

# Amtsgericht Würzburg

Az.: 13 C 1262/22



**IM NAMEN DES VOLKES**

In dem Rechtsstreit

[REDACTED]  
- Klägerin -

Prozessbevollmächtigte:

Rechtsanwälte **Kanzlei am Theater**, Theaterstraße 24, 97070 Würzburg, Gz.: 220-22

gegen

[REDACTED]  
- Beklagte -

Prozessbevollmächtigte:

[REDACTED]  
[REDACTED]  
[REDACTED]

wegen Räumung und Herausgabe

erlässt das Amtsgericht Würzburg durch den Richter am Amtsgericht Wittler am 07.09.2022 aufgrund der mündlichen Verhandlung vom 24.08.2022 folgendes

## Endurteil

1. Die Beklagte wird verurteilt, die von ihr bewohnte Wohnung im 1. Obergeschoss des Anwesens [REDACTED], bestehend aus 3 Zimmern, einer Küche, einem Abstellraum, einem Bad mit WC und Balkon sowie zugehörigem Kellerraum mitsamt allen 4 Schlüsseln geräumt an die Klägerin herauszugeben. Im Übrigen wird die Klage abgewiesen

2. Von den Kosten des Rechtsstreits trägt die Klägerin 10 %, die Beklagte 90 %

3. Das Urteil ist vorläufig vollstreckbar

## Beschluss

Der Streitwert wird auf 6603,13 € festgesetzt. Da mit dem Klageantrag zu 2 nicht die eigenen vorgerichtlichen Anwaltskosten des Klägersvertreters geltend gemacht werden, sondern offenbar fremde Rechtsanwaltskosten, war der Antrag zu 2 hinzuzuaddieren

## Tatbestand

Aufgrund Mietvertrages vom 26 Juli 2015 vermietete die Rechtsvorgängerin der Klägerin an die Beklagte eine Wohnung i [REDACTED].

Die Klägerin trägt vor, dass berechtigterweise das Mietverhältnis wegen einer eigenbedarfsähnlichen Situation gekündigt worden sei. Da der Vater der Klägerin pflegerischer Unterstützung bedürfe, sei beabsichtigt die Wohnung dergestalt nutzen, dass pflegende Personen diese Wohnung nutzen. Dies soll zunächst durch die Angehörigen bewerkstelligt werden und danach von einer Pflegeperson. Unter anderem sei der Bruder [REDACTED] aufhältlich, würde sich aber ebenfalls um die Pflege des Vaters bemühen und bedürfe dann auch der Wohnung.

Relevante Hinderungsgründe seien für die Beklagte nicht gegeben.

Die Klägerseite beantragt daher zu erkennen wie folgt:

**1. Die Beklagte wird verurteilt, die von ihr bewohnte Wohnung im 1. Obergeschoss des Anwesens [REDACTED], bestehend aus 3 Zimmern, einer Küche, einem Abstellraum, einem Bad mit WC und Balkon sowie zugehörigem Kellerraum mitsamt Allen 4 Schlüsseln geräumt an die Klägerin herauszugeben.**

**2. Die Beklagte wird verurteilt an die Klägerin Euro 627,13 für außergerichtliche Rechtsanwaltskosten zu bezahlen, zu verzinsen mit 5 Prozentpunkten über dem Basiszinssatz seit dem 11.07.2022.**

**3. Die Beklagte trägt die Kosten des Rechtsstreits**

**Die Beklagte beantragt kostenpflichtige Klageabweisung.**

Sie trägt vor, dass es sich um eine unzulässige sogenannte Vorratskündigung handeln würde. Denn zum Zeitpunkt der Eigenbedarfskündigung würde noch kein konkretisierbarer Eigenbedarfswille bestehen

Darüber hinaus sei das Pflegekonzept nicht durchführbar angesichts der Beeinträchtigungen des Vaters der Klägerin; angesichts der Gesamtumstände sei das Pflegekonzept auch völlig untauglich angesichts demenzbedingter Fluchttendenzen.

Auch sei kein hinreichender Ersatzwohnraum vorhanden.

Auf die gewechselten Schriftsätze und auf die Niederschriften wird Bezug genommen.

## Entscheidungsgründe

Die zulässige Klage ist

Grundsätzlich hat nämlich derjenige, der aus einer ihm günstigen Norm Rechte herleiten will, die tatsächlichen Voraussetzungen darzulegen und zu beweisen (BGHZ 113, S. 222 ff.; BGHZ 116, S. 278 ff.; Rosenberg/Schwab/Gottwald, 16. Auflage der ZPO, § 144, RNr. 7 ff.; sowie Stein/Jonas/Leibold, ZPO 21. Auflage zu § 286, RNr. 38 ff.). Demzufolge ist die Klägerseite in vollem Umfang für ihre Eigenbedarfsansprüche beweispflichtig; die Beklagte ist dafür beweispflichtig, dass relevante Hinderungsgründe bestehen.

Das grundgesetzlich geschützte Eigentum gewährt seinem Inhaber das Recht, die Wohnung zur Grundlage eigenverantwortlicher Lebensgestaltung zu machen und so zu nutzen wie er dies nach seinen Plänen für nützlich hält (Bundesverfassungsgericht WM 1994 S. 132). Zur Substanz des Eigentums gehört auch die Freiheit, den Eigentumsgegenstand selbst zu nutzen. Mit der Vermietung begibt sich der Wohnungseigentümer nicht endgültig dieser Befugnis. Der Wunsch, eine bestimmte eigene Wohnung selbst zu nutzen, läßt sich deshalb nicht ausschließlich oder in erster Linie an objektiven Kriterien messen. Es hängt vielmehr eng und mit der dem bisherigen Lebensweg des Eigentümers, seinen Zukunftsplänen und seinen persönlichen Vorstellungen und Bedürfnissen zusammen. Wegen dieses starken personellen Bezuges kommt eine uneingeschränkte Überprüfung des Selbstnutzungswunsches des Eigentümers auch nicht in Betracht (vgl. Bundesverfassungsgericht WM 1993 S. 729, 730). Die Gerichte müssen deshalb die Entscheidung des Hauseigentümers über seinen Wohnbedarf grundsätzlich achten. Es unterliegt der alleinigen, sich aus dem Eigentumsrecht ergebenden Befugnis des Vermieters zu bestimmen, welchen Wohnbedarf er für sich und seine Angehörigen für angemessen erachtet (Bundesverfassungsgericht WM 1985 S. 75; WM 1994 S. 132). Nach der ständigen Rechtsprechung des BGH haben die Gerichte daher bei der Auslegung und Anwendung des § 573 Nr. 2 BGB den Eigentumswunsch des Vermieters grundsätzlich zu respektieren und ihrer Rechtsfindung zugrunde zu legen. Gemessen an diesen Kriterien besteht kein Zweifel an dem zumindest **eigenbedarfsgleichen Kündigungsgrund** der Klägerin .

Das Gericht ist der Auffassung, dass keine unzulässige **Vorratskündigung** vorliegt. So kann zum Beispiel eine Pflegekraft erst dann angestellt werden, wenn die Wohnung geräumt ist. Auch ist hinreichend konkretisiert, dass der Sohn zeitweise Wohnbedarf zur Pflege hat.

Soweit beklagtenseits anklingt, dass klägerseits ein **untaugliches Pflegekonzept** angestrebt wird, da die Pflegepersonen auch in der Wohnung der Klägerinnen unterzubringen seien, ist auszuführen, dass das Gericht dies nicht uneingeschränkt überprüfen kann. Überprüft werden darf nämlich verfassungsrechtlich nicht der angemeldete Wohn- bzw. Pflegebedarf, sondern nur ob diesbezüglich ein Rechtsmissbrauch vorliegt (Ähnlich wie beim überhöhten Wohnbedarf) Das Gericht ist auch insoweit der Überzeugung und bei Gesamtabwägung, dass ein gänzlich untauglicher Pflegeansatz im konkreten Fall nicht vorliegt. Offenbar will die Klägerin den Wohnraum als Pflegeunterkunft nutzen. Das ist insgesamt vom verfassungsrechtlichen Eigentumswunsch zwanglos gedeckt (vergleiche Landgericht Gießen Zeit MR 1994 Seite 565, Bundesverfassungsrichter NJW 1994, Seite 2605).

Soweit der Widerspruch nach § 574 BGB im Raume steht, ist auszuführen, dass es für die Annahme eines Härtegrundes wegen **mangelnden Ersatzwohnraumes** nach § 574 BGB nicht ausreichend ist, dass in der Wohngemeinde an sich eine Wohnungsmangellage besteht. Viel-

mehr ist erforderlich (§ 574 BGB „nicht beschafft werden kann“), dass der konkrete Mieter außerstande ist, sich bis zum Ablauf der Kündigungsfrist eine Ersatzwohnung zu beschaffen. Dem Mieter obliegt es, alle erforderlichen und zumutbaren Maßnahmen zur Erlangung einer Ersatzwohnung zu ergreifen (Stichwort Ersatzraumbeschaffungspflicht, Schmitt-Futterer, Mietrecht, § 547, RNR. 28 bis 30).

Die Obliegenheit zur Suche nach Ersatzraum beginnt nach herrschender Meinung grundsätzlich mit dem Zugang der Kündigung. Die Ersatzwohnraumbeschaffungspflicht bezieht sich in erster Linie auf die Wohnraummiete. Insoweit hat die Beklagtenseite nach Dafürhalten dieses Gerichts den Umfang ihrer Ersatzwohnraumbeschaffungsbemühungen darzulegen und zu beweisen. Hierzu muss der Mieter substantiiert vortragen, was er im Einzelnen getan hat, um eine Ersatzwohnung zu erhalten. Erforderlich ist insoweit die Angabe konkreter nachprüfbarer Tatsachen. Allgemein gehaltene Hinweise reichen nicht (vgl. hierzu Schmitt-Futterer, Mietrecht § 574, RNR. 37). Das vorgelegte Material ist nicht ausreichend, zumal sich die Wohnraummarktlage in Würzburg deutlich entspannt hat unter anderem durch die neuen Studentenheime an der Grombühlbrücke, die Hubland-Bauten sowie das Großprojekt Gabelsberger Straße. Ferner ist die Wohnraumsuche auch auf das Würzburger Umfeld auszudehnen, in dem durchaus auch in der Nähe um die 10 Km Ersatzwohnraum beschaffbar ist. Ferner hätte im Rahmen der Glaubhaftmachung dargetan werden müssen, dass sich bei den großen Wohnbaugesellschaften in Würzburg um eine Wohnung beworben wurde, wie z. B. der GBW, der Stadtbau oder bei Kronprinz Ruprecht Stiftung. Darüber hinaus erachtet das Gericht es auch als erforderlich, Wohnungsanzeigen für 19,90 € z. B. bei Immowelt oder Immoscout zu schalten. (Für sehr harte Anforderungen Suche außerhalb erforderlich soweit mit öffentl. Verkehrsmitteln erreichbar siehe auch LG Würzburg vom 16.5.2019 42 S 1676/18 im Anschluss an 13 C 1146/18)

Gemessen an diesen Kriterien wurde daher der Substantiierungspflicht betreffend der Ersatzwohnraumbeschaffung nicht hinreichend nachgekommen.

Soweit außergerichtliche Rechtsverfolgungskosten geltend gemacht werden, fehlt es an der entscheidenden Begründung zumal dieser Aspekt beklagtenseits substantiiert bestritten wurde

Die Zinsentscheidung sowie die Entscheidung zu den vorgerichtlichen Kosten beruht auf §§ 286, 288 BGB.

Die Kostenentscheidung beruht auf den § 91 PO.

Die Entscheidung zur vorläufigen Vollstreckbarkeit beruht auf § 708 ZPO

.

### **Rechtsbehelfsbelehrung:**

Gegen die Entscheidung kann das Rechtsmittel der Berufung eingelegt werden. Die Berufung ist nur zulässig, wenn der Wert des Beschwerdegegenstands 600 Euro übersteigt oder das Gericht des ersten Rechtszuges die Berufung im Urteil zugelassen hat.

Die Berufung ist binnen einer Notfrist von **einem Monat** bei dem

97070 Würzburg

einzulegen.

Die Frist beginnt mit der Zustellung der vollständigen Entscheidung, spätestens mit Ablauf von fünf Monaten nach der Verkündung der Entscheidung.

Die Berufung muss mit Schriftsatz durch eine Rechtsanwältin oder einen Rechtsanwalt eingelegt werden. Die Berufungsschrift muss die Bezeichnung der angefochtenen Entscheidung und die Erklärung enthalten, dass Berufung eingelegt werde.

Die Berufung muss binnen zwei Monaten mit Anwaltsschriftsatz begründet werden. Auch diese Frist beginnt mit der Zustellung der vollständigen Entscheidung.

Gegen die Entscheidung, mit der der Streitwert festgesetzt worden ist, kann Beschwerde eingelegt werden, wenn der Wert des Beschwerdegegenstands 200 Euro übersteigt oder das Gericht die Beschwerde zugelassen hat.

Die Beschwerde ist binnen **sechs Monaten** bei dem

Amtsgericht Würzburg  
Ottostr. 5  
97070 Würzburg

einzulegen.

Die Frist beginnt mit Eintreten der Rechtskraft der Entscheidung in der Hauptsache oder der anderweitigen Erledigung des Verfahrens. Ist der Streitwert später als einen Monat vor Ablauf der sechsmonatigen Frist festgesetzt worden, kann die Beschwerde noch innerhalb eines Monats nach Zustellung oder formloser Mitteilung des Festsetzungsbeschlusses eingelegt werden. Im Fall der formlosen Mitteilung gilt der Beschluss mit dem dritten Tage nach Aufgabe zur Post als bekannt gemacht.

Die Beschwerde ist schriftlich einzulegen oder durch Erklärung zu Protokoll der Geschäftsstelle des genannten Gerichts. Sie kann auch vor der Geschäftsstelle jedes Amtsgerichts zu Protokoll erklärt werden; die Frist ist jedoch nur gewahrt, wenn das Protokoll rechtzeitig bei dem oben genannten Gericht eingeht. Eine anwaltliche Mitwirkung ist nicht vorgeschrieben.

Rechtsbehelfe können auch als **elektronisches Dokument** eingereicht werden. Eine einfache E-Mail genügt den gesetzlichen Anforderungen nicht.

Rechtsbehelfe, die durch eine Rechtsanwältin, einen Rechtsanwalt, durch eine Behörde oder durch eine juristische Person des öffentlichen Rechts einschließlich der von ihr zur Erfüllung ihrer öffentlichen Aufgaben gebildeten Zusammenschlüsse eingereicht werden, sind **als elektronisches Dokument** einzureichen, es sei denn, dass dies aus technischen Gründen vorübergehend nicht möglich ist. In diesem Fall bleibt die Übermittlung nach den allgemeinen Vorschriften zulässig, wobei die vorübergehende Unmöglichkeit bei der Ersatzeinreichung oder unverzüglich danach glaubhaft zu machen ist. Auf Anforderung ist das elektronische Dokument nachzureichen.

Elektronische Dokumente müssen

- mit einer qualifizierten elektronischen Signatur der verantwortenden Person versehen sein oder
- von der verantwortenden Person signiert und auf einem sicheren Übermittlungsweg eingereicht werden.

Ein elektronisches Dokument, das mit einer qualifizierten elektronischen Signatur der verantwortenden Person versehen ist, darf wie folgt übermittelt werden:

- auf einem sicheren Übermittlungsweg oder
- an das für den Empfang elektronischer Dokumente eingerichtete Elektronische Gerichts- und Verwaltungspostfach (EGVP) des Gerichts.

Wegen der sicheren Übermittlungswege wird auf § 130a Absatz 4 der Zivilprozessordnung verwiesen. Hinsichtlich der weiteren Voraussetzungen zur elektronischen Kommunikation mit den Gerichten wird auf die


Verordnung über die technischen Rahmenbedingungen des elektronischen Rechtsverkehrs und über das besondere elektronische Behördenpostfach (Elektronischer-Rechtsverkehr-Verordnung - ERVV) in der jeweils geltenden Fassung sowie auf die Internetseite [www.justiz.de](http://www.justiz.de) verwiesen.

gez.

Wittler  
Richter am Amtsgericht

Verkündet am 07.09.2022

gez.

  
Urkundsbeamtin der Geschäftsstelle