

Zusatzkurs Anwalt Intensiv
Klausur Nr. 310
(Bearbeitungszeit: 5 Stunden)

Am 21. Oktober 2024 hatte Rechtsanwältin Renate Reisser ein Beratungsgespräch mit ihrem Mandanten Gerhard Greißlich, den sie in einem Rechtsstreit schon in erster Instanz zwecks Durchsetzung einer Forderung gegen die UU-Immobilienverwertungs-GmbH vertreten hatte.

Nach ausführlicher Erläuterung der Rechtslage erteilte Herr Greißlich den Auftrag, Rechtsmittel gegen das klageabweisende Urteil einzulegen.

In den Akten befindet sich u.a. das am 18. Oktober 2024 zugestellte Urteil vom 14. Oktober 2024.

Amtsgericht Ansbach
Az. 5 C 222/22

verkündet am 14. Oktober 2024
Salisch, Justizsekretär
als Urkundsbeamter der Geschäftsstelle

Im Namen des Volkes

In dem Rechtsstreit

des Gerhard Greißlich, Schillerstraße 13, 91522 Ansbach

- Kläger -

Prozessbevollmächtigte: Rechtsanwältin Renate Reisser, Bergstraße 10, 91522 Ansbach

gegen

UU-Immobilienverwertungs-GmbH, vertreten durch Geschäftsführer Udo Unwert, Erlengweg 12, 91522 Ansbach

- Beklagte -

Prozessbevollmächtigter: Rechtsanwalt Karl Kreilberger Mörikestraße 12a, 91522 Ansbach

erlässt das Amtsgericht Ansbach durch Richter am Amtsgericht Dr. Lutger Launisch aufgrund der mündlichen Verhandlung vom 7. Oktober 2024 folgendes

Endurteil:

1. Das Versäumnisurteil des Amtsgerichts Ansbach vom 10. Juli 2024 wird aufrechterhalten.
2. Der Kläger hat auch die weiteren Kosten des Verfahrens zu tragen.
3. Das Urteil ist vorläufig vollstreckbar. Der Kläger kann die Vollstreckung durch Sicherheitsleistung in Höhe von 110 % des aufgrund dieses Urteils vollstreckbaren Betrages abwenden, wenn nicht die Beklagte vor der Vollstreckung in Höhe des jeweils zu vollstreckenden Betrags Sicherheit leistet.

Tatbestand:

Die Parteien streiten um eine Schadensersatzforderung in Höhe von 2.500 € aus einem Mietvertrag, den Herr Sanarpur Singh, Schillerstraße 83, aus 91522 Ansbach, mit der Beklagten abschloss.

Durch Vertrag vom 16. April 2024 trat Herr Singh die Klageforderung an den Kläger ab, wobei die Abtretung sich ausdrücklich auch auf Nebenforderungen, insbesondere Zinsen und einen etwaigen Verzugsschaden erstrecken sollte. Der Abtretung lag eine nicht erfüllte Werklohnforderung des Klägers gegen Herrn Singh in Höhe von 9.000 € zugrunde.

Den abgetretenen Anspruch stützt der Kläger als Schadensersatzanspruch auf einen Mietvertrag, den Herr Singh am 3. September 2023 mit der Beklagten als Vermieterin, vertreten durch deren einzigen Geschäftsführer Udo Unwert, abgeschlossen hat.

Der Mietvertrag bezog sich auf die Gebrauchsüberlassung gewerblicher Räume in Ansbach, Marktplatz 17b zum Betrieb eines indischen Spezialitätenrestaurants und war auf zehn Jahre befristet. Die Räume sollten von Herrn Singh, der bis dahin noch als Koch in einem anderen Restaurant angestellt war, am 1. Januar 2024 bezogen werden. Bis dahin wollte die Beklagte einen erforderlichen Umbau vornehmen. Laut Vertrag schuldete die Beklagte die Gebrauchsüberlassung einer genehmigungsfähigen Gaststätte einschließlich der erforderlichen Stellplätze.

Die spezielle Einrichtung, wie sie für ein indisches Speiselokal nötig ist, sollte allerdings Herr Singh selbst vornehmen. Dieser hatte den Geschäftsführer der Beklagten unmittelbar vor Vertragsschluss darauf hingewiesen, dass er entsprechende Investitionspläne und demnächst die Aufträge vergeben werde.

Der von den Parteien unterzeichnete, von der Vermieterin für eine Vielzahl von Verträgen erstellte Mietvertragsvordruck enthält folgende Klausel:

„Ziffer 16. Die verschuldensunabhängige gesetzliche Haftung auf Schadensersatz ist ausgeschlossen. Schadensersatzansprüche kommen nur bei Vermieterschulden in Betracht.“

hemmer.assessorkurs

bayern.anwalt-intensiv

- Klausur Nr. 310 / Sachverhalt Seite 3 -

Wegen der übrigen Details wird auf die Mietvertragsurkunde vom 3. September 2023 verwiesen.

Die zuständige Stadt Ansbach verweigerte jedoch am 11. Dezember 2023 mit einem inzwischen bestandskräftigen Verwaltungsakt die Erteilung der Gaststättenkonzession mit der Begründung, es stünden nicht genügend Kfz-Stellplätze zur Verfügung. Der Verwaltungsakt enthielt – wie die Beklagte inzwischen einräumt – keine Rechtsfehler, sondern erging ohne Ermessensspielraum auf der Basis zwingender öffentlich-rechtlicher Vorschriften. Daraufhin hat die Beklagte die Räume unverzüglich anderweitig vermietet. Zu einer Übergabe an Herrn Singh ist es nicht gekommen.

Die Klageforderung in Höhe von 2.500 € stützt sich vorbehaltlich der Geltendmachung weiterer Schäden auf eine Forderung des Ersatzes des Honorars für die Innenarchitektin Indira Indarsan.

Am 9. September 2023 beauftragte Herr Singh die Innenarchitektin Indira Indarsan mit der Erstellung von Plänen zum Umbau der angemieteten Räume zu einem indischen Spezialitätenrestaurant. Frau Indarsan lieferte ihre Pläne vereinbarungsgemäß am 9. Oktober 2023 ab und Herr Singh akzeptierte die Leistungen als vertragsgemäß.

Nachdem die Umsetzung der Pläne später aus den oben aufgeführten öffentlich-rechtlichen Gründen nicht möglich war, bat Herr Singh um eine Kürzung des Honorars, doch dazu war Frau Indarsan nicht bereit. Das vereinbarte Honorar für die Umbaupläne, die nun nutzlos geworden sind, entsprach in der Höhe unstreitig dem Üblichen bzw. Gebührenordnungsvorgaben und war auch bereits am 15. November 2023 überwiesen worden.

Im Rahmen eines am 4. April 2024 geführten Telefonats forderte Herr Singh den Geschäftsführer der Beklagten unter Androhung rechtlicher Schritte zur Zahlung eines Schadensersatzes in Höhe von 2.500 € auf.

Der Kläger behauptet, er hätte das geplante indische Spezialitätenrestaurant rentabel betreiben können. Deswegen hätte er mit den späteren Gewinnen auch die Investitionen in die Inneneinrichtung wieder erwirtschaften können.

Erstmals durch die Einspruchsschrift vom 20. Juli 2024, die bei Gericht am selben Tag einging, behauptete der Kläger unter Angebot eines Zeugenbeweises durch Herrn Singh weiterhin Folgendes:

Bei den Vertragsverhandlungen sei über die notwendigen Stellplätze gesprochen worden, da dies auch Herrn Singh Sorgen machte. Dabei habe Herr Unwert namens der Beklagten dem Herrn Singh ausdrücklich zugesagt, dass er sie zur Verfügung stellen könne. Erst daraufhin habe Herr Singh den Vertrag mit der Beklagten abgeschlossen. Dass Stellplätze aber tatsächlich nicht in ausreichender Menge zur Verfügung standen und auch in Zukunft aufgrund der örtlichen Verhältnisse nicht bereitgestellt werden können, habe Herr Singh nicht gewusst. Der Geschäftsführer der Beklagten habe ihm dies verschwiegen. Herr Singh hätte sich – insoweit nicht bestritten – in jedem Fall an die zuständige Behörde gewandt, wenn die Antwort des Herrn Unwert nicht derart eindeutig gewesen wäre.

hemmer.assessorkurs

bayern.anwalt-intensiv

- Klausur Nr. 310 / Sachverhalt Seite 4 -

Außerdem behauptete er im Einspruchsschreiben erstmals, dass dieses Verschweigen auch bewusst geschehen sei. Unter Beweisaufruf durch Benennung der Zeugin Klara Kleinert trägt er vor, dass am selben Tag wie Herr Singh, also am 3. September 2023, Frau Klara Kleinert ebenfalls als Interessentin für dieses Mietobjekt einen Besichtigungstermin mit der Beklagten vereinbart hatte, und zwar ca. zwei Stunden vor Herrn Singh. Klara Kleinert habe, da sie schon einmal entsprechende Erfahrungen gemacht habe, Herrn Unwert ausdrücklich auf die Problematik der Stellplätze hin angesprochen, und dieser habe zunächst – wie gegenüber Herrn Singh – versichert, dass kein Problem existiere.

Erst als Frau Kleinert darauf bestand habe, dass ihr die Stellplätze vorgeführt werden, habe Herr Unwert eingeräumt, dass die Beklagte diese nicht zur Verfügung stellen könne. Er habe Frau Kleinert aber „in Grund in Boden geredet“, indem er versucht habe, sie trotzdem zum Vertragsschluss zu bringen. Er habe wörtlich erklärt, dass das bei der zuständigen Behörde doch ohnehin kein Mensch merken würde und habe hinzugefügt: „Bis diese Bürokraten in die Gänge kommen, läuft der Laden längst, und dann wagen die es nicht mehr, ihn zuzumachen.“

In der mündlichen Verhandlung vom 10. Juli 2024 hat die erschienene Klägervertreterin keine Anträge gestellt. Daraufhin hat das Gericht auf Antrag des Beklagtenvertreters ein klageabweisendes Versäumnisurteil gegen den Kläger erlassen. Dieses ist der Klägervertreterin am 11. Juli 2024 zugestellt worden. Gegen dieses hat die Klägervertreterin durch Schriftsatz vom 20. Juli 2024, eingegangen bei Gericht am selben Tag, Einspruch eingelegt.

Der Kläger beantragt zuletzt:

Die Beklagte wird unter Aufhebung des Versäumnisurteils des Amtsgerichts Ansbach vom 10. Juli 2024 zur Zahlung von 2.500 € nebst Zinsen in Höhe von fünf Prozentpunkten über dem jeweiligen Basiszinssatz seit 5. April 2024 an den Kläger verurteilt.

Die Beklagte beantragt,

das Versäumnisurteil aufrecht zu erhalten.

Die Beklagte behauptet, ihr Geschäftsführer habe erst durch das Einschreiten der Behörde erfahren, dass es mit dem Mietobjekt ein Stellplatzproblem gebe. Die Behauptungen der Klägerseite über die Äußerungen bei den Vertragsverhandlungen mit Herrn Singh und Frau Kleinert seien frei erfunden. Er habe vor Aufnahme der Vertragsverhandlungen mit dem Mieter bei der zuständigen Behörde nachgefragt und die Auskunft bekommen, dass in den betreffenden Räumen unproblematisch eine Gaststätte betrieben werden könne.

Sie behauptet weiter, dass die von Herrn Singh getätigten Investitionen ohnehin nutzlos waren. Dieser hätte angesichts der Lage und der sonstigen Umstände seine Aufwendungen mit dem geplanten Lokal überhaupt nicht erwirtschaften können. Der Betrieb wäre ihrer Ansicht nach gar nicht rentabel gewesen.

hemmer.assessorkurs

bayern.anwalt-intensiv

- Klausur Nr. 310 / Sachverhalt Seite 5 -

Die Beklagte vertritt die Rechtsansicht, dass Ansprüche schon deswegen entfallen müssten, weil der abgeschlossene Miet- oder Pachtvertrag ohnehin nach § 134 BGB nichtig sei. Im Übrigen liege grobes Mitverschulden des Herrn Singh vor, und dieses müsse dem Kläger nach § 278 BGB zugerechnet werden.

Der Klägervertreterin war durch Verfügung vom 24. Mai 2024, zugestellt am 25. Mai 2024, eine zweiwöchige Frist zur Replik gemäß § 276 Abs. 3 ZPO gesetzt worden, die diese bis zum Einspruchsschreiben vom 20. Juli 2024 ungenutzt hat verstreichen lassen.

Im Übrigen wird Bezug genommen auf die Klageschrift vom 3. Mai 2024, die Klagerwiderrung vom 21. Mai 2024 und die Einspruchsschrift des Klägers vom 20. Juli 2024, sowie die Sitzungsniederschrift der mündlichen Verhandlungen vom 10. Juli 2024 und 7. Oktober 2024.

Entscheidungsgründe:

Auf den zulässigen Einspruch hin war das Versäumnisurteil aufrechtzuerhalten, weil die Klage zwar zulässig, aber letztlich unbegründet ist.

Zwar liegt eine wirksame Abtretung an den Kläger vor. Ein Schadensersatzanspruch des Herrn Singh, der hätte abgetreten werden können, existiert allerdings aus mehreren Gründen nicht.

Dabei kam hier, weil es sich eindeutig um einen Mietvertrag handelt, nur ein Schadensersatzanspruch des Herrn Singh aus § 536a Abs. 1 BGB in Betracht.

1. Dabei war infolge der wirksamen Abbedingung des verschuldensunabhängigen gesetzlichen Schadensersatzanspruchs in Ziffer 16. des Mietvertrags das Verschulden der Beklagten erforderlich, doch kann ein solches nach dem Vorbringen der Parteien nicht angenommen werden.

a. Im Rahmen dieser rechtlichen Prüfung konnte keinesfalls die Klägerbehauptung einer arglistigen Täuschung seitens des Geschäftsführers der Beklagten zugrundegelegt werden.

Diese Behauptung war gemäß § 296 Abs. 1 ZPO als verspätet zurückzuweisen, weil der Kläger diese Behauptung erst nach Ablauf der ihm gesetzten Fristen vorgebracht hat und aufgrund des Bestreitens dieser Tatsache durch die Beklagtenseite eine Beweisaufnahme erforderlich geworden wäre, die den Rechtsstreit zwangsläufig verzögert hätte. Insbesondere hätte die erst verspätet benannte Zeugin Kleinert hierzu vernommen werden müssen, was ohne Verzögerung nicht möglich gewesen wäre.

Für die Anwendung von § 296 Abs. 1 ZPO spricht dabei v.a. evident, dass die Klägervertreterin – wie sie selbst einräumt – bewusst das Versäumnisurteil gegen ihren Mandanten provoziert hat, um den von ihr selbst gemachten Fehler der verstrichenen Frist zu umgehen. Ein solcher dem Geist des Beschleunigungsgrundsatzes und der Prozessökonomie evident zuwiderlaufender Manipulationsversuch kann keinesfalls hingenommen werden.

hemmer.assessorkurs

bayern.anwalt-intensiv

- Klausur Nr. 310 / Sachverhalt Seite 6 -

b. Ohne Zugrundelegung dieser präkludierten Klägerbehauptungen kann vorliegend aber kein Verschulden des Beklagten angenommen werden. Dies auch nicht aus anderen Gründen.

Zwar blieb zwischen den Parteien streitig, ob der Geschäftsführer der Beklagten vor Aufnahme der Vertragsverhandlungen mit dem Mieter tatsächlich bei der zuständigen Behörde nachgefragt und die Auskunft bekommen hatte, dass in den betreffenden Räumen unproblematisch eine Gaststätte betrieben werden könne.

Die Tatsache, dass keine der Parteien zu dieser Frage Beweis angeboten hat, muss aber zu Lasten des Klägers gehen, da die Regelung in Ziffer 16. des Mietvertrags so zu verstehen ist, dass der Kläger dem Beklagten ein Verschulden nachweisen muss, ihn also die Beweislast trifft.

2. Im Ergebnis kommt es darauf aber gar nicht an: Selbst dann nämlich, wenn man von Fahrlässigkeit des Beklagten ausgeht, ist ein etwaiger Anspruch ohnehin wegen groben Mitverschuldens des Mieters ausgeschlossen.

Dies ergibt sich bereits aus § 536b BGB, wobei es sich um eine Regelung handelt, die auch für Parallelansprüche Geltung beanspruchen muss. Für jeden, der eine Gaststätte betreiben will, drängt es sich evident auf, dass er sich im Hinblick auf die Möglichkeiten zur Erteilung entsprechender behördlicher Genehmigungen selbst erkundigen muss und sich nicht einfach auf irgendwelche Erklärungen seines Vertragspartners verlassen darf. (...)

3. Schließlich fehlt es aber auch an einem dem Beklagten zurechenbaren Schaden, weil die vom Kläger mit dieser Klage geforderten Investitionen von Herrn Singh bei ordnungsgemäßer Durchführung des Vertrags auch angefallen wären. (...)

Daher war die Klage aus mehreren kumulativen Gründen abzuweisen.

..... (Nebenentscheidungen)

Dr. Launisch

Richter am Amtsgericht

Rechtsanwältin Reisser beauftragt nun am 23. Oktober 2024 den ihr zur Ausbildung zugewiesenen Rechtsreferendar mit der Anfertigung eines geeigneten Schriftsatzes.

Zur Vorgeschichte des Versäumnisurteils erläutert die Rechtsanwältin dem Referendar Folgendes:

Sie habe in der mündlichen Verhandlung vom 10. Juli 2024 deswegen keine Anträge gestellt, weil sie andernfalls größere Probleme befürchtet habe. Am 25. Mai 2024 sei ihr nämlich eine gerichtliche Verfügung mit einer zweiwöchigen Fristsetzung zur Replik zugestellt worden, doch sei diese in ihrer Kanzlei versehentlich verlegt worden. Deswegen hätte sie nicht nochmals Stellung genommen. Kurz vor Verhandlungsbeginn sei sie dann beim nochmaligen Studieren der Akten zu dem Ergebnis gekommen, dass

sie möglicherweise eine arglistige Täuschung des Herrn Singh durch Herrn Unwert wird näher darlegen und unter Beweis stellen müssen. Da dies so schnell nicht mehr möglich gewesen sei, habe sie dem Gericht erklärt, nicht verhandeln und keine Anträge stellen zu wollen, und so das klageabweisende Versäumnisurteil kassiert.

Vermerk für die Bearbeitung:

Der Entwurf des Schriftsatzes an das Gericht ist zu fertigen, dieser hat auch diejenigen Rechtsausführungen zu enthalten, die das Begehren des Mandanten stützen. Die genaue Adresse des zuständigen Gerichts braucht allerdings nicht angegeben zu werden.

Wenn bzw. soweit in diesem Schriftsatz ein Eingehen auf alle durch das bisherige Verfahren bzw. den Mandantenvortrag berührten Rechtsfragen nicht erforderlich bzw. sinnvoll erscheint, sind diese in einem Hilfsgutachten zu erörtern.

Ein Mandantenschreiben braucht nicht gefertigt zu werden.

Auf § 719 ZPO ist nicht einzugehen, und auch weitergehende Ansprüche als die erstinstanzlich bereits geltend gemachten sind nicht zu untersuchen.

Soweit der Sachverhalt keine anderen Angaben enthält, ist von einem ordnungsgemäßen Verfahrensablauf auszugehen. Ferner ist davon auszugehen, dass eine weitere Sachaufklärung durch die Klägerseite nicht möglich und der Tatbestand des erstinstanzlichen Urteils inhaltlich korrekt ist sowie dass die erstinstanzlichen Schriftsätze und Anlagen über die abgedruckten Inhalte hinaus nichts enthalten, was für die Lösung des Falles von Bedeutung ist.