

Titel:

Schadensersatz, Schadensersatzanspruch, Mieter, Vergleich, Pflegeperson, Mietminderung, Arzt, Wohnung, Widerruf, Auslegung, Anordnung, Vermieter, Abmahnung, Nebenkostenabrechnung, Kosten des Rechtsstreits, vergleichsweise Einigung, gegenseitiges Nachgeben

Schlagworte:

Schadensersatz, Schadensersatzanspruch, Mieter, Vergleich, Pflegeperson, Mietminderung, Arzt, Wohnung, Widerruf, Auslegung, Anordnung, Vermieter, Abmahnung, Nebenkostenabrechnung, Kosten des Rechtsstreits, vergleichsweise Einigung, gegenseitiges Nachgeben

Fundstelle:

BeckRS 2020, 60848

Tenor

1. Die Beklagte wird verurteilt, an den Kläger und ... zur gesamten Hand einen Betrag in Höhe von 242,06 € nebst Zinsen hieraus in Höhe von 5 Prozentpunkten über dem Basiszinssatz seit 07.03.2019 zu zahlen.

Im Übrigen wird die Klage abgewiesen.

2. Von den Kosten des Rechtsstreits haben der Kläger 87 % und die Beklagte 13 % zu tragen.

3. Das Urteil ist vorläufig vollstreckbar.

Der Kläger kann die Zwangsvollstreckung der Beklagten durch Sicherheitsleistung in Höhe von 110 % des vollstreckbaren Betrages abwenden, wenn nicht die Beklagte vorher Sicherheit in gleicher Höhe leistet.

Beschluss

Der Streitwert wird auf 8.884,20 € festgesetzt.

Tatbestand

1

Der Kläger begehrt Schadensersatz nach beendetem Mietverhältnis.

2

Zwischen dem Kläger und der Ehefrau des Klägers auf der einen Seite und der Beklagten auf der anderen Seite kam ein Mietverhältnis über die Wohnung im Mehrfamilienhaus ... in ... gemäß schriftlichem Mietvertrag der Parteien vom 17.12.2012 zu Stande. Danach begann das Mietverhältnis am 01.01.2013.

3

Die Beklagte hatte mit Anwaltsschreiben vom 07.07.2015 das Mietverhältnis fristlos, vorsorglich ordentlich, gekündigt. Das Kündigungsschreiben war dabei in drei Abschnitte aufgeteilt. Der erste Abschnitt beschreibt den Mietgegenstand. Der zweite Abschnitt unter I. beschreibt die Ansicht der Beklagten zum Zustandekommen des Mietverhältnisses und endet mit der fristlosen, vorsorglich ordentlichen Kündigung. Der dritte Abschnitt mit II. überschrieben befasst sich mit der Gebrechlichkeit der Beklagten und dem Wunsch, Wohnbedarf für einer Pflegeperson zu erlangen. Dieser Abschnitt endet mit der Kündigungserklärung wegen Eigenbedarfs. Das Schreiben vom 07.07.2015 lautet auszugsweise wie folgt:

„I.

Aufgrund des fortgeschrittenen Alters meiner Mandantin und erheblicher Gebrechlichkeit, war vor Vertragsabschluss besprochen und sodann vereinbart worden, dass Sie meiner Mandantin Hilfestellung im täglichen Leben leisten.

Meine Mandantin hat insoweit nachweislich vor Abschluss des Mietvertrages angegeben, dass sie die Wohnung nur an Personen vergibt, die ihr Besorgungen des täglichen Lebens abnehmen. Insbesondere

betrifft dies das Rasenmähen, das regelmäßige Fensterputzen, das Reinigen des Hofes und Gehsteigs, das Schneeräumen und das regelmäßige Besorgen/Holen von Getränken. Das Getränkeholen, insbesondere vor allem das Tragen von Kisten, ist meiner Mandantin aufgrund ihrer Gehbehinderung nicht mehr möglich. Es wurde auch angesprochen, dass kurz- oder mittelfristig auch das Besorgen von Einkäufen mit umfasst sei, sobald meine Mandantin hierfür nicht mehr in der Lage wäre.

Nur aufgrund dieser Zusicherung, dass Sie diese Verpflichtung übernehmen, hat Ihnen meine Mandantin vermietet. Unter Rücksicht auf die zugesagte Mithilfeverpflichtung wurde Ihnen auch die Wohnung zu einem sehr vorteilhaften Mietzins gegeben.

Die übernommenen Verpflichtungen werden von Ihnen jedoch schon seit Monaten vernachlässigt bzw. überhaupt nicht mehr erfüllt.

Trotz mehrfacher Abmahnung, insbesondere diesseitige Abmahnung vom 05.05.2015, konnten Sie leider nicht wieder zum vertragsgerechten Verhalten veranlasst werden. Aufgrund Ihres massiv vertragswidrigen Verhaltens, das insbesondere auch die im vorgenannten Schreiben vom 05.05. weitere fortgesetzte Vertragsverletzungen umfasst, bin ich hiermit beauftragt, Ihnen nunmehr die fristlose Kündigung des Mietverhältnisses zu erklären.

Die fristlose Kündigung ist gem. §§ 543 Abs. 1, 3 BGB i.V.m. 569 Abs. 3 BGB gerechtfertigt.

Vorsorglich wird Ihnen wegen der obigen krassen Vertragsverletzung die ordentliche Kündigung gem. § 573 Abs. 2 Ziff. 1 BGB erklärt.

Aufgrund der Beendigung des Vertragsverhältnisses habe ich Sie aufzufordern, das Mietobjekt bis spätestens 22.07.2015 zu räumen und geräumt an meine Mandantschaft herauszugeben.

II.

Nachdem Sie die bereits vor Vertragsbeginn besprochene Hilfeleistung nicht mehr übernehmen, ist meine Mandantin gezwungen, die Wohnung einer anderen Person zur Verfügung zu stellen. Insbesondere hat sich der Gesundheitszustand meiner Mandantin in den letzten Monaten erheblich verschlechtert.

Ausweislich des beigelegten ärztlichen Attestes vom 05.05.2015 ist in Kürze ein Hüftoperation vorgesehen. In der Folgezeit wird die Mandantin zumindest bis zu einem halben Jahr, vermutlich aber auch langfristig pflegebedürftig bleiben. Meine Mandantin ist daher dringend auf eine Pflegeperson gemäß ihrer ärztlichen Anordnung in direkter häuslicher Nähe angewiesen.

Zumal sich die von Ihnen benutzte Wohnung im selben Haus, in dem auch meine Mandantin wohnt, befindet, ist diese ideal für die Vergabe an eine bereite Pflegeperson geeignet.

Eine entsprechende Pflegeperson hat meine Mandantin zwischenzeitlich gefunden.

Das Mietverhältnis wird daher unabhängig von den vorstehenden Kündigungserklärungen unter Ziffer I. auch wegen des erheblichen berechtigten Interesses meiner Mandantin zur Vermietung an eine Hilfs- und Pflegeperson hiermit ordentlich gekündigt. Die Kündigung beruht auf § 573 Abs. 1 Satz 1 BGB.

Zudem liegt auch der Kündigungsgrund des Eigenbedarfs vor, zumal eine Hilfs- und Pflegeperson aufgrund der ärztlichen Anordnung für meine Mandantin zwingend erforderlich ist (vgl. BayObLG, NJW 1982, 1159; LG Koblenz, WuM 2007, 637; Häublein im Münchener Kommentar, § 573 RdNr. 81).

Es dürfte für Sie nachvollziehbar sein, dass das Begehren meiner Mandantin sehr dringlich ist. Wir hatten bereits mit dem Mietverein ein Gespräch auf eine einvernehmliche Beendigung des Mietverhältnisses geführt. Die Beendigungsgründe sind Ihnen hinlänglich bekannt.

Leider haben Sie jegliche gütliche Einigung abgeblockt.

Sollten Sie die vorgenannte Räumungsfrist nicht einhalten, werde ich meiner Mandantin empfehlen müssen, den Räumungsanspruch gerichtlich durchzusetzen.“

4

Der Kündigung war eine ärztliche Bescheinigung von Frau Dr. med. ... vom 05.05.2015 beigelegt.

5

In der Folge kam es dann zu einem Räumungsprozess durch die Beklagte, der vor dem Amtsgericht Pfaffenhofen unter dem AZ: ... geführt wurde.

6

Dort wurde mit Verfügung vom 29.09.2015 Termin bestimmt und die Parteien zum persönlichen Erscheinen geladen. Zeugen wurden dabei nicht geladen. Allerdings wurde mit Klageschrift vom 27.08.2015 vorsorglich nochmal die ordentliche Kündigung wegen Vertragsverletzung und zudem wegen Mietrückstands ordentlich gekündigt.

7

Darüber hinaus wurde nach der Terminierung mit Schriftsatz vom 26.10.2015 aufgrund weiteren Zahlungsrückstand erneut fristlos, hilfsweise ordentlich wegen Mietrückstands gekündigt.

8

Infolgedessen wurde durch Verfügung vom 26.10.2015 zum Termin die Zeugen ..., nachgeladen. Beweisthemen waren dabei die Vereinbarungen zwischen den Parteien anlässlich der Vermietung der Wohnung im Jahr 2013, die Beauftragung zur Ersatzwohnungssuche und - wie von Klägerseite vorgetragen - das mittels ärztlicher Anordnung belegte Angewiesensein auf eine Pflegeperson in unmittelbarer häuslicher Nähe.

9

Weiterhin wurde mit Verfügung vom 12.11.2019 noch die Zeugen ... und ... nachgeladen. Hier war das Beweisthema „Behauptung der Beklagten, die Wohnung in ..., sei bereits vor Anmietung durch die Beklagten und unabhängig von weiteren Vereinbarungen zu einem Preis von 575,00 € monatlich netto angeboten worden.“

10

Im Termin vom 24.11.2015 wurde schließlich ein widerruflicher Vergleich geschlossen, der letztlich nicht widerrufen wurde:

„Die Parteien schließen sodann folgenden widerruflichen Vergleich

1. Die Beklagten verpflichten sich gesamtschuldnerisch, die Wohnung im 1. Stock des Anwesens ..., bestehend aus 3 Zimmern, 1 Küche, 1 Bad, 1 Toilette, 1 Balkon und 1 dazugehörigen Garage, bis spätestens 31.05.2016 zu räumen und geräumt an die Klägerin herauszugeben. Die Beklagten sind berechtigt, auch vorher mit einer Ankündigungsfrist von 2 Wochen zuvor aus dem Mietobjekt auszuziehen, in diesem Fall endet das Mietverhältnis mit der Rückgabe des Mietobjekts.

2. Die Parteien sind sich darüber einig, das sämtliche Mietrückstände bis Stand 24.11.2015 abgegolten und erledigt sind, ebenso wie wechselseitige Ansprüche bezüglich der Nebenkosten bis einschließlich Abrechnungszeitraum 2014 sowie etwaige Ansprüche aus den geltend gemachten Mietminderungen.

Die Parteien sind sich weiter darüber einig, dass für die noch ausstehende Nebenkostenabrechnung für 2015 die vertragsgemäß geschuldeten Vorauszahlungen als geleistet zugrunde zu legen sind.

Weiter sind sich die Parteien darüber einig, dass ab 01.01.2016 die ungeminderte Miete von derzeit 650,- € brutto geschuldet ist und Ansprüche wegen der gegenständlichen Minderungen gemäß Schriftsatz vom 14.09.2015 nicht mehr weiter verfolgt werden.

Die Parteien sind sich weiter darüber einig, dass für Dezember 2015 eine um 32,50 € geminderte Miete zu zahlen ist.

3. Die Kosten des Rechtsstreits einschließlich des Vergleichs werden gegeneinander aufgehoben.

4. Der Vergleich wird wirksam, wenn er nicht durch die Klägerin bis spätestens 08.12.2015 (Datum des Eingangs bei Gericht) schriftlich widerrufen wird.“

11

Der Kläger und seine Ehefrau hatten entsprechend dem Vergleich das Mietverhältnis vorzeitig zum 01.04.2016 beendet und das Mietobjekt an diesem Tag an die Klägerin übergeben.

12

In einem weiteren Verfahren vor dem Amtsgericht Pfaffenhofen unter dem AZ: ... hatte der Kläger die Rückzahlung der Mietkaution eingeklagt.

13

Auch dieser Rechtsstreit endete mittels nicht widerrufenem Vergleichs. Der Vergleich lautete dort:

„Die Parteien schließen sodann folgenden widerruflichen Vergleich

1. Die Beklagte zahlt an den Kläger 1.000,00 €.
2. Von den Kosten des Rechtsstreits einschließlich des Vergleichs tragen der Kläger 15 % und die Beklagte 85 %.
3. Mit Erfüllung des Vergleichs sind die streitgegenständlichen Ansprüche abgegolten und erledigt.
4. Der Beklagtenpartei bleibt der Widerruf des Vergleichs vorbehalten bis 18. Oktober 2017. Maßgeblich ist der Eingang eines Schriftsatzes bei Gericht.“

14

Mit Schriftsatz vom 18.04.2019 und weiterem Schriftsatz vom 19.07.2019 wurden die Nebenkostenabrechnungen zunächst für 2016 und sodann für 2015 übersandt.

15

Infolgedessen wurde Ziffer 1 der Klage zunächst in Höhe von 215,04 € und später nochmals in Höhe von 667,90 € übereinstimmend für erledigt erklärt.

16

Der Kläger ist der Auffassung, dass die weiter ausgesprochene fristlose Kündigung im Schreiben vom 07.07.2015 wegen behaupteter Vertragsverletzungen ersichtlich unwirksam gewesen sei und nicht zur Beendigung des Mietverhältnisses geführt haben. Nachhaltiger Eindruck habe beim Kläger die Eigenbedarfskündigung hinterlassen, die sodann auch Gegenstand der von der Beklagten gegen den Kläger und seiner Ehefrau erhobenen Räumungsklage unter dem Aktenzeichen ... gewesen sei. Der Kläger und seine Ehefrau hatten dort Zweifel an der Pflegebedürftigkeit der Beklagten angemeldet, beklagtenseits sei dies jedoch bekräftigt worden. Im Vorverfahren sei deshalb u.A. die Ärztin der Beklagten als sachverständige Zeugin geladen worden, wie auch weitere von der Beklagten benannten Zeugen zu dem Beweisthema, dass die Beklagte mit ärztlicher Anordnung auf eine Pflegeperson in unmittelbarer häuslicher Nähe angewiesen sei. In der Verhandlung vor dem Amtsgericht Pfaffenhofen habe sich der Kläger und seine Ehefrau angesichts der auf Eigenbedarf gestützten Räumungsklage und der bevorstehenden Einvernahme der beklagtenseits benannten Zeugen schließlich auf einen Vergleich geeinigt. Der Kläger ist der Auffassung, dass die erteilte Eigenbedarfskündigung rechtsmissbräuchlich sei, da die Beklagte nie die ernsthafte Absicht gehabt habe, die Wohnung einer Pflegeperson zu überlassen. Die Bedarfsperson sei nicht eingezogen, vielmehr der Mieter aus der Wohnung im Dachgeschoss in der gegenständlichen Wohnanlage. Eine Pflegekraft sei auch nicht in eine andere Wohnung des Miethauses eingezogen. Der Kläger und seine Ehefrau würden sich durch die Beklagte getäuscht sehen und deshalb Schadensersatz hinsichtlich ihres Umzugs und der sonstigen Kosten verlangen. Ohne die Eigenbedarfskündigung wäre nach dem weiteren Vortrag des Klägers dieser und seine Ehefrau nicht aus der gegenständlichen Wohnung in die jetzige Mietwohnung gezogen. Insoweit würden der Kläger nunmehr Umzugskosten für die Bewältigung des kompletten Umzugs, des Abbaus und Einbaus sowie der Miete für einen Kleintransport und die Mietdifferenz sowie die Rückzahlung der nicht abgerechneten Vorauszahlung für 2015 sowie das Rumpffahr bis zum Auszug 2016 geltend gemacht. Die Abrechnung für das Jahr 2016 sei seitens der Beklagten als Anlage B1 den Klägern erstmals im Verfahren vorgelegt worden. Daraus ergäbe sich ein Guthaben von 9,96 €. Der Kläger trägt weiter vor, dass durch den Vergleich kein Schlussstrich unter die bisherige Vertragsbeziehung gezogen worden sei. Vielmehr sei nur der Räumungsanspruch und die damit zusammenhängende Mietminderung im Vergleich geregelt worden. Im Hinblick auf die Kautions habe ja sodann noch ein weiteres Verfahren erfolgen müssen. Die Kläger seien dem Räumungsvergleich tatsächlich nur deshalb beigetreten, weil sie hätten fürchten müssen, dass die Beklagten ihren Eigenbedarf durchsetzen würden. Auf die anderen Kündigungen wäre es damit nicht mehr angekommen. Ohne den Eigenbedarf hätte der Kläger das Verfahren durchgezogen und hätte sich auf den Räumungsvergleich nicht eingelassen. Darüber hinaus sei aufgrund der nunmehr erfolgten Abrechnung für 2015 der Klageantrag hinsichtlich Ziffer 1 in Höhe von weiteren 667,90 € für erledigt zu erklären.

17

Der Kläger beantragt zuletzt,

die Beklagte wird verurteilt, an den Kläger und seine Ehefrau ... 8.669,16 € nebst Zinsen hieraus in Höhe von 5 Prozentpunkten über dem Basiszinssatz aus 7.892,00 € seit dem 14.12.2017 und aus weiteren 777,16 € seit Rechtshängigkeit zu bezahlen.

18

Die Beklagte beantragt,

Klageabweisung

19

Die Beklagte ist der Auffassung, dass das Mietverhältnis nicht vorwiegend wegen des geltend gemachten Eigenbedarfs, sondern vielmehr aufgrund diverser weiterer Gründe wegen erheblicher Vertragsverletzung durch den Kläger und erheblicher Unstimmigkeiten zwischen den Parteien gekündigt worden sei. Die Eigenbedarfskündigung sei lediglich hilfsweise ausgesprochen worden. Der Räumungsvergleich sei daher nicht zwingend auf die Vorstellung der Parteien gegründet, dass diese mit dem Vergleich lediglich den Streit hinsichtlich der Schlüssigkeit und der Beweisbarkeit der Eigenbedarfskündigung beilegen wollten, sondern vielmehr ergebe die Auslegung der Gesamtumstände, dass mit der Mietaufhebung von den Parteien insgesamt ein Schlussstrich unter die bisherige Vertragsbeziehung gezogen werden sollte. Insoweit sei die Berechtigung zur Mietminderung sowohl für die Zukunft als auch für die Vergangenheit und zudem die offenen Betriebskostensalden komplett aufgearbeitet worden. Nicht nur der Eigenbedarf sondern vielmehr die sonstigen Kündigungsgründe seien Gegenstand des Vergleichsschlusses gewesen. Insoweit sei auch die offene Beweislage hinsichtlich der Vereinbarung der Übernahme von Hilfestellungen im täglichen Leben und die sonstigen Vertragsverletzungen wesentlich gewesen, da bereits aufgrund dessen das Mietverhältnis wirksam aufgekündigt worden sei. Darüber hinaus sei der Eigenbedarf tatsächlich umgesetzt worden, als der Beklagten durch den Mieter ... die erforderliche Unterstützungsleistung in der Folgezeit gewährt worden sei. Pflegebedürftigkeit aus gesundheitlichen Gründen habe bestanden. Der Mietvertragsabschluss sei ursprünglich auch im Hinblick auf die körperlichen Gebrechen der Beklagten und die Zusage der Klägerin abgeschlossen worden. Die Pflege durch die ursprünglich avisierte Pflegeperson ... haben sich aufgrund dessen Heirat kurzfristig zerschlagen. Die Beklagte trägt weiter vor, dass die Eigenbedarfskündigung vorliegend nicht im Mittelpunkt gestanden hätte, im Focus sei vielmehr ausweislich des vorgerichtlichen und gerichtlichen Schriftverkehrs im Räumungsprozess zunächst die Kündigung wegen Pflichtverstoßes gestanden. Die Aufkündigung des Mietverhältnisses sei zuallererst darauf gestützt worden, dass die Weigerung, die als Grundbedingung für den Vertragsabschluss zugesicherten Hilfeleistungen durchzuführen, einen massiven Verstoß gegen den Vertrag darstellen würden, zumal die Klägerin nach ihrer Operation nahezu komplett hilflos ohne eine im Haus wohnende Pflegeperson sei. Letztlich sei erst im zweiten Schritt eine Kündigung wegen Eigenbedarfs ausgesprochen worden. Der Räumungsprozess habe sich dabei auch nicht ausschließlich auf die Eigenbedarfskündigung gestützt.

20

Im Übrigen wird auf die gewechselten Schriftsätze der Parteien und auf deren dortigen Vortrag sowie auf die mit den Schriftsätzen übersandten Anlagen als auf das Protokoll vom 29.07.2020 und hier auf die informatorische Anhörung des Klägers sowie auf die Vernehmungen der Zeugen ... vollinhaltlich Bezug genommen.

Entscheidungsgründe

21

Die zulässige Klage war lediglich in tenorierten geringen Umfang begründet, im darüber hinaus geltend gemachten Rahmen jedoch als unbegründet abzuweisen.

I.

22

Der Kläger hatte gegen die Beklagte einen Anspruch auf Zahlung des Abrechnungsguthabens an sich und seine Ehefrau ... in Höhe von insgesamt 242,06 €, zum einen aus der Abrechnung für 2015 in Höhe von 232,10 €, zum anderen aus der Abrechnung für das Rumpfbjahr 2016 in Höhe von 9,96 €.

23

Dies war unstreitig.

24

Im übrigen war der Rechtsstreit hinsichtlich den Vorauszahlungen für 2015 und 2016 übereinstimmend für erledigt erklärt worden, sodass dies Gegenstand der Kostenentscheidung ist, § 91 a ZPO.

II.

25

Demgegenüber war der von Klägerseite geltend gemachte Schadensersatzanspruch gemäß §§ 280 Abs. 1, 282 Abs. 1, 241 Abs. 2 BGB in Höhe von 7.892,00 € als unbegründet abzuweisen.

26

1. Streitgegenständlich besteht schon nicht der erforderliche Kausalzusammenhang zwischen der behaupteten Pflichtverletzung und dem Schaden aufgrund des zwischen den Parteien abgeschlossenen Räumungsvergleich vom 24.11.2015 im Verfahren

27

Nach § 280 Abs. 1 BGB kann der Mieter vom Vermieter grundsätzlich Schadensersatz verlangen, wenn der Vermieter seine Pflichten aus dem Mietverhältnis verletzt, indem er zum Beispiel schuldhaft eine Kündigung wegen Eigenbedarfs ausspricht, der in Wahrheit nicht besteht (vgl. BGH, Aktenzeichen VIII ZR 231/07, Rdnr. 11).

28

Insoweit stellt sich häufig die Frage, ob ein Räumungsvergleich den Zurechnungszusammenhang unterbricht (vgl. BGH NJW 2015, 2324, Rdnr. 15).

29

Diesbezüglich ist zu berücksichtigen, dass ein Schaden, selbst wenn er bei naturwissenschaftlicher Betrachtung mit der Handlung des Schädigers in kausalem Zusammenhang steht, dennoch entscheidend durch ein völlig ungewöhnliches Verhalten einer anderen Person ausgelöst worden sein kann. In diesem Fall kann nach der Rechtsprechung die Grenze überschritten sein, bis zu der dem Erstschädiger der Zweiteingriff und dessen Auswirkungen als haftungsausfüllender Folgeschaden eines Verhaltens zugerechnet werden kann. Hat sich aus dieser Sicht im Zweiteingriff nicht mehr das Schadensrisiko des Ersteingriffs verwirklicht, war dieses Risiko vielmehr schon gänzlich abgeklungen und besteht deshalb zwischen beiden Eingriffen bei wertender Betrachtung nur ein äußerlicher, gleichsam zufälliger Zusammenhang, kann vom Erstschädiger billigerweise nicht verlangt werden, dem Geschädigten auch für die Folgen des Zweiteingriffs eintreten zu müssen (vgl. BGH NJW 2019, 2092 20, Rdnr. 12 für das Verkehrsunfallrecht).

30

Da die Beteiligung des Mieters an einem Räumungsvergleich im Falle einer Eigenbedarfskündigung regelmäßig nicht aus freien Stücken erfolgt, sondern um den Schaden zu begrenzen, und zu diesem Zeitpunkt regelmäßig noch kein Anlass besteht, über einen Schadensersatzanspruch wegen Vortäuschung des geltend gemachten Eigenbedarfs nachzudenken, vermag die Beteiligung des Mieters an einem Räumungsvergleich den Zurechnungszusammenhang nicht ohne weiteres zu unterbrechen.

31

Hinzu kommen muss vielmehr, dass damit auch der Streit über den vom Vermieter behaupteten, vom Mieter in Abrede gestellten Eigenbedarf beigelegt wird bzw. mit dem Vergleich auch etwaige Ansprüche des Mieters wegen eines nur vorgetäuschten Bedarfs abgegolten werden soll (vgl. BGH NJW 2015, 2324, Rdnr. 5; NJW-RR 2016, 982, Rdnr. 12).

32

Voraussetzung für den Schadensersatzanspruch ist damit, dass zwischen der Pflichtverletzung des Vermieters und dem Auszug des Mieters ein Kausalzusammenhang gegeben ist.

33

Allein der Abschluss eines Räumungsvergleichs führt nach überwiegender Auffassung in Rechtsprechung und Literatur nicht zwangsläufig zur Unterbrechung der erforderlichen Kausalität. Ob eine vergleichsweise

Einigung zur Unterbrechung des Zurechnungszusammenhangs zwischen vorgetäuschten Eigenbedarf und dem bei dem Mieter eingetretener Schaden führt, hängt vielmehr von den Umständen des Einzelfalls ab (vgl. OEG Frankfurt, 20 RE Miet 1/93, Rdnr. 17). Hierbei kommt es insbesondere darauf an, welchen Sachverhalt die Vertragsparteien als feststehen zu Grunde gelegt haben, ob sie durch gegenseitiges Nachgeben nur den Streit hinsichtlich der Schlüssigkeit und der Beweisbarkeit des Eigenbedarfs oder auch den Streit darüber beseitigen wollten, ob die vom Vermieter behauptete Bedarfslage besteht und ob sie nur vorgetäuscht war.

34

Entscheidungserheblich ist mithin, ob die Parteien durch den Abschluss des Räumungsvergleichs einen Schlusstrich unter die bisherige Vertragsbeziehung gezogen haben, mit der Folge, dass der Mieter mit Schadensersatzansprüchen ausgeschlossen wird, oder ob der Bestand des Eigenbedarfs gewissermaßen als Geschäftsgrundlage für die Räumungsbereitschaft des Mieters anzusehen ist, mit der Folge, dass der Vermieter auf Schadensersatz haftet, wenn der Eigenbedarf in Wirklichkeit nicht besteht.

35

Aufgrund der vorzunehmenden Auslegung des zwischen den Parteien in der mündlichen Verhandlung vom 24.11.2015 geschlossenen Vergleichs, §§ 133, 157 BGB, sowie unter Berücksichtigung der vorbereitenden Schriftsätze und der übrigen Umstände sowie aus den im Verfahrens ... erfolgten Verfügungen des Gerichts und auch aus dem weiteren Verfahren ... stand hier zur Überzeugung des Gerichts fest, dass die Parteien mit dem Vergleichsabschluss vom 24.11.2015 einen Schlusstrich unter ihre vertragliche Beziehung gesetzt hatten.

36

Damit war der erforderliche Kausalzusammenhang zwischen behaupteter Pflichtverletzung und Schaden unterbrochen und ein Schadensersatzanspruch des Klägers nicht mehr begründet.

37

a. Für diese Auffassung spricht bereits der abgeschlossene Vergleich selbst.

38

Bei diesem Vergleich handelt es sich um einen widerruflichen Vergleich. Dieser umfasst entgegen dem Vortrag der Klagepartei nicht nur die von der Klage erwähnte Ziffer 1, sondern im weiteren auch die Ziffern 2 und 3.

39

Danach wurde zum einen in Ziffer 1, wie von Klagepartei angegeben, eine Räumung bis spätestens 31.05.2016 vereinbart, mithin von gut 6 Monaten nach Vergleichsschluss, zum anderen wurden aber darüber hinaus streitige Punkte des Mietverhältnisses und des vorliegenden Streitverfahrens in Ziffer 2 geregelt.

40

Hier wurde insoweit geregelt, dass sämtliche Mietrückstände bis Stand 24.11.2015 als abgegolten und erledigt gelten, ebenso wie wechselseitiger Ansprüche bezüglich der Nebenkosten bis einschließlich Abrechnungszeitraum 2014.

41

Darüber hinaus wurden auch etwaiger Ansprüche aus geltend gemachter Mietminderung abgegolten.

42

Im Weiteren wurden für die noch ausstehende Nebenkostenabrechnung 2015 die vertragsgemäß geschuldeten Vorauszahlungen als geleistet zugrunde gelegt und für die Nebenkostenvorauszahlung des Rumpffjahres 2016 vereinbart, dass die ungeminderte Miete von derzeit 650 € brutto geschuldet ist und Ansprüche wegen Mietminderung nicht mehr weiter verfolgt werden.

43

Desweiteren haben die Parteien vereinbart, dass für Dezember 2015 eine geminderte Miete zu zahlen ist.

44

Mit diesem Regelungskonglomerat nicht genug hatten die Parteien aber noch unter Ziffer 3 die Kosten des Rechtsstreits einschließlich des Vergleichs gegeneinander aufgehoben.

45

Dies zeigte damit insoweit deutlich, dass der Vergleich dem Kläger als Mieter einen signifikanten Vorteil versprach, da dieser im Weiteren nicht mit entsprechenden Nachzahlungsforderungen überzogen werden konnte.

46

b. Darüber hinaus war auch zu berücksichtigen, dass im Verfahren ... und in der Kündigung vom 07.07.2015 nicht nur eine gegenständliche verhandelte Eigenbedarfskündigung vorlag, sondern auch eine weitere fristlose, vorsorgliche ordentliche Kündigung hinsichtlich weiterer Vertragsverletzungen.

47

Dabei war ersichtlich bereits aus der Länge der Begründung des Kündigungsschreibens erkennbar, dass zu einem wesentlichen Teil die Kündigung zunächst unter I. auf Verletzungen von Nebenpflicht im Zusammenhang mit dem Abschluss des Mietverhältnisses gestützt wurde. Hier gingen auch bereits Abmahnungen voraus. Diesbezüglich erfolgte die fristlose vorsorglich ordentliche Kündigung.

48

Erst im folgenden unter II wurde sodann nach einem Vorspann eine Kündigung wegen Eigenbedarfs ausgesprochen.

49

Vor dem Hintergrund der wechselseitigen Schreiben und des erfolgten Schriftverkehrs war offensichtlich Hauptgrund und Hauptauseinandersetzungspunkt zwischen den Parteien vor allem die Kündigung des Mietverhältnisses wegen Vertragspflichtverletzung aufgrund Verstoßes gegen Nebenpflichtvereinbarung im Zusammenhang mit dem Abschluss des Mietvertrages. Diesbezüglich hatten sich die Parteien vehement miteinander auseinandergesetzt. Die Eigenbedarfskündigung kam lediglich als „Annex“ noch hinzu.

50

Insoweit erscheint in diesem Licht die Eigenbedarfskündigung gerade nicht im Vordergrund gestanden zu sein, sondern vielmehr die Kündigung aus sonstigen Vertragsverletzungen.

51

Wenn auch der Klägervertreter fordert, das Hauptaugenmerk oder der Hauptgrund für den Abschluss des Räumungsvergleichs habe auf Klägerseits in der Eigenbedarfskündigung gelegen, insoweit hatte er auch einen entsprechenden Aktenvermerk aus seinen Akten vorgelegt, war dieser besondere Umstand offensichtlich durch die Klägerseite nicht thematisiert worden.

52

Zwar führte der Kläger hierzu an, dass im entsprechenden Verfahren ... das zuständige Gericht insoweit Zeugen gerade wegen dieser Eigenbedarfskündigung vorzugswürdig geladen hätte und daher die Eigenbedarfskündigung vordringlicher Gegenstand des Verfahrens gewesen sei, allerdings verfährt dies nicht.

53

Insoweit war zunächst vom erkennenden Gericht im Verfahren ... überhaupt keine Zeugen zum Termin geladen worden.

54

Erst aufgrund des nach der Terminsladung weiterverfolgten Schriftverkehrs im Hinblick auf die Auseinandersetzung mit der zum Zeitpunkt des Vertragsschlusses zwischen den Parteien - angeblich - getroffenen Vereinbarung hinsichtlich einer erforderlichen Hilfestellung als Voraussetzung für den Abschluss des Mietvertrags, waren Zeugen mit Verfügung vom 26.10.2015 und später nochmals mit Verfügung vom 12.11.2015 geladen worden. Diese befassten sich entgegen dem Vortrag und der Auffassung der Klagepartei nicht allein mit dem Eigenbedarfsgrund, sondern hatten zum Inhalt vordringlich die Aufklärung der Umstände des Vertragsschlusses, also die Frage, ob als Voraussetzung des Mietvertragsschlusses von Beklagtenseite Bedingungen zur Hilfestellung gestellt und Vertragsinhalt geworden waren oder nicht.

55

Entgegen dem Vortrag der Klagepartei hatte sich auch durch die Verhandlungsführungen im Verfahren ... nicht der Eindruck verfestigt, dass hier lediglich und ausschließlich die Eigenbedarfskündigung zum

Gegenstand der Auseinandersetzung gemacht wurde, sondern vielmehr die Kündigungen an sich abgearbeitet werden sollten und mussten.

56

c. Auch aus dem Umstand heraus, dass die Parteien im Vergleich vom 24.11.2015 gerade nicht das gesamte Mietverhältnis endgültig und vollständig abgeschlossen hatten, sodass sich hier noch Kautionszahlungen wie im Verfahren ... von Klägerseite verfolgt, offenstanden, führt zu keinem anderen Ergebnis.

57

Der Vergleich nämlich zeigte insofern auch, dass auch noch die weiteren Nebenkostenabrechnungen für 2015 und 2016 offen standen und von einem endgültigen Abschluss ausdrücklich ausgenommen waren.

58

So gesehen war die Intention der Parteien, mit dem Abschluss jedenfalls das Vertragsverhältnis an sich durch Beendigung zu erledigen.

59

Diesbezüglich gab die Zeugin ... zu den Umständen des Vergleichsschlusses an: „Es gibt zwei Kündigungen. Gegen die erste Kündigung wären wir rechtlich vorgegangen. Nachdem sie die Eigenbedarfsklage geschickt hat, hatten wir Bedenken und sind dann in den Vergleich. Bei der Eigenbedarfsklage waren wahrscheinlich nicht viel Aussichten da. Wenn sie eine Pflegeperson einziehen lassen möchte, kommen wir nicht weit. Ich war zu der Verhandlung mit. Wenn sie eine Pflegeperson einziehen lässt und eine Eigenbedarfskündigung aufgrund dessen einreicht, dann wird da nicht viel passieren. Dann werde ich ausziehen müssen.“

60

Die Zeugin machte nachvollziehbar und in sich schlüssige Angaben die glaubhaft waren. Die Zeugin war auch glaubwürdig. Gegenteiliges war nicht ersichtlich und wurde auch von keiner Seite vorgebracht.

61

d. Aufgrund Würdigung sämtlicher Unterlagen und Vorgänge des Verfahrens ... kam das Gericht zum Schluss, dass durch den abgeschlossenen Vergleich ein Schlusstrich unter die Streitigkeit hinsichtlich sämtlicher Kündigungen gesetzt werden sollte.

62

Die Parteien wollten sämtliche Kündigungen erledigt haben und das Mietverhältnis einvernehmlich in geregelten Bahnen zu einem Abschluss bringen.

63

Dies zeigt auch die im Vergleich aufgenommenen weiteren Bestimmungen, die gerade gedacht waren, auch den restlichen Lauf des Mietverhältnisses bis zur endgültigen Räumung und Herausgabe ohne Streit zu bewältigen.

64

Daher hatten die Parteien durch den Abschluss des Räumungsvergleichs den Zurechnungszusammenhang unterbrochen, sodass der Kläger gegen die Beklagte keinen Anspruch auf Kündigungsfolgeschaden in der geltend gemachten Art und Weise und Höhe hatte.

65

2. Darüber hinaus war aber auch der Eigenbedarf aufgrund der ausgesprochenen Eigenbedarfskündigung tatsächlich durch die Beklagte umgesetzt worden.

66

Mithin lag streitgegenständlich kein vorgetäuschter Eigenbedarf vor.

67

Die Ansicht des Klägers, dass ein solcher Fall hier gegeben war, konnte dieser letztlich nicht nachweisen.

68

a. Der Kündigungstatbestand des Eigenbedarfs setzt voraus, dass der Vermieter die Räume als Wohnung für sich, die zu seinem Hausstand gehörenden Personen oder seine Familienangehörigen benötigt.

69

Der Begriff des Benötigens setzt nach allgemeiner Ansicht nicht voraus, dass der Vermieter dringend auf die Wohnung angewiesen ist. Andererseits kommt durch dem vom Gesetzgeber gewählten Begriff aber doch zum Ausdruck, dass der bloße Wille des Vermieters zur Eigennutzung für die Kündigung nicht ausreicht.

70

Durch die Rechtsprechung des Bundesverfassungsgerichts und die neue Rechtsprechung des BGHs wurden die Anforderungen an das Erlangungsinteresse jedoch dem bloßen Erlangungswillen angenähert.

71

Nach dem gegenwärtigen Stand der Rechtsentwicklung genügt es, wenn der Vermieter die ernsthafte Absicht hat, die Räume selbst als Wohnung zu nutzen oder diese einem Angehörigen zu überlassen, wenn diese Absicht auf vernünftigen Erwägungen beruht (Nutzungs- und Überlassungsinteresse).

72

Folgt man der Rechtsprechung des BGH hat das entscheidende Gericht letztlich lediglich zu prüfen, 1. ob der Vermieter tatsächlich die ernsthafte Absicht hat, die Wohnung selbst zu nutzen oder diese einem Angehörigen zu überlassen, und 2. ob der Nutzungswille von Vernünftigen und nachvollziehbaren Erwägungen getragen ist, 3. ob durch die Inanspruchnahme der gekündigten Wohnung der Bedarf des Vermieters tatsächlich gedeckt wird, sowie 4. ob der Bedarf des Vermieters durch eine andere freistehende oder freiwerdende Wohnung gedeckt werden kann, und 5. ob der Wohnbedarf weit überhöht ist (vgl. ...68).

73

Die Interessen des Mieters am Erhalt der Wohnung sind nach höchstrechtlicher Rechtsprechung nicht im Rahmen des § 573 BGB, sondern ausschließlich auf dessen Widerspruch gegen die Kündigungen nach § 574 BGB zu prüfen.

74

In der Rechtsprechung ist anerkannt, dass der Eigentümer selbst ein berechtigtes Interesse an der Beendigung des Mietverhältnisses auch dann haben kann, wenn er bisher nicht in seinem Haushalt lebende Haushaltshilfen, Pflegerinnen oder Hausmeister mit einem eigenen Wohnraum versorgen will. Voraussetzung ist lediglich, dass für die Beschäftigung solcher Personen ein Bedürfnis vorliegt und ihre Unterbringung im Haus oder in der Nähe der Vermieterwohnung aus persönlichen, wirtschaftlichen oder sonstigen Gründen geboten ist (vgl. Landgericht Bielefeld WuM 1972, 178; Landgericht Hamburg, MDR 1980, 315, Schmitt/Futterer/Blank, Mietrecht, 8. Auflage, Randziffer 51 zu § 573).

75

Das berechnete Interesse richtet sich bei der Aufnahme von Hilfspersonen, die bisher nicht zum Haushalt des Vermieters gehören, nach § 573 Abs. 1 BGB.

76

Nicht erst dann, wenn der Vermieter bereits hilfs- oder pflegebedürftig geworden ist, sondern wenn für die Beschäftigung einer Hilfsperson, sei es als Haushaltshilfe, Wirtschaftlerin oder Pflegerin, aus persönlichen, wirtschaftlichen oder sonstigen Gründen ein anerkennenswertes Bedürfnis auf Seiten des Vermieters vorliegt. Es braucht somit kein Notfall eingetreten sein.

77

Derartige lag zum Zeitpunkt der Geltendmachung der Eigenbedarfskündigung durch die Beklagte im gegenständlichen Fall jedoch vor.

78

Insoweit hatte die Zeugin ... selbst eingeräumt, dass darüber gesprochen worden sei, dass sie gelegentlich für die Beklagte Getränke holen, den Rasen mähen und Schnee schieben.

79

Ob das letztlich Gegenstand des Mietvertragsschlusses geworden war, kann insoweit dahinstehen. Derartige Tätigkeiten wurden auch, wie die Zeugin bei ihrer Vernehmung angab, jedenfalls zeitweise ausgeübt.

80

Auch der Kläger räumte selbst bei seiner informatorischen Anhörung ein, dass offensichtlich zunächst Hilfestellungen für die Beklagte durch den Kläger erbracht wurden und diese dann später weggefallen seien. So gab er hierzu an: „Die Hilfestellungen sind von ihrer Seite nicht mehr gewollt worden. Sie hat dann den ..., den hat sie dann auch gefragt.“

81

Im Weiteren erklärte auch der Zeuge ..., dass er gegenwärtig Hilfestellungen leistet, insbesondere Getränke holt und die Beklagte gelegentlich zur Apotheke und zum Arzt fahre. Weiter gab er auch an, dass er seit 2016 solche Hilfestellungen leiste.

82

Im Einzelnen führte der Zeuge aus: „Ich hatte früher einen Mietvertrag mit Frau ... ab 01.05.2016. Es gab keine Bedingungen. Ich krieg die Wohnung weil ich habe gesprochen mit Frau ..., dass ich ihr Hilfe gebe. Ich fahr mal zum Getränke holen. Auch mal zum Apotheke fahren oder zum Arzt fahre ich mal, ich helf ihr ein bisschen im Haus. Wenn ich das was wir besprochen haben, wenn ich die Wohnung kriege, dann muss sie jemand anders suchen. Ich hab gesagt, dass ich ihr helfe und deswegen habe ich dann die Wohnung bekommen. Seit 2016 mache ich die Hilfeleistungen. Davor habe ich eine Wohnung gehabt ganz oben, Dachgeschoss. Das war eine richtig kleine Wohnung. Deswegen, ich habe gesagt ich muss schauen um ein bisschen größere Wohnung wegen meiner Familie weil die zu mir kommt. Ich hab zwei Kinder. Nach dieser Zeit habe ich mit der Frau ... diskutiert. Das war das dass wir gesprochen haben. Ich hab die Wohnung unten gekriegt. Als ich da oben gewohnt habe habe ich keine Hilfe geleistet. Normalerweise waren Mietnachbarn. Wir haben nicht viel gesprochen miteinander. Wir sind kaum aufeinandergetroffen. Mein Deutsch ist nicht so gut. Das ist auch ein bisschen eine Blockade.“

83

2. Das weiß ich nicht. Ich hab nicht gesprochen mit Frau ..., mit den anderen Mietern und Nachbarn. Mein Deutsch ist schlecht. Das hat mich auch nicht interessiert normal was die ... gemacht haben weiß ich nicht.

84

3. Nach der Zeit habe ich noch ein anderes Haus gefunden, ein bisschen neuer. Es war richtig dass ich selber gern für mich und hab deshalb einen Umzug gemacht nach den 2 Jahren. Ab 2016, ich glaub ich bin schon 2 Jahre da.

85

4. Ich glaube ja. Wir machen den Vertrag (der Zeuge nimmt Vertragsunterlagen zur Hand). Wir haben die Wohnung zum 01.05.2016 bekommen, so dass 1 Woche früher die Wohnung frei war. Ich denke, sicher bin ich mir nicht. Ich hab die Wohnung gestrichen, das was ich wollte. Lampen musste ich montieren und Küche montieren. Das ist ein normaler Umzug. Ich hab die Sachen von oben nach unten, das ist viel zu viel auf einmal. (...) Ich mach das, ich fahr mal zum Getränke, ich geh ein paar Mal zur Apotheke und hol die Sachen von den Rezepten. Ich tue auch Gras schneiden im Garten. Ich glaub dass es zweimal war dass ich mit der Frau ... ins Krankenhaus gefahren bin. Wenn sie was zu kaufen braucht bei Lidl oder so oder etwas anderes, bring ich das auch für sie oder Brot und Kartoffel bring ich mit. Das war vielleicht 3, 4 Mal z.B. Ich glaub das ist alles was ich mache. Ich kauf für sie Limo, Wasser, immer alle zwei, drei Wochen. Das waren 5 oder 6 Kisten. Auf alle Fälle, das war für 1 Monat erledigt ungefähr. Sie wartet wenn ich nach Hause komme von der Arbeit und sie fragt ob ich zu Getränke fahr. Am nächsten oder gleichen Tag. Wenn ich die Zeit hätte dann sollte ich ihr was bringen. Sie ist auf mich zugekommen. Sie fragt mich dann immer. Sie hat gesagt z.B. Limo war leer und sie hat mir gesagt wenn ich am Wochenende das mache dann soll ich das machen. Das ist halt Dialog. Normal ist Rasenmähen i.d.R. einmal alle zwei Wochen ca. Wenn ich gesehen hab dass das Gras hoch ist dann gehe ich schneiden. Das alles hat sie zu mir gesagt. Wenn das Gras hoch ist habe ich das selbst gemacht. Dann braucht sie mir es nicht sagen. Ich weiß wo das alles steht. Ich hab keine Erinnerung ans Rasenmähen.“

86

Der Zeuge machte nachvollziehbare und in sich schlüssige Angaben, die glaubhaft waren. Der Zeuge war auch glaubwürdig. Gegenteiliges war nicht ersichtlich und wurde auch von keiner Seite vorgetragen.

87

Des Weiteren wird auch der Umstand der Hilfestellung und der Hilfsbedürftigkeit durch den Zeugen ... bestätigt.

88

Dieser gab an, „Dann haben wir klargelegt, dass man der Frau ... ein bisschen zur Hand gehen soll, im Garten, Schnee räumen usw. Die schweren Arbeiten was da so anfällt Weil die Frau ... doch ein gewisses Alter hat.“ Und weiter „Es ist so, die Frau ... ist eine ältere Dame, dass man der ein bisschen zur Hand geht bei schweren Arbeiten, Rasen mähen auf alle Fälle war dabei Gartenteich war mal und Schnee räumen.“ Und darüber hinaus „Über weitere Hilfestellung bei fortschreitender Gebrechlichkeit wurde nicht gesprochen und hauptsächlich Außenanlage oder schwere Sachen, wenn da mal was wäre. Mit dem Holz war noch so ein Thema, das weiß ich nicht genau wie das ausgegangen ist. ... Pflegeversprechen oder sowas hat's nicht gegeben, die waren noch rüstig.“

89

Der Zeuge machte nachvollziehbare und in sich schlüssige Angaben, die glaubhaft waren. Der Zeuge war auch glaubwürdig. Gegenteiliges war nicht festzustellen und wurde auch von keiner Seite vorgebracht.

90

Auch die Zeugin ... bestätigte die Umstände der Hilfsbedürftigkeit der Beklagten, indem sie ausführte unter anderem: „Sie ist nach wie vor eine geschwächte alte Frau. Mit Operationen, die zuvor erfolgten und die hinterher erfolgten, so hab ich sie kennengelernt. Sie kann keine oder wenig körperliche Arbeit tätigen. Sie hat sich nach Mietern bemüht, die ihr zur Hand stehen könnten in den Tätigkeiten, die sie nicht bewältigen konnte. Zumindestens war es so, als ich sie kennengelernt habe.“

91

Ihre damalige Allgemeinärztin Dr. ... gab bei ihrer Vernehmung an: „Ich kenne die Frau Nicht gut. Ich kann mich erinnern. Ich bin nicht mehr in der Praxis tätig. Ich habe mir vorlesen lassen, was ich damals 2012 zu der Patientin notiert habe (die Zeugin nimmt Unterlagen zur Hand). Am 24.03.2012 habe ich mir nur notiert „Ängste, Ärger, Stress mit Mieter, Schlaflosigkeit“. Fünf Monate später im August „Nachtschweiß“. Dieses Symptom bedingt eine Diagnostik ohne bestimmtes Ergebnis. Im September keinen Nachtschweiß mehr, Patientin ausreichend stabil und danach war sie nicht mehr in meiner Behandlung. Ich kann nur noch vage mich erinnern. Ich meine, die Patientin hätte mal eine Tumor-Erkrankung durchgemacht. Ich kann es nicht sicher sagen. Ich denke Mammakarzinom. Sie hat eine Herzerkrankung gehabt im Sinne einer koronaren Herzerkrankung bis dato, meines Wissens ohne Herzinfarkt. Sie war zu dem damaligen Zeitpunkt meiner subjektiven Meinung nach sehr krank und schwach, was sich aber durch medizinische Untersuchung nicht 100 % belegen ließ. Ich bin immer den Klagen nachgegangen im Rahmen der Allgemeinarztpraxis. Ich kann mich nicht erinnern, dass zu einem konkreten Ergebnis geführt hat. Die Patientin selbst hat Arzthopping betrieben und deshalb kann ich es nicht sagen. Ich habe sie drei Jahre später in der Praxis wieder gehabt, wissend, dass sie bei anderen Kollegen war. (...) Könnte auch 2013 gewesen sein. Dann hätte mir die Helferin aus unserer Karteikarte das Jahr falsch durchgegeben. Ich könnte jetzt nicht spontan sagen 11, 12, 13, 14 aus meiner Erinnerung. Ich habe da in der Praxis angerufen und habe gefordert meine Einträge für dieses Jahr. Von 2015 habe ich nichts in Erinnerung. Hüftoperation weiß ich, dass bevorstand. Meiner Meinung nach vielleicht hat das schon 10 Jahre bestanden das Hüftleiden. Eine zugrunde liegende degenerative Veränderung Arthrose, die bei verschiedener Körpersprägung mehr oder weniger ist. Das ist ein fortschreitender Prozess. Hat Bewegungseinschränkungen und Schmerzen zur Folge. Doch, sie hat über Schmerzen geklagt. Das ist ein multifaktorielles Krankheitsbild. Die Beschwerden, die mir als Allgemeinärztin geklagt werden, gehen die ganze Palette über körperlich bis psychisch. Ich muss es entsprechend einordnen, aber wenn nichts dramatisches dahintersteckt, muss ich nicht zwingend nachgehen.“

92

Die Zeugin machte nachvollziehbare und in sich schlüssige Angaben, die glaubhaft waren. Die Zeugin war auch glaubwürdig. Gegenteiliges wurde nicht vorgebracht und war von auch von keiner Seite ersichtlich.

93

Jedenfalls war aus den Ausführungen der Allgemeinärztin ersichtlich, dass sich die Beklagte subjektiv sehr krank und schwach gefühlt hatte.

94

Auch die Zeugin ... zeigte auf, dass die Beklagte Unterstützung benötigte und machte diesbezüglich Ausführung, inwieweit sie Unterstützungsleistungen für die Beklagte erbracht hatte. Insoweit war die Zeugin

glaubwürdig. Gegenteiliges wurde von keiner Seite geltend gemacht. Die Angaben waren auch glaubhaft. Diese waren in sich schlüssig und nachvollziehbar.

95

Im Ergebnis zeigte sich damit, dass der Eigenbedarfsgrund von Seiten der Beklagte tatsächlich bestand und sie jedenfalls nach einer Person suchte, die sie bei körperlich anstrengenden Tätigkeiten unterstützte.

96

b. Der Eigenbedarf wurde auch von Seiten der Beklagten tatsächlich umgesetzt.

97

Diesbezüglich hatte die Beklagte den Kläger nicht getäuscht. Jedenfalls konnte dies von Klägerseite nicht nachgewiesen werden.

98

Täuschen erfordert die Erregung oder Aufrechterhaltung eines Irrtums durch vorspielen falscher oder durch Unterdrückung wahrer Tatsachen. Insoweit genügt es, wenn die Täuschung einen Irrtum des Erklärenden hervorruft und hierdurch seinen Entschluss zur Willenserklärung beeinflusst wird, wobei es ausreicht, wenn die Täuschungshandlung einen von mehreren Ursachen für die Beeinflussung der EntschlieÙung ist.

99

Ein solcher Umstand wird von Klägerseite darin gesehen, dass die im Verfahren ... mit Klage vorgetragener Pflegeperson, ein Herr ..., in der Folge dann in die geräumte Wohnung nicht eingezogen war.

100

Die Eigenbedarfskündigung enthält die Angabe der in der Klageerhebung benannten Pflegeperson nicht. In der Eigenbedarfskündigung wird allein darauf abgestellt, dass allgemein eine Hilfs- und Pflegeperson für die Beklagte zwingend erforderlich sei. Diesbezüglich war gekündigt worden „Wegen des erheblichen berechtigten Interesses meiner Mandantin zur Vermietung an ein Hilfs- und Pflegeperson“.

101

Eine nähere Bezeichnung erfolgte im Kündigungsschreiben selbst nicht, sondern wurde lediglich in der Klageschrift mitgeteilt.

102

Insoweit war es ausreichen, dass lediglich eine Hilfs- und Pflegeperson allgemein angegeben wurde und darüber hinaus die Hilfs- und Pflegebedürftigkeit mittels ärztlicher Bescheinigung dokumentiert wurde. Im Einzelnen war nicht erforderlich, dass eine konkrete Person bereits benannt wurde.

103

Dementsprechend war die Beklagte nicht verpflichtet, nun mehr entsprechend die geräumte Wohnung genau an einen Herrn ... als Pfleger und Hilfsperson auch wirklich zu überlassen. Vielmehr war es der Beklagten erlaubt, die Wohnung - wie vorgenommen - an den Zeugen ... zu überlassen, der entsprechend seiner Ausführungen im Termin vom 29.07.2020 auch tatsächlich solche Hilfeleistungen erbringt und in der Vergangenheit bereits erbracht hatte.

104

Somit lag keine Täuschung im Hinblick auf die Eigenbedarfskündigung vor.

105

Es fehlt damit an dem Nachweis einer vorgetäuschten Eigenbedarfskündigung.

106

Insgesamt betrachtet lagen die Voraussetzungen damit nicht vor.

107

c. Mangels Vortäuschens einer Eigenbedarfskündigung hatte der Kläger damit keinen Anspruch auf die geltend gemachten Umzugskosten und die geltend gemachte Mietdifferenz in Höhe von insgesamt 7759,20 €.

108

3. Die Klage war diesbezüglich als unbegründet abzuweisen.

III.

109

Zusammenfassen war die Klage daher lediglich in Höhe von 224,06 € begründet, darüber hinaus als unbegründet abzuweisen.

IV.

110

Die Kostenentscheidung beruht auf §§ 92 Abs. 1, 91 a ZPO. Soweit die Klage übereinstimmend für erledigt erklärt wurde hatte die Beklagte die entsprechenden Kosten zu tragen. Insoweit hatte die Beklagte erst im Verfahren abgerechnet, jedenfalls einen Nachweis einer Abrechnung vor Klageerhebung nicht erbracht. Dementsprechend war sie zur Tragung dieses Teils der Kosten verpflichtet.

111

Die Entscheidung der vorläufigen Vollstreckbarkeit beruht auf §§ 708 Nr. 11, 711 ZPO.