

Onlinekurs Klausuren Coaching
Besprechungsklausur Nr. 8 / Zivilrecht
(Bearbeitungszeit: 5 Stunden)

Am 27. Januar 2025 erscheint Herr Bennet Bast in der Kanzlei von Rechtsanwältin Viola Vecker in (...) Mainz, Bismarckstraße 12, und erklärt Folgendes:

„Frau Rechtsanwältin, ich brauche Ihre Hilfe, um mich gegen eine Klage der „KK Anlageberatung GmbH“ zu wehren und endlich an mein Geld, das diese mir schuldet, zu kommen.

Ich bin Eigentümer eines Hauses in der Heinstraße 44 in (...) Mainz. Dieses habe ich von meinem Vater geerbt.

Durch Mietvertrag vom 7. August 2021 habe ich an diese „KK Anlageberatung GmbH“, vertreten durch ihren Alleingeschäftsführer Kevin Kratz, Büroräume in diesem Haus zum Mietzins von 1.500 € monatlich kalt vermietet. Wie ich inzwischen weiß, ist dieser Herr Kratz auch der Alleingesellschafter dieser GmbH.

Diese Gesellschaft schuldet mir nun seit einigen Monaten den Mietzins für den März 2024.

Da es kurz zuvor Streit um eine Renovierung der Duschkabine im mitvermieteten Bad gegeben hatte und die Mieterin dafür Geld von mir forderte, ahnte ich bereits, was hinter dieser Nichtbezahlung stecken könnte. Ein paar Tage später, nämlich durch ein Einschreiben vom 12. März 2024, hat die Klägerin dann tatsächlich die Aufrechnung wegen angeblicher Ansprüche aus diesem Renovierungsvorgang, der angeblich eine Mangelbehebung gewesen sei, erklärt.

Das habe ich mir nicht bieten lassen und deswegen ein Mahnverfahren wegen der Miete für den März 2024 eingeleitet, das später zu einem Vollstreckungsbescheid führte. Gegen diesen Vollstreckungsbescheid hat die Mieterin nun eine Klage eingereicht.

Zu den angeblichen Ansprüchen der Mieterseite ist Folgendes zu sagen:

Ich weiß nicht, ob die Duschkabine wirklich so verbraucht war, dass sie ausgetauscht werden musste, fürchte aber, dass der beauftragte Handwerker dies so aussagen würde. Immerhin hat er den Auftrag von der Mieterin bekommen und wird wohl seine eigene Arbeit nicht als überflüssig oder zu teuer oder sonst was beschreiben. Ich rätsele auch über den Klägervortrag eines Risses in der Kunststofftür, denn das hört sich nach einer äußeren Beschädigung an, die ja schwerlich ich verbrochen haben kann. Und das mit den angeblich vielen Kalkrändern kann gut auch einfach eine nachlässige Reinigung verursacht haben. Da muss man schon ab und zu mit Essigreiniger und anderen Sachen ran, sonst schaut jede Luxusduschkabine nach einer gewissen Zeit völlig fertig aus. Wir duschen ja üblicherweise nicht mit destilliertem Wasser.

Aber in einem Punkt ist der Vortrag der Klägerseite auch schlichtweg eine unver-

schämte Lüge: Dass der Geschäftsführer der Klägerin mich in einem Telefonat vom 8. Januar 2024 aufgefordert habe, die Duschkabine innerhalb von zwei Wochen in einen ordnungsgemäßen Zustand zu bringen, ist erstunken und erlogen. Ich habe keinerlei Telefonat mit dem Herrn geführt. Das erste, was ich zum Thema Duschkabine hörte, war seine Forderung, ich solle die Maßnahme bezahlen. Diese Forderung stellte er unter Hinweis auf die seitens der ausführenden Firma bereits erteilte Rechnung vom 6. Februar 2024 erst am 9. Februar 2024 auf.

Bei diesem Telefonat vom 9. Februar 2024 habe ich unter anderem vorgebracht, dass er mir erstmal das Problem hätte melden müssen, damit ich mir die Sache anschauen kann. Daraufhin ist ihm wohl selbst die Idee gekommen, dass das möglicherweise rechtlich notwendig ist, und dann hat er dieses Telefonat erfunden. Am Ende glaubt er noch selbst dran. Es gibt ja diesen Typ von Menschen, der völligen Unsinn derart oft erzählt, bis er selbst von der Wahrheit überzeugt ist.

Jedenfalls wäre gewiss alles ganz anders gelaufen, wenn er mir einen solchen Hinweis wirklich erteilt hätte. Abgesehen davon, dass ich mit ihm den Zustand und die möglichen Ursachen hätte diskutieren können, hätte ich im Falle der Unvermeidbarkeit eines Duschkabinenaustauschs das wahrscheinlich auch selbst viel billiger hinbekommen. Ich habe nämlich meine Beziehungen für günstigen Einkauf von solchen Sachen. Und den Einbau hätte ich garantiert auch ohne teuren Handwerker hinbekommen, zumindest zusammen mit meinem geschickten Schwager. Und jetzt soll ich die volle Rechnung einer Fachfirma bezahlen oder als Mietabzug akzeptieren? Dass kann doch nicht sein. Ich hoffe, Sie finden einen Weg, das zu meinen Gunsten zu entscheiden.

Inzwischen gibt es sogar noch ein weiteres Problem: Diese GmbH ist mir nun für November 2024 erneut die Miete für die Büroräume schuldig geblieben. Auf mehrere Anrufe hin faselte Herr Kratz zuerst irgendetwas von vorübergehendem Liquiditätsengpass.

Außerdem meinte er plötzlich, wahrscheinlich mindern zu wollen, denn die gemieteten Räume seien das Geld nicht wert. Bezeichnend ist, dass er keinerlei nähere Begründung dafür angab, also insbesondere keine Mietmängel erläuterte. Es liegen ja auch keine vor.

In jedem Fall lässt das ganze Verhalten nach meiner Erfahrung nichts Gutes ahnen. Der Herr ist ganz gewiss mit seiner GmbH in Finanzschwierigkeiten geraten und spielt mit den vorgeschobenen Einwänden einfach nur auf Zeit. Das gibt es öfters, das will ich mir aber nicht gefallen lassen.

Deswegen sollte auch diese Forderung möglichst bald eingetrieben werden. Dabei möchte ich im Fall des Falles für meine offenen Forderungen natürlich auch auf sein Privatvermögen zugreifen können, wenn das möglich ist.“

Nachdem sie die mitgebrachten Unterlagen durchgesehen hat, diskutieren Rechtsanwältin Vecker und der Mandant noch einige Details des Falles. Dabei erklärt der Mandant u.a.:

„Nein, ich habe keinen anderen Mietvertrag mehr mit der Klägerin oder ihrem Geschäftsführer geschlossen. Da gibt es nur einen einzigen. Aber diesen Anfangsteil der Klageschrift verstehe ich sowieso überhaupt nicht. Dazu muss man gewiss Jura

hemmer.assessorkurs

Klausuren Coaching 2025-1

Besprechungsklausur Nr. 8 / Sachverhalt Seite 3

studiert haben.

Ja, die Mietbürgschaft hatte mir Herr Kratz unterschrieben und dann hat er mir dieses Original übergeben.“

Herr Bast unterschreibt eine Prozessvollmacht, übergibt eine ganze Reihe von Schriftstücken (dazu die Anlagen im Folgenden) und bittet, alles Notwendige zu veranlassen.

Ein Einblick in das Handelsregister ergibt, dass die Angaben des Mandanten bzw. der Klageschrift zur Inhaberschaft und Vertretung der „KK Anlageberatung GmbH“ zutreffend sind.

Anlage 1:

Dr. Sascha Schreier
Rechtsanwalt
Schillerstraße 11
(...) Mainz

Mainz, 9. Januar 2025

An das
Amtsgericht Mainz
(...) Mainz
per beA

Klage

In Sachen

„KK Anlageberatung GmbH“, Heinestraße 44, (...) Mainz, vertreten durch Alleingeschäftsführer Kevin Kratz, Schillerstraße 33, (...) Mainz

- Klägerin -

gegen

Bennet Bast, Bismarckstraße 37, (...) Mainz

- Beklagter -

zeige ich unter Vollmachtsvorlage an, dass ich die Klägerin vertrete und erhebe Klage mit folgenden Anträgen:

1. Die Zwangsvollstreckung aus dem Vollstreckungsbescheid des Amtsgerichts Mayen vom 5. Juli 2024, Gz.: B 1789/24, wird aus formalen Gründen für unzulässig erklärt.
2. Hilfsweise (für den Fall der Abweisung von Ziffer 1): Die Zwangsvollstreckung aus dem Vollstreckungsbescheid des Amtsgerichts Mayen vom

hemmer.assessorkurs

Klausuren Coaching 2025-1

Besprechungsklausur Nr. 8 / Sachverhalt Seite 4

5. Juli 2024, Gz.: B 1789/24, wird wegen Aufrechnung in Höhe eines Betrags von 1.500 € für unzulässig erklärt.

Für den Fall des schriftlichen Vorverfahrens wird vorsorglich Erlass eines Versäumnisurteils beantragt.

Der Klage ist kein Versuch der Mediation oder eines anderen Verfahrens der außergerichtlichen Konfliktbeilegung vorausgegangen.

Begründung:

Der Klägerin wehrt sich mit dieser Klage gegen die drohende Zwangsvollstreckung aus dem zugunsten des Beklagten ergangenen und von diesem beantragten Vollstreckungsbescheid des Amtsgerichts Mayen vom 5. Juli 2024, Gz.: B 1789/24.

Dieser Vollstreckungsbescheid des Amtsgerichts Mayen auf Zahlung einer Hauptsacheforderung von 1.500 € erging am 5. Juli 2024 mit dem Aktenzeichen des Mahnverfahrens Gz.: B 1789/24 und wurde der Klägerin zugestellt am 6. Juli 2024.

Beweis: Urkunden des Mahnverfahrens (werden im Bestreitensfalle noch vorgelegt)

Gegen den Vollstreckungsbescheid hat die Klägerin zunächst keine Maßnahmen ergriffen, weil ihre Geschäftsführung davon ausging, dass sie infolge der Aufrechnungserklärung (zu dieser siehe unten) bereits alles Notwendige getan hätte. Diese nachvollziehbare Annahme kann ihr nicht vorgeworfen werden.

Zwischen den Parteien besteht seit dem Vertragsschluss vom 7. August 2021 ein wirksamer Mietvertrag.

Beweis: Mietvertragsurkunde vom 7. August 2021 (Anlage K₁)

Dabei streiten die Parteien letztlich vor allem um eine berechtigte Kürzung der Miete seitens der Klägerin, die aufgrund eines – inzwischen behobenen – Mangels der Mietsache berechtigt ist.

Die Zulässigkeit und Begründetheit des Hauptantrags wird allerdings auf rein formale Gründe gestützt:

Der Vollstreckungsbescheid des Amtsgerichts Mayen vom 5. Juli 2024, Gz.: B 1789/24 ist nämlich unwirksam, weil er nicht ausreichend bestimmt ist. Er enthält wie auch der vorangegangene Mahnbescheid folgende Angaben:

„Forderung auf rückständigen Mietzins für März 2024 über Geschäftsräume gemäß Mietvertrag vom 7. August 2021.“

Beweis: Urkunden des Mahnverfahrens (werden im Bestreitensfalle noch vorgelegt)

Es fehlt damit die Angabe zur Lage der Mieträume, so dass im theoretischen Fall des

hemmer.assessorkurs

Klausuren Coaching 2025-1

Besprechungsklausur Nr. 8 / Sachverhalt Seite 5

Vorliegens eines zweiten Mietvertrags der Parteien eine Verwechslungsgefahr bestünde. Daher ist der Streitgegenstand nicht ausreichend präzise beschrieben und der Vollstreckungsbescheid folglich formell unwirksam, weil nicht der Rechtskraft fähig.

Dieser Verstoß gegen die Mindestanforderungen des § 690 I ZPO führt zur völligen Unwirksamkeit des Vollstreckungsbescheids, die nach gefestigter Rechtsprechung mit dem gewählten Hauptantrag geltend gemacht werden kann.

Der Hilfsantrag stützt sich auf folgenden Hintergrund:

Die Zwangsvollstreckung aus dem benannten Vollstreckungsbescheid ist in Höhe von 1.500 € unzulässig, weil die zugrunde liegende Mietzinsforderung in dieser Höhe durch Aufrechnung erloschen ist.

Zu der Forderung, die der Aufrechnung zugrunde liegt, ist vorzutragen, dass diese Forderung sich auf die Kosten der Ersetzung einer fehlerhaften Duschkabine stützt.

Zu den durch Mietvertrag vom 7. August 2021 angemieteten Räumlichkeiten gehört auch ein kleines Bad, das in erster Linie als Toilette des Geschäftsführers und etwaiger Mitarbeiter bzw. Kunden dient.

Beweis: Mietvertragsurkunde vom 7. August 2021 (Anlage K₁)

In diesem Bad befindet sich eine Dusche. Diese nutzt der Geschäftsführer der Beklagten inzwischen recht häufig vor Beginn seiner Tätigkeit, wenn er mit dem E-Bike ins Büro gefahren und ins Schwitzen gekommen ist.

Spätestens seit November 2023 befand sich die Duschkabine in einem beklagenswerten Zustand. Die Ränder an den Dichtungen waren inzwischen völlig verkalkt und setzten Schimmelstellen an. Die Schiebetür blieb eine Zeit lang beim Auf- und Zuschieben ständig hängen und ließ sich irgendwann gar nicht mehr vollständig aufschieben. Schließlich tauchte auch noch ein Riss in der Kunststoffhülle auf, durch den beim Duschen etwas Wasser auf den Fliesenboden lief.

Beweis: Zeugnis des Willy Senkel, Meister in der Firma Sanitär Senkel, Rathausstraße 12, (...) Mainz; Parteieinvernahme des Geschäftsführers der Klägerin

In einem Telefonat vom 8. Januar 2024 forderte der Geschäftsführer der Klägerin den Beklagten auf, die Duschkabine innerhalb von zwei Wochen in einen ordnungsgemäßen Zustand zu bringen, und erklärte, dass dies gewiss nur durch einen kompletten Austausch möglich sei.

Beweis: Parteieinvernahme des Geschäftsführers der Klägerin

Der Beklagte reagierte aber nicht auf diese Fristsetzung.

Daraufhin beauftragte die Klägerin nach Fristablauf die Firma Sanitär Senkel mit dem Austausch der Duschkabine. Dies wurde am 30. Januar 2024 durchgeführt. Dabei wurde exakt das gleiche Modell verwendet, das sich zuvor in der Dusche befunden hatte.

hemmer.assessorkurs

Klausuren Coaching 2025-1

Besprechungsklausur Nr. 8 / Sachverhalt Seite 6

Beweis: Zeugnis des Willy Senkel, Meister in der Firma Sanitär Senkel, Rathausstraße 12, (...) Mainz

Die Firma Senkel, die als der örtlich meist günstigste Anbieter für Sanitärarbeiten gilt, stellte für Material und Arbeitszeit einen Betrag über 1.500 € in Rechnung.

Beweis: Rechnung der Firma Senkel vom 6. Februar 2024 (Anlage K₂)

Diesen Betrag von 1.500 € machte die Klägerin mit Schreiben vom 9. Februar 2024 gegenüber dem Beklagten geltend. Der Beklagte lehnte aber alle Zahlungen an die Klägerin ab.

Beweis: Parteieinvernahme des Geschäftsführers der Klägerin

Am 12. März 2024, zugegangen per Einschreiben am 14. März 2024, erklärte der Geschäftsführer der Beklagten für diese gegen die in dem benannten Vollstreckungsbescheid titulierte Mietzinsforderung die Aufrechnung in Höhe von 1.500 €.

Beweis: Aufrechnungserklärung vom 12. März 2024 (Anlage K₃) mit Rückschein des Einschreibens

Die Aufrechnung, die Grundlage des Hilfsantrags ist, stützte sich auf einen Erstattungsanspruch wegen der für die Maßnahmen der Firma Senkel angefallenen Kosten von 1.500 €, die der Firma Senkel längst von der Beklagten bezahlt wurden.

Beweis: Aufrechnungserklärung vom 12. März 2024 (Anlage K₃) mit Rückschein des Einschreibens

Der aufgerechnete Anspruch der Klägerin auf Ersatz dieser Kosten ergibt sich infolge des Mangels der Mietsache bereits aus § 539 BGB, ist aber zumindest als Schadensersatzanspruch begründet.

Dr. Sascha Schreier
Rechtsanwalt

Diese Klageschrift, die das Aktenzeichen 3 C 79/25 erhalten hatte, war dem Mandanten am 24. Januar 2025 ordnungsgemäß zugestellt worden; dies unter gleichzeitiger Aufforderung zur Verteidigungsanzeige innerhalb von zwei Wochen und zur Klagerwiderrückgabe innerhalb von zwei weiteren Wochen gemäß § 276 Abs. 1 ZPO sowie mit der Belehrung über die Folgen der Fristversäumung (§§ 276 Abs. 2, 277 Abs. 2 ZPO).

hemmer.assessorkurs

Klausuren Coaching 2025-1

Besprechungsklausur Nr. 8 / Sachverhalt Seite 7

Anlage 2:

Nachricht des Amtsgerichts Mayen, zentrales Mahngericht, über den unter dem Gz. B 1789/24 erfolgten Erlass eines Mahnbescheides sowie Kostenrechnung dazu.

Dabei ist der Inhalt des Mahnbescheides wiedergegeben:

Als Antragsgegner bezeichnet ist die „KK Anlageberatung GmbH“, Heinestraße 44, (...) Mainz, vertreten durch Alleingeschäftsführer Kevin Kratz, Schillerstraße 33, (...) Mainz.

Als Antragsteller ist Bennet Bast, Bismarckstraße 37, (...) Mainz, bezeichnet.

Als Hauptforderung werden 1.500 € nebst Verzugszinsen i.H.v. fünf Prozentpunkten über dem Basiszins hieraus ab 6. März 2024 gefordert und zur Bezeichnung ist Folgendes angegeben:

„Forderung auf rückständigen Mietzins für März 2024 über Geschäftsräume gemäß Mietvertrag vom 7. August 2021.“

Die Ausfertigung enthält den Hinweis: „Der Mahnbescheid wurde am 10. Juni 2024 erlassen. Eingang des Mahnantrags: 7. Juni 2024.“

Anlage 3:

Eine Mitteilung des Amtsgerichts Mayen („Zustellungsnachricht“), dass der Mahnbescheid vom 10. Juni 2024 gegen die „KK Anlageberatung GmbH“ (Gz.: B 1789/24) am 11. Juni 2024 zugestellt worden sei.

hemmer.assessorkurs

Klausuren Coaching 2025-1

Besprechungsklausur Nr. 8 / Sachverhalt Seite 8

Anlage 4:

Vollstreckungsbescheid (Ausfertigung für den Antragsteller) des Amtsgerichts Mayen – zentrales Mahngericht – vom 5. Juli 2024 (Gz.: B 1789/24).

Der Vollstreckungsbescheid ergeht aufgrund des am 10. Juni 2024 erlassenen und am 11. Juni 2024 zugestellten Mahnbescheids.

Als Antragsgegner bezeichnet ist die „KK Anlageberatung GmbH“, Heinestraße 44, (...) Mainz, vertreten durch Alleingeschäftsführer Kevin Kratz, Schillerstraße 33, (...) Mainz.

Als Antragsteller ist Bennet Bast, Bismarckstraße 37, (...) Mainz, bezeichnet.

Der Umfang der Hauptforderung sowie ihre Bezeichnung („Forderung auf rückständigen Mietzins für März 2024 über Geschäftsräume gemäß Mietvertrag vom 7. August 2021“) entsprechen dem Mahnbescheid.

Die Ausfertigung enthält den Hinweis: „Dieser Bescheid wurde dem Antragsgegner zugestellt am 6. Juli 2024.“

Der Antrag auf Erlass des Vollstreckungsbescheids war am 2. Juli 2024 gestellt worden.

Anlage 6:

Gewerbemietvertrag

zwischen

Bennet Bast, Bismarckstraße 37, (...) Mainz
- Vermieter -

und

„KK Anlageberatung GmbH“, derzeit Schillerstraße 33, (...) Mainz, künftig Heinestraße 44, (...) Mainz, vertreten durch Alleingeschäftsführer Kevin Kratz, Schillerstraße 33, (...) Mainz
- Mieterin –

hemmer.assessorkurs

Klausuren Coaching 2025-1

Besprechungsklausur Nr. 8 / Sachverhalt Seite 9

§ 1 Mieträume

Der Vermieter vermietet der Mieterin zum Zwecke gewerblicher Nutzung (Büroräume) das komplette Erdgeschoss des Gebäudes Heinestraße 44 in (...) Mainz.

Fläche der Räume laut Baubeschreibung ca. 120 qm (drei normale Räume, Bad und kleine Küche). Diese Angabe über die Größe ist keine Beschaffenheitsvereinbarung; vermietet sind stattdessen die Räume im konkreten Zustand wie besichtigt.

Mitvermietet werden zwei Stellplätze vor dem Haus sowie ein Kellerabteil.

§ 2 Mietdauer

Mietbeginn ist der 1. Oktober 2021.

Von da an ist das Mietverhältnis auf zehn Jahre befristet.

§ 3 Miete und Nebenkosten

1) Die monatliche Miete beträgt „kalt“ 1.300 € (inklusive Nebenräume und Stellplätze).

Die Miethöhe ist gestaffelt; sie steigt automatisch ohne weitere Erklärungen fünf Jahre nach Vertragsbeginn um 200 Euro.

2) Die Mieterin trägt zusätzlich die umlagefähigen Nebenkosten (Gas, Wasser, Kanalgebühren, Straßenreinigung, Müllgebühren u.a. [siehe dazu u.a. die Auflistung aus der Abrechnung der Wohnungseigentümergeinschaft], Grundsteuer u.a.).

Die Mieterin zahlt dafür mit der monatlichen Miete ein später abzurechnende und bei Anlass ggf. später anzupassende Nebenkostenvorauszahlung von derzeit 200 €.

Über die Vorauszahlungen ist jährlich abzurechnen. Die Mieterin wurde über die anfallenden Nebenkosten informiert.

3) Monatlicher Gesamtbetrag daher derzeit 1.500 €.

§ 4 Zahlung der Miete und Nebenkosten

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 Mainz (IBAN: DE78 79020133 1055778908) zu zahlen.

§ 5 Mietsicherheit

Die Mieterin verpflichtet sich, an den Vermieter bei Beginn des Mietverhältnisses nach Maßgabe des § 551 BGB eine Mietsicherheit in Höhe von zwei Monatsmieten zu leisten. Die Mieterin ist statt der Einmalzahlung berechtigt, die Mietsicherheit in drei gleich hohen monatlichen Teilleistungen, die jeweils zu Beginn der ersten drei Monate des Mietverhältnisses fällig sind, zu leisten. Diese Kautions wird vom Vermieter auf ein Konto eingezahlt, das zugunsten der Mieterin geführt wird.

hemmer.assessorkurs

Klausuren Coaching 2025-1

Besprechungsklausur Nr. 8 / Sachverhalt Seite 10

§ 6 Zustand der Mieträume / Haftung des Vermieters

- 1) Der Vermieter gewährt den Gebrauch der Mietsache in dem Zustand bei Übergabe.
- 2) 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.
- 3) Die verschuldensunabhängige Haftung des Vermieters für anfängliche Sachmängel wird ausgeschlossen.
- 4) Der Vermieter haftet nicht für durch Feuchtigkeit, Feuer, Rauch, Sott, Schnee und Schlamm entstandene Schäden an den Sachen des Mieters, es sei denn dass der Vermieter die Schäden durch Vorsatz oder grobe Fahrlässigkeit herbeigeführt hat. Das Recht des Mieters zur Mietminderung oder zur fristlosen Kündigung bleibt unberührt.

§ 7 Schönheitsreparaturen

- 1) Die Schönheitsreparaturen während der Mietdauer übernimmt die Mieterin auf eigene Kosten.
- 2) Zu den Schönheitsreparaturen gehören das Tapezieren, Anstreichen oder Kalken der Wände und Decken, das Streichen der Fußböden, Heizkörper und Heizrohre, der Innentüren, Fenster und Außentüren von innen.
- 3) Die Schönheitsreparaturen sind in Küchen, Bädern oder Duschen im Regelfall alle 3 Jahre, in Wohn- und Schlafräumen, Fluren, Dielen und Toiletten im Regelfall im Regelfall nach 5 Jahren und in allen sonstigen Nebenräumen im Regelfall nach 7 Jahren durchzuführen. Die maßgeblichen Fristen beginnen mit dem Anfang des Mietverhältnisses zu laufen.
- 4) Die Schönheitsreparaturen müssen fachgerecht ausgeführt werden. Im Falle einer erforderlichen Neutapezierung kann der Vermieter verlangen, dass alte Tapeten entfernt werden.

§ 8 Instandhaltung der Mietsache

- 1) Die Mieterin ist verpflichtet, die Wohnung und die gemeinschaftlichen Einrichtungen schonend und pfleglich zu behandeln. Schäden am Haus und in den Mieträumen sind dem Vermieter oder seinem Beauftragten sofort anzuzeigen.
- 2) Die Mieterin hat für die ordnungsgemäße Reinigung der Mieträume sowie für ausreichende Belüftung und Beheizung der ihm überlassenen Innenräume zu sorgen. Bei Wohnungen, die mit isolierverglasten Fenstern ausgestattet sind, ist die Mieterin im besonderen Maße zur Belüftung und Beheizung verpflichtet, um Kondenswasser u.ä. Schäden zu vermeiden.

Soweit die Wohnung ganz oder teilweise vom Vermieter mit Teppichboden ausgelegt ist, hat die Mieterin diesen regelmäßig sowie bei Auszug sach- und fachgerecht reinigen zu lassen.

- 3) Die Mieterin haftet dem Vermieter für Schäden, die durch Verletzung der ihm obliegenden Obhuts- und Sorgfaltspflichten schuldhaft verursacht werden.

Die Mieterin haftet in gleicher Weise für Schäden, die durch seine Angehörigen, Arbeiter,

hemmer.assessorkurs

Klausuren Coaching 2025-1

Besprechungsklausur Nr. 8 / Sachverhalt Seite 11

Angestellten, Untermieter, Besucher, Lieferanten, Handwerker und Personen, die sich mit seinem Willen in der Wohnung aufhalten oder ihn aufsuchen, verursacht worden sind.

4) Die Mieterin hat zu beweisen, dass ein Verschulden seinerseits nicht vorgelegen hat, wenn feststeht, dass die Schadensursache in dem durch die Benutzung der Mietsache abgegrenzten räumlich-gegenständlichen Bereich liegt.

§ 9 Kleinreparaturen

Die Mieterin trägt außerdem ohne Rücksicht auf Verschulden die Kosten kleinerer Instandsetzungsarbeiten an denjenigen Gegenständen und Einrichtungen, die seinem direkten und häufigen Zugriff unterliegen, wie Installationsgegenstände für Elektrizität, Wasser und Gas, Heiz- und Kocheinrichtungen, Fenster- und Türverschlüssen sowie Rollläden, Jalousien, Fensterläden und Markisen bis zu einem Betrag von jeweils 90 € pro Einzelfall; der Gesamtbetrag, der auf die Mieterin entfällt, darf 8 % der Jahresgrundmiete, höchstens jedoch 300 € pro Jahr nicht übersteigen.

§ 10 Benutzung der Mieträume / Überlassung an Dritte

1) Die Mieterin darf die angemieteten Räume zu anderen Zwecken als einer Büronutzung nur mit Erlaubnis des Vermieters benutzen.

2) Die Mieterin ist ohne vorherige Erlaubnis des Vermieters nicht berechtigt, die angemieteten Räume oder einen Teil hiervon unterzuvermieten oder einem Dritten zu überlassen.

§ 11 Bauliche Veränderungen durch den Vermieter

1) Die Mieterin hat Maßnahmen des Vermieters, die zur Erhaltung des Mietgegenstandes erforderlich sind, sowie Maßnahmen zur Verbesserung der gemieteten Räume oder sonstiger Teile des Gebäudes zur Einsparung von Heizenergie oder Wasser zu dulden.

Die Mieterin hat dabei die in Betracht kommenden Räume nach vorheriger Terminabsprache zugänglich zu halten und darf die Ausführungen der Arbeiten nicht schuldhaft behindern oder verzögern. Andernfalls haftet er für die hierfür entstandenen Schäden.

2) Soweit die Mieterin die Arbeiten zu dulden hat, kann sie weder die Miete mindern noch ein Zurückbehaltungsrecht ausüben oder Schadenersatz verlangen. Ein Minderungsrecht steht der Mieterin jedoch für den Fall zu, dass die Maßnahmen des Vermieters den Gebrauch der Mieträume ganz ausschließen, erheblich beeinträchtigen oder zu besonderen Belästigungen der Mieterin führen.

§ 12 Bauliche Änderungen durch die Mieterin

1) Bauliche Änderungen durch die Mieterin, insbesondere Um- und Einbauten, Installationen und auch die Vergitterung der Fenster und die Herstellung oder Veränderung von Feuerstätten, dürfen nur mit in Textform zu erteilender Einwilligung des Vermieters vorgenommen werden.

Erteilt der Vermieter eine solche Einwilligung, so ist die Mieterin für die Einholung etwaiger bauaufsichtsrechtlicher Genehmigungen verantwortlich und hat alle Kosten hierfür zu tragen.

hemmer.assessorkurs

Klausuren Coaching 2025-1

Besprechungsklausur Nr. 8 / Sachverhalt Seite 12

2) Einrichtungen, mit denen die Mieterin die Räume versehen hat, kann sie wegnehmen. Der Vermieter kann die Ausübung des Wegnahmerechtes der Mieterin jedoch verhindern, es sei denn, dass die Mieterin ein berechtigtes Interesse an der Wegnahme hat. In diesem Falle hat der Vermieter den Zeitwert der zurückgelassenen Sachen unter Berücksichtigung der wirtschaftlichen Abnutzung und des technischen Fortschritts zu zahlen.

Mieterin und Vermieter haben sich so rechtzeitig zu erklären, dass Vereinbarungen hierüber noch vor Räumung getroffen werden können.

Übernimmt der Vermieter von der Mieterin eingebaute Einrichtungen nicht, so hat die Mieterin bis zum Vertragsablauf den früheren Zustand einschließlich aller hierzu erforderlichen Nebenarbeiten wieder herzustellen.

3) Die Mieterin haftet für alle Schäden, die im Zusammenhang mit den von ihr vorgenommenen Baumaßnahmen entstehen.

4) Die Anbringung von Außenantennen, Werbeanlagen o.ä. bedarf der vorherigen Zustimmung des Vermieters.

§ 13 Beendigung des Mietverhältnisses

1) Bei Beendigung des Mietverhältnisses sind die Mieträume vollständig geräumt und sauber zurückzugeben.

2) Die Mieterin hat alle Schlüssel – auch selbstbeschaffte – zurückzugeben. Die Mieterin haftet für sämtliche Schäden, die dem Vermieter oder einem Nachmieter aus der Verletzung dieser Pflichten entstehen.

§ 14 Sonstige Vereinbarungen

Die Mieterin verpflichtet sich, die Regeln der Hausordnung der Hauseigentümergeinschaft einzuhalten.

Mainz, am 7. August 2021

Bennet Bast
Vermieter

Kevin Kratz
i.V. für die Mieterin

hemmer.assessorkurs
Klausuren Coaching 2025-1
Besprechungsklausur Nr. 8 / Sachverhalt Seite 13

Anlage 7:

Bürgschaftsvertrag

zwischen

Bennet Bast, Bismarckstraße 37, (...) Mainz
- Gläubiger -

und

Kevin Kratz, Schillerstraße 33, (...) Mainz
- Bürge -

Herr Kevin Kratz erklärt hiermit im Wege der selbstschuldnerischen Bürgschaft für die

Mietverbindlichkeiten der – von ihm selbst vertretenen – Firma „KK Anlageberatung GmbH“ (Sitz derzeit in Schillerstraße 33, (...) Mainz, künftig Heinestraße 44, (...) Mainz)

aus dem am 7. August 2021 zwischen letzterer und Herrn Bennet Bast als Vermieter geschlossenen Mietvertrag über die Räume in der Heinestraße 44 (Erdgeschoß), (...) Mainz, gegenüber dem Vermieter, Herrn Bennet Bast

zu haften.

Die Bürgschaft bezieht sich ohne betragsmäßige Obergrenze auf sämtliche Verbindlichkeiten – gleich welcher Rechtsnatur – die sich aus diesem Mietvertrag für den Vermieter gegen die Mieterin ergeben.

Auf die Einrede der Vorausklage wird verzichtet, soweit diese nicht ohnehin wegen Anwendbarkeit des HGB ausgeschlossen ist.

Für Einwendungen und Einreden des Bürgen aus Rechten, die der Mieterin gegen die Forderungen aus dem Mietvertrag zustehen, gelten die gesetzlichen Vorschriften.

Mainz, am 7. August 2021

Bennet Bast
Gläubiger

Kevin Kratz
Bürge

Hinweis: Bei den Unterschriften des Bennet Bast und des als Bürgen unterzeichnenden Herrn Kratz auf dieser Urkunde handelt es sich ersichtlich jeweils um einen mit Füllfederhalter geschriebenen Originalschriftzug.

hemmer.assessorkurs

Klausuren Coaching 2025-1

Besprechungsklausur Nr. 8 / Sachverhalt Seite 14

Vermerk für die Bearbeitung:

1. In einem umfassenden Gutachten ist die materiellrechtliche und prozessuale Situation bezüglich der Klage gegen den Mandanten zu untersuchen und ein Vorschlag für die Reaktion auf die Klage zu machen. Sollten mehrere Verteidigungsmöglichkeiten bestehen, so sind diese alle zu prüfen bzw. aufzuzeigen.

Die Umsatzsteuer ist nicht zu berücksichtigen. Kündigung und Räumung der Mieträume ist nicht zu prüfen. Wegen des Mietzinses für November 2024 ist nicht das Mahnverfahren zu wählen. Auch ein Urkundenprozess bleibt außer Betracht.

Es ist auf den 30. Januar 2025 abzustellen und davon auszugehen, dass die genannten Urkunden der Klageschrift jeweils beiliegen.

Ein Sachbericht ist nicht zu fertigen. Soweit Tatsachenbehauptungen zwischen den Parteien umstritten sind, ist zur Beweislast Stellung zu nehmen und eine Prognose abzugeben.

2. Weiterhin sind geeignete Anträge für den Schriftsatz an das Gericht zu fertigen; die übrigen Teile des Schriftsatzes sind erlassen.

3. Ein Schreiben an den Mandanten ist nicht zu fertigen.

Hinweis: Das Amtsgerichts Mayen ist zentrales Mahngericht für Rheinland-Pfalz.