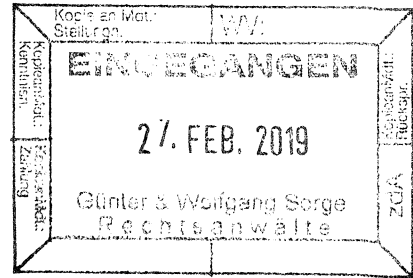


Aktenzeichen:
4 C 2576/18



Amtsgericht Karlsruhe

Im Namen des Volkes

Urteil

In dem Rechtsstreit

- Kläger -

Prozessbevollmächtigte:

Rechtsanwälte **Günter u. Wolfgang Sorge**, Tournuser Platz 2, 76726 Germersheim

gegen

- Beklagte -

Prozessbevollmächtigte:

wegen Räumung

hat das Amtsgericht Karlsruhe durch den Richter Rehm aufgrund der mündlichen Verhandlung vom 14.02.2019 für Recht erkannt:

1. Es wird festgestellt, dass der Rechtsstreit in der Hauptsache erledigt ist.
2. Die Beklagte hat die Kosten des Rechtsstreits zu tragen.
3. Das Urteil ist für den Kläger gegen Sicherheitsleistung in Höhe von 110 % des jeweils zu vollstreckenden Betrags vorläufig vollstreckbar.

Beschluss

Der Streitwert wird auf 7.596,00 €, ab dem 11.12.2018 auf 2.067,46 € festgesetzt.

Tatbestand

Der Kläger hat zunächst die Räumung und Herausgabe der von der Beklagten angemieteten Wohnung infolge einer Eigenbedarfskündigung begehrt. Nachdem die Beklagte aus der Wohnung ausgezogen ist, hat er den Rechtsstreit für erledigt erklärt.

Mit Mietvertrag vom 26.03.2015 vermietete der Kläger die Wohnung im 1. und 2. OG des Anwesens [redacted], 76187 Karlsruhe, an die Beklagte. Unter § 30 des Mietvertrages heißt es u. a.

Ggf. könnte in Zukunft eine Kündigung wegen Eigenbedarf erfolgen.

Mit Schreiben vom 27.08.2018 kündigte der Kläger das Mietverhältnis zum 30.11.2018. Der Kläger berief sich dabei auf Eigenbedarf für seine Tochter, die Zeugin [redacted]. Auf das Kündigungsschreiben vom 27.08.2018 (AS 27) wird Bezug genommen.

Mit Schreiben vom 28.09.2018 widersprach die Beklagte der Kündigung. Im Schreiben heißt es weiter, dass die Angelegenheit gerichtlich geklärt werden müsse.

Der Kläger behauptet und trägt vor,

seine Tochter wolle zusammen mit ihrem Lebensgefährten, dem Zeugen [redacted] in die streitgegenständliche Wohnung einziehen. Bisher wohne die Tochter in einer kleinen 3-Zimmer Wohnung zur Miete. Die streitgegenständliche, ca. 90 m² große Wohnung biete sich für die Tochter gut an. Die Tochter plane zusammen mit ihrem Lebensgefährten eine eigene Familie mit Kindern zu gründen. Außerdem benötige der Zeuge [redacted] einen Heimarbeitsplatz, wofür ein eigenes Arbeitszimmer nötig sei. Die Tochter wolle auch deshalb in die streitgegenständliche Wohnung einziehen, da sich diese direkt neben der Wohnung des Klägers und seiner Ehefrau befinde.

Der Kläger hat zunächst mit der am 17.10.2018 bei Gericht eingegangenen Klage beantragt:

Die Beklagte zu verurteilen, die von ihr zu Wohnzwecken genutzte Wohnung „[redacted]

[redacted] Karlsruhe“, im 1. und 2. OG belegen, bestehend aus 5 Zimmer, Die-

le, Küche, Bad, Balkon, Keller und Gartenanteil mit Terrasse geräumt zum 30.11.2018 an den Kläger herauszugeben.

Am 30.11.2018 hat die Beklagte die streitgegenständliche Wohnung geräumt und dem Kläger übergeben. Mit Schriftsatz vom 10.12.2018, eingegangen bei Gericht am 11.12.2018, hat der Kläger den Rechtsstreit für erledigt erklärt.

Die Beklagte hat der Erledigungserklärung nicht zugestimmt und beantragt,
die Klage abzuweisen

Die Beklagte behauptet,
der Eigenbedarf sei nur vorgeschoben.

Das Gericht hat Beweis erheben durch Vernehmung der Zeugen.

Im Übrigen wird Bezug genommen auf die gewechselten Schriftsätze nebst Anlage sowie das Protokoll der mündlichen Verhandlung vom 14.02.2019.

Entscheidungsgründe

Die zulässige Klage ist begründet.

1.

Der Kläger hat den Rechtsstreit für erledigt erklärt. Die darin enthaltene Klageänderung in eine Feststellungsklage ist nach § 264 Nr. 2 ZPO zulässig. Das Feststellungsinteresse ergibt sich aus der Gefahr der nachteiligen Kostenentscheidung.

Der so geänderte Klageantrag hat auch in der Sache erfolgt

2.

Die ursprüngliche Räumungsklage war zulässig und begründet und hat sich nach Rechtshängig-

keit erledigt, indem sie aufgrund des Auszugs der Beklagte unbegründet wurde.

a.

Der ursprüngliche Klageantrag war zulässig.

Inbesondere lagen die Voraussetzungen des § 259 ZPO vor. Danach kann auf kündigte Leistung geklagt werden, wenn den Umständen nach zu besorgen ist, dass der Schuldner sich der rechtzeitigen Leistung entziehen werde.

So liegt es hier. Der ursprüngliche Klageantrag war auf künftige Räumung bis zum 30.11.2018 gerichtete. Da die Beklagte mit Schreiben vom 28.09.2018 den geltend gemachten Eigenbedarf ausdrücklich in Abrede gestellt hat und eine gerichtliche Klärung verlangte, konnte der Kläger berechtigte Zweifel an der rechtzeitigen Erfüllung der Räumungsverpflichtung haben

b.

Der ursprüngliche Klageantrag war auch begründet.

Der Kläger hatte gegen die Beklagte einen Anspruch auf Räumung und Herausgabe aus § 546 Abs. 1 BGB. Der nach § 573 Abs. 2 Nr. 2 BGB als Kündigungsgrund geltend gemachte Eigenbedarf lag vor. Das Mietverhältnis endet mit Ablauf des 30.11.2018.

Der behauptete Eigenbedarf liegt vor. Eigenbedarf besteht, wenn der Vermieter die Wohnung für sich als Wohnungsinhaber oder für einen Familien- oder Haushaltsangehörigen als neuen Mieter oder Nutzungsberechtigten benötigt.

Das ist hier der Fall.

Das Gericht ist nach der durchgeführten Beweisaufnahme im Rahmen der ihm nach § 286 Absatz 1 Satz 1 ZPO zustehenden freien Beweiswürdigung zur Überzeugung gelangt, dass der behauptete Eigenbedarf im Zeitpunkt der Kündigungserklärung tatsächlich vorgelegen hat und weiterhin vorliegt. Nach diesem Grundsatz ist ein Beweis erbracht, wenn das Gericht unter Berücksichtigung des Ergebnisses der Beweisaufnahme und der sonstigen Wahrnehmungen in der mündlichen Verhandlung von der Richtigkeit einer Tatsachenbehauptung überzeugt ist und vernünftige Zweifel ausgeräumt sind. Die in § 286 Abs. 1 Satz 1 ZPO genannte Überzeugung erfordert keine absolute Gewissheit und keine an Sicherheit grenzende Wahrscheinlichkeit, es reicht ein für das praktische Leben brauchbarer Grad an Gewissheit aus, der Zweifeln Schweigen gebietet. Das ist hier der Fall. Dabei hat das Gericht auch berücksichtigt, dass die Zeugen die Tochter

des Klägers, der Zeuge [redacted] der Schwiegersohn des Klägers ist und diese ein mittelbares eigenes Interesse am Ausgang des Prozesses haben.

Sowohl die Zeugin [redacted] als auch der Zeuge [redacted] haben glaubhaft, detailreich und übereinstimmend ihre Absicht dargelegt, in die streitgegenständliche Wohnung einzuziehen. Seit dem Frühjahr 2018 haben erste Gespräche und Planungen stattgefunden, wie die Zeugen zusammenziehen können. Letztlich sei die Wahl auf die streitgegenständliche Wohnung gefallen. Dieser Wunsch ist auch nachvollziehbar. Beide Zeugen haben angegeben, dass sie bereits im Jahr 2018 planten, eine Familie zu gründen. Für beide Zeugen und ein Kind ist die derzeit von der Zeugin [redacted] bewohnte Mietwohnung zu klein. Der Zeuge [redacted] hat weiter glaubhaft geschildert, dass die derzeitige Wohnsituation in der Mietwohnung der Zeugin [redacted] nicht optimal ist. Sein Home-office-Arbeitsplatz befindet sich in einer bei seinen Eltern angemieteten Wohnung. In der streitgegenständlichen Wohnung sei hingegen Platz für einen Arbeitsplatz. Auf diese Weise könne er sich ein Pendeln zwischen der von der Zeugin [redacted] angemieteten Wohnung, in der er viel Zeit verbringt, und der von ihm bei seinen Eltern angemieteten Wohnung sparen.

Die Zeugen haben ferner glaubhaft angegeben, dass sie auch deshalb in die streitgegenständliche Wohnung einziehen wollen, da diese in unmittelbarer Nähe zur Wohnung des Klägers und seiner Frau liege. Das ist aufgrund des Alters des Klägers (knapp 81 Jahre) und seiner Ehefrau und einen etwaigen in Zukunft bestehenden Pflegebedarf nachvollziehbar. Die Zeugin [redacted] hat dabei nachvollziehbar und emotional geschildert, dass es ihr besonders wichtig ist, in Zukunft in der Nähe ihrer Eltern zu wohnen.

Der Zeuge [redacted] hat den Entscheidungs- und Abwägungsprozess, in welche Wohnung er mit der Zeugin [redacted] zusammenziehen will und kann, eindrücklich geschildert. Dabei hat er offengelegt, dass er und die Zeugin [redacted] jeweils eine andere Eigentumswohnung besitzen. Diese eignen sich aber bereits aufgrund deren Größe und der Entfernung zur Wohnung des Klägers und seiner Frau nicht.

Es ist auch von den Zeugen auch überzeugend und nachvollziehbar geschildert worden, warum die Zeugin [redacted] ihre derzeitige Mietwohnung noch nicht gekündigt hat und die Zeugen noch nicht in die streitgegenständliche Wohnung eingezogen sind. Beide Zeugen haben übereinstimmend von den noch in der streitgegenständlichen Wohnung durchzuführenden Renovierungsarbeiten gesprochen. Die Aussagen decken sich insoweit mit den Angaben des Klägers in seiner persönlichen Anhörung. Dass diese - zum Teil in Eigenarbeit - geleisteten Arbeiten länger dauern als geplant, ist gerade mit Blick auf die zwischenzeitliche Schwangerschaft der Zeugin [redacted] nachvollziehbar.

Beide Zeugenaussagen weisen keine besondere Belastungstendenz auf. Insbesondere haben die Zeugen – der Zeuge [redacted] von sich aus; die Zeugin [redacted] auf Nachfrage – angegeben, dass sie jeweils Eigentümer einer anderen Wohnung sind. In diesem Zusammenhang haben sie auch glaubhaft und überzeugend geschildert, dass diese Wohnungen für ein gemeinsames Zusammenziehen nicht geeignet sind. Ferner führte der Zeuge [redacted] aus, dass die derzeitige Wohnsituation, was das Schlafen angeht, „schon in Ordnung“ sei. Es ist nicht erkennbar, dass die Zeugen in ihren Aussagen die behaupteten Gegebenheiten übertrieben dargestellt hätten.

Letztlich hat das Gericht – trotz der im Laufe des Mietverhältnisses angespannten Lage zwischen den Parteien – keine Zweifel daran, dass die Zeugin [redacted] und der Zeuge [redacted] im August 2018 den Wunsch hatten, in die streitgegenständlichen Wohnung einzuziehen und der Umzug nach Abschluss der Renovierungsarbeiten tatsächlich durchgeführt wird.

c.

Infolge des Auszugs der Räumung und Herausgabe der Wohnung am 30.11.2018 ist die Klage unbegründet geworden und hat sich damit erledigt.

2.

Die Kostenentscheidung folgt aus 91 Abs. 1 ZPO

Die Entscheidung zur vorläufigen Vollstreckbarkeit ergibt sich aus § 709 ZPO.

3.

Der Streitwert ergibt sich auf dem 12-fachen Betrag der Kaltmiete. Ab (einseitig gebliebener) Erledigungserklärung bemisst sich der Streitwert nach den bis dahin angefallenen Gerichts- und Parteikosten.

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

Hans-Thoma-Straße 7
76133 Karlsruhe

einulegen.

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 Karlsruhe
Schlossplatz 23
76131 Karlsruhe

einulegen.

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 eingelegt werden. Eine Einlegung per E-Mail ist nicht zulässig. Wie Sie bei Gericht elektronisch einreichen können, wird auf www.ejustice-bw.de beschrieben.

Rehm
Richter

Verkündet am 22.02.2019

Keddi, JAng'e
Urkundsbeamtin der Geschäftsstelle

Beglaubigt
Karlsruhe, 25.02.2019



Keddi
Urkundsbeamtin der Geschäftsstelle
Durch maschinelle Bearbeitung beglaubigt
- ohne Unterschrift gültig