

## **Zusatzkurs Anwalt Intensiv**

### **Klausur Nr. 318**

#### **(Bearbeitungszeit: 5 Stunden)**

---

Am 27. Januar 2025 erscheint Herr Bennet Bast in der Kanzlei von Rechtsanwältin Viola Vecker in 97318 Kitzingen, 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 Heinestraße 44 in 97318 Kitzingen. 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 vermietet, wobei dieser Betrag die monatliche Nebenkostenpauschale beinhaltet. Dieser Herr Kratz ist auch einer der Gesellschafter dieser GmbH.

Diese Gesellschaft schuldet mir die Warmmiete für den Juli 2024. Grund ist ein Streit um eine Renovierung der Duschkabine im mitvermieteten Bad. Daher ahnte ich bereits, was hinter dieser Nichtbezahlung stecken könnte. Ein paar Tage später, nämlich durch ein Einschreiben vom 11. Juli 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 Juli 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 unverschämte Lüge: Dass der Geschäftsführer der Klägerin mich in einem Telefonat vom 8. Mai 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

# hemmer.assessorkurs

## bayern.anwalt-intensiv

- Klausur Nr. 318 / Sachverhalt Seite 2 -

unter Hinweis auf die seitens der ausführenden Firma bereits erteilte Rechnung vom 6. Juni 2024 erst am 9. Juni 2024 auf.

Bei diesem Telefonat vom 9. Juni 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 Duschkabinaustauschs 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? Das kann doch nicht sein. Ich hoffe, Sie finden einen Weg, dass dies gerichtlich zu meinen Gunsten entschieden wird.

Inzwischen gibt es auch 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.

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 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. 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.

---

# hemmer.assessorkurs bayern.anwalt-intensiv

- Klausur Nr. 318 / Sachverhalt Seite 3 -

## Anlage 1:

Dr. Sascha Schreier  
Rechtsanwalt  
Schillerstraße 11  
97318 Kitzingen

Kitzingen, 9. Januar 2025

Per beA  
an das  
Amtsgericht Kitzingen  
97318 Kitzingen

## Klage

In Sachen

„KK Anlageberatung GmbH“, Heinestraße 44, 97318 Kitzingen, vertreten durch Alleingeschäftsführer Kevin Kratz, Schillerstraße 33, 97318 Kitzingen

- Klägerin -

gegen

Bennet Bast, Bismarckstraße 37, 97318 Kitzingen

- 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 Coburg vom 7. Oktober 2024, Gz.: B 17819/24, wird aus formalen Gründen für unzulässig erklärt.
2. Hilfsweise (für den Fall der Abweisung von Ziffer 1): Die Zwangsvollstreckung aus dem Vollstreckungsbescheid des Amtsgerichts Coburg vom 7. Oktober 2024, Gz.: B 17819/24, 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 Coburg vom 7. Oktober 2024, Gz.: B 17819/24.

Dieser Vollstreckungsbescheid des Amtsgerichts Coburg auf Zahlung einer Hauptsacheforderung von 1.500 € erging am 7. Oktober 2024 mit dem Aktenzeichen des

# hemmer.assessorkurs

## bayern.anwalt-intensiv

- Klausur Nr. 318 / Sachverhalt Seite 4 -

Mahnverfahrens Gz.: B 17819/24 und wurde der Klägerin zugestellt am 8. Oktober 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 K<sub>1</sub>)

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 Coburg vom 7. Oktober 2024, Gz.: B 17819/24 ist nämlich unwirksam, weil er nicht ausreichend bestimmt ist. Er enthält wie auch der vorangegangene Mahnbescheid folgende Angaben:

„Forderung auf rückständigen Mietzins für Juli 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 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.

# hemmer.assessorkurs

## bayern.anwalt-intensiv

- Klausur Nr. 318 / Sachverhalt Seite 5 -

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 K<sub>1</sub>)

In diesem Bad befindet sich eine Dusche. Diese nutzt der Geschäftsführer der Klägerin 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, 97318 Kitzingen; Parteieinvernahme des Geschäftsführers der Klägerin

In einem Telefonat vom 8. Mai 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 31. Mai 2024 durchgeführt. Dabei wurde exakt das gleiche Modell verwendet, das sich zuvor in der Dusche befunden hatte.

**Beweis:** Zeugnis des Willy Senkel, Meister in der Firma Sanitär Senkel, Rathausstraße 12, 97318 Kitzingen

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. Juni 2024 (Anlage K<sub>2</sub>)

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

**Beweis:** Parteieinvernahme des Geschäftsführers der Klägerin

Am 11. Juli 2024, zugegangen per Einschreiben am 13. Juli 2024, erklärte der Geschäftsführer der Beklagten für diese gegen die in dem benannten Vollstreckungsbescheid titulierte Mietzinsforderung die Aufrechnung in Höhe von 1.500 €.

# hemmer.assessorkurs

## bayern.anwalt-intensiv

- Klausur Nr. 318 / Sachverhalt Seite 6 -

**Beweis:** Aufrechnungserklärung vom 11. Juli 2024 (Anlage K<sub>3</sub>) 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 11. Juli 2024 (Anlage K<sub>3</sub>) 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 717/25 erhalten hatte, war dem Mandanten am 23. Januar 2025 ordnungsgemäß zugestellt worden; dies unter gleichzeitiger Aufforderung zur Verteidigungsanzeige innerhalb von zwei Wochen und zur Klagerwiderrückmeldung 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).

---

### **Anlage 2:**

Nachricht des Amtsgerichts Coburg, zentrales Mahngericht, über den unter dem Gz. B 17819/24 erfolgten Erlass eines Mahnbescheides sowie Kostenrechnung dazu.

Dabei ist der Inhalt des Mahnbescheides wiedergegeben:

Als Antragsgegner bezeichnet ist die „KK Anlageberatung GmbH“, Heinestraße 44, 97318 Kitzingen, vertreten durch Alleingeschäftsführer Kevin Kratz, Schillerstraße 33, 97318 Kitzingen.

Als Antragsteller ist Bennet Bast, Bismarckstraße 37, 97318 Kitzingen, bezeichnet.

Als Hauptforderung werden 1.500 € (nebst Zinsen i.H.v. fünf Prozentpunkten über dem Basiszins aus 1.500 € seit 4. Juli 2024) gefordert und zur Bezeichnung ist Folgendes angegeben:

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

Die Ausfertigung enthält den Hinweis: „Der Mahnbescheid wurde am 9. September 2024 erlassen. Eingang des Mahnantrags: 7. September 2024.“

---

### **Anlage 3:**

Eine Mitteilung des Amtsgerichts Coburg („Zustellungsnachricht“), dass der Mahnbescheid vom 9. September 2024 gegen die „KK Anlageberatung GmbH“ (Gz.: B 17819/24) am 10. September 2024 zugestellt worden sei.

---

### **Anlage 4:**

Vollstreckungsbescheid (Ausfertigung für den Antragsteller) des Amtsgerichts Coburg vom 7. Oktober 2024 (Gz.: B 17819/24).

Der Vollstreckungsbescheid ergeht aufgrund des am 9. September 2024 erlassenen und am 10. September 2024 zugestellten Mahnbescheids.

Als Antragsgegner bezeichnet ist die „KK Anlageberatung GmbH“, Heinestraße 44, 97318 Kitzingen, vertreten durch Alleingeschäftsführer Kevin Kratz, Schillerstraße 33, 97318 Kitzingen.

Als Antragsteller ist Bennet Bast, Bismarckstraße 37, 97318 Kitzingen, bezeichnet.

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

Die Ausfertigung enthält den Hinweis: „Dieser Bescheid wurde dem Antragsgegner zugestellt am 8. Oktober 2024.“

---

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

---

### **Anlage 5:**

Mietvertrag vom 7. August 2021 zwischen Herrn Bennet Bast, Bismarckstraße 37, 97318 Kitzingen und der „KK Anlageberatung GmbH“, vertreten durch Alleingeschäftsführer Kevin Kratz, Heinestraße 44, 97318 Kitzingen.

Angegeben ist u.a., dass es um Mieträume in der Heinestraße 44 geht (gesamtes Erdgeschoss, Kellerabteil, Kfz-Stellplätze), der Mietzins 1.300 € monatlich kalt bzw. 1.500 € monatlich inklusive der vereinbarten Nebenkostenpauschale beträgt und dass die Mieträume zu gewerblichen Zwecken überlassen werden.

Vertragsbeginn ist der 1. Oktober 2021. Der Vertrag ist befristet für zehn Jahre ab Vertragsbeginn.

Die Miete ist monatlich im Voraus fällig, und zwar jeweils am dritten Werktag des Monats.

Ein Aufrechnungsverbot ist nicht enthalten.

---

### **Anlage 6:**

Eine Urkunde über eine selbstschuldnerische Bürgschaft des Kevin Kratz, wohnhaft in Schillerstraße 33, 97318 Kitzingen für die Mietverbindlichkeiten der „KK Anlageberatung GmbH“ aus dem – näher bezeichneten – Mietvertrag vom 7. August 2021 über die Räume in der Heinestraße 44 gegenüber Herrn Bennet Bast, der als Gläubiger benannt ist. Die Bürgschaft datiert ebenfalls auf den 7. August 2021.

Am Ende der Urkunde finden sich die Unterschriften des Bennet Bast und des als Bürgen unterzeichnenden Herrn Kratz. Bei beiden handelt es sich ersichtlich um einen mit Füllfederhalter geschriebenen Originalschriftzug.

---

### **Vermerk für die Bearbeitung:**

1. Der Schriftsatz des Rechtsanwalts an das Gericht ist zu entwerfen. Dieser hat auch diejenigen Rechtsausführungen zu enthalten, die das Ziel des Mandanten stützen.
2. Im Sachverhalt berührte rechtliche Gesichtspunkte, auf die es nach Ansicht der Bearbeiterin / des Bearbeiters im Schriftsatz nicht ankommt, sind in einem Hilfsgutachten zu erörtern. Ein Mandantenschreiben ist nicht zu fertigen.
3. Es ist auf den 4. Februar 2025 abzustellen und davon auszugehen, dass die genannten Urkunden der Klageschrift jeweils beiliegen.
4. Soweit sich aus dem Sachverhalt nichts anderes ergibt, sind Ladungen, Zustellungen, Vollmachten sowie sonstige Formalien in Ordnung und Anwaltschriftsätze in ordnungsgemäßer elektronischer Form bei Gericht eingegangen.
5. 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.