

Name, Vorname
- bitte leserlich -

4.1.2021
Datum

An die
Personalstelle für Referendare

Betr.: Klausurenkurs „Anwaltsklausur“

In der Anlage gebe ich die im Klausurenkurs ausgegebene Klausur

mit der Nr. 062 - 212 - III

zur Korrektur. Mir ist bekannt, dass die Klausur nur bei unterschriebener, vollständiger und lesbarer Ausfüllung dieses Formulars korrigiert wird. Mir ist ferner bekannt, dass an diesem Klausurenkurs ausschließlich im juristischen Vorbereitungsdienst der Freien und Hansestadt Hamburg stehende Referendare teilnehmen dürfen.

Ich erkläre, dass ich

1. Referendar im Dienst der Freien und Hansestadt Hamburg bin,
2. voraussichtlich im Monat April 2021 die Examensklausuren schreiben werde.

Unterschrift

Gutachten

I. Mandantenbegehren

Der geschäftsführende Gesellschafter der Mandantin, die Geschwister Hreböck GbR, bittet um Prüfung, welche Forderungen der Mandantin gegenüber der ehemaligen Mieterin Frau Keppler zustehen im Hinblick auf Mieterückstände, Kosten für den Rückbau einer Treppe, Renovierungskosten und der Nachzahlung von Nebenkosten. Gleichzeitig begehrt er die Prüfung, ob die Gegenseite weiterhin die Kation bzw. einen Teil der Kation verlangen kann. Abschließend bittet er um Beratung, welches Vorgehen ~~in dieser~~ in dieser Angelegenheit empfehlenswert ist. Ansprüche, die aus der verspäteten Rückgabe der Schlüssel resultieren sowie Zinsansprüche wollen hingegen ausschließlich nicht geprüft werden.

II. Ansprüche der Mandantin / Gegenseite

Ansprüche
zu prüfen ist, inwieweit sich schlüssige Ansprüche aus dem Vorbringen der Mandantin ergeben und inwiefern erhebliches ~~Gegensatz~~ ~~AA~~ Vorbringen der Gegenseite zu berücksichtigen ist.

1. Eigene Ansprüche der Mandantin

a. Mietrückstände

Zahlung von

Kürze, da
Zahlung

Die Mandantin könnte einen Anspruch auf 7 Mietrückständen i.H.v. 8.000 € gemäß § 535 II BGB i.V.m. § 6 des Mietvertrags vom 25.6.2010 gegen Frau Keppler (im Folgenden: K) zustehen.

Voraussetzung ist, dass ein Mietvertrag zwischen den Parteien zustande gekommen ist und dass die Stichtagsmietvereinbarung wirksam ist und dass die Ansprüche nicht verjährt sind.

aa. Die Mandantin (im Folgenden: H) ~~hat~~, vertreten durch den geschäftsführenden Geschäftspartner Klaus Hrebach, und K geschlossen am 25.6.2010 einen Mietvertrag für gewerbliche Räume.

Bei H handelt es sich um eine GbR, bestehend aus den ^{drei} Geschwister Hrebach, deren Geschäftszweck auf die Verwaltung und Vermietung von Immobilien gerichtet ist, die den Geschwister gehören. Es handelt sich hierbei um eine sog. Außen-GbR, die als eigenständige Trägerin von Rechten von der Rechtsprechung anerkannt ist. Klaus Hrebach ist darüber hinaus auch dem Geschäftsbetrieb allein-Verwaltungsbefugt.

bb. Der Mietvertrag stellt in § 6
eine Stättelmietvereinbarung vor.
Diese könnte jedoch wegen eines
Verstoßes gemäß gegen § 57a III
1 BGB unwirksam sein. Demzufolge
kann das Kündigungsrecht des Mieters
für höchstens vier Jahre seit Abschluss

der Stättelmietvereinbarung ausgeschlossen
sein. Im vorliegenden Fall handelt
es sich hingegen ~~um~~ um einen auf
fünf Jahre befristeten Mietvertrag. Im
Rahmen eines befristeten Mietvertrages ist
die ordentliche Kündigung sowohl für
den Mieter als auch für den Vermieter
für den Zeitraum der Befristung
ausgeschlossen. Die Stättelmietvereinbarung
verstoß in Verbindung mit dem
Vertrag, da eine Kündigung somit für
die Dauer von 5 Jahren ausdrücklich,
gegen § 57a III 1 BGB.

Die Vorschrift müsste jedoch zunächst
überhaupt auf das vorliegende Miet-
verhältnis Anwendung finden.

Die §§ 549 - 57a BGB gelten unmittel-
bar nur für Mietverträge über
Wohnraum. § 578 II BGB bestimmt
für Räume, die zu gewerblichen
Zwecken angemietet werden die
entsprechende Anwendung einige dieser
Vorschriften, § 57a III 1 BGB wird
hingegen von dieser Verwendung nicht
erfasst.

überflüssig
Nur, da kein
Wohnraum

Unproblematik

Entscheidend ist damit, ob es sich um einen Mietvertrag zu gewerblichen Zwecken handelt, oder um einen Wohnraummietvertrag. Die Zuordnung richtet sich nach dem Wesentlichen, um konkreter verfolgten Vertragszweck. Geschäftsräume sind demnach Räume, die zu gewerblichen Zwecken angemessen werden. Der Vertragszweck ergibt sich bereits aus § 2: der gewerbliche Nutzungszweck besteht demnach in dem Betrieb der Kindertagesstätte "KITA Sonnenberg" durch K.

~~Der~~ Mangel Erhöhung des Anwendungsbereichs Regl kein Vorbehalt gegen § 557a III 1 BGB vor. Die Untermietverbindung ist wirksam. Die Mietrückstände aus dem Zeitraum von Juli 2011 bis Dezember 2014 belaufen sich damit auf ~~9.600~~ 9.600 €.

~~cc. Die Ansprüche kann K~~
K könnte jedoch berechtigt sein, die Leistung zu verweigern (vgl. § 246 I BGB). Voraussetzung ist, dass Verjährung eingetreten ist und K sich auf die Einrede der Verjährung berufen hat.

(1) Die regelmäßige Verjährungsdauer beträgt drei Jahre (vgl. § 195 BGB) und die Verjährung beginnt gemäß § 199 I BGB mit dem Abschluss des Jahres, in dem der Anspruch entstanden ist und der

gründlicher Kenntnis von den anspruchs-
begründenden Umständen erlangt hat.
Hinsichtlich der nicht gezahlten
Mietbeträgen aus ~~den~~ den Jahren
2011 und 2012 ist mit Ablauf des
Jahres 2015 Verjährung eingetreten
(vgl. §§ 187, 188 BGB).

(2) Mit Schreiben vom 20.12.2015
beruft sich K vollumfänglich auf die
Einrede der Verjährung.

Dem könnte jedoch im Hinblick
auf die Mietrückstände ein
Verzicht des K auf die Einrede

der Verjährung entgegenstehen. Mit
Schreiben vom 8.9.2014 erklärte

Rechtsanwalt P. Herrmann namens und
im Auftrag seiner Mandantin auf
die Einrede der Verjährung in
Bezug auf die Mietrückstände.

Ein Verzicht auf die Einrede der
Verjährung ist grundsätzlich möglich
(vgl. § 202 BGB). Auch kann sich

K nicht darauf berufen, dass die
Verzichtserklärung nicht mit ihr gesprochen
war und der Rechtsanwalt damit hierzu
nicht bevollmächtigt war. Dies auf

der von K unterzeichneten Vollmacht
vom 2.9.2014, die dem Schreiben
vom 8.9.2014 beigelegt war, ergibt

sich, dass der obzitierte Rechtsanwalt
Beigmann und Kollegen eine Vollmacht

Beigmann und Kollegen eine Vollmacht

bevollmächtigte
IL am
Rechtsanwalt
P. Meierm.

erteilt wurde, die ausschließlich die
Vornahme einseitige Rechtsgeschäfte
umfasst. Bei dem Verzicht auf die
Verbindungsrechte handelt es sich um
eine solche einseitige Erklärung.
Diese kann auch nicht hilfsweise
widerufen werden. ~~Die Voll~~
K kann nicht die Einrede der
Verjährung erheben.

Wiederstands
Verzins?

da. H hat einen Anspruch auf Zinszahlung
in Höhe von 9.600 € gegenüber K.

b. Rückbau der Treppe

H könnte ein Ersatzanspruch in
Höhe von 5.000 € für den Rückbau
und Abtransport der Außenstiege
gegen K gemäß § 280 I, 241 II
BGB.

aa. Die Verpflichtung des Mieters, bei
Bendigung des Mietverhältnisses die
Wiederherstellung des früheren Zustandes
im Hinblick auf bauliche Veränderungen
auf eigene Kosten umzusetzen, folgt
bereits aus der Rückgabepflicht des
Mieters aus § 546 I BGB.
Dem steht auch nicht entgegen, dass
H dem Einbau der Treppe zwar
zugedimmt hätte. Dies ergibt sich
bereits aus § 19 II des Mietvertrags.

Diese Klausel unterliegt zwar an
Formularvertrag des AGO - Kontrolle nach
den § 1037ff. BGB. Anhangblatt 6

eine unangemessene Benachteiligung sind hier jedoch nicht erwichtig. Es entspricht der Zwecksetzung der gesetzlichen Vorschriften, dass der Mieter die Mietwoche nach Beendigung des Mietvertrags frei von baulichen Veränderungen herausgeben muss, unabhängig davon, ob die bauliche Veränderung mit Zustimmung erfolgt oder nicht. Es Anspruch auf Zahlung in Höhe von 5.000 € besteht somit.

b. Es Anspruch könnte jedoch möglich sein. Gemäß § 548 I 1 BGB verliert das Anrecht des Vermieters wegen Veränderungen oder Verschlechterungen der Mietwoche in sechs Monaten. Verjährungsbeginn ist der Zeitpunkt, an dem der Vermieter die Mietwoche zurück erhält (vgl. § 548 I 2 BGB). M erhält die Schlüssel erst am 10.1.2015, Verjährung beginnt somit mit Ablauf des 10.7.2015 ein. K hat sich auch auf die Einrede der Verjährung berufen, der Verzicht greift insoweit nicht.

c. Der Anspruch besteht, K kann jedoch die Leistung aufgrund von Verjährung verweigern.

c. Kosten für die Renovation

M könnte einen Anspruch auf Ersatz der Renovationkosten i.H.v. 8.000 € gegen K aus § 215 II des Mietvertrags haben.

↳ Voraussetzung ist jedoch, dass die Klausel wirksame Vertragsbestandteil geworden ist.

Bei dem Formulierungsmittelweg handelt es sich um AGO i.S.d. § 305 II. BGB. Bei wirksamen Einbeziehung der Klausel stehen hier keine Bedenken entgegen. Inwieweit ist unbedenklich, dass sich die Klausel sowohl in § 21 II als auch in § 23 III des Mietvertrags befindet. Ein Verstoß gegen § 305c ~~BGB~~ lässt sich hieraus noch nicht ableiten.

Die Verpflichtung des Mieters, die Mietbauteile bei Bedienung der Mietzeit auch renoviert an den Vermieter herauszugeben (vgl. § 21 I des Mietvertrags) beruht jedoch gegen § 307 I BGB verstoßen. Bestimmungen in AGO sind demnach unwirksam, wenn sie den Vertragspartner des Verwenders entgegen den Geboten von Treu und Glauben unangemessen benachteiligen. Dies ist gemäß § 307 II Nr. 1 BGB im Zweifelsfall anzunehmen, wenn die Bestimmung mit wesentlichen Grundgedanken der gesetzlichen Regelung, von der abgewichen wird, nicht zu vereinbaren ist. Gemäß § 305 I BGB trägt grundsätzlich der Vermieter die Instandhaltungspflicht hinsichtlich der Mietbauteile. BGB gehören auch sog. Schönheitsreparaturen, d.h. Maßnahmen für die Beseitigung von

Mängeln, die durch den vertragsgemäßen Gebrauch entstanden sind. Diese Pflicht zur Art der Ausführung von Schönheitsreparaturen kann vertraglich auf den Mieter übertragen werden, soweit die Verpflichtung sich an einem angemessenen Turnus orientiert.

Nicht tragbar wäre hingegen die Verpflichtung des Mieters zu einer uneingeschränkten Bodenreinigung, die sich nicht danach orientiert, ob bzw. wann die letzten Schönheitsreparaturen stattgefunden haben. Eine Klausel, die den Mieter unabhängig vom Zustand der Mietobjekte zu einer uneingeschränkten Reinigung bei Vertragsende verpflichtet, wickelt die gesetzlich vorgesehene Risikoverteilung damit, dass eine unangemessene Benachteiligung zu bestehen ist. Mangels Renovationspflicht greift somit auch nicht § 21 II des Mietvertrags.

Ein Ausdruck besteht nicht.

d. Nebenkosten

M könnte gegen K einen Anspruch der Nebenkosten nachzahlungen in Höhe von 3.500 € geltend machen § 5 II des Mietvertrags. Die Nebenkosten setzen sich zusammen aus den Betriebskosten i.S.d. Betriebskostenverordnung sowie den

Das ist
nicht der
Punkt

Kosten der Verwallung.
Die Nebenkosten können auf den Mieter
umgelegt werden. Nach der Abrechnung
entsteht ein Anspruch auf Nachzahlung.
Gemäß § 556 Abs 1 Nr 1 die Abrechnung
ähnlich zu erfolgen. Gemäß § 556 Abs 3
1 Nr 1 ist nach Ablauf der Jahresfrist
die Geltendmachung einer Nachforderung
durch den Vermieter ausgeschlossen.

Diese Verwallung findet jedoch auf
die Vermietung gewerblich genutzter
Räume wiederum keine Anwendung
(§ 578 Abs 2 Nr 1). Mangel Eingreifen
des Ausschlussfrist ist der Anspruch
entstanden und auch nicht verjährlich,
da der Anspruch erst mit Abrechnung
entsteht.

2. Gegenseitige Ansprüche

K hat gegen H einen Anspruch auf
Rückzahlung der Mieticherheit in
Höhe von 11.500 €.

Die Mieticherheit beläuft sich auf
15.000 €. Auch die Mietschreiben
vom 2. 2. 2015 ~~et~~ erklärten Aufrechnung
da K mit ~~et~~ H ihren Ansprüchen
auf Nebenkosten nachzahlen ist
sie in Höhe von 3.500 € erloschen
(vgl. § 389 Abs 1).

III. zweckmäßigkeiten abwägungen

Hinsichtlich des weiteren vorgehens erscheint es zweckmäßig, ein Schreiben an die Gegenseite zu entwerfen. Zum einen ist eine umgehende Antwort im Hinblick auf die Anündigung der Gegenseite, bei ~~bewegete Rücke~~ für nichtigem Frischblatt hinsichtlich der Mietkation weiter rechtliche Schritte einzuleiten, i.d.G.M., um dem ~~Prozess~~ Risiko eines gerichtlichen Verfahrens ~~zu~~ entgegenzutreten.

Zu weiteren erscheint es sinnvoll in dem Schreiben auf die Reduzierung der Renovierungskosten zu verzichten, ~~da~~ da ~~es~~ bezüglich dieser keinerlei Erfolgswahrscheinlichkeiten bestehen und die Mandantin an dieser Stelle ein Entgegenkommen zeigen kann, welches sich möglicherweise positiv auf eine etwaige ~~teigliche~~ spätere Vergleichsbereitschaft der Gegenseite auswirken dürfte.

Schlussendlich muss der Mandantin dringend geraten werden, ~~die~~ gegenüber dem Rückzahlungsanspruch bzgl.

der Mietkation mit ihrer Forderung i.H.v. 5.000 € hinsichtlich des Rückbaus auszurechnen. Zwar ist diese Forderung bereits verjährte und kann somit von der Mandantin nicht mehr geltend gemacht werden, nichtobwohl ~~...~~



~~das nicht klar~~ schluss die Wirkung
 die Abrechnung nicht aus wenn der
 Anspruch in dem Zeitpunkt noch nicht
 verjährt war, in dem erstmalig abgerechnet
 werden konnte. Diese Vorwürfen
 gegen hier war: die Rückzahlungsfähigkeit
 und ~~die Art~~ des Anspruch
 hinsichtlich des Kautionsverhaltens für die
 Rückzahlung können sich in ~~Form~~ ^{Art} eine
 Abrechnungsjahre gegenüber, die letztere
 noch nicht verjährt war.

Auch hinsichtlich
 der ~~Abrechnung~~ ^{Abrechnung}
 ist es empfehlenswert,
 diese um
 Teil abzurechnen,
 um die
 Kautionsforderung
 vollständig zum
 Erlösen zu
 bringen und
 das Risiko einer
~~Abrechnung~~ ^{Abrechnung}
 der gegenseitigen
 Rechtskraft vor
 Gericht zu
 minimieren.
 Es überschüssige
 Beträge sollte
 weiterhin
 getrennt gemacht
 werden.

Desweiteren ist es zweckmäßig, eine
 Abrechnung hinsichtlich der Kautions
 zu erstellen. Auch dies sollte schnellstmöglich
 erfolgen, da die vorüber
 die Abrechnung nicht notwendig
 verzögern darf und ansonsten
 seiner Abrechnung gehindert ist.
 Bei anschließenden wird eine
 Frist von einem Jahr angenommen,
 innerhalb derer die Abrechnung und
 die Abrechnung erfolgen sollte.

Praktischer Teil: Schreiben an die Gegenseite

Dr. Ruth 2 Kötgen
Nachener Straße 298
50931 Köln

~~12.2.2016~~
- Erkl. -

Herrn Rechtsanwalt
Ulrich Rotenbach
Ehrenweg 28
53113 Bonn

12.2.2016

Hiermittrag Dachener Str. 108, 50931 Köln

sehr geehrter Herr Rotenbach,
in vorstehender Angelegenheit hat mich
die Geschwister Miebach GmbH, vertreten
durch den Geschäftsführer Herrn Klaus
Miebach, Luxemburger Straße 317, 50931
Köln mit der Wahrnehmung ihrer
Interessen beauftragt. Ordnungsgemäße
Vollmacht wird anwaltlich vorgelegt.

Erzüglich der zuvor getend gemachten
Renovierungskosten wird mitgeteilt,
dass von einer weiteren Verfolgung
dieser abgesehen wird. Im Übrigen
hül meine Handlung ausschließlich
an den ~~ist~~ bereits getend gemachten
Forderungen ist. Eine Unwillkommenheit
der ~~ist~~ Scheitert bereits
daran, dass die JStA OGD keine
Anwendung auf ~~ist~~ die Verletzung
werblich genutzt werden kann.

~~Hinsichtlich der Frage der Bewillmächtigung~~

Auch kann ich Ihre Mandantin nicht auf eine etwaige Unkenntnis ihres Rechts hinsichtlich des Werts der die Einrede der Verjährung bezüglich der Mietrückstände betreffen. Eine Latenz wurde ausdrücklich erklärt und umkehrbar durch einseitige Äußerungen. Diese kann auch nicht hilfsweise widerufen werden.

Die Kautions ist in Höhe von 3.000 € durch die Abrechnungserklärung meiner Mandantin vom 2.3.2015 erwachsen.

Desweiteren erkläre meine Mandantin die Abrechnung mit den von ihrer Mandantin zu ersetzenden Kosten für den Rückbau der Treppe in Höhe von 5.000 € sowie anteilig mit den Mietrückständen in Höhe von 6.000 €.

Es besteht daher kein Anspruch Ihrer Mandantin auf Rückzahlung der Kautions.

Bei Rückfragen Ihre Mandantin darüber hinaus auf, die durch verbleibenden Mietrückstände in Höhe von ~~2.000~~ 3.100 € zu begleichen und setzen ihr hierfür eine Frist von drei Wochen.

Mit freundlichen Grüßen

Dr. Polh

Die Policy besteht aus zwei Elementen, nämlich die ein
Anspruch auf Prämie in Höhe von 8.000 €, an Ende September
die - zubelegte - oder Anrechnung in Höhe von 9.000 €.

Sie sollen versuchen auf offensichtliche Aspekte (Unausnutz-
barkeit von § 117a BGB) einzugehen.

Die Bonuspflicht besteht aus zwei (nein) wegen der Summierungseffekten (laufende laufende Bonuszahlung + ~~Endzahlung~~ Endzahlung) zu realisieren.

Bei der Nebentätigkeit hätte noch die Überarbeitbarkeit der
Verwaltungstätigkeiten präzisieren zu können.

Die Zweckmäßigkeitserwägungen und das Anreizverhalten
sind in Ordnung.

Vollbefriedigend (MP)

Heck, 11.01.2021