

Lösungshinweise

Abschnitt A III (Mietrecht)

1. materielles Recht

A/III

- a) außerordentliche Kündigung aus wichtigem Grund (einseitig), Aufhebungsvertrag (setzt Übereinkunft der Parteien voraus)
- b) von beiden in voller Höhe als Gesamtschuldner
- c) Nein, nur unter den Voraussetzungen der §§ 558-561 BGB.
- d) Bis 31.12.2014, nach Fristablauf kann grundsätzlich keine Nachforderung mehr erhoben werden (§ 556 Abs. 3 BGB).
- e) zur Sicherung aller Verpflichtungen des Mieters aus dem Mietverhältnis
- f) Beide Mieter können nach Beendigung des Mietverhältnisses Abrechnung binnen angemessener Frist verlangen; spätestens, wenn Verpflichtungen der Mieter aus Mietverhältnis erfüllt bzw. Nichterfüllung und hieraus resultierende Forderung des Vermieters feststehen (Praxis: wenn Betriebskostenabrechnung für Kalenderjahr vorliegt, in dem das Mietverhältnis beendet wurde). Rückzahlung an beide Mieter als Gesamtgläubiger, falls keine abweichende Vereinbarung.

01

Vertragsschluss bis zur Genehmigung des gesetzlichen Vertreters (Eltern) schwebend unwirksam (§ 108 BGB)

02

Ja, Schriftform grundsätzlich kein Wirksamkeitserfordernis, Mietvertrag auf unbestimmte Zeit geschlossen, § 550 BGB

03

- a) nein, Zurückbehaltungsrecht gilt nur bis zur Zahlung der ersten Kautionsrate
- b) gar nicht, aber ordentliche Kündigung des Vermieters nach § 573 Abs. 2 Nr. 1 BGB möglich

04

Nein, Mietsicherheit ist auf das Dreifache der monatlichen Nettomiete beschränkt, § 551 Abs. 1 BGB.

05

zu Monatsbeginn, spätestens bis zum 3. Werktag des Monats im voraus, § 556b Abs. 1 BGB

06

Ja, (fehlender) Einzug hat keinen Einfluss auf den Bestand des Mietverhältnisses

2. Verfahrensrecht

01

- a) gerichtliches Mahnverfahren (*V*: kostengünstig, wenig Arbeitsaufwand; keine Begründung erforderlich, keine materielle Schlüssigkeitsprüfung durch das Gericht, *N*: Zeitverlust, wenn Antragsgegner Widerspruch einlegt, der nicht weiter begründet werden muss, keine öffentliche Zustellung)
Klageverfahren (*V*: im Einzelfall schneller Verfahrensabschluss, Vergleichsmöglichkeit, *N*: relativ teuer, arbeitsaufwändig, kann im Einzelfall Jahre dauern, bei Streitwert über 600 EUR berufungsfähig)
- b) es reicht, PS zu verklagen, aus einem Titel gegen PS kann aber nicht gegen JM vollstreckt werden, auch keine Rechtskrafterstreckung auf JM

02

- a) postalische Anschriftenprüfung (falls Nachsendeauftrag vorliegt), Auskunft Einwohnermeldeamt beantragen
- b) öffentliche Zustellung (§§ 185-188 ZPO)

03

- a) persönlich übergeben, an die Wohnungstür heften
- b) persönlich, Ersatzzustellung in der Wohnung (§ 178 ZPO), an Bevollmächtigte (§ 171 ZPO), an Prozessbevollmächtigte (§ 172 ZPO), Ersatzzustellung durch Niederlegung, schriftliche Mitteilung kann ggf. an Wohnungstür geheftet werden (§ 181 ZPO)

04

Ja, Mietminderung tritt kraft Gesetzes ein, JM und PS können Abzug von Nettomiete vornehmen, ggf. auf Feststellung klagen

05

- a) Amtsgericht, in dessen Bezirk sich die Wohnung befindet (§ 23 Nr. 2 lit. a) GVG)
- b) ja, kein Anwaltszwang

06

- a) Landgericht, in dessen Bezirk sich die Geschäftsräume befinden (§ 29a ZPO), Sitz des Mieters irrelevant
- b) Amtsgericht im Bezirk des Wohnsitzes des KL, § 689 Abs. 2 ZPO.

07

Klageerweiterung wegen der Restforderung

08

Keinen Antrag stellen, Vertagung oder Versäumnisurteil gegen KL beantragen

09

- a) Feststellungsklage
- b) die mündliche Vereinbarung bzw. die Einverständniserklärung von KL zu beweisen

10

Einstweilige Verfügung beantragen

3. Zwangsvollstreckungsrecht

01

- a) vollstreckbare Urteilsausfertigung nebst Zustellvermerk und ggf. Anbringung des Rechtskraftvermerks beantragen
- b) Antrag auf Erlass eines Pfändungs- und Überweisungsbeschlusses;
zuständiges Gericht: Amtsgericht - Vollstreckungsgericht am Wohnsitz des Schuldners
- c) PS kann das Konto gemäß § 850 k ZPO in ein Pfändungsschutzkonto umwandeln. Das ist auch nach Pfändung des Kontos möglich (§ 850 k Abs. 7. S. ZPO). Er kann dann jeweils bis zum Ende eines Kalendermonats über das Guthaben in Höhe des monatlichen Freibetrages nach § 850 c Abs. 1 S. 1 i. V. m. § 850s Abs. 2a ZPO verfügen.

02

- a) Gemäß § 802 c ZPO kann KL den Gerichtsvollzieher beauftragen, die Vermögensauskunft des Schuldners einzuholen; Sachpfändungsauftrag/Antrag auf Abnahme der eidesstattlichen Versicherung an zuständigen Gerichtsvollzieher.
- b) KL kann durch Einsicht in das Schuldnerverzeichnis (§ 882 f ZPO) Eintragungsanordnungen über den Schuldner nach § 882 c ZPO erfragen. Die Einsicht erfolgt über Internet. In dem gemeinsamen Vollstreckungsportal der Länder (www.vollstreckungsportal.de) werden die bundesweiten Daten aus den Schuldnerverzeichnissen nach §§ 882b ff. ZPO zum kostenpflichtigen Abruf bereitgestellt.
- c) Auf Antrag des Gläubigers sind die Schuldner zur Auskunftserteilung über ihr Vermögen gemäß § 802 c ZPO verpflichtet. Wenn sie die Abgabe der Vermögensauskunft verweigern oder dem Termin zur Abgabe der Vermögensauskunft unentschuldig fernbleiben, kann auf Antrag des Gläubigers Haftbefehl durch das Vollstreckungsgericht ergehen (§ 802 g ZPO). Die Verhaftung der Schuldner erfolgt durch den Gerichtsvollzieher.

03

- Vollstreckungsklausel beantragen
- Zustellung des Vergleiches an JM und PS im Parteibetrieb.

04

Nein, es ist ein gesonderter Räumungstitel (Urteil) gegen den Untermieter erforderlich

05

Ja, die entstandenen Vollstreckungskosten sind notwendig und gemäß § 788 Abs. 1 ZPO an KL zu erstatten. Die Kosten der Zwangsvollstreckung können gegen die Schuldner nach § 788 Abs. 2 auf Antrag des Gläubigers durch das Vollstreckungsgericht festgesetzt werden.

06

- a) ja (§ 811 Abs. 1 Nr. 5 ZPO)
- b) durch Austauschpfändung (§ 811a ZPO)

07

- a) Nein, weil er nicht der im Titel genannte Gläubiger ist (§ 750 Abs. 1 ZPO).
 - b) Nein, er muss eine titelübertragende Klausel gemäß § 727 ZPO beantragen und den Titel nebst Klausel im Parteibetrieb zustellen (§ 705 Abs. 2 ZPO).
-

08

KL muss eine titelübertragende Klausel gem. § 727 Abs. 1 gegen die Rechtsnachfolgerin des Schuldners beantragen sowie Titel mit Klausel erneut im Parteibetrieb zustellen (§ 750 Abs. 2 ZPO).

4. Gebührenrecht

01

Gegenstandswert: 3.098,20 €

1,3 Geschäftsgebühr §§ 13, 14 RVG, Nr. 2300 VV RVG	327,60 €
Pauschale für Post und Telekommunikation Nr. 7002 VV RVG	<u>20,00 €</u>
Zwischensumme netto	347,60 €
19 % Umsatzsteuer Nr. 7008 VV RVG	<u>66,04 €</u>
Gesamtbetrag	<u>413,64 €</u>

02

Rechtsanwalt R

Gegenstandswert: 3.098,20 €

1,0 Verfahrensgebühr, Antrag auf Erlass Mahnbescheid § 13 RVG, Nr. 3305 VV RVG	252,00 €
0,65 Anrechnung gem. Vorbem. 3 IV VV RVG aus Wert 3.098,20 €	-163,80 €
0,5 Verfahrensgebühr, Antrag auf Erlass Vollstreckungsbescheid § 13 RVG, Nr. 3308 VV RVG	<u>126,00 €</u>
Zwischensumme der Gebührenpositionen	214,20 €
Pauschale für Post und Telekommunikation Nr. 7002 VV RVG	<u>20,00 €</u>
Zwischensumme netto	234,20 €
19 % Umsatzsteuer Nr. 7008 VV RVG	<u>44,50 €</u>
Gesamtbetrag	<u>278,70 €</u>

Rechtsanwalt A

Die Erhebung des Einspruchs zählt nicht mehr zum gerichtlichen Mahnverfahren, sondern zum nachfolgenden Rechtszug. Für Rechtsanwalt A ist deshalb bereits eine Verfahrensgebühr entstanden.

Gegenstandswert: 3.098,20 €

1,6 Verfahrensgebühr § 13 RVG, Nr. 3100 VV RVG	403,20 €
- Gebührenerhöhung Nr. 1008 VV RVG um 0,3 wegen 2 Auftraggebern -	
Pauschale für Post und Telekommunikation Nr. 7002 VV RVG	<u>20,00 €</u>
Zwischensumme netto	423,20 €
19 % Umsatzsteuer Nr. 7008 VV RVG	<u>80,41 €</u>
Gesamtbetrag	<u>503,61 €</u>

03

a) Kostenrechnungen der Rechtsanwälte R und A

Rechtsanwalt A

Gegenstandswert: 3.098,20 €

1,6 Verfahrensgebühr § 13 RVG, Nr. 3100 VV RVG	403,20 €
- Gebührenerhöhung Nr. 1008 VV RVG um 0,3 wegen 2 Auftraggebern -	
1,2 Terminsgebühr § 13 RVG, Nr. 3104 VV RVG	302,40 €
1,0 Einigungsgebühr, gerichtliches Verfahren § 13 RVG, Nrn. 1003, 1000 VV RVG	<u>252,00 €</u>
Zwischensumme der Gebührenpositionen	957,60 €
Pauschale für Post und Telekommunikation Nr. 7002 VV RVG	<u>20,00 €</u>
Zwischensumme netto	977,60 €
19 % Umsatzsteuer Nr. 7008 VV RVG	<u>185,74 €</u>
Gesamtbetrag	<u>1.163,34 €</u>

Rechtsanwalt R

Gegenstandswert: 3.098,20 €

1,3 Verfahrensgebühr § 13 RVG, Nr. 3100 VV RVG	327,60 €
Anrechnung gem. Nr. 3305 Satz 2 VV RVG 1,0 aus Wert 3.098,20 €	-252,00 €
1,2 Terminsgebühr § 13 RVG, Nr. 3104 VV RVG	302,40 €
1,0 Einigungsgebühr, gerichtliches Verfahren § 13 RVG, Nrn. 1003, 1000 VV RVG	<u>252,00 €</u>
Zwischensumme der Gebührenpositionen	630,00 €
Pauschale für Post und Telekommunikation Nr. 7002 VV RVG	<u>20,00 €</u>
Zwischensumme netto	650,00 €
19 % Umsatzsteuer Nr. 7008 VV RVG	<u>123,50 €</u>
Gesamtbetrag	<u>773,50 €</u>

b) Kostenaufhebung bedeutet, dass jede Partei ihre eigenen Rechtsanwaltskosten und die Hälfte der Gerichtskosten gemäß § 92 Abs. 1 ZPO trägt.
