältnis.

### **42**

Sie entspricht dem Schriftformerfordernis und wurde ausreichend mit Eigenbedarf begründet, § 573 Abs. 3 BGB.

### **43**

Auch der Kündigungsgrund liegt vor, weil sich die Kläger auf ein berechtigtes Interesse nach § 573 Abs. 1, Abs. 2 Nr. 2 BGB berufen können. Der von ihnen geltend gemachte Eigenbedarf an der Wohnung besteht (weiterhin), wie sich das Gericht durch die Beweisaufnahme überzeugen konnte Die Zeugen ... und ... berichteten glaubhaft übereinstimmend, dass die Kläger, ihre Eltern, die streitgegenständliche Wohnung gekauft hatten, um sie im Alter selbst nutzen zu können Ferner erklärten sie, dass der Kläger zu 1) krank sei und die häufigen Behandlungswege innerhalb Münchens leichter mit dem Taxi und ohne anderweitigen Fahrdienst zu bewältigen seien Ferner wurde bestätigt, dass die Mutter des Klägers zu 1) nicht weit von der streitgegenständlichen Wohnung in der Nähe des ... wohne, und diese aufgrund ihres Gesundheitszustands regelmäßig von den Klägern besucht werde. Auch dies wäre von der streitgegenständlichen Wohnung, die überdies über einen Tiefgaragenstellplatz verfügt, leichter, schneller und häufiger machbar. Zwar wussten die Zeugen keine Antwort auf die Frage, was die Kläger dann mit ihrem Haus in ... machen würden, wenn ihnen die Wohnung in München zur Verfügung stünde, jedoch ist dies nicht besonders überraschend, dass diesbezüglich noch keine konkreten Pläne bestehen, da angesichts auch des vorangegangenen Rechtsstreits den Klägern bewusst ist, dass sie wegen § 574a BGB ggf gar nicht in die Wohnung kommen, sodass sie die Entscheidung über die Weiterverwendung des Hauses getrost aufschieben durften, ohne dass dies der Überzeugung des Gerichts, dass sie die Wohnung zu Wohnzwecken, ob als Zweit- oder Erstwohnsitz, für sich nutzen würden, Abbruch tun würde. Die Zeugen machten einen aufrichtigen und glaubwürdigen Eindruck und schilderte offen die emotional schwierige Lage der Kläger, die die Wohnung als Alterssitz immer schon nutzen wollten und nun seit Jahren daran gehindert werden.

**44**

Das Mietverhältnis ist aufgrund des Härteeinwands der Beklagten nach § 574a BGB fortzusetzen.

**45**

Die hier vorzunehmende Interessenabwägung zwischen den Bestandsinteressen der Beklagten und den Erlangungsinteressen der Kläger fällt hier zugunsten der Beklagten aus. Nach dem nachvollziehbaren und ausführlichen Gutachten des Sachverständigen ... ist die Beklagte schwer krank. Die Depression würde sich bei einem Räumungsurteil verschlechtern, sodass ein Suizid wahrscheinlich wäre. Denn die Beklagte gab im persönlichen Untersuchungsgespräch trotz manischer Affektlage an, sich im Fall einer Räumung „definitiv“ umzubringen, was sie wiederholt betonte. Unter diesen Umständen sei aus psychiatrischer Sicht für den Fall einer Räumung mit erheblicher Wahrscheinlichkeit anzunehmen, dass sie ihre Ankündigung in die Tat umsetzt, und angesichts der erwähnten Methode (Fenstersprung) bestehe auch die Gefahr eines tödlichen Ausgangs. Die vom Klägervertreter betonten Hilfsmaßnahmen, nämlich die Unterstützung durch das Klinikum, den Sozialpsychiatrischen Dienst und die Betreuungsbehörde, stellten (wie auch Herr Dr. ... und die Betreuerin) keine Faktoren dar, durch die das suizidale Verhalten unterbunden werden könne (Gutachten S. 33). Im Ergänzungsgutachten wird dann auf Seite 5 ausgeführt: Im Rahmen einer derart schweren psychiatrischen Erkrankung kann niemals prognostiziert werden, dass eine Suizidgefahr unter welchen Umständen auch immer „ein für alle Mal ausgeräumt, im Sinne von eliminiert“ sein könnte. Durch eine Vermeidung der Räumung wäre aber die verstärkte Gefährdung nicht mehr gegeben, die für die Beklagte aus der Belastung einer möglichen Räumung entsteht. Von einer schuldhaften Herbeiführen des Zustands der Zurechnungsunfähigkeit könne nicht gesprochen werden, weil bei schweren Psychosen eine nicht ausreichende Krankheitseinsicht und Behandlungsbereitschaft häufige Symptome des Krankheitsgeschehens seien (Ergänzungsgutachten S. 7).

**46**

Dagegen leben die Kläger in ihrem Eigenheim in ... und können von dort aus sowohl die Mutter des Klägers zu 1) besuchen als auch das kulturelle Leben in München genießen, zur Not mit dem Taxi. Es sind auch keine Zwänge auf Seiten der Kläger ersichtlich, die die Nutzung der Münchner Wohnung absolut gebieten würden. Der Arztwechsel nach ... hat bereits stattgefunden. Daher ist es den Klägern weiterhin zumutbar, auf die Nutzung der streitgegenständlichen Wohnung zu verzichten und entweder Abhilfe durch das Anmieten einer anderen Wohnung zu schaffen oder eben weiterhin aus ... anzureisen. Das Gericht ist sich bewusst, dass diese Entscheidung für die Kläger unbefriedigend sein mag, da seit der letzten entsprechenden Entscheidung des Gerichts vom September 2013 einige Jahre vergangen sind. Jedoch ist eben eine Besserung des Zustands der Beklagten bzw. eine Stabilisierung, die ein Räumungsurteil verkraften könnte, derzeit nicht in Sicht, sodass das Mietverhältnis derzeit auf unbestimmte Zeit fortzusetzen ist. Eine zeitliche Befristung der Fortsetzung des Mietverhältnisses kommt nicht in Betracht, da eine Prognose für die Besserung des Gesundheitszustands der Beklagten derzeit nicht abgegeben werden kann.

**47**

Das Interesse der Beklagten an der von ihr gemieteten Wohnung ist auch nicht deshalb geringer zu bewerten, weil sie von Zeit zu Zeit stationär im Klinikum unterkommt bzw. unterkommen muss. Die Beklagte kann dort nicht zwangsweise eingewiesen werden; es handelt sich nicht um eine alternative Unterkunftsmöglichkeit, die ihr Recht auf ihre eigene Mietwohnung in der Abwägung mit den Interessen der Kläger schmälern würde.

**48**

Zwar sind die später eingetretenen Verhaltensauffälligkeiten der Beklagten ebenfalls in die Abwägung einzustellen, § 574 Abs. 3 BGB. Hier ist jedoch zu sehen, dass diese in unmittelbarem Zusammenhang mit ihrer Krankheit stehen, was den Mitbewohnern des Hauses nicht verborgen blieb und bleibt. Im Rahmen einer Hausgemeinschaft sind krankheits- oder altersbedingte Verhaltensauffälligkeiten in gewissem Maße hinzunehmen, solange die Hausbewohner nicht gefährdet werden. Hier ist tatsächlich die einmalige Entwendung des Feuerlöschers problematisch. Doch die Kläger weisen selbst ständig darauf hin, dass es der Beklagten doch derzeit gut genug gehe mit ihrem Netz an Helfern, sodass sie ausziehen könne. In letzter Zeit bewährt sich tatsächlich unstreitig das Helfernetz und führt dazu, dass die Beklagte schon seit Monaten keine gravierenden Auffälligkeiten mehr zeigt. Auch dies muss in die Abwägung eingestellt werden, sowie der Umstand, dass die Kläger den Ausspruch einer weiteren verhaltensbedingten fristlosen Kündigung nicht für erforderlich erachteten. Die Kläger können nicht für sich im Rahmen des § 574 Abs. 3

BGB reklamieren, dass die Beklagte randaliere, und andererseits behaupten, der Beklagten gehe es nun schon länger gut genug, dass sie ausziehen oder sich selbst in die Klinik bei Bedarf einweisen könne.

**49**

Zum derzeitigen Zeitpunkt wiegt unter Berücksichtigung aller Umstände und nach sorgfältiger Abwägung das Interesse der Beklagten am Erhalt der Wohnung als Lebensmittelpunkt zur Abwehr einer Verschlechterung ihres Zustands, die Suizidgefahr bedeuten würde.

**50**

Die Kostenentscheidung beruht auf § 91 ZPO, die zur vorläufigen Vollstreckbarkeit auf § 709 ZPO Der Streitwert ist die Jahresnettomiete.