

06/06
ZivilR

KV-Nr.: 3237

Die Aufgabe besteht (ohne Deckblatt) aus 9 Blatt und ist vollständig durchnummeriert.

Der Aufgabentext ist zu Beginn auf Vollständigkeit zu überprüfen.

Dr. Simon Schaaf

RECHTSANWALT



RECHTSANWALT DR. SCHAAF • POSTSTR. 24 • 53111 BONN

POSTSTRASSE 24

53111 BONN

TELEFON (0228) 65 11 32

FAX (0228) 69 26 35

Amtsgericht Bonn

P BAHNHOFGARAGE / MÜNSTERPLATZGARAGE

53105 Bonn

AKTENBEZEICHNUNG (BITTE STETS ANGEBEN)
284/05 – Kleist ./ Gundlach



Bonn, 27.07.2005

Klage

des Herrn Peter Kleist, Luxemburger Straße 105, 50939 Köln

- Klägers -

gegen

Frau Luise Gundlach, Im Heitkamp 13, 59071 Hamm

- Beklagte -

Unter Einzahlung des erforderlichen Gerichtskostenvorschusses nach einem Streitwert von 4.850,00 € erhebe ich namens und im Auftrag des Klägers Klage gegen die Beklagte und bitte um Anberaumung eines baldigen Termins, in dem ich beantragen werde,

die Beklagte zu verurteilen, an den Kläger 4.850,00 € nebst Zinsen in Höhe von 5 %-Punkten über dem Basiszinssatz seit Rechtshängigkeit zu zahlen.

Begründung

Der Kläger hatte der Beklagten eine Wohnung im Souterrain des Hauses des Klägers in der Schillerstraße 23 in 53225 Bonn vermietet. Da bei Vertragsschluss am 18.03.2004 (Mietbeginn 01.04.2004) bereits klar war, dass der Kläger die Wohnung ab April 2006 für seine Tochter benötigen würde, die dann zum Sommersemester in Bonn mit dem Studium beginnen sollte, schloss der Kläger mit der Beklagten einen Zeitmietvertrag ab.

Beweis: Mietvertrag vom 18.03.2004 als Anlage K1

Die Beklagte war damit einverstanden. Es kam ihr sogar entgegen, da sie in Bonn einen auf zwei Jahre befristeten Arbeitsvertrag hatte und dann nach Hamm zurückziehen wollte. Die Kaltmiete betrug 330,00 €. Daneben wurde eine monatliche Nebenkostenpauschale von insgesamt 70,00 € für die Gas-, Wasser- und Stromversorgung sowie sämtliche verbrauchsunabhängigen Betriebskosten vereinbart.

SPARKASSE BONN
BLZ 380 500 00
KONTO 31 031 131

DEUTSCHE BANK DÜREN
BLZ 395 700 61
KONTO 82 82 447

COMMERZBANK BONN
BLZ 380 400 07
KONTO 30 6 488

POSTBANK KÖLN
BLZ 370 100 50
KONTO 24 25 00-292

Bei dem Haus Schillerstraße 23 handelt es sich um ein 2-Familienhaus. In der anderen Wohneinheit wohnt das Ehepaar Berger. Da die beiden Wohnungen über keine eigenen Zähler verfügen, sondern nur ein Zähler für Strom, Wasser und Gas für das gesamte Haus existiert, wurde bei Vertragsschluss eine Nebenkostenpauschale vereinbart.

Leider beglich die Beklagte dann ihre Miete nur sehr unregelmäßig. So zahlte sie im Mai 2004 nur einen Betrag von 100,00 €, im Juli 2004 einen Betrag von 150,00 € und im August 2004 nur 100,00 €.

Mit Schreiben vom 29.08.2004 kündigte der Kläger der Beklagten daher fristlos. Er übergab das Schreiben der Beklagten am 30.08.2004 persönlich.

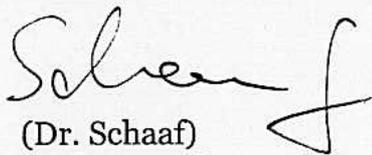
Beweis: Kündigungsschreiben vom 29.08.2004 als Anlage K2
Zeugnis der Marion Kleist, zu laden über den Kläger

Die Beklagte zog nicht aus, sondern stellte sich auf den Standpunkt, dass die Kündigung unwirksam sei.

Schließlich räumte sie die Wohnung am 30.09.2004. Die Wohnung wurde zum 01.07.2005 erneut zu demselben Mietzins vermietet.

Neben dem rückständigen Mietzins in Höhe von 850,00 € und der Miete für September in Höhe von 400,00 € begehrt der Kläger auch die entgangene Miete für die Monate Oktober 2004 bis Juni 2005 in Höhe von 3.600,00 € als Schadensersatz. Es ergibt sich insgesamt der Klagebetrag von 4.850,00 €.

Die Beklagte wurde bereits mehrmals vergeblich zur Zahlung der genannten Beträge aufgefordert, so dass nunmehr Klage geboten ist.



(Dr. Schaaf)
Rechtsanwalt

Mietvertrag

- Kopie -

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

als Vermieter

Peter Kleist

Luxemburger Str. 105, 50939 Köln

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

als Mieter

Luise Gundlach

Im Heitkamp 13, 59071 Hamm

§ 1 Mietsache

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

Schillerstr. 23, 53225 Bonn, Souterrain

2 Zimmer, Kammer, 1 Küche/Kochnische*, 1 Flur/Diele, Bad, WC,

1 WC mit Bad, Dusche, Kellerraum Nr., Bodenraum/-anteil*

zur Benutzung als

 Wohnräume gewerbliche Räume Sonstige Nutzung:Die Mietraumfläche beträgt ca. 45 m².**§ 2 Mietdauer**

Der Mietvertrag beginnt am: 01.04.2004

Der Mietvertrag wird auf auf die Dauer von 2 Jahren geschlossen und endet somit am: 31.03.2006

Grund für die Befristung ist:

Nach Ablauf der Mietzeit will der Vermieter die Wohnung seiner Tochter zur Verfügung stellen, die am 01.04.2006 ihr Studium in Bonn aufnehmen und dann in die Wohnung einziehen wird.

§ 3 Miete und Nebenkosten

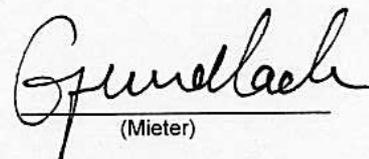
Die Miete beträgt monatlich: 330,- € zzgl. 70,- € Nebenkostenpauschale (insg. 400,- €).

Sie ist jeweils bis zum dritten Werktag des Monats im voraus zu zahlen.

[...]

Köln, den 18.03.2004


(Vermieter)


(Mieter)

Von einem weiteren Abdruck des Mietvertrags wurde seitens des LJPA abgesehen.
Die nicht abgedruckten Teile haben für die Bearbeitung keine Bedeutung

Peter Kleist
Luxemburger Straße 105
50939 Köln

Frau Luise Gundlach
Schillerstraße 23
53225 Bonn

Köln, den 29.08.2004

Sehr geehrte Frau Gundlach,

nachdem Sie nun seit Mai nur unvollständig die Miete gezahlt haben, kann ich leider nicht länger auf die Zahlungen warten. Sie hatten mir fest versprochen, die rückständige Miete spätestens mit der Augustmiete auszugleichen. Da Sie diesem Versprechen nicht nachgekommen sind und auch die Augustmiete wiederum nur unvollständig bezahlt haben, muss ich hiermit die

fristlose Kündigung wegen Zahlungsverzugs

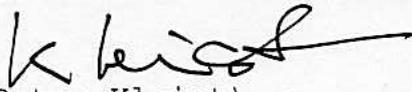
aussprechen.

Es bestehen folgende Rückstände:

Maimiete:	300,00 €	fällig seit	06.05.2004
Julimiete:	250,00 €	fällig seit	06.07.2004
Augustmiete:	300,00 €	fällig seit	05.08.2004
Insgesamt:	850,00 €		

Ich hoffe auf Ihr Verständnis.

Mit freundlichen Grüßen


(Peter Kleist)

An das
Amtsgericht Bonn

53105 Bonn



FRIEDRICH BAUMEISTER (bis 1997)
BURKHARD KIPPMANN Master of European Law
DR. PETER BERGMANN auch Fachanwalt für Arbeitsrecht
DR. STEFAN ROHLOFF
HANS ROSENBAUM Notar
KLAUS SCHÜTTE auch Fachanwalt für Arbeitsrecht
JÖRG BRINKE

Unser Zeichen: 1078/00BRO06
Sachbearbeiter: RA Rosenbaum
Datum: 24.08.2005

In Sachen
Kleist ./ Gundlach

Az. 56 C 1388/05

zeige ich die Vertretung der Beklagten an. Ich werde beantragen,
die Klage abzuweisen.

Begründung:

Die Klage ist unbegründet. Der Kläger hat der Beklagten nach ihrem Auszug den rückständigen Mietzins gestundet. In einem Telefonat am 02.12.2004 hat er erklärt, dass es ausreichen würde, wenn sie die Miete bis zum 15.12.2005 zahlen würde. Hintergrund hierfür war, dass die Beklagte Anfang Dezember die Rückzahlung einer größeren Summe erwartet, die sie einem Freund geliehen hat.

Für den Schadensersatzanspruch gibt es schon keine Anspruchsgrundlage. Der Kläger hätte den Vertrag nicht kündigen müssen. Durch die Kündigung hat er sich des Anspruchs begeben, da damit ja auch die ursprünglich vorgesehene Befristung beseitigt wurde.

Im Übrigen hätte er sich um eine schnellere Neuvermietung kümmern müssen.

Die Klage wird abzuweisen sein.

A handwritten signature in cursive script, appearing to read 'Rosenbaum'.

(Rosenbaum)
Rechtsanwalt

Dr. Simon Schaaf

RECHTSANWALT

6

RECHTSANWALT DR. SCHAAF • POSTSTR. 24 • 53111 BONN

Amtsgericht Bonn

53105 Bonn

POSTSTRASSE 24

53111 BONN

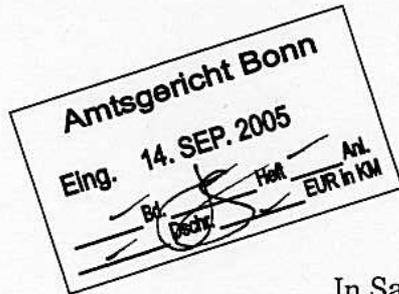
TELEFON (0228) 65 11 32

FAX (0228) 69 26 35

P BAHNHOFGARAGE / MÜNSTERPLATZGARAGE

AKTENBEZEICHNUNG (BITTE STETS ANGEBEN)

284/05 – Kleist ./ Gundlach



Bonn, den 13.09.2005

In Sachen
Kleist ./ Gundlach
Geschäfts-Nr.: 56 C 1388/05

wird wie folgt repliziert:

Es hat zwar ein Telefonat zwischen den Parteien stattgefunden, in dem die Beklagte auch um eine Stundung wegen der angeblich zu erwartenden Darlehensrückzahlung im Dezember bat. Der Kläger ließ sich aber nicht darauf ein, da er nicht ein weiteres Jahr auf sein Geld warten wollte, zumal die Beklagte ihn schon öfter vertröstet hatte. Es hat keine Stundungsvereinbarung gegeben.

Am 14.10.2004 meldete der Kläger die Wohnung beim Maklerbüro Werner zur Weitervermietung. Die Mietwohnung wurde bei der Maklerfirma in die Datenbestände aufgenommen. Durch die Aufnahme in den Datenbestand der Maklerfirma konnte Interessenten und Wohnungssuchenden, die bei dem Makler anriefen, die Wohnung angeboten werden. Außerdem hat der Kläger an dem Mietobjekt ein großes Schild mit der Aufschrift „Wohnung zu vermieten“ angebracht.

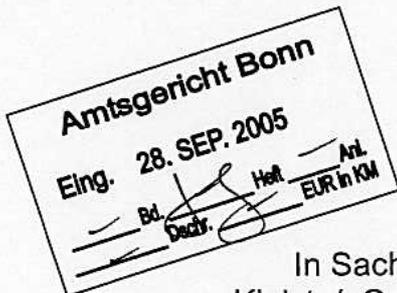
Der Kläger hat sich also sehr wohl um die Vermietung bemüht.


(Dr. Schaaf)
Rechtsanwalt

RECHTSANWÄLTE
BAUMEISTER & KOLLEGEN

An das
Amtsgericht Bonn
53105 Bonn

FRIEDRICH BAUMEISTER (bis 1997)
BURKHARD KIPPMANN Master of European Law
DR. PETER BERGMANN auch Fachanwalt für Arbeitsrecht
DR. STEFAN ROHLOFF
HANS ROSENBAUM Notar
KLAUS SCHÜTTE auch Fachanwalt für Arbeitsrecht
JÖRG BRINKE



Unser Zeichen: 1078/00BRO06
Sachbearbeiter: RA Rosenbaum
Datum: 26.09.2005

In Sachen
Kleist ./.. Gundlach

Az. 56 C 1388/05

bleibt es dabei, dass der Kläger mit einer Stundung einverstanden war.

Die Bemühungen des Klägers zur Weitervermietung waren gerade nicht ausreichend, was sich schon daran zeigt, dass die Wohnung erst zum 01.07.2005 weitervermietet wurde.

Die Wohnung des Klägers mag zwar im Bestand der Maklerfirma gewesen sein und auch Kunden, die dort anriefen, mit angeboten worden sein. Dies war jedoch nicht ausreichend. Insbesondere wurde die Wohnung nicht der Zeitung inseriert. Der Kläger hätte zumindest nach dem erfolglosen Ablauf von einigen Monaten weitere Anstrengungen unternehmen müssen.

(Rosenbaum)
Rechtsanwalt

Öffentliche Sitzung des Amtsgerichts
Geschäftsnummer: 56 C 1388/05

Ort, Datum
Bonn, den 12.12.2005

Gegenwärtig:

Richterin am Amtsgericht Rickert-Linnenbaum
als Richter

Auf die Hinzuziehung eines Urkundsbeamten der Geschäftsstelle wurde verzichtet, vorläufig aufgezeichnet auf Tonträger gem. §§ 159, 160a ZPO.

In dem Rechtsstreit

Kleist ./ Gundlach

erschieden bei Aufruf:

1. der Kläger in Person und Rechtsanwalt Dr. Schaaf,
2. die Beklagte in Person und Rechtsanwalt Rosenbaum.

Die Sach- und Rechtslage wurde zunächst im Rahmen einer Güteverhandlung erörtert. Eine gütliche Beilegung des Rechtsstreits kam nicht zu Stande.

Sodann wurde in die mündliche Verhandlung eingetreten.

Rechtsanwalt Dr. Schaaf stellte den Antrag aus der Klageschrift vom 27.07.2005.

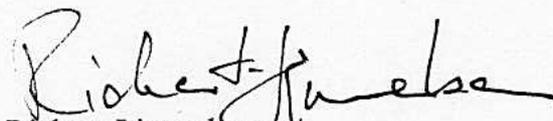
Rechtsanwalt Rosenbaum beantragte Klageabweisung.

Die Parteien verhandelten streitig zur Sache.

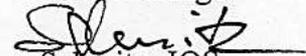
Die Sach- und Rechtslage wurde erörtert.

b.u.v.

Termin zur Verkündung einer Entscheidung wird bestimmt auf
Montag, 02.01.2006, 13:00 Uhr, Saal 201.


Rickert-Linnenbaum

für die Richtigkeit
der Übertragung
vom Tonträger


Schmitz, JOS

Vermerk für die Bearbeitung

Die Entscheidung des Gerichts ist vorzuschlagen. Zeitpunkt der Entscheidung ist der 02.01.2006.

Die Klageschrift wurde der Beklagten am 12.08.2005 ordnungsgemäß zugestellt.

Wird ein rechtlicher Hinweis für erforderlich gehalten, so ist zu unterstellen, dass dieser ordnungsgemäß erfolgt ist.

Werden eine richterliche Aufklärung oder eine Beweiserhebung für erforderlich gehalten, so ist zu unterstellen, dass diese ordnungsgemäß erfolgt und ohne Ergebnis geblieben sind.

Von einer Entscheidung über die Kosten, die vorläufige Vollstreckbarkeit und die Zulassung der Berufung ist abzusehen, soweit es sich dabei um Nebenentscheidungen handelt.

Kommt die Bearbeitung ganz oder teilweise zur Unzulässigkeit der Klage, so ist insoweit zur Begründetheit in einem Hilfsgutachten Stellung zu nehmen.

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

Der Bearbeitung ist der zum Entscheidungszeitpunkt geltende Rechtszustand zugrunde zu legen. Übergangsvorschriften sind nicht zu prüfen.

Dem Vortrag liegt die Austauschprüfungsaufgabe des Niedersächsischen Landesjustizprüfungsamtes zugrunde. Dieser Vermerk erhebt keinen Anspruch auf Vollständigkeit. Er soll lediglich auf die Probleme hinweisen, die das Prüfungsamt veranlasst haben, die Aufgabe für einen Aktenvortrag auszugeben.

1. Die Klage ist zulässig, insbesondere das Amtsgericht Bonn gem. §§ 29 a Abs. 1 ZPO, 23 Nr. 2 a GVG zuständig. Die Klage dürfte in Höhe von 3.650,00 € nebst Zinsen begründet sein.

2. Der Anspruch auf Zahlung der rückständigen Miete für die Monate Mai, Juli und August in Höhe von insgesamt 850,00 € folgt aus § 535 Abs. 2 BGB in Verbindung mit dem Mietvertrag. Der Anspruch ist fällig. Die Beklagte ist beweispflichtig für die vom Kläger bestrittene Behauptung der Stundung. Mangels Beweisangebots ist sie beweisfällig geblieben.

3. Der Anspruch auf Zahlung von 400,00 € für den Monat September folgt aus §§ 546 a Abs. 1, 549 BGB. Die Beklagte hat die Mietsache nach Beendigung des Mietverhältnisses nicht zurückgegeben. Das Mietverhältnis wurde durch die Kündigung vom 29.08.2004 wirksam beendet. Der Kündigungsgrund des § 543 Abs. 2 Nr. 3 b BGB lag vor, weil die Beklagte die Miete für die Monate Mai, Juli und August in Höhe von 850,00 €, einem Betrag von über zwei Monatsmieten, nicht gezahlt hat. Die Rückgabe der Mietsache fand erst am 30.09.2004 statt. Die Höhe der Nutzungsentschädigung kann nach der vereinbarten Miete von 400,00 € bemessen werden.

4. Der geltend gemachte Anspruch auf Ersatz der während der Monate Oktober 2004 bis Juni 2005 entgangenen Mieten dürfte nur in Höhe von 2.400,00 € bestehen. Dem Grunde nach steht dem Kläger ein Schadensersatzanspruch nach § 280 Abs. 1 BGB zu. Die Beklagte hat ihre Pflichten aus dem Mietvertrag verletzt, indem sie die Miete nicht vollständig zahlte. Der Kläger kann wegen der deshalb durch sie verschuldeten vorzeitigen Beendigung des bis zum 31.03.2006 nicht ordentlich kündbaren Mietverhältnisses Schadensersatz in Form entgangener Mieten verlangen (vgl. Weidenkaff, in: Palandt, BGB, 64. Aufl. 2005, § 543 Rn. 61 m.w.N.).

Der Schadensersatzanspruch des Klägers dürfte allerdings teilweise wegen Mitverschuldens gem. § 254 Abs. 2 BGB gemindert sein. Gemäß § 254 Abs. 2 BGB muss sich der Kläger als Geschädigter bemühen, den Schaden gering zu halten. Er hat die Maßnahmen zu ergreifen, die ein ordentlicher und verständiger Mensch zur Schadensreduzierung ergreifen würde. Für den Vermieter nach vorzeitiger Auflösung des Mietverhältnisses folgt hieraus die Obliegenheit, sich nachhaltig um die alsbaldige anderweitige Verwendung des Mietobjekts zu bemühen. Welche Bemühungen ein Vermieter dabei im Einzelnen zu unternehmen hat, hängt auch davon ab, wie viel Zeit seit der fristlosen Kündigung vergangen ist und ob die bisherigen Tätigkeiten des Vermieters zur Weitervermietung hinreichend erfolgreich waren, also ob sich darauf auch geeignete Mietinteressenten gemeldet haben.

Unbestritten hat der Kläger die Wohnung an die Maklerfirma Werner zur Weitervermietung gemeldet, so dass die Mietwohnung in deren Datenbestände aufgenommen wurde und damit Interessenten angeboten werden konnte. Darüber hinaus hat er ein Schild mit der Aufschrift „Wohnung zu vermieten“ am Mietobjekt angebracht. Dagegen hat er nicht in einer Zeitung inseriert. Diese Maßnahmen dürften als Bemühungen um eine anderweitige Vermietung zunächst zwar ausgereicht haben, dass der Anspruch für die Monate Oktober 2004 bis März 2005 in Höhe von insgesamt 2.400,00 € nicht gemindert sein dürfte.

Nachdem jedoch ein halbes Jahr verstrichen war, ohne dass die Bemühungen des Klägers zur Weitervermietung der Wohnung erfolgreich gewesen wären, hätte sich der Kläger veranlasst sehen müssen, seine Tätigkeiten zur Weitervermietung zu intensivieren. Nachdem über einen so langen Zeitraum hin, die Wohnung erfolglos angeboten worden war, hätte ein durchschnittlicher Vermieter weitere erfolgversprechende Maßnahmen zur Vermietung der Wohnung in die Wege geleitet, um wirtschaftlichen Schaden von sich abzuwenden. Insbesondere hätte er die Wohnung selbst oder über einen Makler in der Zeitung angeboten. Ein derartiges marktgerechtes Verhalten darf auch vom Kläger im Rahmen seiner Schadensminderungspflicht verlangt werden.

Da der Kläger diesen durch den Zeitablauf erhöhten Anforderungen nicht nachgekommen ist, dürfte ihn ein ganz überwiegendes Mitverschulden an dem Ausfall des Mietzinses für die Monate April bis Juni 2005 treffen. Daher kann er den für diese Monate entgangenen Mietzins in Höhe von insgesamt 1.200,00 € nicht mehr verlangen.

Eine andere Auffassung dürfte bei entsprechender Begründung vertretbar sein. Da sich das gefundene Ergebnis weder unmittelbar aus dem Gesetz noch aus den zur Verfügung stehenden Kommentaren erschließt, dürfte von den Kandidaten lediglich zu verlangen sein, dass sie das Problem des Verstoßes gegen die Schadensminderungspflicht gem. § 254 Abs. 2 BGB erkennen und sich argumentativ damit auseinandersetzen.

5. Der Zinsanspruch beruht auf §§ 288, 291 BGB.

6. Der Hauptsachetenor dürfte wie folgt lauten: Die Beklagte wird verurteilt, an den Kläger 3.650,00 € nebst Zinsen in Höhe von 5 %-Punkten über dem Basiszinssatz seit dem 12.08.2005 zu zahlen. Im Übrigen wird die Klage abgewiesen.