

Thema:  
**Mietprozess**

**Parteiische  
Mietrichter?**

 Liebe Vermieterin,  
 lieber Vermieter,  
 einen Satz höre  
 ich in meiner Berater-

 praxis von Vermietern immer  
 wieder: „Die Richter sind doch eh  
 immer auf Seiten der Mieter“. Stimmt das eigentlich?

 Klar ist, dass die Interessen von  
 Vermietern und Mietern oft gegen-  
 läufig sind. Und hier geht der Ge-  
 setzgeber davon aus, dass Vermie-  
 ter als Immobilieneigentümer in  
 der stärkeren Position sind, was er  
 mit zahlreichen Paragrafen zu än-  
 dern versucht – und dabei über das  
 Ziel oft weit hinausschießt.

 Auch im Arbeitsrecht ist die In-  
 teressenlage unterschiedlich, was  
 hier jedoch im Prozess berück-  
 sichtigt wird: Dem Richter zur Sei-  
 te sitzen je ein Arbeitgeber- und  
 ein Arbeitnehmervertreter. Und  
 beide haben für das Urteil die glei-  
 che Stimmkraft wie der Richter. Ich  
 meine: Dies wäre doch auch für  
 das Mietrecht eine gute Idee, um  
 jeder Parteilichkeit des Richters  
 vorzubeugen.

 Und die eingangs gestellte Frage?  
 Nach meiner Erfahrung lassen sich  
 Richter vom Recht leiten, doch ist  
 auch klar: Ganz frei machen von  
 persönlichen Sympathien kann sich  
 auch ein Richter nicht. Schutzlos  
 sind Sie aber nicht: Bei erkennbarer  
 Befangenheit können Sie „Ihren“  
 Richter ablehnen. Zudem steht Ih-  
 nen ja oft noch die Berufung offen.  
 Dabei gilt: nicht entmutigen lassen  
 – nicht selten kommt man erst hier  
 zu seinem Recht.

Mit den besten Grüßen

 Tobias Mahlstedt, Rechtsanwalt  
 und Chefredakteur

**Mietprozess**

## Ihr gutes Recht – wie Sie es durchsetzen und was es kostet

Jeder fünfte Rechtsstreit in Deutschland ist ein Mietprozess – in keinem Land der Welt ziehen Mieter und Vermieter so häufig vor Gericht wie hier. Da Sie als Vermieter von Wohnraum vor Gericht keinen Anwalt brauchen, stellen Sie die wesentlichen Weichen für den Erfolg Ihres Rechtsstreits oft selbst: denn wie immer gilt: Recht haben und Recht bekommen sind zweierlei.

Ganz klar: Am Besten ist es, wenn ein Mietprozess vermieden werden kann, doch genau das ist oftmals nicht möglich: Zahlt Ihr Mieter seine Miete nicht oder zieht er nach Ihrer Kündigung nicht aus der Wohnung aus, kommen Sie an einem Rechtsstreit nicht vorbei. Denn um Ihre Ansprüche zwangsweise durchsetzen zu können, ist stets ein „Titel“ nötig, also ein Urteil oder ein Vollstreckungsbescheid.

**Keine Amtsermittlung**

Besonders wichtig für den Erfolg Ihres Mietprozesses ist es, dass Sie dem Gericht alles Wesentliche ganz genau mitteilen. Die Richter sind nämlich nicht verpflichtet, von Amts wegen zu ermitteln, worum genau gestritten wird. Haben Sie Ihrem Mieter etwa wegen Lärmbelästigung gekündigt und im anschließenden Räumungsprozess versäumt, von Ihren er-

folglosen Abmahnungen zu berichten, wird das Gericht Ihre Klage abweisen: Vor einer fristlosen Kündigung wegen Ruhe störenden Lärms ist eine Abmahnung vorgeschrieben – davon, dass Sie diese Voraussetzung eingehalten haben, hatte das Gericht keine Kenntnis.

**Spezialisten**

Bedienen Sie sich der Hilfe eines Anwalts, sollten Sie nach Möglichkeit einen „Fachanwalt für Miet- und Wohnungseigentumsrecht“ beauftragen. Derlei Spezialisten gibt es seit 2005, in den „Gelben Seiten“ werden sie seither gesondert aufgeführt. Ihr Vorteil: Die gesetzlichen Gebühren für einen Fachanwalt sind nicht höher, als für einen Anwalt ohne Zusatzausbildung. Dies gilt auch für Anwälte die ihren „Tätigkeitsschwerpunkt“ im Mietrecht haben, die also über nachgewiesene Kenntnisse und Erfahrung in diesem Bereich verfügen.

**➔ TIPP: Kostendeckung**

Haben Sie eine Rechtsschutzversicherung, sollten Sie oder Ihr Anwalt so früh als möglich vor Prozessbeginn eine Kostendeckungszusage einholen. Nur dann können Sie sicher sein, dass Sie Ihre Kosten ersetzt erhalten, selbst wenn Sie den Rechtsstreit ganz oder teilweise verlieren sollten.

**In dieser Ausgabe lesen Sie:**

- Die Wahl des richtigen Verfahrens – so setzen Sie Ihre Forderungen effektiv durch ..... 2
- Was Sie für Ihre erfolgreiche Räumungsklage beachten müssen ..... 5
- Mit diesen Gerichts- und Anwaltskosten müssen Sie rechnen ..... 6–7
- Hierauf müssen Sie achten, damit Ihre Berufung ein Erfolg wird ..... 8

**Beachten Sie bitte unsere neue Internetadresse: [www.vermieterrecht-vertraulich.de](http://www.vermieterrecht-vertraulich.de)**

# Die Wahl der richtigen Verfahrensart: So setzen Sie Ihre Forderungen effektiv durch

Bevor Sie sich in Mietangelegenheiten an das Gericht wenden, müssen Sie sich zunächst klarmachen, was genau Sie erreichen möchten. Denn die Zivilprozessordnung (ZPO) stellt Ihnen neben der „normalen“ Klage noch weitere Verfahrensarten zur Verfügung, mit denen Sie unter Umständen schneller und kostengünstiger Ihr Ziel erreichen können.

### • Das Mahnverfahren

Der Vorteil des gerichtlichen Mahnverfahrens liegt darin, dass Sie schnell und kostengünstig einen Vollstreckungsbescheid erhalten können. Wie bei einem Urteil können Sie damit Ihre Forderungen im Wege der Zwangsvollstreckung durchsetzen. Ihr Vorteil: Die Gerichtskosten betragen nur 1/6 der Kosten einer „normalen“ Klage.

### Nur Zahlungsansprüche

Es gibt aber auch eine Einschränkung: Sie können nur wegen fälliger Zahlungsansprüche einen Mahnbescheid beantragen, beispielsweise wegen rückständiger Mietzahlungen oder Betriebskostennachforderungen. Wollen Sie dagegen die Räumung der Mietwohnung, das Unterlassen nächtlicher Ruhestörungen oder etwa die Zustimmung des Mieters zu einer Mieterhöhung erreichen, dann können Sie das Mahnverfahren nicht in Anspruch nehmen.

Um einen Mahnbescheid zu beantragen, brauchen Sie nur das im Schreibwarenhandel erhältliche Antragsformular ausfüllen und an dasjenige Amtsgericht zu senden, in dessen Bezirk Sie Ihren Wohnsitz haben. Erhebt der Mieter innerhalb von zwei Wochen nach Zustellung des Mahnbescheids keinen Widerspruch, dann können Sie sogleich den Erlass des Vollstreckungsbescheids beantragen.

### ➔ TIPP: Gegenwehr prüfen

Einen Mahnbescheid sollten Sie nur beantragen, wenn nicht damit zu rechnen ist, dass Ihr Mieter Einwendungen gegen Ihre Forderungen erheben wird. Denn wenn er es doch

tut, er also gegen den Mahnbescheid Widerspruch einlegt, dann beginnt ein „normaler“ Mietprozess und der Mahnantrag war für Sie letztlich eine Zeitverzögerung.

### • Der Urkundenprozess

Eine weitere Möglichkeit, bei Gericht schnell einen vollstreckbaren Titel zu erhalten, bietet Ihnen der Urkundenprozess. Auch diese Verfahrensart können Sie aber nur wählen, wenn Sie von Ihrem Mieter die Zahlung eines bestimmten Geldbetrages verlangen wollen.

### Begrenzte Beweismittel

Die Besonderheit des Urkundenprozesses gegenüber dem „normalen“ Mietprozess besteht darin, dass in einem sogenannten Vorverfahren, dem eigentlichen Urkundenprozess, Ihre Ansprüche und die Einwendungen des Mieters vollständig mit Urkunden beweisbar sein müssen.

**Beispiele:** Ihren Kautionsanspruch können Sie durch Vorlage des Mietvertrages beweisen, wenn die Kautionszahlung dort mit einem bestimmten Geldbetrag vereinbart wurde. Einen Mietzahlungsanspruch können Sie zumindest dann durch Vorlage des Mietvertrages beweisen, wenn Ihr Mieter noch die ursprünglich darin vereinbarte Miete zu zahlen hat.

Der Vorteil des Urkundenprozesses: Einwendungen Ihres Mieters werden im Vorverfahren nur berücksichtigt, wenn der Mieter seine Behauptungen ebenfalls mit Urkunden beweisen kann. Gerade das gelingt Mietern in der Praxis aber nur selten, da etwa über die im Gegenzug behaupteten Mängel in der Regel keine Urkunden existieren.

### Vorbehaltssurteil

Können Sie Ihren Zahlungsanspruch mit Urkunden beweisen, der Mieter sei- ne Einwendungen aber nicht, dann erlässt das Gericht ein sogenanntes „Vorbehaltssurteil“, mit dem Sie bereits vollstrecken können. Allerdings ist mit dem Vorbehaltssurteil der Rechtsstreit noch

nicht endgültig beendet, sondern er wird vor demselben Gericht in einem als „Nachverfahren“ bezeichneten normalen Zivilprozess fortgesetzt, wenn der Mieter dies wünscht. Tut er es, hat er nun Gelegenheit, seine Einwendungen mit den allgemeinen Beweismitteln zu beweisen.

### ➔ TIPP: Insolvenzgefahr

Ein Urkundenprozess lohnt sich für Sie immer dann, wenn Sie damit rechnen müssen, dass Ihr Mieter in Kürze zahlungsunfähig wird, denn Sie erhalten auf diesem Weg eine frühzeitige Absicherung Ihrer Zahlungsansprüche.

### • Das selbstständige Beweisverfahren

Das selbstständige Beweisverfahren ist eine gerichtliche Beweisaufnahme, die nicht im Rahmen eines Rechtsstreits stattfindet.

### Ihr Zeitgewinn

Sie können ein selbstständiges Beweisverfahren beantragen und damit die Beweisaufnahme zeitlich vorziehen, wenn die Gefahr besteht, dass ein Beweismittel ansonsten verloren gehen würde. Es dient der Beweissicherung. Den Antrag können Sie vor Beginn eines Rechtsstreits, aber auch noch während des schon laufenden Prozesses stellen.

**Beispiele:** Sie beantragen die vorgezogene Vernehmung eines Zeugen, der in Kürze einen mehrjährigen Auslandsaufenthalt beginnen will, oder eines schwer kranken oder sehr alten Zeugen.

In der Praxis werden von Vermietern häufig auch Sachverständigengutachten beantragt, um beurteilen zu können, ob sie Ansprüche gegen ihren Mieter haben.

**Beispiele:** Gutachten über den Zustand der vermieteten Räume bei Auszug des Mieters, um Renovierungs- und Schadensersatzansprüche zu sichern. Oder: Feststellung der Mängelfreiheit der Mieträume, wenn der Mieter unbeeinträchtigt mindert.

**Erfolgreiche Prozessführung**

# Wenn Sie sich an das Gericht wenden: Diese Angaben muss Ihre Klageschrift enthalten

Bei Streitereien mit Ihrem Wohnungsmieter brauchen Sie vor Gericht keinen Anwalt. Und zwar unabhängig davon, um was gestritten wird und wie hoch der Streitwert ist. Sie können also eine ganze Menge Geld sparen. Damit Ihre Klage erfolgreich ist, müssen Sie aber einige Formalien beachten.

Jedes Gericht kann nur aufgrund einer schriftlichen Klage ein Urteil fällen, wobei Ihre Klage die folgenden Punkte enthalten muss:

- die Adresse des zuständigen Gerichts;
- Ihren Namen und Ihre Adresse als Kläger;
- Name und Adresse des Beklagten, also des Mieters;
- Ihren Klageantrag, der deutlich macht, was Sie von Ihrem Mieter fordern;

- die Begründung für Ihre in der Klage geltend gemachten Ansprüche;
- die Beweismittel, mit denen Sie die einzelnen Tatsachen beweisen wollen;
- Ihre Unterschrift.

Klagen Sie beim Amtsgericht, dann können Sie, statt eine schriftliche Klage einzureichen, auch zur dortigen Geschäftsstelle gehen und Ihre Klage dort mündlich erheben und protokollieren lassen. Die Klage wird dann protokolliert und dem zuständigen Richter zugestellt – ohne zusätzliche Kosten.

**Genau Bezeichnung der Parteien**

Achten Sie immer darauf, bei Personenmehrheit auf Vermieter- oder Mieterseite die vollständigen Vor- und Nachnamen sämtlicher Personen anzugeben. Wichtig ist auch, dass die Adressen möglichst detailliert und ak-

tuell sind, denn das Gericht muss die Klage dem Beklagten an der angegebenen Adresse zustellen können.

**Der Klageantrag**

Der Antrag hat im Prozess eine zentrale Bedeutung. Er bestimmt, um was es eigentlich geht, welche Fragen das Gericht also zu prüfen und zu entscheiden hat. Bei der Abfassung Ihrer Anträge müssen Sie sehr sorgfältig sein, denn die Richter dürfen den Beklagten nicht zu mehr und nicht zu etwas anderem verurteilen, als Sie in Ihrer Klageschrift beantragt haben.

**Allerdings:** Wenn Sie Ihren Prozess allein und ohne Rechtsanwalt führen, muss das Gericht Ihnen bei der korrekten Formulierung der Anträge behilflich sein. Aus Ihren Schilderungen muss aber bereits deutlich erkennbar sein, was Sie beantragen wollen.

**Beispiele für korrekte Klageanträge**

Zahlungsklage	„Es wird beantragt, den Beklagten zu verurteilen, an den Kläger 2.300 € nebst Zinsen in Höhe von 5 Prozentpunkten über dem jeweiligen Basiszinssatz seit Rechtshängigkeit zu zahlen.“ <sup>1</sup>
Zustimmung zur Mieterhöhung	„Ich werde beantragen, den Beklagten zu verurteilen, einer Erhöhung der Miete für die Wohnung in 53113 Bonn, Bismarckstraße 11, dritte Etage links, um 60,00 € auf dann monatlich 730,00 € ab dem 1.5.2007 zuzustimmen.“
Unterlassung nächtlicher Ruhestörung	„Ich werde beantragen, 1. den Beklagten zu verurteilen, das Klavierspielen in den Mieträumen in der Zeit von 20 Uhr bis 8 Uhr zu unterlassen, sowie 2. dem Beklagten für jeden Fall der Zuwiderhandlung ein Ordnungsgeld von bis zu 250.000 €, ersatzweise Ordnungshaft bis zu 6 Monaten anzudrohen.“ <sup>2</sup>
Feststellung der Umlagefähigkeit von Betriebskosten	„Es wird beantragt, festzustellen, dass der Beklagte verpflichtet ist, für die von ihm gemietete Wohnung in 54295 Trier, Bachstraße 5, dritte Etage links, anfallende Hausmeisterkosten entsprechend dem im Mietvertrag vom 22.12.2005 vereinbarten Umlageschlüssel zu tragen.“

Anmerkungen:

<sup>1</sup> Zinsen in Höhe von 5 Prozentpunkten über dem jeweiligen Basiszinssatz seit Rechtshängigkeit sind die gesetzlichen Zinsen. Sie stehen Ihnen immer zu, wenn Sie eine fällige Geldschuld einklagen, als Ausgleich für die verspätete Zahlung. Der Basiszinssatz wird halbjährlich von der Deutschen Bundesbank neu festgesetzt und veröffentlicht. Höhere Zinsen können Sie fordern, wenn Sie beispielsweise selbst einen Bankkredit zu einem höheren Zinssatz in Anspruch nehmen und dies nachweisen können.

<sup>2</sup> Das Ordnungsgeld und, falls der Schuldner das Ordnungsgeld nicht zahlen kann, ersatzweise die Ordnungshaft, sind die von der Zivilprozessordnung vorgesehenen Mittel, um den verurteilten Schuldner zu zwingen, eine bestimmte Handlung zu unterlassen. Im Antrag werden immer die gesetzlich zulässigen Höchstbeträge genannt und dem Mieter im Urteil angedroht. Das Ordnungsgeld, das der Mieter bei einem einmaligen Verstoß tatsächlich zu zahlen hat, ist im Einzelfall meist viel niedriger als diese Maximalbeträge.

**Impressum** VNR Verlag für die Deutsche Wirtschaft AG, Theodor-Heuss-Str. 2-4, 53095 Bonn • Telefon: 0228/9550120, Fax: 0228/359710 • Redaktionsprechstunde: dienstags von 15–17 Uhr • Telefon: 030/315907250 • Internet: www.vermieterrecht-vertraulich.de; E-Mail: info@vermieterrecht-vertraulich.de • Amtsgericht Bonn, HRB 8165 • Vorstand: Helmut Graf • „VermieterRecht vertraulich“, ISSN 1860–5265 • Postvertriebskennzeichen: G 67844; Erscheinungsweise: 16 x im Jahr • Herausgeber: Hans Joachim Oberhettinger, Bonn • Chefredakteur: RA Tobias Mahlstedt, Berlin • Produktleitung: Andrea Baumgarten, Bonn • Layout: Deinzer Grafik, Hamburg • Druck: Weinmann GmbH, Hockenheim-Talhaus • Alle Angaben in „VermieterRecht vertraulich“ wurden mit äußerster Sorgfalt ermittelt und überprüft. Sie basieren jedoch auf der Richtigkeit uns erteilter Auskünfte und unterliegen Veränderungen. Eine Gewähr kann deshalb nicht übernommen werden • © 2007 by VNR Verlag für die Deutsche Wirtschaft AG, Bonn, Berlin, Salzburg, Zürich, Bukarest, Warschau, Moskau, London, Manchester, Madrid, Johannesburg  
Dieses monothematische Supplement „Mietprozess“ liegt der Ausgabe 10/2007 von „VermieterRecht vertraulich“ bei.

## Anwaltszwang

# Wann Sie keinen Anwalt benötigen – aber besser einen haben sollten

Ob Sie vor Gericht einen Anwalt brauchen, hängt grundsätzlich davon ab, ob der Rechtsstreit vor einem Amtsgericht oder vor einem Landgericht verhandelt wird. Bei Verhandlungen vor dem Landgericht ist ein Anwalt für Sie unumgänglich. Das heißt: Als Kläger würde Ihre Klage ohne Anwalt abgewiesen, als Beklagter würden Sie ohne Anwalt verurteilt.

Ob das Amtsgericht oder das Landgericht zuständig ist, hängt grundsätzlich vom Streitwert, also dem Wert der Klageforderung ab, wobei gilt:

- bis 5.000,00 € = das Amtsgericht ist zuständig,
- ab 5.000,01 € = das Landgericht ist zuständig.

### **Ausnahme: Wohnraummietverträge**

**Wichtig:** Für Sie als Vermieter gibt es eine Ausnahme. Vermieten Sie Wohnraum, ist grundsätzlich das Amtsgericht zuständig, also auch dann, wenn Ihre Forderung 5.000 € übersteigt. Bei allen Rechtsstreitigkeiten aus einem Wohnraummietverhältnis, etwa wegen

- rückständiger Miete,
- Räumung der Wohnung,
- unterlassener Schönheitsreparaturen,
- nicht gezahlter Betriebskosten,
- Ruhestörungen des Mieters und sonstige Vertragsverletzungen,

- Mieterhöhungen,
- Duldung von Modernisierungsmaßnahmen oder
- Sachbeschädigungen in den Mieträumen.

brauchen Sie deshalb keinen Rechtsanwalt. Das bedeutet aber auch: Vermieten Sie Gewerberaum und übersteigt Ihre Forderung 5.000 € ist das Landgericht zuständig und ein Rechtsanwalt ist für Sie gesetzlich vorgeschrieben.

### **Wann Ihnen ein Anwalt Vorteile bietet**

Auch wenn ein Anwalt nicht vorgeschrieben ist, können seine Dienste für Sie eine wertvolle Hilfe sein:

- Zur Abschätzung der Erfolgsaussichten: Ein qualifizierter Anwalt, am besten ein „Fachanwalt für Miet- und Wohnungseigentumsrecht, kann sicher beurteilen, ob Sie mit einer Klage vor Gericht Recht bekommen oder eine Klage erfolgreich abwehren können.
- Zur Einholung von Auskünften: Nur ein Rechtsanwalt kann Einsicht in staatsanwaltliche Ermittlungsakten bekommen. Haben Sie Ihrem Mieter zum Beispiel wegen der Straftat einer Beleidigung gekündigt oder haben Sie gegen ihn Anzeige wegen Sachbeschädigung erstattet, ist es für Ihre Klage wegen Räumung bzw.

Schadensersatz besonders wichtig, gerade auch diese Informationen zu haben und im Prozess gegen Ihren Mieter verwerten zu können.

- Zum Abschluss eines Vergleichs: Haben sowohl Sie als auch Ihr Gegner einen Anwalt, können Sie sogleich einen der Zwangsvollstreckung fähigen Vergleich schließen, der bei Gericht hinterlegt werden kann. Hält sich der Schuldner später nicht an die darin getroffenen Vereinbarungen, kann aus diesem Vergleich wie aus einem Urteil vollstreckt werden. Ihr Vorteil: Es ist dann nicht mehr nötig, die Sache vor einem Gericht auszutragen.
- Zur Beurteilung, was dem Gericht besser mitgeteilt werden wird und was nicht: Macht Ihr Mieter zum Beispiel gegen Sie bereits verjährte Forderungen geltend, muss auf die Verjährung hingewiesen werden. Denn das Gericht prüft die Frage der Verjährung nicht von sich aus. Die Berechnung von Verjährungsfristen setzt mitunter aber vertiefte Rechtskenntnisse voraus.
- Zur Risikominimierung: Hat Sie Ihr Anwalt falsch beraten, haftet er Ihnen insoweit auf Schadensersatz. Hierfür muss er eine Berufshaftpflichtversicherung unterhalten. Diese Möglichkeit der Haftung besteht bei eigenen Fehlern nicht.

## Vorzeitiges Prozessende

# So verhindern Sie, dass Sie auf den Kosten sitzen bleiben

Das kommt gar nicht so selten vor: Nach Zustellung der Klageschrift zahlt der Mieter die eingeklagten Mieten. Oder Sie haben Ihren Mieter auf Räumung verklagt und noch während des Prozesses zieht der Mieter aus. In derlei Fällen müssen Sie richtig handeln – damit das Gericht nicht Ihnen, sondern Ihrem Mieter die Kosten auferlegt.

In den genannten Beispielen macht es für Sie keinen Sinn mehr, Ihre Klage

noch weiter zu verfolgen, denn Ihr Klageziel haben Sie ja jeweils erreicht. Das Gericht würde Ihre Klage daher auf Ihre Kosten abweisen. Und auch wenn Sie Ihre Klage nun zurücknehmen, laufen Sie Gefahr, dass das Gericht Ihnen die gesamten Prozesskosten auferlegt.

### **Erledigung des Rechtsstreits**

So gehen Sie richtig vor: Teilen Sie dem Gericht mit, wann der Mieter welchen Betrag gezahlt bzw. wann er die

Wohnung geräumt hat und erklären Sie den Rechtsstreit dann für „erledigt“. **Wichtig:** Hat der Mieter Ihre eingeklagte Forderung nur teilweise bezahlt, so erklären Sie den Rechtsstreit nur in dieser Höhe für erledigt. Danach wird der Mieter sich auf Aufforderung des Gerichts Ihrer Erledigungserklärung anschließen. Sodann wird das Gericht durch Beschluss entscheiden, dass er die Prozesskosten zahlen muss. Ein Urteil braucht es dann nicht mehr verkünden.

**Wenn der Mieter nicht auszieht**

# Räumungsklage – So kommen Sie schnell und kostengünstig an Ihr Ziel

Nachdem ihnen gekündigt wurde, ziehen die wenigsten Mieter freiwillig aus, weshalb Sie als Vermieter dann eine Räumungsklage erheben müssen. Da die Gebühren einer solchen Klage relativ hoch sind, verzichten viele Vermieter darauf, hiermit einen Anwalt zu beauftragen. Dies ist im Regelfall kein Problem, da Sie eine Räumungsklage auch selbst fertigen können – wenn Sie auf die wichtigen Punkte achten.

**Kostenvorschuss**

Da ist zunächst einmal das richtige Gericht: Einreichen müssen Sie Ihre Räumungsklage nämlich bei dem Gericht, in dessen Bezirk sich die Mietwohnung befindet. Achtung: Das Gericht wird die Klage Ihrem Mieter erst zustellen, wenn Sie den Kostenvorschuss gezahlt haben. Dieser beträgt eine dreifache Gerichtsgebühr, ausgehend von der Jahresmiete ohne Betriebskostenvorauszahlungen als Streitwert (Näheres hierzu auf Seite 6).

**TIPP: Verrechnungsscheck**

Gerade bei einem Räumungsprozess ist Zeit Geld: Je länger er dauert, desto größer werden oft die Mietrückstände und umso später können Sie Ihre Wohnung neu vermieten. Um Verzögerungen zu vermeiden, legen Sie Ihrer Klage am Besten gleich einen Scheck über die Gerichtskosten bei und warten Sie nicht erst auf die gerichtliche Kostenanforderung. Das Gericht kann die Klage dann sofort dem beklagten Mieter zustellen und schneller einen Verhandlungstermin ansetzen.

**Wann verhandelt wird**

Wurde wegen nicht gezahlter Miete gekündigt, setzen die meisten Gerichte einen Termin zur mündlichen Verhandlung meistens etwa nach etwas mehr als zwei Monaten an. Gerechnet von dem Tag an, an welchem dem beklagten Mieter die Klage zugestellt wurde.

Der Grund: In diesem Fall hat der Mieter eine sogenannte Schonfrist, also die Möglichkeit, durch Zahlung des

gesamten Rückstandes innerhalb von zwei Monaten nach Klagezustellung die Kündigung unwirksam werden zu lassen. Da sich bei Zahlung der Rechtsstreit „erledigt“ (hierzu auf Seite 3 unten), warten die Richter diese Frist zunächst ab, ehe sie über den Rechtsstreit verhandeln.

**Ihre Klagegegner**

Die Frage, wen Sie verklagen müssen, bedarf immer besonders sorgfältiger Prüfung. Denn mit einem Urteil können Sie nur denjenigen zur Räumung zwingen, gegen den es ergangen ist.

**Beispiel:** Sie haben einen Mietvertrag mit Herrn M. Nachdem Herr M. seine Miete nicht mehr gezahlt hat, kündigen Sie fristlos. Das Gericht verurteilt Herrn M. zur Räumung der Wohnung. Als der von Ihnen beauftragte Gerichtsvollzieher an der Wohnung eintrifft, findet er dort die Lebensgefährtin von M. vor. Der Ge-

richtsvollzieher weigert sich, die Wohnung zu räumen.

„Wieso – ich habe doch keinen Mietvertrag mit der Lebensgefährtin von Herrn M.“ werden Sie sagen. Das stimmt zwar, und dennoch billigen die Richter der nichtehelichen Lebensgefährtin ein eigenständiges Besitzrecht an der Wohnung zu. Und dies hat zur Folge, dass Sie nicht nur ein Räumungsurteil gegen Herrn M., sondern auch gegen dessen Lebensgefährtin benötigen. Gleiches gilt natürlich erst recht für die Ehepartner Ihrer Mieter.

**TIPP: Mehrere Beklagte**

Gehen Sie auf Nummer sicher und verklagen Sie neben Ihrem Mieter alle seine erwachsenen Mitbewohner auf Herausgabe der Wohnung. Vergewissern Sie sich vor Klageerhebung, welche Personen dauerhaft in der Wohnung leben und richten Sie Ihre Klage auch gegen etwaige Untermieter.

An das Amtsgericht Mieterstadt  
Gerichtsstraße 1  
22222 Mieterstadt

**Klage**

des Viktor Vermieter, Vermieterstraße 1, 11111 Vermieterstadt  
gegen  
Michael Mieter, Mieterstraße 2, 22222 Mieterstadt

- Kläger -

- Beklagter -

**wegen: Räumung von Wohnraum**

erhebe ich Klage und werde beantragen:

1. Der Beklagte wird verurteilt, die im Hause Mieterstraße 2, 1. OG links in 22222 Mieterstadt gelegene Wohnung, bestehend aus 2 ½ Zimmern, Küche, Bad mit WC, separatem WC, zwei Fluren, Loggia, Abstellraum und einem Keller Nr. 3 zu räumen und an den Kläger geräumt herauszugeben.
2. Der Beklagte trägt die Kosten des Rechtsstreits.

**Begründung:**

Der Kläger ist Vermieter, der Beklagte ist Mieter der im Klageantrag näher bezeichneten Wohnung. Die monatliche Miete beträgt seit dem 01.2.2004 570 € kalt zuzüglich Betriebskostenvorauszahlung in Höhe von monatlich 130 €, fällig jeweils zum 3. Werktag eines Monats.

**Beweis:** Mietvertrag vom 15.01.2004, beigelegt als **Anlage 1**

Mit Schreiben vom 10.08.2007 - per Einschreiben mit Rückschein - hat der Kläger das Mietverhältnis fristlos gekündigt, da der Mieter mit zwei Monatsmieten (Juni und Juli 2007) im Rückstand ist.

**Beweis:** Schreiben vom 10.08.2007 nebst Rückschein, beigelegt als **Anlage 2**

Der Beklagte wurde mit Schreiben vom 05.09.2007 zur Räumung bis zum 30.09.2007 aufgefordert.

**Beweis:** Schreiben vom 05.09.2007, beigelegt als **Anlage 3**

Er ist dieser Aufforderung nicht nachgekommen, so dass nunmehr Klage geboten ist.

(Unterschrift)

# Sie klagen – welche Gerichtskosten auf Sie zukommen

Wer eine Klage erhebt, muss dafür zunächst Gerichtsgebühren bezahlen. Deren Höhe richtet sich nach dem sogenannten Streitwert, also dem Wert, den der Rechtsstreit für den Kläger hat.

Grundsätzlich gilt: Muss das Gericht über Ihre Klage durch Urteil entscheiden, fallen stets 3 Gebühren an; wird die Klage zuvor zurückgenommen, ermäßigen sich die Gerichtskosten auf 1 Gebühr. In der Tabelle über die Gerichtskosten unten rechts sind diese daher in einer Spalte nach „1 Gebühr“ und nach „3 Gebühren“ jeweils dargestellt.

**Beispiel:** Als Vermieter verklagen Sie Ihren Mieter auf Zahlung rückständiger

Miete in Höhe von 1.400 €. Die Gerichtsgebühren betragen 165 €, wenn das Gericht ein Urteil hierüber fällt und 55 €, falls Sie die Klage zuvor zurücknehmen (etwa weil der Mieter tatsächlich doch gezahlt hatte, seine Zahlung nur versehentlich übersehen wurde).

### Streitwert

Schwieriger ist die Berechnung des Streitwerts in den Fällen, in denen nicht über eine bestimmte Geldsumme, sondern über ein „Interesse“ gestritten wird. Dabei kann es sich etwa um Ihr Interesse als Vermieter daran handeln, dass Sie in der Wohnung des Mieters Modernisierungsarbeiten durchführen können. Oder Ihr Interesse besteht darin, Ihrem Mieter verbieten zu lassen, einen gefährlichen Hund zu halten.

Hier richtet sich der Streitwert nach dem Gerichtskostengesetz. Damit Sie auch in derartigen Fällen wissen, wie hoch der Streitwert bei einer solchen Klage gegen Ihren Mieter wäre, ist seine Berechnung in einer Übersicht für Sie dargestellt.

**Beispiel:** Ihr Mieter klagt auf Feststellung, dass seine Mietminderung wegen undichter Fenster in Höhe von 20 % rechtmäßig ist. Die monatliche Miete beträgt 400 €, die Vorauszahlungen auf Betriebskosten belaufen sich auf 100 €. In diesem Fall berechnet sich der Streitwert nach dem dreieinhalbjährigen (= 42 Monate) Minderungsbetrag in Höhe von 100 €, also nach 4.200 €. Hiervon ausgehend, betragen drei Gerichtsgebühren 339 €.

Wie Sie den Streitwert richtig berechnen	
Dieses Ziel verfolgen Sie als Vermieter	So errechnet sich der Streitwert
Sie klagen auf Schadensersatz wegen unterlassener Schönheitsreparaturen des Mieters.	Angemessene Renovierungskosten durch Handwerksbetrieb (in aller Regel der Rechnungsbetrag)
Sie erheben eine Räumungsklage. Das Mietverhältnis hat ein Jahr oder länger bestanden (vereinbart ist die Zahlung einer Nettomiete zuzüglich Nebenkosten).	Jahresbetrag der Nettokaltmiete, ggf. zuzüglich Mehrwertsteuer (bei Gewerberaum)
Sie erheben eine Räumungsklage. Das Mietverhältnis hat ein Jahr oder länger bestanden (vereinbart ist die Zahlung einer Miete inklusive Nebenkosten).	Jahresbetrag der Inklusivmiete, ggf. zuzüglich Mehrwertsteuer (bei Gewerberaum)
Sie erheben gegen Ihren Mieter eine Klage auf Zustimmung zur Mieterhöhung.	Jahresbetrag der zusätzlich geforderten Mietehöhe
Sie klagen rückständige Miete ein (ggf. zuzüglich Nebenkosten).	Höhe der Forderung
Sie erwidern auf eine Klage wegen Mängelbeseitigung und/oder auf Feststellung, dass die Mietminderung rechtmäßig ist.	3,5-jähriger (42-monatiger) Mietminderungsbetrag wegen der Mängel
Sie klagen gegen Ihren Mieter auf Duldung von Instandsetzungsarbeiten.	Jahresbetrag einer insoweit angemessenen Mietminderung (setzt das Gericht fest)
Sie klagen gegen Ihren Mieter auf Duldung von Modernisierungsarbeiten.	Jahresbetrag der möglichen Mieterhöhung
Sie klagen gegen Ihren Mieter auf Zahlung der Mietkaution.	Höhe der Mietkaution
Sie klagen gegen Ihren Mieter wegen einer Nachforderung aus Betriebskostenabrechnung.	Betrag der Nachforderung
Sie klagen gegen Ihren Mieter auf Beseitigung der ohne Erlaubnis angebrachten Parabolantenne.	Kosten der Beseitigung
Sie klagen auf Feststellung, dass ein Mietverhältnis besteht.	Summe der zurückliegenden Mieten, höchstens eine Jahresmiete
Sie erwidern auf eine Klage, mit der der Mieter die Feststellung begehrt, dass Ihre Kündigung unwirksam ist.	6 bis 9-fache Miete
Sie klagen auf Unterlassung der von Ihnen untersagten Hausmusik.	3,5-jähriger Betrag der potenziellen Mietminderung (setzt das Gericht fest)
Sie klagen gegen den Untermieter auf Räumung.	Jahresbetrag der vom Hauptmieter zu zahlenden Miete

Das sind die Gerichtsgebühren in €		
Streitwert bis	1 Gebühr	3 Gebühren
300	25	75
600	35	105
900	45	135
1.200	55	165
1.500	65	195
2.000	73	219
2.500	81	253
3.000	89	267
3.500	97	291
4.000	105	315
4.500	113	339
5.000	121	363
6.000	136	408
7.000	151	453
8.000	166	498
9.000	181	543
10.000	196	588
13.000	219	657
16.000	242	726
19.000	265	795
22.000	288	864
25.000	311	933
30.000	340	1.020
35.000	369	1.107
40.000	398	1.194

**Anwaltsgebühren**

# Was Ihnen der Rechtsanwalt höchstens berechnen darf

Haben Sie mit Ihrem Anwalt keine spezielle Honorarvereinbarung getroffen, richten sich seine Gebühren nach dem Gesetz. Darin ist genau geregelt, welche Gebühren er Ihnen für seine Arbeit in Rechnung stellen darf. Wie immer empfiehlt es sich auch hier für Sie, nachzurechnen.

Wie bei den Gerichtsgebühren bemessen sich auch die Gebühren der Rechtsanwälte nach dem Streitwert. Dabei sieht das Rechtsanwaltsvergütungsgesetz (RVG) zwei wichtige Gebühren vor: Die Verfahrensgebühr und die Termingebühr.

**Die Verfahrensgebühr**

Die Verfahrensgebühr kann Ihnen der Anwalt für sämtliche Tätigkeiten berechnen, die für ihn außerhalb des Gerichtstermins anfallen, als da wären

- die Fertigung der Klage bzw. der Klageerwidern und sämtlicher weiterer Schreiben an das Gericht und den Klagegegner,
- sämtliche Besprechungstermine,
- sämtliche Telefongespräche bzw. Telefonauskünfte,
- die Beantragung von Prozesskostenhilfe.

Ausgehend vom Streitwert hat die Verfahrensgebühr den Faktor „1,3“. Die bedeutet: Um die Verfahrensgebühr zu errechnen, müssen Sie in der Tabelle auf der nächsten Seite in die Spalte „1,3“ und auf die Zeile mit dem bei Ihnen einschlägigen Streitwert schauen.

**Beispiel:** Bei einem Streitwert von 2.000 € beträgt die Verfahrensgebühr 172,90 €; bei einem Streitwert von 3.600 € beträgt sie 282,10 €.

**Die Termingebühr**

Wird die Klage nicht zurückgenommen und einigt man sich nicht doch noch, wird ein Gerichtstermin fällig. Für dessen Wahrnehmung kann Ihr Anwalt die Termingebühr berechnen. **Wichtig:** Die Termingebühr fällt nur einmal an, selbst dann, wenn Ihr Anwalt mehrere Gerichtstermine, etwa auch langwierige Beweisaufnahmen, für Sie wahrnehmen muss.

Ausgehend vom Streitwert hat die Termingebühr den Faktor „1,2“.

**Beispiel:** Sie verlangen von Ihrem Mieter 2.600 € Schadensersatz wegen nicht durchgeführter Schönheitsreparaturen. Ihr Anwalt erstellt die Klage und nimmt mehrere Termine bei Gericht für Sie wahr: zur mündlichen Verhandlung und zur Zeugenvernehmung. Ihr Anwalt kann Ihnen berechnen: eine Verfahrensgebühr von 209,30 € und eine Termingebühr von 193,20 €.

**Berufungsverfahren**

Wie in der 1. Instanz kann Ihr Anwalt auch für das Berufungsverfahren eine Verfahrensgebühr und eine Termingebühr berechnen. Weil die Angelegenheit in der 2. Instanz für Ihren Anwalt umfangreicher ist, hat die Verfahrensgebühr nunmehr den Faktor „1,6“.

**Beispiel:** Bei der Berufung in einem Fall, in dem 2.100 € offene Mieten eingeklagt wurden, beträgt die Verfahrensgebühr für die Berufungsinstanz 257,60 €. Die Kosten der Termingebühr sind in der 2. Instanz dagegen gleich und haben ebenfalls den Faktor „1,2“. Wiederum kann Ihr Anwalt diese Gebühr nur einmal verdienen, egal, wie viele Verhandlungen über die Berufung insgesamt auch notwendig geworden sein mögen.

**Beispiel:** Wegen der mündlichen Verhandlung in der Berufung darf Ihnen Ihr Anwalt bei einem Streitwert von 2.100 € im Berufungsverfahren also eine Termingebühr in Höhe von 193,20 € in Rechnung stellen.

**Einfache Schreiben**

Ist ein Gerichtsverfahren noch in weiter Ferne und fertigt Ihr Anwalt für Sie nur ein einfaches Schreiben an, etwa eine Mahnung wegen rückständiger Mieten oder eine unproblematische Kündigung des Mietvertrages, erhält er nur eine Gebühr zum Faktor „0,3“.

**Beispiel:** Ihr Rechtsanwalt mahnt bei Ihrem Mieter rückständige Miete in Höhe von 1.450 € an. Gemäß der Tabelle auf der folgenden Seite darf er Ihnen hierfür 25,50 € berechnen.

**Wichtig:** Dieser geringe Faktor von „0,3“ gilt nur dann, wenn Ihr Auftrag sich ausschließlich auf das Schreiben bezieht und für den Anwalt keine weiteren Aufgaben anfallen. Werden später noch weitere Arbeiten notwendig – zum Beispiel weil Ihr Mieter bestreitet, mit der Miete in Verzug zu sein –, kann Ihr Anwalt nun die üblichen Gebühren berechnen. Also die Verfahrensgebühr und bei einer späteren Gerichtsverhandlung auch noch die Termingebühr.

**Kostenpauschale**

Auslagen des Rechtsanwalts für Telefonate, Porti und Büromaterial kann Ihr Anwalt Ihnen in jeder Instanz entweder in Höhe der ihm entstandenen Kosten oder aber als Pauschale berechnen. Dabei ist eine Pauschale pro Instanz auf 20 € beschränkt.

**Kopierkosten**

Erstellt Ihr Anwalt für Sie Kopien, kann er hierfür ebenfalls Gebühren verlangen. Diese betragen für die ersten 50 Seiten jeweils 0,50 € und für jede weitere Seite je 0,15 €.

**Reisekosten**

Muss der Rechtsanwalt einen Termin wahrnehmen, der außerhalb seines Gerichtsbezirks liegt, kann er Ihnen ein Abwesenheitsgeld und die Erstattung der tatsächlich angefallenen Reisekosten berechnen. Das Abwesenheitsgeld beträgt bei einer Abwesenheit

- bis zu 4 Stunden pro Tag 20 €,
- zwischen 4 und 8 Stunden pro Tag 35 €,
- über 8 Stunden hinaus 60 €.

**Mehrwertsteuer**

Als Unternehmer hat der Rechtsanwalt Mehrwertsteuer abzuführen; seine Gebührenrechnungen weisen daher Umsatzsteuer aus.

**Gebührenvorschuss**

Eine Vorauszahlung darf der Rechtsanwalt von Ihnen nicht verlangen. Da sich Gerichtsverfahren mitunter aber lange hinziehen können, ist er nach dem RVG berechtigt, einen Vorschuss für seine Tätigkeit zu verlangen.

## Die 2. Instanz

# Form und Frist: Hierauf müssen Sie achten, damit Ihre Berufung ein Erfolg wird

Haben Sie in der 1. Instanz ein unerfreuliches Urteil erhalten, können Sie hiergegen in vielen Fällen Berufung einlegen. Das Berufungsgericht prüft die Sache dann noch einmal neu, wobei es nicht selten zu einer anderen, einer erfreulicheren Entscheidung kommt.

Zuständig für die Berufung ist in der Regel das nächsthöhere Gericht. Bei Urteilen des Amtsgerichts entscheidet über die Berufung also das übergeordnete Landgericht, bei Urteilen des Landgerichts entscheidet das Oberlandesgericht.

### Anwaltszwang

Da bei den Landgerichten und Oberlandesgerichten Anwaltszwang gilt, benötigen Sie für Ihre Berufung immer einen Rechtsanwalt. Auch wenn Ihr beklagter Mieter gegen ein Urteil Berufung einlegt, müssen Sie sich in der 2. Instanz durch einen Anwalt vertreten lassen.

### Berufungsfrist

Die Berufungsfrist beträgt einen Monat. Spätestens einen Monat, nachdem Ihnen das erstinstanzliche Urteil zugestellt wurde, muss die Berufung durch einen Anwalt eingelegt worden sein. Diese Frist kann auch nicht vom Gericht verlängert werden. Innerhalb eines weiteren Monats muss Ihr Anwalt dann die eingelegte Berufung begründen.

### ➔ TIPP: Keine Zeit verlieren

Haben Sie Ihren Prozess vor dem Amtsgericht noch selbst geführt, und steht anschließend das Berufungsverfahren an, sollten Sie sich frühzeitig an einen Anwalt wenden. Um sich in die Sache gut einzuarbeiten, benötigt er eine gewisse Zeit. Wird ein Anwalt aber erst kurz vor Ablauf der Berufungsfrist beauftragt, wird er, um sich alle Möglichkeiten offen zu halten, fristwährend Berufung einlegen. Ergibt seine genauere Prüfung dann, dass die Berufung wohl keinen Erfolg haben wird, muss er die eingelegte Berufung wieder zurücknehmen – auf Ihre Kosten.

### Berufungssumme

Zulässig ist die Berufung, wenn der sogenannte Beschwerdewert 600 € übersteigt. Das ist der Fall, wenn das erstinstanzliche Gericht Ihre Klage in Höhe von 600 € oder mehr abgewiesen hat. Der beklagte Mieter kann Berufung einlegen, wenn er in Höhe von mehr als 600 € verurteilt wurde.

**Beispiel:** Sie haben Ihren Mieter wegen unterlassener Schönheitsreparaturen auf Schadensersatz verklagt und einen Betrag von 2.500 € gefordert. Das Gericht hat Ihren Mieter nur zur Zahlung von 1.800 € verurteilt und die Klage im Übrigen abgewiesen. Der Beschwerdewert beträgt für Sie 700 €, für den beklagten Mieter 1.800 €. In diesem Fall könnten also beide Parteien unab-

hängig voneinander Berufung einlegen. Auch bei einem geringeren Beschwerdewert ist eine Berufung zulässig, wenn das erstinstanzliche Gericht die Berufung in seinem Urteil zugelassen hat. Das muss es tun, wenn die zu entscheidenden Rechtsfragen von grundsätzlicher Bedeutung auch für andere Fälle sind.

### Die Berufungsbegründung zählt

**Wichtig:** Alle Gründe, mit denen das Urteil der 1. Instanz zu Fall gebracht werden soll, müssen in der Berufungsbegründung genauestens genannt werden. Aus Ihrer Sicht wichtige Aspekte können also nicht „nachgeschoben“ werden. Achten Sie deshalb darauf, dass Ihre Berufungsbegründung vollständig ist. Nur so kann Ihre Berufung ein Erfolg werden.

### Das sind die Rechtsanwaltsgebühren in €

Wert bis	Gebühr 0,3	Gebühr 1,3	Gebühr 1,2	Gebühr 1,6
300	10,00	32,50	30,00	40,00
600	13,50	58,50	54,00	72,00
900	19,50	84,50	78,00	104,00
1.200	25,50	110,50	102,00	136,00
1.500	31,50	136,50	126,00	168,00
2.000	39,90	172,90	159,60	212,80
2.500	48,30	209,30	193,20	257,60
3.000	56,70	245,70	226,80	302,40
3.500	65,10	282,10	260,40	347,20
4.000	73,50	318,50	294,00	392,00
4.500	81,90	354,90	327,60	436,80
5.000	90,30	391,30	361,20	481,60
6.000	110,40	439,40	405,60	540,80
7.000	112,50	487,50	450,00	600,00
8.000	123,60	535,60	494,40	695,20
9.000	134,70	583,70	538,20	718,40
10.000	145,80	631,80	583,20	777,60
13.000	157,80	683,80	631,20	841,60
16.000	169,80	735,80	679,20	905,60
19.000	181,80	787,80	727,20	969,60
22.000	193,80	839,80	775,20	1.033,60
25.000	205,80	891,80	823,20	1.097,60
30.000	227,40	985,40	909,60	1.212,80
35.000	249,00	1.079,00	996,00	1.328,00
40.000	270,60	1.172,60	1.082,40	1.443,20