



EINGEGANGEN
77. Sep. 2013
Rechtsanwalt T. Sharief

Landgericht Berlin

Im Namen des Volkes

Urteil

Geschäftsnummer: 67 S 121/12
13 C 61/11 Amtsgericht
Tempelhof-Kreuzberg

verkündet am : 22.08.2013
Reinsch, Justizbeschäftigte

In dem Rechtsstreit

des Herrn Dr. [REDACTED]
[REDACTED]

Klägers, Widerbeklagten und Be-
rufungsklägers und Berufungsbe-
klagten,

- Prozessbevollmächtigter:
Rechtsanwalt Tarik Sharief,
Ansbacher Straße 13, 10787 Berlin,-

g e g e n

Frau [REDACTED]
[REDACTED]

Beklagte, Widerklägerin und Be-
rufungsbeklagte und Berufungs-
klägerin,

- Prozessbevollmächtigter:
[REDACTED]
[REDACTED]

hat die Zivilkammer 67 des Landgerichts Berlin in Berlin - Mitte, Littenstraße 12-17, 10179 Berlin,
auf die mündliche Verhandlung vom 22.08.2013 durch die Vorsitzende Richterin am Landgericht
Siegmund, den Richter am Landgericht Höhn und die Richterin am Landgericht Rumpff

f ü r R e c h t e r k a n n t :

Auf die Berufungen des Klägers und der Beklagten wird das Urteil des Amtsgerichts Tempelhof-Kreuzberg vom 6. Februar 2012 abgeändert und insgesamt neu gefasst:

Die Beklagte wird verurteilt, die von ihr innegehaltene Wohnung Nr. [REDACTED]

[REDACTED] in [REDACTED] Berlin, bestehend aus zwei Zimmern, einer Küche, einem Bad, einer Toilette, einem Korridor sowie einem Kellerraum zu räumen und geräumt an den Kläger herauszugeben.

Der Kläger wird verurteilt, an die Beklagte 2.552,06 € nebst Zinsen in Höhe von 5 Prozentpunkten über dem jeweiligen Basiszinssatz auf 2.279,19 € seit dem 5. April 2010 und auf 272,87 € seit dem 1. Juni 2012 zu zahlen

[REDACTED] im Übrigen wird die Widerklage abgewiesen.

Von den Kosten beider Rechtszüge haben der Kläger 42 % und die Beklagte 58 % zu tragen.

Der Beklagten wird eine Räumungsfrist bis zum 30. November 2013 gewährt.

Das Urteil ist vorläufig vollstreckbar.

Die Revision wird nicht zugelassen.

Entscheidungsgründe:

I. Von der Darstellung des Tatbestandes wird gemäß den §§ 540 Abs. 2, 313 a Abs. 1 Satz 1 ZPO in Verbindung mit § 26 Nr. 8 EGZPO abgesehen.

II. Die Berufungen sind gemäß § 511 Abs. 1 ZPO statthaft und die gemäß § 511 Abs. 2 Nr. 1 ZPO erforderliche Mindestbeschwerde ist erreicht. Die Form- und Fristvorschriften der §§ 517, 519 und 520 ZPO sind erfüllt. Die Berufungen sind damit insgesamt zulässig.

1. Die Berufung der Beklagten ist auch begründet.

Die Beklagte hat gegen den Kläger einen Anspruch auf Rückzahlung rechtsgrundlos geleisteten Mietzinses in Höhe von 2.279,19 € aus § 812 Abs. 1 Satz 1 1. Alt. BGB. Denn der Kläger hat den Betrag durch Zahlung der Beklagten vom 6. April 2010 nach der ihr gegenüber ausgesprochenen Kündigung rechtsgrundlos erlangt. Entgegen der Ansicht des Klägers war der von der Beklagten im Zeitraum Januar 2006 bis März 2010 für die von ihr innegehaltene Wohnung im Hause [REDACTED] in [REDACTED] Berlin monatlich zu zahlende Mietzins gemäß § 536 Abs. 1 Satz 2 und 3 BGB wegen eines Mangels, der die Tauglichkeit der Mietsache für den vertragsgemäßen Gebrauch nicht nur unerheblich eingeschränkt hat, gemindert.

Die Beklagte hat den Mangel unstreitig mit Schreiben vom 15. Dezember 2005 bei der Hausverwaltung des Klägers angezeigt. Das Vorliegen des Mangels an sich hat der Kläger auch nicht bestritten. Sofern er allerdings die Ansicht vertritt, dass die Beklagte ihr Mietminderungsrecht wegen des Mangels gemäß § 242 BGB verwirkt habe, weil dieser durch die Bauarbeiten an der Nachbarwohnung im Nachbarhaus im Jahre 1996 entstanden sei, von ihr aber erst knapp neun Jahre später bei ihm als Vermieter angezeigt wurde, vermag sich die Kammer dem nicht anzuschließen.

Die Verwirkung eines Anspruchs setzt voraus, dass zum Ablauf einer gewissen Zeit (Zeitmoment) besondere, auf dem Verhalten des Berechtigten beruhende Umstände hinzutreten, die das Vertrauen des Verpflichteten rechtfertigen, der Berechtigte werde seinen Anspruch nicht mehr geltend machen (BGH, Urteil vom 26. Februar 2003 – XII ZR 66/01 in NJW-RR 2003, 727). Es bestehen schon Zweifel, ob das Zeitmoment im gegenständlichen Verfahren erfüllt ist. Unstreitig wurde die Ursache für den Mangel - die extreme Hellhörigkeit der Wohnung der Beklagten gegenüber der im Nachbargebäude liegenden Wohnung - durch den Umbau im Jahre 1996 gesetzt. Die Beklagte hat jedoch vorgetragen, dass sich der schon seit diesem Zeitpunkt vorhandene Mangel über viele Jahre nicht derart ausgewirkt hat, dass es zu einer erheblichen Einschränkung der Gebrauchstauglichkeit ihrer Wohnung im Sinne des § 536 Abs. 1 Satz 2 und 3 BGB gekommen sei. Bis zum 1. Dezember 2005 habe in der Wohnung ein sehr ruhiges, älteres Ehepaar gelebt, von deren Alltagsleben innerhalb der Wohnung und den daraus resultierenden Geräuschen sich die Beklagte nicht erheblich beeinträchtigt gefühlt habe. Dass sich dies durch eine Veränderung der Mieterschaft in der Nachbarwohnung, auf die die Beklagte selbst keinen Einfluss hat, ändern kann, ist nachvollziehbar. Die neuen Mieter sind am 16. Januar 2006 in die Wohnung eingezogen. Zu diesem Zeitpunkt war dem Kläger die Problematik bereits bekannt.

Aber selbst wenn die Kammer davon ausginge, dass das Zeitmoment erfüllt wäre, fehlt es jedenfalls am Umstandsmoment. Denn der Kläger konnte und durfte unter den hier gegebenen kon-

kreten Umständen nicht darauf vertrauen, dass die Beklagte dauerhaft auf die Geltendmachung ihres Minderungsrechts verzichten würde. Ihm als Mitglied der Eigentümergemeinschaft war seit seinem Erwerb der Wohnung im Jahre 1996 und den in diesem Jahre stattfindenden Bauarbeiten bekannt, dass die Eigentümergemeinschaft die Bauausführung hinsichtlich der Zwischenwand für unzureichend hielt und aus diesem Grunde seit 2001 auch einen Rechtsstreit mit dem beauftragten Bauunternehmen führte, der im März 2006 mit einem Urteil des Landgerichts Berlin endete. Obwohl die Beklagte auf eine Anfrage der Hausverwaltung aus dem Jahre 2001 hin keine entsprechenden Mängel anzeigte, hatte doch der Kläger keinen Anlass davon auszugehen, dass die auch ihm bekannte Schallschutzproblematik in der Wohnung der Beklagten nicht vorhanden wäre. Ein Vertrauen darauf, dass die Beklagte dauerhaft auf die Geltendmachung der Minderung verzichten werde, durfte er also aufgrund seiner anderweitig von dem Vorliegen des Mangels erlangten Kenntnis nicht entwickeln, zumal auch die Beklagte aufgrund des geführten Rechtsstreits und beispielsweise einer damit verbundenen Besichtigung seiner Wohnung stets die Hoffnung haben durfte, die Lage werde sich kurzfristig wesentlich verbessern.

Entgegen der Ansicht des Amtsgerichts in der angefochtenen Entscheidung bedurfte es auch keiner genaueren Beschreibung des Mangels durch die Beklagte. Zum einen war dem Kläger, insbesondere durch den gegen den Bauträger geführten Rechtsstreit die Tatsache des unzureichenden Schallschutzes und die sich daraus ergebende Gebrauchseinschränkung im Einzelnen bekannt, zum anderen genügt der Sachvortrag der Beklagten den vom Bundesgerichtshof (BGH, Urteil vom 25. Oktober 2011 – VIII ZR 125/11 – zitiert nach juris) entwickelten Maßstäben an die Darlegung eines Mangels der Mietsache. Da die Minderung nach § 536 Abs. 1 BGB kraft Gesetzes eintritt, genügt der Mieter seiner Darlegungslast bereits mit der Darlegung eines konkreten Sachmangels, der die Tauglichkeit der Mietsache zum vertragsgemäßen Gebrauch beeinträchtigt; das Maß der Gebrauchsbeeinträchtigung (oder einen bestimmten Minderungsbetrag) braucht er hingegen ebenso wenig vorzutragen wie von ihm zu verlangen ist, dass er über eine hinreichend genaue Beschreibung der Mangelerscheinungen hinaus die - ihm häufig nicht bekannte - Ursache dieser Symptome bezeichnet (vgl. BGH, a. a. O., Rn. 17ff.).

Die Höhe der Minderungsquote von 10,4 % der Bruttowarmmiete (262,91 € Nettokaltmiete zuzüglich - zumindest für 2010 mitgeteilten - Vorschüssen auf die Betriebskosten in Höhe von 80,00 € und auf die Heizkosten von 87,00 € monatlich) ist angemessen. Es ist nach dem vom Kläger nicht bestrittenen Vortrag der Beklagten davon auszugehen, dass die Beklagte nicht nur sämtliche Geräusche aus dem Badezimmer der Nachbarwohnung wahrnehmen muss, sondern auch alle anderen, mit dem Alltagsleben der Nachbarn verbundenen Geräusche in ihrer Wohnung gut wahrnehmbar sind. Daneben ist davon auszugehen, dass auch sämtliche Geräusche aus ihrer Wohnung in der Nachbarwohnung vernehmbar sind, so dass die Vertraulichkeit des gesprochenen

Wortes sowie ihre Privat- und Intimsphäre in erheblichem Maße verletzt sind. Entgegen der Ansicht des Klägers handelt es sich auch nicht um einen anfänglichen Mangel der Mietsache, der bereits bei Beginn des Mietvertrages vorhanden gewesen wäre. Unstreitig fanden die Bauarbeiten, die zu einer wesentlichen Verringerung der Wandstärke geführt haben, erst im Jahre 1996 statt, das Mietverhältnis der Beklagten mit dem vorherigen Eigentümer bestand aber bereits seit 1987. Auch der Einwand des Klägers, die Beklagte habe keinen Anspruch auf Einhaltung der aktuellen Anforderungen an den Schallschutz, verfängt nicht. Zumindest ist der Kläger verpflichtet, einen Zustand herzustellen, der die Einhaltung der Grenzwerte der Technischen Anleitung zum Schutz gegen Lärm (Sechste Allgemeine Verwaltungsvorschrift zum Bundesimmissionsschutzgesetz – TA Lärm – vom 26. August 1998 – GMBI. Nr. 26 vom 28.08.1998 S. 503) sicherstellt. Aufgrund des unbestritten gebliebenen Vortrags der Beklagten zur extremen Hellhörigkeit der Wohnung dürfte davon auszugehen sein, dass dies im gegenständlichen Verfahren nicht der Fall ist.

2. Auch die Berufung des Klägers ist begründet.

Der Kläger hat gegen die Beklagte einen Anspruch auf Räumung und Herausgabe der von ihr innegehaltenen Wohnung gemäß § 546 Abs. 1 BGB. Die vom Kläger am 31. März 2010 ausgesprochene Kündigung ist wirksam und hat das zwischen den Parteien vormals bestehende Mietverhältnis beendet, §§ 542 Abs. 1, 573 Abs. 1, 2 Nr. 2 BGB.

a) Gegen die Ausführungen des Amtsgerichts, dass die innerhalb der Schonfrist des § 569 Abs. 3 Ziffer 2 BGB geleistete Zahlung die fristlose Kündigung nachträglich unwirksam werden ließ, richten sich die Ausführungen des Klägers in der Berufung nicht.

b) Die teilweise Nichtzahlung des Mietzinses stellt nach den vorstehenden Ausführungen auch kein pflichtwidriges Verhalten der Beklagten dar, aufgrund dessen der Kläger zur Kündigung des Mietverhältnisses berechtigt gewesen wäre.

c) Formelle Bedenken gegen die Kündigung bestehen nicht. Sie ist gemäß § 568 Abs. 1 BGB schriftlich und unter Hinweis auf die Möglichkeit des Widerspruchs erfolgt und ausreichend im Sinne der §§ 568 Abs. 1, 573 Abs. 3 BGB begründet worden.

d) Der Kläger hat ein berechtigtes Interesse an der Beendigung des Mietverhältnisses, weil er die Wohnung für sich benötigt, § 573 Abs. 2 Nr. 2 BGB.

Bei dem vom Gesetz in § 573 Abs. 2 Nr. 2 BGB mit dem Kriterium des "Benötigens" umschriebenen Eigenbedarf handelt es sich um einen objektiv nachprüfbaren unbestimmten Rechtsbegriff,

der voraussetzt, dass der Vermieter ernsthafte, vernünftige und nachvollziehbare Gründe hat, die Wohnung für sich selbst bzw. Angehörige seiner Familie zu nutzen. Dabei reicht der Wunsch und der Wille allein, die Wohnung für sich oder andere berechnigte Personen zu nutzen, nicht aus; hinzutreten muss ein Nutzungsinteresse von hinreichendem Gewicht und ein nicht übermäßiger Bedarf (vgl. BGH Rechtsentscheid in Mietsachen v. 20.01.1988 - VIII ARZ 4/87 Rn. 17ff., zit. nach juris; BVerfG Kammerbeschluss v. 19.07.1993 - 1 BvR 501/93 Rn. 13, zit. nach juris; OLG Köln Urteil v. 10.03.2003 - 16 U 72/02, NJOZ 2003, 962, [963], zit. nach beck-online; jew. m. w. N.; Blank/Börstinghaus-Blank, Miete, 3. Aufl., § 573 Rn. 85). Grundsätzlich ist der Eigennutzungswunsch des Eigentümers zu respektieren. Das Eigentum in seinem durch Privatnützigkeit und grundsätzliche Verfügungsbefugnis über den Eigentumsgegenstand gekennzeichneten rechtlichen Gehalt gibt dem Eigentümer nicht nur das Recht, diesen zu veräußern oder aus seiner Vermietung Erträge zu erzielen, sondern auch - und insbesondere - die Freiheit, ihn selbst zu nutzen und sein Leben nach eigenen, selbstverantwortlich entwickelten Vorstellungen zu gestalten. Zum Schutz des Mieters überprüft werden darf der Erlangungswunsch aber auf seine Ernsthaftigkeit und darauf, ob er missbräuchlich geltend gemacht wird oder der Wohnungswunsch durch eine andere Wohnung des Vermieters befriedigt werden kann (vgl. BVerfG Beschluss v. 19.10.1993 - 1 BvR 25/93, 1 BvR 1620/92 Rn. 21f.; Kammerbeschluss v. 11.11.1993 - 1 BvR 696/93 Rn. 11; jew. zit. nach juris, jew. m. w. N.).

Diesen Maßstäben genügen die vom Kläger hier geltend gemachten Gründe. Der Kläger hat nachvollziehbare, gewichtige Gründe für den Eigenbedarf dargelegt und - nach Überzeugung der Kammer - auch deren von der Beklagten bestrittene Ernsthaftigkeit bewiesen.

Der Kläger benötigt die von der Beklagten inne gehaltenen Räumlichkeiten als (Zweit-)Wohnung in Berlin, um sich regelmäßig, gegebenenfalls auch kurzfristig in familiärer bzw. häuslicher Atmosphäre mit seiner aus einer früheren nichtehelichen Beziehung stammenden, inzwischen dreizehnjährigen Tochter [REDACTED] treffen zu können, die bei ihrer Mutter in Berlin lebt.

Hintergrund des ernsthaft bestehenden und verfolgten Eigennutzungswunsches ist die besondere Nähebeziehung des Klägers, aber auch seiner jetzigen Familie zu seiner Tochter aus der vorangegangenen Beziehung, die der Kläger im Rahmen seiner persönlichen Anhörung überzeugend dargestellt und die Zeugin [REDACTED] im Rahmen der Beweisaufnahme überzeugend bestätigt hat. Die Angaben des Klägers und der Zeugin wiederum stehen im Einklang zu nachgewiesenen Tatsachen.

Ausweislich der gemeinsamen Sorgeerklärung des Klägers und der Mutter der gemeinsamen Tochter [REDACTED] übt der Kläger seit der Geburt seiner Tochter das Sorgerecht für diese gemeinsam mit der Kindsmutter aus. Der Kläger und die Mutter von [REDACTED] hatten

sich schon vor deren Geburt getrennt und das Kind nach seiner Geburt jeweils 14 Tage im Wechsel vollständig allein betreut, der Kläger gemeinsam mit seiner späteren Ehefrau, der Zeugin Mall, die nach ihren glaubhaften, lebensnah und detailreich geschilderten Bekundungen aufgrund dessen selbst eine mutterähnliche Beziehung zu [REDACTED] aufgebaut hat. Seit dem Umzug des Klägers und seiner jetzigen Familie nach Hannover, wo der Kläger eine Chefarztstelle bekleidet, besucht [REDACTED] ihn in der mit der Zeugin [REDACTED] gegründeten Familie jedes zweite Wochenende. Der Kläger entnimmt den Äußerungen seiner jugendlichen Tochter jedoch zunehmend, dass sie ihre häufige Abwesenheit von Berlin zum Zwecke der Besuche in Hannover insofern als Nachteil empfindet, als sie sich gerade an den Wochenenden auch mit ihren Freunden in Berlin treffen möchte, was für ein Mädchen ihres Alters nachvollziehbar ist. Der Kläger befürchtet aus diesem Grunde eine Belastung und Lockerung der Beziehung zu seinem Kind, er hat sich deshalb zu der Lösung entschlossen, dauerhaft in Berlin eine Zweitwohnung zu unterhalten, nämlich die derzeit von der Beklagten bewohnte Wohnung. Hinzu kommt, dass die bislang bestehende Möglichkeit, [REDACTED] in Berlin in der häuslichen Atmosphäre der Wohnung eines Freundes treffen, seit einiger Zeit nicht mehr besteht, weil der Freund seine Wohnung aufgegeben hat. Ein Zusammentreffen in Berlin zwischen dem Kläger und seiner Tochter wäre demnach nur noch in einem Hotel möglich. In der derzeit von der Beklagten bewohnten Wohnung, die über 2 Zimmer, Küche, Bad und Balkon verfügt und 57,48 m² groß ist, will der Kläger ein Zimmer als Jugendzimmer für [REDACTED] einrichten. Außerdem besteht für den Kläger die Möglichkeit, auch ohne vorherige Hotelbuchung spontan und kurzfristig jederzeit nach Berlin kommen und dort übernachten zu können, wenn er schulische oder sonstige Veranstaltungen gemeinsam mit seiner Tochter wahrnehmen will.

Obgleich aufgrund der vom Kläger geschilderten und von der Zeugin [REDACTED] in vollem Umfang bestätigten konkret geplanten zukünftigen Nutzung der Wohnung nicht davon auszugehen ist, dass der Kläger den überwiegenden Teil der Woche oder eine bestimmte, bereits jetzt feststehende Anzahl von Tagen im Monat in dieser Wohnung verbringen wird, geht die Kammer davon aus, dass der Kläger die Wohnung zur Verwirklichung seines Nutzungswunsches benötigt und deshalb ein Nutzungsinteresse von hinreichendem Gewicht vorliegt, das das Interesse der Beklagten am Erhalt der Wohnung überwiegt.

Es entspricht der Lebenswirklichkeit in unserer Gesellschaft, dass eine große Anzahl von Kindern in Familien aufwächst, in denen sich die Eltern getrennt haben, so dass die tatsächliche Betreuung nicht gleichzeitig von beiden Elternteilen wahrgenommen wird. Kinder als Opfer von Trennungen der Eltern müssen dabei häufig hinnehmen, dass ein Elternteil nicht mehr in derselben Stadt oder Region wohnt. Hier haben die Eltern in verantwortungsvoller Weise eine Situation für das Kind geschaffen, die den Vater und dessen Familie von Beginn an in das Leben des Kindes einbezog, Vater und Kind wechselseitig am Leben des anderen teilhatten und dadurch nicht nur eine Eltern-

Kind-Beziehung entstehen konnte, sondern darüber hinaus eine Aufnahme und Teilhabe des aus einer anderen Beziehung stammenden Kindes am Leben des Vaters und seiner mit einer anderen Frau gegründeten Familie. Dies sieht die Kammer als Beleg dafür, dass der Kläger den Eigennutzungswunsch nicht nur vorschiebt, sondern die enge Beziehung zu seiner Tochter nicht in einer Phase gefährden möchte, in der sie aufgrund ihres Alters zwar an Eigenständigkeit gewinnt, andererseits aber häufig und auch kurzfristig das Gespräch mit den Eltern brauchen und suchen könnte. Nimmt – wie hier – der Elternteil, bei dem das Kind nicht überwiegend wohnt, seine Erziehungsaufgabe von Anfang an regelmäßig und dauerhaft in dieser Weise ernst, so ist es nachvollziehbar und überzeugend, dass er Überlegungen anstellt, wie er im Interesse des Kindes Anpassungen in seinem Leben vornehmen kann, die es ihm auch in Zukunft ermöglichen, am Leben des Kindes – nunmehr an dem Ort, wo es überwiegend lebt – teilzuhaben. Dieses kann der Kläger im gegenständlichen Verfahren nur in der Weise verwirklichen, dass er in Berlin eine (Zweit-) Wohnung unterhält, die ihm und den anderen Mitgliedern seiner nunmehrigen Familie jederzeit die Möglichkeit des Treffens mit seiner Tochter in familiärer Atmosphäre ermöglicht.

Dass es dem Kläger und der Zeugin [REDACTED] trotz ihrer gemeinsamen vier minderjährigen Kinder in H [REDACTED] auch kurzfristig möglich ist, zu Treffen mit [REDACTED] nach Berlin zu reisen und damit seinen Nutzungswunsch auch konkret zu verwirklichen, steht zur Überzeugung der Kammer nach der glaubhaften und nachvollziehbaren Aussage der Zeugin [REDACTED] fest. Danach ist davon auszugehen, dass für die vier vom Kläger und der Zeugin [REDACTED] zu betreuenden Kinder in H [REDACTED] ausreichend andere Betreuungspersonen zur Verfügung stehen. Gleiches gilt hinsichtlich der Häufigkeit der Besuche des Klägers in Berlin. In dem Maße, in welchem [REDACTED] nicht mehr jedes zweite Wochenende nach H [REDACTED] wird kommen wollen und können, beabsichtigt der Kläger seine Besuche in Berlin zu verstärken. Auch nach den Angaben der Zeugin [REDACTED] geht die Kammer davon aus, dass der Kläger seine Besuche nicht auf jedes zweite Wochenende beschränken, sondern das Zusammentreffen in Zukunft flexibler gestalten und in der Häufigkeit insgesamt intensivieren will, beispielsweise indem er an einzelnen Nachmittagen und/oder Abenden während der Woche kurzfristig nach Berlin kommt, um sich mit seiner Tochter zu treffen und an deren Alltags-, Vereins- und Schulleben teilhaben zu können.

Nach dem Vortrag des Klägers, der von der Zeugin [REDACTED] in vollem Umfang bestätigt wurde, sind die Überlegungen zur Verwirklichung des Eigennutzungswunsches auch hinreichend konkret. Entgegen der Ansicht der Beklagten erschöpfen sich die Planungen des Klägers nicht in einem „vagen Wunschenken“, sondern haben sich in einer Weise konkretisiert, die als zureichend für die Annahme eines Eigennutzungswunsches von hinreichendem Gewicht anzusehen ist. Auch wenn die Zeugin [REDACTED] bekundet hat, dass [REDACTED] zunächst die an jedem zweiten Wochenende stattfindenden Besuche in H [REDACTED] fortsetzen soll und die Treffen in Berlin in der streitgegen-

ständlichen Wohnung zu den Besuchen in H. hinzutreten sollen, ohne dass mit der Mutter von . schon eine Regelung über die Ausweitung des bisherigen Umgangsrechts getroffen wäre, hat die Kammer den Vortrag des Klägers zu berücksichtigen, dass er aufgrund der Äußerungen des Kindes das Umgangsrecht zunehmend in Berlin und nicht mehr ausschließlich in H. und dazu insgesamt flexibler gestalten möchte. Es wäre lebensfremd und wenig glaubhaft, wenn der Kläger konkrete Planungen für Aufenthalte und Zusammenkünfte mit seiner Tochter in den Prozess einführen würde. Die Lebenswirklichkeit sieht anders aus, zumal weiter gehend konkretisierten Planungen des Klägers hier die Unwägbarkeiten der Möglichkeit des Rückgriffs auf die zur Realisierung der Pläne erforderlichen Wohnung entgegen stehen.

Der Kläger kann die zur Begründung des Eigennutzungswunsches geltend gemachten Gründe nicht auf vergleichbare Weise ohne die in seinem Eigentum stehende Wohnung in Berlin realisieren. Entgegen der Ansicht des erstinstanzlichen Gerichts kommt es nicht entscheidend darauf an, ob sich das Gericht selbst vorstellen kann, dass ein voll berufstätiger vierfacher Familienvater aus H. zeitlich überhaupt in der Lage ist, diesen Plan in die Tat umzusetzen. Sofern der Kläger diese Art der Lebensweise beabsichtigt, hat ihn das Gericht zu akzeptieren. Es können sich daraus allenfalls Hinweise auf einen nicht ernsthaft verfolgten Eigennutzungswunsch ergeben, was hier – aus den oben dargestellten Gründen – allerdings nicht der Fall ist.

Alternativer Wohnraum in Berlin stand dem Kläger auch im Kündigungszeitpunkt nicht – auch nicht in der . – zur Verfügung. Zwar war er noch Hauptmieter der dortigen Wohnung neben einer ehemaligen Lebensgefährtin. Diese Wohnung wäre aber schon aufgrund der Tatsache, dass sie mit Ofenheizung ausgerüstet ist, nicht geeignet, den konkreten Nutzungswunsch des Klägers zu befriedigen, denn er wäre während seiner vorausszusehenden Abwesenheit aus der Wohnung von H. aus nicht in der Lage, diese pflichtgemäß frostfrei zu halten.

Insoweit geht die Kammer – anders als die Zivilkammer 65 des Landgerichts Berlin im Urteil vom 4. Juni 1996 (65 S 48/96 in NJW-RR 1997, 74, zitiert nach beck-online) – auch nicht von einem übermäßigen Bedarf des Klägers aus, auch wenn er über ausreichenden Wohnraum in . verfügt. Im gegenständlichen Verfahren geht es dem Kläger gerade darum, zum Zwecke des Treffens mit seiner Tochter und für kurzfristige Aufenthalte privaten Wohnraum in Berlin zu schaffen.

d) Die Beendigung des Mietverhältnisses bedeutet zur Überzeugung der Kammer für die Beklagte auch keine Härte, die unter Würdigung der berechtigten Interessen der Kläger als Vermieter nicht zu rechtfertigen wäre, § 574 Abs. 1 Satz 1 BGB.

Der Begriff der "Härte" erfasst alle Nachteile wirtschaftlicher, finanzieller, gesundheitlicher, familiärer oder persönlicher Art, die infolge der Vertragsbeendigung auftreten können. Hierzu können Eingriffe in die beruflichen Verhältnisse ebenso zählen wie die Verwurzelung eines Mieters in höherem Lebensalter in einem bestimmten Wohnviertel, das Fehlen von angemessenem Ersatzwohnraum zu zumutbaren Bedingungen, eine schwere Krankheit oder körperliche bzw. geistige Behinderung. Der Eintritt der Nachteile muss nicht mit absoluter Sicherheit feststehen. Es genügt, wenn solche Nachteile mit einiger Wahrscheinlichkeit zu erwarten sind. Die lediglich theoretische Möglichkeit des Eintritts von Nachteilen reicht hingegen nicht aus (vgl. Blank in Schmidt-Futterer, Mietrecht, 11. Aufl., § 574 Rn. 20).

Die Beklagte macht einerseits die lange Dauer des Mietverhältnisses geltend, die zur Entstehung sozialer Bindungen geführt habe. Die Beklagte hat jedoch weder erst- noch zweitinstanzlich konkret vorgetragen, dass sie sich in der näheren Umgebung der streitgegenständlichen Wohnung erfolglos um Wohnraum bemüht hätte. Bereits dies stünde der Annahme einer "Härte" vor dem Hintergrund der gewichtigen Interessen des Klägers entgegen.

Andererseits macht die Beklagte geltend, dass der mit ihr in der Wohnung wohnende Sohn an einer Augenerkrankung leide, die möglicherweise zu einer starken Einschränkung der Sehfähigkeit führen könnte und deshalb einen Verbleib in der vertrauten Umgebung erfordern würde. Der Kläger ist der Behauptung der Beklagten, dass die Erkrankung des Sohnes zu einer starken Einschränkung der Sehfähigkeit führen würde, substantiiert entgegen getreten. Weiterer Vortrag der Beklagten ist daraufhin nicht erfolgt, so dass sie insofern beweisfällig geblieben ist.

4. Die Beklagte hat gegen den Kläger auch einen Anspruch auf Zahlung der vorgerichtlichen Kosten für die Rechtsverfolgung hinsichtlich des Rückzahlungsanspruchs, §§ 280 Abs. 1, 281 Abs. 1 BGB. Der Anspruch besteht aber lediglich in Höhe eines Gegenstandswertes von bis zu 2.500,00 €, weil die Forderung der Beklagten nur in dieser Höhe berechtigt war.

5. Der Zinsanspruch ergibt sich aus den §§ 286, 288 Abs. 1 BGB.

6. Die Kostenentscheidung folgt aus § 92 Abs. 1 ZPO.

7. Die Entscheidung zur vorläufigen Vollstreckbarkeit ergibt sich aus den §§ 708 Nr. 10, 713 ZPO in Verbindung mit § 26 Nr. 8 EGZPO.

8. Die Revision ist nicht zuzulassen, weil die Voraussetzungen des § 543 Abs. 2 Satz 1 ZPO nicht gegeben sind. Die Rechtssache hat keine grundsätzliche Bedeutung. Es ist nicht erforderlich, die

Revision zur Fortbildung des Rechts oder zur Sicherung einer einheitlichen Rechtsprechung zuzulassen.


9. Der Beklagten war von Amts wegen eine Räumungsfrist von gut drei Monaten zu gewähren, § 721 Abs. 1 ZPO, um die ansonsten ihr und ihrem Sohn drohende Obdachlosigkeit abzuwenden und ihr die Möglichkeit zu geben, alternativen Wohnraum zu finden und anzumieten. Die Gewährung einer längeren Räumungsfrist war angesichts des Interesses des Klägers an der Zurückerlangung der Wohnung zur Verwirklichung seines Eigennutzungswunsches nicht geboten.

Siegmund

RiLG Höhn ist wegen urlaubsbedingter Abwesenheit an der Unterschriftsleistung gehindert

Rumpff

Ausgefertigt


Reinsch
Justizbeschäftigte

