

Klausur Nr. 1253

Zivilrecht

(Bearbeitungszeit: 5 Stunden)

Am 27. Juni 2025 wird Rechtsanwältin Petra Piller in ihrer Kanzlei in 14612 Falkensee, Döberitzer Straße 7 von Herrn Felix Vogel aufgesucht.

Herr Vogel besitzt ein Mietshaus in Falkensee mit einer Wohnung im Obergeschoß und Gewerberäumen im Erdgeschoss. Mit dem Mieter der Gewerberäume, Herrn Manfred Motzki, hat er schon länger Streitigkeiten. Diese sind in der Kanzlei aktenkundig, da Rechtsanwältin Piller derzeit gerade einen Räumungsprozess gegen diesen gewerblichen Mieter führt. Hierzu befinden sich u.a. der Mietvertrag, eine Kopie der eingereichten Räumungsklage sowie die Klageerwiderung des Gegners in den Akten (unten Anlagen 2 bis 4).

Herr Vogel übergibt einen Beschluss des Landgerichts Potsdam (Anlage 1) und trägt Folgendes vor:

„Frau Rechtsanwältin, ich brauche schon wieder Ihre Hilfe. Dieser verrückte Herr Motzki hat nun seinerseits mich verklagt. Ich dachte, wir hätten ihn ausreichend eingeschüchtert, indem wir die Räumungsklage gegen ihn erhoben haben. Neben der Klageerwiderung, die Sie mir zugeleitet hatten, hat er jetzt sogar zum Gegenschlag ausgeholt und offenbar selbst Maßnahmen gegen mich beantragt.

Komischerweise habe ich da am 24. Juni 2025 sofort eine für mich nachteilige Entscheidung des Gerichts vom 20. Juni 2025 zugestellt bekommen, ohne dass ich erst einmal eine Klageschrift oder Ähnliches bekommen habe oder selbst angehört worden wäre. Diesen Beschluss des Gerichts habe ich Ihnen mitgebracht.

In der Sache geht dabei nun um Folgendes: Da zufällig nächsten Monat der Mieter im Obergeschoss auszieht und ich anschließend dort oben einige Umbauten plane, ist unser lieber Herr Motzki eine Zeitlang der einzige, der in diesem Haus warmes Wasser – und je nach Witterung – ggf. auch Heizwärme braucht. Da ich – wie sie mir erläutert haben und wir ja auch gerichtlich bereits geltend machen – einen Räumungsanspruch habe, dachte ich, es könnte nicht schaden, etwas zusätzlichen Druck zu machen und ihm den Heizbrenner abzdrehen. Angesichts der bisherigen Zahlungsmoral dieses Herrn Motzki müsste ich sonst ggf. auch befürchten, auf meinen Zahlungen an die Stadtwerke sitzen zu bleiben, und das bei den immer noch hohen Energiepreisen und Abschlagszahlungen.

Er hat nun – wie Sie ja bereits wissen – für Mai 2025 erneut keinerlei Miete überwiesen, auch keine Nebenkostenvorauszahlung.

Klausur Nr. 1253 (Zivilrecht)
Sachverhalt – S. 2 von 15

Assessorkurs
Berlin/Brandenburg

Der Mieter Motzki bezieht sein Warmwasser und seine Heizleistung nicht direkt vom Versorgungsunternehmen, sondern von mir. Ich selbst werde für das gesamte Haus von den Stadtwerken beliefert und bekomme von denen auch die Rechnung für das gesamte Haus. Der Brenner befindet sich im Keller des Hauses in einem Raum, zu dem nur ich Zugang habe, und von dort bekommen die Mieter dann ihr warmes Wasser für die Heizkörper bzw. den Verbrauch.

Ich hoffe, ich habe da keinen Fehler gemacht. Die drohen mir jetzt eine unglaubliche Riesenstrafe an. Können Sie sich eine derartige Summe erklären? Bevor ich diese aberwitzigen 250.000 € bezahle, gehe ich noch lieber ein paar Tage in Haft. Aber das steht doch sowieso alles völlig außer Verhältnis!

Da ich fürchte, dass Fristen laufen, bitte ich sie, so schnell wie möglich gegen diese einstweilige Verfügung vorzugehen, soweit dies erfolgversprechend ist. Ist da eine Berufung notwendig? Oder muss man dafür gar das oberste Landesgericht oder gar das Bundesverfassungsgericht anrufen? Dabei interessiert mich sehr, wie dieses Verfahren abläuft. Ist das irgendein Sonderverfahren, in dem es gar keine mündlichen Verhandlungen gibt oder muss ich eine solche eigens beantragen, wenn ich eine will?

In diesem Zusammenhang interessiert mich auch eine Bemerkung, die Sie bei einem früheren Beratungsgespräch gemacht haben: Nämlich, dass die von mir hilfsweise erklärte ordentliche Kündigung problematisch sei. Das verstehe ich nun gar nicht: Warum sollte eine Kündigung mit einer Frist unwirksam sein, eine fristlose aber gehen, das ist doch nicht logisch? Allerdings hat der Anwalt des Herrn Motzki Ähnliches vorgetragen. Dabei ist das doch nach meinem Kenntnisstand absolut üblich, dass man eine Kündigung möglichst fristlos und hilfsweise mit einer Kündigungsfrist erklärt, was dann hilft, wenn es an den Voraussetzungen der fristlosen Kündigung fehlen sollte. Oder sehe ich das falsch?

Und was das mit dem Unwirksamkeitsgrund hinsichtlich der Befristung soll, von dem die Klageerwiderung in diesem Zusammenhang spricht, verstehe ich noch weniger. Gibt es überhaupt unwirksame Befristungen? Und was hätte das dann mit der Kündigung zu tun, wäre da nicht dann eher der ganze Vertrag unwirksam?“

Der Mandant unterzeichnet eine Prozessvollmacht.

Klausur Nr. 1253 (Zivilrecht)
Sachverhalt – S. 3 von 15

Assessorkurs
Berlin/Brandenburg

Anlage 1:

Landgericht Potsdam
Az.: 3 O 159/25

Potsdam, den 20. Juni 2025

In Sachen

Manfred Motzki,
Zeppelinstraße 17, 13583 Berlin,

- Antragsteller -

- Prozessbevollmächtigter: Rechtsanwalt Karl Leuchte,
Falkenseer Chaussee 252A, 13583 Berlin -

gegen

Felix Vogel,
Karl-Liebknecht-Straße 46, 14612 Falkensee,

- Antragsgegner -

wegen einstweiliger Verfügung

erlässt das Landgericht Potsdam durch den unterfertigten Richter wegen besonderer Dringlichkeit ohne mündliche Verhandlung im Wege einstweiliger Verfügung folgenden

Beschluss:

- 1. Der Antragsgegner wird verpflichtet, die angekündigte Unterbrechung der Versorgung der vom Antragsteller angemieteten Räume des Hauses HansasträÙe 31 in 14612 Falkensee (ErdgeschoÙ) mit Heizung und Warmwasser zu unterlassen.**
- 2. Für den Fall der Zuwiderhandlung wird dem Antragsgegner die Verhängung eines Ordnungsgeldes bis zu 250.000 € oder einer Ordnungshaft bis zu sechs Monaten angedroht.**
- 3. Der Antragsgegner hat die Kosten des Rechtsstreits zu tragen.**
- 4. Der Streitwert wird auf 6.000 € festgesetzt.**

Denninger

Richter am Landgericht
als Einzelrichter

Anlage 2: (Auszug der Urkunde; nicht abgedruckte Teile sind nicht von Bedeutung):

Mietvertrag über Gewerberäume

zwischen

Manfred Motzki, Zeppelinstraße 17, 13583 Berlin
- Mieter -

und

Felix Vogel, Karl-Liebnecht-Straße 46, 14612 Falkensee
- Vermieter –

§ 1 Mieträume

Der Vermieter vermietet dem Mieter zu gewerblichen Zwecken das Erdgeschoß des Hauses Hansastraße 31 in 14612 Falkensee samt Abstellkeller (Kellerraum Nr. 4).

Die Gewerberäume haben ohne die oben benannten Nebenräume laut Baubeschreibung bzw. Kaufvertrag eine Größe von 124 qm, die aber nicht als Beschaffenheitsabrede vereinbart wird.

§ 2 Mietdauer

Mietbeginn ist der 1. Dezember 2020. Das Mietverhältnis ist befristet auf zehn Jahre. Das gesetzliche Recht zur außerordentlichen Kündigung bleibt unberührt.

§ 3 Miete und Nebenkosten

- a) Die monatliche Miete beträgt 2.000 € zuzüglich der umlagefähigen Nebenkosten.
- b) Bezüglich Strom, Telefon und Internetanschlüssen etc. schließt der Mieter unmittelbar Verträge mit den jeweiligen Anbietern. Gas und Warmwasser bezieht der Vermieter für das gesamte Gebäude von den Versorgungsträgern und stellt diese Leistung während des Mietverhältnisses den jeweiligen Mietern zur Verfügung. Diese und die weiteren umlagefähigen Nebenkosten trägt letztlich aber der Mieter. Er zahlt dafür eine monatlich im Voraus fällig werdende Pauschale von 500 €. Über die Vorauszahlungen ist jährlich abzurechnen.
- c) Miete und Nebenkosten sind monatlich im Voraus, spätestens am 3. Werktag eines jeden Monats porto- und spesenfrei an den Vermieter auf dessen Konto bei der Deutschen Bank (IBAN: ...) zu zahlen.

§ 4 Zustand der Mieträume / Haftung des Vermieters

- a) Der Vermieter gewährt den Gebrauch der Mietsache in dem Zustand bei Übergabe.

Klausur Nr. 1253 (Zivilrecht)
Sachverhalt – S. 5 von 15

Assessorkurs
Berlin/Brandenburg

- b) Der Vermieter übernimmt keine Gewähr dafür, dass die Versorgungsträger ihre Leistungen (Strom, Gas, Wasser usw.) in Art, Güte, Druck bzw. Spannung nicht verändern oder einstellen. § 536 BGB bleibt unberührt.
- c) Die verschuldensunabhängige Haftung des Vermieters für anfängliche Sachmängel wird ausgeschlossen.
- d) Der Vermieter haftet nicht für durch Feuchtigkeit, Feuer, Rauch, Sott, Schnee und Schlamm entstandene Schäden an den Sachen des Mieters, es sei denn, dass der Vermieter die Schäden durch Vorsatz oder grobe Fahrlässigkeit herbeigeführt hat. Das Recht des Mieters zur Mietminderung oder zur fristlosen Kündigung bleibt unberührt.

§ 5 Benutzung der Mieträume / Überlassung an Dritte

Der Mieter ist ohne vorherige Erlaubnis des Vermieters nicht berechtigt, die angemieteten Räume oder einen Teil hiervon unterzuvermieten oder einem Dritten zu überlassen.

§ 6 Instandhaltung der Mietsache

...

... (weitere Klauseln)

§ 15 Beendigung des Mietverhältnisses

Bei Beendigung des Mietverhältnisses sind die Mieträume vollständig geräumt und sauber zurückzugeben. Der Mieter hat alle Schlüssel – auch selbstbeschaffte – zurückzugeben. Der Mieter haftet für sämtliche Schäden, die dem Vermieter oder einem Nachmieter aus der Verletzung dieser Pflichten entstehen.

Falkensee, den 2. November 2020

Manfred Motzki
Mieter

Felix Vogel
Vermieter

Anlage 3:

Petra Piller
Rechtsanwältin
Döberitzer Straße 7
14612 Falkensee

Falkensee, den 11. April 2025

An das
Landgericht Potsdam
Jägerallee 10-12
14469 Potsdam

Landgericht Potsdam
Eingang: 11. April 2025

- per beA -

In Sachen

Felix Vogel,
Karl-Liebknecht-Straße 46, 14612 Falkensee,

- Kläger -

gegen

Manfred Motzki,
Zeppelinstraße 17, 13583 Berlin,

- Beklagter -

wegen Räumung u.a.

erhebe ich namens und in Vollmacht des Klägers

Klage

und werde in der mündlichen Verhandlung beantragen wie folgt zu erkennen:

- 1. Der Beklagte wird verurteilt, die vom Kläger an ihn vermieteten Räume des Hauses Hansastraße 31 in 14612 Falkensee (komplettes Erdgeschoß samt Kellerraum Nr. 4) an den Kläger herauszugeben und zu räumen.**
- 2. Der Beklagte wird verurteilt, an den Kläger 3.000 € zuzüglich Zinsen i.H.v. fünf Prozentpunkten über dem Basiszins ab Rechtshängigkeit zu bezahlen.**
- 3. Es wird festgestellt, dass der Beklagte verpflichtet ist, dem Kläger den Schaden zu ersetzen, der diesem infolge der fristlosen Kündigung vom 25. Februar 2026, zugegangen 27. Februar 2025, entstanden ist bzw. entstehen wird.**

4. Der Beklagte hat die Kosten des Rechtsstreits zu tragen.

Für den Fall des schriftlichen Vorverfahrens wird vorsorglich Versäumnisurteil gegen den Beklagten beantragt.

Der Klage ist kein Versuch der Mediation oder eines anderen Verfahrens der außergerichtlichen Konfliktbeilegung vorausgegangen. Da die Rechtslage völlig eindeutig zugunsten des Klägers ist, sollte bei Nichteinlenken des Beklagten möglichst schnell ein entscheidungsbefugter Richter befasst werden.

Mit der Übertragung auf einen Einzelrichter ist die Klägersseite einverstanden. Gegen die Durchführung einer Videoverhandlung bestehen keine Bedenken.

Begründung:

Der Kläger fordert u.a. Räumung seiner oben bezeichneten Räume, da er durch Einschreiben vom 25. Februar 2025 wirksam fristlos, hilfsweise ordentlich zum nächstmöglichen Termin wegen Zahlungsverzugs gekündigt hat.

Die Kündigung wurde schriftlich ordnungsgemäß begründet und ging dem Beklagten am 27. Februar 2025 zu.

Beweis: Schreiben vom 25. Februar 2025 (Kopie als Anlage K₁); Rückschein des Einschreibens (wird im Bestreitensfalle vorgelegt)

In der Kündigungserklärung wurde überdies für den Fall der Fortsetzung des Gebrauchs durch den Mieter der Verlängerung des Mietverhältnisses gemäß § 545 BGB widersprochen.

Beweis: wie zuvor

Der Beklagte besitzt die Gewerberäume aufgrund eines schriftlichen Mietvertrages seit dem 1. Dezember 2020. Die monatliche Miete beträgt 2.000 € kalt zuzüglich einer abrechenbaren Nebenkostenvorauszahlung von monatlich 500 €. Die Miete ist laut Mietvertrag monatlich im Voraus fällig.

Beweis: Mietvertrag vom 2. November 2020 (Anlage K₂)

Die Kündigung ist wegen Zahlungsverzugs wirksam. Der Beklagte ist nämlich die größten Teile der Miete für Dezember 2024 (gar keine Zahlung), Januar 2025 (Teilleistung von 1.000 €) und Februar 2025 (erneut keine Zahlung) schuldig geblieben. Insgesamt liefern also inklusive der Nebenkostenpauschale Rückstände von 6.500 € auf.

Da der Beklagte hiervon inzwischen am 4. April 2025 3.500 € für die Miete des Dezember 2024 (2.500 €) und des Januar 2025 (1.000 €) nachzahlte, ergibt sich inklusive der Nebenkostenpauschale noch ein offener Betrag von 3.000 € wegen der Miete für Februar 2025 (2.500 €) und für Januar 2025 (Restbetrag von 500 €).

Nach mehreren erfolglosen Telefonaten in den Wochen zuvor mahnte der Kläger den Beklagten am 7. Februar 2025 erneut ab und drohte ihm unmissverständlich die fristlose Kündigung an.

Nachdem die Reaktion des Beklagten bereits bei diesem Telefonat erkennen ließ, dass dieser entweder nicht willens oder nicht in der Lage ist, seinen Pflichten künftig vollständig und pünktlich nachzukommen und auch in der Folgezeit keine Zahlungen erfolgten, erklärte der Kläger die oben geschilderte fristlose Kündigung, die hilfsweise auch ordentlich gelten sollte.

Der Beklagte ist chronisch unzuverlässig. Bereits in der Zeit zwischen Mai 2022 und Juli 2022 blieb er einen wesentlichen Teil der Miete schuldig.

Erst als der Kläger ihm telefonisch ankündigte, er habe mich mit der Kündigungserklärung beauftragt, hatte der Beklagte diese damaligen Mietrückstände Ende August 2022 nachbezahlt.

Daraufhin wurde unsererseits damals noch von der Zustellung der bei Zahlungseingang bereits ausformulierten Kündigung abgesehen. Bereits dies war eine reine Kulanzhandlung.

Die Zahlungsklage erfasst die bisherigen Mietrückstände für Februar 2025 (2.500 €) und für Januar 2025 (Restbetrag von 500 € nach Zahlung von zweimal je 1.000 €) bzw. – soweit es um die Zeit nach Zugang der fristlosen Kündigung geht – die entsprechende Nutzungsentschädigung des Klägers.

Zum derzeitigen Umfang wurde oben bereits vorgetragen.

Der Feststellungsantrag erklärt sich daraus, dass der Beklagte dem Kläger durch schuldhaftes Verhalten Anlass zu der Kündigung gegeben hat, dieser derzeit aber seinen Schadensumfang allenfalls teilweise erkennen kann. Da sich der Beklagte noch im Besitz der Räume befindet, war insbesondere eine Neuvermietung noch nicht möglich.

Damit ist der Klage stattzugeben.

Petra Piller

Rechtsanwältin

Nach den weiteren in der Akte befindlichen Unterlagen wurde diese Klageschrift am 18. April 2025 zugestellt und erhielt das Aktenzeichen 4 O 222/25.

Klausur Nr. 1253 (Zivilrecht)
Sachverhalt – S. 9 von 15

Assessorkurs
Berlin/Brandenburg

Anlage 4:

Karl Leuchte
Rechtsanwalt
Falkenseer Chaussee 252A
13583 Berlin

Berlin, den 28. April 2025

An das
Landgericht Potsdam
Jägerallee 10-12
14469 Potsdam

Landgericht Potsdam
Eingang: 28. April 2025

- per beA -

Az.: 4 O 222/25

In Sachen

Felix Vogel,
Karl-Liebknecht-Straße 46, 14612 Falkensee,

- Kläger -

gegen

Manfred Motzki,
Zeppelinstraße 17, 13583 Berlin,

- Beklagter -

zeige ich unter Vollmachtsvorlage die Vertretung des Beklagten an.

Ich kündige bereits jetzt an, dass dieser sich gegen die unberechtigte Klage verteidigen wird.

Der Beklagte hat nicht nur seit März 2025 die Miete wieder pünktlich und vollständig samt Nebenkosten überwiesen, sondern er hat inzwischen durch Überweisung vom 4. April 2025 eine Nachzahlung von 3.500 € geleistet, die i.H.v. 2.500 € voll für die Warmmiete des Dezember 2025 und im Übrigen (1.000 €) für die Miete des Januar 2025 gelten sollte.

Dies bestreitet die Klage offensichtlich gar nicht, zieht aber unzutreffende rechtliche Schlüsse, indem die Nachzahlung offenbar als unerheblich für die Kündigung angesehen wird.

Es ist aber eine absolute Selbstverständlichkeit, dass die Kündigungsgründe bis zur Entscheidung über die Räumungsklage vorliegen müssen. Infolge dieser Nachzahlung beläuft sich der Mietrückstand des Beklagten aber nur noch auf 3.000 €, was angesichts einer Warmmiete von 2.500 € monatlich nach dem Gesetz nicht für eine fristlose Kündigung ausreicht.

Klausur Nr. 1253 (Zivilrecht)
Sachverhalt – S. 10 von 15

Assessorkurs
Berlin/Brandenburg

Im Übrigen lag von Anfang an kein Kündigungsgrund vor, weil den Beklagten an den Zahlungsunregelmäßigkeiten kein Verschulden trifft.

Der Beklagte steckt nämlich nur deswegen in gewissen finanziellen Schwierigkeiten, weil wichtige Kunden bedeutsame Rechnungen in der Größenordnung von insgesamt ca. 15.000 € bis heute nicht bezahlt haben.

Beweis: Zeugnis der Frederika Motzki, Zeppelinstraße 17, 13583 Berlin

Schließlich fehlt es aber auch an der gemäß § 314 BGB unverzichtbaren Abmahnung. Gegenteilige Behauptungen der Klägerseite werden hiermit bestritten.

Die hilfsweise erklärte ordentliche Kündigung ist bereits aus denselben Gründen unwirksam, scheidet aber auch schon aus grundsätzlichen Erwägungen aus, denn der Mietvertrag wurde wirksam befristet. Insbesondere ist kein Unwirksamkeitsgrund hinsichtlich der Befristung ersichtlich.

Daher ist der Räumungsanspruch im Ergebnis evident unbegründet.

Hinsichtlich der Zahlungsansprüche möge der Kläger mit dem Beklagten in Vergleichsverhandlungen eintreten.

Aus diesem Grund hätte die Beklagtenseite auch nichts gegen die Einleitung eines Mediationsverfahrens einzuwenden.

Einwände gegen eine Entscheidung durch den Einzelrichter erheben auch wir nicht.

Karl Leuchte
Rechtsanwalt

Die Akte enthält weiterhin noch eine von Rechtsanwältin Piller für den Kläger gefertigte Replik vom 22. Mai 2025. In dieser wies sie auf die erneute Nichtzahlung der Miete für Mai 2025 hin.

Am 30. Juni 2025 erhielt Rechtsanwältin Piller beim Landgericht Potsdam Einsicht in die Akten des Verfahrens Motzki gegen Vogel auf einstweilige Verfügung (Az.: 3 O 159/25).

Sie fertigt dabei eine Kopie der Antragschrift (siehe dazu die nun folgende Anlage).

Anlage 5:

Karl Leuchte
Rechtsanwalt
Falkenseer Chaussee 252A
13583 Berlin

Berlin, den 16. Juni 2025

EILT SEHR!

An das
Landgericht Potsdam
Jägerallee 10-12
14469 Potsdam

Landgericht Potsdam
Eingang: 16. Juni 2025

- per beA -

**Antrag auf
Erlass einer einstweiligen Verfügung**

In Sachen

Manfred Motzki,
Zeppelinstraße 17, 13583 Berlin,

- Antragsteller -

- Prozessbevollmächtigter: Rechtsanwalt Karl Leuchte,
Falkenseer Chaussee 252A, 13583 Berlin -

gegen

Felix Vogel,
Karl-Liebknecht-Straße 46, 14612 Falkensee,

- Antragsgegner -

beantrage ich für den Antragsteller, im Wege der einstweiligen Verfügung - wegen besonderer Dringlichkeit ohne mündliche Verhandlung - anzuordnen:

- 1. Der Antragsgegner wird verpflichtet, die angekündigte Unterbrechung der Versorgung der vom Antragsteller angemieteten Räume des Hauses HansasträÙe 31 in 14612 Falkensee (ErdgeschoÙ) mit Heizung und Warmwasser zu unterlassen.**
- 2. Für den Fall der Zuwiderhandlung wird dem Antragsgegner die Verhängung eines Ordnungsgeldes bis zu 250.000 € oder einer Ordnungshaft bis zu sechs Monaten angedroht.**

Begründung:

Assessorkurs Berlin/Brandenburg – RA Leander J. Gast

© hemmer berlin/brandenburg

Urheber: RA Ingo Gold | weitere Bearbeiter: RA Leander J. Gast

Dieser Text unterliegt dem geltenden Leistungsschutz- u. Urheberrecht. Unerlaubte Vervielfältigung, Weitergabe oder Einspeicherung in automatisierte Dateien außerhalb der engen Grenzen des UrhG ist ohne die schriftliche Erlaubnis des Juristischen Repetitoriums hemmer – Der Assessorkurs Berlin/Brandenburg, RA Leander J. Gast, verboten und wird sowohl zivil- als auch strafrechtlich verfolgt.

Aufgrund eines schriftlichen Mietvertrages mit dem Antragsgegner ist der Antragsteller seit dem 1. Dezember 2020 Besitzer von Gewerberäumen im Haus HansasträÙe 31 in 14612 Falkensee (ErdgeschoÙ).

Glaubhaftmachung: Mietvertrag vom 2. November 2020 (Anlage K₁); eidesstattliche Versicherungen des Antragstellers sowie der Frederika Motzki, Zeppelinstraße 17, 13583 Berlin (Anlagen K₂ und K₃)

Der Antragsgegner hat dem Antragsteller durch Erklärung vom 10. Juni 2025 angekündigt, ihm „ab nächstem Monat“ die Versorgung mit warmem Wasser für Heizung und Verbrauch auf dem vom Antragsgegner an den Antragsteller vermieteten Grundstück abzuschneiden.

Glaubhaftmachung: eidesstattliche Versicherungen des Antragstellers sowie der Frederika Motzki, Zeppelinstraße 17, 13583 Berlin (Anlagen K₂ und K₃).

Dazu ist der Vermieter als Antragsgegner technisch durchaus in der Lage: Der Antragsteller bezieht sein Warmwasser und seine Heizleistung nämlich nicht direkt vom Versorgungsunternehmen, sondern vom Antragsgegner, der selbst für das gesamte Haus von den Stadtwerken beliefert wird und mit den Mietern abrechnet.

Der Brenner befindet sich im Keller des Hauses in einem Raum, zu dem nur der Antragsgegner Zugang hat.

Diesen Brenner will er abstellen. Da ab nächstem Monat das ObergeschoÙ wegen Bauarbeiten ohnehin nicht vermietet ist und leer stehen wird, ist diese Drohung auch ernst zu nehmen.

Dies ist evident rechtswidrig. Der Antragsgegner stützt sich dabei auf eine zuvor erklärte fristlose Kündigung.

Diese ist aber unwirksam:

Diese Unwirksamkeit folgt u.a. aus dem Fehlen einer vorher erklärten Abmahnung und aus der Tatsache, dass der Antragsteller am 4. April 2025 eine Nachzahlung von 3.500 € auf die Miete für Dezember 2024 (2.500 €) und Januar 2025 (1.000 €) leistete. Infolge dieser Nachzahlung beläuft sich der Mietrückstand nur noch auf 3.000 €, was angesichts einer Warmmiete von 2.500 € monatlich nach dem Gesetz nicht für eine fristlose Kündigung ausreicht.

Überdies fehlt es am Verschulden des Antragstellers, weil dieser sich nur deswegen in gewissen finanziellen Schwierigkeiten befindet, weil wichtige Kunden bedeutsame Rechnungen in der Größenordnung von insgesamt ca. 15.000 € bis heute nicht bezahlt haben.

Unabhängig davon ist das einseitige Abstellen der Versorgungsleistungen rechtswidrig, weil der Antragsteller selbst bei theoretisch erfolgter Beendigung des Vertrags einen sachenrechtlichen Unterlassungsanspruch als Besitzer hat. Den unmittelbaren Besitz hat der Antragsteller unstreitig noch

Klausur Nr. 1253 (Zivilrecht)
Sachverhalt – S. 13 von 15

Assessorkurs
Berlin/Brandenburg

inne und ohne die Versorgungsleistungen kann er die hieraus sich ergebenden Gebrauchsmöglichkeiten nur eingeschränkt nutzen, ist in diesen also „gestört“.

Zum Streitwert:

Dem Antragsteller droht ein Schaden in Form von Umsatzeinbußen, deren Umfang noch nicht absehbar ist, aber jedenfalls beträchtlich werden könnte. Sein monatlicher Umsatz beläuft sich derzeit auf durchschnittlich etwa 10.000 €.

Karl Leuchte
Rechtsanwalt

Vermerk für den/die Bearbeiter/in:

1. Im Verfahren Motzki gegen Vogel auf einstweilige Verfügung (Az.: 3 O 159/25) ist der Schriftsatz der Rechtsanwältin an das Gericht zu entwerfen. Dieser hat auch diejenigen Rechtsausführungen zu enthalten, die die Ziele des Mandanten stützen. Der Sachvortrag ist allerdings erlassen. Es ist auf den 30. Juni 2025 abzustellen.
2. Es ist ein Mandantenschreiben zu fertigen. In diesem ist die gegenwärtige und ggf. künftige Vorgehensweise der Rechtsanwältin zu erläutern sowie auf solche Fragen einzugehen, deren Darlegung im Schriftsatz an das Gericht (derzeit) nicht angezeigt erscheint. In diesem Begleitschreiben ist die Sachverhaltsdarstellung erlassen.
3. Soweit im Sachverhalt berührte Aspekte hinsichtlich der einstweiligen Verfügung bzw. der sonstigen vom Mandanten aufgeworfenen Fragen nach Ansicht des/der Bearbeiters/in weder in den Schriftsatz gehören noch in das Mandantenschreiben, sind diese in einem Hilfsgutachten zu behandeln.

Auf Aspekte, die nur das Hauptsacheverfahren zur eigenen Klage des Mandanten betreffen (v.a. Zahlungsklage und Feststellungsantrag) ist allerdings nicht einzugehen.

Soweit eine eidesstattliche Versicherung des Mandanten notwendig ist, ist zu unterstellen, dass diese inzwischen auf Veranlassung von Rechtsanwältin Piller beigebracht wurde. Soweit es auf Klauseln des abgedruckten Mietvertrags ankommt, kann ungeprüft unterstellt werden, dass die dortigen Abreden wirksam sind. Die nicht abgedruckten Teile dieses Vertrags sind für die Lösung des Falles unerheblich. Die im Besitz des Mandanten befindliche Urkunde trägt die Originalunterschrift beider Mietvertragsparteien.

Es kann ungeprüft unterstellt werden, dass der Streitwert des Unterlassungsanspruchs in der Hauptsache über 5.000 € liegt.

4. Falkensee liegt im Zuständigkeitsbereich des Amtsgerichts Nauen und des Landgerichts Potsdam.
5. Auf Art. 229 § 70 Abs. 1 EGBGB wird im Anhang hingewiesen.
6. Zugelassene Hilfsmittel:
 - a) Habersack, Deutsche Gesetze;
 - b) Sartorius, Verfassungs- und Verwaltungsgesetze der Bundesrepublik Deutschland;
 - c) Grüneberg, BGB;
 - d) Thomas/Putzo, ZPO.

Anhang:

Einführungsgesetz BGB (EGBGB)

Art. 229 - Weitere Überleitungsvorschriften

§ 70 - Übergangsvorschrift zum Schriftformerfordernis bei Gewerbemiet- und Landpachtverträgen

- (1) Auf Mietverhältnisse gemäß § 578 des Bürgerlichen Gesetzbuchs, die vor dem 1. Januar 2025 entstanden sind, ist § 578 Absatz 1 des Bürgerlichen Gesetzbuchs in der bis einschließlich 31. Dezember 2024 geltenden Fassung bis einschließlich 1. Januar 2026 weiter anzuwenden. Abweichend von Satz 1 ist auf Mietverhältnisse nach Satz 1, deren Änderung ab dem 1. Januar 2025 vereinbart wird, bereits ab dem Zeitpunkt der Änderungsvereinbarung § 578 des Bürgerlichen Gesetzbuchs in der Fassung vom 1. Januar 2025 anzuwenden.

Bürgerliches Gesetzbuch (BGB) a.F.

§ 578 - Mietverhältnisse über Grundstücke und Räume a.F.

- (1) Auf Mietverhältnisse über Grundstücke sind die Vorschriften der §§ 550, 554, 562 bis 562d, 566 bis 567b sowie 570 entsprechend anzuwenden.