

Abschrift

21 C 101/23



Amtsgericht Bocholt

IM NAMEN DES VOLKES

Urteil

In dem Rechtsstreit

des Herrn [Name]

Klägers,

Prozessbevollmächtigter: Herr Rechtsanwalt Dohrmann, Essener Straße 89, 46236 Bottrop,

gegen

- 1. Frau [Name], Bocholt,
2. Herrn [Name], Bocholt,

Beklagten,

Prozessbevollmächtigte zu 1, 2: Rechtsanwälte [Name], [Name], [Name]

hat das Amtsgericht Bocholt auf die mündliche Verhandlung vom 16.05.2025 durch die Richterin Landsberg

für Recht erkannt:

Die Beklagten werden gesamtschuldnerisch verurteilt, die von ihnen innegehaltene Mietwohnung im Erdgeschoss links in der [Name] str. 17 in 46397 Bocholt bestehend aus 3 Räume und Küche, Bad und Diele nebst

Garage und Hofraum in geräumten Zustand an den Kläger herauszugeben.

Den Beklagten wird eine Räumungsfrist bis zum 31.12.2025 gewährt.

Die Kosten des Rechtsstreits tragen die Beklagten gesamtschuldnerisch.

Das Urteil ist vorläufig vollstreckbar. Die Beklagten können die Vollstreckung durch Leistung einer Sicherheit in Höhe von 2.520 € abwenden, wenn nicht zuvor der Kläger Sicherheit in gleicher Höhe geleistet hat.

Tatbestand:

Die Parteien streiten um die Wirksamkeit der ordentlichen Kündigung eines Mietvertrages.

Mit Mietvertrag vom 01.02.2007 mieteten die Beklagten vom Kläger eine Wohnung in der [redacted] Straße in Bocholt. Die Kaltmiete beträgt mittlerweile 420 €.

Mit Schreiben vom 09.11.2022 erklärte der Kläger schriftlich gegenüber den Beklagten die Kündigung des Mietvertrages zum 31.08.2023. Als Begründung gab er an, er benötige die Wohnung für seinen Sohn, der in diese einziehen wolle.

Mit Schreiben vom 08.08.2023 widersprachen die Beklagten der Kündigung und führten dazu insbesondere den Gesundheitszustand des Beklagten zu 2) an.

Der Kläger behauptet, sein Sohn wolle seinen Lebensmittelpunkt von Düsseldorf wieder nach Bocholt verlegen und benötige deshalb die Wohnung der Beklagten. Sein Sohn sei - unstreitig - auch bereits Eigentümer der Wohnung, der Kläger selbst sei lediglich Nießbrauchberechtigter.

Der Kläger ist außerdem der Ansicht, der Widerspruch gegen die Kündigung sei verspätet erfolgt.

Der Kläger beantragt,

die Beklagten gesamtschuldnerisch zu verurteilen, die von ihnen innegehaltene Mietwohnung im Erdgeschoss links in der [redacted] Str. 01 in 46397 Bocholt bestehend aus 3 Räumen und Küche, Bad und Diele nebst Garage und Hofraum in geräumten Zustand an den Kläger herauszugeben.

Die Beklagten beantragen,
die Klage abzuweisen.

Die Beklagten behaupten, der Eigenbedarf sei lediglich vorgetäuscht. Des Weiteren sei ein Umzug für den Beklagten zu 2) auch nicht möglich, da dieser erheblich kardiologisch erkrankt sei. Am 01.02.2024 sei eine Katheterablation erforderlich gewesen. Danach seien noch weitere Krankenhausaufenthalte erfolgt. Diese Erkenntnisse hätten vor dem Widerspruchsschreiben noch nicht vorgelegen, sodass ihrer Ansicht nach der Widerspruch rechtzeitig erfolgt sei.

Das Gericht hat Beweis erhoben durch Vernehmung des Zeugen Mombberger und Einholung eines schriftlichen Sachverständigengutachtens des Sachverständigen Dr. G. Wegen der Einzelheiten wird auf das Protokoll der mündlichen Verhandlung vom 26.01.2024 (Bl. 111 ff. d.A.) und das schriftlichen Gutachten vom 07.02.2025 Bezug genommen (Bl. 268 ff. d.A.).

Entscheidungsgründe:

Die Klage ist zulässig und begründet.

Der Kläger hat gegen die Beklagten ein Anspruch auf Räumung der Mietwohnung, denn die von ihm am 09.11.2022 ausgesprochene ordentliche Kündigung ist wirksam.

1.

Das gemäß § 573 Abs. 1 BGB erforderliche berechnete Interesse an der Kündigung ergibt sich aus § 573 Abs. 2 Nr. 2 BGB. Der Kläger hat plausibel dargelegt und bewiesen, dass er jedenfalls bis Ablauf der Kündigungsfrist die Wohnung für seinen Sohn benötigt(e). Für das Gericht steht nach der durchgeführten Beweisaufnahme gemäß § 286 ZPO fest, dass der Sohn des Klägers – der Zeuge Mombberger – ernsthaft beabsichtigt(e) in die streitgegenständliche Wohnung einzuziehen. Gemäß § 286 ZPO ist ein Beweis erbracht, wenn das Gericht unter Berücksichtigung des gesamten Ergebnisses der Beweisaufnahme und der sonstigen Wahrnehmung in der mündlichen Verhandlung von der Richtigkeit einer Tatsachenbehauptung überzeugt ist und alle vernünftigen Zweifel ausgeräumt sind.

Der Zeuge M. hat ausgesagt, er wolle seinen Lebensmittelpunkt wieder nach Bocholt verlegen, nachdem er dies 2017/2018 bereits für anderthalb Jahre getan hätte, um sich räumlich von seiner Ehefrau zu entfernen. Auch damals habe er in Bocholt zunächst in der ...-straße und später bei seinem Cousin in Rhede gewohnt. Dies sei jetzt aber nicht mehr möglich, da dieser bald heiraten werde. Damals habe er sich in Bocholt einen Freundeskreis aufgebaut, den er nun weiter pflegen wolle. Auch wolle er sich wieder räumlich von seiner Ehefrau trennen. Die Ehe werde aber fortgeführt. Man wolle lediglich nicht mehr gemeinsam wohnen. Sein Büro habe er weiterhin in Düsseldorf. Er sei aber projektbezogen ohnehin in ganz Deutschland unterwegs und besuche die entsprechenden Baustellen, sodass er viel von dort aus arbeite. Die Wohnung, in der noch die Beklagten wohnen würden, beabsichtige er umfassend für sich zu sanieren. So wolle er sie neu aufteilen, indem er den Schlaf- und Wohnraum in einen Raum verlegen werde, um die Küche offener zum Wohnzimmer hin gestalten zu können. Auch das Bad wolle er komplett sanieren und heller gestalten. Außerdem wolle er den Garten mehr begrünen und den Mittelpunkt des Gartens weg von der Straße nach hinten verlagern. Konkrete Pläne könne er dazu aber noch nicht vorlegen, da er seine Ideen erst konkret umsetzen könne, wenn er in der Wohnung stehe.

Die Aussage des Zeugen ist glaubhaft, er vermochte einen plausiblen Grund für seinen Umzug anzugeben und zu vermitteln, welche Pläne er mit der streitgegenständlichen Wohnung hat. Eine – insbesondere moralische - Bewertung der Pläne des Zeugen darüber hinaus steht dem Gericht im Übrigen nicht zu, da der Zeuge unstreitig Eigentümer der streitgegenständlichen Wohnung ist und sein Eigentumsrecht gemäß Art. 14 GG besonders geschützt ist (vgl. Schmidt-Futterer/Börstinghaus, 16. Aufl. 2024, BGB § 573 Rn. 60). Vielmehr genügt nach der Rechtsprechung ein ernsthafter Wunsch, die Wohnung selbst zu nutzen (vgl. Schmidt-Futterer/Börstinghaus, a.a.O.). Zweifel daran sind nach der Beweisaufnahme nicht mehr aufgekommen. Auch wird weder ein weit überhöhter Wohnbedarf geltend gemacht noch haben sich sonst Anhaltspunkte dafür ergeben, dass das Verlangen rechtsmissbräuchlich sein könnte.

Zeitlich war dabei allein auf den Zeitpunkt der Kündigung bis zum Ablauf der gesetzlichen Kündigungsfrist abzustellen. Dies war der 31.08.2023. Der nachträgliche Wegfall des Eigenbedarfs nach Ablauf dieser Frist spielt für die Wirksamkeit der Kündigung gerade keine Rolle. Eine nachvertragliche Treuepflicht, aus der sich eine Verpflichtung zum Abschluss eines neuen Mietvertrages ergeben

könnte, besteht nicht (vgl. Schmidt-Futterer/Börstinghaus, 16. Aufl. 2024, BGB § 573 Rn. 100).

2.

Die Beklagten haben gemäß § 574 Abs. 1 BGB Widerspruch gegen die Kündigung eingelegt, sodass eine Interessenabwägung zwischen den Interessen des Klägers und denen der Beklagten vorzunehmen ist. Bei der Interessenabwägung sind die Bestandsinteressen der MieterInnen mit den Erlangungsinteressen des Vermieters in Beziehung zu setzen. Es ist zu fragen, welche Auswirkungen eine Vertragsbeendigung für die MieterInnen haben würde und wie sich eine Vertragsfortsetzung auf den Vermieter auswirkt.

Der Widerspruch der Beklagten war zwar nach Ablauf der Frist des § 574b Abs. 1 S. 1 BGB erhoben, wonach der Vermieter die Fortsetzung des Mietverhältnisses ablehnen kann, wenn der Widerspruch nicht spätestens zwei Monate vor Ablauf der Kündigungsfrist bei ihm eingeht. Diese Regelung kann jedoch nur für Gründe gelten, die bereits bei Fristablauf vorlagen. Treten Gründe erst nach Ablauf der Frist ein, so können diese auch weiterhin gemäß § 574 Abs. 1 BGB analog geltend gemacht werden (Schmidt-Futterer/Hartmann, 16. Aufl. 2024, BGB § 574b Rn. 10), denn bei diesem Fall handelt es sich um eine planwidrige Regelungslücke, welche mit dem Rechtsgedanken des § 574 Abs. 3 BGB geschlossen werden kann. Danach können auch Gründe Berücksichtigung finden, die im Widerspruchsschreiben noch nicht erwähnt wurden, wenn diese nachträglich entstanden sind.

Der Kläger hat nicht bestritten, dass die Verschlechterung der kardiologischen Erkrankung bei dem Beklagten zu 2) erst nach Ablauf der Widerspruchsfrist eingetreten ist. Im Übrigen wird dies auch belegt durch die vorgelegten ärztlichen Unterlagen. In dem vorgelegten Ambulanzbrief vom 30.08.2023 wird eine erstmalige Vorstellung im Juli 2023 erwähnt (vgl. Bl. 50 f. d.A.). Zwar werden auch vorhergehende Diagnosen genannt, die jedoch bereits lange zurückliegen (2007), sodass von einer aktuellen Verschlechterung im Juli 2023 auszugehen war.

Die seitens des Gerichts durchgeführte Abwägung der beiderseitigen Interessen geht vorliegend jedoch zulasten der Beklagten. Zwar ist den dahingehend beweisbelasteten Beklagten der Beweis gemäß § 286 ZPO gelungen, dass der Beklagte zu 2) kardiologisch erkrankt ist, jedoch vermochten sie nicht nachzuweisen, dass ihm aufgrund der Erkrankung ein Umzug nicht möglich ist.

Nach den Ausführungen des Sachverständigen, denen sich das Gericht nach eigener Würdigung und Prüfung vollumfänglich anschließt, liege bei dem Beklagten zu 2) zum Begutachtungszeitpunkt eine geringgradige Einschränkung der kardiopulmonalen Leistungsfähigkeit vor. Diese habe sich im Vergleich zu einer Untersuchung im September 2024 etwas gebessert. Eine vollständige Erholung sei aufgrund eines akuten Rechtsherzversagens bei einer Lungenembolie im Jahr 2007 jedoch nicht zu erwarten. Dies auch deshalb, da eine diffuse Herzmuskelwandverdickung sowie eine deutliche Erweiterung des rechten Vorhofes hätten diagnostiziert werden können. Diese Befunde würden sich in den nächsten Jahren nicht normalisieren. Derzeit sei der Beklagte zu 2) nach einer im Dezember 2024 durchgeführten elektrischen Radioversion besser belastbar und könne derzeit seinen Beruf als Bäckermeister wieder vollschichtig ausüben.

Sollte es jedoch erneut zu anhaltenden Herzrhythmusstörungen kommen, so könne sich die kardiopulmonale Leistungsfähigkeit relativ kurzfristig erneut verschlechtern. Dabei sei prognostisch zwischen den verschiedenen diagnostizierten Herzrhythmusstörungen zu differenzieren. Ein sogenanntes rechtsatriales Flattern sei mit einer Katheterablation gut behandelbar. Eine solche sei bei dem Beklagten zu 2) bereits geplant. Ein sogenanntes pulmonalvenenindiziertes Vorhofflimmern sei bei kurzer Dauer einfach elektrisch zu konvertieren. Bei dem Beklagten zu 2) sei bereits einmal erfolgreich eine derartige Operation durchgeführt worden. Problematischer sei das Auftreten eines sogenannten linksatrialen – auch atypischen – Vorhofflatterns, da dieses weder medikamentös noch stabil elektrisch behandelbar sei. Auch eine für März 2025 geplante Operation bringe ein Rezidivrisiko von 30 % mit sich. Der Sachverständige führt jedoch auch aus, dass zum Begutachtungszeitpunkt ein normaler Sinusrhythmus besteht. Deshalb sei derzeit ein Umzug für den Beklagten zu 2) möglich.

Aufgrund dieser Verbesserung des Gesundheitszustands des Beklagten zu 2) sieht das Gericht auf Seiten der Beklagten keinen einem Umzug entgegenstehenden Grund. Ein Risiko der Verschlechterung in Zukunft verbleibt zwar, kann aber nach den Ausführungen des Sachverständigen überwiegend gut behandelt werden. Etwaige drohende Beeinträchtigungen durch einen bevorstehenden Umzug werden durch den Sachverständigen gerade nicht dargestellt. Im Übrigen dürfte es auch nicht zwingend erforderlich sein, dass sich der Beklagte zu 2) selbst den körperlichen Belastungen durch einen Umzug aussetzt. Hierzu kann er sich vielmehr auch HerferInnen oder einem Umzugsunternehmen bedienen, sodass die Erkrankung allein dem Wechsel einer Wohnung schon nicht entgegenstehen kann. Dem

gegenüber steht das Eigentumsinteresse des Zeugen M., der die Wohnung für sich nutzen möchte. Zwar dürfte hier zu berücksichtigen sein, dass der Zeuge nicht dringend auf Wohnraum angewiesen ist, da er nicht obdachlos zu werden droht oder Ähnliches. Jedoch sind seine Pläne für seine zukünftige Lebensgestaltung - wie oben bereits ausgeführt - zu akzeptieren. Anhaltspunkte dafür, dass diese Pläne sich geändert haben, liegen aus der Sicht des Gerichts nicht vor. Die Beklagten haben dazu lediglich Vermutungen geäußert, vermochten jedoch keine konkreten Tatsachen vorzutragen, sodass dem Eigentumsrecht der Zeugen hier der Vorrang zu gewähren ist.

3.

Den Beklagten war jedoch von Amts wegen gemäß § 721 Abs. 1 S. 1 ZPO eine Räumungsfrist bis zum 31.12.2025 zu gewähren.

Zwar lag nach dem Sachverständigengutachten zum Begutachtungszeitpunkt keine einen Umzug hindernde gesundheitliche Einschränkung des Beklagten zu 2) vor (s.o.), jedoch ergibt sich aus den Ausführungen des Sachverständigen, dass sich der Beklagte zu 2) im Zeitpunkt von der Kündigung bis heute umfangreichen medizinischen Behandlungen, teilweise verbunden mit stationären Aufenthalten, unterziehen musste. Aus der Sicht des Gerichts waren die Beklagten aufgrund des mit diesen Behandlungen verbundenen zeitlichen Aufwands und der damit einhergehenden Unsicherheit über den Gesundheitszustand des Beklagten zu 2) daran gehindert, zeitnah Ersatzwohnraum zu finden. So ergeben sich aus den Anlagen zum Gutachten (Briefe der jeweiligen Krankenhäuser) bereits stationäre und ambulante Aufenthalte im August 2023, Februar 2024, Juni/Juli 2024, September 2024, Dezember 2024 und März 2025.

Diesem Umstand vermag das Gericht durch die Gewährung einer Räumungsfrist von etwa sechs Monaten bis Ende des Jahres 2025 Rechnung tragen, sodass die Beklagten eine ausreichende Möglichkeit bekommen, passenden Ersatzwohnraum zu finden. Eine längere Räumungsfrist kam jedoch vor dem Hintergrund der bereits am 09.11.2022 ausgesprochenen Kündigung und des erheblichen Zeitablaufs in diesem Verfahren nicht in Betracht.

Die prozessualen Nebenentscheidungen beruhen im Übrigen auf §§ 91, 708 Nr. 7, 711 ZPO.

Der Streitwert wird auf 5.040,00 EUR festgesetzt.

Rechtsbehelfsbelehrung:

Gegen dieses Urteil ist das Rechtsmittel der Berufung für jeden zulässig, der durch dieses Urteil in seinen Rechten benachteiligt ist,

1. wenn der Wert des Beschwerdegegenstandes 600,00 EUR übersteigt oder
2. wenn die Berufung in dem Urteil durch das Amtsgericht zugelassen worden ist.

Die Berufung muss **innerhalb einer Notfrist von einem Monat nach Zustellung** dieses Urteils bei dem Landgericht Münster, Am Stadtgraben 10, 48143 Münster, eingegangen sein. Die Berufungsschrift muss die Bezeichnung des Urteils, gegen das die Berufung gerichtet wird, sowie die Erklärung, dass gegen dieses Urteil Berufung eingelegt werde, enthalten.

Die Berufung ist, sofern nicht bereits in der Berufungsschrift erfolgt, binnen zwei Monaten nach Zustellung dieses Urteils gegenüber dem Landgericht Münster zu begründen.

Die Parteien müssen sich vor dem Landgericht Münster durch einen Rechtsanwalt vertreten lassen, insbesondere müssen die Berufungs- und die Berufungsbegründungsschrift von einem solchen unterzeichnet sein.

Mit der Berufungsschrift soll eine Ausfertigung oder beglaubigte Abschrift des angefochtenen Urteils vorgelegt werden.

Hinweis zum elektronischen Rechtsverkehr:

Die Einlegung ist auch durch Übertragung eines elektronischen Dokuments an die elektronische Poststelle des Gerichts möglich. Das elektronische Dokument muss für die Bearbeitung durch das Gericht geeignet und mit einer qualifizierten elektronischen Signatur der verantwortenden Person versehen sein oder von der verantwortenden Person signiert und auf einem sicheren Übermittlungsweg gemäß § 130a ZPO nach näherer Maßgabe der Verordnung über die technischen Rahmenbedingungen des elektronischen Rechtsverkehrs und über das besondere elektronische Behördenpostfach (BGBl. 2017 I, S. 3803) eingereicht werden. Auf die Pflicht zur elektronischen Einreichung durch professionelle Einreicher/innen ab dem 01.01.2022 durch das Gesetz zum Ausbau des elektronischen Rechtsverkehrs mit den Gerichten vom 10. Oktober 2013, das Gesetz zur Einführung der elektronischen Akte in der Justiz und zur weiteren Förderung des elektronischen Rechtsverkehrs vom 5. Juli 2017 und das Gesetz zum Ausbau des elektronischen Rechtsverkehrs

mit den Gerichten und zur Änderung weiterer Vorschriften vom 05.10.2021 wird hingewiesen.

Weitere Informationen erhalten Sie auf der Internetseite www.justiz.de.

Landsberg