



**Deutsches
Anwaltsinstitut e.V.**

Universitätsstraße 140
44799 Bochum

DAI · Universitätsstraße 140 · 44799 Bochum

Tobias Umland
Herr Rechtsanwalt
Tobias Umland
Alte Meierei 11
24321 Giekau

Fachinstitut für Miet- und
Wohnungseigentumsrecht

Telefon: (0234) 970 64 - 0
Telefax: (0234) 703 507
E-Mail: info@anwaltsinstitut.de
Internet: www.anwaltsinstitut.de

25.06.2019

Bescheinigung für das Selbststudium
zur Vorlage nach § 15 Abs. 4 FAO

Wir bestätigen Ihnen hiermit, dass Sie mit dem vom Deutschen Anwaltsinstitut e.V. -
Fachinstitut für Miet- und Wohnungseigentumsrecht - bereitgestellten Online-Kurs (Lernzeit 2,5
Stunden)

Online-Kurs Selbststudium: Ausgewählte Probleme des Mietprozessrechts (172359)

von

**Dr. Michael Selk, Rechtsanwalt, Fachanwalt für Miet- und Wohnungseigentumsrecht,
Fachanwalt für Bau- und Architektenrecht, Fachanwalt für Strafrecht**

ein Selbststudium absolviert und am 28.12.2018 die anschließende Lernerfolgskontrolle
bestanden haben.

Die Lernerfolgskontrolle wurde einschließlich der Musterlösung vom oben genannten Autor in
der Form eines Multiple-Choice-Tests fachlich erstellt. Die Auswertung erfolgt elektronisch nach
Maßgabe der Musterlösung.

Deutsches Anwaltsinstitut e.V.

Dr. Mihm
Rechtsanwältin (Syndikusrechtsanwältin),
Fachanwältin für Arbeitsrecht, Mediatorin
Geschäftsführerin

Anlage: Lernerfolgskontrolle (Vorlage gem. § 15 Abs. 4 und Abs. 5 Satz 2 FAO)

Vorstand: Rechtsanwalt und Notar Dr. Thomas Durchlaub, MBA (Vors.);
Notar Dr. David C. König (stellv. Vors.); Rechtsanwalt und Notar a. D. Jörg M.
Knoll; Rechtsanwalt und Notar Dr. Ulrich Wessels
Geschäftsführung: Rechtsanwältin (Syndikusrechtsanwältin) Dr. Katja Mihm
Vereinsregister: Nr. 961 Amtsgericht Bochum, Vereinssitz Bochum

Bankverbindung:
National-Bank AG
BLZ 360 200 30
Konto 6471110
IBAN DE59 3602 0030 0006 4711 10
BIC NBAG DE 3E

Gemeinnützige Einrichtung der
Bundesrechtsanwaltskammer, Bundesnotarkammer,
Rechtsanwaltskammern und Notarkammern

Ausgewählte Probleme des Mietprozessrechts

Lernerfolgskontrolle für: Tobias Umland

Frage 1

Ist ein Antrag „..... festzustellen, dass M berechtigt ist, die Miete bis zur Beseitigung des Schimmelpilzschadens im Wohnzimmer an der Außenwand oben rechts zu mindern“ richtig formuliert?

Wählen Sie eine Antwort:

- ☐ Nein, der Feststellungsantrag ist schon unzulässig.
- ☐ Ja, das ist ausreichend formuliert.
- ☒ Nein, es fehlt der Beginn des Minderungszeitraums. 
- ☐ Nein, die befallene Fläche muss präziser formuliert werden.

Die richtige Antwort lautet: Nein, es fehlt der Beginn des Minderungszeitraums.

Frage 2

M rügt Schimmelpilzbefall in der Wohnung und mindert die Miete. V sieht sich trotz Mangelanzeige den Schimmel nicht an und bestreitet im Prozess das Vorhandensein von Schimmel. Das Gericht fordert nach Erlass eines Beweisbeschlusses von M Vorschuss für den Sachverständigen an. Ist der Beschluss des Gerichts inhaltlich richtig?

Wählen Sie eine Antwort:

- ☐ Nein, V und M müssen beide hälftig den Vorschuss zahlen.
- ☐ Ja, M muss zahlen weil das Gericht es verlangt und dies auch nicht ggf. in der Berufung korrigiert werden kann.
- ☒ Nein, nach h.M. muss er nicht zahlen, da V sich den Mangel nicht angesehen hat. 

Die richtige Antwort lautet: Nein, nach h.M. muss er nicht zahlen, da V sich den Mangel nicht angesehen hat.

Frage 3

Kann man über eine einstweilige Verfügung eine Beschleunigung des Beweisverfahrens gem. §§ 485ff ZPO erreichen?

Wählen Sie eine Antwort:

- ☐ Ja, das ist ein anerkanntes Institut zur Beschleunigung.
- ☐ Ja, nur so ist eine baldige Erstellung eines Gutachtens in Eilfällen zu erreichen.
- ☐ Ja, dieses Verfahren sui generis ist vom Gesetzgeber in Vorbereitung.
- ☒ Nein, dies ist nicht zulässig. 

Die richtige Antwort lautet: Nein, dies ist nicht zulässig.

Frage 4

Die Regelung über die Beschwer der Nichtzulassungsbeschwerde gilt zeitlich

Wählen Sie eine Antwort:

- ☒ bis 30.6.2018
- ☐ so lange, bis der Gesetzgeber die Norm ggf. ändert
- ☐ bis 31.12.2018



Die richtige Antwort lautet: bis 30.6.2018

Frage 5

Ist dem selbständigen Beweisverfahren immer der Vorzug vor einem Privatgutachten eines öffentlich bestellten und vereidigten Sachverständigen zu geben?

Wählen Sie eine Antwort:

- ☐ Nein, die Kosten eines Gutachtens im selbständigen Beweisverfahren sind im Vergleich zum Privatgutachten meist höher.
- ☐ Ja, in jedem Falle.
- ☒ Nein, ein Privatgutachten kann im Einzelfall schneller sein und dieselbe Qualität haben.



Die richtige Antwort lautet: Nein, ein Privatgutachten kann im Einzelfall schneller sein und dieselbe Qualität haben.

Frage 6

Ist der Antrag „...festzustellen, dass M berechtigt ist, die Miete bis zur Beseitigung des Schimmelpilzbefalls um 20% der Bruttomiete zurückzubehalten“, zutreffend?

Wählen Sie eine Antwort:

- ☐ Ja, das ist so korrekt formuliert.
- ☒ Nein, es fehlt die Deckelung des zurückzubehaltenden Betrages (Nennung eines Maximalbetrags).
- ☐ Nein, es fehlt die konkrete Höhe der Miete.



Die richtige Antwort lautet: Nein, es fehlt die Deckelung des zurückzubehaltenden Betrages (Nennung eines Maximalbetrags).

Frage 7

Muss die Aussage eines Zeugen vor dem Landgericht (Berufungsinstanz) vom Gericht protokolliert werden?

Wählen Sie eine Antwort:

- ☐ immer
- ☐ nur wenn er unglaubwürdig erscheint
- ☐ nie
- ☒ kommt auf die Höhe der Beschwer an



Die richtige Antwort lautet: kommt auf die Höhe der Beschwer an

Frage 8

Bedarf es der Anfertigung von „Lärmprotokollen“ zur Substantiierung von Parteivortrag?

Wählen Sie eine Antwort:

- ☐ Protokolle sind immer notwendig.
- ☒ Protokolle sind nicht notwendig. 
- ☐ Es hängt vom Einzelfall ab.

Die richtige Antwort lautet: Protokolle sind nicht notwendig.

Frage 9

In der Berufungsinstanz vor dem LG kündigt V dem M erneut, nun wegen einer Beleidigung, und stützt die Räumungsklage nun auch auf die Beleidigung. In der ersten Instanz ging es um Zahlungsverzug. Muss das LG den neuen, auf die Beleidigung gestützten Vortrag beachten?

Wählen Sie eine Antwort:

- ☒ Die Räumungsklage würde auf Tatsachenstoff gestützt, der nicht Gegenstand der 1. Instanz war, § 529 ZPO. Daher ist die auf die Beleidigung gestützte Räumungsklage nicht zu beachten. 
- ☐ Die auf die Beleidigung gestützte Kündigung ist rechtsmissbräuchlich und darf nicht beachtet werden.
- ☐ Die auch auf die Beleidigung gestützte Kündigung ist sachdienlich, daher ist das zulässig.

Die richtige Antwort lautet: Die Räumungsklage würde auf Tatsachenstoff gestützt, der nicht Gegenstand der 1. Instanz war, § 529 ZPO. Daher ist die auf die Beleidigung gestützte Räumungsklage nicht zu beachten.

Frage 10

Muss ein Mieter im Rahmen der primären Darlegungslast zu den Ursachen des Mangels vortragen?

Wählen Sie eine Antwort:

- ☐ Ja, das ist notwendig.
- ☒ Nein, das ist nicht notwendig. 
- ☐ Ja, wenn es um Mängel geht die in seiner Sphäre beruhen.

Die richtige Antwort lautet: Nein, das ist nicht notwendig.

Frage 11

Der Streitwert für die Feststellungsklage bei einer Minderung wegen Mängeln der Mietsache berechnet sich

Wählen Sie eine Antwort:

- ☐ nach dem 36fachen des Minderungsbetrages
- ☒ nach dem 42fachen des Minderungsbetrages 
- ☐ nach dem 12fachen des Minderungsbetrages

Die richtige Antwort lautet: nach dem 42fachen des Minderungsbetrages

Frage 12

V trägt außergerichtlich und in der ersten Instanz unterschiedlich vor. Er bietet für die Richtigkeit seines Vortrags Zeugenbeweis an. Wie wirkt sich dies auf seinen Vortrag insgesamt aus?

Wählen Sie eine Antwort:

- ☐ Das Gericht hat Ermessen ob es den angebotenen Zeugen noch vernimmt oder nicht.
- ☒ Das Gericht muss den Zeugen vernehmen. 
- ☐ Das Gericht muss den angebotenen Zeugenbeweis nicht erheben.
- ☐ Das Gericht muss die Partei erst anhören und entscheidet dann ob es den Zeugen noch vernimmt oder nicht.

Die richtige Antwort lautet: Das Gericht muss den Zeugen vernehmen.