

# **Klausur Nr. 1241**

## **Zivilrecht**

### **(Bearbeitungszeit: 5 Stunden)**

Am 20. März 2025 wird Rechtsanwältin Petra Körner in ihrer Kanzlei in 13403 Berlin, Schillingstraße 34 von Herrn Felix Vinke aufgesucht. Herr Vinke trägt Folgendes vor:

*„Frau Rechtsanwältin, ich brauche Ihre Hilfe. Ich besitze ein Mietshaus in Berlin Mitte mit u.a. Gewerberäumen im Erdgeschoss. Mit dem Mieter der Gewerberäume, Herrn Marcel Meinzel, hatte ich schon früher immer wieder Streitigkeiten, aber jetzt ist das Maß voll.*

*Ich hatte ihm am 14. Januar 2025 eine fristlose Kündigung wegen Zahlungsverzuges geschickt, die ausweislich des Rückscheins des Einschreibens am 16. Januar 2025 zugegangen. Als ich am 21. Januar 2025 durch eine E-Mail des Mieters erfahren habe, dass er sich weigert auszuziehen, habe ich schnell reagiert und einen Anwalt beauftragt, eine Räumungsklage und Zahlungsklage einzureichen. Dies hat mein Anwalt durch einen Schriftsatz vom 29. Januar 2025 auch getan.*

*Gegen diese Räumungsklage wehrt sich nun aber mein – hoffentlich ehemaliger – Mieter. Er hat am 11. März 2025 durch seinen Anwalt eine Klageerwiderung verfasst, in der er die Abweisung meiner Anträge fordert. Diese Klageerwiderung wurde meinem Anwalt am 18. März 2025 zugestellt.*

*Ich hoffe, ich bin im Recht und kann die Räumung verlangen. Ich habe meinem bisherigen Anwalt das Mandat entzogen und die Akten mitgebracht. Ich habe das Vertrauen zu ihm verloren. Ich bin überhaupt nur zu ihm gegangen, weil er schon seit vielen Jahren der Anwalt meiner Eltern war und diese immer seine jahrzehntelange Erfahrung gelobt hatten. Aber schon beim Durchsprechen des Falles wirkte mir alles nicht sorgfältig genug und ich hatte den Eindruck, er gehe gar nicht auf irgendwelche Besonderheiten meines Falles ein oder versuche solche herauszufinden, sondern knallte irgendwelche Allgemeinaussagen dahin.*

*Und tatsächlich: Wenn ich die Klageerwiderung der Gegenseite richtig verstehe, soll irgendeine Frist abgelaufen sein, die ich als Vermieter in diesem Zusammenhang hätte beachten müssen. Da hätte mein Anwalt mich doch darauf hinweisen müssen, denn ich habe nicht Jura studiert, kenne also solche Fallstricke im Gesetz nicht und bin genau deswegen zum Anwalt gegangen! In der Klageerwiderung ist die Rede von einem Widerspruch gegen die Fortsetzung des Mietverhältnisses. Einen solchen hat mein bisheriger Anwalt tatsächlich nirgends explizit erklärt, obwohl ich ihm das Mandat doch unmittelbar nach der von mir selbst erklärten Kündigung erteilt hatte.*

## Klausur Nr. 1241 (Zivilrecht) Sachverhalt – S. 2 von 13

## Assessorkurs Berlin/Brandenburg

*Und ich habe mich bei einem Bekannten erkundigt: Es soll da tatsächlich eine derartige Vorschrift geben, die dem Vermieter zur Falle werden kann. Deswegen würden viele erfahrene Vermieter bzw. ihre Vertreter, wenn bereits die Kündigung selbst durch einen solchen vorgenommen wird, einen solchen Widerspruch zusätzlich zur Kündigung erklären. Es gebe da eine ziemlich kurze Frist.*

*Das scheint mein bisheriger Anwalt total verbockt zu haben. Ich hoffe, dass sich dieses Problem noch irgendwie lösen lässt. Ich habe mit meiner Kündigung und der Räumungsklage doch wohl deutlich zum Ausdruck gebracht, dass ich es nicht dulde, dass der Beklagte die Räume weiterhin nutzt.*

*Inzwischen hat der Beklagte die Mietrückstände, auf die ich die Kündigung gestützt habe, tatsächlich nachbezahlt. Deswegen sehe ich ein, dass ich wohl an meinem Zahlungsantrag nicht festhalten kann. Aber hinsichtlich der Kündigung und der Räumung hoffe ich, dass sich meine Forderung nicht so einfach durch die Nachzahlung erledigt hat. Ich will diesen Mieter nämlich unbedingt loswerden, wenn es irgendwie geht. Ich hoffe doch sehr, dass die Nachzahlung nichts an der Wirksamkeit meiner Kündigung geändert hat.*

*Ich hatte schon so viel Stress mit diesem Menschen, das muss einfach einmal ein Ende haben. Ich möchte Ihnen die früheren Vorfälle gar nicht schildern, weil mir selbst klar ist, dass sie jeweils nicht als Kündigungsgrund taugen würden. Aber die Vorfälle haben mich zermürbt. Und jetzt sehe ich die Chance, ihn zu packen, sollte nicht diese Nachzahlung tatsächlich die Kündigung entfallen lassen oder andere Gründe der Kündigung entgegenstehen. Bleiben Sie also bitte hart, keine faulen Vergleiche, was die Räumung angeht, wenn es nicht aus Rechtsgründen unbedingt sein muss.*

*Verwirrt bin ich aber wegen der Behauptung der Gegenseite, dass die von mir hilfsweise erklärte ordentliche Kündigung unwirksam sei. Warum sollte eine Kündigung mit einer Frist unwirksam sein, eine fristlose aber gehen, das ist doch nicht logisch?*

*Und nach meinem Kenntnisstand ist es auch absolut üblich, dass man eine Kündigung möglichst fristlos und hilfsweise mit einer Kündigungsfrist erklärt, die nur dann gelten soll, wenn es an den Voraussetzungen der fristlosen Kündigung fehlen sollte. Oder sehe ich das falsch?“*

Auf Nachfrage der Rechtsanwältin erklärt Herr Vinke noch:

*„Die Dreistigkeit, dass der Beklagte trotz meiner Kündigung in den Räumen bleibt, hat mich ziemlich überrascht. Davon habe ich erst erfahren, als er mir dieses Verhalten am 21. Januar 2025 durch eine E-Mail angekündigt hat.“*

Der Mandant übergibt einige Anlagen (dazu im Folgenden) und unterzeichnet eine Prozessvollmacht.

**Klausur Nr. 1241 (Zivilrecht)**  
**Sachverhalt – S. 3 von 13**

**Assessorkurs**  
**Berlin/Brandenburg**

**Anlage 1:**

Dr. Hugo von Gluckenberg  
Rechtsanwalt  
Kameruner Straße 34  
13351 Berlin

Berlin, den 29. Januar 2025

An das  
Landgericht Berlin II  
Tegeler Weg 17-21  
10589 Berlin

- per beA -

In Sachen

Felix Vinke,  
Schillingstraße 89, 13403 Berlin,

- Kläger -

gegen

Marcel Meinzel,  
Keplerstraße 16, 10589 Berlin,

- Beklagter -

wegen Räumung u.a.

erhebe ich namens des Klägers

**Klage**

zum Landgericht Berlin II.

In der mündlichen Verhandlung werde ich beantragen:

- 1. Der Beklagte wird verurteilt, die vom Kläger an ihn vermieteten Räume des Hauses Prinzenallee 84 in 13359 Berlin (komplettes Erdgeschoß samt Keller-raum Nr. 4) an den Kläger herauszugeben und zu räumen.**
- 2. Der Beklagte wird verurteilt, an den Kläger 6.500 € 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 14. Januar 2025, zugegangen am 16. Januar 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 Klägerseite einverstanden.

Auch bestehen keine Bedenken gegen die Durchführung einer Videoverhandlung.

**Begründung:**

Der Kläger fordert u.a. Herausgabe und Räumung seiner oben bezeichneten Räume, die der Beklagte aufgrund eines schriftlichen Mietvertrages seit dem 1. Dezember 2018 besitzt.

Diese Gewerberäume hat der Kläger durch Mietvertrag vom 2. November 2018 mit Wirkung ab 1. Dezember 2018 an den Beklagten vermietet. Der Mietvertrag ist auf zehn Jahre befristet.

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 2018 (Anlage K<sub>1</sub>)

Der Kläger hat dem Beklagten durch Einschreiben vom 14. Januar 2025 wirksam fristlos, hilfsweise ordentlich zum nächstmöglichen Termin wegen Zahlungsverzugs gekündigt.

Die Kündigung wurde schriftlich ordnungsgemäß begründet und ging dem Beklagten am 16. Januar 2025 zu.

**Beweis:** Schreiben vom 14. Januar 2025 (Kopie als Anlage K<sub>2</sub>); Rückschein des Einschreibens (wird im Bestreitensfalle vorgelegt)

Die Kündigung ist wegen Zahlungsverzugs wirksam.

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

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

**Klausur Nr. 1241 (Zivilrecht)**  
**Sachverhalt – S. 5 von 13**

**Assessorkurs**  
**Berlin/Brandenburg**

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 als ordentliche gelten sollte.

Die Zahlungsklage erfasst die bisherigen Mietrückstände für die Zeit von November 2024 bis Januar 2025 bzw. – soweit es um die Zeit nach dem am 16. Januar 2025 erfolgten Zugang der fristlosen Kündigung geht – die entsprechende Nutzungsentschädigung des Klägers. Zum derzeitigen Umfang dieses Anspruchs 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.

*Dr. Hugo von Gluckenberg*  
Rechtsanwalt

---

Nach den weiteren in der Akte befindlichen Unterlagen wurde diese Klageschrift am 20. Februar 2025 zugestellt und erhielt das Aktenzeichen 4 O 31/25.

**Klausur Nr. 1241 (Zivilrecht)**  
**Sachverhalt – S. 6 von 13**

**Assessorkurs**  
**Berlin/Brandenburg**

**Anlage 2:**

Dr. Paul Gaulik  
Rechtsanwalt  
Prinzenallee 34  
13359 Berlin

Berlin, den 3. März 2025

An das  
Landgericht Berlin II  
Tegeler Weg 17-21  
10589 Berlin

- per beA -

Az.: 4 O 31/25

In Sachen

Felix Vinke,  
Schillingstraße 89, 13403 Berlin,

- Kläger -

gegen

Marcel Meinzl,  
Keplerstraße 16, 10589 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.

Begründung folgt fristgemäß.

***Dr. Paul Gaulik***  
Rechtsanwalt

**Klausur Nr. 1241 (Zivilrecht)**  
**Sachverhalt – S. 7 von 13**

**Assessorkurs**  
**Berlin/Brandenburg**

**Anlage 3:**

Dr. Paul Gaulik  
Rechtsanwalt  
Prinzenallee 34  
13359 Berlin

Berlin, den 11. März 2025

An das  
Landgericht Berlin II  
Tegeler Weg 17-21  
10589 Berlin

- per beA -

Az.: 4 O 31/25

In Sachen

Felix Vinke,  
Schillingstraße 89, 13403 Berlin,

- Kläger -

gegen

Marcel Meinzl,  
Keplerstraße 16, 10589 Berlin,

- Beklagter -

möchte ich nun zur Sache Stellung nehmen und beantrage bereits jetzt Klageabweisung.

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

Allerdings hätte die Beklagte auch nichts gegen die Einleitung eines Mediationsverfahrens einzuwenden.

Der Beklagte hat inzwischen durch eine Überweisung vom 13. Februar 2025 eine Nachzahlung in Höhe der mit der Klage geforderten 6.500 € geleistet, die ausdrücklich für die Warmmiete des November 2024, Dezember 2024 und Januar 2025 gelten sollte.

**Beweis:** Kontoauszug vom 14. Februar 2025 (in Anlage)

Überdies zahlt der Beklagte seit Februar 2025 die Miete wieder vollständig samt Nebenkosten. Die Februar-Miete zahlte er durch eine weitere Überweisung vom 13. Februar 2025.

**Beweis:** Kontoauszug vom 14. Februar 2025 (in Anlage)

**Klausur Nr. 1241 (Zivilrecht)**  
**Sachverhalt – S. 8 von 13**

**Assessorkurs**  
**Berlin/Brandenburg**

Die geringfügige Verspätung dieser Überweisung, die zur Tilgung für den Februar 2025 bestimmt war, ist zu entschulden, weil der Beklagte zuvor noch nicht ausreichend rechtlich beraten war, und wird sich nicht wiederholen.

Die Miete für März 2025 wurde am Monatsanfang pünktlich überwiesen.

Diese Zahlungen müssen zur Abweisung aller Klageanträge führen. Es ist aber eine absolute Selbstverständlichkeit, dass die Kündigungsgründe bis zur Entscheidung über die Räumungsklage vorliegen müssen.

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

Das Verschulden des Beklagten fehlt, 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.

**Beweis:** Zeugnis der Frederika Meinzel, Keplerstraße 16, 10589 Berlin

Außerdem hatte der Beklagte aus seiner subjektiven Sicht als Laie geglaubt, einen Grund zu haben, die Miete zurückzuhalten. Dies hatte folgenden Hintergrund:

Infolge von zahlreichen Baustellen im Umfeld der Straße, in der das Mietobjekt liegt, hatte sich in den letzten Monaten nämlich wegen der Umleitungen der Verkehr und damit der Lärm auch stark erhöht. Der Beklagte hatte den Kläger daraufhin mehrfach aufgefordert, durch Austausch der Fenster für einen besseren Schallschutz zu sorgen. Da der Beklagte nicht reagierte, zog der Kläger in Erwägung, die Maßnahme selbst einzuleiten und dem Kläger die Kosten dafür in Rechnung zu stellen. Neben den – wie ausgeführt – unverschuldeten Finanzproblemen war dies für den Beklagten ein weiterer Grund, die Miete nicht zu bezahlen.

Als der Beklagte nach Erhalt der fristlosen Kündigung meinen anwaltlichen Rat suchte, kam meine sorgfältige Prüfung zu dem Ergebnis, dass der Straßenlärm leider nicht zum Risikobereich des Vermieters gerechnet werden kann und auch der Zustand der Fenster zwar deutlich besser sein könnte, aber nicht als Sachmangel im Sinne des BGB angesehen werden kann. Nicht zuletzt auch wegen des zumindest moralisch vorwerfbaren Verhaltens des Klägers, keine Kooperationsbereitschaft hinsichtlich der Verbesserung des Schallschutzes zu zeigen, war der Rechtsirrtum des Beklagten eindeutig entschuldbar. Auch deswegen liegt hinsichtlich des vorübergehenden und inzwischen – wie gezeigt – behobenen Zahlungsrückstands das nach dem Gesetz notwendige Verschulden nicht vor.

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, nämlich weil es am Kündigungsgrund und der nötigen Abmahnung fehlt.



**Klausur Nr. 1241 (Zivilrecht)**  
**Sachverhalt – S. 9 von 13**

**Assessorkurs**  
**Berlin/Brandenburg**

Überdies scheidet aber eine ordentliche Kündigung auch schon aus grundsätzlichen Erwägungen aus, denn der Gewerbemietvertrag wurde wirksam befristet. Insbesondere ist kein Unwirksamkeitsgrund hinsichtlich der Befristung ersichtlich.

Selbst wenn das Gericht wider Erwarten die Wirksamkeit der Kündigung annehmen würde, wäre kein Räumungsanspruch gegeben. Der Kläger hat nämlich weder im Mietvertrag – dort wäre es rechtlich ohnehin bedenklich – noch in der Kündigungserklärung der Verlängerung des Mietverhältnisses für den Fall der Fortsetzung des Gebrauchs durch den Mieter gemäß § 545 BGB ausdrücklich widersprochen.

Da der Beklagte den Gebrauch aber tatsächlich bis heute fortgesetzt hat, bestünde zumindest ein neuer wirksamer Mietvertrag, der dem Anspruch auf Herausgabe und Räumung entgegensteht.

Die einschlägige Zwei-Wochen-Frist begann mit der seit dem 21. Januar 2025 vorhandenen Kenntnis des Klägers vom Nichtauszug des Beklagten. An diesem Tag hat der Beklagte dem Kläger nämlich ausdrücklich angekündigt, dass er die Kündigung ablehne und nicht ausziehen werde.

**Beweis:** Ausdruck der E-Mail des Beklagten an den Kläger vom 21. Januar 2025 (in Anlage)

Der Kläger hat sich davon noch am selben Tag durch einen Besuch in den an den Beklagten vermieteten Gewerberäumen vergewissert, wobei es zu einem erheblichen, vom Kläger verschuldeten Geschrei zwischen den Parteien gekommen war, weil der Kläger die Räume trotz des Hausrechts des Beklagten nicht sofort verlassen wollte.

Der Kläger hätte auf die unmissverständliche Fortsetzung des Gebrauchs in der gleichen Eindeutigkeit reagieren müssen, um die Fiktionswirkung des Gesetzes zu verhindern. Dies hat er zu keinem Zeitpunkt – und schon gar nicht innerhalb der gesetzlichen Frist – getan. Auch sein rechtlicher Vertreter hat keine derartige Maßnahme fristgerecht eingeleitet.

Daher ist der Räumungsanspruch im Ergebnis evident unbegründet.

*Dr. Paul Gaulik*  
Rechtsanwalt

Nach den weiteren in der Akte befindlichen Unterlagen wurde diese Klageerwidernung am 18. März 2025 zugestellt.

**Anlage 4** (Auszug der Urkunde; nicht abgedruckte Teile sind nicht von Bedeutung):

### **Mietvertrag über Gewerberäume**

zwischen

Marcel Meinzel, Keplerstraße 16, 10589 Berlin

- Mieter -

und

Felix Vinke, Schillingstraße 89, 13403 Berlin

- Vermieter -

#### **§ 1 Mieträume**

Der Vermieter vermietet dem Mieter zu gewerblichen Zwecken das Erdgeschoß des Hauses Prinzenallee 84 in 13359 Berlin 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 2018. 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.
- 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) ...

**§ 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.

Berlin, den 2. November 2018

*Marcel Meinzell*  
Mieter

*Felix Vinke*  
Vermieter

**Klausur Nr. 1241 (Zivilrecht)**  
**Sachverhalt – S. 12 von 13**

**Assessorkurs**  
**Berlin/Brandenburg**

**Anlage 5** (eine Fotokopie)

Felix Vinke  
Schillingstraße 89  
13403 Berlin

Berlin, den 14. Januar 2025

Herrn  
Marcel Meinzel  
Keplerstraße 16  
10589 Berlin

**Fristlose Kündigung!**

Sehr geehrter Herr Meinzel,

im Hinblick auf Ihre Zahlungsrückstände, die das Maß nun endgültig vollgemacht haben, erkläre ich Ihnen hiermit nun die fristlose Kündigung des bisher zwischen uns bestehenden Mietverhältnisses. Diese Kündigung soll hilfsweise als ordentliche zum nächstmöglichen Termin gelten.

Hochachtungsvoll  
*Felix Vinke*

---

Aus dem ebenfalls vorhandenen Rückschein ergibt sich, dass diese Erklärung dem Mieter am 16. Januar 2025 zuing.

---

**Anlage 6:** Eine E-Mail des Beklagten vom 21. Januar 2025

In dieser kündigt der Beklagte an, die Gewerberäume nicht zurückzugeben und zu räumen, da er die Kündigung sowohl als fristlose wie auch als ordentliche für unwirksam halte.

---

**Anlage 7**

Eine Aufforderung des Gerichts an den Kläger vom 5. Februar 2025, infolge der erfolgten Streitwertfestsetzung nun die Gerichtskosten für das Verfahren Vinke gegen Meinzel, Az. 4 O 31/25 in einer bestimmten Höhe einzubezahlen. Sie wurde dem Kläger am 7. Februar 2025 zugestellt.

## Anlage 8

Ein Kontoauszug des Klägers. Aus diesem ergibt sich die am 11. Februar 2025 erfolgte Überweisung der angeforderten Gerichtskosten für das Verfahren Vinke gegen Meinzel, Az. 4 O 31/25.

## Vermerk für den/die Bearbeiter/in:

1. Der Schriftsatz der Rechtsanwältin an das Gericht ist zu entwerfen. Dieser hat auch diejenigen Rechtsausführungen zu enthalten, die die Ziele des Mandanten stützen. Es ist auf den 24. März 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 Klageforderungen 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 Hilfgutachten zu behandeln.

Die nicht abgedruckten Teile des Mietvertrags sind für die Lösung des Falles unerheblich. Die im Besitz des Mandanten befindliche Urkunde über den Mietvertrag trägt die Originalunterschrift beider Mietvertragsparteien. Die Anwaltsschriftsätze wurden alle korrekt im elektronischen Verfahren nach § 130a ZPO übermittelt und gingen jeweils noch am selben Tag ihrer Datierung bei Gericht ein.

4. Zugelassene Hilfsmittel:
  - a) Habersack, Deutsche Gesetze (Loseblattsammlung);
  - b) Sartorius, Verfassungs- und Verwaltungsgesetze (Loseblattsammlung);
  - c) Grüneberg, Bürgerliches Gesetzbuch;
  - d) Thomas/Putzo, Zivilprozessordnung.