

## L? 5.7 Lernaufgabe

Rechtsanwalt Dr. Lohmann möchte sich vergewissern, wie fit ich für die Abschlussprüfung bin. In der neuangelegten Akte Fritzen ./ Pepe befindet sich neben der Vollmacht von Dr. Fritzen der Mietvertrag und das Kündigungsschreiben an den Mieter mit der Aufforderung zur Zahlung der rückständigen Miete. Weiterhin wurde der Rückschein des Einschreibebriefes zu den Unterlagen gereicht, wonach die Kündigung am 22.03... zugestellt worden ist. Dr. Lohmann hat für mich auf der Akte vermerkt: *Bitte zivilprozessual gegen den Mieter vorgehen. Seit Februar hat der Mieter keinen Mietzins mehr geleistet und ist der Aufforderung zur Räumung der Mietwohnung nicht nachgekommen. 06.04.20.. Lo*

## Was ist zivilprozessual in der Sache Fritzen ./ Pepe zu tun?

## A! Arbeitsauftrag

**Einzelarbeit**

1. **Markieren** Sie wichtige Informationen in den Aktenunterlagen und den Auszügen aus den Gesetzestexten.
2. **Notieren** Sie a) den Forderungsgrund b) die Höhe des Streitwertes, c) die Zinsforderung.

**Partnerarbeit**

3. **Vergleichen** Sie Ihre Markierungen in den Aktenunterlagen und Gesetzestexten und Ihre Angaben zu 2 a), b) und c) und sprechen Sie darüber.

**Gruppenarbeit (2 Tandems)**

4. **Gleichen** Sie Ihre Ergebnisse zu 2 a), b) und c) nochmals ab.

**Einzelarbeit**

5. **Schreiben** Sie den erforderlichen Schriftsatz.
6. **Kontrollieren** Sie Ihren Schriftsatz anhand der im vorangegangenen Arbeitsauftrag erstellten Checkliste.

**Plenum (Szenario: Auszubildende/-r und RA Dr. Lohmann)**

7. **Legen** Sie RA Dr. Lohmann den Schriftsatz vor und erläutern Sie ihm den Inhalt.

**Einzelarbeit**

8. **Überarbeiten** Sie ggf. Ihr Dokument.

**Mietvertrag**

zwischen

Dr. Klaus-Peter Fritzen, Bergstr. 22, 54424 Thalfang

Vermieter

und

Stefan Pepe, Zurmaiener Str. 8, 54290 Trier

Mieter

kommt nachfolgender Mietvertrag über Wohnraum zustande:

**§ 1 Mieträume**

Der Vermieter vermietet dem Mieter zu Wohnzwecken die im Hause Walramsneustr. 1, 54290 Trier im 2. Dachgeschoss gelegene Wohnung Nr. 39 bestehend aus 2 Zimmern, Küche, Diele, Bad/WC, Kellerraum Nr. 9, Terrasse. Die Wohn/Nutzfläche beträgt ca. 78 m<sup>2</sup>. Mitvermietet wird der Tiefgaragenstellplatz Nr. 39.

**§ 2 Mietzins und Nebenkosten**

Die monatliche Grundmiete inklusive Stellplatz beträgt 550,00 EUR. Neben der Miete trägt der Mieter die Betriebskosten im Sinne der Betriebskostenverordnung (siehe Anlage). Auf diese Betriebskosten ist eine monatliche Vorauszahlung von 120,00 EUR zu zahlen. Insgesamt sind vom Mieter 670,00 EUR zu bezahlen.

Über die Vorauszahlung für die Betriebskosten ist jährlich einmal durch den Vermieter oder Verwalter abzurechnen. Die Abrechnung erfolgt unverzüglich, sobald dem Vermieter/Verwalter die zur Abrechnung notwendigen Unterlagen vorliegen.

**§ 3 Zahlung der Miete und Nebenkosten**

Miete und Nebenkosten sind ab Beginn der Mietzeit monatlich im Voraus, spätestens bis zum dritten Werktag eines Monats für den Vermieter kostenfrei auf das Konto des Vermieters bei der Sparkasse Thalfang, Kto. Nr. 456310, BLZ 897 432 12 zu überweisen.

**§ 4 Mietdauer**

Das Mietverhältnis beginnt am 01.11.20.. und läuft auf unbestimmte Zeit. Das Recht zur Kündigung bestimmt sich nach den gesetzlichen Vorschriften. Eine Kündigung hat schriftlich zu erfolgen.

**§ 4 Mietsicherheit**

Der Mieter ist verpflichtet, dem Vermieter bei Beginn des Mietverhältnisses eine Mietsicherheit (Kau-tion) in Höhe von 1.500 EUR zu leisten. Dieses kann in Form der Hinterlegung eines Sparbuchs, einer Bankbürgschaft oder durch Barbezahlung/Überweisung an den Vermieter erfolgen.

.

.

Trier, 23.10.20..

*Dr. Klaus-Peter Fritzen*  
Vermieter

*Stefan Pepe*  
Mieter



Zahlungsaufforderung und Kündigung des Mietverhältnisses

*Dr. Klaus-Peter Fritzen*

**Zahnarzt**



Dr. Klaus-Peter Fritzen, Bergstr. 22, 54424 Thalfang

Einschreiben – Rückschein  
Herrn  
Stefan Pepe  
Walramsneustr. 1 // W 39  
54290 Trier

Ihr Zeichen:  
Ihre Nachricht vom:  
Unser Zeichen: fr-dt  
Unsere Nachricht vom:

Name: Dr. Klaus Fritzen  
Telefon: 06504 1234-50  
Telefax: 06504 1236

Datum: 20.03.20..

**Mietrückstände und Kündigung**

Sehr geehrter Herr Pepe,

trotz mehrfacher telefonischer Zusagen haben Sie bislang den fälligen Mietzins für die Monate Februar und März nicht bezahlt.

Ich sehe mich daher veranlasst, das erst seit kurzem bestehende Mietverhältnis

**fristlos zu kündigen.**

Ich fordere Sie auf, die Mietwohnung bis zum **31. März d. J.** zu räumen und den Mietzinsrückstand innerhalb vorstehender Frist auszugleichen.

Hochachtungsvoll

*Fritzen*

Dr. Peter Fritzen


**Auszüge aus ZPO, GVG, GKG und BGB**
**§ 29 a ZPO**
**Ausschließlicher Gerichtsstand bei Miet- und Pachträumen**

(1) Für Streitigkeiten über Ansprüche aus Miet- und Pachtverhältnissen über Räume oder über das Bestehen solcher Verhältnisse ist das Gericht ausschließlich zuständig, in dessen Bezirk sich die Räume befinden.

**§ 23 GVG**
**Zuständigkeit in Zivilsachen**

Die Zuständigkeit der Amtsgerichte umfasst in bürgerlichen Rechtsstreitigkeiten, soweit sie nicht ohne Rücksicht auf den Wert des Streitgegenstandes den Landgerichten zugewiesen sind:

1. Streitigkeiten über Ansprüche, deren Gegenstand an Geld oder Geldeswert die Summe von fünftausend Euro nicht übersteigt;
2. ohne Rücksicht auf den Wert des Streitgegenstandes:
  - a) Streitigkeiten über Ansprüche aus einem Mietverhältnis über Wohnraum oder über den Bestand eines solchen Mietverhältnisses; diese Zuständigkeit ist ausschließlich;

**§ 41 GKG (Gerichtskostengesetz)**
**Miet-, Pacht- und ähnliche Nutzungsverhältnisse**

(2) Wird wegen Beendigung eines Miet-, Pacht- oder ähnlichen Nutzungsverhältnisses die Räumung eines Grundstücks, Gebäudes oder Gebäudeteils verlangt, ist ohne Rücksicht darauf, ob über das Bestehen des Nutzungsverhältnisses Streit besteht, das für die Dauer eines Jahres zu zahlende Entgelt maßgebend, wenn sich nicht nach Absatz 1 ein geringerer Streitwert ergibt. Wird die Räumung oder Herausgabe auch aus einem anderen Rechtsgrund verlangt, ist der Wert der Nutzung eines Jahres maßgebend.

**§ 556 b BGB**
**Fälligkeit der Miete, Aufrechnungs- und Zurückbehaltungsrecht**

(1) Die Miete ist zu Beginn, spätestens bis zum dritten Werktag der einzelnen Zeitabschnitte zu entrichten, nach denen sie bemessen ist.

**§ 543 BGB**
**Außerordentliche fristlose Kündigung aus wichtigem Grund**

(1) Jede Vertragspartei kann das Mietverhältnis aus wichtigem Grund außerordentlich fristlos kündigen. Ein wichtiger Grund liegt vor, wenn dem Kündigenden unter Berücksichtigung aller Umstände des Einzelfalls, insbesondere eines Verschuldens der Vertragsparteien, und unter Abwägung der beiderseitigen Interessen die Fortsetzung des Mietverhältnisses bis zum Ablauf der Kündigungsfrist oder bis zur sonstigen Beendigung des Mietverhältnisses nicht zugemutet werden kann.

(2) Ein wichtiger Grund liegt insbesondere vor, wenn

1. dem Mieter der vertragsgemäße Gebrauch der Mietsache ganz oder zum Teil nicht rechtzeitig gewährt oder wieder entzogen wird,
2. der Mieter die Rechte des Vermieters dadurch in erheblichem Maße verletzt, dass er die Mietsache durch Vernachlässigung der ihm obliegenden Sorgfalt erheblich gefährdet oder sie unbefugt einem Dritten überlässt oder
3. der Mieter
  - a) für zwei aufeinanderfolgende Termine mit der Entrichtung der Miete oder eines nicht unerheblichen Teils der Miete in Verzug ist oder
  - b) in einem Zeitraum, der sich über mehr als zwei Termine erstreckt, mit der Entrichtung der Miete in Höhe eines Betrages in Verzug ist, der die Miete für zwei Monate erreicht. Im Falle des Satzes 1 Nr. 3 ist die Kündigung ausgeschlossen, wenn der Vermieter vorher befriedigt wird. Sie wird unwirksam, wenn sich der Mieter von seiner Schuld durch Aufrechnung befreien konnte und unverzüglich nach der Kündigung die Aufrechnung erklärt.