

Titel:

Abwägung der Härtegründe bei Nutzung der Mietwohnung durch die betagte und behinderte Mieterin als Zweitwohnung

Normenkette:

BGB § 573 Abs. 2 Nr. 2, § 574

Leitsätze:

1. Die Anschlussberufung muss nicht ausdrücklich eingelegt werden, die Einlegung kann auch stillschweigend erfolgen. Die konkludente Einlegung kann in einem Zurückweisungsantrag sowie sachlich in einem Angriff gegen die Ausführungen im erstinstanzlichen Urteil zu sehen sein, der nur dann im berufsrechtlichen Verfahren berücksichtigt werden kann, wenn die Berufungserwiderung zugleich auch als Anschlussberufung gewertet wird. (Rn. 16) (redaktioneller Leitsatz)

2. Als Härtegründe im Sinne des § 574 BGB können nicht die üblichen, sich aus einem Umzug ergebenden Beschwerneisse anerkannt werden, vielmehr sollen nur solche Umstände, die über die üblichen Beeinträchtigungen hinausgehen und bei Würdigung aller Umstände im Hinblick auf den sozialen Schutzzweck nicht hinnehmbar sind, zu einer Fortsetzung des Mietverhältnisses führen. Dabei muss der Eintritt des Härtegrundes nicht feststehen, ausreichend ist es vielmehr, wenn eine gewisse Wahrscheinlichkeit dieses Eintritts besteht. (Rn. 25) (redaktioneller Leitsatz)

3. Untermieter fall nicht per se in den privilegierten Personenkreis des § 574 BGB. Sie werden nur dann in den Schutzbereich miteinbezogen, wenn es sich bei ihnen um Verwandtschaft handelt oder eine Lebensgemeinschaft vorliegt. Leisten die Untermieter der Untervermieterin Hilfsdienste bei der Pflege und im Haushalt, führt dies nicht dazu, dass eine Lebensgemeinschaft entsteht, vielmehr handelt es sich auch bei Berücksichtigung dieser Umstände um eine Wohngemeinschaft. (Rn. 25) (redaktioneller Leitsatz)

4. Der durch die Vorschrift des § 574 BGB dem Mieter gewährte Schutz kann auch in den Fällen erforderlich sein, in welchen die zu räumende Wohnung lediglich als Zweitwohnung genutzt wird. Eine Anwendung der Vorschrift auf Zweitwohnungen ist deshalb nicht von vorherein ausgeschlossen. (Rn. 26) (redaktioneller Leitsatz)

Schlagworte:

Behinderung, Erkrankung, Umzug, Mieter, Zweitwohnung, Eigenbedarf, Härtegründe, Abwägung, Untermieter, Anschlussberufung

Vorinstanz:

AG München, Endurteil vom 19.01.2016 – 461 C 26027/14

Fundstellen:

LSK 2016, 125581

ZMR 2017, 978

BeckRS 2016, 125581

Tenor

1. Auf die Berufung der Kläger wird das Urteil des Amtsgerichts München vom 19.01.2016, Az. 461 C 26027/14, aufgehoben.

2. Die Beklagten werden verurteilt, die Wohnung B.-straße ..., ... München, Wohnung im EG/Hochparterre, von der Straße aus gesehen rechts, bestehend aus 3,5 Zimmern, zu räumen und geräumt an die Kläger herauszugeben.

3. Den Beklagten wird eine Räumungsfrist bis einschließlich 31.01.2017 gewährt.

4. Die Beklagten haben die Kosten des Rechtsstreits zu tragen.

5. Das Urteil ist vorläufig vollstreckbar.

6. Die Revision wird nicht zugelassen.

Beschluss

Der Streitwert wird für das Berufungsverfahren auf 8.556,72 € festgesetzt.

Entscheidungsgründe

I.

1

Zur Darstellung des Sachverhalts wird gem. § 540 Abs. 1 Nr. 1 ZPO auf den Tatbestand des angefochtenen Urteils Bezug genommen.

2

Zusammenfassend und ergänzend ist Folgendes anzufügen:

3

Die Parteien streiten in der Berufungsinstanz um Räumung und Herausgabe einer von der Beklagten zu 1) innegehaltenen Wohnung im Anwesen B.-straße .../EG, München. Der Mietvertrag wurde zwischen den Rechtsvorgängern der Kläger und der Beklagten zu 1) am 01.10.1953 abgeschlossen, die Kläger und die Beklagte zu 1) sind jeweils in das Mietverhältnis eingetreten.

4

Mit Kündigung vom 24.03.2014 sprachen die Kläger gegenüber der Beklagten zu 1) eine Eigenbedarfskündigung zu Gunsten der Schwiegermutter des Klägers zu 1), Frau Kriemhild W., aus. Diese wurde damit begründet, dass die Schwiegermutter mit 83 Jahren pflegebedürftig sei, und sie daher die von der Beklagten zu 1) innegehaltene Wohnung beziehen solle. Der Kläger zu 1) bewohnt dasselbe Anwesen, in welchem sich auch die streitgegenständliche Wohnung befindet, darüber hinaus unterhält der Kläger zu 1) in diesem Anwesen ein Architekturbüro. Eine Pflege der Schwiegermutter sei daher durchgehend gewährleistet.

5

Von Seiten der Beklagten zu 1) wurde der Eigenbedarf bestritten, darüber hinaus wurden Härtegründe geltend gemacht. Die Beklagte zu 1) ist vollständig erblindet mit einem Grad der Behinderung von 100. Sie sei in der streitgegenständlichen Wohnung sozial verwurzelt, darüber hinaus leide sie unter einer Arthritis mit der Deformierung der großen und kleinen Gelenke, was wiederum dazu führte, dass sie die meiste Zeit auf einen Rollstuhl, wenigstens auf eine Gehhilfe angewiesen sei. Zwar sei es richtig, dass sie einen Wohnsitz in Z. unterhalte, sie halte sich jedoch wenigstens 7 Tage pro Monat in der Wohnung in München auf. Nur in dieser Wohnung sei ihr eine Teilnahme am sozialen Leben auch aufgrund ihrer Behinderung möglich. Sie unterhalte ein großes Netz von Freunden und Bekannten, welche ihr behilflich seien. Auch die Beklagten zu 2) und 3), welche Untermieter der Beklagten zu 1) sind, würden sie im Haushalt unterstützen. Darüber hinaus fühle sie sich der Wohnung auch emotional sehr verbunden. Sie kenne diese noch aus der Zeit, als sie sehen konnte und finde sich daher in jedem Winkel zurecht. Ein derartiges soziales Leben könne sie an ihrem Wohnsitz in Z. nicht führen.

6

Auch die Beklagten zu 2) und 3) berufen sich auf in ihrer Person begründete Härtegründe.

7

Nach umfangreicher Beweisaufnahme wies das Amtsgericht München mit Endurteil vom 19.01.2016 die Klage ab. Zwar sah das Amtsgericht den Eigenbedarf der Kläger als erwiesen an, jedoch sprach es die Fortsetzung des Mietverhältnisses aufgrund Härtegründe auf unbestimmte Zeit aus.

8

Dagegen wendet sich die am 03.02.2016 eingelegte Berufung, welche mit Schriftsatz vom 15.04.2016 begründet wurde. Die Berufung führt dabei aus, dass die von Seiten des Amtsgerichts München vorgenommene Interessenabwägung keinen Bestand haben könne. Die Beklagte sei lediglich auf den Wohnsitz in München, nicht jedoch auf die streitgegenständliche Wohnung zum Nutzen ihres Hilfsnetzes aus Freunden und Bekannten angewiesen. Auch habe sich in den Zeugenaussagen bestätigt, dass sie sich in einer anderen Wohnung sehr wohl zurecht finden könne. Schließlich sei die Beklagte zu 1) auch nach Z. umgezogen. Auch habe das Amtsgericht den geringeren Schutz der Beklagten zu 1), welche in München nur eine Zweitwohnung unterhalte, nicht ausreichend gewürdigt.

9

An einer zugleich ausgesprochenen außerordentlichen Kündigung wegen unerlaubter Untervermietung wurde von Seiten der Klageparteien aufgrund eines entsprechenden Hinweises in der mündlichen Verhandlung vom 13.07.2016 nicht mehr festgehalten.

10

Die Beklagten verteidigen in der Berufungserwiderung das erstinstanzliche Urteil. Der Eigenbedarf der Kläger wurde bestritten, darüber hinaus seien die vorgebrachten und von Seiten des Amtsgerichts zutreffend gewürdigten Härtegründe auch gegeben. Der Beklagten zu 1) sei ein Umzug schlechthin nicht zuzumuten.

11

Die Kläger beantragen daher in der Berufungsinstanz zuletzt:

I. Das Urteil des AG München vom 19.01.2016 (Az. 461 C 26027/14) wird aufgehoben.

II. Die Beklagten werden verurteilt, die Wohnung B.-straße 40, 80796 München, Wohnung im EG/Hochparterre, von der Straße aus gesehen rechts, bestehend aus 3,5 Zimmern, zu räumen und geräumt an die Kläger herauszugeben.

12

Die Beklagten beantragen:

I. Die Berufung zurückzuweisen.

II. Hilfsweise die Revision zuzulassen.

13

Die Kammer hat im Termin zur mündlichen Verhandlung die Parteien angehört. Im Übrigen wird Bezug genommen auf die zwischen den Parteien gewechselten Schriftsätze sowie das Protokoll der mündlichen Verhandlung.

II.

14

Die von der Klagepartei eingelegte Berufung ist zulässig und begründet, das Urteil des Amtsgerichts München war daher aufzuheben und die Beklagten zur Räumung und Herausgabe der von ihnen innegehaltenen Wohnung zu verurteilen. Die von Seiten der Klagepartei ausgesprochene ordentliche Kündigung hat das Mietverhältnis beendet, die in der Person der Beklagten zu 1) vorliegenden Härtegründe führen bei der von der Kammer vorzunehmenden Interessenabwägung jedoch nicht dazu, dass das Mietverhältnis aufgrund dieser Härtegründe fortzusetzen ist. Dazu im Einzelnen:

15

1. Die von der Klagepartei ausgesprochene Kündigung hat das Mietverhältnis beendet.

16

a) Den Klägern stand ein Kündigungsrecht gem. § 573 Abs. 2 Nr. 2 BGB zu. Die Kammer übersieht bei der Prüfung des Eigenbedarfsgrundes nicht, dass grundsätzlich bei einem Rechtsstreit, aufgrund dessen die Fortsetzung des Mietverhältnis gem. § 574 BGB ausgesprochen wurde und die Berufung nur von Seiten der Vermieterseite eingelegt wurde, die Kammer aufgrund des Verschlechterungsverbot, § 528 ZPO, eine Prüfung des Vorliegens des Eigenbedarfs verwehrt ist. Es würde anderenfalls die Gefahr bestehen, dass die Kammer bei einer nur von Vermieterseite eingelegten Berufung zu dem Ergebnis käme, dass der Eigenbedarf nicht begründet ist; dies würde jedoch dazu führen, dass der Berufungsführer in der zweiten Instanz schlechter gestellt wird, was durch die Vorschrift des § 528 ZPO untersagt ist (Schmidt-Futterer/Blank, § 574 a Rn. 28). Im hier vorliegenden Fall geht die Kammer jedoch davon aus, dass von Seiten der Beklagten jedenfalls konkludent Anschlussberufung im Hinblick auf die Eigenbedarfskündigung ausgesprochen wurde. Die Anschlussberufung muss nicht ausdrücklich eingelegt werden (Zöller/Heßler, § 524 Rn. 6). Vielmehr kann auch eine stillschweigende Anschlussberufung von Seiten des Berufungsbeklagten erfolgen. Dies sieht die Kammer im hier vorliegenden Fall als gegeben an. Mit Berufungserwiderung vom 06.06.2016 stellten die Beklagten in der Berufungsinstanz den Antrag, die Berufung zurückzuweisen. Ein Sachantrag im Hinblick auf die Anschlussberufung ist somit gegeben. In sachlicher Hinsicht führt die Berufungserwiderung auf S. 8 dieses Schriftsatzes aus, dass die Schwiegermutter als Bedarfsperson ihre Wohnung überhaupt nicht aufgeben wolle. In diesem wiederholten Bestreiten des Eigenbedarfswunsches sieht die Kammer einen Angriff gegen die Überzeugung des Amtsgerichtes, dass ein Eigenbedarf nachgewiesen ist. Entsprechend den obigen Ausführungen können die Beklagten dies jedoch nur dann im berufsrechtlichen Verfahren einbringen, wenn die Berufungserwiderung zugleich auch als Anschlussberufung gewertet wird. Bei verständiger Auslegung des Vorbringens der Beklagten, welchem auch Prozesshandlungen zugänglich sind, ist somit von einer Anschlussberufung von Seiten der Beklagten im Hinblick auf die Anerkennung des Eigenbedarfs zu sehen.

17

b) Jedoch unterliegt das Ergebnis des Amtsgerichts München im Hinblick darauf, dass ein Eigenbedarf in der Person der Kläger tatsächlich besteht, keinen Rechtsfehlern.

18

Das Amtsgericht führt völlig zutreffend aus, dass die ausgesprochene Kündigung den Anforderungen an ein Kündigungsschreiben entspricht, § 573 Abs. 3. S. 1 BGB. Angriffe gegen dieses finden sich von Seiten der Beklagten nicht. Weiterhin führt das Amtsgericht aus, dass es sich bei der Schwiegermutter der Kläger auch um eine Bedarfsperson im Sinne des § 573 Abs. 2 Nr. 2 BGB handelt, auf die zutreffenden und konkreten Ausführungen des Amtsgerichts im Endurteil wird Bezug genommen.

19

Im Weiteren würdigt das Amtsgericht München sodann, dass der Wunsch der Kläger, die Schwiegermutter des Klägers zu 1) in die streitgegenständliche Wohnung umziehen zu lassen, auch vernünftig und nachvollziehbar ist. Soweit von Seiten der Beklagten, insbesondere in der mündlichen Verhandlung vom heutigen Tage, ausgeführt wird, dass eine Versorgung der Schwiegermutter auch in der von ihr bisher bewohnten Wohnung, welche unstreitig in einer Entfernung von ca. 10 Gehminuten liegt, möglich sei, unterliegt dies nicht der Prüfung durch das Berufungsgericht. Die Entscheidung, wie mit der im Eigentum des Klägers stehenden Wohnung verfahren werden soll, betrifft den Bereich der Lebensführung der Kläger und ist durch die Gerichte nur in einem sehr eingeschränkten Maße überprüfbar, nämlich dann, wenn ein solcher Wunsch völlig unvernünftig und nicht nachvollziehbar erscheint. Dies ist im hier vorliegenden Fall nicht gegeben, vielmehr ist der Wunsch der Kläger, ihre Schwiegermutter und Großmutter in das streitgegenständliche Anwesen zu holen, um so eine bessere Betreuung zu ermöglichen, nachvollziehbar. Der Kläger zu 1) bewohnt das streitgegenständliche Anwesen selber, zudem betreibt er in diesem ein Architekturbüro. Es ist damit dem Kläger zu 1) jederzeit möglich, auch während des Verlaufs eines Tages immer wieder nach der Bedarfsperson zu schauen, die, wenn auch kurze Strecke, um zu Fuß zur bisherigen Wohnung zu gehen, entfällt. Zudem ist auch eine Nachschau während der Nacht unter deutlich

geringerem Aufwand möglich, insbesondere in einer Notsituation kann der Bedarfsperson deutlich schneller Hilfe geleistet werden. In der Person der Schwiegermutter, Frau W., liegt somit ein nachvollziehbares Interesse an dem Erhalt der streitgegenständlichen Wohnung vor.

20

Im Weiteren würdigt das Amtsgericht München die Beweisaufnahme und kommt dabei zu dem Ergebnis, dass dieser Eigenbedarfswunsch zur Überzeugungsbildung des Amtsgerichts, § 286 ZPO, ausreichend nachgewiesen ist. Diese Beweiswürdigung ist für die Kammer im Rahmen des § 529 ZPO nur eingeschränkt überprüfbar, Verstöße gegen die Beweiswürdigung bzw. Fehler im Beweiserhebungsverfahren werden von der Berufung nicht aufgezeigt. Soweit von Seiten des Amtsgerichts die Bedarfsperson, Frau W., selber nicht vernommen wurde, begegnet dies ebenfalls keinen Bedenken. Das Amtsgericht München war bereits nach der Einvernahme der Zeugen Katharina und Anna B. davon überzeugt, dass die Wohnung tatsächlich für die Bedarfsperson, Frau W., benötigt wird. Aufgrund dieser Überzeugungsbildung war eine Einvernahme der Zeugin W. nicht notwendig. Da in der überaus sorgfältigen Beweiswürdigung der beiden Zeuginnen auch von Seiten der Beklagten keine Rechtsfehler aufgezeigt werden, welche eine Wiederholung der Beweisaufnahme notwendig machen, ist die Kammer an dieses Beweisergebnis gebunden. Auch die Kammer sieht sich insoweit nicht veranlasst, die benannte Zeugen W. zu vernehmen, insbesondere haben die Beklagten von der Möglichkeit, die Zeugin W. gegenbeweislich anzubieten und somit den Eigenbedarfswunsch der Kläger zu erschüttern, keinen Gebrauch gemacht.

21

Soweit von Seiten der Beklagten darauf verwiesen wird, dass eine weitere Wohnung im 4. Obergeschoss zur Verfügung stehe, und somit der Eigenbedarfswunsch der Kläger über diese Wohnung erfüllt werden könne, führt das Amtsgericht München aus, dass diese Wohnung nicht gleich geeignet sei. Das Anwesen verfüge über keinen Lift, es könne der Schwiegermutter des Klägers zu 1) nicht zugemutet werden, in diese Wohnung zu gelangen. Lediglich ergänzend weist die Kammer darauf hin, dass es im Rahmen der eingeschränkten Überprüfbarkeit des Eigenbedarfswunsches den Vermietern und Eigentümern eines Anwesens freisteht, mit welcher Wohnung sie ihren Eigenbedarfswunsch erfüllen möchten. Eine Überprüfung der Auswahl der gekündigten Wohnung erfolgt durch die Gerichte gerade nicht bzw. nur in Fällen, in denen eine grobe Unbilligkeit und ein nicht mehr nachvollziehbarer Wunsch vorliegt. Eine solcher Ausnahmefall ist insbesondere im Hinblick auf die Lage der Wohnung im 4. OG vorliegend nicht gegeben.

22

Auch nach der Überzeugung der Kammer verbleibt es somit dabei, dass die Beweiswürdigung des Amtsgerichts München hinsichtlich des Bestehens des Eigenbedarfswunsches frei von Rechtsfehlern ist. Die ausgesprochene Eigenbedarfskündigung hat somit das Mietverhältnis beendet.

23

2. Das durch die Eigenbedarfskündigung beendete Mietverhältnis ist nicht aufgrund eines in der Person der Beklagten zu 1) vorliegenden Härtefalls fortzusetzen. Die insoweit von der Kammer vorgenommene Interessenabwägung fällt dabei zu Gunsten der Kläger aus.

24

a) Das von Seiten des Amtsgerichts getroffene Abwägungsergebnis kann durch die Berufungskammer im vollen Umfang und nicht nur hinsichtlich Rechtsfehlern überprüft werden. Die Berufungsinstanz ist eine eingeschränkte Tatsacheninstanz, anders als die Revision, welche gem. § 545 ZPO das angegriffene Urteil nur auf Rechtsfehler überprüft, hat das Berufungsgericht die vorgenommene Abwägung im vollständigen Umfang zu prüfen.

25

b) Die Anwendung des Härtefalls des § 574 BGB setzt voraus, dass in einer vorzunehmenden Interessenabwägung die Beendigung des Mietverhältnis für den Mieter, seine Familie oder einen anderen Angehörigen seines Haushalts eine ungerechtfertigte, dauerhafte oder vorübergehende Härte bedeutet. Diese Härte kann dabei wirtschaftlicher, finanzieller, gesundheitlicher, familiärer oder persönlicher Art sein.

Durch die Anwendung dieser Vorschrift soll gewährleistet werden, dass etwaige durch die Beendigung des Mietverhältnisses auftretende soziale Notstände von dem Mieter und seiner Familie abgewendet werden (so der Ausschussbericht zu § 574 BGB, BT-Drucks. III/1850, S. 9). Damit ergibt sich aus diesem Ziel des § 574 BGB aber auch, dass nicht die üblichen, sich aus einem Umzug ergebenden Beschwerden erfasst werden sollen, vielmehr sollen wirklich nur solche Umstände, die über die üblichen Beeinträchtigungen hinausgehen und bei Würdigung aller Umstände im Hinblick auf den sozialen Schutzzweck nicht hinnehmbar sind, zu einer Fortsetzung des Mietverhältnisses führen. Dabei muss der Eintritt des Härtegrundes nicht feststehen, ausreichend ist es vielmehr, wenn eine gewisse Wahrscheinlichkeit dieses Eintritts besteht (LG Bonn, ZMR 2007, 452; Schmidt-Futterer/Blank, § 574 Rn. 20). Grundsätzlich obliegt die Darlegungs- und Beweislast für die Härtegründe dem Mieter. Dieser hat die entsprechenden Härtegründe vorzutragen und auf ein entsprechendes Bestreiten auch zu beweisen. Bei der Ermittlung der Härtegründe sind daher zunächst die in der Person des Mieters, hier also der Beklagten, vorliegenden Härtegründe zu ermitteln, in einem zweiten Schritt sind sodann die Interessen des Klägers an der Beendigung des Mietverhältnisses zu ermitteln; dabei sind diese durch den Vermieter darzulegen. Diese Gründe in der Person des Vermieters und des Mieters sind sodann in einem dritten Schritt gegeneinander abzuwägen. Wiegen dabei die Interessen der Parteien gleichschwer, so gilt dem Erlangungsinteresse des Vermieters der Vorrang (LG Berlin, WuM 1992, 387; Schmidt-Futterer/Blank, § 574 Rn. 64). Maßgeblich sind im hier vorliegenden Fall somit die Interessen der Klagepartei an der Erlangung der Wohnung und die Interessen der Beklagten zu 1) an dem Erhalt der Wohnung. Dagegen sind die Interessen in der Person der Beklagten zu 2) und 3) nicht zu berücksichtigen. Zwar muss gem. § 574 BGB der Härtegrund nicht in der Person des Mieters vorliegen, ausreichend ist es auch, wenn dieser bei einem Familienmitglied vorliegt. Bei den Beklagten zu 2) und 3) handelt es sich nicht um Familienmitglieder, die Vorschrift des § 574 BGB lässt eine Berücksichtigung anderer Personen jedoch nur dann zu, wenn diese mit dem Mieter eine Lebensgemeinschaft führen, welche über eine Haushalt- und Wirtschaftsgemeinschaft hinausgeht. Damit sollen vor allem nichteheliche Lebensgemeinschaften und eingetragene Partnerschaften erfasst werden. Bei den Beklagten zu 2) und 3) handelt es sich um Untermieter, welche nicht per se in den privilegierten Personenkreis des § 574 BGB fallen. Untermieter werden nur dann in den Schutzbereich miteinbezogen, wenn es sich bei ihnen um Verwandtschaft handelt oder eine Lebensgemeinschaft im oben genannten Sinne vorliegt (LG Freiburg, WuM 1990, 152). Dies ist vorliegend nicht gegeben. Zwar leisten die Beklagten zu 2) und 3) der Beklagten zu 1) Hilfsdienste bei der Pflege und im Haushalt, jedoch führt dies nicht dazu, dass eine Lebensgemeinschaft im oben genannten Sinne vorliegt, vielmehr handelt es sich auch bei Berücksichtigung dieser Umstände um eine Wohngemeinschaft. Es ist auch innerhalb einer Wohngemeinschaft üblich, dass sich die Mitglieder dieser gegenseitig bei der Verrichtung von Haushaltsdiensten Hilfe leisten, dies ergibt sich auch im vorliegenden Fall. Die Hilfsdienste, welche die Beklagten zu 2) und 3) leisten, führen somit nicht dazu, dass diese im Rahmen des § 574 BGB Berücksichtigung finden können.

26

Die Kammer folgt nicht der von Seiten der Berufung geäußerten Ansicht, wonach die Vorschrift des § 574 BGB auf Zweitwohnungen keine Anwendung findet. Damit bedarf es an der vorliegenden Stelle noch keiner Klärung, ob es sich bei der streitgegenständlichen Wohnung um eine Zweitwohnung der Beklagten zu 1) handelt. Die Vorschrift des § 574 BGB dient dem Schutz des Mieters, ein derartiger Schutz kann jedoch auch in den Fällen erforderlich sein, in welchen die zu räumende Wohnung lediglich als Zweitwohnung genutzt wird (Schmidt-Futterer/Blank, § 574 Rn. 4). Eine Anwendung der Vorschrift ist somit nicht bereits deshalb ausgeschlossen, weil es sich ggf. um eine Zweitwohnung der Beklagten zu 1) handelt.

27

c) Sodann sind zunächst die von Seiten der Klagepartei geltend gemachten Interessen an der Beendigung des Mietverhältnisses und der Erlangung der Wohnung festzustellen. Entsprechend den Ausführungen des Amtsgerichtes sind dabei nicht nur die Interessen der Kläger, sondern darüber hinaus auch der Bedarfsperson, hier der Schwiegermutter des Klägers zu 1), berücksichtigungsfähig. Bei der Feststellung der Interessen der Klagepartei kann dabei auf die Beweisaufnahme von Seiten des Amtsgerichts München zurückgegriffen werden, eine nochmalige Wiederholung der Beweisaufnahme durch die Kammer ist nicht

notwendig, eine Überzeugungsbildung kann aus der durch das Amtsgericht München durchgeführten Beweisaufnahme gewonnen werden. Wie bereits oben ausgeführt, war auch zur Feststellung der Interessen der Klagepartei an der Beendigung des Mietverhältnis eine Einvernahme der Zeugin W. nicht notwendig, auf die obigen Ausführungen kann dabei verwiesen werden. Das Amtsgericht München hat in der Sitzung vom 16.07.2015 die Zeugin Katharina B. sowie die Zeugin Anna B. zu der Situation der Schwiegermutter des Klägers zu 1) vernommen. Diese schilderten dabei überzeugend, wie die Pflege der Bedarfsperson geregelt ist und welche Vorteile ein Umzug von der Schwiegermutter des Klägers zu 1) in die streitgegenständliche Wohnung hätte. Unter Würdigung dieser Aussagen sieht die Kammer die Interessen der Klagepartei an der Erlangung der Wohnung dergestalt, dass dies eine bessere Pflege und Betreuung der pflegebedürftigen Schwiegermutter des Klägers zu 1) ermöglicht. Es ist für die Kammer nachvollziehbar, dass diese Pflege durch die örtliche Anwesenheit aller Personen in einem Haus lückenloser und zeitnäher sichergestellt werden kann, insbesondere der Umstand, dass ohne großen Zeitverlust die Wohnung der Pflegeperson sehr schnell aufgesucht werden kann, stellt dabei einen deutlichen Vorteil dar. Selbst unter Beachtung des Umstandes, dass sich die bisherige Wohnung der Schwiegermutter des Klägers zu 1) in kurzer fußläufiger Reichweite befindet, vermag dieses Interesse nicht erheblich zu schmälern, da nach Überzeugung der Kammer ein deutlicher Unterschied zwischen einem Besuch im gleichen Haus und dem Umstand, dass es eines Hin- und Rückweges von jeweils ca. 10 Minuten zur bisherigen Wohnung bedarf. Dies stellt gerade in den Nachtstunden einen entscheidenden Vorteil dar, da bei einem etwaigen Notfall hinsichtlich der Schwiegermutter des Klägers zu 1) Hilfe innerhalb weniger Minuten vor Ort sein kann.

28

d) Hinsichtlich der Interessen der Beklagten zu 1) kann die Kammer ebenfalls auf die äußerst umfangreiche Beweisaufnahme sowie die Ausführungen des Amtsgerichts im Endurteil Bezug nehmen. Letztendlich ist es zur Überzeugung der Kammer jedoch nicht erforderlich, dass sogar bei Wahrunterstellungen sämtlicher Behauptungen und Ausführungen der Beklagten zu 1) die Interessenabwägung zu Gunsten der Klagepartei ausfällt. Die Kammer geht somit bei der vorzunehmenden Abwägung davon aus, dass, was letztendlich auch wohl unstreitig ist, die Beklagte zu 1) blind und darüber hinaus aufgrund einer arthritischen Erkrankung auf einen Rollstuhl bzw. auf eine Gehhilfe angewiesen ist. Des Weiteren geht die Kammer davon aus, was auch die Beweisaufnahme des Amtsgerichts München bestätigt hat, dass die Beklagte zu 1) in München ein selbstbestimmteres Leben führen kann als in ihrem anderen Wohnsitz in Z.. Die Beklagte zu 1) verfügt über ein Netz von Freunden und Bekannten, welche sich bei der Pflege und Hilfe der Beklagten zu 1) abwechseln, insbesondere vertrauensrelevante Zuarbeiten wie Steuererklärung übernehmen und ihr eine Teilhabe am gesellschaftlichen Leben ermöglichen. Auch der Besuch von Ärzten und Heilpraktikern ist der Beklagten zu 1) in München deutlich besser möglich. Darüber hinaus muss auch berücksichtigt werden, dass in der Person der Beklagten zu 1) eine sehr lange Mietdauer vorliegt, die Beklagte zu 1) bewohnt die streitgegenständliche Wohnung seit ihrer Geburt. Die Kammer berücksichtigt weiterhin, dass der Beklagten zu 1) die Wohnung noch aus einer Zeit vertraut ist, als diese noch sehen konnte und somit sie sich in dieser Wohnung auch hinsichtlich der vorhandenen Einrichtung und der Ablage ihrer Papiere sehr gut zurecht findet, ein solcher Grad in einer Ersatzwohnung ggf. nicht mehr erreicht wird. Im Zusammenhang mit dem vorhandenen Netz aus Freunden und Bekannten ist ebenfalls zu berücksichtigen, dass darin eine deutlich tiefere soziale Verwurzelung der Beklagten zu 1) als in dem anderen Wohnsitz in Z. herrührt. Ebenfalls hat die Kammer zu berücksichtigen, dass sich die Beklagte zu 1) ca. 8 bis 9 Tage im Monat in der streitgegenständlichen Wohnung aufhält.

29

Da somit der Vortrag der Beklagten zu 1) zu den geltend gemachten Härtegründen als wahr unterstellt wird, war die Kammer nicht gehalten, die von Seiten des Amtsgerichts München nicht vernommenen Zeugen ergänzend zu vernehmen.

30

e) Die von Seiten der Beklagten zu 1) vorgetragene Umstände stellen auch Härtegründe im Sinne des § 574 BGB dar. Insbesondere die Mietdauer, die soziale Verwurzelung und die Behinderungen bzw. Krankheiten der Beklagten zu 1) führen zur Überzeugung der Kammer dazu, dass bei einem erforderlichen

Umzug dieser für die Beklagte zu 1) deutlich schwieriger durchzuführen ist als für den durchschnittlichen Mieter einer Wohnung. Die Kündigung und Räumung der Wohnung stellt somit für die Beklagte zu 1) eine Härte im Sinne des § 574 BGB dar.

31

f) Da somit in der Person der Beklagten zu 1) Härtegründe im Sinne der oben genannten Vorschrift gegeben sind, sind diese nunmehr in einem finalen Schritt mit den Interessen der Kläger abzuwägen. Wie bereits oben bei der Feststellung der Härtegründe in der Person der Beklagten zu 1) ausgeführt, liegen in ihrer Person erhebliche Härtegründe vor. Die Beklagte zu 1) bedarf als Behinderte eines besonderen sozialen Schutzes. Die Kammer erkennt insbesondere an, dass der Beklagten zu 1) eine Teilhabe am sozialen und selbstbestimmten Leben in München deutlich leichter gemacht wird als in Z.. Dabei muss jedoch zu Lasten der Beklagten zu 1) berücksichtigt werden, dass diese Teilhabe, was die Beklagte zu 1) in der mündlichen Verhandlung vom heutigen Tag auch einräumte, nicht mit der streitgegenständlichen Wohnung, sondern mit dem Aufenthalt in München verbunden ist. Die einvernommenen Zeugen, welche zu dem sozialen Netz der Beklagten zu 1) zu zählen sind, gaben zwar weit überwiegend an, dass ihnen eine Reise nach Z. nicht möglich ist, jedoch hindert dies die Bezugspersonen der Beklagten zu 1) nicht, innerhalb Münchens an einen anderen Wohnort zu fahren. Dies insbesondere im Hinblick darauf, dass die weit überwiegend vernommenen Zeugen nicht in unmittelbarer Nähe der Beklagten zu 1) wohnen, zum Teil diese sogar aus entfernteren Orten, z.B. Memmingen im Hinblick auf den Zeugen H., anreisen. Die Beklagte zu 1) führt in ihrer Anhörung dazu an, dass es in Einzelfällen dazu kommen könnte, dass Hilfspersonen bei einem Umzug innerhalb von München nicht mehr im gleichen Maße zur Verfügung stehen würden, beispielhaft nannte die Beklagte zu 1) dabei ihren Friseur, der in derselben Straße wohnt und ihr entsprechend in der Pause kurz Hilfe leisten kann und ihr nach Ladenschluss die Haare schneiden kann. Im weit überwiegenden Teil kann das soziale Netz der Beklagten zu 1) auch in einer anderen Wohnung, welche im Stadtgebiet München gelegen ist, genauso funktionieren. Die für die Beklagte zu 1) wünschenswerte und förderungswerte Inklusion in den normalen Alltag wäre somit auch in einer anderen Wohnung möglich.

32

Im engen Zusammenhang mit diesem Umstand stehen auch die Einwände der Beklagten zu 1) dergestalt, dass ihr die notwendige Pflege und Hilfe bei den Verrichtungen des täglichen Lebens, so insbesondere das Zubettbringen und Aufstehen in München gewährleistet wird. Auf entsprechendes Befragen erklärte die Beklagte zu 1) jedoch, dass ihr derartige Pflege auch in Z. zur Verfügung steht, sie wird durch einen organisierten Ablauf zwischen Mitarbeitern von Hilfsorganisationen, so genannten Minijobbern und zum Teil in ihrem Haus lebenden Pflegekräften sichergestellt. Eine ordnungsgemäße Versorgung der Beklagten zu 1) ist somit auch in Z. gewährleistet. Eine Räumung der Beklagten zu 1) aus der streitgegenständlichen Wohnung führt somit nicht dazu, dass die Beklagte zu 1) nicht mehr im notwendigen Maße gepflegt und versorgt wird. Dies zeigt sich insbesondere daran, dass die Beklagte zu 1), wenn auch erst auf gezieltes Nachfragen durch den Kläger zu 1), in ihrem Anwesen in Z. auf eine im Haus lebende, zumindest teilweise der Pflege verpflichtete Person zurückgreifen kann. Dabei ist durch die Kammer auch zu berücksichtigen, dass die Pflegepersonen, welcher sich die Beklagte zu 1) in Z. bedient, aufgrund vertraglicher Bindungen dazu verpflichtet sind, entsprechende Pflegeleistungen vorzunehmen. Anders dagegen bei der Pflege in München, dabei handelt es sich um Gefälligkeitsverhältnisse, eine Verlässlichkeit ergibt sich somit nur aus einer freundschaftlichen Verpflichtung, nicht jedoch aufgrund vertraglicher Bindungen. Ist es der Beklagten zu 1) somit möglich, die für sie notwendige Versorgung außerhalb Münchens sicherzustellen, so würde ihr dies auch bei einem Umzug innerhalb Münchens gelingen. Dabei berücksichtigt die Kammer jedoch zu Gunsten der Beklagten zu 1) wiederum, dass eine Pflege und Sorge durch vertraute Personen im Regelfall angenehmer ist als eine Pflege durch professionell handelnde Personen, welche im Regelfall innerhalb vorgegebener Zeitspannen ihre Leistungen erbringen.

33

Somit erkennt die Kammer das grundsätzliche Vorliegen eines sozialen Netzes der Beklagten zu 1) zwar an, sieht dieses Interesse der Beklagten zu 1) jedoch in einem deutlich geringeren Licht, da dies nicht

unmittelbar mit der streitgegenständlichen Wohnung verbunden ist, sondern im Wesentlichen auf einem Aufenthalt in München beruht.

34

Soweit die Beklagte zu 1) darauf verweist, dass es ihr bisher nicht möglich sei, eine Ersatzwohnung anzumieten, ist dieser Vortrag nicht ausreichend, da lediglich die Kontaktaufnahme zu zwei Maklern vorgetragen wird, eine darüber hinausgehende Suche durch den Zugriff auf im Internet vorhandene Portale nicht geschildert wird, auch eine Kontaktaufnahme mit städtischen Wohnungsbaugesellschaften nicht dargelegt wird. Der Umstand, dass die Beklagte zu 1) ausführt, dass ihre Bekannten ihr für die Suche nicht zur Verfügung stehen, vermag die Beklagte zu 1) dabei ebenfalls nicht zu entlasten. Es ist der Beklagten zu 1) zumutbar, ggf. auf bezahlte Hilfskräfte Rückgriff zu nehmen, welche ihr bei der Wohnungssuche behilflich sind.

35

Bei der Abwägung war weiterhin zu berücksichtigen, dass für die Beklagte zu 1) ein Umzug deutlich schwerer möglich ist als für den durchschnittlichen Mieter. Die Beklagte zu 1) räumte in der mündlichen Verhandlung der Kammer ein, dass ihr dies durchaus möglich wäre, es nur eines erheblichen Zeitaufwandes bedarf, da ihr jeder Schritt und somit insbesondere das Einräumen der neuen Wohnung genau erklärt werden muss, ihr könne jedoch nur ein Zeitraum von wenigen Stunden pro Tag zugemutet werden. Daraus folgt für die Kammer, dass der Beklagten zu 1) ein Umzug und die Orientierung in einer neuen Wohnung, wenn auch mit erheblichen Schwierigkeiten, durchaus möglich ist. Für die während des Umzugs durchzuführenden Tätigkeiten, so insbesondere die Hilfe bei der Orientierung in der neuen Wohnung, ist es der Beklagten zu 1) wiederum zuzumuten, auf Hilfspersonen zurückzugreifen. Die Kammer ist sich den Schwierigkeiten, welchen sich die Beklagte zu 1) dabei ausgesetzt sieht, durchaus bewusst, diese stellen jedoch nur eine temporäre Schwierigkeit dar, welche die Beklagte zu 1) im Laufe der Zeit deutlich abmildern kann.

36

Hinsichtlich der Härtegründe der sozialen Verwurzelung und der langen Mietdauer ist von Seiten der Kammer zu berücksichtigen, dass die Beklagte zu 1) den überwiegenden Teil ihrer Zeit nicht in München, sondern in ihrem Haus in Z. verbringt. Selbst bei Wahrunterstellung des Vortrages der Beklagten zu 1), befindet sich diese ca. 2/3 ihrer Zeit in dem Haus in Z.. Der Großteil ihres Lebens spielt sich somit nicht mehr in der streitgegenständlichen Wohnung, sondern in dem Wohnsitz in Z. ab. Soweit die Beklagte zu 1) ausführt, dass ihr die Aufenthalte in München jedoch aufgrund der Selbstbestimmtheit und der Teilnahme am sozialen Leben besonders wichtig sind, sie vielmehr ihren Hauptwohnsitz sogar hier sieht, berücksichtigt dies die Kammer bei der Abwägung ebenfalls. Zwar folgt die Kammer aus Rechtsgründen nicht der Ansicht der Beklagten zu 1), dass ihr Hauptwohnsitz die Wohnung in München darstellt. Allein aufgrund der zeitlichen Aufteilung zwischen der Wohnung in München und der Wohnung in Z. liegt der Schwerpunkt der Lebensgestaltung der Beklagten zu 1) nicht in München. Damit ist die vorhandene soziale Verwurzelung der Beklagten zu 1) in der streitgegenständlichen Wohnung aufgrund des nur noch zeitlich untergeordneten Aufenthalts in dieser Wohnung im Laufe der Zeit auch wieder gelöst worden. Die Kammer sieht durchaus den Umstand als gegeben an, dass die Beklagte zu 1) in der Wohnung seit ihrer Geburt lebt, jedoch hat sich diese Bindung im Laufe der Zeit gelockert, da die Beklagte zu einem weit überwiegenden Teil in Z. wohnhaft ist. Weiterhin war zu berücksichtigen, dass die Beklagte zu 1) die von ihr angemietete Wohnung nicht im vollen Umfang selber nutzt, sie vielmehr nur die Gemeinschaftsräume, darüber hinaus ein Zimmer und eine Kammer nutzt. Den verbleibenden Raum der Wohnung hat sie untervermietet, was ihr eine nahezu vollständige Finanzierung der Wohnung durch den Untermietzins ermöglicht. Daraus zeigt sich jedoch für die Kammer, dass der Beklagten zu 1) ein Umzug innerhalb Münchens in eine deutlich kleinere Wohnung möglich ist, schlussendlich nutzt sie auch in der streitgegenständlichen Wohnung weniger Raum als diese Wohnung bietet.

37

Dagegen stehen die Interessen der Klagepartei, eine Fortsetzung des Mietverhältnis würde insoweit für diese bedeuten, dass eine Pflege der Schwiegermutter des Klägers zu 1) im eigenen Anwesen nicht

möglich ist, das Eigentumsrecht der Kläger an der streitgegenständlichen Wohnung somit für die Dauer der Fortsetzung des Mietverhältnisses ausgehöhlt wird. Für die Kläger besteht eine aner kennenswerte Alternative im Hinblick auf die Schwiegermutter des Klägers zu 1), welche eine Pflege und Betreuung im eigenen Anwesen ermöglicht, somit nicht zur Verfügung. Dagegen ist der Beklagten zu 1) ein Umzug innerhalb Münchens, wenn auch unter Schwierigkeiten, zumutbar und machbar. Somit überwiegen in der von der Kammer vorgenommenen Abwägung die Interessen der Klagepartei den Interessen der Beklagten zu 1). Eine Fortsetzung des Mietverhältnisses war somit in Abkehr der amtsgerichtlichen Entscheidung nicht auszusprechen. Die Kammer ist sich dabei des besonderen Schutzes, der der Beklagten als behinderte Person zusteht, durchaus bewusst. Trotz dieses Umstandes verbleibt es jedoch dabei, dass die aner kennenswerten Interessen der Beklagten zu 1) hinter den Interessen der Klagepartei zurückzustehen haben, eine Fortsetzung entsprechend nicht auszusprechen war.

38

3. Da somit das Mietverhältnis zu der Beklagten zu 1) aufgrund der Eigenbedarfskündigung beendet wurde und eine Fortsetzung des Mietverhältnisses abzulehnen ist, sind auch die Beklagten zu 2) und 3) als Untermieter zur Räumung und Herausgabe der streitgegenständlichen Wohnung verpflichtet. Hinsichtlich der Geltendmachung von Härtegründen in der Person der Beklagten zu 2) und 3) fanden diese keine Berücksichtigung, auf die obigen Ausführungen sowie die zutreffenden Ausführungen des Amtsgerichts München im Endurteil kann Bezug genommen werden.

III.

39

Den Beklagten war jedoch gem. § 721 ZPO eine Räumungsfrist bis einschließlich 31.01.2017 zu gewähren. Diese ist nach Ansicht der Kammer notwendig, aber auch ausreichend. Die Beklagten zu 2) und 3) kommen dadurch in eine über die normale Kündigungsfrist hinausgehende Räumungsfrist, beide sind alleinstehend, ein Umzug innerhalb dieser Frist ist ihnen somit zumutbar und möglich. Hinsichtlich der Beklagten zu 1) war auch im Rahmen des § 721 ZPO eine Abwägung der beiderseitigen Interessen vorzunehmen. Die Kammer sieht dabei durchaus das Bedürfnis der Klagepartei die Wohnung für die Schwiegermutter des Klägers zu 1) möglichst schnell zu erhalten, da der Pflegebedarf bereits existent ist und nicht erst in naher Zukunft zu erwarten ist. Allerdings muss der Beklagten zu 1) aufgrund der langen Mietdauer sowie der in ihrer Person bestehenden Behinderung eine Räumungsfrist gewährt werden, im Hinblick darauf, dass die Beklagte zu 1) über einen Wohnsitz in Z. verfügt, ihr somit keine Obdachlosigkeit droht, hält die Kammer die ausgesprochene Räumungsfrist für ausreichend.

IV.

40

Die Kostenentscheidung folgt aus § 91 ZPO. Gründe für die Zulassung der Revision bestehen trotz Antrages der Beklagten nicht, ein Revisionsgrund im Sinne des § 543 Abs. 2 S. 1 ZPO besteht nicht, es handelt sich um eine Interessenabwägung im Einzelfall. Die Entscheidung über die vorläufige Vollstreckbarkeit beruht auf § 708 Nr. 10 ZPO. Der Streitwert wurde entsprechend §§ 47, 41 GKG festgesetzt.