

Tenor

Der Beklagte wird verurteilt, an die Klägerin 7.631,69 € nebst Zinsen in Höhe von fünf Prozentpunkten über dem Basiszinssatz der EZB seit dem 8.5.2008 zu zahlen.

Im Übrigen wird die Klage abgewiesen.

Die Kosten des Rechtsstreits werden dem Beklagten zu 93 % und der Klägerin zu 7% auferlegt.

Dieses Urteil ist vorläufig vollstreckbar, für die Klägerin jedoch nur gegen Sicherheitsleistung in Höhe von 110 % des jeweils zu vollstreckenden Betrages. Die Klägerin darf die Zwangsvollstreckung gegen Sicherheitsleistung in Höhe von 110 % des auf Grund des Urteils vollstreckbaren Betrages abwenden, wenn nicht der Beklagte vor der Vollstreckung Sicherheit in Höhe von 110 % des jeweils zu vollstreckenden Betrages leistet.

Tatbestand

Die Klägerin nimmt den Beklagten als Betreuer aus einer "Amtspflichtverletzung" in Anspruch.

Dem liegt folgender Sachverhalt zugrunde:

Der Beklagte wurde durch Beschluss des Amtsgerichts Mönchengladbach, Az.: xx, zum Betreuer des am 28.2.1935 geborenen, unter einer Polyneuropathie leidenden Herrn xx (im Folgenden: Betreuter) bestellt; ein Einwilligungsvorbehalt wurde nicht angeordnet.

Zum Zeitpunkt der Bestellung des Beklagten lebte der Betreute noch in einer von der Zeugin xx angemieteten Wohnung in Mönchengladbach.

Bereits in diesem Mietverhältnis zeigte sich ein Hang des Betreuten dazu, "Sammelgut" zu sammeln, wobei der genaue Umfang zwischen den Parteien streitig ist.

In der Folge wurde dann im Jahr 2004 seitens des Betreuten und des Beklagten eine neue Wohnung für den Betreuten gesucht.

Im Rahmen der diesbezüglichen Verhandlungen mit der Klägerin, erfuhr diese von der bestehenden Betreuung. Befragt, aus welchem Grund die Betreuung bestehe, antwortete der Beklagte, dass er lediglich für Geld- und Wohnungsangelegenheiten bestellt worden wäre.

Der Beklagte füllte für den Betreuten eine auf den 5.5.2004 datierte "Selbstauskunft Mietinteressent" aus.

In dieser machte er u.a. folgende Angaben:

".....

Derzeitiger Vermieter: xx

(Anschrift, Telefon): xx, xx (xx)

Grund/Gründe für Wohnungswechsel: Derzeitige Wohnung ist im 3. Stock. Nach Beinbruch ist Treppensteigen sehr schwer.

Ich versichere, dass ich in den letzten 12 Monaten regelmäßig meine Miete gezahlt habe und dass keine überfälligen Verpflichtungen aus dem jetzigen oder aus früheren Mietverhältnissen bestehen.

Ich versichere ausdrücklich die Richtigkeit der vorstehend gemachten Angaben.

Mit einer Auskunftseinholung über mich durch den Vermieter beim Vorvermieter bin ich einverstanden und sehe die vorgeschriebene Benachrichtigung nach § 26 des Bundesdatenschutzgesetzes hiermit als erfüllt an.

...."

Mit Mietvertrag vom 10.5.2004 mietete der Betreute von der Klägerin eine ca. 25 Quadratmeter große Wohnung in Mönchengladbach auf der xx zu einem Mietzins von 150 € monatlich, zuzüglich 65 € Betriebskostenvorschuss.

Nach den vertraglichen Bestimmungen sollte das Mietverhältnis zum 1.6.2004 beginnen und auf unbestimmte Zeit laufen.

Der Mietvertrag sah dabei des Weiteren u.a. in § 10 des Vertragsformulars vor:

"Für Beschädigungen der Mietsache und des Gebäudes sowie der zu den Mieträumen oder zu dem Gebäude gehörenden Anlagen ist der Mieter ersatzpflichtig, soweit er dieses zu vertreten hat.

Die Instandhaltung der Mieträume einschließlich der mitvermieteten Anlagen und Einrichtungen obliegt dem Mieter im nachstehenden Umfang:

Er hat für die ordnungsgemäße Reinigung der Mieträume sowie für die ausreichende Belüftung und Beheizung der ihm überlassenen Räume zu sorgen....."

In § 29 des Vertrages hieß es abschließend:

"Die Wohnung wird renoviert übernommen und muss beim Auszug fachmännisch renoviert übergeben werden (Decken, Wände: Rauhfaser weiß)

....

Der Teppichboden wird ungereinigt übernommen (fleckig!)

..."

Wegen der weiteren Einzelheiten wird auf die zu den Akten gereichte Kopie der Vertragsunterlagen Bezug genommen (Blatt 8 bis 22 der Gerichtsakte).

Im Jahre 2005 kündigte die Klägerin das Mietverhältnis fristlos und erhob gegen den Betreuten Räumungsklage vor dem Amtsgericht Mönchengladbach, da von der Wohnung des Betreuten extreme Geruchsbelästigungen ausgingen und der Hausfrieden erheblich gestört war.

Nachdem das Gesundheitsamt der Stadt Mönchengladbach auf die Räumungsklage und ihre Begründung aufmerksam wurde, suchten Mitarbeiter am 30.11.2005 die Wohnung des Betreuten auf. Der Beklagte war bei diesem Termin ebenfalls anwesend.

In diesem Rahmen stellten die Mitarbeiter des Gesundheitsamtes der Stadt Mönchengladbach fest, dass die Wohnung randvoll mit Sammelgut gestellt sei. Eine Geruchsbelästigung im Flur konnte seitens der Mitarbeiter des Gesundheitsamtes allerdings ausgeschlossen werden; in der Wohnung lag nach ihrer Einschätzung keine massive Geruchsbelästigung vor. Insgesamt kam man daher zu dem Ergebnis, dass nicht von einer Verwahrlosung des Betreuten gesprochen werden könne.

Gleichwohl kam man mit dem Beklagten nach Erörterung der Situation - ausweislich der im Rahmen der Räumungsklage erstellten ärztlichen Bescheinigung - überein, dass "sicherlich ein nicht unerheblicher Teil der angesammelten Sachen besser zu entfernen sei".

In der mündlichen Verhandlung vor dem Amtsgericht Mönchengladbach vom 18.8.2006 einigte sich die Klägerin mit dem Betreuten im Wege eines Vergleiches dahingehend, dass der Betreute sich verpflichtete, die Wohnung bis zum 31.1.2007 geräumt an die Klägerin herauszugeben.

Dem war eine Zeugenaussage des unmittelbaren Wohnungsnachbarn des Betreuten, des Herrn xx, vorausgegangen, der u.a. bekundete, dass von der Wohnung des Betreuten bereits kurz nach dessen Einzug starke Geruchsbelästigungen ausgingen und es wegen der Geruchsbelästigung mehrfach zu Polizeieinsätzen gekommen sei. Des Weiteren bekundete er, dass er auch mit dem Beklagten gesprochen habe; dieser habe sich dahingehend geäußert, dass der Betreute dahin ziehen müsse, wo er alleine leben könne.

Mit Schreiben ihres nunmehrigen Prozessbevollmächtigten vom 18.1.2007 machte die Klägerin den Beklagten nochmals auf den Ablauf der Räumungsfrist zum 31.1.2007 aufmerksam.

Eine Räumung zum 31.1.2007 erfolgte indes nicht.

Mit anwaltlichen Schreiben vom 6.2.2007 forderte die Klägerin den Beklagten, der während des gesamten Mietverhältnisses für den Betreuten die Mieten bezahlt hatte, zur Zahlung des monatlichen Mietzinses in Höhe von 215 € bis zum 16.2.2007 auf, wodurch ihr Kosten in Höhe von insgesamt 46,41 € entstanden.

Am 10.3.2007 kam es dann zu der unter Leitung des Zeugen xx durchgeführten Zwangsräumung der Wohnung.

Nachdem vom Zeugen xx errichteten Protokoll erfolgte die Räumung dergestalt, dass der Betreute zunächst aufgefordert wurde, die Wohnungstüre zu öffnen. Da er dem nicht nachkam, wurde sodann das Zylinderschloss der Wohnungstür entfernt. Da auch dies indes ein Betreten der Wohnung nicht ermöglichte und auch Versuche, die Wohnungstür durch "Rammen" zu öffnen, scheiterten, versuchte man, von außen durch das Fenster in die Wohnung zu gelangen. Nachdem der Schlosser das Fenster geöffnet hatte, versuchte man dann auf diesem Wege die Wohnung zu betreten, was aber insofern Schwierigkeiten bereitete, als sich im Inneren der Wohnung Müll fast bis unter die Decke stapelte und der Betreute durch Verlagerung des Mülls versuchte, das geöffnete Fenster zu verbarrikadieren.

Auch die danach hinzugerufene Polizei konnte den Betreuten nicht zum Öffnen der Wohnungstüre bzw. Verlassen der Wohnung bewegen. Erst nach einer weiteren Stunde konnte der Betreute schließlich durch Zureden dazu gebracht werden, die Türe von Innen zu öffnen. Laut dem Protokoll des Zeugen xx verstärkte sich nach dem Öffnen der Türe der Gestank derart, dass dieser fast nicht mehr zu ertragen war. Die gesamte Wohnung war innen bis unter die Decke voller Müll; überall in der Wohnung waren verdorbene Lebensmittel verteilt.

Da der Betreute sich weiterhin weigerte, die Wohnung zu verlassen, musste zunächst seitens der Spedition ein "Weg" durch den Müll zum Betreuten freigeräumt werden, was etwa einen Zeitraum von weiteren zwei Stunden in Anspruch nahm. Erst danach konnte der Zeuge xx den Betreuten unter Androhung einer erneuten Hinzuziehung der Polizei zum Verlassen der Wohnung überreden.

In der Folge wurde die Wohnung von der Spedition weiter leer geräumt. U.a. wurde auch die Küche vollständig entsorgt. Insgesamt wurden von Mitarbeitern der Spedition zwei volle LKW-Ladungen Müll aus der Wohnung entfernt.

Durch die Räumung entstanden der Klägerin Kosten in Höhe von 3.754,13 €.

Mit anwaltlichen Schreiben vom 23.3.2007 forderte die Klägerin den Beklagten zur Zahlung des monatlichen Mietzinses für den Monat März 2007 bis zum 3.4.2007 auf, wodurch ihr erneut Kosten in Höhe von insgesamt 46,41 € entstanden.

Gleichzeitig kündigte sie bereits Schadensersatzansprüche in Bezug auf Prozess-, Räumungs- und Renovierungskosten an.

Mit anwaltlichen Schreiben vom 16.4.2008 forderte die Klägerin den Beklagten unter Fristsetzung bis zum 7.5.2008 auf, an sie einen Betrag von 8.174,51 € zu zahlen.

Dieser Gesamtbetrag setzte sich zusammen aus drei Monatsmieten in Höhe eines Betrages von insgesamt 450 €, den Anwaltskosten hinsichtlich der Aufforderungsschreiben vom 6.2.2007 und vom 23.3.2007 in Höhe eines Betrages von insgesamt 92,82 €, den Kosten der Wohnungsräumung in Höhe eines Betrages von 3.754,13 €, den Kosten der Erneuerung des Fensters in Höhe eines Betrages von 1.636,25 €, den Kosten von im Rahmen der Renovierung angeschafften Gegenständen in Höhe von insgesamt 821,25 €, Fahrtkosten für 28 Fahrten zu insgesamt 294 € sowie eine Aufwandsentschädigung für im Rahmen der Wohnungsrenovierung erbrachter 154,25 Arbeitsstunden in Höhe von insgesamt 2.657,75 €. Mindernd brachte die Klägerin dabei die Kautionshöhe von 416,44 € in Abzug.

Die Klägerin behauptet, dass der Betreute bereits in der von der Zeugin xx angemieteten Wohnung in erheblichem Umfang Müll gesammelt und dadurch erhebliche Schäden angerichtet habe. Auch hier sei es bereits wegen Gestankes zu Polizei- und Ordnungsamtseinsätzen gekommen.

Insgesamt habe die Zeugin xx für die Entsorgung des Mülls und die Sanierung der Wohnung ca. 3.000 € aufwenden müssen.

Die Klägerin behauptet, dass sich der Betreute am Räumungstag in der Wohnung verbarrikadiert habe und sich das Räumungspersonal gewaltsam Zutritt verschaffen müssen. Dies sei dann dergestalt erfolgt, dass man das Fenster aufgebrochen habe, wobei der Rahmen irreparabel beschädigt worden sei.

Die Kosten der Erneuerung des Fensters hätten sich auf 1.636,25 € belaufen.

Die Klägerin behauptet weiterhin, nach der Räumung sei es dann erforderlich gewesen, die Wohnung vollständig zu renovieren, was aus Kostengründen durch ihren Ehemann durchgeführt worden sei. In diesem Rahmen hätte der Teppichboden herausgerissen werden müssen, da er mit Fäkalien übersät gewesen sei. Der Gestank habe derart tief im Teppich gesessen, dass man ihn nicht mehr herausbekommen könne. Nach Herausreißen des Teppichbodens sei es dann erforderlich geworden, zunächst mit einem von der Firma xx

geliehenen Teppichbodenabschleifgerät die noch vorhandenen Kleberreste abzuschleifen. Danach seien Fliesen verlegt worden, wofür man Fliesen, Fliesenkleber und Fugenmörtel benötigt habe; auch hätten die Wände erneuert werden müssen

Des Weiteren hätte ein neues Schloss eingebaut werden müssen, da das alte Schloss im Rahmen der Räumung am 10.3.2007 aufgebohrt worden sei.

Ferner seien ein Untertischgerät für die Küche sowie ein Durchlauferhitzer für das Bad angeschafft worden.

Insgesamt seien dadurch Kosten in Höhe von 821,25 € entstanden.

Die Klägerin behauptet ferner, zwecks Renovierung der Wohnung seien vom 18.3.2007 bis zum 28.3.2008 insgesamt 28 Fahrten zu je 35 km angefallen.

Sie ist der Ansicht, dass ihr aus diesem Gesichtspunkt bei einem Ansatz von 0,30 € pro Kilometer weitere 294 € zustehen.

Die Klägerin behauptet ferner, im Rahmen der Renovierung seien in dem Zeitraum vom 18.3.2007 bis zum 28.3.2008 insgesamt 154,25 Arbeitsstunden angefallen.

Sie ist der Ansicht, dass ihr aus diesem Gesichtspunkt bei einem Ansatz von 10 € pro Stunde weitere 1.542,50 € zustehen.

Von den sich so insgesamt ergebenden Renovierungskosten in Höhe von 2.657,75 € sei ihrer Ansicht nach dann die Kautions von 416,44 € abzuziehen.

58Die Klägerin ist der Ansicht, dass ihr darüber hinaus für die Monate April bis Juni 2007 drei weitere Monatsmieten zustehen. Hierzu behauptet sie, die Wohnung habe aufgrund ihres desolaten Zustandes und des Renovierungsbedarfs vor Juli 2007 nicht vermietet werden können.

Ferner ist die Klägerin der Ansicht, dass der Beklagte auch für die ihr entstandenen Kosten der Schreiben vom 6.2.2007 und vom 23.3.2007 einzustehen habe.

Die Klägerin ist schließlich der Ansicht, dass hinsichtlich der Küche ein Abzug "neu für alt" nicht in Betracht komme. Hierzu behauptet sie, die Küche sei ein Jahr alt gewesen und somit noch neuwertig.

Gleiches gelte für die anstelle des Teppichbodens verlegten Fliesen. Insoweit behauptet die Klägerin, die geltend gemachten Kosten für die Fliesen in Höhe von 4,35 € pro Quadratmeter lägen immer noch unter dem für einen Teppichboden auch unter Berücksichtigung von "neu für alt" anzusetzenden Preis von mindestens 10 €.

Die Klägerin beantragt,

den Beklagten zu verurteilen, an sie 8.174,51 € nebst Zinsen in Höhe von fünf Prozentpunkten über dem Basiszinssatz der EZB seit dem 8.5.2008 zu zahlen.

Der Beklagte beantragt,

die Klage abzuweisen.

Der Beklagte ist der Ansicht, dass das Landgericht Mönchengladbach bereits sachlich unzuständig sei.

Der Beklagte behauptet, dass er anlässlich des Gerichtstermins am 18.8.2006 die Angelegenheit mit dem Betreuten ausführlich erörtert habe und dieser mit dem Auszug einverstanden gewesen sei.

Nachdem ihm der Betreute dann am 8.1.2007 mitgeteilt hätte, er werde die angemietete Wohnung - doch - nicht bis zum 31.1.2007 räumen, versucht hätte, auf dem freien Wohnungsmarkt eine Wohnung für den Betreuten zu erhalten. Er habe sich mit der Firma xx in Verbindung gesetzt. Von dieser sei ihm allerdings mitgeteilt worden, dass man dem Betreuten allenfalls eine Wohnung ab dem 1.4.2007 auf der xx anbieten könne, die im zweiten Obergeschoss liege. Daraufhin habe er eine Vormerkung dort veranlasst.

Auch bei der Gemeinnützigen Wohnungsbaugesellschaft habe er sich erfolglos um eine Wohnung bemüht.

Schließlich habe er auch mehrere Anfragen an das Sozialamt der Stadt Mönchengladbach gerichtet, ob von dort eine Unterbringung des Betreuten erfolgen könne. Indes habe er auch dort eine Absage erhalten, da zur Zeit keine Wohnung frei gewesen sei.

Danach sei ihm dann von der Firma xx mitgeteilt worden, dass im Hause xx, 1. Etage, eine Wohnung vermittelt werden könne. Mit dieser sei der Betreute dann auch zunächst einverstanden gewesen und habe dementsprechend zugesagt, den Besichtigungstermin wahrzunehmen. Später habe der Betreute ihm dann indes mitgeteilt, dass er weder die Wohnung auf der xx besichtigen wolle noch seine Wohnung räumen werde. Auch in der Folge habe sich der Betreute dann stets geweigert, die Wohnung zu räumen, und habe jede Hilfe abgelehnt, was für ihn nicht voraussehbar gewesen sei.

Weiterhin behauptet der Beklagte, der Teppichboden sei bereits bei Mietbeginn alt und fleckig gewesen.

Im Übrigen sei in jedem Fall ein Abzug neu für alt vorzunehmen.

Das Gericht hat gemäß Beweisbeschluss vom 14.11.2008 Beweis erhoben durch die Vernehmung von Zeugen. Wegen des Ergebnisses der Beweisaufnahme wird auf das Sitzungsprotokoll vom 19.12.2008 (Blatt 123 bis 133 der Gerichtsakte) Bezug genommen.

Entscheidungsgründe

Die zulässige Klage ist in Höhe eines Betrages von 7.631,69 € begründet; im Übrigen ist sie unbegründet.

I.

Die Klage ist zulässig.

Der sachlichen Zuständigkeit des Gerichts steht hier nicht § 23 Nr. 2 a GVG entgegen, der eine streitwertunabhängige sachliche Zuständigkeit der Amtsgerichte in Streitigkeiten in Mietverhältnissen über Wohnraum begründet.

Zwischen den Parteien besteht unstreitig kein Mietverhältnis. Inwiefern § 23 Nr. 2 GVG bereits dann Anwendung findet, wenn Ansprüche gegen einen Dritten aus §§ 280 Abs. 1 S. 1, 311 Abs. 2, Abs. 3 BGB (vgl. zur Anwendbarkeit im Rahmen einer Betreuung etwa BGH DNotZ 1995, 396 ff.) geltend gemacht werden, die im Zusammenhang mit dem Abschluss

eines Mietvertrages über Wohnraum entstanden sein sollen, kann hier dahinstehen, da die von der Klägerin verfolgten Ansprüche deliktsrechtlicher Natur sind und somit die sachliche Zuständigkeit aus § 71 Abs. 1 i.V.m. 23 Nr. 1 GVG.

II.

In Höhe eines Betrages von 7.631,69 € ist die Klage begründet.

1. Der Beklagte ist der Klägerin vorliegend gem. § 823 Abs. 1 BGB zum Schadensersatz verpflichtet.

Die Klägerin ist an ihrem nach § 823 Abs. 1 BGB geschützten Rechtsgut des Eigentums verletzt worden.

Nach der durchgeführten Beweisaufnahme steht zur Überzeugung des Gerichts fest, dass durch vom Betreuten in der Wohnung "gesammelte" Abfälle die im Eigentum der Klägerin stehenden Wohnungseinrichtungsgegenstände in erheblichem Umfang beschädigt wurden. Sowohl der Zeuge xx als auch der Zeuge xx haben im Einzelnen in nachvollziehbarer Art und Weise ausgeführt, dass letztlich nichts mehr aus der Wohnung verwendbar war. So war etwa nach den übereinstimmenden Bekundungen Dreck sowohl in Teppichboden als auch in die Tapeten eingezogen; die sonstigen Einrichtungsgegenstände waren - wie die Zeugen bekundete - total "versifft".

Insgesamt bestehen aufgrund der Bekundungen der Zeugen aus Sicht des Gerichts keine Zweifel, dass das Ansammeln von Abfällen durch den Betreuten vorliegend zu erheblichen Schäden an der im Eigentum der Klägerin stehenden Wohnungseinrichtung geführt hat.

Diesbezüglich ist - neben dem Betreuten als unmittelbarem Schädiger - auch der Beklagte als mittelbarer Schädiger verantwortlich, da er seinen Verkehrssicherungspflichten nicht nachgekommen ist und die Rechtsgutsverletzung hierauf zurückzuführen ist.

Dabei verkennt das Gericht nicht, dass der Beklagte nicht zu einer "Rund-Um-Betreuung" verpflichtet war, und sich sein Pflichtenkreis, wie auch §§ 1901 Abs. 2, Abs. 3 BGB zeigen, in erster Linie auf den Betreuten beschränkt. Allein aus der Verletzung von Betreuerpflichten gegenüber dem Betreuten folgt daher noch keine Haftung gegenüber Dritten; §§ 1908 i Abs. 1 S. 1 i.V.m. 1833 BGB hat insofern keine drittschützende Funktion (vgl. AG Düsseldorf FamRZ 2008, 1029; Staudinger-Bienwald, BGB, Neubearbeitung 2006, § 1908 i Rn. 230; Palandt-Diederichsen, BGB, 64. Auflage 2005, Einf v § 1896 Rn. 17; vgl. auch BGH DNotZ 1995, 396, 397 f.). Auch teilt das Gericht die vom Beklagten in der mündlichen Verhandlung vom 10.10.2008 vertretene Ansicht, dass eine zu starke Inpflichtnahme von Betreuern im Interesse Dritter letztlich im Hinblick auf die Furcht vor möglichen Haftungsfolgen und die daraus resultierende Gefahr, der verminderten Bereitschaft zur Übernahme von Verantwortung für hilfsbedürftige Menschen, auch nicht im Interesse der Allgemeinheit liegen kann. Gleichwohl gebietet es allein der Gedanke, altruistisches Handeln nicht mit übersteigerten Haftungsrisiken zu belasten, aber nicht, denjenigen der eine hilfsbedürftige "gefährliche" Person in seine "Obhut" nimmt, von jeglicher Verantwortung für diese freizuhalten und die von dieser verursachten Schäden als Risiko zu betrachten, welches stets die Gesellschaft zu tragen hat (vgl. Staudinger-Belling, BGB, Neubearbeitung 2008, § 832 Rn. 158), wie schon die Vorschrift des § 832 Abs. 1 S. 1 BGB zeigt. Mag diese auch vorliegend nicht anwendbar sein, da insofern nicht ersichtlich ist, dass dem Beklagten die gesamte Personensorge oder speziell die Beaufsichtigung des Betreuten übertragen worden ist (vgl. zu diesem Erfordernis LG Bielefeld NJW 1998, 2682; AG Düsseldorf FamRZ 2008, 1029; Bernau/Rau/Zschieschack NJW 2008, 3756, 3757), so gilt gleichwohl ein Verhaltensgebot dahingehend, dass - unabhängig von einer familienrechtlichen Beziehung - derjenige, der es

übernimmt, umfassend für infolge ihres gesundheitlichen Zustandes i.w.S. gefährliche bzw. ihre körperlichen Funktionen nicht mehr beherrschenden Menschen zu sorgen, diese Aufgabe verantwortungsvoll ausführen muss (vgl. OLG München NJW 1966, 404, 405; Staudinger-Belling, a.a.O., § 832 Rn. 158; Bamberger/Roth-Spindler, BGB, 2. Auflage 2007, § 823 Rn. 438). Die Missachtung dieser Pflicht löst eine Haftung nach § 823 Abs. 1 BGB aus (vgl. Staudinger-Belling, a.a.O., § 832 Rn. 158), da diese Pflicht nicht nur gegenüber dem Pflegebedürftigen besteht, sondern auch gegenüber der Allgemeinheit (vgl. Staudinger-Belling, a.a.O., § 832 Rn. 158), mag dabei auch das Maß der Verantwortlichkeit der betreuenden Person gegenüber der Allgemeinheit deutlich geringer sein als gegenüber dem Betreuten (vgl. Staudinger-Belling, a.a.O., § 832 Rn. 158). Dies gilt jedenfalls dann, wenn bestimmend auf die Lebensverhältnisse des "kranken" Menschen eingewirkt wird (vgl. auch BGH NJW 1958, 1775, 1776). Mag danach auch zweifelhaft erscheinen, ob einen Betreuer eine Pflicht zum aktiven Tätigwerden zum Schutz Dritter vor von seinem Betreuten ausgehenden Gefahren trifft (so etwa OLG Celle NJW 2008, 1012), so muss er nach Auffassung des Gerichts jedenfalls dann, wenn er, wie vorliegend durch die maßgebliche Mitwirkung bei Abschluss des streitgegenständlichen Mietvertrages, aktiv gestaltend auf die Lebensverhältnisse des Betreuten einwirkt, dies mit der im Verkehr erforderlichen Sorgfalt tun (so auch Staudinger-Belling, a.a.O., § 832 Rn. 158); er muss danach Rücksicht auf die Rechtsgüter Dritter nehmen, und darf diese nicht durch sein aktives Tun erkennbaren Gefahren aussetzen bzw. muss diesen dann jedenfalls entgegenwirken.

Von einer solchen, den Beklagten auch gegenüber Dritten zum Schutz verpflichtenden Situation ist vorliegend nach dem Ergebnis der Beweisaufnahme indes auszugehen.

Aufgrund der durchgeführten Beweisaufnahme steht zur Überzeugung des Gerichts fest, dass der Betreute die von der Zeugin xx angemietete Wohnung in einen mindestens vergleichbar desolaten Zustand versetzt hat.

Die Zeugin xx hat im Rahmen ihrer Vernehmung bekundet, dass der Betreute die von ihr angemietete Wohnung in einem desolaten Zustand zurückgelassen habe, was insbesondere darauf zurückzuführen wäre, dass er jegliche Form von Abfällen, so insbesondere verfaulte Lebensmittel, in der Wohnung gesammelt und die Wohnung, insbesondere die dazugehörige Nasszelle, voller Kot zurückgelassen habe. Dies habe dazu geführt, dass es umfassender Sanierungsarbeiten bedurfte; die Beseitigung der Schäden habe ihr insgesamt Kosten in Höhe von ca. 3.000 € verursacht. Des Weiteren haben sowohl die Zeugin xx als auch der Zeuge xx übereinstimmend bekundet, dass es bereits im Laufe des Mietverhältnisses Beschwerden der übrigen Mieter wegen Gestankes gab; der Zeuge xx hat darüber hinaus bekundet, dass es auch zu einer ordnungsbehördlichen Verfügung kam, wonach die Wohnung zu säubern war und für den Fall der Nichtdurchführung eine "Ordnungsstrafe" angedroht wurde.

Zwar hat der Beklagte im Rahmen des Termins vom 19.12.2008 erklärt, dass die diesbezüglichen Angaben der Zeugin xx übertrieben seien, indes hat er, obgleich selbst einen gewissen "Sammelhang" des Betreuten einräumend, schon nicht näher konkretisiert, inwiefern er hier eine Übertreibung der Zeugin sah. Unabhängig davon hat das Gericht indes keinen Zweifel an der Wahrheit der in sich widerspruchsfreien Aussagen der Zeugin xx sowie den dem weitestgehend entsprechenden Bekundungen des Zeugen xx hinsichtlich des Umfangs des vom Betreuten herbeigeführten desolaten Zustandes der (Vor-)Wohnung. Insbesondere die Schilderung der Zeugin xx hinsichtlich des Zustandes der Nasszelle und des dort vorhandenen Kots erscheint aus Sicht des Gerichts insofern glaubhaft, als es nicht vorstellbar erscheint, sich einen solchen Vortrag auszudenken. Gründe, den Beklagten durch bewusst wahrheitswidrige Aussagen zu belasten, sind - ebenso wie sonstige Belastungstendenzen - seitens der Zeugen keine erkennbar.

Im Übrigen stimmen die Beschreibungen der Zeugen hinsichtlich der Ansammlung von Abfällen jeglicher Art letztlich im Erscheinungsbild mit denjenigen "Phänomenen" überein, die der Betreute auch in der von der Klägerin angemieteten Wohnung an den Tag gelegt hat.

Gleichfalls geht das Gericht davon aus, dass der Beklagte über den Hang des Betreuten zum Sammeln von Abfällen jeglicher Art vollständig im Bilde war.

Der Beklagte hat im Rahmen der mündlichen Verhandlung vom 19.12.2008 selber erklärt, in der vom Betreuten bei der Zeugin xx angemieteten Wohnung gewesen zu sein und bemerkt zu haben, dass diese ziemlich zugestellt war, so dass ihm deren Zustand nicht verborgen geblieben sein kann.

Geht man indes mit den Erklärungen des Beklagten davon aus, dass seine Bestellung zum Betreuer erst nach dem Krankenhausaufenthalt des Betreuten xx erfolgte, der von den Zeugen xx geschilderte Polizeieinsatz indes vor dem Krankenhausaufenthalt statt fand und die ordnungsbehördliche Verfügung ihnen während dieses Krankenaufenthaltes zuging, so kann der von den Zeugen xx bereits zum damaligen Zeitpunkt als katastrophal bezeichnete Zustand der Wohnung dem Beklagten letztlich nicht verborgen geblieben sein.

Dafür, dass dem Beklagten durchaus der Umfang und die Ausmaße des Sammelwahns bekannt gewesen sein müssen, spricht, was aus Sicht des Gerichts gleichfalls nicht unberücksichtigt bleiben darf, ferner der Umstand, dass er gegenüber der Klägerin im Rahmen der Selbstauskunft den Namen der Vorvermieterin fälschlicherweise mit "xx" angab, obwohl ihm die Zeugin xx - nach den eigenen Angaben im Rahmen der mündlichen Verhandlung vom 19.12.2008 - bekannt war. Angesichts des Schriftbildes ist dabei gleichfalls auszuschließen, dass es sich lediglich um einen Schreibfehler bzw. ein unleserliches Schriftbild handelt.

Vor diesem Hintergrund steht zur Überzeugung des Gerichts fest, dass dem Beklagten insgesamt das Ausmaß und der Umfang des Sammelwahns seines Betreuten bereits beim Abschluss des streitgegenständlichen Mietverhältnisses bekannt gewesen sein müssen. Vor diesem Hintergrund hätte ihm indes gleichfalls klar sein müssen, dass die von ihm betreute Person - bereits - aufgrund ihres Sammelwahns bzgl. jeglicher Art von Abfällen zu einer eigenständigen Lebensführung ersichtlich nicht mehr in der Lage war und insofern eine erhebliche Gefährdung für das Eigentum des jeweiligen Vermieters bildet.

Nach Auffassung des Gerichts darf ein Betreuer seinen Betreuten in einem solchen Fall schon gar nicht erneut privat unterbringen bzw., wie vorliegend, maßgebend an einer erneuten Anmietung einer "privaten" Wohnung durch den Betreuten mitwirken, sondern muss im Hinblick auf die erhebliche Gefährdung des Eigentums des - potentiellen - neuen Vermieters vielmehr auf eine "betreute" Unterbringung oder gegebenenfalls eine öffentlich-rechtliche Einweisung hinwirken. Dagegen lässt sich auch nicht argumentieren, dass der Betreuer gem. § 1901 Abs. 3 S. 1 BGB primär den Wünschen des Betreuten zu entsprechen hat und es vorliegend - wohl - dem Wunsch des Betreuten entsprach, weiterhin einen eigenständigen Haushalt führen zu können. Zum einen findet die Bindung des Betreuers an solche Wünsche seine Grenze nämlich bereits darin, dass die Wünsche dem objektiven Wohl des Betreuten nicht zuwiderlaufen dürfen (vgl. dazu etwa Bamberger/Roth-G.Müller, a.a.O., § 1901 Rn. 8), was vorliegend aber, selbst unter Beachtung, dass zum Wohl des Betreuten gem. § 1901 Abs. 2 S. 2 BGB auch die Möglichkeit gehört, im Rahmen seiner Fähigkeiten sein Leben nach seinen eigenen Wünschen und Vorstellungen zu gestalten, angesichts der Tatsache, dass der Betreute - bereits bei Abschluss des streitgegenständlichen Mietvertrages - zu einer eigenständigen Haushaltsführung offensichtlich nicht in der Lage war, der Fall gewesen sein dürfte. Zum anderen ist aber anerkannt, dass jedenfalls solche Wünsche des Betreuten dem Betreuer unzumutbar und somit nicht bindend sind, die an die Grenzen rechtlicher

Zulässigkeit stoßen (vgl. OLG Celle NJW 2008, 1012, 1013; Staudinger-Bienwald, a.a.O., § 1901 Rn. 28).

Jedenfalls aber hätte der Beklagte dann, wenn er sich für eine erneute private Unterbringung "seines" Betreuten entscheidet, eine gesteigerte Verantwortung dahingehend gehabt, von Beginn des Mietverhältnisses an einer erneuten Ansammlung von Abfällen und sonstigem Sammelgut entgegenzuwirken bzw. zumindest in zeitlich geeigneten Abständen für dessen Entsorgung zu sorgen, um der - offensichtlichen - Gefahr für die im Eigentum der Klägerin stehenden Wohnungseinrichtung entgegen zu wirken. Dem ist er unstreitig nicht nachgekommen und hat so unter Verstoß gegen die ihm obliegende Verkehrssicherungspflicht die schadensursächliche Ansammlung von Abfällen durch den Betreuten kausal herbeigeführt.

2. Dadurch ist der Klägerin hier ein ersatzfähiger Schaden in Höhe eines Betrages von 7.631,69 € entstanden.

Der Klägerin ist durch die vom Beklagten zu verantwortenden Eigentumsverletzung ein erstattungsfähiger Schaden in Höhe von 8.048,13 € entstanden, von dem - nach dem erklärten Willen der Klägerin - ein Betrag von 416,44 € in Abzug zu bringen war.

a. Erstattungsfähig sind zunächst die der Klägerin durch die Zwangsräumung entstandenen Kosten in Höhe von 3.754,13 €.

Auch wenn es sich dabei nicht um einen Betrag handelt, welcher zur Beseitigung der vom Beklagten zu verantwortenden Schäden an der Wohnungseinrichtung erforderlich war, sondern diese aus der von der Klägerin veranlassten Zwangsräumung resultieren, so stellen sich diese doch mittelbar als Folge der durch das Verhalten des Betreuten verursachten Eigentumsverletzung dar, weil die Klägerin sich durch diese zur Kündigung sowie zwangsweisen Räumung der Wohnung herausgefordert fühlen durfte und die dabei entstandenen Kosten - obgleich sie auf einem eigenen Willensentschluss der Klägerin beruhen - innerhalb des Schutzzwecks der verletzten Norm liegen.

Der Höhe nach sind die Räumungskosten unstreitig.

b. Erstattungsfähig sind des Weiteren die für die vollständige Erneuerung des Fensters angesetzten Kosten in Höhe eines Betrages von 1.636,25 €.

Nach der durchgeführten Beweisaufnahme steht zur Überzeugung des Gerichtes fest, dass hier eine vollständige Erneuerung erforderlich war. Die Zeugen xx und xx haben übereinstimmend bekundet, dass das Fenster im Rahmen der Zwangsräumung bei dem Versuch, dieses aufzuhebeln, um dann durch dieses in die Wohnung zu gelangen, zu Bruch ging.

Da sich die Klägerin zur Durchführung der Zwangsräumung herausgefordert fühlen durfte, hat der Beklagte grundsätzlich auch für dabei entstandene - weitere - Schäden am Eigentum der Klägerin einzustehen. Gründe, welche hier ausnahmsweise etwas anderes gebieten würden, wie etwa eine völlige Unzweckmäßigkeit des Vorgehens, sind nicht ersichtlich.

c. Erstattungsfähig sind des Weiteren die von der Klägerin angesetzten Materialkosten in Höhe von 821,25 €.

Soweit die Erneuerung des Zylinderschlusses zwischen den Parteien im Streit steht, gilt das Vorstehende entsprechend. Da dieses, wie der Zeuge xx bekundet hat, bei der von ihm

"herausgeforderten" Zwangsräumung weggebrochen wurde und daher ein neues eingebaut wurde, ist der Beklagte insoweit einstandspflichtig.

Soweit der Beklagte des Weiteren die Erforderlichkeit der Erneuerung einzelner von der Klägerin als unbrauchbar bezeichneter Einrichtungsgegenstände bzw. die Erstattungsfähigkeit im Rahmen der Renovierung angefallener Materialkosten bestritten hat, so steht nach der durchgeführten Beweisaufnahme aufgrund der Bekundungen der Zeugen xx und xx hinsichtlich des vorgefundenen Zustandes zur Überzeugung des Gerichts fest, dass letztlich, was auch die der Klageschrift beigefügten Lichtbilder nahe legen, nichts aus der Wohnung mehr verwendbar war und insbesondere sowohl der Teppichboden als auch die Tapeten entfernt werden mussten. Sowohl der Zeuge xx als auch der Zeuge xx haben diesbezüglich übereinstimmend bekundet, dass sowohl in Teppichboden als auch in die "Wand" Dreck eingedrungen war und sich ein übelriechender Geruch darin festgesetzt hatte, so dass diese schlicht nicht mehr verwendbar waren; die Beschädigungen des Teppichbodens gingen somit weit über die bereits zu Beginn des Mietverhältnisses vorhandene Fleckigkeit hinaus.

In diesem Rahmen hat der Zeuge xx nachvollziehbar und überzeugend dargelegt, dass dazu auch ein Abschleifgerät zum Entfernen der Reste des Teppichbodenklebers erforderlich war.

Ein Abzug neu für alt war diesbezüglich aus Sicht des Gerichts nicht geboten.

Der Beklagte ist dem Vortrag der Klägerin, dass die Küche - wie im Übrigen auch der Zeuge xx bekundet hat - erst ein Jahr alt gewesen und somit noch neuwertig sei, in keiner Weise entgegengetreten.

Gleiches gilt hinsichtlich der anstelle des Teppichbodens verlegten Fliesen. Insoweit die Klägerin vorgetragen hat, die geltend gemachten Kosten für die Fliesen in Höhe von 4,35 € pro Quadratmeter lägen immer noch unter dem für einen Teppichboden auch unter Berücksichtigung von "neu für alt" anzusetzenden Preis von mindestens 10 €, ist der Beklagte dem nicht entgegengetreten.

d. Gleichfalls erstattungsfähig ist der für die Arbeiten des Zeugen xx in Ansatz gebrachte Betrag von 1.542,50 €.

Der Einsatz der eigenen Arbeitskraft im Rahmen der Schadensbeseitigung ist im Grundsatz erstattungsfähig (vgl. BGH NJW-RR 2001, 887, 888); nichts anders kann für die Arbeitskraft von Angehörigen gelten, die bei der Schadensbeseitigung helfen.

Hinsichtlich des Umfangs der ausgeführten Arbeiten ist nach der durchgeführten Beweisaufnahme davon auszugehen, dass die angesetzten 154 ¼ Stunden tatsächlich erbracht wurden. Dies ergibt sich zur Überzeugung des Gerichts aus den Bekundungen des Zeugen xx dahingehend, die Arbeiten seien jeweils im Kalender festgehalten worden. Dabei erscheint angesichts des Ausmaßes der vorhandenen Schäden und der dadurch objektiv erforderlich gewordenen Renovierungsmaßnahmen ein Ansatz von 154 Arbeitsstunden in Eigenarbeit durchaus nachvollziehbar.

Der - auch vom Beklagten nicht angegriffene - Ansatz von 10 € pro erbrachter Arbeitsstunden ist dabei aus Sicht des Gerichts nicht zu beanstanden.

e. Erstattungsfähig ist schließlich auch der hinsichtlich der Fahrtkosten in Ansatz gebrachte Betrag von 294 €.

Auch diesbezüglich geht das Gericht nach der durchgeführten Beweisaufnahme aufgrund der Bekundungen des Zeugen xx davon aus, dass die diesem Betrag zugrundegelegten 28 Fahrten zu je 35 km tatsächlich angefallen sind.

Der - auch vom Beklagten nicht angegriffene - Ansatz von 0,30 € pro gefahrenem Kilometer ist dabei aus Sicht des Gerichts nicht zu beanstanden.

f. Abziehen war davon nach dem eindeutigen Willen der Klägerin ein Betrag von 416,44 €. Hieran war das Gericht im Hinblick auf § 308 Abs. 1 S. 1 ZPO gebunden, ohne dass es darauf ankäme, ob die von dem Betreuten eingezahlte Kautions tatsächlich zur Begleichung der Schäden herangezogen werden darf.

3. Der Klägerin ist schließlich kein anspruchsminderndes Mitverschulden bei der Schadensentstehung gem. § 254 Abs. 1 BGB anzulasten.

Soweit der Beklagte im Rahmen seines Schriftsatzes vom 9.10.2008 sowie in der mündlichen Verhandlung vom 10.10.2008 die Ansicht vertreten hat, der Klägerin sei in jedem Fall ein Mitverschulden nach § 254 Abs. 1 BGB anzulasten, da sie in vertragliche Beziehungen zu einer unter Betreuung stehenden Person getreten ist, so teilt das Gericht diese Ansicht nicht.

Alleine der Umstand, dass die Klägerin mit einer unter Betreuung stehenden Person einen Mietvertrag abgeschlossen hat, rechtfertigt noch nicht den Vorwurf, sie habe schuldhaft bei der Entstehung des Schadens mitgewirkt. Dies müsste in konsequenter praktischer Umsetzung dazu führen, dass unter Betreuung stehenden Personen keine Wohnungen mehr vermietet werden. Danach erforderliche konkrete Anhaltspunkte, aus denen sich der Klägerin der "Sammelwahn" des Betreuten hätte erschließen müssen, sind indes weder vorgetragen noch ersichtlich.

II.

Der Zinsanspruch der Klägerin folgt aus §§ 280 Abs. 1 S. 1, Abs. 2, 286 Abs. 1 S. 1, 288 Abs. 1 BGB.

Mit Ablauf der im Schreiben vom 16.4.2008 gesetzten Zahlungsfrist zum 7.5.2008 befand sich der Beklagte mit der Begleichung des tatsächlich geschuldeten Betrages von 7.631,69 € in Verzug. Obgleich seitens der Klägerin zur Zahlung eines Betrag von insgesamt 8.174,51 € aufgefordert wurde und somit ein Fall einer sog. Zuvielmahnung vorlag, wirkte das Schreiben verzugsbegründend.

In einem solchen Fall, wo sich die Mahnung auf mehr als den wirklichen Rückstand erstreckt, wirkt diese nur dann nicht verzugsbegründend, wenn für den Schuldner nicht erkennbar ist, was er tatsächlich schuldet (vgl. BGH NJW 1991, 1286, 1288; BGH NJW 1999, 3115, 3116; Staudinger-Löwisch, BGB, Neubearbeitung 2004, § 286 Rn. 36; MünchKomm-Ernst, BGB, 5. Auflage 2007, § 286 Rn. 50; Erman-Hager, BGB, 11. Auflage 2004, § 286 Rn. 35). Angesichts der Tatsache, dass in dem Schreiben vom 16.4.2008 die Zusammensetzung des geforderten Gesamtbetrages dezidiert aufgeschlüsselt wurde, war dies indes der Fall. Dem Beklagten wäre es ohne Weiteres möglich gewesen, den tatsächlich geschuldeten Betrag zu ermitteln.

III.

Nicht erstattungsfähig war demgegenüber der geltend gemachte Mietausfallschaden. Diesbezüglich fehlt es an einer schlüssigen Darlegung dahingehend, dass eine entsprechende

Miete seitens der Klägerin hätte erzielt werden können, d.h. das ein entsprechender Mietinteressent für die Monate April 2007 bis Juni 2007 vorhanden war.

Hierauf ist die Klägerin durch Hinweisbeschluss vom 14.11.2008 hingewiesen worden; ergänzender Sachvortrag erfolgte indes nicht.

Gleichfalls nicht erstattungsfähig sind die Kosten, welche der Klägerin im Rahmen der Durchsetzung des Nutzungsersatzanspruches aus § 546 a Abs. 1 BGB für die Monate Februar 2007 und März 2007 entstanden sind, da diese nicht innerhalb des Schutzzwecks der vom Beklagten verletzten Pflichten liegen.

IV.

Die Kostenentscheidung folgt aus § 92 Abs. 2 S. 1 ZPO.

Die Entscheidung hinsichtlich der vorläufigen Vollstreckbarkeit folgt hinsichtlich der Vollstreckung durch die Klägerin aus § 709 S. 2 ZPO und hinsichtlich der Vollstreckung durch den Beklagten aus §§ 708 Nr. 11 2. Fall, 711 S. 2 i.V.m. 709 S. 2 ZPO.

Streitwert: 8.174,51 EUR.