

## Klage

- im Nachfolgenden -

Prozessbevollmächtigter:

gegen

- im Nachfolgenden -

wegen Räumung und Herausgabe von Wohnraum.

Streitwert: EUR x 12 = EUR (Jahreswert der Kaltmiete) <sup>1</sup>

Wir bestellen uns, auf uns lautende Vollmacht überreichend, zu Prozessbevollmächtigten und regen die Anordnung des schriftlichen Vorverfahrens an. <sup>2</sup>

Wir werden beantragen,

1. Beklagte zu verurteilen, die von  
  
innegehaltene Wohnung, bestehend aus  
  
zu räumen und geräumt an herauszugeben. <sup>3</sup>
2. gem. § 331 Zivilprozessordnung (ZPO) Versäumnisurteil zu erlassen, sollte Beklagte nicht rechtzeitig Verteidigungsabsicht anzeigen. <sup>4</sup>
3. ein zu erlassendes Urteil mit Vollstreckungsklausel und Zustellungsbescheinigung zu versehen.

### Begründung:

Die Parteien schlossen am beginnend mit dem , einen Mietvertrag über die gelegene Wohnung.

**Beweis:** Vorlage des Mietvertrages vom \_\_\_\_\_ – Anlage K 1

Beklagte

befindet sich im Zahlungsverzug.<sup>5</sup>

stört den Hausfrieden nachhaltig.

verletzt die Rechte \_\_\_\_\_ als Vermieter dadurch erheblich, dass

die Mietsache beschädigt und dadurch gefährdet.

die Mietsache durch Vernachlässigung gefährdet.

die Mietsache unbefugt einem Dritten zum Gebrauch überlässt.

Beklagte ist gemäß § \_\_\_\_\_ des Mietvertrages verpflichtet, die jeweilige Miete im Voraus, spätestens bis zum dritten Werktag eines jeden Monats, zu zahlen.<sup>6</sup>

**Beweis:** Wie vor (denn als letztes Beweisangebot ist der Mietvertrag genannt)

Die derzeit von \_\_\_\_\_ Beklagten zu zahlende Miete beträgt \_\_\_\_\_ EUR und setzt sich wie folgt zusammen:

Grundmiete: \_\_\_\_\_ EUR

Betriebskostenvorauszahlung: \_\_\_\_\_ EUR

Heizkostenvorauszahlung: \_\_\_\_\_ EUR

\_\_\_\_\_ EUR

**Insgesamt** \_\_\_\_\_ **EUR**

Per \_\_\_\_\_<sup>7</sup> schuldet \_\_\_\_\_ Beklagte rückständige Miete in Höhe von \_\_\_\_\_ EUR. Es handelt sich um reinen Mietrückstand.<sup>8</sup>

Dieser Rückstand resultiert daraus, dass \_\_\_\_\_ Beklagte in den Monaten

keine Miete und

die Miete nicht vollständig gezahlt hat.

Da der Mietrückstand bereits im \_\_\_\_\_ die Miete für zwei Monate bei Weitem überstieg, kündigte \_\_\_\_\_ das Mietverhältnis mit Schreiben vom \_\_\_\_\_ wegen Zahlungsverzuges gem. § 543 Abs. 2 Nr. 3 Bürgerliches Gesetzbuch (BGB) fristlos.

**Beweis:** Kopie des Kündigungsschreibens vom \_\_\_\_\_ – Anlage K 2

Das Kündigungsschreiben ist \_\_\_\_\_ Beklagten am \_\_\_\_\_ zugestellt worden.

**Beweis:**

Wegen der Berechnung des genauen Mietrückstandes wird auf die Ausführungen des Kündigungsschreibens Bezug genommen und sein Inhalt zum Gegenstand der Klagebegründung gemacht. Der zum Zeitpunkt der Kündigung bestehende Mietrückstand setzte sich wie folgt zusammen:

Miete	in Höhe von	EUR
Miete	in Höhe von	EUR
Miete	in Höhe von	EUR
<b>Insgesamt</b>		<b>EUR</b>

Der im Zeitpunkt der Klageerhebung bestehende Rückstand beträgt \_\_\_\_\_ EUR und setzt sich zusammen aus:

dem Mietrückstand zum Zeitpunkt der Kündigung in Höhe von	EUR
der Miete für _____ in Höhe von	EUR
der restlichen Miete für _____ in Höhe von	EUR
<b>Insgesamt</b>	<b>EUR</b>

(Namens und in Vollmacht \_\_\_\_\_) <sup>9</sup> wird hilfsweise

### **die fristlose Kündigung wegen Zahlungsverzuges**

hiermit wiederholt erklärt (und dem für die Zustellung an \_\_\_\_\_ bestimmten Exemplar der Klageschrift die auf den Unterzeichner lautende Vollmacht beigelegt). <sup>10</sup>

Gleichzeitig wird hiermit auch die ordentliche Kündigung des Mietverhältnisses zum nächstmöglichen Termin unter Wahrung der gesetzlichen Kündigungsfrist ausgesprochen.

Beklagte ist nicht ausgezogen.      ist antragsgemäß zu verurteilen.

Ort, Datum

---

Unterschrift

## Ausfüllhilfe und Zusatzinformationen

- <sup>1</sup> *Der Streitwert bemisst sich nach der monatlichen Kaltmiete multipliziert mit 12 Monaten. Hiernach richten sich die Gebühren für das Gericht und für beauftragte Rechtsanwälte.*
- <sup>2</sup> *Nur bei anwaltlicher Vertretung notwendig.*
- <sup>3</sup> *Der Antrag einer Räumungsklage ist essentiell. Er muss so konkret sein, dass der Gerichtsvollzieher hieraus vollstrecken kann. Ist er nicht präzise genug gestellt, scheitert die gesamte Räumungsklage beziehungsweise die Vollstreckung, also die Räumung als solche. Immer anzugeben ist daher das Geschoss, die Straße, Hausnummer, genaue Lage – links, rechts, mittig – sowie die Bestandteile der Wohnung: Zimmeranzahl, Küche, Diele, Bad, Balkon, Garten, Kellerraum und weitere Bestandteile.*
- <sup>4</sup> *Ein Versäumnisurteil (§ 331 ZPO) ergeht nur auf konkreten Antrag, daher ist dieser zu stellen. Es ergeht beispielsweise gegen den Beklagten, also den Mieter, wenn er nicht rechtzeitig seine Verteidigung gegen die Klage anzeigt. Das Versäumnisurteil ist mithin eine Möglichkeit, schnell einen Titel durch Untätigkeit der Gegenseite zu bekommen.*
- <sup>5</sup> *Jetzt sind die Gründe anzuführen, aufgrund derer das Mietverhältnis beendet ist, und zwar mit möglichst vielen Beweisen. Die Gründe sind davon abhängig, aus welchem Grund die Kündigung ausgesprochen wurde. Das bedeutet im Fall der Kündigung als Grund der Vertragsbeendigung, dass das Räumungsbegehren abhängig vom Kündigungsgrund ist. In der Regel empfiehlt es sich, den Ist-Zustand in Abhängigkeit des konkreten Kündigungsgrundes in einem Satz zusammenzufassen, bevor es ins Detail geht.*

*Viele Räumungsklagen basieren auf einer Kündigung wegen Zahlungsverzuges. Diese soll daher exemplarisch dargestellt und Bezüge zu anderen Kündigungsgründen hergestellt werden. Denkbar sind natürlich auch weitere Kündigungsgründe, beispielsweise folgende für eine fristlose Kündigung (§ 543 BGB):*

- Störung des Hausfriedens (z. B. Lärm)*
- Sachbeschädigungen, Verwahrlosung der Mietsache*
- Gebrauchsüberlassung an Dritte (unerlaubte Untervermietung)*

*Gründe für eine ordentliche Kündigung (§ 573 BGB) sind zum Beispiel:*

- Erhebliche Pflichtverletzungen durch den Mieter*
- Eigenbedarf*

*Anschließend sollten Sie passend zum Einleitungssatz (Ist-Zustand) die grundsätzliche Verpflichtung im nächsten Schritt ganz allgemein aufschreiben, bestenfalls unter Bezugnahme auf den Mietvertrag oder das Gesetz, Beweise anführen und danach den konkreten Einzelfall mit Beweisen beschreiben.*

- <sup>6</sup> *In der Regel ist im Mietvertrag der dritte Werktag eines jeden Monats als Frist aufgenommen. Schauen Sie jedoch im Mietvertrag nach, was vereinbart ist, und fügen Sie den jeweiligen Paragraphen ein, unter dem dies im Mietvertrag geregelt ist. Auch wichtig: Als Werktag zählt in diesem Fall ausnahmsweise nicht auch der Samstag, da Samstag kein Bankarbeitstag ist.*
- <sup>7</sup> *Tragen Sie den Tag ein, an dem Mietrückstand beziffert wird. Der Tag sollte nach Ablauf des dritten Werktages liegen, sofern dieser als Frist vereinbart wurde, oder der Kündigungsgrund sollte unabhängig von der Kündigungsfrist bestehen.*
- <sup>8</sup> *Nicht gezahlte Betriebskosten und Nachzahlungen aus Betriebskostenabrechnungen fließen nicht in die Berechnung ein. Zur Miete zählen neben der Grundmiete auch laufende Nebenbeziehungsweise Betriebskostenvorauszahlungen. Nicht zur Miete gehören dagegen Einmalzahlungen wie die jährliche Nachzahlung aus Betriebskostenabrechnungen; sie fließen daher nicht in die Berechnung ein. Es geht um den reinen Mietrückstand.*
- <sup>9</sup> *Namens und in Vollmacht wird nur etwas erklärt, wenn der Kläger vertreten wird. Ansonsten kann direkt erklärt werden.*
- <sup>10</sup> *Um dem Schriftformerfordernis zu genügen, muss die Schriftform nach § 126 Abs. 1 BGB oder die elektronische Form nach § 126a Abs. 1 BGB erfüllt sein, andernfalls ist diese wiederholt erklärte Kündigung nicht wirksam. Das gilt insbesondere für Anwälte, die die Räumungsklage per besonderem elektronischen Anwaltspostfach (beA) verschicken müssen.*

## Sie benötigen rechtliche Hilfe?

Dann kontaktieren Sie jetzt Ihren passenden Anwalt für **Miet- und Wohnungseigentumsrecht** oder **Zwangsvollstreckungsrecht** auf [anwalt.de](http://anwalt.de).

## Disclaimer für das Muster einer Räumungsklage

Diese Informationen sind nur als allgemeine Hilfe für die Formulierung gedacht. Die Verwendung erfolgt auf eigenes Risiko. Die Verwendung ersetzt keine Rechtsberatung im Einzelfall. Verwender sollten sich deshalb im Zweifel anwaltlich beraten lassen.

Die anwalt.de services AG gibt keine Garantie, Gewährleistung oder Zusicherung für Richtigkeit und Vollständigkeit der Informationen. Die Haftung für fahrlässig verursachte unmittelbare wie mittelbare Schäden infolge der Verwendung ist mit Ausnahme solcher an Leib, Leben und Gesundheit ausgeschlossen.

Die Informationen sind urheberrechtlich geschützt. Das Herunterladen und Kopieren zum Privatgebrauch ist gestattet. Weitere Verwendungen – wie insbesondere zum kommerziellen Gebrauch – sind nur mit vorheriger schriftlicher Zustimmung der anwalt.de services AG gestattet. Das gilt insbesondere für Verbreitung, Veröffentlichung und Verwertung.

Nutzer erklären sich durch Verwendung der angebotenen Informationen mit diesen Bedingungen einverstanden.

## Autorin

Der Inhalt dieses Räumungsklagemusters wurde von Rechtsanwältin Maren Strotmann erstellt.