

Onlinekurs Klausuren Coaching 2025-2
Besprechungsklausur Nr. 1 / Zivilrecht
(Zivilurteil: Mietrecht / Erledigungserklärung u.a.)

Dr. Flora Fechter
Rechtsanwältin
Mozartstraße 13
29221 Celle

Celle, 20. Mai 2025

An das
Amtsgericht Celle
29221 Celle
per beA

In Sachen

Waltraud Wetzel, Mozartstraße 12, 29221 Celle

Klägerin

gegen

Maximilian Molitor, Kepplerstraße 12a, 29221 Celle

Beklagter

wegen Räumung u.a.

erhebe ich namens der Klägerin

Klage

zum Amtsgericht Celle mit folgenden Anträgen:

1. Der Beklagte wird verurteilt, die vom ihm angemietete Wohnung Nr. 37 in Celle, Kepplerstraße 12a, 3. Stock, Ostseite, an die Klägerin herauszugeben und zu räumen.
2. Der Beklagte wird verurteilt, an die Klägerin 2.100 € zu bezahlen.
3. 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 S. 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 2025-2

Besprechungsklausur Nr. 1 / Sachverhalt Seite 2

Begründung:

Die Klägerin fordert Räumung ihrer oben bezeichneten Wohnung in Celle, da sie, ordnungsgemäß vertreten durch mich, am 27. April 2025 wirksam fristlos, hilfsweise ordentlich wegen Zahlungsverzugs gekündigt hat.

Die Kündigung wurde schriftlich ordnungsgemäß begründet, es wurden also die konkreten Zahlungsrückstände aufgelistet und als Kündigungsgrund benannt. Die Kündigung ging dem Beklagten am 29. April 2025 zu.

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

Der Beklagte bewohnt die kleine Altbauwohnung aufgrund eines schriftlichen, von ihm alleine unterzeichneten Mietvertrages seit dem 1. Februar 2021.

Beweis: Mietvertrag vom 7. Januar 2021 (in Anlage)

Die monatliche Miete beträgt 600 € kalt bzw. 700 € „warm“ (also inklusive der Nebenkostenvorauszahlungen). Die Miete ist laut Mietvertrag monatlich im Voraus fällig.

Beweis: Mietvertrag vom 7. Januar 2021 (in Anlage)

Die Kündigung ist wegen Zahlungsverzugs wirksam.

Der Beklagte ist nämlich die Miete für Dezember 2024, Januar 2025 und Februar 2025 mit jeweils 700 € Miete, insgesamt also 2.100 €, schuldig geblieben.

Der Beklagte beruft sich außerprozessual auf eine Aufrechnung mit einer angeblichen Gegenforderung aus einem anderen Vertrag. Dies hindert aber nicht den Zahlungsverzug. Die behauptete Gegenforderung besteht nämlich gar nicht. Und eine Entschuldigung für die Nichtbezahlung von Miete ist nach den Grundsätzen zu § 276 BGB ohnehin nicht möglich.

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

Der Zahlungsantrag ergibt sich als Primäranspruch von selbst aus den eben genannten Mietrückständen. Da der Beklagte nicht freiwillig bezahlt, war auch insoweit Klage geboten.

Dr. Flora Fechter

Rechtsanwältin

hemmer.assessorkurs

Klausuren Coaching 2025-2

Besprechungsklausur Nr. 1 / Sachverhalt Seite 3

Anlage zur Klageschrift (eine Fotokopie):

Dr. Flora Fechter
Rechtsanwältin
Mozartstraße 13
29221 Celle

Celle, 27. April 2025

Herrn
Maximilian Molitor
Keplerstraße 12a
29221 Celle

Sehr geehrter Herr Molitor,

hiermit zeige ich unter Vorlage der Vollmacht im Original die Vertretung von Frau Waltraud Wetzel, Mozartstraße 12, 29221 Celle an, von der Sie Ihre Wohnung in Keplerstraße 12a, 29221 Celle gemietet haben.

Im Namen von Frau Wetzel kündige ich hiermit das Mietverhältnis über die von Ihnen bewohnten Räume mit sofortiger Wirkung, hilfsweise ordentlich zum nächstmöglichen Termin, also 31. Juli 2025.

Als Kündigungsgrund mache ich Zahlungsverzug geltend.

Sie sind mit der Zahlung des Mietzinses von monatlich (warm) jeweils 700 € für die Monate Dezember 2024, Januar 2025 und Februar 2025 in Rückstand.

Da es sich insgesamt um den hohen Betrag von 2.100 € handelt, besteht also kein Zweifel an der Berechtigung als außerordentlicher oder ordentlicher Kündigungsgrund.

Ich muss Sie in diesem Zusammenhang auffordern, die Wohnung geräumt und in vertragsgemäßem 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
Dr. Flora Fechter
Rechtsanwältin

Das Gericht ordnete schriftliches Vorverfahren an. Die Klageschrift wurde den Beklagten unter gleichzeitiger Aufforderung zur Verteidigungsanzeige innerhalb von zwei Wochen und zur Klageerwidderung 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 7. Juni 2025 persönlich zugestellt.

hemmer.assessorkurs
Klausuren Coaching 2025-2
Besprechungsklausur Nr. 1 / Sachverhalt Seite 4

Mirko Becker
Rechtsanwalt
Kepplerstraße 7c
29221 Celle

Celle, 13. Juni 2025

An das
Amtsgericht Celle
29221 Celle
per beA

Az.: 65 C 255/25

In Sachen

Wetzel gegen Molitor

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

Mirko Becker
Rechtsanwalt

Mirko Becker
Rechtsanwalt
Kepplerstraße 7c
29221 Celle

Celle, 29. Juni 2025

An das
Amtsgericht Celle
29221 Celle
per beA

Az.: 65 C 255/25

In Sachen

Wetzel gegen Molitor

beantrage ich hiermit, die Klage kostenpflichtig abzuweisen.

hemmer.assessorkurs

Klausuren Coaching 2025-2

Besprechungsklausur Nr. 1 / Sachverhalt Seite 5

Unter der Bedingung, dass das Gericht den Zahlungsantrag der Klägerin als von Anfang an unbegründet ansieht, erhebe ich nun außerdem Widerklage mit folgendem Antrag:

1. Die Klägerin wird verurteilt, an den Beklagten 2.100 € nebst Zinsen i.H.v. 5 Prozentpunkten über dem Basiszins hieraus seit Rechtshängigkeit zu bezahlen.
2. Die Klägerin hat auch die Kosten der Widerklage zu tragen.

Der Zahlungsanspruch der Klägerin ist in keinem Fall begründet.

Die Klägerbehauptung, dass der Beklagte die Miete für drei Monate zunächst nicht bezahlt hatte, wollen wir zwar nicht bestreiten.

Allerdings hat der Beklagte diesen Betrag inzwischen sicherheitshalber nachbezahlt, indem er am 16. Juni 2025 eine Überweisung veranlasst hat, die dem Kläger anschließend gutgeschrieben wurde.

Beweis: Kontoauszug der Deutschen Bank Celle (in Anlage)

Dass der Beklagte nicht früher bezahlt hat, liegt daran, dass ich als sein anwaltlicher Berater ihm die Mietkürzung im Wege der Aufrechnung wegen einer ihm zustehenden Gegenforderung von 2.100 € (zu Details dieser Forderung siehe unten) angeraten habe.

Infolgedessen hat er durch ein Telefax vom 15. Oktober 2024 der Klägerin gegenüber erklärt, er werde „ab übernächsten Monat“ die Aufrechnung mit den nächstfälligen Mietzinsansprüchen aus dem Wohnraummietvertrag vornehmen.

Beweis: Faxvorlage vom 15. Oktober 2024 mit Sendebericht (wird im Bestreitensfalle vorgelegt); Parteieinvernahme der Klägerin

Auch jetzt bin ich noch der Auffassung, dass die Mietforderung durch wirksame Aufrechnung erloschen ist. Die Nachzahlung der Miete erfolgte deswegen ausdrücklich unter Vorbehalt der Rückforderung für den Fall des Nichtbestehens der Klägerforderung.

Hierzu habe ich dem Beklagten nun nur deshalb angeraten, um jedes Risiko auszuschließen und damit der erklärten Kündigung durch Erfüllung der Mietschuld auch für den Fall ihre rechtliche Grundlage zu nehmen, dass das Gericht die Aufrechnung wider Erwarten für unwirksam erachten sollte.

Grundlage der Forderung des Beklagten, um die es in der Aufrechnungserklärung geht, ist ein Zahlungsanspruch des Beklagten über 2.100 €, der sich aus dem folgenden Sachverhalt ergibt:

Zwischen den Parteien besteht ein weiterer Mietvertrag vom 12. März 2023, der damals befristet für acht Jahre über eine Gewerbeimmobilie in Celle, nämlich 120 qm Verkaufsräume, inklusive einer Doppelgarage geschlossen wurde.

hemmer.assessorkurs

Klausuren Coaching 2025-2

Besprechungsklausur Nr. 1 / Sachverhalt Seite 6

Beweis: Gewerberaum-Mietvertrag vom 12. März 2023 (in Anlage)

Am 13. August 2024 verweigerte der Motor der Garagentoröffnung dieser Gewerbeimmobilie seinen Dienst.

Da die Klägerin trotz sofortiger Aufforderung zur Mangelbeseitigung untätig blieb und wegen der Dringlichkeit erteilte der Beklagte am 18. August 2024 der Firma „Atza GmbH“ aus Celle den Auftrag zur Schadensbeseitigung.

Dieser führte die Reparatur noch am selben Tag durch, indem er einen neuen Motor einsetzte. Eine andere Form der Reparatur war nicht in Betracht gekommen.

Dafür stellte die Firma „Atza GmbH“ 2.100 € in Rechnung, die der Beklagte unverzüglich an diese zahlte.

Beweis: Rechnung der „Atza GmbH“ 2.100 € vom 24. August 2024 (in Anlage)

Da die Klägerin diesen Betrag trotz mehrfacher Aufforderung nicht bezahlt hat, hat der Beklagte zunächst die drei in der Klageschrift genannten Monatsmieten aufgerechnet.

Eine Aufrechnung gegen die Mietzinsforderung aus dem Gewerberaummietvertrag, aus dem die Forderung des Beklagten wegen Selbstvornahme resultiert, wurde vom Beklagten von Anfang an nicht erklärt. Dieses Vorgehen erfolgt vor dem Hintergrund, dass in dem Gewerberaummietvertrag – anders als in dem vorliegend in Streit stehenden Wohnraummietvertrag – ein dem § 309 Nr. 3 BGB entsprechendes Aufrechnungsverbot enthalten ist.

Beweis: Gewerberaum-Mietvertrag vom 12. März 2023 (in Anlage)

Da ein solches bei Gewerbeniete bekanntlich – anders als bei Wohnraummiete – ohne weitere Schranken zulässig ist, sah sich der Beklagte veranlasst, die Aufrechnung gegenüber dem Mietzins aus dem Wohnraummietvertrag zu erklären.

Die Räumungsklage war daher ebenfalls von Anfang an unbegründet, da der Beklagte mit der Forderung aus Ersatzvornahme wirksam aufgerechnet hatte (s.o.).

Sie ist überdies infolge der nachträglichen Zahlung als unbegründet abzuweisen, da diese innerhalb von zwei Monaten nach Rechtshängigkeit erfolgte.

Zur hilfsweisen Widerklage: Diese stützt sich auf die Rückforderung der Überweisung vom 16. Juni 2025. Soweit das Gericht unsere Auffassung teilt, dass die Aufrechnung vom Beklagten von Anfang an wirksam erklärt worden war und damit die Mietzinsforderung zum Erlöschen gebracht hatte, dann besteht ein solcher Anspruch, weil die Überweisung vom 16. Juni 2025 dann zu Unrecht und ohne Rechtsgrund erfolgte.

Mirko Becker
Rechtsanwalt

hemmer.assessorkurs
Klausuren Coaching 2025-2
Besprechungsklausur Nr. 1 / Sachverhalt Seite 7

Die Klageerwiderung wurde am 1. Juli 2025 zugestellt.

Dr. Flora Fechter
Rechtsanwältin
Mozartstraße 13
29221 Celle

Celle, 15. Juli 2025

An das
Amtsgericht Celle
29221 Celle

In Sachen

Wetzel gegen Molitor

Az.: 65 C 255/25

wegen Räumung u.a.

bedarf der Schriftsatz des Beklagten der Erwiderung.

Ich beantrage die Abweisung der Widerklage als unbegründet.

In der Sache ist zunächst einzuräumen, dass die 2.100 € für die Monatsmieten für Dezember 2024, Januar 2025 und Februar 2025 tatsächlich entsprechend den Beklagtenbehauptungen nachträglich bei der Klägerin eingingen. Die Überweisung des Beklagten vom 16. Juni 2025 wurde der Klägerin am 17. Juni 2025 auf ihrem Konto gutgeschrieben.

In Konsequenz dessen erkläre ich hiermit die Erledigung des Rechtsstreits bezüglich des Zahlungsantrags.

Diese Erledigungserklärung bezieht sich aber nicht auf die Räumungsklage, an der ich ausdrücklich festhalte. Sie gilt nur für die Zahlungsklage.

Hierzu ist ergänzend auszuführen, dass die Nachzahlung immerhin erst nach Zugang der Kündigungserklärung erfolgte und damit deren Wirksamkeit somit nicht mehr berühren kann. Was einmal wirksam ist, muss dauerhaft wirksam bleiben.

Die zwecks Mietkürzung erklärte Aufrechnung wegen der Ersatzvornahmekosten bzgl. der extra angemieteten Gewerberäume ist schon deswegen gegenstandslos geblieben, weil der geltend gemachte Zahlungsanspruch des Beklagten nicht besteht.

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

Richtig ist stattdessen: Der Klägerin wurde vor Durchführung des Austausch des Motors keine Frist gesetzt. Das erste, was die Klägerin von diesem Problem mitbekam, war die irgendwann später ausgesprochene Aufforderung, den angeblichen Zahlungsanspruch des Mieters zu erfüllen.

Überdies wird mit Nichtwissen bestritten, dass der Motor der Garagentoröffnung tatsächlich kaputt war.

Zumindest ist mit Nichtwissen zu bestreiten, dass er wirklich hätte ausgetauscht werden müssen. Es ist bekannt, dass Fachfirmen wie die „Atza GmbH“ sehr schnell zu solchen umsatzfördernden und bequemen Maßnahmen greifen.

Der Ehemann der Vermieterin ist selbst Elektrotechniker, 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 teurem Motoraustausch beheben können.

Aus diesem Grund konnten diese Kosten nicht als erforderlich (vgl. § 670 BGB) anerkannt werden, so dass die Aufrechnung ins Leere ging.

Vor allem aber war die Kündigung aus eben diesem Grund wirksam, da mangels Aufrechnung eindeutig Zahlungsverzug mit der Miete bestand.

Die Klage ist also zulässig und begründet.

Dr. Flora Fechter

Rechtsanwältin

Dieser Schriftsatz wurde am 16. Juli 2025 mit einer Belehrung über die sich ergebenden prozessualen Rechtsfolgen (vgl. § 91a Abs. 1 Satz 2 ZPO) zugestellt.

hemmer.assessorkurs

Klausuren Coaching 2025-2

Besprechungsklausur Nr. 1 / Sachverhalt Seite 9

Mirko Becker
Rechtsanwalt
Kepplerstraße 7c
29221 Celle

Celle, 26. Juli 2025

An das
Amtsgericht Celle
29221 Celle
per beA

Az.: 65 C 255/25

In Sachen

Wetzel gegen Molitor

muss auch ich nochmals zum bezeichneten Rechtsstreit Stellung nehmen.

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

Die Klägerin bestreitet zu Unrecht, vor Durchführung der Reparatur des Garagentormotors zur Mangelbehebung aufgefordert worden zu sein.

Darauf wird es aus Rechtsgründen aber gar nicht ankommen, da genug Anspruchsgrundlagen existieren, in denen eine solche Erklärung gar nicht notwendig ist. Zu verweisen ist vor allem auf § 539 BGB und auf die Geschäftsführung ohne Auftrag.

Definitiv war der Motor der Garagentoröffnung auch defekt und musste ausgetauscht werden.

Beweis: Zeugnis der Ricarda Schmirgel, Mitarbeiterin der Firma „Atza GmbH“, Adenauerstraße 44, 29221 Celle

Daher kann es keinen Zweifel geben am Bestand der Forderung des Beklagten, mit der er wirksam die Aufrechnung erklärt hatte.

Die Kündigung wäre aber auch dann unwirksam, wenn die Aufrechnung die Mietzinsforderung nicht zum Erlöschen gebracht hätte (was natürlich fern liegt).

Zum einen muss außer Frage stehen, dass die erfolgte spätere Nachzahlung der Miete sowohl für die fristlose wie auch für die ordentliche Kündigung wirkt. Da die Kündigungsfrist fast immer abgelaufen sein wird, bis ein angerufenes Gericht über einen Räumungsanspruch entscheiden kann, würde die einschlägige gesetzliche Regelung für die fristlose Kündigung andernfalls im praktischen Ergebnis weitgehend leerlaufen und dem Mieter kaum weiterhelfen, wenn sie nicht auch für die ordentliche Kündigung gelten würde.

Zum anderen fehlt es an dem für den Kündigungsgrund unverzichtbaren Verschulden des Beklagten bezüglich des Fortbestands einer etwaigen Zahlungspflicht: Mehr als

hemmer.assessorkurs

Klausuren Coaching 2025-2

Besprechungsklausur Nr. 1 / Sachverhalt Seite 10

die Einholung kompetenten juristischen Rates zur Bewältigung dieser Problematik kann von einem juristisch nicht ausgebildeten Mieter nicht verlangt werden.

Ein ohnehin nicht vorliegendes Fremdverschulden wäre ihm als Mieter überdies nicht zurechenbar, weil die Nutzung einer Wohnung ein höchstpersönlicher Vorgang ist und weil auch nur er persönlich die Zahlung des Mietzinses schuldet.

Mirka Becker
Rechtsanwalt

Das Gericht bestimmte Gütetermin für den 12. September 2025, lud die Parteien hierzu und wies darauf hin, dass sich an diesen im Falle des Scheiterns ein Haupttermin unmittelbar anschließen werde.

Dr. Flora Fechter
Rechtsanwältin
Mozartstraße 13
29221 Celle

Celle, 5. August 2025

An das
Amtsgericht Celle
29221 Celle
per beA

In Sachen

Wetzel gegen Molitor

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.

Ich bestreite erneut den Defekt am Motor der Garagentoröffnung sowie die Notwendigkeit von dessen Austausch mit Nichtwissen.

Vor allem aber hebe ich erneut hervor, dass die Klägerin vom Beklagten vor Durchführung der Reparatur des Garagentormotors nicht zur Mangelbeseitigung aufgefordert

hemmer.assessorkurs

Klausuren Coaching 2025-2

Besprechungsklausur Nr. 1 / Sachverhalt Seite 11

worden war. Der Beklagte möge Details nennen und seine Beweismittel präsentieren, wenn er welche haben sollte!

Dass im Gesetz Anspruchsgrundlagen existieren, die im Fall passen, ohne dass eine Inverzugsetzung des Vermieters nötig wäre, ist reines Wunschdenken der Beklagten-seite.

Eine Kündigung wegen Zahlungsrückständen setzt kein Verschulden voraus. Ich verweise auf den berühmten Grundsatz „Geld hat man zu haben“, der auch im Mietrecht gilt.

Überdies ist dem Beklagten eine unzutreffende juristische Beratung auch durchaus zurechenbar. Eine solche stellt aber ein Verschulden dar, dass dann auch dem Mieter zum Nachteil gereichen muss.

Dr. Flora Fechter
Rechtsanwältin

Mirko Becker
Rechtsanwalt
Keplerstraße 7c
29221 Celle

Celle, 17. August 2025

An das
Amtsgericht Celle
29221 Celle
per beA

Az.: 65 C 255/25

In Sachen

Wetzel gegen Molitor

sehe auch ich mich genötigt, erneut zum bezeichneten Streit Stellung nehmen.

Die Ausführungen der Klägervertreterin zur Zurechenbarkeit von Anwaltsverschulden müssen mit Empörung zurückgewiesen werden. Erstens liegt kein Anwaltsverschulden vor, sondern eine sachgerechte Beratung. Zweitens wäre es ein unerträglicher Zustand in einem Sozialstaat, wenn Mieter infolge geringfügiger Fehler bei der Beratung in Anwaltskanzleien oder Mieterschutzvereinen ihre Wohnung verlieren könnten. Eine solche Zurechnung scheidet aus, was man dogmatisch schon mit der fehlenden Weisungsgebundenheit des anwaltlichen Vertreters begründen kann.

hemmer.assessorkurs

Klausuren Coaching 2025-2

Besprechungsklausur Nr. 1 / Sachverhalt Seite 12

Unabhängig von der bereits zur Genüge diskutierten Aufrechnung durch den Beklagten und – hilfsweise – seinem fehlenden, aber unverzichtbaren Verschulden ist die ordentliche Kündigung der Klägerin auch noch aus weiteren Gründen unwirksam:

Die hilfsweise erklärte ordentliche Kündigung scheidet bereits am Grundsatz der Bedingungsfeindlichkeit von Gestaltungsrechten.

Schließlich hat die ordentliche Kündigung im Fall auch einen weiteren formalen Mangel:

Unterstellt man nämlich mit der Klägerbehauptung, dass die fristlose Kündigung trotz des fehlenden Verschuldens des Beklagten an seinen Finanzproblemen nach § 543 BGB sofort wirksam war, hätte es ab diesem Zeitpunkt des Kündigungszugangs gar kein Mietverhältnis mehr gegeben, auf das sich eine ordentliche Kündigung beziehen könnte. Denn die spätere Nachzahlung hätte dann nach der einschlägigen gesetzlichen Schutzregelung ab dem Moment dieser Zahlung das Mietverhältnis erst wieder nachträglich wirksam werden lassen. Die hilfsweise ordentliche Kündigung ging dem Beklagten aber bereits vor der Nachzahlung zu, also zu einem Zeitpunkt, zu dem wegen der Wirkung der fristlosen Kündigung gar kein kündbarer Vertrag bestand! Deswegen ging sie zwangsläufig ins Leere.

Jedenfalls ist die Klage zweifellos abzuweisen.

Mirko Becker
Rechtsanwalt

Amtsgericht Celle
Az.: 65 C 255/25

Protokoll der mündlichen Verhandlung vom 12. September 2025:

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

Gegenwärtig: Richterin am Amtsgericht Müller.

In dem Rechtstreit

Wetzel gegen Molitor

wegen Räumung u.a.

erscheinen bei Aufruf der Sache:

für die Klägerseite Rechtsanwältin Dr. Fechter

für die Beklagtenseite Rechtsanwalt Becker und der Beklagte persönlich.

hemmer.assessorkurs

Klausuren Coaching 2025-2

Besprechungsklausur Nr. 1 / Sachverhalt Seite 13

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 Klägervertreterin stellt die Anträge aus den Schriftsätzen vom 20. Mai 2025 und 15. Juli 2025.

Der Beklagtenvertreter stellt die Anträge aus dem Schriftsatz vom 29. Juni 2025 und vom 26. Juli 2025.

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 45.

Müller
Richterin am Amtsgericht

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

Vermerk für die Bearbeitung:

1. Die Entscheidung des Gerichts ist einschließlich der prozessualen Nebenentscheidungen über die Kosten und vorläufige Vollstreckbarkeit zu entwerfen. Von den in der ZPO vorgesehenen Möglichkeiten, den Tatbestand und/oder die Entscheidungsgründe wegzulassen, ist kein Gebrauch zu machen. Die Streitwertfestsetzung ist erlassen. § 721 ZPO ist nicht zu prüfen. Soweit im Rahmen der Entscheidung über die vorläufige Vollstreckbarkeit eine Sicherheitsleistung oder Abwendungsbefugnis anzuordnen ist, ist diese mit der sechsfachen Monatskaltmiete anzusetzen.
2. Soweit gesetzlich eine Rechtsbehelfsbelehrung erforderlich ist, genügt eine Bezeichnung des Rechtsmittels und der gesetzlichen Grundlagen. Eine Ausformulierung der Rechtsbehelfsbelehrung ist nicht vorzunehmen.
3. 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.

4. 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.

5. 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.

6. Soweit Unterlagen nicht oder nicht vollständig abgedruckt sind, ihr Inhalt aber wiedergegeben ist, ist die Wiedergabe zutreffend. Soweit Unterlagen weder abgedruckt noch wiedergegeben sind, sind die fehlenden Teile für die Bearbeitung ohne Bedeutung.

7. Ladungen, Zustellungen, Vollmachten und sonstige Formalien sind in Ordnung, soweit sich nicht aus dem Sachverhalt ein anderes ergibt. Die Schriftsätze wurden alle korrekt im elektronischen Verfahren nach § 130a ZPO übermittelt und gingen jeweils noch am selben Tag ihrer Datierung bei Gericht ein.

8. Sondervorschriften zum (vorübergehenden) Mieterschutz infolge der Auswirkungen der Covid-19-Pandemie (Art. 240 EGBGB, v.a. die dortigen § 2 bzw. § 7) sind unbeachtet zu lassen.

Hinweis: Dieser Bearbeitungsvermerk folgt grds. dem Muster des niedersächsischen JPA. In dessen Vorgaben heißt aber ausdrücklich, dass der Bearbeitungsvermerk „je nach konkreter Gestaltung des Falles“ Abweichungen oder Ergänzungen aufweisen könne. Da es mehr oder weniger Zufall ist, ob Referendar*innen Erfahrung haben mit der Streitwertfestsetzung bei Räumungsklagen und überdies insoweit auch in der Praxis völlig unterschiedliche Ansätze existieren, wurde dieser Punkt hier als Grundlage für Kosten und v.a. Vollstreckbarkeit durch eine Hilfestellung „entschärft“.

In den anderen Bundesländern nördlich von Bayern und BW ist der Bearbeitungsvermerk meist zumindest ähnlich wie hier formuliert. In einigen Ländern wird aber immer wieder auch einmal ein „Hilfsgutachten“ angeboten, wie es in Süddeutschland regelmäßig gefordert wird.