Landgericht Nürnberg-Fürth, Endurteil vom 19.12.2025, Az. 7 S 2729/25

Gründe:

I.

1 Die Parteien streiten über die Räumung der durch die Klägerin an den Beklagten vermieteten Wohnung in der ….

2 Mit Endurteil vom 09.04.2025, Az. 28 C 7302/24, hat das Amtsgericht Nürnberg die Räumungsklage der Klägerin abgewiesen (Bl. 46 ff. d.A.). Hinsichtlich der tatsächlichen Feststellungen wird auf das angefochtene Urteil des Amtsgerichts Bezug genommen.

3 Die Klägerin hatte das Mietverhältnis mit dem Beklagten mit Schreiben vom 09.02.2024 wegen Eigenbedarfs für ihre Enkelin gekündigt. Das Amtsgericht sah den Eigenbedarf nach der durchgeführten Beweisaufnahme nicht als erwiesen an. Nach Angaben der Zeugin … in der mündlichen Verhandlung vom 19.03.2025 sei der Wunsch zur Nutzung der Wohnung erst im Sommer/Herbst letzten Jahres und damit nach der Kündigung Anfang 2024 aufgekommen. Auch die Gespräche bei der Firma … hätten erst im Sommer 2024 stattgefunden. Einen aktuellen Betreuungsbedarf der Klägerin habe sie trotz häufigen Kontakts nicht bestätigen können, auch habe sie weder eine Zusage für die Stelle bei der Firma … noch seien die Eckdaten des künftigen Mietverhältnisses festgelegt worden. Zum Zeitpunkt der Kündigung am 09.02.2024 habe kein ernsthafter und realisierbarer Nutzungswille, sondern nur eine ungewisse Absicht vorgelegen. Anhaltspunkte dafür, dass die Zeugin sich zeitlich geirrt habe, seien nicht vorhanden, zumal diese im Jahr 2023 ihre Ausbildung gerade erst begonnen habe und daher alle Angaben zu Plänen nach der Ausbildung noch reine Vermutungen in weiter Ferne bedeutet hätten. Auch der behauptete Unterstützungsbedarf der Klägerin habe nach dem Text des Kündigungsschreibens noch nicht vorgelegen und sei bis zur letzten mündlichen Verhandlung nicht nachgewiesen worden. Es handele sich um eine unzulässige Vorratskündigung.

II.

4 Gegen das ihrem Prozessbevollmächtigten am 14.04.2025 zugestellte Urteil legte die Klägerin mit anwaltlichem Schriftsatz vom 13.05.2025, eingegangen am selben Tage bei Gericht, Berufung ein, die sie mit anwaltlichem Schriftsatz vom 09.06.2025, eingegangen bei Gericht am 10.06.2025, begründen ließ.

5 Mit der Berufung verfolgt die Klägerin ihr ursprüngliches Ziel – Räumung der streitgegenständlichen Wohnung – weiter.

6 Das Erstgericht habe bei der Ablehnung des Eigenbedarfs ganz überwiegend auf die irrtümliche zeitliche Einordnung der Zeugin … und untergeordnete Hilfstatsachen abgestellt, obwohl die Zeugin ihren ernsthaften Nutzungswillen auf Nachfrage ausdrücklich bestätigt habe. Diese habe sich mit der zeitlichen Einordnung in verständlicher Aufregung schlicht vertan, die Gespräche hätten natürlich bereits im Sommer und Herbst 2023 stattgefunden. Schon damals habe sich die Zeugin unmittelbar vor Beginn ihres 2. Lehrjahrs bzw. im zweiten Lehrjahr befunden, was auch im Kündigungsschreiben vom 09.02.2024 ausdrücklich angeführt worden sei. Der ernsthafte und realisierbare Nutzungswille der Enkelin habe bereits zweifelsfrei bei Abgabe der Kündigungserklärung bestanden. Das Erstgericht habe verkannt, dass eine lückenlose Planung (etwa zur Miethöhe) nicht verlangt werde, zumal es bei einer derartigen engen Verwandtschaftssituation oftmals stillschweigend so festgelegt werde, dass es passe. Der neben dem Nutzungswillen der Bedarfsperson vorliegende Unterstützungsbedarf der Klägerin sei nicht die tragende Begründung der Kündigung gewesen, sondern ergänzend benannt worden. Die Klägerin habe hierzu substantiiert vorgetragen und ihren Sohn als Zeugen benannt, dennoch habe das Erstgericht eine Beweiserhebung unterlassen und damit ihr Recht auf rechtliches Gehör verletzt.

7 Im Rahmen der Berufung erweiterte die Klägerin ihre Klage. Der Beklagte sei auch wegen einer weiteren außerordentlichen, hilfsweise ordentlichen Kündigung vom 28.05.2025 zur Räumung verpflichtet. Dieser habe sich innerhalb kürzester Zeit massive Störungen des Hausfriedens zu schulde kommen lassen. So habe er am 06.03.2025 schwere Gegenstände aus Fenster geworfen, zwischen dem 08.04.2025 und 10.04.2025 sei es zu Ruhestörungen gekommen, am 12.04.2025 habe er einen Mitbewohner als „Arschloch“ beleidigt. Eine Abmahnung sei angesichts der gravierenden Ereignisse nicht erforderlich, die Fortsetzung des streitgegenständlichen Mietverhältnisses könne der Klägerin keinesfalls mehr zugemutet werden.

8 Die Klägerin beantragt:

1.Das am 09.04.2025 verkündete Urteil des Amtsgerichts Nürnberg, Az. 28 C 7302/24, wird abgeändert.

2.Der Beklagte wird verurteilt, die im zweiten Obergeschoss links im Anwesen … gelegene Wohnung nebst Kelleranteil und Bodenanteil zu räumen und geräumt an die Klägerin herauszugeben.

9 Der Beklagte beantragt:

Die Berufung wird zurückgewiesen.

10 Der Beklagte beantragt hilfsweise die Gewährung einer angemessenen Räumungsfrist und Vollstreckungsschutz nach § 712 ZPO. Vorsorglich beantragt er ferner, aufgrund des Widerspruchs wegen sozialer Härte die Fortsetzung des Mietverhältnisses auf unbestimmte Zeit festzustellen.

11 Der Beklagte verteidigt das erstinstanzliche Urteil.

12 Die nicht sonderlich aufgeregte Zeugin habe auf explizite Nachfrage erklärt, sie habe erst im Sommer oder Herbst 2024 und damit nach dem Kündigungsschreiben mit der Klägerin darüber gesprochen. Ein Irrtum der Zeugin werde bestritten, zumal Gelegenheit bestanden hätte, nochmals nachzufragen. Die Beweiswürdigung des Erstgerichts sei nicht zu beanstanden. Zudem sei der Unterstützungsbedarf der Klägerin nicht festgestellt worden, hierauf käme es jedoch mangels Nutzungswillens der Eigenbedarfsperson zum Zeitpunkt der Kündigung

auch nicht an. Auch die fehlende Wohnungsbesichtigung der Zeugin stelle ein Indiz für das Nichtbestehen des Eigenbedarfs dar.

13 Die Klageerweiterung sei unzulässig und werde zurückgewiesen. Im Übrigen sei keine wirksame Kündigung ausgesprochen worden, es fehle bereits an der erforderlichen Abmahnung. Auch die Vorwürfe seien haltlos.

14 Auf den bereits erstinstanzlich geltend gemachten Härteeinwand werde verwiesen. Bereits erstinstanzlich trug der Beklagte hierzu vor, dass er psychisch massiv beeinträchtigt sei und aufgrund seiner psychischen Erkrankungen in Form von Clusterkopfschmerzen sowie rezidivierender depressiver Störungen bis auf Weiteres umzugsunfähig sei. Mit hoher Wahrscheinlichkeit müsse im Falle (Zwangs-)Räumung mit einer vollständigen psychischen Dekompensation mit in der Folge auftretendem Manifest suizidaler Gedanken und eventuell auch Handlungen gerechnet werden. Sein 17-jähriger Sohn sei ebenfalls psychisch stark angeschlagen, im Falle eines Zwangsumzugs und Herausreisens aus der vertrauten Umgebung vor Abschluss des Abiturs sei damit zu rechnen, dass es zu einem erheblichen Leistungsabfall, und damit zum Nichtbestehen des Abiturs kommen werde.

15 Hinsichtlich des Parteivorbringens im Einzelnen wird auf die gewechselten Schriftsätze der Parteien nebst Anlagen Bezug genommen.

16 Die Kammer hat Beweis erhoben durch die uneidliche Vernehmung der Zeugen … Dr. …, Dipl. Psych. Dr. … und Dr. med. …

17 Auf die Sitzungsprotokolle vom 14.10.2025 (Bl. 33 ff. d.A.) und 25.11.2025 (Bl. 45 ff. d.A.) wird Bezug genommen.

III.

18 Die zulässige Berufung hat in der Sache Erfolg.

19 1. Der Klägerin steht ein Räumungs- und Herausgabeanspruch aus § 546 Abs. 1 BGB zu. Das Mietverhältnis wurde durch die Kündigung vom 09.02.2024 wirksam zum 30.11.2024 gem. §§ 573 Abs. 2 Nr. 2, 573c Abs. 1 S. 2 BGB beendet.

20 Ausführungen zur außerordentlichen, hilfsweise ordentlichen Kündigung mit Schreiben vom 28.05.2025 sind vor diesem Hintergrund nicht veranlasst.

21 a) Eine Eigenbedarfssituation im Sinne des § 573 Abs. 2 Nr. 2 BGB liegt vor. Entscheidende Frage bei der Prüfung des Tatbestandsmerkmals „benötigen“ ist, ob der Vermieter vernünftige Gründe dafür hat, dass die Wohnung des Mieters ihm oder einem Angehörigen überlassen werden soll, und dieser Wunsch auch ernsthaft verfolgt wird (BeckOGK/Geib 1.10.2025, BGB § 573 Rn. 70). Die eigene Enkelin im Eigentum wohnen zu lassen ist grundsätzlich ein nachvollziehbarer und vernünftiger Wunsch der Großmutter, zumal diese angesichts der räumlichen Nähe durch den Umzug ihrer Enkelin auch deren Hilfe im Haushalt in Anspruch nehmen kann. Die Kammer ist nach Einvernahme der Zeugin … auch von der Ernsthaftigkeit des Nutzungswunsches überzeugt.

22 b) Die Kammer hat keinen Zweifel, dass … tatsächlich in die streitgegenständliche Wohnung einziehen will und dies bereits zum Zeitpunkt der Kündigung am 09.02.2024 der Fall war.

23 Zwar ist das Berufungsgericht grundsätzlich an die Tatsachenfeststellung des Erstgerichts gebunden, anderes gilt jedoch, wenn konkrete Anhaltspunkte für Zweifel an der Richtigkeit/Vollständigkeit gem. § 529 Abs. 1 Nr. 1 ZPO bestehen. Diese konkreten Anhaltspunkte für Zweifel waren aus Sicht der Kammer vorhanden:

24 Für eine reine zeitliche Verwechslung der Zeugin … in der mündlichen Verhandlung vom 19.02.2025 bei der Einordnung, dass erste Gespräche mit der Klägerin „letztes Jahr im Sommer oder Herbst“ erfolgt seien, spricht, dass die Kündigung vom 09.02.2024 Bezug darauf nimmt, dass die Zeugin eine Anstellung bei einer im Norden von … ansässigen Firma in Aussicht hat. Im Rahmen der mündlichen Verhandlung vom 19.03.2025 gab die Zeugin hierzu an, dass es sich bei der neuen Stelle um die Firma … handele und sie bereits letzten Sommer mit dem Firmenchef gesprochen habe, der gesagt habe, dass sie sich nach ihrer Ausbildung bei ihnen melden könne. Sofern dieses Gespräch ebenfalls erst tatsächlich „im letzten Sommer“, also Sommer 2024, geführt worden wäre, wäre die konkrete örtliche Einordnung der neuen Arbeitsstelle im Kündigungsschreiben vom 09.02.2024 noch gar nicht möglich gewesen. Angesichts dessen scheint es aus Sicht der Kammer nicht unwahrscheinlich, dass die Zeugin mit ihrer Angabe „letztes Jahr“ am 19.03.2025, also noch relativ zu Beginn des Jahres, nicht das Jahr 2024, sondern das Jahr 2023 meinte.

25 Vor diesem Hintergrund war eine erneute Vernehmung der Zeugin … in der Berufungsinstanz veranlasst, § 398 Abs. 1 ZPO.

26 Aufgrund deren Angaben in der mündlichen Verhandlung vom 25.11.2025 ist die Kammer davon überzeugt, dass bereits zum Zeitpunkt der Kündigung mit Schreiben vom 09.02.2024 ein Eigenbedarf bestand.

27 Die Zeugin wohnt derzeit noch bei ihren Eltern. Sie gab nachvollziehbar an, lernen zu wollen, alleine zu leben und auch ihre Oma zu unterstützen. Derzeit wohne sie ca. 20 bis 30 Fahrminuten von ihrer Oma entfernt und sei daher bei dringenden Sachen nicht schnell da. Zudem sei der Umzug zu ihrer Oma eine Zeitersparnis für sie. Die künftige Arbeitsstelle bei der Firma … sei fußläufig von der streitgegenständlichen Wohnung entfernt, bei dieser Firma werde sie im Februar nächsten Jahres anfangen. Etwa im Sommer 2023 habe sie sich mit ihrer Oma hierüber unterhalten.

28 Ihre Schilderungen waren in sich widerspruchsfrei und glaubhaft. Auf konkrete Nachfrage des Gerichts, dass sie erstinstanzlich angeben habe, das erste Gespräch über die Nutzung der streitgegenständlichen Wohnung mit ihrer Oma im letzten Sommer und damit im Sommer 2024 geführt zu haben, teilte die Zeugin glaubhaft mit, dass sie das gar nicht richtig realisiert habe, da der Prozess war zur Jahreswende stattgefunden habe und sie nicht berücksichtigt habe, dass dann schon ein Jahr dazwischen vorbei gewesen sei. Es sei missverständlich gewesen.

29 Wenngleich sie die Wohnung zuletzt gesehen habe, als sie noch ein Kind gewesen sei, könne die Zeugin sich ungefähr an die Wohnung erinnern. So wisse sie, dass die Wohnung Dachschrägen habe, auch wisse sie, wie viele Zimmer die Wohnung habe, was für sie in Ordnung sei.

30 Angesichts der geschilderten Wohn- und Arbeitssituation hat die Kammer keine Zweifel an der Richtigkeit der Angaben der Zeugin, auch wenn sie nicht mit der erstinstanzlichen Angabe übereinstimmt. Die Zeugin konnte diesen Widerspruch plausibel erklären, eine von der Zeugin nachvollziehbar geschilderte Verwechslung scheint der Kammer angesichts des damaligen Termins zur mündlichen Verhandlung im ersten Quartal des Jahres sowie angesichts dessen, dass sie nicht konkret den Sommer 2024, sondern den „Sommer letzten Jahres“ benannt hat, glaubhaft, zumal eine Verwechslung auch die oben ausgeführten Zweifel an den erstinstanzlichen Feststellungen ausräumt.

31 Weitere Anhaltspunkte für einen vorgetäuschten Eigenbedarf ergaben sich nicht.

32 Wenngleich die Zeugin die Wohnung nach eigenen Angaben zuletzt als Kind gesehen hat, legte diese glaubhaft überwiegenden Wert darauf, überhaupt eine eigene Wohnung zu haben,

welche man schließlich nach Belieben gemütlich einrichten könne und die nicht allzu klein sein solle. Nachdem die Zeugin hierzu zugleich angab, die Zimmeranzahl zu kennen und mit dieser einverstanden zu sein, hat die Kammer keinen Zweifel daran, dass diese die streitgegenständliche Wohnung auch tatsächlich beziehen möchte, ohne dass sie nochmals im Erwachsenenalter besichtigt zu haben, zumal die Zeugin die Wohnung jedenfalls noch ungefähr in Erinnerung habe. Auch die fehlende Vereinbarung eines Mietzinses erscheint angesichts der familiären Verbundenheit und der geplanten Unterstützung ihrer Großmutter keineswegs ungewöhnlich.

33 2. Das Mietverhältnis war nicht nach §§ 574, 574a BGB aufgrund unzumutbarer Härte fortzusetzen.

34 a) Unter einer Härte im Sinne des § 574 BGB sind alle Nachteile wirtschaftlicher, finanzieller, gesundheitlicher, familiärer oder persönlicher Art zu verstehen, die in Folge der Vertragsbeendigung auftreten können (vgl. Blank in Schmidt-Futterer, Mietrecht, 14. Auflage, § 574, Rn. 20). Die Vorschrift stellt einen Ausnahmecharakter zur Eigentumsgarantie des Artikels 14 GG dar und ist deswegen restriktiv anzuwenden. Sie stellt ergänzend zum allgemeinen Kündigungsschutz eine Härtefallregelung dar, welche aus verfassungsrechtlichen Gründen geboten ist. Bei der Anwendung des § 574 BGB ist eine umfassende Interessenabwägung des Einzelfalls durch das Gericht vorzunehmen. Bei dieser Interessenabwägung sind die Bestandsinteressen des Mieters mit den Erlangungsinteressen des Vermieters in Beziehung zu setzen (vgl. Schmidt-Futterer a.a.O., Rn. 64). Maßgeblicher Zeitpunkt für die vorzunehmende Abwägung der wechselseitigen Interessen von Vermieter und Mieter ist Schluss der mündlichen Verhandlung in der letzten Tatsacheninstanz (BGH, Urteil vom 22.05.2019, VIII ZR 167/17). Dabei kommen nur solche für den Mieter mit einem Umzug verbundenen Nachteile als Härtegründe in Betracht, die sich von den mit einem Wohnungswechsel typischerweise verbundenen Unannehmlichkeiten deutlich abheben.

35 b) Die Kammer konnte sich im Rahmen der durchzuführenden Gesamtwürdigung aller Umstände nicht davon überzeugen, dass die persönlichen Verhältnisse des Beklagten – insbesondere dessen Gesundheitszustand – kündigungsbedingte Nachteile von einigem Gewicht darstellen, die eine Fortsetzung des Mietverhältnisses erfordern.

36 aa) Zwar ist der Beklagte psychisch besonders beeinträchtigt. Von einer Räumungsunfähigkeit ist jedoch nicht auszugehen.

37 Hierzu gab der Beklagte schriftsätzlich an, dass er unter Anpassungsstörungen, einer generalisierten Angststörung, einer Somatisierungsstörung, einer mittelgradig depressiven Episode mit somatischem Syndrom, einer aggressiven generalisierten Osteoporose, einem chronischen Schmerzsyndrom und Bluthochdruck leide. Weiterhin sei er aufgrund seiner psychischen Erkrankungen in Form Clusterkopfschmerzes sowie rezidivierender depressiver Störungen bis auf Weiteres umzugsunfähig. Das Vorliegen einer rediz. depressiven Störung und eines Clusterkopfschmerzes wird durch das fachärztliche Attest des Dr. med. … vom 12.11.2024 (Anlage B 1) bescheinigt. Auch das Attest des Facharztes für Innere Medizin Dr. med. … vom 17.11.2024 (Anlage B 2) bestätigt eine chronische Schmerzstörung des Beklagten mit somatischen und psychischen Faktoren sowie eine depressive Störung. Ebenso wird durch das fachärztliche Attest des Dipl.-Psych. Dr. … vom 24.10.2025 (Anlage vom 28.10.2025) bestätigt, dass bei dem Beklagten ein komplexes und massiv ausgeprägtes, klinisches Krankheitsbild mit suizidaler Gefährdung vorliegt, welches aus Anpassungsstörungen, einer generalisierten Angststörung, einer Somatisierungsstörung und einer schweren depressiven Episode ohne psychotische Symptome besteht.

38 Auch im Rahmen der mündlichen Verhandlung vom 25.11.2025 bestätigten die hierzu vernommenen Ärzte das Vorliegen der psychischen Erkrankungen des Beklagten.

39 Der Zeuge Dr. med. … gab hierzu an, dass nicht er die Diagnose der mittelgradigen Depressionen getroffen habe, diese käme von den Kliniken bzw. von dem Facharzt. Er sei dafür zuständig, dass er in Absprache mit den Fachärzten die Medikamente weiterverschreibe.

40 Der Zeuge Dr. med. … bestätigte, dass der Beklagte zunächst aufgrund Clusterkopfschmerzen in seiner Gemeinschaftspraxis seit 2020 behandelt worden sei. Die Diagnose im Februar 2024 hinsichtlich des Vorliegens von einer schweren Depression habe er persönlich nach einer persönlichen Anamnese durch Fragen an den Beklagten gestellt, wobei die drohende Zwangsräumung der Auslöser gewesen sei.

41 Auch der Zeuge Dr. … bestätigte das Vorliegen einer Depression und von Ängsten bei dem Beklagten. Aus seiner Sicht habe sich im Behandlungsverlauf seit Beginn am 07.11.2024 eine leichte Verbesserung ergeben, dennoch verbleibe es bei der Diagnose einer schweren Depression.

42 Nach alldem ist die Kammer davon überzeugt, dass bei dem Beklagten die geltend gemachten Erkrankungen vorliegen.

43 Erkrankungen des Mieters können in Verbindung mit weiteren Umständen einen Härtegrund rechtfertigen. In bestimmten Fällen kann auch die Erkrankung allein eine Härte darstellen, nämlich dann, wenn der gesundheitliche Zustand des Mieters einen Umzug nicht zulässt oder im Fall eines Wohnungswechsels zumindest die ernsthafte Gefahr einer erheblichen Verschlechterung der gesundheitlichen Situation besteht (BGH, Urteil vom 22.5.2019, VIII 180/18). Bei der Behauptung eines medizinischen Härtegründes ist aufgrund der hohen Bedeutung des Rechtsguts eine sorgfältige Sachverhaltsaufklärung angezeigt. Demnach haben sich die Gerichte bei Fehlen eigener Sachkunde mittels sachverständiger Hilfe ein genaues und nicht nur an der Oberfläche haftendes Bild davon zu verschaffen, welche gesundheitlichen Folgen im Einzelnen mit einem Umzug verbunden sind, insbesondere welchen Schweregrad zu erwartende Gesundheitsbeeinträchtigungen voraussichtlich erreichen werden und mit welcher Wahrscheinlichkeit dies eintreten kann (BGH a.a.O.).

44 Von einer Einholung eines Sachverständigengutachtens zur Räumungsfähigkeit kann jedoch abgesehen werden, wenn – wie hier – keine ausreichenden Anknüpfungstatsachen vorliegen. Im Fall eines erzwungenen Wohnungswechsels drohende schwerwiegende Gesundheitsgefahren sind vorliegend nach der durchgeführten Beweisaufnahme nicht ersichtlich.

45 Hierzu hat die Kammer sämtliche seitens des Beklagten benannten Ärzte als Zeugen vernommen, um sich ein umfassendes Bild von dessen Gesundheitssituation und einer möglichen Räumungsunfähigkeit zu verschaffen.

46 Der Facharzt Dr. med. … stellte in dem Attest vom 12.11.2024 (Anlage B 1) zwar fest, dass bei einer Zwangsräumung aus fachärztlich psychiatrischer Sicht mit hoher Wahrscheinlichkeit mit einer vollständigen psychischen Dekompensation mit in der Folge auftretenden manifest suizidalen Gedanken und evtl. auch Handlungen gerechnet werden müsste. Im Rahmen seiner Vernehmung am 25.11.2025 teilte der Zeuge jedoch auf explizite Nachfrage des Gerichts mit, dass seine Einschätzung zur Umzugsfähigkeit im Hinblick auf die depressive Erkrankung auf dem Stand 2024 beruhe. Er habe mit dem Beklagten im November 2024 noch einmal über den aktuellen Zustand gesprochen, zwischen November 2024 und November 2025 sei dieser nicht in der Praxis gewesen. Am 19.11.2025 sei er dann wegen eines anderen Themas, nämlich wegen auftretender Synkopen, also kurzzeitigen Bewusstseinsverlusten, bei ihm in der Praxis gewesen. Hinsichtlich des Verlaufes der Depressionserkrankung seit November 24 und deren derzeitigen Ausformung könne er nichts sagen. Wie sich die Erkrankung heute auf die Fähigkeit des Beklagten einen Umzug zu bewältigen, auswirke, könne er nicht beurteilen. Zum Stand 2024 sei der Beklagte unfähig gewesen, sich dem Problem zu stellen

und eine Strategie für den Umzug zu entwickeln, jedoch sei aus seiner Sicht die Hilfe eines Sozialarbeiters nötig gewesen, eine grundsätzliche Bereitschaft zur Wohnungssuche habe er schon feststellen können, der Beklagte sei hierzu nur nicht fähig gewesen.

47 Damit ist dessen damalige Einschätzung im November 2024 nicht mehr aktuell, auch vor dem Hintergrund, dass der Beklagte sich zwischenzeitlich in Psychotherapie begeben hat: Dr. med. … gab hierzu an, dass der erfolgversprechendere Teil oder der wichtigere Teil der Behandlung darin bestehe, dass der Beklagte sich in Psychotherapie begebe und die Hilfe eines Sozialarbeiters in Anspruch nehme, wobei Letzteres einmal bei einem Gespräch anwesend gewesen sei. Damit hat der Beklagte offenbar die von dem Zeugen für eine erfolgreiche Behandlung für erforderlich gehaltenen Maßnahmen ergriffen, sodass dessen Einschätzung im Jahr 2024 als überholt zu betrachten ist, eine aktuelle Einschätzung der Räumungsfähigkeit des Beklagten war dem Zeugen nicht möglich.

48 Auch der Zeuge Dr. med. … bei dem es sich um den Hausarzt des Beklagten handelt, bescheinigte in dem Attest vom 17.11.2024 (Anlage B 2), dass durch die (Zwangs-) Räumung der Wohnung mit einer akuten Verschlimmerung der bekannten depressiven Störung im Sinne von einer akuten Exacerbation zu rechnen sei. Eine Verlängerung der Frist sei dringend zu befürworten. Auf Frage des Gerichts in der mündlichen Verhandlung vom 25.11.2025, ob der Beklagte einen Umzug aus ärztlicher Sicht bewerkstelligen könne, erklärt der Zeuge Dr. med. … dass er dazu zum aktuellen Stand letztlich nichts sagen könne, da seine Beurteilung im Attest vom 17.11.2024 auf dem damaligen Stand beruht habe und der Beklagte sich seither auch in Behandlung begeben habe. Zur aktuellen Situation könne er nichts sagen, sie hätten darüber nicht mehr gesprochen. Zu der im Attest geäußerten Prognose, dass eine Zwangsräumung bzw. eine Räumung zu einer akuten Verschlimmerung der depressiven Störung und auch zu einem akuten Ausbruch führen könnte, sei er aufgrund eines Gespräches mit dem Beklagten gekommen. Eine akute Suizidgefährdung habe er aber nicht entnommen. Es könne allerdings auch zu einem psychotischen Schub führen. Aufgrund dessen habe er dem Beklagten aus hausärztlicher Sicht angeraten, sich einen Psychotherapeuten zu suchen bzw. in psychotherapeutische Behandlung zu begeben. Diesen Rat habe der Beklagte befolgt, er sei seit November in Behandlung bei Herrn Dr. … Somit ergeben sich auch nach den Angaben des Zeugen Dr. med … keine Anhaltspunkte für eine bestehende Räumungsunfähigkeit des Beklagten. Auch dieser hielt eine psychotherapeutische Behandlung für veranlasst, in welche der Beklagte sich im Anschluss an die damalige Einschätzung im November 2024 auch begab, eine aktuelle Einschätzung der Räumungsfähigkeit des Beklagten nach der zwischenzeitlichen psychotherapeutischen Behandlung war dem Zeugen ebenso nicht möglich.

49 Maßgeblich war für die Kammer daher die Einschätzung des Zeugen Dr. …, welcher den Beklagten seit dem 07.11.2024 ambulant psychotherapeutisch behandelt. Ausweislich des Attests vom 24.10.2025 (Anlage vom 28.10.2025) nahm der Beklagte dessen ambulante psychotherapeutische Behandlung letztmalig am 23.10.2025 wahr. Laut dem Attest sei dem Beklagten zumindest eine ausreichende, nicht nur organisatorisch, sondern speziell auch psychotherapeutisch unterstützende Vorbereitungszeit einzuräumen, sofern für ein für ihn emotional stark belastender Wohnungswechsel nicht zu umgehen sein sollte. Der suizidalen Gefährdung des Patienten sollte bei Beurteilung der Situation besonders Rechnung getragen werden.

50 Auf Nachfrage des Gerichts in der mündlichen Verhandlung vom 25.11.2025, ob eine Umzugsfähigkeit des Beklagten gegeben sei, bejahte der Zeuge dies. Es hinge aber von der konkreten Situation ab und es müsse ihm ausreichend Zeit gegeben werden, um eine entsprechende Strategie für den Umzug und zum Finden einer Alternativwohnung zu entwickeln. Grundsätzlich habe der Beklagte die Fähigkeit schon. Der Zeuge erachte eine psychotherapeutische Begleitung des Prozesses bis hin zum Umzug für absolut erforderlich, aber

bewerkstelligbar. Man könne den Beklagten auf die neue Lebenssituation oder auf den bevorstehenden Umzug durchaus therapeutisch und medikamentös begleitend vorbereiten und der Beklagte könne einen Umzug durchaus bewältigen, wenn dafür ausreichend Zeit zur Verfügung stehe. Ein neuralgischer Punkt für den Beklagten sei die bevorstehende Abiturprüfung seines Sohnes, sollte ein Umzug vorher erzwungen werden, sei durchaus mit einer akuten Verschlechterung der Erkrankung zu rechnen. Sicher könne der Beklagte sich bis Ende nächsten Jahres mental ausreichend auf einen Umzug vorbereiten. Selbst ein erzwungener Umzug im Sinne einer Zwangsräumung sei für den Beklagten, wenn die Möglichkeit bestehe sich darauf einzustellen und therapeutisch begleitet zu werden, letztlich verkraftbar. Eine suizidale Gefährdung, welche er in dem Attest vom 24.10.2025 benannt habe, könne er sich in dem Fall vorstellen, wenn plötzlich auf brachiale Art und Weise eine Zwangsräumung stattfände.

51 Die Zeugen schilderten ihre Eindrücke nachvollziehbar sowie wechselseitig übereinstimmend. Hierbei legten sie erkennbar ihre fachliche Expertise zugrunde, Motive für falsche Angaben der Zeugen sind nicht ersichtlich. Die Kammer hat daher keinerlei Anhaltspunkte für Zweifel an deren Angaben.

52 Insgesamt steht zwar nach der Beweisaufnahme fest, dass eine erhebliche psychische Erkrankung bei dem Beklagten vorliegen mag, allerdings sind keine Anhaltspunkte dafür ersichtlich, dass diese einen solchen Schweregrad erreicht, dass der Beklagte einen Umzug überhaupt nicht bewältigen könnte bzw. ein erzwungener Umzug eine deutliche Verschlechterung seines Gesundheitszustandes – bis hin zur Selbstmordgefahr – bedingen würde.

53 Auch Sicht der Kammer ist der Beklagte nach der überzeugenden Einschätzung seiner Ärzte durchaus räumungsfähig, sofern die Voraussetzungen hierfür in Form einer entsprechenden psychotherapeutischen Begleitbehandlung und ausreichend Vorbereitungszeit geschaffen werden und insbesondere kein Umzug vor dem Abitur des Sohns erfolgen muss. Anhaltspunkte dafür, dass aufgrund des derzeitigen Gesundheitszustands des Beklagten bei einem Umzug nach Ablauf einer entsprechend einzuräumenden Räumungsfrist im Sommer 2026 mit einer wesentlichen Verschlechterung seiner gesundheitlichen Situation zu rechnen ist, liegen nicht vor. Die Einholung eines Sachverständigengutachtens war vor diesem Hintergrund angesichts der (fach)ärztlichen Expertise seiner behandelnden Ärzte nicht veranlasst.

54 bb) Auch hinsichtlich der geltend gemachten Härte in Bezug auf die gesundheitlichen Einschränkungen des Sohnes, welcher vor dem Abitur nicht aus dem gewohnten Wohnumfeld gerissen werden solle, kann dieser Härteeinwand durch die Gewährung einer entsprechenden Räumungsfrist, welche zeitlich nach dem Abitur liegt, ausgeräumt werden.

55 cc) Auch ein kombinierter Härtegrund liegt nicht vor. Andere zugunsten des Beklagten sprechenden Umstände, welche die typischerweise mit einem Umzug verbundenen Unannehmlichkeiten übersteigen, sind nicht erkennbar. Auch der Vortrag zu den Schwierigkeiten bei der Wohnungssuche rechtfertigt in der Gesamtschau unter Berücksichtigung des Ausnahmecharakters des § 574 BGB nicht die Annahme eines Härtegrundes.

56 Auf eine Interessenabwägung kommt es daher nicht an.

IV.

57 Dem Beklagten war eine Räumungsfrist bis zum 31.07.2026 zu gewähren.

58 Die Räumungsfrist des § 721 ZPO soll dem Schuldner die notwendige Zeit gewähren, in angemessenen Ersatzwohnraum umziehen zu können und den Schuldner insbesondere vor der Obdachlosigkeit bewahren. Es besteht bei § 721 ZPO allerdings kein allgemeiner

Grundsatz, wonach das befristete Bestandsinteresse des Schuldners generell höher zu bewerten ist als das Erlangungsinteresse des Gläubigers.

59 Die Kammer berücksichtigt insoweit die gesundheitliche Disposition des Beklagten sowie den angespannten Nürnberger Wohnungsmarkt. Bei der Bemessung der einzuräumenden Räumungsfrist war zu berücksichtigen, dass der Beklagte mit Begleittherapie und angemessener Vorbereitungszeit einen Umzug bewältigen kann, wobei ein Umzug vor dem Abitur des bei dem Beklagten wohnenden Sohnes kritisch betrachtet wird. Hierbei sind auch die gesundheitlichen Beeinträchtigungen des Sohnes einzubeziehen. Ein Umzug während des laufenden Schuljahres soll auch zu dessen Stabilität vermieden werden. Der Sohn des Beklagten befindet sich derzeit im letzten Schuljahr und wird voraussichtlich im Juni 2026 Abitur machen.

60 Auch handelt es sich um ein bereits lang andauerndes Mietverhältnis, welches schon seit dem Jahr 1996 bestand. Zudem wird der monatlich geschuldete Mietzins zuverlässig entrichtet, sodass der Klägerin kein finanzieller Schaden durch den weiteren befristeten Verbleib des Beklagten in der Wohnung entsteht.

61 Zugunsten der Klägerin ist jedoch zu sehen, dass die streitgegenständliche Kündigung bereits vom 09.02.2024 datiert und damit mehr als 1,5 Jahre zurückliegt.

62 Bei Abwägung der Interessen beider Parteien erachtet die Kammer eine Räumungsfrist bis zum 31.07.2026 als angemessen.

V.

63 Die Kostenentscheidung beruht auf § 91 Abs. 1 ZPO.

64 Die Entscheidung über die vorläufige Vollstreckbarkeit folgt aus §§ 708 Nr. 10 Satz 1, 713 ZPO. Für eine Anordnung nach § 712 ZPO ist kein Raum, da das Urteil nicht rechtsmittelfähig ist (§ 713 ZPO).

65 Der Streitwert für das Berufungsverfahren wurde in Anwendung der §§ 41 Abs. 2 Satz 1, 47 Abs. 1 Satz 1, 48 Abs. 1 Satz 1 GKG bestimmt (12 × 512,16 €).

66 Die Revision war nach § 543 Abs. 2 ZPO nicht zuzulassen, weil die Rechtssache weder grundsätzliche Bedeutung hat, noch die Fortbildung des Rechts oder die Sicherung einer einheitlichen Rechtsprechung eine Entscheidung des Revisionsgerichts erfordert.

Volltext Ende

BGH-Urteile im Mietrecht

Kennen Sie schon unsere BGH-Urteilsübersicht zum Mietrecht? Aktuelle Mietrechtsurteile des BGH für Sie zusammengefasst. Eine besondere Kennzeichnung ermöglicht einen schnellen Überblick dahingehend, ob die jeweilige BGH-Entscheidung eher vermieterfreundlich ausfällt.

>> Hier Mitglied werden!

Als Mitglied nutzen Sie unsere umfangreichen Serviceleistungen zum exklusiven Vorzugspreis und können auf einen direkten, bundesweiten Beratungsservice zurückgreifen.

Sie haben die Wahl zwischen vier verschiedenen Paketen - je nachdem, wie umfangreich Ihr persönlicher Bedarf ist. 30, 60, 120, 180 oder Euro/Jahr, Sie entscheiden.

vermieterverein.de

blog.vermieterverein.de