

KV-Nr.: 32 46

Die Aufgabe besteht (ohne Deckblatt) aus 7 Blatt
und ist vollständig durchnummeriert.

Der Aufgabentext ist zu Beginn auf
Vollständigkeit zu überprüfen.

**Rechtsanwältinnen
und Rechtsanwälte**

**Siegfried Naumann
Walter Fiedler**
Fachanwalt für Arbeitsrecht
**Peter Radloff
Ralf Kuchenbecker
Valerie Gutzeit
Dr. Silke Richter
Stefanie Ederstein
Oliver Siekmann**

Anwaltsbüro Naumann, Fiedler und Partner, Postfach 10 17 44, 33517 Bielefeld

Falkstraße 19
33602 Bielefeld
Postfach 10 17 44
33517 Bielefeld
Telefon: 0521/52983-0
Telefax: 0521/52983-66

Datum: 04.01.2006

1. Neues Mandat eintragen:

Herr Dieter Füllhaus
Turmstr. 25
33602 Bielefeld

2. Vermerk:

Der Mandant bittet um Beratung in einer mietrechtlichen Angelegenheit und schildert folgenden Sachverhalt:

Er sei Alleineigentümer des Hausgrundstückes Leipziger Straße 143 in Bielefeld. In dem Gebäude befänden sich drei Mietwohnungen. Die Wohnung im Erdgeschoss (zwei Zimmer, Küche, Bad) habe er mit schriftlichem Mietvertrag zum 01.01.2002 an das Ehepaar Rike und Georg Stilling vermietet. Das Mietverhältnis sei auf unbestimmte Zeit abgeschlossen. Die vereinbarte und seitdem nicht erhöhte Monatsmiete entspreche der ortsüblichen Miete und betrage 400,00 Euro, zuzüglich einer Betriebskostenvorauszahlung in Höhe von 100,00 Euro, insgesamt mithin 500,00 Euro. Für den Fall der Beendigung des Mietverhältnisses sehe der Vertrag die besenreine Rückgabe der Wohnung vor.

Bereits Anfang des Jahres habe es Probleme mit den Mietern gegeben. Diese hätten am 17.02.2005 ein Klavier aus der Wohnung getragen und hierbei den Glaseinsatz der Hauseingangstüre beschädigt. Allerdings hätten sie den Schadensfall – der offenbar unbeobachtet geblieben sein – nicht gemeldet. Er, Herr Füllhaus, habe die Reparatur durch eine Fachfirma noch am 18.02.2005 zur ordnungsgemäßen Absicherung des Hauses veranlassen müssen. Für die Instandsetzung habe er 451,24 Euro aufgewendet. Wer den Schaden verursacht habe, sei ihm damals nicht bekannt gewesen, er habe allerdings das Ehepaar Stilling in Verdacht gehabt.

Um sich hierüber Gewissheit zu verschaffen, habe er im Rahmen seiner wöchentlichen Skatrunde am Abend des 28.02.2005 das Ehepaar angerufen und Herrn Stilling Vorhaltungen bezüglich der Beschädigung der Haustüre gemacht. Während des Gesprächs habe er den Lautsprecher des Telefons eingeschaltet, hierüber Herrn Stilling, der sich ja unbefangen äußern sollen, nicht informiert. Nach anfänglichem Leugnen habe Herr Stilling eingeräumt, das Klavier mit seiner Ehefrau auf einem provisorisch hergestellten Rollbrett transportiert zu haben. Seine Ehefrau habe noch gesagt, das könne nicht gut gehen. Er habe es dennoch versuchen wollen. Das Klavier sei dann tatsächlich abgerutscht und habe die Schäden an der Haustüre verursacht. Herr Stilling habe zugesagt, die Reparaturkosten „ohne Wenn und Aber“ bis

2

zum 31.03.2005 zu erstatten. Einige Tage später habe das Ehepaar sowohl die Beschädigung der Haustüre als auch das telefonische Zahlungsversprechen geleugnet. Allerdings hätten seine Skatbrüder, die nachstehend bezeichneten Zeugen Springer und Spielmann, die Erklärungen des Herrn Stilling während des Telefonates über die Lautsprechereinrichtung mit angehört und seien bereits, dies vor Gericht zu bestätigen.

Anton Springer, Droste-Hülshoff-Str. 47, 33602 Bielefeld

Heinz-Theo Spielmann, Alleenstr. 62, 33604 Bielefeld

Nachdem es wegen der Beschädigung der Haustüre zwischen dem Mandanten und dem Ehepaar Stilling des öfteren zu unangenehmen verbalen Auseinandersetzungen gekommen sei, habe das Ehepaar das Mietverhältnis mit Schreiben vom 25.08.2005 – ihm zugegangen am 29.08.2005 – zum 30.11.2005 gekündigt. Mit Schreiben vom 15.09.2005 habe er sich mit der Beendigung des Mietverhältnisses einverstanden erklärt und als Übergabetermin den 01.12.2005 um 10:00 Uhr vorgeschlagen. Die Mieter hätten diesen Termin zunächst bestätigt. Trotz weiterer schriftlicher Aufforderungen vom 10.12.2005 und 20.12.2005 hätten die Mieter die Wohnung bisher jedoch nicht herausgegeben. Die letzte Mietzahlung sei für den Monat November 2005 erfolgt.

Herr Füllhaus bittet um Beratung, welche Ansprüche ihm gegen das Ehepaar Stilling zustehen im Hinblick auf die weitere Nutzung der Wohnung sowie der entstandenen Reparaturkosten und mit welcher Erfolgsaussicht diese geltend gemacht werden können.

Herrn Füllhaus wurde eine umfassende Prüfung der Angelegenheit zugesagt. Ein weiterer Besprechungstermin wurde vereinbart auf

Mittwoch, den 11.01.2006 um 15:00 Uhr.

3. Besprechungstermin eintragen

4. Wiedervorlage sodann



Ederstein

Rechtsanwältin

Einheitsmietvertrag

Blatt 1

3

Zwischen
Vor- und Zuname,
Firma,
Straße, Nr., Ort
vertreten durch

als Vermieter

Dieter Füllhaus
Turmstr. 25
33602 Bielefeld

und
Vor- und Zuname,
Firma,
Vor- und Zuname
der Ehefrau,
z.Zt. wohnhaft in
Straße, Nr., Ort
wird folgender Mietvertrag geschlossen:

als Mieter

Eheleute Rike und Georg Stilling
Bonifatius-Str. 27, 33604 Bielefeld

§ 1 Mietsache

1. Vermietet werden
im Hause
Anschrift,
Ort, Straße, Nr., Stockwerk
folgende Räume

a)

Leipziger Str. 143, 33602 Bielefeld
EG
2 Zimmer, 1 Kammer, 1 Küche/Kochnische*, 1 Flur/Diele, 1 Bad, — WC,
— WC mit Bad, — Dusche, 1 Kellerraum Nr., 3 Bodenraum/-anteil*

zur Benutzung als

☒ Wohnräume☐ gewerbliche Räume

Zusätzlich vermietet
werden

b)

☐ Sonstige Nutzung: Die Mietraumfläche beträgt ca. 75 m².
Garage(n), Stellplatz Nr., sonstige Einrichtungen:
☐ nach gesondertem unabhängigem Mietvertrag ☐ nach den Bedingungen dieses Vertrages

2. Der Mieter ist berechtigt, folgende Einrichtungen nach Maßgabe der Hausordnung mitzubedenutzen:

☐ Waschküche ☐ Trockenboden/-platz* ☐ Abstellraum/-fläche* für
☐ Garten m² ☐ Kinderspielplatz

3. Die im Übergabeprotokoll¹⁾ enthaltene genaue Beschreibung der überlassenen Mietsache sowie dessen sonstige Regelungen sind ergänzender Bestandteil dieses Vertrages.

§ 2 Mietdauer

Der Mietvertrag beginnt am: 01.01.2002

1. ²⁾☒ Er läuft auf unbestimmte Zeit.2. ²⁾

☐ Er läuft auf die bestimmte Dauer von Jahren,

a) ☐ ohne Verlängerungsklausel, endet somit am, ohne dass es einer Erklärung seitens einer Partei bedarf.

b) ☐ mit Verlängerungsklausel. Er endet somit am. Wird das Mietverhältnis nicht auf den als Endtermin vorgesehene Tag unter Einhaltung der gesetzlichen Kündigungsfrist gekündigt, so

verlängert es sich: ☐ auf unbestimmte Zeit, ☐ um Jahre/Monate.

3. ²⁾

Der Mietvertrag läuft auf
die Dauer von

☐ Besonderer Zeitmietvertrag gem. § 564c Abs. 2 BGB (Höchstdauer 5 Jahre):

³⁾ Jahren und endet somit am:

Der Mieter hat bei Vertragsabschluss davon Kenntnis genommen, dass der Vermieter die Räume nach Ablauf des Mietvertrages

a) ☐ als Wohnung für sich ☐ folgende zu seinem Hausstand gehörenden Personen
☐ für folgende Familienangehörige nutzen will (Name des Angehörigen:)

oder
in zulässiger Weise

b) ☐ die Räume beseitigen ☐ so wesentlich verändern oder instandsetzen will,

dass die Maßnahmen durch eine Fortsetzung des Mietverhältnisses erheblich erschwert würden.

Folgende Änderungs-/Instandhaltungsmaßnahmen sind nach Vertragsablauf geplant (genaue Bezeichnung der Maßnahmen, erforderlichenfalls Beiblatt beifügen):

* Zutreffendes kennzeichnen

1) siehe Anlage „Mietraumbeschreibung und Übergabeprotokoll/Betriebskostenaufstellung“

2) Wichtig: § 2 Ziffer 1, 2 und 3 schließen einander aus. Es ist daher nur eine dieser Alternativen anzukreuzen und auszufüllen. Dasselbe gilt für Buchstaben a) und b) in Ziff. 2.

3) Höchstens 5 Jahre! Drei Monate vor Ablauf der Mietzeit hat der Vermieter dem Mieter schriftlich mitzutellen, dass die in Ziff. 3 a) bzw. b) genannte

§ 3 Miete und Nebenkosten

1.

monatlicher
Gesamtmietbetrag

Die Miete beträgt monatlich:	400,00	Euro
<input type="checkbox"/> für Garage/Stellplatz * zusätzlich:		Euro
<input type="checkbox"/> für sonstige Einrichtung zusätzlich:		Euro
<input type="checkbox"/> Mietzuschlag (z.B. für Untervermietung, gewerbliche Nutzung):		Euro
in Worten: vierhundert		Euro; 400,00

2. Neben der Miete werden Betriebskosten i.S.d. § 27 der Zweiten Berechnungsverordnung umgelegt und in Form von monatlichen Vorauszahlungen mit jährlicher Abrechnung vom Mieter erhoben. Die von dieser Vorauszahlung erfassten Betriebskosten sind in der Anlage „Betriebskostenaufstellung“⁴⁾ enthalten, welche wesentliche Vertragsbestandteile sind.

Die monatliche Vorauszahlung beträgt danach z.Zt. insgesamt	100,00	Euro
---	--------	------

3. Die Vorauszahlungen werden jährlich einmal abgerechnet. ...

**Anmerkung des LJPA: Von einem weiteren
Abdruck des Mietvertrags wurde abgesehen.**

5

Rike Stilling
Georg Stilling
Leipziger Str. 143
33602 Bielefeld

Herrn
Dieter Füllhaus
Turmstr. 25
33602 Bielefeld

Bielefeld, den 25. August 2005

Kündigung

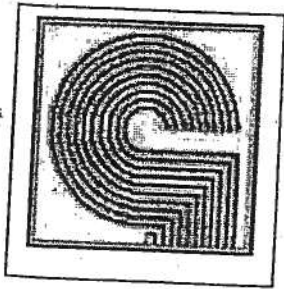
Sehr geehrter Herr Füllhaus,

hiermit kündigen wir den mit Ihnen geschlossenen Mietvertrag über die Wohnung
Leipziger Straße 143, Erdgeschoss, zum nächstmöglichen Zeitpunkt, d.h. zum
30.11.2005.

Mit freundlichen Grüßen


Rike Stilling


Georg Stilling



Pfütze Glasbau GmbH

Pfütze Glasbau GmbH · Kennedy-Allee 212 · 33614 Bielefeld

Herrn
Dieter Füllhaus
Turmstr. 24
33602 Bielefeld

21.02.2005

Rechnung Nr.
16134

Wir bedanken uns für ihren Auftrag und erlauben uns, Ihnen folgende Arbeiten in Rechnung zu stellen:

	Menge/ Zeit	Einzel- preis	Betrag
Türverglasung 50 cm x 80 cm Milchglas	1.00	225,00	225,00
Einbau (Arbeitsstunde)	1.50	88,00	132,00
Fahrtkosten (Kilometer)	32,00	1,00	<u>32,00</u>

Summe vor Steuer:	389,00
16 % Mehrwertsteuer:	<u>62,24</u>
Endsumme:	451,24

Zahlbar sofort ohne Abzug. Vielen Dank für Ihren Auftrag.

Pfütze Glasbau GmbH - Alles aus Glas

Kennedy-Allee 212 - 33614 Bielefeld
Tel. 0521/ 26 38 74 - Fax. 0521/ 26 38 75
HRB 1472 Bielefeld; Ust. ID-Nr. DE 121322323

Vermerk für die Bearbeitung

Die Angelegenheit ist aus anwaltlicher Sicht zu bearbeiten. Dabei sollen auch Überlegungen zur Zweckmäßigkeit des Vorgehens angestellt werden. Zeitpunkt der Begutachtung ist der 04.01.200~~5~~. 6

Sollte eine Frage für beweiserheblich gehalten werden, so ist eine Prognose zu der Beweislage (z. B. Beweislast, Qualität der Beweismittel etc.) zu erstellen.

Werden Anträge an ein Gericht empfohlen, so sind diese am Ende des Vortrages auszuformulieren.

Die Formalien (Ladungen, Zustellungen, Unterschriften, Vollmachten) sind in Ordnung.

Der Bearbeitung ist der zur Zeit der Begutachtung geltende Rechtszustand zugrunde zu legen. Übergangsvorschriften sind nicht zu prüfen.

Dem Vortrag liegt die Austauschklatur Z V (Z 398) Landesjustizprüfungsamtes Mecklenburg-Vorpommern zugrunde. Dieser Vermerk keinen Anspruch auf Vollständigkeit. Er soll lediglich auf die Probleme hinweisen, die das Prüfungsamt veranlasst haben, die Aufgabe für Aktenvortrag auszugeben.

A. Materiell-rechtliches Gutachten

I. Schadensersatzanspruch (Beschädigung der Tür)

Der Mandant hat gegen das Ehepaar Stilling als Gesamtschuldner einen Anspruch auf Zahlung von 451,24 € aus §§ 280 Abs. 1, 282, 241 2 BGB. Die Mieter haben ihre mietvertragliche Nebenpflicht, auf die Rechtsgüter des Mandanten Rücksicht zu nehmen, schuldhaft verletzt. Indem sie das Klavier auf einem offensichtlich ungeeigneten Rollbrett transportiert haben, haben sie die im Verkehr erforderliche Sorgfalt außer Acht gelassen und somit den Schaden an der Hauseingangstüre fahrlässig verursacht. Die mündliche Zusage des Herrn Stilling, den Betrag „ohne Wenn und Aber“ zu zahlen, dürfte als deklaratorisches Anerkenntnis zu werten sein.

II. Anspruch auf Nutzungsersatz (Dezember 2005)

1. Dem Mandanten steht für den Monat Dezember 2005 gem. § 546 a Abs. 1 BGB ein Anspruch auf Nutzungsentschädigung in Höhe vertraglich vereinbarten Miete bzw. der ortsüblichen Vergleichsmiete zu, mithin 500,- Euro monatlich. Der zwischen dem Mandanten und Ehepaar Stilling bestehende Mietvertrag wurde durch die wirksame Kündigung der Eheleute Stilling zum 30.11.2005 beendet. Das Mietverhältnis wurde nicht gem. § 545 BGB stillschweigend verlängert, da der Mandant mit Schreiben vom 10.12.2005 rechtzeitig innerhalb der 3 Wochen-Frist des § 545 Satz 2 BGB der Fortsetzung der Nutzung widersprochen hat. Da der Mandant gewillt ist, die Wohnung zurückzunehmen, liegt ein „Vorenthalten“ im Sinne des § 546 a BGB vor (zur Erforderlichkeit des Rücknahmewillens vgl. Palandt/Weidenkaff, BGB, 76. Auflage, § 546 a Rn 8 m.w.N.). Ein Verschulden der Mieter ist nicht erforderlich. Der Mandant kann von den Mietern die Zahlung der vereinbarten Miete oder der für vergleichbare Objekte ortsüblichen Miete einschließlich der Nebenkosten (hierzu Palandt/Weidenkaff, a.a.O., § 546 a, 76. Auflage) verlangen, vorliegend mithin 500,00 Euro monatlich.

2. Besonders aufmerksame Bearbeiter könnten daneben einen Anspruch aus §§ 987 Abs. 1, 990 Abs. 1 Satz 2 BGB (Eigentümer-Besitzer-Verhältnis) auf Zahlung von Nutzungsersatz in Höhe der ortsüblichen Miete erörtern. Dieser dürfte vorliegen, sofern man mit der h.M. von der Anwendbarkeit der Vorschriften der §§ 987 ff BGB über die Herausgabe der vom Mieter als nichtberechtigtem Besitzer gezogenen Nutzungen neben den vertraglichen Sonderregeln ausgeht (BGH NJW-RR 2000, 3107; Palandt/Weidenkaff, a.a.O., § 546 a Rn 20 m.w.N.; *gegenteilige Ansicht ebenfalls vertretbar*). Eine Vindikationslage als Tatbestandsvoraussetzung des Anspruchs ist nicht gegeben. § 987, 990 BGB liegt vor. Mit Beendigung des Mietvertrages zum 30.11.2005 erlischt das Nutzungsrecht des Mieters an der Mietsache, so dass der Mieter ab dem 01.12.2005 kein Recht zum Besitz i.S.d. § 986 BGB mehr inne hat (sog. nicht-mehr-berechtigter Besitzer). Herauszugeben sind die gezogenen Nutzungen, § 987 Abs. 1 BGB. Der Wert dieser Nutzungen entspricht der ortsüblichen Miete.

III. Anspruch auf Räumung

Der Mandant hat nach der Beendigung des Mietverhältnisses (s.o.) einen fälligen und durchsetzbaren Anspruch gegen das Ehepaar Stilling auf Rückgabe der Mietsache aus § 546 Abs. 1 BGB.

B. Prozessrechtliches Gutachten

1. Erfolgsaussicht der Verfolgung des Schadensersatzanspruchs

Der Mandant trägt die Darlegungs- und Beweislast für die Pflichtverletzung der Mieter. Nach dem bisherigen Verhalten der Mieter ist davon auszugehen, dass diese den Vortrag des Mandanten bestreiten werden. Der dem Mandanten danach obliegende Beweis dürfte durch die zu Verfügung stehenden Beweismittel nicht zu führen sein.

Die Erhebung des angebotenen Zeugenbeweises dürfte unzulässig sein. Die Vernehmung von Zeugen zu den Erklärungen einer Partei, welche die Zeugen über die Lautsprecheranlage eines Telefons mit angehört haben, ist grundsätzlich dann unzulässig, wenn sich die Partei nicht mit dem Einschalten der Lautsprecheranlage einverstanden erklärt hat (Thomas/Putzo, ZPO, 27. Auflage, § 286, Rn 7; BVerfG NJW 2002, 3619). Der Mandant hat das Selbstbestimmungsrecht des Herrn Stilling über die Adressierung des Gesprächs missachtet, indem er unerkannt Dritte mithören ließ. Dies geschah ohne ausdrückliche Einwilligung des Herrn Stilling; auch für die Annahme einer stillschweigenden Einwilligung liegen keine Anhaltspunkte vor. Das Gericht dürfte durch eine Verwertung der angebotenen Zeugenaussage in das Recht am gesprochenen Wort als Teil des durch Art. 2 Abs. 1 i.V.m. Art. 1 Abs. 1 GG geschützten allgemeinen Persönlichkeitsrechts eingreifen. Dieser Eingriff dürfte verfassungsrechtlich nicht gerechtfertigt sein. Es ist eine Abwägung vorzunehmen zwischen dem allgemeinen Persönlichkeitsrecht auf der einen und dem Interesse an einer funktionstüchtigen (Zivil-)Rechtspflege auf der anderen Seite. Dabei dürfte dem Interesse des Mandanten, sich ein Beweismittel für zivilrechtliche Ansprüche zu sichern, nicht das gleiche oder gar ein höheres Gewicht zukommen als dem allgemeinen Persönlichkeitsrecht des Herrn Stilling. Besondere Umstände (etwa eine „notwehrähnliche Situation“ des Beweisführers, vgl. BVerfG a.a.O.), die das Interesse des Mandanten an der Beweiserhebung als schutzbedürftiger erscheinen ließen, sind nicht ersichtlich.

Dagegen liegt kein Eingriff in Art. 10 Abs. 1 GG vor, da dieses Grundrecht nicht vor der Nutzung einer vom anderen Gesprächsteilnehmer einem Dritten bereitgestellten Mithöreinrichtung schützt. Art. 10 Abs. 1 GG schützt das Vertrauen in die Sicherheit der Telekommunikationsanlagen, nicht aber das personengebundene Vertrauen in den Gesprächspartner (BVerfG, a.a.O.). Eine detaillierte Kenntnis der Rechtsprechung des BVerfG ist von den Kandidaten nicht zu erwarten. Vielmehr kommt es auf die strukturelle Erfassung der Problematik und die sorgfältige Abwägung der widerstreitenden Interessen an.

Es dürfte davon auszugehen sein, dass die Mieter einer Vernehmung des Mandanten als Partei gem. § 447 ZPO nicht zustimmen werden. Die Voraussetzungen einer Parteivernehmung von Amts wegen gem. § 448 ZPO dürften ebenfalls nicht vorliegen. Diese setzt voraus, dass für die Richtigkeit der zu beweisenden Behauptung aus Sicht des Gerichtes ohnehin eine gewisse Wahrscheinlichkeit spricht (Thomas/Putzo, a.a.O., § 448, Rn 2; BGH NJW 1999, 636). In Betracht kommt daher lediglich eine Vernehmung des Gegners gem. § 445 ZPO. Dabei dürfte fraglich sein, ob die Eheleute Stilling das Geschehen einräumen werden. Ebenso wenig Erfolg versprechend dürfte es sein, die Klage nur gegen einen der Mieter zu richten, da zu erwarten steht, dass sich der – dann als Zeuge zur Verfügung stehende – Ehepartner auf sein Zeugnisverweigerungsrecht gem. § 383 Abs. 1 Nr. 2 ZPO berufen wird.

Die Gefahr der Beweisfälligkeit bleibt daher bestehen. Es erscheint daher vertretbar, unter Hinweis auf das Kostenrisiko dem Mandanten von der Verfolgung dieses Anspruches abzuraten.

2. Im Übrigen dürften die Ansprüche des Mandanten unproblematisch durch Zahlungs- und Räumungsklage zu verfolgen sein.

C. Weiteres Vorgehen

Dem Mandanten dürfte zu raten sein, Räumungsklage sowie Klage auf Zahlung der Nutzungsentschädigung vor dem zuständigen Amtsgericht Bielefeld zu erheben. Hinsichtlich des Schadensersatzes sollte dem Mandanten von der Klageerhebung abgeraten werden.