

Amtsgericht Köln

IM NAMEN DES VOLKES

URTEIL

§§ 573, 574, 574a BGB

- 1. Sowohl bei der Feststellung des Vorliegens einer Härte im Sinne von § 574 Abs. 1 BGB als auch bei deren Gewichtung im Rahmen der Interessenabwägung zwischen den berechtigten Belangen des Mieters und denen des Vermieters ist im Einzelfall zu berücksichtigen, ob und inwieweit sich die mit einem Umzug einhergehenden Folgen durch die Unterstützung des Umfelds des Mieters beziehungsweise durch begleitende ärztliche und/oder therapeutische Behandlungen mindern lassen.**
- 2. Die Ablehnung einer möglichen Therapie durch den suizidgefährdeten Mieter führt nicht grundsätzlich dazu, dass das Vorliegen einer Härte abzulehnen oder bei der Interessenabwägung den Interessen des Vermieters der Vorrang einzuräumen wäre. Vielmehr ist dieser Umstand im Rahmen der umfassenden Würdigung der Gesamtumstände des Einzelfalls zu berücksichtigen, bei der auch die Gründe für die Ablehnung, etwa eine krankheitsbedingt fehlende Einsichtsfähigkeit in eine Therapiebedürftigkeit, sowie die Erfolgsaussichten einer Therapie zu bewerten sind.**
- 3. Das Angebot einer Ersatzwohnung durch den Vermieter und dessen Ablehnung durch den Mieter sowie die Gründe hierfür sind ebenfalls einzelfallbezogen sowohl bei der Beurteilung, ob eine Härte vorliegt, als auch bei der Interessenabwägung zu berücksichtigen.**

AG Köln, Urteil vom 23.06.2020, Az.: 210 C 224/17

Tenor:

Die Klage wird abgewiesen.

Das Mietverhältnis über die 2-Zimmer- Wohnung E-straße xx, Köln, 3. OG links, Vorderhaus, ca. 70 qm groß, wird auf unbestimmte Zeit fortgesetzt zu folgenden ab dem 01.07.2020 geltenden Bedingungen: Die monatliche Kaltmiete beträgt 367,49 EUR zzgl. unveränderter Betriebskostenvorauszahlungen in Höhe von 69,02 EUR. Im Übrigen gelten die Bedingungen gemäß Mietvertrag vom 23.06.1977 fort.

Der Kläger trägt die Kosten des Rechtsstreits.

Das Urteil ist vorläufig vollstreckbar hinsichtlich der Kosten gegen Sicherheitsleistung in Höhe von 110 % des jeweils zu vollstreckenden Betrages.

Der Antrag auf Protokollberichtigung der Beklagten vom 18.04.2019 wird zurückgewiesen.

Tatbestand:

Die Beklagte mietete die im Tenor näher bezeichnete Wohnung mit Mietvertrag vom 23.06.1977 zum 15.07.1977. Es handelt sich dabei um eine 2 - Zimmer - Wohnung im 3.OG mit Balkon. Die Wohnung der Beklagten ist mit einem Zimmer nach vorne zur E-Straße gerichtet, im Übrigen einschließlich Balkon zum Hinterhof.

Die Beklagte ist Jahrgang 1942. Der Kläger, Jahrgang 1958, bewohnt eine ca. 123 qm große Wohnung auf demselben Stockwerk, ursprünglich bestehend aus zwei in sich abgeschlossenen Wohnungen von 50 qm bzw. 73 qm (Nr. 2 und 3), deren Eigentümer sein Lebenspartner, der Zeuge D., ist. Der Kläger ist Eigentümer einer weiteren abgeschlossenen Wohnung (Nr. 0) von ca. 50-55 qm auf der gleichen Etage zur E-Straße hin, welche anderweitig vermietet ist. Bezüglich der räumlichen Einzelheiten der 3. Etage wird auf die Grundrisszeichnung Bl. 23 d.A., Anlage K5, verwiesen.

Der Lebenspartner des Klägers verfügt als Eigentümer über eine ca. 112 qm große Wohnung im 4. Obergeschoss des Objekts, welche anderweitig vermietet ist.

Die Parteien führten bereits 2012 einen Räumungsprozess, AG Köln Az. 201 C 451/12, welcher für den Kläger erfolglos blieb aus Gründen der nichtgewahrten Sperrfrist von 8 Jahren gemäß § 577a Abs. 1 BGB i.V.m. § 1 KSpVO NW.

Mit anwaltlichem Schreiben vom 11.06.2015 machte der Kläger ab dem 01.08.2015 eine Erhöhung der Miete um 69,96 EUR geltend wegen Einbaus neuer Isolierfenster. Die monatliche Gesamtmiete beträgt seitdem 388,58 EUR einschließlich 69,02 EUR Betriebskostenvorauszahlungen.

Mit anwaltlichem Schreiben vom 03.04.2017 kündigte der Kläger den Mietvertrag zwischen sich und der Beklagten zum 31.12.2017. Diese Kündigung stützte er auf seinen Eigenbedarf. Hierzu wurde u.a. ausgeführt, dass er die Wohnung für sich und seinen namentlich genannten Lebenspartner benötige, um sie mit der von ihm und seinem Lebenspartner genutzten Wohnung zusammen zu legen. Es solle eine Gesamtwohnung von ca. 190-200 qm entstehen. Zu dem bereits im Lichthof des Hauses installierten Aufzug solle ein Durchbruch erfolgen mit der Möglichkeit des direkten Zugangs zur geplanten Gesamtwohnung. Der 75 Jahre alte Lebenspartner habe orthopädische Probleme. Bzgl. der weiteren Einzelheiten des Schreibens wird auf Bl. 18ff. d.A. verwiesen.

Mit anwaltlichem Schreiben vom 30.10.2017 widersprach die Beklagte der Kündigung und wies auf Härtegründe hin, u.a. leide sie an rezidivierender Depression bis hin zu Suizidideen. Sie bewohne seit 1976 die Wohnung.

Mit Schriftsatz vom 16.02.2018 bot der Kläger der Beklagten die Wohnung Nr. 0 auf derselben Etage zu einer Kaltmiete von 356,73 EUR an.

Der Kläger behauptet, er sei seit dem 23.03.2008 im Grundbuch als Eigentümer der streitgegenständlichen Wohnung eingetragen und er benötige die Wohnung für sich und seinen Lebenspartner. Die Wohnung sei ca. 78 qm groß. Es sei geplant, die derzeit von der Beklagten bewohnte Wohnung (Nr. 1) mit den von ihnen bewohnten Wohnungen (Nr. 2 und 3) zu verbinden, damit eine Gesamtwohnung von ca. 190-200 qm entstehen

könne. Zur streitgegenständlichen Wohnung solle ein Wanddurchbruch erfolgen. Zu der bereits installierten Aufzugsanlage solle ebenfalls ein Durchbruch von der Wohnung der Beklagten aus erfolgen, damit ein direkter Zugang von dem Aufzug zu der Wohnung gewährleistet sei. Der Fahrstuhl sehe bereits den Haltepunkt an der geplanten Stelle vor; die entsprechende Genehmigung durch die WEG sowie Baugenehmigung lägen ebenfalls vor. Die derzeitige Situation - Überwindung einer Halbetage mittels Treppe - werde insbesondere für seinen Lebenspartner mit orthopädischen Erkrankungen immer beschwerlicher. Eine Verbindung mit der im Eigentum des Herrn D. stehenden Wohnung im 4.OG sei nicht gewünscht, denn es solle ein Wohnbereich auf einer Ebene ohne Treppenlösungen entstehen. Zudem ergäbe sich dann eine Wohnfläche, die ca. 30-40 qm über dem geplanten Bedarfs von ihm und seinem Lebenspartner läge; und es würde die Möglichkeit des direkten Zugangs durch den Fahrstuhl fehlen. Diese Wohnung im 4. OG sei von November 2016 bis Januar 2017 renoviert worden und habe nur in dieser Zeit leer gestanden.

Der Hauptwohnsitz von ihm und seinem Lebenspartner sei die vom Kläger und ihm bewohnte Wohnung in Köln.

Der Kläger beantragt,
die Beklagte zu verurteilen, an ihn die Räumlichkeiten E-Str. xx, Köln, 3.OG links, Vorderhaus, Wohnung Nr. 1, Größe ca. 78 qm, zum 31.12.2017 zu räumen und geräumt an ihn herauszugeben;
hilfsweise,
die Fortsetzung des Mietverhältnisses nur befristet für maximal 1 Jahr und unter einer Neufestsetzung der Kaltmiete von nicht unter 655,20 EUR monatlich zzgl. Nebenkostenvorauszahlung auf die nach der Betriebskostenverordnung umlagefähigen Betriebskosten in Höhe von nicht unter 80,00 EUR monatlich auszusprechen.

Die Beklagte beantragt,
die Klage abzuweisen und die Fortsetzung des Mietverhältnisses auf unbestimmte Zeit.

Die Beklagte behauptet, der Bedarf des Klägers könne auch durch Zusammenlegung der Wohnung mit der Wohnung des Partners im 4. OG oberhalb der bisher genutzten Wohnung erfolgen, ein Durchbruch sei möglich; diese Wohnung habe bis Januar 2017 leer gestanden. Der Lebensmittelpunkt des Klägers und seines Partners sei in Hamm.

Sie ist der Ansicht, ein Umzug sei für sie eine schwere, nicht wieder gut zu machende Härte und behauptet hierzu, sie sei schwerkrank und zu 70% schwerbehindert. Sie leide an schwerer rezidivierender Depression und an den Nachwirkungen einer Hirnvenenthrombose mit anfallsweisem Schwindel bis hin zu Suizidideen, außerdem an Herzrhythmusstörungen. Eine soziale Härte liege auch darin, dass sie seit 1977 in der Wohnung wohne und dort seitdem ihren Lebensmittelpunkt habe; Freunde und Nachbarn habe sie nur in der Umgebung der Wohnung. Sie würden den Auszug aus der Wohnung nicht überleben. Auch könne sie keinen angemessenen Ersatzwohnraum zu zumutbaren Bedingungen beschaffen. Die Wohnung Nr. 0 des Klägers auf derselben Etage käme für sie nicht in Frage, u.a. weil die Wohnung nur Fenster zur E-Straße habe und von den in der Nähe befindlichen Kneipen Lärm und Licht ausgehe. Im Sommer werde es dort sehr heiß; auch gebe es nur einen großen Raum mit eingebauter Küchenzeile und im Bad nur ein Duschbad.

Das Gericht hat Beweis erhoben gemäß Beweisbeschlüssen vom 23.03.2018, 25.05.2018 und 07.05.2019 durch Vernehmung der Zeugen D. und Dr. N. sowie durch Einholung eines Sachverständigengutachtens nebst Ergänzungsgutachten sowie Anhörung des Sachverständigen R. Wegen des Ergebnisses der Beweisaufnahme wird auf die Sitzungsprotokolle vom 20.04.2018, Bl. 120ff. d.A., vom 22.03.2019, Bl. 235ff., und vom

11.10.2019, Bl. 316ff., sowie die schriftliche Gutachten, Bl. 151ff., nebst Ergänzungsgutachten, Bl.327ff., verwiesen.

Entscheidungsgründe:

Die zulässige Klage ist nicht begründet.

Der Kläger ist durch Eigentumserwerb der streitgegenständlichen Wohnung in die Vermieterstellung eingerückt, was durch den Grundbuchauszug belegt wurde. Die Eintragung in das Grundbuch erfolgte am 23.03.2008.

Der Kläger hat gegen die Beklagte keinen Anspruch auf Herausgabe der streitgegenständlichen Wohnung.

Zwar ist die ausgesprochene Eigenbedarfskündigung vom 03.04.2017 wirksam.

Das Kündigungsschreiben vom 03.04.2017 genügt den Begründungsanforderungen gemäß § 573 Abs. 3 BGB. Durch das Begründungserfordernis soll nach der Vorstellung des Gesetzgebers der Mieter zum frühestmöglichen Zeitpunkt Klarheit über seine Rechtsposition erlangen und in die Lage versetzt werden, dass er rechtzeitig alles Erforderliche zur Wahrung seiner Interessen veranlassen kann, vgl. BT-Drs. VI 1549 S. 6.

Der Kläger stützt den geltend gemachten Eigenbedarf in der Kündigung darauf, dass er die Wohnung für sich und seinen Lebenspartner benötige.

Der Kläger hat die sog. Kerntatsachen mitgeteilt, welche mindestens erforderlich sind, und weitere Angaben gemacht. Er schildert die Motivation für den Eigenbedarfswunsch sowie die baulichen Planungen und legt auch dar, inwieweit ihm kein geeignetes Alternativobjekt vorliegt. Er schildert seine Wohnsituation, sich zusammensetzend aus den ehemaligen Wohnungen Nr. 2 und 3 unter Angabe der Größe.

Zwar macht er keine Angabe zu den Eigentumsverhältnissen des von ihm genutzten Wohnbereichs. Nach Auffassung des Gerichts gehört dies vorliegend jedoch nicht zu den sog. Kerntatsachen, welche zwingend zur Wirksamkeit der Kündigung mitzuteilen sind.

Die tatsächliche Wohnsituation wurde geschildert. Die Eigentumsverhältnisse lassen sich bei Bedarf jederzeit über einen Grundbuchauszug in Erfahrung bringen. Es liegt insofern nur eine Ergänzungstatsache vor.

Weiter gibt der Kläger an, wo der Lebenspartner noch einen weiteren Wohnsitz hat.

Zur Überzeugung des Gerichts liegt auch ein berechtigtes Interesse i.S.d. § 573 Abs. 2 Nr. 2 BGB seitens des Klägers vor.

Ein berechtigtes Interesse des Vermieters i.S.d. § 573 Abs. 2 Nr. 2 BGB liegt vor, wenn der Vermieter die Räume für sich, seine Familienangehörigen oder Angehörige seines Haushalts "benötigt".

Hiervon kann ausgegangen werden, wenn der Vermieter die ernsthafte Absicht hat, die Räume selbst als Wohnung zu nutzen bzw. einer der in § 573 Abs. 2 Nr. 2 BGB genannten Personen zu überlassen und wenn diese Absicht auf vernünftigen und nachvollziehbaren Erwägungen beruht, vgl. BGH, NJW 1988, 904. Vorliegend macht der

Kläger die Eigennutzung geltend sowie die Nutzung gemeinsam mit seinem Lebenspartner. Als verpartnerter Lebensgefährte gehört der Zeuge D. ebenfalls zum Kreis der privilegierten Angehörigen i.S.d. § 573 Abs. 2 Nr. 2 BGB, vgl. Milger, NZM 2014, 769.

Hierbei verkennt das Gericht nicht, dass der Nutzungswunsch des Eigentümers zu achten ist und eine Nachprüfung des Entschlusses des Vermieters, seine Wohnung selbst zu nutzen, nur beschränkt nachprüfbar ist, insbesondere die Vorstellung des Gerichts nicht an Stelle der Lebensplanung des Eigentümers treten darf (vgl. BVerfG, WuM 1989, 114). Nach den Ausführungen des Bundesverfassungsgerichts ist darüber hinaus auch die Grenze des Missbrauchs zu beachten. Auch das Besitzrecht des Mieters steht unter dem Schutz des Grundgesetzes.

Nach dem Ergebnis der Beweisaufnahme ist das Gericht von einer ernsthaften Nutzungsabsicht seitens des Klägers und seines Lebenspartners überzeugt.

Der Zeuge D. hat die Pläne zur Verwendung der streitgegenständlichen Wohnung glaubhaft bekundet; er hat bestätigt, dass er und der Kläger die Absicht haben, diese Wohnung mit der von ihnen genutzten Wohnung in seinem Eigentum, bestehend aus den ehemaligen Wohnungen Nr. 3 und 2, zu verbinden und einen direkten Zugang zum Fahrstuhl zu haben.

Auf Nachfragen hat er präzise geantwortet und auch seine gesundheitliche Lage offen dargestellt, insbesondere zu orthopädischen Problemen. Der Zeuge hat weiter glaubhaft ausgeführt, dass er und der Kläger ihren Lebensmittelpunkt bereits in Köln haben. An den Tagen, an denen sie im Restaurant in Hamm arbeiten würden, würden sie sich in Hamm aufhalten, allerdings stehe die Übergabe des Betriebs und der Verkauf der Wohnung in Hamm und damit die Beendigung der beruflichen Tätigkeit unmittelbar bevor. Der Zeuge hat die geplante Verwendung der Räumlichkeiten erläutert, insbesondere hat er hervorgehoben, dass ein zweites Schlafzimmer geplant sei sowie ein Gästezimmer, u.U. auch ein separater Zugang für eine Pflegeperson.

Der Wunsch des Klägers, die streitgegenständliche Wohnung für sich und seinen Lebenspartner nutzen zu wollen, stellt auch eine vernünftige und nachvollziehbare Erwägung dar. Der Wunsch nach räumlicher Vergrößerung und großzügigem Wohnen, insbesondere mehr Zimmern, sowie nach altersgerechtem und barrierefreiem Zugang ist grundsätzlich nachvollziehbar und zu respektieren.

Eine Missbräuchlichkeit dieses Entschlusses z.B. aus dem Gesichtspunkt eines weit erhöhten Wohnbedarfs ist nicht zu erkennen. Zwar haben der Kläger und sein Partner mit der Wohnung, bestehend aus den Wohnungen Nr. 3 und 2, einen Bereich zur Verfügung, welcher ca. 123 qm misst. Dies ist für einen 2-Personen-Haushalt eher einem großzügigeren als beengten Lebensstil zuzuordnen, insbesondere wenn bedacht wird, dass nach der Aussage des Zeugen D. der komplette hintere Teil der Wohnung, d.h. vormals die Wohnung Nr. 3 als Küchen- und Essbereich genutzt wird und damit eine Fläche umfasst, die vormals eine komplette Wohnung umfasst hat - abgesehen von dem vorderen Flurbereich der Wohnung Nr. 3 - mithin ca. 60 qm. Wenn die streitgegenständliche Wohnung mit dem Bereich der Wohnungen Nr. 2 und 3 zusammengelegt werden würde, entstünde eine ca. 193 qm große Wohnung - nach der Angabe im Mietvertrag ist die streitgegenständliche Wohnung 70 qm groß. Ein weit überhöhter Wohnbedarf kann hierin jedoch nicht erblickt werden. Insbesondere ist der Wunsch nach eigenen, getrennten Schlafzimmern nicht zu beanstanden und von dem Zeugen D. auch nachvollziehbar geschildert. Auch das Vorhalten eines weiteren Zimmers, sei es als Gästezimmer oder für eine Pflegekraft, ist nachvollziehbar. Die Gerichte haben im Grundsatz die Entscheidung des Eigentümers über seinen Wohnbedarf zu respektieren und dürfen ihm nicht fremde Vorstellungen über angemessenes Wohnen und seine weitere Lebensplanung aufdrängen, vgl. BVerfG WuM

1989, 114. So wurde z.B. vom Bundesverfassungsgericht die Kündigung eines Ehepaares, welche eine 73 qm große Wohnung gekündigt haben, um diese mit ihrer 65 qm großen Wohnung zusammenzulegen, nicht beanstandet, vgl. BVerfG WuM 1994, 131. Vor diesem Hintergrund stellt sich die geplante Zusammenlegung der Wohnungen als großzügig, aber nicht als rechtsmissbräuchlich dar.

Etwas anderes ergibt sich auch nicht daraus, dass zum Zeitpunkt der Kündigung der Kläger und sein Partner regelmäßig auch die Wohnung des Herrn D. in Hamm zum Wohnen nutzten. Der Zeuge D. hat insoweit glaubhaft bekundet, dass sie an den Tagen, an denen sie frei hatten, und zwar montags und dienstags sowie zuletzt auch sonntags, in Köln verbracht hätten. Die Wohnung in Hamm sei 120-130 qm groß. Selbst wenn die Wohnung in Köln für beide nur eine Zweitwohnung wäre, folgt daraus nicht, dass automatisch Eigenbedarf abgesprochen werden würde. Auch für die Nutzung als Zweitwohnung kommt Eigenbedarf in Betracht bei Vorliegen von vernünftigen und nachvollziehbaren Gründen, vgl. BVerfG, NZM 2014, 624; LG Berlin, WuM 2013, 714; Milger, NZM 2014, 769. Das Gericht geht allerdings davon aus, dass der bereits gemeinsam genutzten Wohnung in Köln nicht lediglich der Charakter einer Zweitwohnung zukommt, da der Kläger und sein Partner gerade ihre Freizeit in Köln verbringen und lediglich für die Dauer der Arbeit in Hamm sich dort aufhalten. Aufgrund des Alters des Klägers und seines Partners war perspektivisch auch bereits von einem nahenden Ende der beruflichen Tätigkeit auszugehen, so wie es sich für den Zeugen D. und seinen Betrieb in Hamm im Jahr 2018 realisiert hat. Insoweit wurde in der Kündigung auch von einer zu schaffenden Wohnung als Alterswohnung gesprochen. Von einer unzulässigen Vorratskündigung ist nicht auszugehen.

Eine Missbräuchlichkeit der Nutzungsabsicht der streitgegenständlichen Wohnung ergibt sich auch nicht daraus, dass der Kläger und der Zeuge D. nicht die dem Zeugen D. zu Eigentum gehörende Wohnung im 4.OG mit der von ihnen aktuell genutzten Wohnung verbinden möchten. Zwar kann die Erwägung, dass dadurch ein um ca. 30 - 40 qm zu großer Bereich entstünde, in ihrer Wertung nicht ganz nachvollzogen werden, wohl aber im Zusammenhang mit der Äußerung des Zeugen D., dass diese vermietete Wohnung im 4. OG zu seinem Lebensunterhalt beitrage. Der Kläger und sein Partner haben offenbar auch die baulichen Gegebenheiten, wie z.B. einen erforderlichen Deckendurchbruch, im Blick gehabt, aber u.a. wegen der Deckenbalken als zu umständlich befunden, wie sich aus der Äußerung des Klägers persönlich im Termin vom 20.04.2018 ergibt. Nachvollziehbar erscheint die Erwägung, dass aufgrund der gewollten altersgerechten Gestaltung eben keine Maisonette Wohnung mit Treppenlösung gewollt ist, sondern Wohnen auf einer Ebene. Ebenso nachvollziehbar und vernünftig erscheint der Wunsch nach einem direkten Zugang mittels des Aufzugs zu der Wohnung. Nach der glaubhaften Aussage des Zeugen D. ist eine Ausführung des Aufzugs bis in die obere Etage nicht möglich. Schließlich kommt die Annahme eines Rechtsmissbrauchs bereits deswegen nicht in Betracht, weil die Wohnung im 4. OG nicht dem Kläger, sondern dem Zeugen D. zu Eigentum gehört.

Die Ernsthaftigkeit des Vorhabens des Klägers und seines Partners zeigen sich zum einen bereits daran, dass der Aufzug bereits so vorbereitet ist, dass er sich auf dieser Etage direkt zur Wohnung hin öffnen könnte. Soweit die Beklagte die Vorbereitung des Aufzugs zur Öffnung bestritten hat, ist dieses einfache Bestreiten unzulässig. Sie hat als Bewohnerin des Hauses Wahrnehmungsmöglichkeiten zum Bedientableau des Aufzugs und kann entsprechend vortragen. Zum anderen zeigt sich diese darin, dass der Kläger bereits im Jahr 2012 einen Räumungsprozess zur entsprechenden Umsetzung führte.

Hinderungsgründe dafür, dass sich das Vorhaben des Klägers und seines Partners aus rechtlichen oder bauordnungsrechtlichen Gründen nicht umsetzen ließe, sind nicht ersichtlich. Zwar thematisieren die Parteien nicht den Umstand, dass die zu verbindenden Wohnungen einerseits dem Kläger (Nr. 0) und andererseits seinem

Lebenspartner (ehemalige Wohnungen Nr. 2 und 3) zu Eigentum gehören, Letzteres sich ergebend aus der Aussage des Zeugen D. Eine rechtliche Unmöglichkeit ergibt sich hieraus allerdings nicht. Insbesondere ist denkbar, dass der Kläger und sein Partner dem jeweils anderen das Miteigentum an ihrem jeweiligen Sondereigentum einräumen.

Soweit in dem Durchbruch zwischen den Wohnungen eine bauliche Veränderung i.S.d. § 22 WEG liegen dürfte, hat der der Kläger weiter vorgetragen, dass die entsprechende Berechtigung im Rahmen der Eigentümergemeinschaft vorliegt, was im Folgenden von Seiten der Beklagten nicht weiter bestritten wurde.

Soweit der Beklagte darauf verweist, dass die Baugenehmigung vom 13.05.2004 mittlerweile hinsichtlich des Durchbruchs für den Aufzug erloschen sein dürfte, ist davon auszugehen, dass eine solche auch nochmals erteilt werden kann, da sie bereits in der Vergangenheit erteilt wurde und sich an den Gegebenheiten nichts verändert hat.

Ein berechtigtes Interesse des Klägers im Sinne des § 573 Abs. 2 Nr. 2 BGB kann somit angenommen werden.

Die Kündigungsfrist aus dem Kündigungsschreiben vom 03.04.2017 zum 31.12.2017 ist mittlerweile verstrichen und auch in Ansehung des § 573c Abs. 1 BGB richtig berechnet.

Allerdings war das Mietverhältnis auf den rechtzeitigen Widerspruch vom 30.10.2017 gemäß §§ 574, 574a BGB durch die Beklagte fortzusetzen.

Der Widerspruch der Beklagten ist berechtigt wegen Härtegründen i.S.d. § 574 Abs. 1 BGB. Gemäß § 574 Abs. 1 BGB kann der Mieter der Kündigung widersprechen und von dem Vermieter die Fortsetzung des Mietverhältnisses verlangen, wenn die Beendigung des Mietverhältnisses für den Mieter, seine Familie oder einen anderen Angehörigen seines Haushalts eine Härte bedeuten würde, die auch unter Würdigung der berechtigten Interessen des Vermieters nicht zu rechtfertigen ist. Unter einer Härte sind alle Nachteile wirtschaftlicher, finanzieller, gesundheitlicher, familiärer oder persönlicher Art zu verstehen, die infolge der Vertragsbeendigung auftreten können, vgl. Blank/Börstinghaus, Miete, 5. Aufl., § 574 Rn. 20 mwN. Ist der Mieter wegen einer Krankheit an einer Räumung gehindert, so stellt auch dieser Umstand einen Härtegrund dar. Dies gilt sowohl für körperliche als auch für geistige oder seelische Erkrankungen, vgl. Blank/Börstinghaus, Miete, 5. Aufl., § 574 Rn. 44. Es liegt ein Fall der Räumungsunfähigkeit vor, wenn der Mieter aufgrund seines körperlichen oder geistigen Zustands nicht in der Lage ist, eine Ersatzwohnung zu finden und dorthin umzuziehen oder wenn der Gesundheitszustand oder die allgemeine Lebenssituation des Mieters durch den Umzug sich erheblich verschlechtern würden, vgl. BVerfG, NJW-RR 1993, 463; Blank/Börstinghaus, Miete, 5. Aufl., § 574 Rn. 44 m.w.N. Es ist hierbei nicht erforderlich, dass die Beeinträchtigung der Gesundheit mit Sicherheit eintritt, vielmehr kann bereits die ernsthafte Gefahr einer erheblichen gesundheitlichen Verschlechterung die Annahme einer unzumutbaren Härte rechtfertigen, vgl. BGH, NZM 2013, 824.

So liegt es hier; die Gefahr einer erheblichen gesundheitlichen Verschlechterung bis hin zu einem Suizid bei der Beklagten hat sich im Rahmen der Beweisaufnahme zur Überzeugung des Gerichts bestätigt.

Der Sachverständige R. hat in seinem überzeugenden und nachvollziehbaren Gutachten dargelegt, dass die Beklagte an einer rezidivierenden depressiven Störung leidet und die Suizidintention bei ihr sehr stark ausgeprägt ist.

Er führte aus, dass abgesehen davon, dass bei einer depressiven Erkrankung das Suizidrisiko prinzipiell erhöht sei, bei der Beklagten noch eine Reihe von individuellen Risikofaktoren hinzukämen. Dies begründe sich darin, dass die Beklagte gedanklich

vollständig auf ihre bisherige Wohnung fixiert sei, der Verlust der Wohnung bedeute für sie gleichzeitig den Verlust der gesamten Umwelt und das Ende aller zwischenmenschlichen Beziehungen. Der Sachverständige führt weiter aus (Bl. 23 seines Gutachtens), dass der bilanzierende Selbstmord die für sie (scheinbar) einzig realistische Alternative darstelle, um diese für sie absolut ausweglose Situation zu vermeiden.

Die Beklagte sei gefangen in einem Teufelskreis der negativen Einschätzung der eigenen Bewältigungsmöglichkeiten.

Der Sachverständige hält fest, dass die Beklagte an einer schweren rezidivierenden Depression leide. Es seien paranoide Ängste und ein deutlich erhöhtes Suizidrisiko vorhanden. Beim tatsächlichen Verlust der Wohnung sei mit einer konkreten Suizidhandlung zu rechnen. Neben einer Zunahme der depressiven Symptomatik könne darüber hinaus auch eine Verschlechterung der somatischen Krankheiten (Herzrhythmusstörungen und Zustand nach Hirnvenenthrombose) nicht ausgeschlossen werden. Für den Fall einer Räumung habe die Beklagte konkrete Suizidpläne; für den Fall der Räumung bzw. des Auszugs müsse von einer überdurchschnittlich hohen Suizidgefahr ausgegangen werden. Als konkreten Suizidplan hatte die Beklagte gegenüber dem Sachverständigen angegeben, im Falle des Verlusts der Wohnung, bleibe ihr nichts anderes übrig, als vom Balkon zu springen. Angesichts der dritten Etage und der hohen Decken im Altbau würde sie den Sprung nicht überleben.

Der Sachverständige hat in seinem Gutachten mitgeteilt, dass er in Anbetracht der fehlenden Verdachtsmomente auf Simulation und aufgrund des eindeutigen klinischen Befunds auf die Durchführung zusätzlicher standardisierter und schriftlicher Testverfahren zur Validierung der Beschwerden verzichtet habe. Dies ist nicht zu beanstanden. Der Sachverständige hat auf Grundlage eines persönlichen Gesprächs mit ausführlicher psychiatrischer Exploration unter Einschluss tiefenpsychologisch fundierter Methoden mit einem freien und einem strukturierten Anteil, wobei letzterer basierte auf dem klinischen Interview für DSM-IV (SKID), sein Gutachten erstellt. Es kann davon ausgegangen werden, dass der Sachverständige als Facharzt für Psychiatrie und Psychotherapie und für die Art von Gutachten allgemein beeideter Sachverständiger seine Gutachtenleistung gewissenhaft und unparteiisch erbracht hat.

Das im Gutachten gefundene Ergebnis hat der Sachverständige im Rahmen seiner Anhörung am 22.03.2019 bestätigt und hat u.a. den Charakter eines bilanzierenden Selbstmordes näher erläutert. Die Bilanz bestehe darin, dass abgewogen werde zwischen einem Weiterleben unter geänderten Bedingungen und dem Ableben. Übertragen auf die Beklagte bedeute dies, dass sie denke, es wäre besser zu sterben, als die Wohnung zu verlassen. Sie sei gefangen in ihren Vorstellungen und könne sich keine Alternative vorstellen, da die Wohnung aus ihrer Sicht der alles beinhaltende Lebensmittelpunkt sei. Ein depressiver Mensch bringe sich u.U. auch um, weil er sich einbilde, dass die Situation schlimm sei.

Entgegen der Auffassung des Klägers ist das Gutachten des Sachverständigen R. auch nicht unbrauchbar i.S.d. § 412 Abs. 1 ZPO. Der Sachverständige hat u.a. wissenschaftliche Methoden zur Untersuchung, wie die Hamilton-Skala und SKID-I und SKID-II (Strukturiertes klinisches Interview) herangezogen. Er hat ferner die Ergebnisse aus diesen Untersuchungen bekannt gegeben, so den Wert 32 auf der Hamilton Skala, entsprechend einem hohen Wert und damit einer schweren Depression entsprechend. Im Rahmen seiner persönlichen Anhörung hat er sodann noch den Maximalwert dieser Skala mitgeteilt, nämlich 40. Im Rahmen seiner Anhörung gab der Sachverständige auch an, an den sog. Rating Trainings zur Anwendung der Hamilton-Skala schon mehrfach teilgenommen zu haben.

Im Rahmen der SKID-I Auswertung teilte der Sachverständige als Ergebnis mit, dass als Ergebnis eine schwere depressive Störung mit fraglich psychotischen Symptomen vorläge. Die Auswertung des SKID-II habe keine Hinweise auf das Vorliegen einer spezifischen Persönlichkeitsstörung ergeben.

Entgegen der Auffassung des Klägers ist es nicht erforderlich, dass der Sachverständige sämtliche Fragen und Antworten der untersuchten Person wiedergibt; das Gutachten ist auch ohne Angabe dieser Details nachvollziehbar und in sich schlüssig und überzeugend.

Soweit der Kläger moniert, dass der Gutachter ärztliche Stellungnahmen bzw. Berichte verwertet habe, die dem Gutachten nicht beigelegt worden seien, ist der Einwand erledigt durch die Nachreichung dieser Unterlagen, s. Bl. 259ff. d.A.

Soweit der Kläger beanstandet, dass der Sachverständige in seinem Gutachten weitgehend die Eigenanamnese der Beklagten sowie ihre Sicht der Wohnproblematik wiedergegeben habe auf ca. 6 Seiten, ist dies ebenfalls nicht zu beanstanden. Es zeigt im Gegenteil, dass sich der Gutachter eingehend mit der Beklagten über ihre Lebens- und Krankheitsgeschichte unterhalten hat. Er hat kenntlich gemacht, soweit es sich um Angaben der Beklagten handelte.

Entgegen der Auffassung des Klägers ist das Gutachten nicht unbrauchbar, weil der Gutachter keine Verdachtsmomente für das Vortäuschen einer Krankheit festgestellt hat. Im Gegenteil, wenn der Sachverständige aufgrund eines etwaigen wirtschaftlichen Interesses der Beklagten am Erhalt der Wohnung von vornherein das Vortäuschen einer Krankheit für möglich gehalten bzw. unterstellt hätte, wäre das spekulativ gewesen. Tatsächliche Anhaltspunkte für ein überwiegendes wirtschaftliches Interesse der Beklagten gibt es nicht. Der Einholung eines Glaubwürdigkeitsgutachtens bedurfte es nicht.

Soweit der Kläger moniert, dass der Sachverständige sich nicht von Seiten der behandelnden Ärztin Dr. N. hat noch weitere Behandlungsunterlagen aushändigen lassen, erschien dies nicht geboten und auch nicht ohne Weiteres möglich. Zum einen hätte dies eine entsprechende Schweigepflichtentbindung gegenüber der Ärztin erforderlich gemacht. Zum anderen ist der Sachverständige dazu bestellt, ein eigenes Ergebnis zu finden zu den gestellten Fragen des Gerichts, und nicht die Diagnosen anderer Ärzte ungefiltert zu übernehmen. Der Sachverständige hat insoweit im Rahmen seiner Anhörung angegeben, dass er durch zusätzliche Informationen zur Behandlungshäufigkeit keinen weiteren Erkenntniswert bekommen hätte.

Auch die Hinzuziehung des Klägers bei der Untersuchung ist nicht geboten. Bei medizinischen Begutachtungen im Bereich der Privatsphäre der zu begutachtenden Person hat die Gegenseite kein Anwesenheitsrecht.

Soweit der Sachverständige auf S. 19 seines Gutachtens, Bl. 169 d.A., schrieb, dass anamnestisch ein Suizidversuch bekannt war, folgt hieraus auch nicht die Unbrauchbarkeit des Gutachtens. Zwar hat der Sachverständige im Rahmen seiner mündlichen Anhörung und im Rahmen seines Ergänzungsgutachtens richtig gestellt, dass anamnestisch bei der Beklagten kein Suizidversuch bekannt ist. Schon im Rahmen seiner Anhörung gab der Sachverständige an, dass er sich diesbezüglich an keine Einzelheiten erinnern könne und er auch keine Erinnerung mehr daran habe, dass sie die Beklagte einen Suizidversuch erwähnt hatte. In seinen schriftlichen Notizen habe er keine Aufzeichnungen hierzu gefunden. Er könne sich insofern nur auf die Angabe im Gutachten stützen.

Er stellte darüber hinaus fest, dass, wenn ein Suizidversuch stattgefunden hätte, dies die Wahrscheinlichkeit erhöhen würde, dass ein erneuter Suizidversuch stattfinden würde.

Sowohl in seiner Stellungnahme zu dem Protokollberichtigungsantrag der Beklagten vom 18.04.2020, Bl. 272 d.A., als auch in seinem Ergänzungsgutachten hat der Sachverständige mitgeteilt, dass der Satz in seinem Gutachten auf Seite 19 zu dem anamnestisch bekannten Suizidversuch ersatzlos gestrichen werden müsse; die Beklagte habe ihm auf nunmehrige Nachfrage mitgeteilt, dass sie bisher keinen Suizidversuch unternommen habe und sie auch bis vor der Auseinandersetzung mit der Wohnung keine suizidalen Gedanken gehabt habe.

In seinem Ergänzungsgutachten, Bl. 327ff., welches aufgrund erneuter psychiatrischer Exploration am 15.10.2019 erfolgte, stellte der Gutachter fest, dass das Ergebnis des Gutachtens vom 07.11.2018 auch unter Beachtung der Tatsache, dass kein vorheriger Suizidversuch stattgefunden habe, unverändert bleibt. Zwar vermindere der Umstand, dass kein vorheriger Suizidversuch stattgefunden habe, das von ihm angenommene Risiko. Die vorhandenen Risiken seien jedoch erheblich. Bei einem tatsächlichen Verlust der Wohnung sei weiterhin mit einer konkreten Suizidhandlung zu rechnen. Für alte Menschen bestünde ein statistisch erhöhtes Risiko, wenn Alter mit Alleinleben, Vereinsamung und sozialer Isolierung zusammentrifft. Weiter würden alle psychischen Störungen das Risiko erhöhen, insbesondere bei reaktiven und neurotischen Störungen, wozu auch die bei der Beklagten festgestellte Depression gehöre. Hinzu käme, dass die Beklagte im frühen Alter von 2 Jahren eine Verlusterfahrung nach dem Tod ihres Vaters erlebt hätte, was in psychodynamischer Hinsicht zu einer anhaltenden gestörten Aggressionsverarbeitung geführt habe, was ebenfalls als zusätzlicher Risikofaktor betrachtet werden müsse. Zu den jetzigen Suizidgedanken befragt, habe die Beklagte ihm erklärt, dass sie sich lange damit beschäftigt habe. Bei einem Sturz vom Balkon aus großer Höhe habe sie eine sehr hohe Wahrscheinlichkeit, dass der Selbstmordversuch auch erfolgreich sei. Als Alternative habe sie bereits die Einnahme von Tabletten im Internet recherchiert, hier habe sie jedoch keine Möglichkeit, diese zu besorgen. Bei dem Gedanken an das Gerichtsverfahren gerate sie in tiefe Verzweiflung, die Selbstmordgedanken könne sie nicht ausblenden.

Im Ergebnis hält der Sachverständige in seinem Ergänzungsgutachten fest, dass die Beklagte weiterhin an einer rezidivierenden depressiven Störung leide mit einer gegenwärtig schweren Episode mit psychotischen Symptomen; es bestehe weiterhin ein deutlich erhöhtes Suizidrisiko. Mit sehr hoher Wahrscheinlichkeit sei mit einer konkreten Suizidhandlung zu rechnen.

Die fälschliche Wiedergabe eines früheren Suizidversuchs führt im Ergebnis nicht zu einer Unbrauchbarkeit des Gutachtens. Der Sachverständige R. ist dem Gericht als erfahrener und gewissenhafter Sachverständiger bekannt. Die Tatsache, dass er nicht vor (Übertragungs-)fehlern gefeit ist, führt nicht zu einer Unverwertbarkeit der gesamten gutachterlichen Leistung. Das aktuellere Ergänzungsgutachten auf Grundlage einer Untersuchung im Oktober 2019 hat den Umstand des bislang nicht stattgefundenen Suizidversuchs ausdrücklich beachtet und in die Bewertung miteinbezogen, ohne dass dies an dem zunächst gefundenen Ergebnis im Gutachten etwas geändert hätte. Darüber hinaus hat der Sachverständige in seinem Gutachten in der zusammenfassenden Beurteilung schon nicht einen Suizidversuch als Risikofaktor erwähnt, obgleich dies nahe gelegen hätte, wenn er bei Abfassung des Gutachtens hiervon bereits gedanklich ausgegangen wäre.

Im Ergebnis ist festzuhalten, dass diese fälschlicherweise in das Gutachten gelangte Feststellung, dass anamnestisch ein Suizidversuch bekannt sei, auf das gefundene Ergebnis des Sachverständigen, nämlich schwere rezidivierende Depression mit hoher

Suizidgefahr im Falle eines bevorstehenden Umzugs bzw. Räumung, keinen relevanten Einfluss hatte.

In diesem Zusammenhang ist der Antrag auf Protokollberichtigung der Beklagten vom 18.04.2019 zu S. 2 , 2. Absatz des Protokolls vom 22.03.2019, Bl. 236 d.A., noch zurückzuweisen. Nach Erinnerung sowie der schriftlichen Aufzeichnungen des Gerichts im Termin zur mündlichen Anhörung des Sachverständigen hat der Sachverständige sich so geäußert, wie es im Protokoll zum Termin vom 22.03.2019 festgehalten ist.

Der Sachverständige hat zu einem späteren Zeitpunkt im Rahmen der Anhörung, vgl. S. 6 des Protokolls, nochmals bekräftigt, keine Erinnerung mehr daran zu haben, ob die Beklagte "dies" (den Suizidversuch) so gesagt habe; er stütze sich insofern nur auf die Angabe im Gutachten. Die Klägerseite und der Sachverständige wurden zu dem Protokollberichtigungsantrag gehört, ohne dass sich daraus die Begründetheit des Protokollberichtigungsantrags ergeben hätte.

Die Aussage der behandelnden Ärztin der Beklagten, Dr. N., als sachverständige Zeugin ergibt ebenfalls eine ernsthafte Gefahr der gesundheitlichen Verschlechterung, insbesondere Suizidgefahr. Die Zeugin gilt als sachverständige Zeugin i.S.d. § 414 ZPO, sie ist Ärztin und zugleich Fachärztin für Nervenheilkunde und für psychotherapeutische Medizin. Die Zeugin hat glaubhaft ausgesagt, die Beklagte seit 2010 zu kennen, sie sei regelmäßig bei ihr in der Sprechstunde, d.h. in der Regel mindestens alle sechs Wochen. Die Zeugin bekundete glaubhaft, dass die Beklagte chronisch depressiv sei; die Beklagte habe ihr gegenüber auch wiederholt geäußert, dass sie am liebsten tot sei, dann würde das Problem nicht bestehen. Mit Problem meine die Beklagte, dass ihre Wohnung gekündigt sei und sie nicht wisse, wo sie hinziehen solle. Aus Sicht der Zeugin wäre die Beklagte schon allein mit der Idee, woanders hinzuziehen, völlig überfordert. Teilweise bleibe die Beklagte tagelang im Bett liegen, verstärkt seit 2018. Die Beklagte sei grundsätzlich mit jeder Änderung ihrer Lebensumstände, auch solcher, die kürzer griffen, völlig überfordert. Vorgeschlagene Klinikaufenthalte und Reha könne sich die Beklagte nicht vorstellen. Die Diagnose der chronischen bzw. gleichbedeutend der rezidivierenden Depression habe sie seit 2010 gestellt. Desweiteren liege bei der Beklagten ein Zustand nach Sinusvenenthrombose ähnlich einem Hirninfarkt vor sowie eine Wirbelsäulendegeneration.

Die Zeugin hat ausgeführt, dass sie es sowohl im Falle des Vorliegens eines schriftlichen Räumungsurteils als auch im Falle einer Räumungsankündigung durch den Gerichtsvollzieher für überwiegend wahrscheinlich erachte, dass die Beklagte einen Suizidversuch unternehmen würde. Sofern die Beklagte ein Räumungsurteil oder die Räumung zu vergegenwärtigen hätte, würde sie eine Einweisung per PsychKG veranlassen. Es wäre dann aus ihrer Sicht reine Glückssache, den richtigen Moment nicht zu verpassen. Zwar habe die Beklagten sich über die konkrete Art des Suizids bislang ihr gegenüber nicht geäußert, allerdings habe sie im Rahmen ihrer Berufslaufbahn gelernt, solche Äußerungen bei älteren Menschen sehr ernst zu nehmen. Zu einem Bilanzsuizid komme es sehr schnell. Weiter teilte die Zeugin mit, dass sie es für sehr unwahrscheinlich halte, dass jemand in der Lage sei, eine depressive Störung in Verbindung mit dem Wohnungsthema über einen Zeitraum von 9 Jahren vorzutäuschen.

Bei dem gegen die Depression verordneten Medikament handele es sich um ein hochwirksames aus der Medikamentengruppe der quadrozyklischen Medikamente.

Die Aussage der Zeugin Dr. N. deckt sich hinsichtlich der Diagnose der chronischen Depression mit dem Ergebnis des Sachverständigen R.. Angesichts der regelmäßigen Termine bei ihr in der Sprechstunde seit 2010 hatte die Zeugin ausreichend Wahrnehmungsmöglichkeiten. Sie kennt die Beklagte seit Langem und kennt sie in

krankheitsbedingt schlechteren als auch in besseren Phasen. Sie bestätigte glaubhaft, dass eine ernsthafte Gefahr eines Suizids besteht.

Darüber hinaus ist zu beachten, dass die Beklagte seit 1977 in der Wohnung und dem Wohnviertel verwurzelt ist und als Jahrgang 1942 ein hohes Alter erreicht hat. Ob dies allein für sich einen Härtegrund ausreichen würde, kann vorliegend dahinstehen, jedenfalls kommt es erschwerend hinzu.

Auch unter Würdigung der berechtigten Interessen des Klägers ist der Vertrag fortzusetzen, wobei im Rahmen der Interessenabwägung nur die im Kündigungsschreiben genannten Gründe berücksichtigt werden können, vgl. § 574 Abs. 3 BGB. Interessen von Familienangehörigen des Vermieters werden nur insoweit berücksichtigt, als es sich zugleich um Interessen des Vermieters handelt, vgl. Blank/Börstinghaus, *Miete*, 5. Aufl., § 574 Rn. 60.

Auf Seiten des Klägers ist im Wesentlichen das durch Art. 14 GG geschützte Eigentumsrecht zu beachten in Form seines Erlangungsinteresses an der Wohnung. Demgegenüber stehen das Bestandsinteresse der Beklagten und der Schutz von Leben und Gesundheit, ebenfalls grundrechtlich verankert. Im Rahmen der Abwägung ist zu fragen, welche Auswirkungen eine Vertragsbeendigung für den Mieter haben würde und welche Auswirkungen eine Vertragsfortsetzung auf den Vermieter haben würde. Bei einer Vertragsfortsetzung wären der Kläger und sein Lebenspartner jedenfalls aktuell begrenzt auf den jetzigen Wohnbereich sich zusammensetzend aus den ehemaligen Wohnungen Nr. 2 und 3 mit einer Größe von ca. 123 qm. Wie bereits festgestellt, sind sie nicht unterversorgt mit Wohnraum. Das Fehlen weiteren Wohnraums würde zunächst eine Einschränkung des Komforts bedeuten, da weitere Zimmer nicht zur Verfügung stünden. Sie könnten angesichts der weiteren ihnen gehörenden Wohnungen im Objekt prüfen, ob dort eine Hinzunahme von Wohnraum möglich ist, ggf. auch nur als von der restlichen Wohnung getrenntem Bereich. Ebenfalls dem Komfort dient die geplante Möglichkeit des direkten Aufzugzugangs; hier sind allerdings auch andere Möglichkeiten denkbar, wie z.B. Treppenlift für die letzte Etage, so wie der Kläger und sein Lebensgefährte dies für die Überwindung der ersten Halbetage vom Erdgeschoss planen nach Aussage des Zeugen D.. Derzeit benötigt der Kläger jedenfalls keine Zugangshilfen zur Wohnung, sein orthopädischer Zustand war kein Thema.

Für die Beklagte hätte die Vertragsbeendigung ein vorläufig vollstreckbares Räumungsurteil zur Folge. Sowohl dieses als auch die Möglichkeit der Zwangsvollstreckung daraus bedeutet für die bereits an einer rezidivierenden Depression leidenden

Beklagten eine ernsthafte Suizidgefahr. Dies ist auch bereits im Erkenntnisverfahren zu berücksichtigen, die Beklagte darf nicht nur auf die Möglichkeit des Räumungsschutzantrages nach § 765a ZPO oder die Möglichkeit einer Räumungsfrist nach § 721 ZPO verwiesen werden. Nach Art. 2 Abs. 2 GG ist das Recht auf Leben und körperliche Unversehrtheit geschützt und von den staatlichen Organen in jeder Lage des Verfahrens zu beachten. Unter Umständen ist auch der Mieter gehalten, zur Erlangung der Räumungsfähigkeit ärztliche Hilfe in Anspruch zu nehmen. Vorliegend befindet sich die Beklagte bereits in regelmäßiger ärztlicher Behandlung bei Dr. N.. Es ist in diesem Zusammenhang auch zu beachten, dass die Beklagte ein Recht auf Krankheit hat. Eine Anordnung von ärztlichen Maßnahmen und Unterbringungen gegen den Willen Betroffener unterliegt strenger Beschränkungen und Voraussetzungen, vgl. §§ 1906, 1906a BGB, PsychKG NW. Die Behandlung/ Einweisung zu Gunsten des Vermieters zur Herstellung der Räumungsfähigkeit stellt dabei keinen relevanten Behandlungsgrund dar. Darüber hinaus haben sowohl der Sachverständige als auch die Zeugin eine eingeschränkte Therapierbarkeit der Beklagten gesehen. Auch auf einen Umzug in ein Alten- oder Pflegeheim muss sich ein Mieter, der sich noch selbst versorgen kann, nicht verweisen lassen (LG Bochum BeckRS 2007, 04346).

Die Interessenabwägung ergibt vorliegend im Ergebnis eine nicht zu rechtfertigende Härte für die Beklagte.

Der Schutz von Leib und Leben hat Vorrang gegenüber der beabsichtigten Verwendung des Eigentums zur Komfortmaximierung des Klägers und seines Lebenspartners.

Entgegen der Auffassung des Klägers kann es der Beklagten vorliegend auch nicht zum Nachteil gereichen, dass sie die als Alternative seitens des Klägers mit Schriftsatz von Februar 2018 angebotene Wohnung Nr. 0 nicht angenommen hat. Die Wohnung Nr. 0 ist mit der streitgegenständlichen Wohnung nur hinsichtlich der Mikrolage vergleichbar. Im Übrigen weisen die Wohnungen erhebliche Unterschiede auf. Insbesondere richtet sich die Wohnung Nr. 0 ausschließlich zur E-Straße hin aus, die streitgegenständliche Wohnung auch zum Hinterhof einschließlich des Balkons. Die E-Straße ist gerichtsbekannt eine belebte Straße im Innenstadtbereich, von der zwangsläufig erhebliche Geräusche ausgehen. Die Wohnung Nr. 0 hat ein Duschbad und kein Wannenbad, sie ist kleiner und sie hat - ausgehend von dem Grundrissplan - ein Zimmer weniger.

Allerdings lässt das Angebot über die Wohnung Nr. 0 - wobei dieses Angebot auch nur bis zum 15.03.2018 galt - den Härtegrund weder entfallen noch erhält er dadurch weniger Gewicht. Der Sachverständige R. hat im Rahmen seiner Anhörung bestätigt, dass bei der Beklagten aufgrund ihrer depressiven Erkrankung eine gedankliche Fixierung und Einengung vorliegt und sie nicht in der Lage ist sich eine Alternative vorstellen zu können. Er habe den Eindruck gewonnen das diese Wohnung Nr. 0 für die Beklagte keine Alternative darstellen könnte und insofern gleichstehend sei mit einer beliebig anderen Wohnung.

Gemäß § 574a Abs. 1 BGB kann der Mieter verlangen, dass das Mietverhältnis so lange fortgesetzt wird, wie dies unter Berücksichtigung aller Umstände angemessen ist. Der Regelfall ist die Fortsetzung auf bestimmte Zeit auf Grundlage einer Prognose, wann das Räumungshindernis voraussichtlich entfällt. Es genügt eine überwiegende Wahrscheinlichkeit, dass das Räumungshindernis binnen der Fortsetzungszeit entfällt.

Gemäß § 574a Abs. 2 S. 2 BGB kann bestimmt werden, dass das Mietverhältnis auf unbestimmte Zeit fortgesetzt wird, wenn ungewiss ist, wann voraussichtlich die Umstände wegfallen, aufgrund deren die Beendigung eine Härte bedeutet.

Vorliegend kann jedoch nicht sicher prognostiziert werden, wann das Räumungshindernis in Form von rezidivierender Depression mit hoher Suizidgefahr entfällt.

Der Sachverständige R. hat in seinem Gutachten angegeben, dass die therapeutischen Einflussmöglichkeiten äußerst gering seien, da es sich um einen bilanzierenden Suizid handeln würde. Auch im Rahmen seiner Anhörung hat der Sachverständige angegeben, dass Behandlungsmöglichkeiten nur eingeschränkt bestünden vor dem Hintergrund, dass die Beklagte multimorbide sei und die Krankheitsaussichten eher schlechter seien. Selbst eine stationäre Behandlung würde nichts an der Bilanz nach der Vorstellung der Beklagten ändern, da diese keine Auswirkung hätte auf die geänderten Bedingungen. Weiter hat auch eine medikamentöse Behandlung nach Auffassung des Sachverständigen keine Aussicht auf anhaltenden Erfolg bzw. sei wenig aussichtsreich. Da die Beklagte weiterhin das Gefühl habe, dass sie seit Jahren aus der Wohnung herausgedrängt werden solle, verhindert dies nach Meinung des Sachverständigen auch die Motivation zu einer Behandlung, weil die Beklagte das Gefühl habe, sie werde von allen benachteiligt. Diese Ausführungen des Sachverständigen sind überzeugend und

führen zu der Annahme, dass sich ein möglicher Wegfall der rezidivierenden Depression mit Suizidgefahr nicht sicher prognostizieren lässt.

Die Zeugin Dr. N. gab an, dass sie die Depression bei der Beklagten jedenfalls insoweit für therapiebar halte grundsätzlich, dass diese am normalen Leben teilhaben könnte. Hierzu halte sie jedoch zwingend einen Klinikaufenthalt für erforderlich und weiter müsste die Dauerangst der Beklagten, die Wohnung zu verlieren, real verschwinden, sonst würde die Beklagte ihrer Meinung nach nicht weiter kommen für sich.

Aus der Äußerung der Zeugin Dr. N. folgt damit, dass die nur befristete Fortsetzung des Mietverhältnisses die Beklagte weiterhin mit ihrer Dauerangst des Verlusts der Wohnung belastet und eine Therapiemöglichkeit nicht möglich wäre.

Vorliegend ist nicht nur unsicher, wann der Härtegrund wegfällt, sondern schon, ob er überhaupt wegfällt.

Es war insofern die Fortsetzung des Mietverhältnisses auf unbestimmte Zeit auszusprechen.

Gemäß § 574a Abs. 1 S. 2 BGB kann der Mieter allerdings nur verlangen, dass das Mietverhältnis unter einer angemessenen Änderung der Bedingungen fortgesetzt wird, wenn es dem Vermieter nicht zuzumuten ist, das Mietverhältnis zu den bisherigen Vertragsbedingungen fortzusetzen. Von einer Unzumutbarkeit der Bedingungen kann ausgegangen werden, wenn die Vertragsbedingungen von den in der Gemeinde üblichen Mietbedingungen zum Nachteil des Vermieters abweichen, vgl. Blank/Börstinghaus, Miete, 5. Aufl., § 574a Rn. 14.

Die vom Kläger als einschlägig identifiziertes Feld des Kölner Mietspiegels, Stand Januar 2019, nämlich Gruppe 1, um 80 qm Größe, Ausstattung 2, mittlere Wohnlage, umfasst eine Spanne von 6,40 - 8,40 EUR/qm. Gegen die Einordnung in dieses Feld des Mietspiegels wendet die Beklagte sich nicht; sie erscheint auch bis auf die Wohnungsgröße zutreffend. Nach dem Mietvertrag hat die Wohnung eine Größe von 70 qm. Woher der Kläger die Angabe von 78 qm bezieht, erschließt sich nicht. In dem Mietspiegelfeld um 60 qm Größe beträgt die Spanne 6,50 - 8,50 EUR/qm.

Das Gericht hält es vorliegend jedoch nur für "angemessene" Änderung i.S.d. § 574a Abs. 1 BGB, wenn die Kappungsgrenze des § 558 Abs. 3 BGB in Höhe von in Köln geltenden 15 % eingehalten wird. Zwar muss im Rahmen des § 574a Abs. 1 BGB die Kappungsgrenze nicht eingehalten werden, vgl. Blank/Börstinghaus, Miete, 5. Aufl., § 574a Rn.16, jedoch erschließt sich vorliegend nicht, warum dem Kläger der Sprung über die Kappungsgrenze gewährt werden sollte, zumal weder vorgetragen noch ersichtlich ist, dass er in der Vergangenheit von den Erhöhungen auf die ortsübliche Vergleichsmiete nach § 558 BGB Gebrauch gemacht hat. Lediglich vorgetragen ist von Klägerseite eine Erhöhung wegen Modernisierung der Fenster vom 11.06.2015.

Ausgehend von einer Kaltmiete innerhalb der letzten drei Jahre vor dieser Abänderung in Höhe von 319,56 EUR einschließlich der Erhöhung wegen Modernisierung, beträgt die 15%ige Steigerung 47,93 EUR. Als neue Kaltmiete (einschließlich des Modernisierungsbetrages) erscheint ein Betrag in Höhe von 367,49 EUR monatlich angemessen. Bei einer Wohnungsgröße von 70 qm entspricht dies einer Miete pro Quadratmeter in Höhe von 5,25 EUR. Hinzu kommt unverändert die Betriebskostenvorauszahlungen in Höhe von 69,02 EUR. Für eine Anhebung der Betriebskostenvorauszahlungen sieht das Gericht keinen Anlass. Diesbezüglich ist nicht vorgetragen, dass die bisherigen Betriebskostenvorauszahlungen nicht auskömmlich sind; Betriebskostenabrechnungen der letzten Zeit liegen nicht vor. Im Übrigen bleibt es

dem Kläger unbenommen, nach einer Betriebskostenabrechnung die Anpassung der Betriebskostenvorauszahlungen gemäß § 560 Abs. 4 BGB zu erklären.

Die Kostenentscheidung beruht auf § 92 Abs. 2 Nr. 1 ZPO. Das Unterliegen der Beklagten war vorliegend verhältnismäßig geringfügig und hat keine höheren Kosten verursacht. Ein Fall von § 93b ZPO liegt nicht vor. Die Entscheidung zur vorläufigen Vollstreckbarkeit beruht auf §§ 708 Nr. 7, 709 ZPO.

Streitwert: 7.862,40 EUR (655,20 EUR x 12: Gemäß § 41 Abs. 1 u. Abs. 3 werden die Werte des Räumungsanspruches und des Fortsetzungsanspruches nicht zusammengerechnet. Vorliegend hat der Kläger den Hilfsantrag auf Fortsetzung mit einer monatlichen Miete in Höhe von 655,20 EUR gestellt. Insoweit ist nach der allgemeinen Wertvorschrift des § 45 Abs. 1 S. 3 GKG der Wert des insoweit höheren Hilfsantrags maßgeblich).