

Die Berufung gegen das Urteil vom 26.2.2015 ist zurückgewiesen worden (Urteil d. Landgerichts Berlin vom 9.10.15 zu 65 S 122/15) und zugleich ist eine weitergehende Räumungsfrist wegen Härtefall abgelehnt worden, da der Schuldner trotz seiner gesundheitlichen Beeinträchtigungen in der Lage sei, den Umzug und Hilfe dafür zu organisieren.

Vorausgehend hat der Schuldner am 25.07.2016 zum Geschäftszeichen 32 M 8063/16 einen Räumungsschutzantrag gestellt wegen einer für den 09.08.2016 angeordneten Besitzzeinsweisung des Gläubigers in die ausgestrittenen Räume. Bevor es zu einer gerichtlichen Entscheidung gekommen ist, haben sich die Parteien außergerichtlich durch unwiderruflichen Vergleich, der dem Gerichte vom Gläubiger mit Schreiben vom 3.8.16 mitgeteilt und vom dortigen Verfahrensbevollmächtigten des Schuldners, Herrn Anwalt Draeger bestätigt wurde geeinigt. In diesem Vergleich hat sich der Schuldner u.a. zur Herausgabe der Räumlichkeiten verpflichtet, wobei das Erdgeschoss und der Keller erst am 20.09.2016 herausgegeben werden sollen. Der Gläubiger hat sich u.a. verpflichtet, die Vollstreckung bis zum 20.09.2016 nicht durchzuführen. Die Räume im ersten Stock sind aufgrund des Vergleichs bereits herausgegeben worden. Die Herausgabe der Räume und die Hinterlegung der Sicherheit ist unstreitig etwas verspätet erfolgt, wobei der Verspätungsgrund streitig sind. Der vom Gerichtsvollzieher abgesagte Besitzzeinsweisungstermin vom 9.8.2016 ist nunmehr auf den 22.09.2016 festgelegt worden.

Hiergegen wendet sich der Schuldner und beantragt Räumungsschutz aus gesundheitlichen und suizidalen Gründen und zwar unbefristeten, hilfsweise befristet bis zur Überwindung des akuten Krankheitszustandes, ganz hilfsweise befristet bis zum Einzug in die neuen Räumlichkeiten Falkensteinstr. 46.

Dazu beruft sich der Schuldner (erneut) auf den Arztbrief des Vivantes Krankenhauses vom 23.07.2016, auf eine sozialpsychiatrische Stellungnahme des Sozialpsychiatrischen Dienstes Friedrichshain-Kreuzberg vom 18.08.2016 und Attest vom 5.9.2016. Demgemäß bestehe die Möglichkeit, dass eine Zwangsräumung zu einer Destabilisierung des Schuldners mit depressiven bis hin zu suizidalen Krisen führen könne und dass es nicht ausgeschlossen werden könne, dass der Schuldner psychotische Schübe erleide. Der Schuldner beruft sich auf das Vorliegen einer Suizidgefahr und einer Gesundheitsgefährdung des Schuldners. Zudem sei der Schuldner auf Pflege angewiesen.

Dem Vergleich, Anfang August 2016, habe der Schuldner nur zugestimmt, da er dadurch eine erneute außergerichtliche Schutzfrist erhielt und auf die Zusage von Bewerbungen hoffte. Weiterhin trägt der Schuldner vor, dass er nunmehr am 14.09.2016 einen Gewerbemietvertrag für Gewerberäume in der Falckensteinstr. ab dem 02.05.2017 mit Wohnlerlaubnis abschließen konnte. Zumindest bis zu diesem Zeitpunkt müsse Räumungsschutz gewährt werden.

Der Gläubiger beantragt die Zurückweisung des Räumungsschutzantrages.

Er rügt neben der doppelten Rechtshängigkeit, dass der Schuldner sich erneut auf die bereits im Vorfeld zum Geschäftszeichen 32 M 8063/16 vorgelegten gesundheitlichen Belege stütze, die zum Vergleich gemäß Schreiben vom 3.8.16 geführt haben. Diese Argumente seien somit bereits berücksichtigt. Eine Änderung der Verhältnisse seien nicht vorgetragen.

Sofern akute Suizidgefahr wegen dem Räumungsurteil vorgetragen werde, bestreitet der Gläubiger dies mit dem Hinweis auf die diversen Aktionen, Demonstrationen und Pressekonferenzen, die der Schuldner seit dem Räumungsurteil organisiert bzw. an ihnen teilgenommen habe, wozu ein akut Suizidgefährdeter nicht in der Lage gewesen wäre.

In Kenntnis seiner Lage habe sich der Schuldner im Vergleich zur Rest-Räumung am 20.9.16 verpflichtet, wobei er einen neuen Mietvertrag zu Ende August zugesichert habe. Auch die Falckensteinstr. war als Möglichkeit bereits im Gespräch angegeben worden. Der Gläubiger bemängelt Vertragstreue, insbesondere weil nunmehr die letzte Herausgabe gemäß Vergleich nicht eingehalten werden solle. Diesbezüglich berufe er sich auf § 116 Satz 1 BGB.

Das weitere Beherbergen des Schuldners könne nicht erfolgen. Neben nennenswerten finanziellen Verlusten (keine Neuvermietung möglich trotz sehr guter Angebote, keine angemessene

Nutzungsentschädigung), habe der Schuldner Haus und die Mitbewohner gefährdet (Brandgefahr, desolate Böden, Demonstrationen vor dem Haus, Beanstandungen und Auflagen durch Bauaufsicht) und er bzw. seine Befürworter in der politisch „linken Szene“ hätten eine unhaltbare, gesundheitsgefährliche Drohkulisse gegenüber dem Gläubiger, dessen Familienangehörigen und dessen Verfahrensbevollmächtigten aufgebaut. Die Drohungen reichen von Beschimpfungen über Sachbeschädigung bis hin zu Gewalt.

Weiterhin hätten seit Beginn dieses Jahres diverse fruchtlose Verhandlungen über ein neues Mietverhältnis oder über die Herausgabe der Räume stattgefunden. Diverse Vergleiche oder Vorschläge sind gemacht und nicht angenommen (beiderseits) worden.

Der Gläubiger-Vertreter ist zu den Stellungnahmen der Schuldner-Vertreter auf seine Antragsstellungnahme vom 12.09.2016 telefonisch angehört worden. Er ist bei seinen Anträgen verblieben und hat darauf hingewiesen, dass der Schuldner auch deshalb kein Recht auf Räumungsschutz habe, weil die den Wohnräumen dienenden Räumlichkeiten im 1. Stock gelegen und bereits herausgegeben worden sind. Nunmehr gehe es nur noch um die Räume des Ladens einschließlich Kellerräumen, also um den gewerblichen Teil der ehemals angemieteten Räume.

Der Antrag des Schuldners hat keinen Erfolg.

Die vom Prozessgericht bewilligte große Räumungsfrist bis zum 31.12.2015 hat den gesundheitlichen Aspekten (Schwerbeschädigter Rollstuhlfahrer) Rechnung getragen und seiner persönlichen Verhältnisse (autonom, eingebunden mit Laden im „Kiez“).

Diese Frist ist auch vom Berufungsgericht als angemessen bestätigt worden, eine Härtefallentscheidung wurde abgelehnt.

Soweit der Schuldner sich erneut hierauf berufen will, muss er zurückgewiesen werden.

Der Schuldner beruft sich auf Suizidgefahr. Hierbei ist zum ausführlichen Krankenhausesgutachten vom 23.07.16 festzustellen, dass zweieinhalb Wochen vor der damals angesetzten Räumung ausdrücklich keine suizidalen Gedanken oder Impulse festgestellt wurden. Weiterhin wurde festgestellt, dass eine Zwangsäumung die vom Schuldner vorgetragene Störungen verursachen könnten, in denen sich auch eine gewisse suizidale Gefahr befindet. Als Ursache wurde eine aktuelle depressive Verstimmung festgestellt und mutmaßliche Angst-/Panikstörungen, deren mutmaßliche Ursachen in der Vergangenheit liegen, sowie denkbare wahnhaftige Störungen in der Vergangenheit, deren Ursachen ebenfalls in der Vergangenheit liegen.

Das letzte Attest vom 15.9.2016 durch die Ärzte Loga u.a. weist auf eine Verstärkung von Symptomen hin, das der Fenstersturz von 1989, der zur Angewiesenseit auf einen Rollstuhl führte, ein Suizidversuch gewesen sei, wie der sozialpsychiatrische Dienst am 18.8.16 behauptet und als Beweis anzuführen scheint, ist fraglich. Üblicher Weise wird dieser Vorgang als „Unfall mit ungeklärtem Hergang“ bezeichnet (so auch im Krankenhausesgutachten nach Gespräch mit Schuldner).

Es ist somit festzuhalten, dass keine akute Suizidgefahr nachgewiesen ist, aber durch die Zwangsäumung gesundheitliche Probleme verstärkt werden könnten bis hin zu einer suizidalen Tendenz oder einem psychotischem Schub.

Soweit der Gläubiger auf die seit dem Räumungsurteil vom Schuldner durchgeführten Aktionen, wie Demonstrationen, Pressekonferenzen ect. hinweist, die eben nicht auf eine aktuelle Suizidgefahr schließen lassen, kann sich dem nicht verschlossen werden.

Der Gläubiger selbst hat durch die Demonstrationen, die vor dem Miethaus und anderweitig stattfinden zu leiden und unter Anfeindungen und Drohungen aus dem Umfeld des Schuldners. Auch wenn der Schuldner sich davon distanziert, sind diese Gefahren für den Gläubiger vorhanden und sind durch die Weigerung des Schuldners die Räumlichkeiten zu verlassen begründet. Es handelt sich hierbei um Drohungen gegen Sachen und Leben/Gesundheit,

wobei Sachbeschädigungen schon verursacht und weitere angekündigt worden sind. Neben dem Gläubiger ist auch eine Gefährdung der übrigen Hausbewohner nicht auszuschließen, wobei diese Gefahr in den Räumlichkeit des Schuldners gelegen hat/hatte (Bauaufsicht, Feuerwehr wegen unsachgemäße Kabel) und möglichen Eskalationen während Demonstrationen.

Auch wenn eine Gefährdung des Schuldners größer erscheint, so ist doch festzustellen, dass er seiner eigenen (Selbst-)Gefährdung nicht entgegenzuwirken scheint. Im Bericht vom 23.07.16 ist ersichtlich, dass der Schuldner keinen Hausarzt und keinen Neurologen hat, von denen er sich behandeln lässt. Lediglich Kontakt zu einem Orthopäden ist ersichtlich und zu einem Allgemein-Mediziner erst am 15.9.16. Obwohl es sich um „alte Leiden“ handelt, ist nicht ersichtlich, dass sich der Schuldner in ärztlicher oder therapeutischer Behandlung befindet, um seine Gesundheit in einen „umzugsfähigen“ Griff zu bekommen.

Dies hätte er aber tun müssen, denn es ist nicht Aufgabe seines ehemaligen Vermieters ihn ohne Mietvertrag zu beherbergen und ihm die Möglichkeit zu geben sein Gewerbe zu betreiben. Weiterhin hätte sich der Schuldner um eine Ersatzwohnung bemühen müssen.

Es ist jedoch nur ersichtlich, dass er sich um Ersatzgewerberäume-mit-Wohnung bzw. Ersatzwohnung-mit-Gewerbe bemüht hat und dies auch erst längere Zeit seit Ablauf der gerichtlichen Räumungsfrist.

Der Gläubiger kann -insbesondere unter den hier gegebenen Umständen- nicht genötigt sein, solange zu warten bis der Schuldner einen Ersatz findet, der den besondern Ansprüchen des Schuldners genügt (autonom, alternative Vermieter, Gewerbe+Wohnen, behindertengerecht und preiswert, Nähe zur alten Wohnung, u.u.u.).

Der Schuldner seinerseits ist zwar aufgrund seines gesundheitlichen Zustandes schutzbedürftig, diese ist jedoch bereits vom Prozessgericht berücksichtigt worden. Weiterhin stehen ihm als schwerbeschädigter Rollstuhlfahrer diverse staatliche Hilfen zu, die er beanspruchen kann. Im hiesigen Verfahren kann er jedoch nicht besser zu behandelt werden, als andere gleichartig schutzbedürftige Schuldner.

Weiterhin ist festzustellen, dass laut ursprünglichem Mietvertrag (1. Seite) ein Ladengeschäft, ein Keller mit Treppe zum Laden und eine Wohnung (2 Zimmer, Küche, Korridor) angemietet worden war. Der Laden befand/befindet sich im Erdgeschoss, die Wohnung befand sich im 1. Stockwerk. Die im ersten Stock befindlichen Räume hat der Schuldner bereits unstreitig an die Gläubiger -aufgrund des Vergleichs- herausgegeben.

Durch die Herausgabe der vertraglichen Wohnräume und dem Behalt der Gewerberäume ist das vorher bestehende Mischverhältnis (Wohnung-Gewerbe) aufgehoben.

Es handelt sich also nunmehr nur noch um die gewerblichen Räume im Erdgeschoss und die/den Kellerra/äum/e. Der Schuldner hat sich zur Herausgabe am 20.9.2016 verpflichtet.

Dem Schuldner kann für die Gewerberäume kein Räumungsschutz bewilligt werden, ebenso wenig für die Kellerräume. Diese Räume dienen nicht Wohnzwecken und unterliegen daher nicht dem besonderen Schutz für Wohnräume. Selbst wenn der Schuldner tatsächlich in den Gewerberäumen wohnt, ändert dies nichts an dieser Tatsache. Insbesondere wird dadurch kein eigenes Recht auf Wohnungsräumungsschutz hergestellt.

Auch die Tatsache, dass dem Schuldner ab Mai nächsten Jahres neue Gewerberäume mit Wohnmöglichkeit zustehen, rechtfertigt keinen Räumungsschutz.

Der Räumungsschutzantrag nebst den Hilfsanträgen ist somit abzuweisen gewesen. Die Kostenentscheidung beruht auf § 788 Abs. 1 ZPO.

Rechtsbehelfsbelehrung

Gegen die Entscheidung können Sie unter bestimmten Voraussetzungen **sofortige Beschwerde** einlegen.

1. Welche Voraussetzungen müssen erfüllt sein, damit Sie Beschwerde einlegen

können?

Wenn Sie gegen die Entscheidung **zu den Kosten** Beschwerde einlegen wollen, muss der Wert des Beschwerdegegenstandes **200,00 Euro** übersteigen.

2. In welcher Form und bei welchem Gericht können Sie Beschwerde einlegen?

Die Beschwerde ist beim

Amtsgericht Tempelhof-Kreuzberg
Möckernstraße 130
10963 Berlin

oder beim

Landgericht Berlin
Littenstraße 12-17
10179 Berlin

einzulegen, entweder

- a) **mündlich**, durch Erklärung zu Protokoll der Geschäftsstelle bei einem der oben genannten Gerichte oder bei jedem anderen Amtsgericht oder
- b) **schriftlich**, durch Übersendung eines Schriftsatzes.

Die Beschwerdeschrift muss die Bezeichnung der angefochtenen Entscheidung und die Erklärung enthalten, dass Beschwerde gegen diese Entscheidung eingelegt wird. Die Beschwerdeschrift ist zu unterzeichnen.

Ihren Schriftsatz müssen Sie in deutscher Sprache verfassen.

3. Welche Fristen müssen Sie einhalten?

Die Beschwerde ist innerhalb einer Notfrist von **zwei Wochen** einzulegen.

Die Frist beginnt mit der Zustellung der vollständigen Entscheidung, spätestens mit Ablauf von fünf Monaten nach Verkündung der Entscheidung, wenn die Entscheidung nicht zugestellt werden konnte.

Bitte beachten Sie bei mündlicher Einlegung der Beschwerde bei einem anderen Amtsgericht als dem oben genannten, dass die Frist nur gewahrt ist, wenn das Protokoll rechtzeitig bei einem der oben genannten Gerichte eingeht.

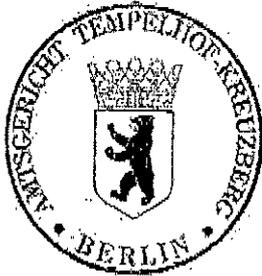
4. Müssen Sie sich anwaltlich vertreten lassen?

Sie müssen sich **nicht** anwaltlich vertreten lassen.

Frisch
Rechtspflegerin

WZ
04-10-16
27-9-16

Für die Richtigkeit der Abschrift
Berlin, den 20.09.2016



Conradi
Justizhauptsekretärin

Durch maschinelle Bearbeitung beglaubigt - ohne Unterschrift gültig.