

LG Frankfurt/Main, Urteil vom 26.04.2018 - 2-11 S 192/17

LG Frankfurt/Main

Urteil

vom 26.04.2018

2-11 S 192/17

BGB § 543 Abs. 1, § 546 Abs. 1

1. Stört der Mieter den Hausfrieden der Hausgemeinschaft durch Weinen, Schreien, Herumpoltern zu allen Tageszeiten, insbesondere auch nachts, seit Jahren nachhaltig und wirkt sich das Verhalten des Mieters bedrohlich auf die anderen Mitglieder der Hausgemeinschaft aus und verängstigt diese, haben die Störungen ein Ausmaß, das auch bei der gebotenen Rücksichtnahme auf psychisch erkrankte Menschen nicht mehr hingenommen werden kann und den Vermieter zur fristlosen Kündigung berechtigt.
2. Auch dann, wenn bei der Räumungsvollstreckung eine konkrete Lebensgefahr für einen Betroffenen besteht, ist sorgfältig zu prüfen, ob dieser Gefahr nicht auf andere Weise als durch Einstellung der Zwangsvollstreckung wirksam begegnet werden kann.
3. Dabei kann vom Schuldner erwartet werden, dass er alles Mögliche und Zumutbare unternimmt, um Gefahren für Leib oder Gesundheit auszuschließen. Insbesondere ist es ihm, soweit er dazu in der Lage ist, zuzumuten, fachliche Hilfe, erforderlichenfalls auch durch einen stationären Aufenthalt in einer Klinik in Anspruch zu nehmen, um die Selbsttötungsgefahr auszuschließen oder zu verringern.

LG Frankfurt/Main, Urteil vom 26.04.2018 - 2-11 S 192/17

In dem Rechtsstreit

...

hat die 11. Zivilkammer des Landgerichts Frankfurt am Main durch die Richterin am Landgericht Teychene aufgrund der mündlichen Verhandlung vom 10.04.2018

für Recht erkannt:

Die Berufung der Beklagten gegen das Urteil des Amtsgerichtes Frankfurt am Main vom 27.09.2017, Az.: 33 C 1353/16 (98)), wird zurückgewiesen.

Die Kosten des Berufungsverfahrens hat die Beklagte zu tragen.

Das angefochtene und dieses Urteil sind vorläufig vollstreckbar.

Der Streitwert für das Berufungsverfahren wird auf 5.022,00 Euro festgesetzt.

Gründe:

I.

Die Parteien streiten um Räumung einer durch die Beklagte angemieteten Wohnung.

Die Beklagte ist seit dem 21.09.2008 Mieterin einer Zweizimmerwohnung in der A2. Straße 2 in Frankfurt am Main, die Klägerin ist Vermieterin dieser Wohnung.

Das Mietverhältnis verlief zunächst unauffällig. Seit Herbst 2014 klagten mehrere Mieter über das Verhalten der Beklagten, da diese insbesondere wiederholt die Nachtruhe der Nachbarschaft gestört habe. Mit Schreiben vom 02.12.2014 (Bl. 42 d.A.) und 29.06.2015 (Bl. 43 der Akte) mahnte die Klägerin die Beklagte ab.

Mit Schreiben ihres Prozessbevollmächtigten vom 20.04.2016, Bl. 39 ff der Akte, kündigte die Klägerin das Mietverhältnis fristlos und hilfsweise fristgerecht.

Die Beklagte steht seit Dezember 2016 unter Betreuung. Die Betreuung umfasst Gesundheitssorge, Wohnungsangelegenheiten und Vertretung gegenüber Behörden und Versicherungen.

Die Klägerin hat erstinstanzlich behauptet, die Beklagte störe seit Jahren den Hausfrieden in der Liegenschaft durch Lärmbelästigung. Sie randaliere im Treppenhaus, wobei sie Hausrat, Müll und Lebensmittel in das Treppenhaus werfe. Die Beklagte habe immer wieder, auch im Zeitraum Januar bis April 2016, durch Heulen, Weinen, Schreien, und Gepolter die

Nachtruhe gestört. Es habe schon mehrere Polizeieinsätze gegeben.

Die Klägerin hat erstinstanzlich Räumung und Herausgabe der Wohnung beantragt, die Beklagte Klageabweisung.

Die Beklagte hat erstinstanzlich behauptet, es gehe von ihr keine Lärmbelästigung aus, die das hinzunehmende Maß überschreite und durch die der Hausfrieden nachhaltig gestört werde. Wegen ihrer Krankheit sei sie besonders schützenswert. Im Falle einer Räumung bestehe die ernsthafte Gefahr, dass sie sich keinen Ersatzwohnraum beschaffen könne. Die Gefahr eines Suizids könne nicht ausgeschlossen werden, Abmahnungen habe sie nicht bekommen.

Das Amtsgericht hat nach Beweisaufnahme mit Urteil vom 27.09.2017 der Klage stattgegeben.

Wegen der Einzelheiten des Sach- und Streitstandes wird im Übrigen auf den Inhalt und insbesondere den Tatbestand des Urteils des Amtsgerichtes Frankfurt am Main vom 27.09.2017 (Az.: 33 C 1353/16 (98)) gemäß § 540 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 ZPO ergänzend Bezug genommen.

Gegen das am 28.09.2017 zugestellte Urteil hat die Beklagte am 24.10. 2017 Berufung eingelegt. Diese Berufung hat sie mit Schriftsatz vom 22.12.2017 begründet.

Die Beklagte wiederholt und vertieft ihr erstinstanzliches Vorbringen. Im Übrigen trägt sie folgendes vor: Das Amtsgericht komme in seinem Urteil zu Unrecht ohne Sachverständigengutachten zu dem Ergebnis, dass die Beklagte durch eine eventuelle Räumung ihrer langjährigen Wohnung nicht einer durch ihre psychische Erkrankung verstärkten Suizidgefahr ausgesetzt sei. Das Amtsgericht sei fehlerhaft nicht dem Beweisangebot der Einholung eines psychiatrischen Sachverständigengutachtens nachgegangen. Es habe stattdessen das veraltete Gutachten des Betreuungsgerichts von Dr. M. zugrunde gelegt. Die Feststellungen des Erstgerichtes seien daher unvollständig. Im Rahmen des Betreuungsverfahrens sei am 14.08.2017 ein erneutes psychiatrisches Gutachten eingeholt worden, welches der ersten Instanz noch nicht zugänglich gewesen sei. Der Sachverständige Dr. U. bestätige in diesem Gutachten eine paranoide Schizophrenie, welche bei drohendem Wohnungsverlust ihren "fatalen" Verlauf nehme.

Die Beklagte beantragt,

das Urteil des Amtsgerichtes Frankfurt am Main von 27.09.2017, Az.: 33 C 1353/16 abzuändern und die Klage vollumfänglich abzuweisen;

hilfsweise Aufhebung und Zurückverweisung.

Die Klägerin beantragt,

die Berufung zurückzuweisen.

Sie verteidigt das erstinstanzliche Urteil.

Suizidgefahr sei erstinstanzlich nicht substantiiert vorgetragen worden.

Die Beklagte hätte bereits erstinstanzlich vortragen müssen, dass noch ein aktuelleres Gutachten zu erwarten sei.

Die Betreuungsakte Amtsgericht Frankfurt, Az.: 44 XVI11704/16 KRO, ist im Berufungsverfahren beigezogen worden.

Die Kammer hat gemäß Beschluss vom 05.03.2018 (Bl. 372 ff der Akte) Beweis erhoben durch Einholung eines mündlichen Sachverständigengutachtens des Sachverständigen Dr. U.. Hinsichtlich des Ergebnisses der Beweisaufnahme wird Bezug genommen auf das Protokoll der mündlichen Verhandlung der Kammer vom 10.04.2018, Bl. 385 ff der Akte.

Zur Ergänzung des Sach- und Streitstands im Übrigen wird ergänzend auf alle Schriftsätze der Parteien einschließlich aller eingereichter Anlagen, der Inhalt der mündlichen Verhandlungen in erster und zweiter Instanz in Bezug genommen.

II.

Die Berufung wurde form- und fristgerecht eingelegt. In der Sache hat sie keinen Erfolg.

Die von der Klägerin erhobene Räumungsklage ist zulässig und begründet.

Die Klägerin hat gegen die Beklagte einen Anspruch auf Räumung und Herausgabe der streitgegenständlichen Wohnung gemäß § 546 Abs. 1 BGB, da das Mietverhältnis durch die außerordentliche Kündigung der Klägerin vom 20.04.2016 beendet wurde.

Die Kündigung war, wie durch das Amtsgericht zutreffend festgestellt, formell wirksam.

Sie war auch materiell wirksam. Die außerordentliche Kündigung der Klägerin war wegen Vorliegen eines wichtigen Grundes im Sinne des § 543 Abs. 1 BGB berechtigt. Gemäß § 543 Abs. 1 Satz 2 BGB liegt ein wichtiger Grund vor, wenn dem Kündigenden unter Berücksichtigung aller Umstände des Einzelfalls, insbesondere eines Verschuldens der Vertragsparteien, und unter Abwägung der beiderseitigen Interessen die Fortsetzung des Mietverhältnisses bis zum Ablauf der Kündigungsfrist nicht zugemutet werden kann. Zu den Umständen des Einzelfalls, die im Rahmen des § 543 Abs. 1 Satz 2 BGB zu berücksichtigen sind, gehören auch etwaige Härtegründe auf Seiten des Mieters (BGH Urteil vom 09.11.2016, VIII ZR 73/16). Im vorliegenden Fall ist auch unter Berücksichtigung der psychischen Erkrankung der Beklagten und der von ihr vorgebrachten Härtegründe die Zumutbarkeitsgrenze überschritten.

Das Amtsgericht hat nach Beweisaufnahme festgestellt, dass die Beklagte den Hausfrieden der Hausgemeinschaft durch Weinen, Schreien, Herumpoltern zu allen Tageszeiten, insbesondere auch nachts, seit Jahren nachhaltig stört und sich diese Verhaltensweisen auch in dem Zeitraum Januar 2016 bis April 2016 ereignet haben, auf den sich die außerordentliche Kündigung stützt. Ferner war das Amtsgericht nach der Beweisaufnahme davon überzeugt, dass sich das Verhalten der Beklagten bedrohlich auf die anderen Mitglieder der Hausgemeinschaft auswirkt und diese verängstigt. Die diesbezügliche Beweiswürdigung des Amtsgerichtes lässt keine berufsrelevanten Fehler erkennen. Danach steht fest, dass die Störungen ein Ausmaß haben, welches auch bei der gebotenen Rücksichtnahme auf psychisch erkrankte Menschen nicht mehr hingenommen werden kann. Die Mitbewohner im Haus werden durch das Verhalten der Beklagten ganz erheblich in ihrem Ruhebedürfnis gestört. Insbesondere wird auch ihre Nachtruhe massiv gestört. Zudem verängstigt das Verhalten der Beklagten die Mitbewohner.

Vorliegend stehen auch schwerwiegende persönliche Härtegründe, die bereits bei der Abwägung im Rahmen des § 543 Abs. 1 BGB zu berücksichtigen sind und nicht erst im Vollstreckungsverfahren, auf Seiten der Beklagten der Annahme eines wichtigen Grundes im

Sinne des § 543 Abs. 1 BGB letztlich nicht entgegen. Im vorliegenden Fall hat die Beklagte als Härtegrund vorgetragen, dass im Falle eines Räumungsurteils die Gefahr eines Suizids nicht ausgeschlossen werden könne und ein Umzug für sie eine Veränderung ihrer Lebenssituation darstelle, die für sie einer existentiellen Bedrohung gleichkäme. Sie beruft sich somit auf ihr Grundrecht auf Leben und körperliche Unversehrtheit (Art. 2 Abs. 2 Satz 1 GG). Aufgrund des Gutachtens des Sachverständige Dr. U. steht zwar zur Überzeugung der Kammer fest, dass bei der Beklagten ein hohes Suizidrisiko in dem Moment besteht, wenn die Räumung konkret wird. So hat er ausführlich und nachvollziehbar dargelegt, dass er das Suizidrisiko der Beklagten, nachdem er es aus Sicht August 2017 noch gemäß der von ihm verwendeten NGASR Skala als niedrig an der Grenze zu mäßig eingestuft hat, nunmehr nach den Schilderungen der Betreuerin der Beklagten P. im Termin vom 10.04.2018 und von Dr. R. im Bericht vom 04.04.2018 als hoch einschätzt. Er hat ausgeführt, dass aufgrund von Suizidäußerungen, eines Suizidversuchs in der Vergangenheit nach der NGSAR Skala weitere Punkte hinzuzurechnen seien. Hinzu käme dann aber weiterhin noch die Notsituation in Form der bevorstehenden Räumung und insbesondere die Bedrohung, die die Beklagte mittlerweile empfinde (Seite 3 des Protokolls der mündlichen Verhandlung vom 10.04.2018).

Somit steht zwar einerseits fest, dass bei der Beklagten im Fall der Räumungsvollstreckung eine hohe Suizidgefahr und somit eine Gefahr für Leib und Leben der Beklagten besteht. Die Klägerin als Gläubigerin kann jedoch andererseits geltend machen, dass ihr Eigentumsgrundrecht (Art. 14 GG) und ihr Recht auf effektiven Rechtsschutz (Art. 19 Abs. 4 GG) verletzt wird, wenn ihr Räumungstitel nicht durchgesetzt werden kann. Zudem ist zu berücksichtigen, dass ihr als Gläubigerin keine Aufgaben überbürdet werden dürfen, die nach dem Sozialstaatsprinzip dem Staat und damit der Allgemeinheit obliegen. Von daher ist nach der Rechtsprechung des BGH auch dann, wenn bei der Räumungsvollstreckung eine konkrete Lebensgefahr für einen Betroffenen besteht, sorgfältig zu prüfen, ob dieser Gefahr nicht auf andere Weise als durch Einstellung der Zwangsvollstreckung wirksam begegnet werden kann (BGH, Beschluss vom 21.09.2017, 1ZB 125/16; BGH Beschluss vom 04.05.2005, 1 ZB 10/05, WuM 2005,407; BGH Beschluss vom 28.01.2016, V ZB 115/15, NJW-RR 2016,336). Dabei kann vom Schuldner erwartet werden, dass er alles Mögliche und Zumutbare unternimmt, um Gefahren für Leib oder Gesundheit auszuschließen. Insbesondere ist es ihm, soweit er dazu in der Lage ist, zuzumuten, fachliche Hilfe, erforderlichenfalls auch durch einen stationären Aufenthalt in einer Klinik in Anspruch zu nehmen, um die Selbsttötungsgefahr auszuschließen oder zu verringern (BGH Beschluss vom 21.09.2017 a.a.O.; BGH, NJWRR 2010,1649). Aufgrund des Ergebnisses der Beweisaufnahme durch Einholung eines Sachverständigengutachtens steht zur Überzeugung der Kammer fest, dass vorliegend der Selbsttötungsgefahr in der konkreten

Situation der Räumung begegnet werden kann. So hat der Sachverständige Dr. U. in seiner mündlichen Anhörung ausgeführt, dass es zur Realisierung der Räumung erforderlich ist, dass der Tag der Räumung unter Einschaltung des Gesundheitsamtes und des Ordnungsamtes vorbereitet wird und dass am Tag der Räumung der Gerichtsvollzieher nicht alleine mit seiner Mannschaft vor der Tür steht, sondern in Begleitung von ärztlicher Betreuung und des Ordnungsamtes. Der dann vor Ort eingesetzte Arzt müsse dann entscheiden, ob nicht sogar auch eine Einweisung in eine Klinik erforderlich ist (Seite 3 des Protokolls der mündlichen Verhandlung vom 10.04.2016, Bl. 388 der Akte). Nach den entsprechenden Ausführungen des Sachverständigen U. sind die vorgenannten Maßnahmen erforderlich, aber auch ausreichend, um der Suizidgefahr, die bei der Beklagten besteht, entgegenzuwirken. Es sind vorliegend auch keine Anhaltspunkte ersichtlich, auch nicht aufgrund der Ausführungen des Sachverständigen Dr. U., dass es der Beklagten nicht zumutbar ist, die vom Sachverständigen als erforderlich erachtete fachliche Hilfe in Anspruch zur Realisierung der Räumung in Anspruch zu nehmen. Da somit feststeht, dass der Suizidgefahr durch die vorgenannten Maßnahmen begegnet werden kann und die Beklagte diese Maßnahmen auch hinnehmen muss, überwiegen im Rahmen der Abwägung gemäß § 543 Abs. 1 BGB vorliegend letztlich die Interessen der Klägerin.

Es kann vorliegend auch dahingestellt bleiben, ob die Beklagten Abmahnungen erhalten hat oder nicht, da es vorliegend gemäß § 543 Abs. 3 Satz 2 Nr. 2 BGB einer solchen Abmahnung wegen der Schwere der Pflichtverletzung nicht bedurfte.

Die Kostenentscheidung beruht auf § 97 ZPO.

Die Entscheidung zur vorläufigen Vollstreckbarkeit hat ihre Grundlage in §§ 708 Nr. 10, 713 ZPO.

Die Revision war nicht zuzulassen, da die Voraussetzungen des § 543 Abs. 2 ZPO nicht vorliegen. Die Entscheidung beruht maßgeblich auf den Umständen des Einzelfalls; die Rechtssache hat weder grundsätzliche Bedeutung noch erfordert die Fortbildung des Rechts oder die Sicherung einer einheitlichen Rechtsprechung eine Entscheidung durch das Revisionsgericht. Die Entscheidung weicht nicht von der höchstrichterlichen Rechtsprechung ab.

Die Streitwertfestsetzung folgt aus §§ 41 Abs. 2, 47 Abs. 1 GKG.