

Onlinekurs Klausuren Coaching
Besprechungsklausur Nr. 5 / Zivilrecht
(Bearbeitungszeit: 5 Stunden)

Dr. Kamilla Kehler
Rechtsanwältin
Mozartstraße 13
(...) Lübeck

Lübeck, 20. Dezember 2025

An das
Amtsgericht Lübeck
(...) Lübeck

In Sachen

Natalie Sercan, Novalisstraße 12, (...) Lübeck

- Klägerin -

gegen

Moritz Mächtel, Fontanestraße 12a, (...) Lübeck

- Beklagter -

wegen Räumung von Wohnraum

erhebe ich namens der Klägerin

Klage

zum Amtsgericht Lübeck.

Ich stelle folgende Anträge:

1. Der Beklagte wird verurteilt, die von ihm angemietete Wohnung in Lübeck, Fontanestraße 12a, Wohnung Nr. 4 (Erdgeschoss, Westseite), an die Klägerin herauszugeben und zu räumen.
2. Der Beklagte hat die Kosten des Rechtsstreits zu tragen.

Für den Fall der Anordnung schriftlichen Vorverfahrens beantrage ich den Erlass eines Versäumnisurteils, wenn sich die Beklagte in der Notfrist des § 276 Abs. 1 Satz 1 ZPO nicht erklärt.

Der Klage ist kein Versuch der Mediation oder eines anderen Verfahrens der außergerichtlichen Konfliktbeilegung vorausgegangen. Die Klägerseite hält ein solches Verfahren vorliegend nicht für erfolgversprechend.

hemmer.assessorkurs

Klausuren Coaching 2026-1

Besprechungsklausur Nr. 5 / Sachverhalt Seite 2

Begründung:

Die Klägerin fordert Räumung ihrer oben bezeichneten Wohnung in Lübeck, da sie den geschlossenen Mietvertrag am 27. November 2025 wirksam ordentlich wegen Eigenbedarfes auf den 31. Mai 2026 gekündigt hat.

Die Kündigung wurde schriftlich ordnungsgemäß begründet. Der Eigenbedarf wurde dort also näher erläutert. Die Kündigung ging dem Beklagten am 29. November 2025 zu.

Beweis: Schreiben vom 27. November 2025 (Kopie als Anlage); Rückschein des Einschreibens (wird im Bestreitensfalle vorgelegt)

Der Beklagte bewohnt die 80 qm große Altbauwohnung zusammen mit seiner Partnerin Pamela Pöschl aufgrund eines schriftlichen, von ihm allein unterzeichneten Mietvertrages seit dem 1. Februar 2020.

Beweis: Mietvertrag vom 7. Januar 2020 (in Anlage)

Die monatliche Miete beträgt 750 € kalt bzw. 900 € „warm“ (also inklusive der Nebenkostenvorauszahlungen). Die Miete ist laut Mietvertrag monatlich im Voraus am dritten Werktag fällig.

Beweis: Mietvertrag vom 7. Januar 2020 (in Anlage)

Die Kündigung ist wegen Eigenbedarfs wirksam.

Die Klägerin braucht diese Wohnung, da ihre inzwischen volljährige Tochter Tanja Sercan diese nutzen will. Diese wohnt derzeit noch im Elternhaus.

Frau Tanja Sercan hat nach ihrem Abitur eine Ausbildung zur pharmazeutisch-technischen Assistentin (PTA) bei der Firma Lehna AG, einem Arzneimittelhersteller, begonnen (September 2025). Sie möchte aus der elterlichen Wohnung ausziehen, um auf eigenen Beinen zu stehen, gegebenenfalls aber auch um später mit ihrem Freund zusammenzuziehen. Die Wohnung liegt insoweit sehr günstig, da eine direkte Busverbindung zu ihrer Ausbildungsstelle besteht.

Andere freie Wohnungen sind in diesem Mietshaus, dem einzigen im Eigentum der Klägerin, nicht vorhanden. Auf Nachfrage haben die anderen Mieter angegeben, keine Pläne zum Auszug zu haben.

Es existieren noch drei weitere Wohnungen. Davon ist eine aufgrund ihres Zuschnitts von ca. 135 qm nicht geeignet und überdies von einer Familie Schmidt mit drei kleinen Kindern belegt. In den beiden anderen, etwa 70 qm bzw. 50 qm großen Wohnungen wohnen zwei ältere Damen, die dort bereits seit 24 bzw. 37 Jahren wohnen. Daher, aber auch wegen ihres Zuschnitts, hat sich die Klägerin zur Kündigung gerade der Wohnung des Beklagten entschlossen.

Das Rechtsschutzbedürfnis für die Räumungsklage ergibt sich daraus, dass der Beklagte angekündigt hat, keinesfalls aus der Wohnung ausziehen zu wollen.

hemmer.assessorkurs

Klausuren Coaching 2026-1

Besprechungsklausur Nr. 5 / Sachverhalt Seite 3

Der Beklagte schrieb der Klägerin am 9. Dezember 2025 Folgendes:

„Hiermit muss ich Sie darüber belehren, dass Sie sich in einem großen Irrtum befinden, wenn Sie glauben, Ihre Kündigung sei wirksam. Es existiert kein ausreichender Kündigungsgrund, weil die Wohnung für Ihre Tochter deutlich zu groß ist. Da meine Frau und ich in dieser Wohnung zu zweit wohnen, sind wir sozial wesentlich schutzwürdiger als Ihre Tochter. Ihre Tochter kann ja problemlos weiter bei den Eltern wohnen, denn das scheint bisher ja auch geklappt zu haben. Wir müssten uns aber eine neue Wohnung suchen, was derzeit schwer werden würde. So leicht lässt sich die in der Verfassung garantierte Sozialbindung des Eigentums nicht unterlaufen.“

Beweis: Schreiben des Beklagten vom 9. Dezember 2025 (in Anlage)

U.a. aufgrund dieser Reaktion war bereits jetzt Klage geboten, um sicherzustellen, dass bis zum Ablauf der Kündigungsfrist ein Räumungstitel vorliegt.

Dr. Kamilla Kehler

Rechtsanwältin

Anlage zur Klageschrift (eine Fotokopie):

Natalie Sercan
Novalisstraße 12
(...) Lübeck

Lübeck, 27. November 2025

Herrn
Moritz Mächtel
Fontanestraße 12a
(...) Lübeck

Sehr geehrter Herr Mächtel,

hiermit kündige ich das Mietverhältnis über die von Ihnen bewohnten Räume ordentlich mit Wirkung zum nächstmöglichen Termin, also zum 31. Mai 2026.

Als Kündigungsgrund mache ich Eigenbedarf geltend. Hierzu ist im Detail vorzutragen:

Ich benötige diese konkrete Wohnung, da meine inzwischen volljährige Tochter Tanja Sercan diese nutzen will. Diese wohnt derzeit noch bei uns in ihrem Elternhaus, hat also keine eigene Wohnung. Sie möchte nach Abschluss ihrer Schulausbildung nun eigenständig leben.

Neben meinem eigenen Einfamilienhaus besitze ich nur dieses eine Mietshaus, in dem Ihre Wohnung liegt. Auch die anderen Wohnungen dort sind – wie sie wissen – besetzt und die anderen Mieter haben auf Nachfrage angekündigt, auf absehbare Zeit, keine Pläne zum Auszug zu haben.

Daher habe ich mich u.a. auch wegen des Alters Ihrer Mitbewohner und des Zuschnitts Ihrer Wohnung zur Kündigung gerade Ihrer Wohnung entschlossen. Ich bitte um Verständnis.

hemmer.assessorkurs
Klausuren Coaching 2026-1
Besprechungsklausur Nr. 5 / Sachverhalt Seite 4

Ich muss Sie in diesem Zusammenhang auffordern, die Wohnung mit Ablauf der Kündigungsfrist geräumt und in vertragsgemäßigem Zustand (vgl. § 17b des Mietvertrages) mit allen Schlüsseln zurückzugeben und die Schönheitsreparaturen vereinbarungsgemäß auszuführen oder ausführen zu lassen.

Einer stillschweigenden Verlängerung des Mietverhältnisses gemäß § 545 BGB widerspreche ich bereits heute.

Hochachtungsvoll
Natalie Sercan

Das Gericht ordnete schriftliches Vorverfahren an.

Die Klageschrift wurde den Beklagten unter gleichzeitiger Aufforderung zur Verteidigungsanzeige innerhalb von zwei Wochen und zur Klageerwiderung innerhalb von zwei weiteren Wochen gemäß § 276 Abs. 1 ZPO sowie mit der Belehrung über die Folgen der Fristversäumung (§§ 276 Abs. 2, 277 Abs. 2 ZPO) am 16. Januar 2026 persönlich zugestellt.

Bartholomäus Blasig
Rechtsanwalt
Fontanestraße 7c
(...) Lübeck

Lübeck, 23. Januar 2026

An das
Amtsgericht Lübeck
(...) Lübeck

Az.: 65 C 255/25

In Sachen

Sercan gegen Mächtel

zeige ich hiermit unter Versicherung der Bevollmächtigung seitens des Beklagten an, dass dieser sich gegen die Klage verteidigen wird.

Bartholomäus Blasig
Rechtsanwalt

hemmer.assessorkurs
Klausuren Coaching 2026-1
Besprechungsklausur Nr. 5 / Sachverhalt Seite 5

Bartholomäus Blasig
Rechtsanwalt
Fontanestraße 7c
(...) Lübeck

Lübeck, 11. Februar 2026

An das
Amtsgericht Lübeck
(...) Lübeck

Az.: 65 C 255/25

In Sachen

Sercan gegen Mächtel

beantrage ich hiermit, die Klage kostenpflichtig abzuweisen.

Der Kündigungsgrund Eigenbedarf wird hiermit mit Nichtwissen bestritten. Es besteht – wie so oft – die Gefahr, dass Eigenbedarf nur vorgeschoben wird, um die Wohnung zu vermierterfreundlicheren Bedingungen vermieten oder verkaufen zu können.

Aber selbst dann, wenn das Klägervorbringen sachlich richtig wäre, läge kein Kündigungsgrund vor, denn der Eigenbedarf kann unter den behaupteten Umständen nicht anerkannt werden. Der Wohnbedarf von etwa 80 qm ist für einen einzelnen jungen Menschen, wie die Tochter der Klägerin, völlig überzogen.

Zumindest hat der Beklagte der Kündigung mit Recht widersprochen, denn der Kündigung stehen bedeutsame soziale Gründe entgegen. Der Beklagte ist schon deswegen schutzwürdiger, weil er zusammen mit seiner Partnerin, Frau Pamela Pöschl, in der Wohnung lebt und auch diese bestehende nichteheliche Lebensgemeinschaft den Schutz des Grundgesetzes genießt.

Überdies haben bereits die ersten Wochen nach Erhalt der Kündigung gezeigt, dass es für den Beklagten und seine Partnerin schwer werden wird, eine bezahlbare vergleichbare Wohnung in der bisherigen Umgebung zu finden. Es kann dem Beklagten und seiner Partnerin aber nicht zugemutet werden, in einen anderen Stadtteil Lübecks oder gar in eine Randgemeinde zu ziehen, denn sie sind infolge der bisherigen Dauer des Mietverhältnisses absolut fest in diesem Stadtteil verwurzelt. Sie sind beide in der Kirchengemeinde aktiv und sitzen im Vorstand des Fußballvereins Teutonia, der sein Sportgelände und Vereinsheim nur 500 Meter von ihrer Wohnung entfernt hat.

Beweis: Dokumente des Vereins (werden im Bestreitensfalle vorgelegt)

Auch leidet die Kündigung an einem Formfehler, da sie die Details zum – angeblichen – Eigenbedarf nicht ausreichend vorträgt. Aus dem Kündigungsschreiben selbst wird in keiner Weise deutlich, wie genau die Wohnverhältnisse der Tochter der Klägerin bisher tatsächlich waren. Nur wenn die Größe bzw. ggf. die Anzahl ihrer Zimmer im elterlichen Haus beschrieben worden wären, könnte der Beklagte – wie es nötig ist – bereits anhand der Kündigungserklärung selbst seine Chancen abschätzen. Dies ist nach gefestigter Rechtsprechung Voraussetzung für die Einhaltung der gesetzlich vorgeschriebenen Form.

hemmer.assessorkurs
Klausuren Coaching 2026-1
Besprechungsklausur Nr. 5 / Sachverhalt Seite 6

Überdies hätte die Kündigungserklärung auch an Frau Pamela Pöschl, die Mitbewohnerin des Beklagten, adressiert werden müssen. Diese wäre von der Kündigung, der Räumung und der etwaigen Vollstreckung ja unmittelbar mitbetroffen. Die Kündigung war aber allein an den Beklagten adressiert, sodass sie auch aus diesem Grund formunwirksam ist.

Die Klage ist daher abzuweisen.

Bartholomäus Blasig
Rechtsanwalt

Die Klageerwiderung wurde am 13. Februar 2026 zugestellt.

Dr. Kamilla Kehler
Rechtsanwältin
Mozartstraße 13
(...) Lübeck

Lübeck, 27. Februar 2026

An das
Amtsgericht Lübeck
(...) Lübeck

In Sachen

Sercan gegen Mächtel

Az.: 65 C 255/25

wegen Räumung

Zunächst erweitere ich die erhobene Klage und stelle zusätzlich folgenden Antrag:

Der Beklagte wird verurteilt, an den Kläger 400 € nebst Zinsen i.H.v. neun Prozentpunkten über dem Basiszins hieraus ab 5. Februar 2026 zu bezahlen.

Diese Klageerweiterung bezieht sich auf Zahlung von Mietzins für den Monat Februar 2026, die der Beklagte nicht vollständig bezahlt hat. Er hat für diesen Monat 400 € weniger auf die „Kaltmiete“ überwiesen. Die Fälligkeit der Miete trat laut Mietvertrag am dritten Werktag eines jeden Monats ein.

Der Beklagte beruft sich außerprozessual auf eine Aufrechnung mit einer angeblichen Gegenforderung. Diese Gegenforderung besteht richtigerweise aber gar nicht.

hemmer.assessorkurs

Klausuren Coaching 2026-1

Besprechungsklausur Nr. 5 / Sachverhalt Seite 7

Hinsichtlich der Räumungsklage ändere ich meinen bisherigen Antrag und beantrage nun:

Hinsichtlich des Antrags auf Herausgabe- und Räumung ist der Rechtsstreit erledigt.

Ich beantrage, dem Beklagten auch insoweit die Kosten aufzuerlegen.

Dies beruht auf dem Wegfall von Eigenbedarf, nämlich auf folgenden Geschehnissen, die bei Erklärung der Kündigung und bei Einreichung der Klage überhaupt nicht vorhersehbar waren:

Frau Tanja Sercan hat inzwischen ihre Ausbildung zur PTA abgebrochen, indem sie am 14. Februar 2026 einen Aufhebungsvertrag mit ihrer Ausbildungsstelle schloss. Hintergrund waren mehrere Umstände gleichzeitig.

Zum einen hat die Arbeitgeberin auf einer Betriebsversammlung vom 9. Januar 2026 – für Frau Tanja Sercan völlig überraschend – bekannt gegeben, dass sie den Standort Lübeck zum Jahresende schließen werde. Frau Tanja Sercan hätte ihre Ausbildung nur bei einem anderen Arbeitgeber oder in einer anderen Betriebsstätte der Arbeitgeberin fortsetzen können. Dazu wurde ihr inzwischen der Standort Bremen angeboten.

Beweis: Schreiben der Firma Lehna AG vom 30. Januar 2026 (Kopie in Anlage).

Zum anderen hatte Tanja Sercan sich nach dem Abitur auch um einen Studienplatz für Pharmazie beworben, aber zunächst nur Absagen bekommen. Inzwischen wurde ihr aber durch ein Schreiben vom 1. Februar 2026 überraschend doch ein Studienplatz in Braunschweig für das nächste Semester angeboten. Daraufhin beschloss sie, diesen Studienplatz nun auch tatsächlich anzunehmen.

Beweis: Aufhebungsvertrag mit der Firma Lehna AG vom 14. Februar 2026; Schreiben der Universität Braunschweig vom 1. Februar 2026 (jeweils in Kopie in Anlage).

Hinsichtlich der ursprünglichen Begründetheit der Räumungsklage ist aber nochmals zu betonen, dass Tanja Sercan, die Tochter der Klägerin, tatsächlich die ernsthafte Absicht verfolgt hatte, die konkrete Wohnung zu beziehen.

Beweis: Zeugnis der Tanja Sercan, Novalisstraße 12, (...) Lübeck, sowie des Falko Feik, Wendelstraße 15, (...) Lübeck

Die unverschämte Beklagtenbehauptung, dass der Eigenbedarf nur vorgetäuscht sei, ist entschieden zu bestreiten. Tanja Sercan hatte – wie bereits vorgetragen – tatsächlich im September 2025 den genannten Ausbildungsvertrag bei der Firma Lehna AG in Lübeck unterschrieben und hat diese Stelle angetreten.

Beweis: Zeugnis der Tanja Sercan; Lehrvertrag der Tanja Sercan (Kopie in Anlage)

hemmer.assessorkurs
Klausuren Coaching 2026-1
Besprechungsklausur Nr. 5 / Sachverhalt Seite 8

Auch der Widerspruch des Beklagten gegen die Kündigung, der sich nun erledigt hat, war nicht berechtigt:

Dass der Beklagte und seine Partnerin nur schwer eine für sie bezahlbare Wohnung finden könnten, wird hiermit bestritten. Bereits nach ihrem eigenen Vorbringen sind keine ausreichenden Suchbemühungen erkennbar.

Ihre Suche darf sich aus Rechtsgründen nicht auf die bisherige Umgebung beschränken. Unter anderem sei hiermit darauf verwiesen, dass der Stadtteil Lübeck, in dem die streitgegenständliche Wohnung sich befindet und die geschilderten Aktivitäten des Beklagten und seiner Partnerin stattfinden sollen, sehr gut mit öffentlichen Verkehrsmitteln angeschlossen, also sehr einfach erreichbar ist.

Eindeutig litt die Kündigung auch nicht an einem Formfehler.

Da die Räumungsklage also begründet war, bevor die Tochter der Klägerin ihre Pläne hinsichtlich ihres beruflichen Werdegangs änderte, ist der Erledigungsantrag begründet.

Dr. Kamilla Kehrer
Rechtsanwältin

Dieser Schriftsatz wurde am 28. Februar 2026 mit einer Belehrung über die sich ergebenden prozessualen Rechtsfolgen (vgl. § 91a Abs. 1 Satz 2 ZPO) zugestellt.

Bartholomäus Blasig
Rechtsanwalt
Fontanestraße 7c
(...) Lübeck

Lübeck, 11. März 2026

An das
Amtsgericht Lübeck
(...) Lübeck
per beA

Az.: 65 C 255/25

In Sachen

Sercan gegen Mächtel

muss auch ich für den Beklagten nochmals zum bezeichneten Rechtstreit Stellung nehmen.

Ich beantrage, auch die geänderten Anträge vollumfänglich abzuweisen. Der Erledigungserklärung stimme ich also nicht zu.

hemmer.assessorkurs

Klausuren Coaching 2026-1

Besprechungsklausur Nr. 5 / Sachverhalt Seite 9

Die Räumungsklage konnte sich nicht erledigen, weil sie von Anfang an unbegründet war. Dazu verweise ich auf meine bisherigen Ausführungen.

Der im Wege der Klageerweiterung gemäß § 264 ZPO nachgeschobene Zahlungsanspruch der Klägerin ist in keinem Fall begründet.

Die Klägerbehauptung, dass der Beklagte die Miete für Februar 2026 teilweise nicht bezahlt hat, wollen wir zwar nicht bestreiten.

Er hat aber völlig zu Recht eine Mietkürzung im Wege der Aufrechnung wegen einer ihm zustehenden Gegenforderung von 400 € (zu Details dieser Forderung siehe unten) vorgenommen.

Infolgedessen hat er durch eine E-Mail vom 2. Februar 2026 der Klägerin gegenüber erklärt, er werde die Aufrechnung mit dem nächstfälligen Mietzinsansprüchen vornehmen und die Kaltmiete entsprechend kürzen.

Beweis: Ausdruck der E-Mail vom 2. Februar 2026 mit Empfangsbestätigung (wird im Bestreitensfalle vorgelegt); Parteieinvernahme der Klägerin

Die hier eingeklagte Mietforderung ist durch wirksame Aufrechnung erloschen. Grundlage der Forderung des Beklagten, um die es in der Aufrechnungserklärung geht, ist ein Zahlungsanspruch des Beklagten über 400 €, der sich aus dem folgenden Sachverhalt ergibt:

Der zwischen den Parteien geschlossene Mietvertrag erfasste auch eine in die Wohnung integrierte Einbauküche, die die Klägerin bereits vor Abschluss dieses Mietvertrages hatte einbauen lassen, um häufige Ein- und Ausbauten zu verhindern.

Am 17. Dezember 2025 zeigte das Display der Spülmaschine einen Defekt an und die Spülmaschine ließ sich nicht mehr anstellen.

Da die Klägerin trotz sofortiger Aufforderung zur Mangelbehebung untätig blieb und wegen der Dringlichkeit erteilte der Beklagte am 23. Dezember 2025 der Firma „Elektro Rügl GmbH“ aus Lübeck den Auftrag zur Schadensbehebung. Diese führte die Reparatur noch am selben Tag durch, indem sie einige Teile durch neue ersetzte. Eine andere Form der Reparatur war nicht in Betracht gekommen.

Dafür stellte die Firma „Elektro Rügl GmbH“ 400 € in Rechnung, die der Beklagte unverzüglich an diese zahlte.

Beweis: Rechnung der „Elektro Rügl GmbH“ 400 € vom 30. Dezember 2025 (in Anlage)

Da die Klägerin diesen Betrag trotz mehrfacher Aufforderung nicht bezahlt hat, hat der Beklagte gegen die Kaltmiete aufgerechnet. Daher ist auch die Zahlungsklage unbegründet.

Bartholomäus Blasig
Rechtsanwalt

hemmer.assessorkurs
Klausuren Coaching 2026-1
Besprechungsklausur Nr. 5 / Sachverhalt Seite 10

Das Gericht bestimmte Güdetermin für den 13. April 2026, lud die Parteien hierzu und wies darauf hin, dass sich an diesen im Falle des Scheiterns ein Haupttermin unmittelbar anschließen werde.

Dr. Kamilla Kehler
Rechtsanwältin
Mozartstraße 13
(...) Lübeck

Lübeck, 20. März 2026

An das
Amtsgericht Lübeck
(...) Lübeck

In Sachen

Sercan gegen Mächtel

Az.: 65 C 255/25

wegen Räumung u.a.

bedarf auch der letzte Schriftsatz des Beklagten erneut der Erwiderung.

Dass der Beklagtenvertreter der Erledigungserklärung nicht zustimmt, ist sein gutes Recht, wird sich aber aufgrund der Aussichtslosigkeit seiner Position prozesstaktisch bzw. kostentechnisch als Fehler herausstellen.

Auch der Zahlungsantrag ist begründet. Die zwecks Mietkürzung erklärte Aufrechnung ist schon deswegen bedeutungslos, weil der geltend gemachte Zahlungsanspruch des Beklagten wegen der Reparatur nicht besteht.

Unzutreffend ist schon die Beklagtenbehauptung, der Klägerin gegenüber sei eine „sofortige Aufforderung zur Mangelbehebung“ ausgesprochen worden.

Überdies wird mit Nichtwissen bestritten, dass die Spülmaschine tatsächlich kaputt war.

Auch ist mit Nichtwissen zu bestreiten, dass es notwendig war, derart viele Ersatzteile einzubauen.

Es ist bekannt, dass Fachfirmen wie die „Elektro Rühl GmbH“ sehr schnell zu solchen umsatzfördernden und bequemen Maßnahmen greifen, statt sorgfältige Prüfungen vorzunehmen. Der Bruder der Vermieterin Natalie Sercan ist selbst Elektrotechniker. Er hätte sich bei rechtzeitiger Fristsetzung selbstverständlich um das Problem gekümmert und hat schon häufiger solche Probleme mit Reparaturen oder Austausch von kostengünstigen Einzelteilen statt mit teuren Ersatzteilen beheben können.

hemmer.assessorkurs
Klausuren Coaching 2026-1
Besprechungsklausur Nr. 5 / Sachverhalt Seite 11

Aus diesem Grund können diese Kosten nicht anerkannt werden, so dass die Aufrechnung ins Leere ging. Daher befindet sich der Beklagte mangels wirksamer Aufrechnung eindeutig im Zahlungsverzug mit der Miete für den Februar 2026.

Dr. Kamilla Kehrer
Rechtsanwältin

Bartholomäus Blasig
Rechtsanwalt
Fontanestraße 7c
(...) Lübeck

Lübeck, 1. April 2026

An das
Amtsgericht Lübeck
(...) Lübeck

Az.: 65 C 255/25

In Sachen

Sercan gegen Mächtel

sehe auch ich mich seitens des Beklagten genötigt, erneut zum bezeichneten Rechtsstreit Stellung nehmen.

Bezüglich der erlegt erklärten Räumungsklage bleibe ich bei meinem Klageabweisungsantrag.

Allerdings wird nach Durchsicht vorgelegter Dokumente und zur Vermeidung unnötiger Beweisaufnahmekosten nun unstreitig gestellt, dass die Tochter der Klägerin tatsächlich in die Wohnung ziehen wollte.

Allerdings ist die Kündigung wegen überzogener Größe der Wohnung sowie den vorrangigen Interessen des Beklagten trotzdem von Anfang an unwirksam gewesen. Dazu verweise ich zunächst auf meine eigenen Ausführungen aus der Klageerweiterung.

Überdies ist aber auch zu berücksichtigen, dass die Klage sich selbst bei Vorliegen eines Kündigungsgrundes nicht hätte erledigen können, weil bereits nach dem Kläger Vortrag keine Fälligkeit des Räumungs- und Rückgabeanspruchs gegeben war, denn die Klägerin hat die Kündigung auf den 31. Mai 2026 hin erklärt. Dieser Termin liegt sogar jetzt noch in der Zukunft, also in jedem Fall nach dem Wegfall des geltend gemachten Eigenbedarfs.

Zur Zahlungsklage ist Folgendes zu ergänzen:

Die Klägerin bestreitet zu Unrecht, dass sie vom Beklagten vor Durchführung der Reparatur zur Mangelbeseitigung aufgefordert wurde. Darauf wird es aus Rechtsgründen

hemmer.assessorkurs
Klausuren Coaching 2026-1
Besprechungsklausur Nr. 5 / Sachverhalt Seite 12

aber gar nicht ankommen, da genug Anspruchsgrundlagen existieren, in denen eine solche Erklärung gar nicht notwendig ist, etwa bei Geschäftsführung ohne Auftrag.

Definitiv waren mehrere Bauteile der Spülmaschine defekt und mussten unvermeidbar ausgetauscht werden.

Beweis: Zeugnis der Hanna Hebel, Mitarbeiterin der Firma „Elektro Rühl GmbH“, Adenauerstraße 44, (....) Lübeck

Es kann also keinen Zweifel geben am Bestand der Forderung des Beklagten, mit der er wirksam die Aufrechnung erklärt hatte. Daher ist auch die Zahlungsklage abzuweisen.

Bartholomäus Blasig
Rechtsanwalt

hemmer.assessorkurs
Klausuren Coaching 2026-1
Besprechungsklausur Nr. 5 / Sachverhalt Seite 13

Amtsgericht Lübeck
Az.: 65 C 255/25

Protokoll der mündlichen Verhandlung vom 13. April 2026:

Vorläufig aufgezeichnet auf Tonträger gemäß §§ 159, 160a ZPO.

Gegenwärtig: Richterin am Amtsgericht Müller.

In dem Rechtsstreit

Sercan gegen Mächtel

wegen Räumung u.a.

erscheinen bei Aufruf der Sache:

für die Klägerseite Rechtsanwältin Dr. Kehrer

für die Beklagtenseite Rechtsanwalt Blasig und der Beklagte persönlich.

Die Vorsitzende weist darauf hin, dass der Termin zunächst als Güetermin gemäß §§ 278, 279 ZPO behandelt wird.

Die Sach- und Rechtslage wird mit den Parteien erörtert.

Eine gütliche Einigung wird nicht erzielt.

Daraufhin wird der Termin gemäß § 279 Abs. 1 ZPO als Haupttermin fortgesetzt.

Die Klägervorteilerin stellt die Anträge auf Zahlung und Erledigung aus dem Schriftsatz vom 27. Februar 2026.

Der Beklagtenvertreter beantragt Klageabweisung.

Die Parteien verhandeln streitig zur Sache. Sie beziehen sich auf den in ihren Schriftsätzen enthaltenen Sachvortrag.

Die Vorsitzende verkündet daraufhin folgenden **Beschluss:**

Termin zur Verkündung einer Entscheidung wird bestimmt auf (...), Sitzungssaal 35.

Müller
Richterin am Amtsgericht

Für die Richtigkeit der
Übertragung vom Tonträger
Gähnel
Justizsekretärin als U.d.G.

Vermerk für die Bearbeitung:

1. Die Entscheidung des Gerichts ist zu entwerfen. Von den in der ZPO vorgesehenen Möglichkeiten, den Tatbestand und/oder die Entscheidungsgründe wegzulassen, ist kein Gebrauch zu machen.

Die Entscheidung über die vorläufige Vollstreckbarkeit, eine etwaige Berufungszulassungsentscheidung, Streitwertfestsetzung und die Rechtsbehelfsbelehrung sind erlassen.

Soweit im Tatbestand eine wörtliche Wiedergabe von Vertragsinhalten oder der Schreiben der Parteien vom 27. November 2025 bzw. vom 9. Dezember 2025 notwendig erscheint, darf dies durch eine Verweisung auf den Sachverhalt ersetzt werden.

2. Kommt die Bearbeiterin / der Bearbeiter zu einer Entscheidung, in der sie / er zur materiellen Rechtslage nicht Stellung nimmt, so hat er / sie zusätzlich die Entscheidungsgründe zu entwerfen, die sich mit der materiellen Rechtslage befassen.

3. Sollte die Bearbeiterin / der Bearbeiter den Fall aus einem rechtlichen Gesichtspunkt entscheiden wollen, der von den am Verfahren beteiligten nicht angesprochen worden ist, so ist zu unterstellen, dass ihnen im Verlauf des Verfahrens Gelegenheit zur Erörterung gegeben worden ist, sie davon aber keinen Gebrauch gemacht haben. Wird ein rechtlicher Hinweis für erforderlich gehalten, so ist zu unterstellen, dass dieser ordnungsgemäß erfolgt und ohne Ergebnis geblieben ist; eine solche Vorgehensweise ist in einer Fußnote kenntlich zu machen.

4. Wird die Durchführung weiterer richterlicher Aufklärung und / oder Beweisaufnahmen für erforderlich gehalten, so ist zu unterstellen, dass diese erfolgt sind, jedoch zu keinem Ergebnis geführt haben.

5. Es ist davon auszugehen, dass die von den Parteien zitierten Anlagen, soweit sie nicht oder nicht vollständig abgedruckt sind, tatsächlich den angegebenen Inhalt haben.

6. Ladungen, Zustellungen, Vollmachten und sonstige Formalien sind in Ordnung, soweit sich nicht aus dem Sachverhalt ein anderes ergibt. Die Anwaltsschriftsätze wurden korrekt im elektronischen Verfahren nach § 130a ZPO übermittelt und gingen jeweils noch am selben Tag ihrer Datierung bei Gericht ein, soweit oben nicht ausdrücklich das Gegenteil geschildert wurde.

7. Der Bearbeitung ist die Rechtslage nach dem Stand der zugelassenen Hilfsmittel zugrunde zu legen.