

Hausarbeit

Die „V-OHG“ (V) ist Eigentümerin eines Mehrfamilienhauses in Bielefeld. Zweck der Gesellschaft ist seit jeher die Instandsetzung, die Modernisierung, der Ausbau sowie die Vermietung von Immobilien. Die OHG hat einmal als kleine Gesellschaft bürgerlichen Rechts angefangen und ist dann stetig gewachsen. Im Handelsregister fehlt bislang eine Eintragung, da man vor lauter Arbeit noch nicht dazu gekommen ist, die OHG anzumelden. Geschäftsführer G vertritt die V wirksam.

Für die Vermietung von Wohnungen hat G einen Mietvertrag entwerfen lassen, der für sämtliche Immobilien verwendet wird. Der Mietvertrag enthält dabei u.a. einen § 4 mit folgendem Inhalt:

„1. Die Gesamtmiete ist monatlich im Voraus, spätestens am dritten Werktag des Monats an den Vermieter zu zahlen.

2. Für die Rechtzeitigkeit der Zahlung kommt es nicht auf die Absendung, sondern auf den Eingang des Geldes auf dem Konto des Vermieters an. Aus mehrfach verspäteter Mietzahlung kann der Mieter keine Rechte herleiten; vielmehr kann dies im Einzelfall ein Grund für eine Kündigung des Mietverhältnisses sein.“

Unter Verwendung des Mietvertrags wurden die Wohnungen in dem Bielefelder Mehrfamilienhaus ab dem 1.1.2016 durch die OHG vermietet.

Jedoch gefällt G die Zahlungsmoral von Mieter M1 nicht. M1 bittet seine Bank immer erst am dritten Werktag eines jeden Monats, die Miete auf das Konto der V zu überweisen. Dadurch ist die Miete – jedenfalls aus der Sicht des G – bisher noch nicht ein einziges Mal pünktlich auf dem Konto der V eingegangen. Am 15.12.2016 fordert G unter Hinweis auf die bisher immer verspätete Mietzahlung M1 schriftlich dazu auf, die Miete künftig pünktlich zu bezahlen, andernfalls drohe die Kündigung. Nachdem aber auch die Miete für die Monate Januar und Februar nicht bis zum dritten Werktag auf dem Konto der V eingegangen ist, kündigt G das Mietverhältnis im Namen der V mit Schreiben vom 6.2.2017 fristlos, hilfsweise fristgerecht.

Bereits am 31.10.2016 hatte G im Namen der V Mieterin M2 schriftlich zum 31.1.2017 gekündigt. In dem Kündigungsschreiben gibt G – wahrheitsgemäß – an, die Wohnung werde für die Tochter eines Gesellschafters der V benötigt, die zum Sommersemester ein Studium an der Universität Bielefeld aufnehmen wolle.

Kann G im Namen der V die Räumung der beiden Wohnungen verlangen?

Bearbeitungszeit: 10.2.-7.4.2017. Die Hausarbeiten können in diesem Zeitraum täglich zwischen 9 und 12 Uhr, spätestens jedoch am 7.4.2017 um 12 Uhr, im Sekretariat des Lehrstuhls von Prof. Dr. Markus Artz (H0-16) oder bis zum Ende der Bearbeitungszeit durch Aufgabe bei der Post (spätestens am 7.4.2017, Poststempel zählt zur Fristwahrung) eingereicht werden.

Form: Schriftgröße Fließtext 12 pt, Fußnoten 10 pt (Times New Roman); Zeilenabstand 1,5 Zeilen; Rand für Korrekturzwecke 1/3 der Seite.

Umfang: Versuchen Sie, mit 20 Seiten auszukommen und 25 Seiten jedenfalls nicht zu überschreiten.