

Lösungshinweise

Teil F Übungsfälle

A Aufforderungsschreiben Mietrecht

01

- a) Es besteht ein Mietvertrag zwischen Herrn John und Holger Heumann gem. § 535 BGB. Holger Heumann ist zwar minderjährig (§ 106 BGB), der Vertrag wurde allerdings mit Zustimmung der Eltern geschlossen (§ 107 BGB). Nach § 535 Abs. 2 BGB ist der Mieter verpflichtet, den vereinbarten Mietzins zu zahlen und nach § 556 BGB auch zur Zahlung der vereinbarten Nebenkosten verpflichtet. Gemäß § 556b Abs. 1 BGB ist die Miete mangels Vereinbarung am 3. Werktag des laufenden Monats zu entrichten. Herr John kann sich nicht an die Eltern von Holger wenden, da sie nicht Vertragspartner sind (es sei denn, im Vertrag wurde eine Haftung der Eltern für die Mietschulden aufgenommen).
- b) Die Verjährungsfrist beträgt 3 Jahre (§ 195 BGB) und beginnt am Schluss des Jahres, in dem der Anspruch entsteht (§ 199 Abs. 1 BGB). Das bedeutet, dass für die rückständigen Mieten aus dem Jahr 2017 die Verjährungsfrist am 31.12.2017 beginnt und am 31.12.2020 endet, für die rückständigen Mieten aus 2018 die Verjährungsfrist am 31.12.2018 beginnt und am 31.12.2021 endet.
- c) Die Kündigung ist möglich nach den §§ 569 Abs. 1 und 543 Abs. 1, 2 Nr. 3a BGB. Es handelt sich um eine Kündigung aus wichtigem Grund. Eine vorherige Abmahnung ist nach § 543 Abs. 3 Nr. 3 BGB nicht nötig.

02

- a) Kläger im Prozess ist Walther John, er ist partei- und prozessfähig (§§ 50 Abs. 1 u. 52 Abs. 1 ZPO). Beklagter ist Holger Heumann, er ist parteifähig (§ 50 Abs. 1 ZPO), aber nicht prozessfähig, da er noch minderjährig ist. Er wird im Prozess durch seine Eltern vertreten (§ 1629 BGB).

b)

Sehr geehrter Herr Heumann,

Herr Walther John hat mich mit der Wahrnehmung seiner Interessen beauftragt. Die ordnungsgemäße Bevollmächtigung versichere ich anwaltlich.

Mein Mandant vermietet Ihnen eine Dachgeschosswohnung im Hause Meierstraße 16, Köln. Die monatliche Miete in Höhe von 275,00 € sowie die monatlichen Nebenkosten in Höhe von 55,00 € haben Sie ab Oktober 2017 bis heute nicht ausgeglichen. Sie befinden sich daher gemäß §§ 535 Abs. 2, 556, 556b Abs. 1 und 286 BGB im Verzug.

Ich fordere Sie daher auf, die rückständige Miete und die rückständigen Nebenkosten von Oktober 2017 bis einschließlich Mai 2018 in Höhe von 2.640 € zuzüglich Verzugszinsen in Höhe von 5% Punkten über dem Basiszinssatz bis zum (Datum einsetzen) auf mein Anderkonto zu zahlen; ich bin empfangsberechtigt.

Sie sind im Verzug und haben daher gemäß §§ 286, 288 BGB auch die hier entstandenen Gebühren und Auslagen zu tragen, die ich Ihnen mit beigefügter Gebührenrechnung aufgeben. Diese Gebührenrechnung gleichen Sie bitte ebenfalls bis zum Datum aus.

Sollten Sie die Beträge nicht fristgerecht zahlen, werde ich meinem Mandanten empfehlen, Klage gegen Sie erheben.

Mit freundlichen Grüßen
Rechtsanwältin

Gegenstandswert: 2.640,00 €

Geschäftsgebühr gem. §§ 2, 13 RVG i. V. m. Nr. 2300 VV RVG	261,30 €
Post- und Telekommunikationspauschale gem. Nr. 7002 VV RVG	<u>20,00 €</u>
Zwischensumme	281,30 €
19 % Umsatzsteuer gem. Nr. 7008 VV RVG	<u>53,45 €</u>
Gesamtsumme	<u>334,75 €</u>

03

Sehr geehrter Herr Heumann,

Herr Walther John hat mich mit der Wahrnehmung seiner Interessen beauftragt. Die ordnungsgemäße Bevollmächtigung versichere ich; Vollmacht liegt anbei.

Namens und mit Vollmacht meines Mandanten kündige ich Ihnen das oben genannte Mietverhältnis fristlos aufgrund von Zahlungsverzug gemäß §§ 569 Abs. 1 und 543 Abs. 2 Nr. 3b BGB. Einer stillschweigenden Verlängerung des Mietvertrags (§ 545 BGB) widerspreche ich hiermit ausdrücklich.

Sie haben die fällige monatliche Miete in Höhe von 275,00 € und die fälligen monatlichen Nebenkosten in Höhe von 55,00 € seit Oktober 2017 bis zum heutigen Tag nicht gezahlt. Dieser Umstand berechtigt dazu, das Mietverhältnis fristlos zu kündigen.

Ich fordere Sie hiermit auf, die Wohnung binnen 14 Tagen vollständig zu räumen und mir sämtliche Schlüssel zu übergeben. Zudem weise ich Sie darauf hin, dass die Wohnung in vertraglich geregeltem Zustand zu übergeben ist. Eventuelle Schönheitsreparaturen müssen Sie vor der Schlüsselübergabe erledigen, oder ich werde diese im Anschluss an die Übergabe – auf Ihre Kosten – in Auftrag geben.

Sollten Sie dieser Räumungs- und Herausgabeaufforderung nicht nachkommen, werde ich meinem Mandanten empfehlen, seine Rechte vor Gericht einzuklagen und alle dabei entstehenden Kosten gegen Sie geltend zu machen.

Mit freundlichen Grüßen
Rechtsanwältin

04

Nach § 543 Abs. 2 S. 2 BGB ist die Kündigung ausgeschlossen, wenn der Vermieter vor der Kündigung befriedigt wird. Da schon gekündigt wurde, gilt § 569 Abs. 3 Nr. 2 BGB. Danach ist die Kündigung unwirksam, wenn innerhalb von 2 Monaten nach Eintritt der Rechtshängigkeit die Zahlung erfolgte. Dies ist hier der Fall.