

✓

27.04.2023

Name, Vorname

Datum

An die
Personalstelle für den Juristischen Vorbereitungsdienst

Betr.: B-Klausurenkurs

In der Anlage gebe ich die im Klausurenkurs B ausgegebene Klausur mit der

Nr. 074-7K III

zur Korrektur. Mir ist bekannt, dass meine Klausur nur bei vollständiger- lesbarer- Ausfüllung
und Unterschrift korrigiert wird.

Ich erkläre, dass ich

- 1: Referendar/in im Dienst der Freien und Hansestadt Hamburg bin,
2. an dem A-Klausurenkurs.....teilgenommen habe,
3. voraussichtlich im Monatdie Examensklausuren schreiben werde.

Unterschrift

A. Mandantenbegehren

Die Mandantin Wasserturm Projekt GmbH, vertreten durch ihre einzige Geschäftsführerin Dr. Dorothee Kern bittet am 06.02.2018 um die Prüfung, ob die Mieter Timo und Annika Wolters der Gewerberäume in einem im Eigentum der GmbH stehenden Wasserturm ihre Miete berechtigt gemindert haben und wenn ja, bis wann die Minderung berechtigt war. Außerdem bittet Sie um die Prüfung der Frage, ob die Kündigung vom 09.11.2017 und/oder die Kündigung vom 12.01.2018 wirksam war. Abschließend bittet Sie um den Entwurf eines Anwaltsvergleichs, der zumindest zu einem Vollstreckungstitel werden kann, um einen Rechtsstreit zu vermeiden. L

B. Gutachten

I. Minderung der Miete

Kündigung!

Fraglich ist somit zunächst, ob die Miete in Höhe von 15.000€ für die Gewerberäume überhaupt gemindert war.

1. Mietvertrag

Ein Mietvertrag zwischen der Mandantin und den Mietern über die Gewerberäume in den historischen Wasserturm wurde unstreitig am 05.01.2009 iSd § 535 BGB geschlossen.

2. Mangel der Mietsache

Die Mietsache müsste auch mangelhaft gewesen sein.

Unstreitig bestand bei Vertragsschluss noch kein Mangel.

Ein Mangel könnte jedoch nachträglich aufgetreten sein. Ein Mangel ist eine für den Mieter nachteilige Abweichung des tatsächlichen Zustands der Mietsache vom vertraglich vorausgesetzten Zustand.

In den Gewerberäumen bestehen Putzschäden an den Wänden des Gastraumes und an der Decke im Gastraum,

defekte Bodenbeschichtung im Keller, Wasseransammlungen im Fahrstuhlschacht sowie eine Defekt der Eingangstür.

Diese Schäden stellen eine nachteilige Abweichung der Mietsache von dem gemäß § 535 Abs. 1 S. 2 BGB geschuldeten Zustand dar und sind demnach Mängel.

3. Ausschluss nach § 536c Abs. 2 BGB

Die Geltendmachung der Mängelrechte war nicht gemäß § 536c Abs. 2 BGB ausgeschlossen, da die Mieter am 24.03.2017 diese Mängel gegenüber der Mandantin anzeigten.

4. Verstoß gegen §§ 555a BGB

Allerdings könnten die Mieter ihre Duldungspflicht aus § 555a BGB verletzt haben und dadurch an der Geltendmachung der Minderung gehindert sein. ✕

Senip § 242 BGB

a) Anwendungsbereich

Der § 555a BGB gilt gemäß § 578 Abs. 2 BGB auch für Mietverträge über Geschäftsräume

b) Erhaltungsmaßnahme

Die Mandantin wollte auch eine Erhaltungsmaßnahme durchführen. Dies umfasst sowohl Instandhaltung als auch Instandsetzung, also die Herstellung des vertragsgemäßen Zustands. Dies ist zwischen den Parteien unstrittig.

Die Erhaltungsmaßnahme war auch unstrittig erforderlich, da andere als die vorgeschlagenen Arbeiten zur Beseitigung der genannten Schäden nicht ausreichend gewesen wären.

c) Ankündigung

Die Mandantin hat die Maßnahmen auch bereits mit Schreiben vom 15.05.2017, welches am selben Tag zugeht,

für den Zeitraum vom 19.06.2017 bis zum 31.07.2017 angekündigt. Die Ankündigung war somit über einen Monat vor Beginn der Maßnahmen und somit rechtzeitig.

d) Duldungspflicht

Grundsätzlich bestand daher eine Duldungspflicht der Mieter gemäß § 555a Abs.1 BGB. Sie ist grundsätzlich uneingeschränkt, da der Vermieter zur Erhaltung der Mietsache ebenfalls uneingeschränkt verpflichtet ist. Dies kann in Ausnahmefällen auch die vorübergehende Räumung umfassen, wenn der Vermieter ernsthaft die Sanierungsabsicht und Finanzierbarkeit der Maßnahme beweist. L

Die Maßnahmen erfordern unstreitig eine Schließung der Gaststätte der Mieter und eine Räumung für die Zeit, wie sich auch aus der E-Mail der Mieter vom 16.05.2017 ergibt.

Eine Duldungspflicht umfasst somit auch die Räumung der gemieteten Geschäftsräume.

e) Zurückbehaltungsrecht

Zu prüfen ist jedoch, ob die Mieter die Duldung der Maßnahmen gemäß § 273 BGB verweigern durften.

Dies kommt in Betracht, wenn ihnen aus demselben rechtlichen Verhältnis ein eigener fälliger Anspruch gegen die Mandantin zusteht. In Betracht kommt zum einen ein Aufwendungsersatz gemäß § 555a Abs. 3 BGB, wofür auch ein Vorschluss verlangt werden kann (§ 555a Abs. 3 S. 2 BGB) und zum anderen ein Schadensersatzanspruch in Höhe des zu erwartenden Umsatzes für die Zeit der Räumung.

aa) Bestehen eines Aufwendungsersatzanspruchs

Dafür müsste der entgangene Umsatz in Höhe von 75.000€ eine Aufwendung der Mieter darstellen.

Eine Aufwendung ist eine freiwillige Aufopferung von Vermögenswerten im Interesse eines anderen. Die Abgrenzung zum Schadensersatz erfolgt anhand der Freiwilligkeit der Aufopferung. Eine unfreiwillige Aufopferung ist ein Schaden.

Für die Freiwilligkeit der zu erwartenden entgehenden Umsätze spricht, dass der Betrieb der Gaststätte auch ohne Behebung der Mängel grundsätzlich möglich ist, wie sich schon dadurch zeigt, dass die Mieter auch trotz Bestehen der Mängel seit April 2017 das Lokal bis zum heutigen Tag weiterbetreiben.

Außerdem dient die Duldung der Maßnahmen auch den Interessen der Mandantin an einer Verbesserung des Zustands ihres Eigentums.

Allerdings ist zu beachten, dass die Duldung der Maßnahmen auch erheblich im Interesse der Mieter steht, da sich ihre Geschäftsräume dadurch wieder verbessern und zu einem besseren Ambiente führen, was auch zufriedeneren Kunden zur Folge haben dürfte.

Entscheidend gegen die Freiwilligkeit der Umsatzeinbußen spricht, dass eine Pflicht zur Duldung der Maßnahmen besteht und diese unstreitig die vollständige Räumung voraussetzen. Die Umsatzeinbußen treten daher zwangsläufig durch die Räumung des Lokals ein und sind daher gerade nicht freiwillig, weil keine Handlungsalternative besteht.

Die Umsatzeinbußen sind daher keine Aufwendungen, sondern ein Schaden.

bb) Bestehen eines Schadensersatzanspruchs

(1) § 536a BGB

Den Mietern könnte ein Schadensersatzanspruch aus § 536a BGB zustehen.

Ein Mietverhältnis bestand zum maßgeblichen Zeitpunkt.

Die Pflichtverletzung besteht in der Verletzung der Pflicht aus § 535 Abs. 1 S. 2 BGB, nämlich in dem fehlenden Erhalt der Mietsache in dem vertragsgemäßen Zustand.

✓ Allerdings bestand dieser Mangel unstreitig noch nicht bei Vertragsschluss, sondern ist erst später eingetreten.

Anders als bei einem schon bei Vertragsschluss vorhandenen Mangel, setzt § 536a Abs. 1 Alt. 2 BGB ein Vertretenmüssen der Vermieter für einen nachträglich auftretenden Mangel voraus. Dies umfasst gemäß § 276 Abs. 1 BGB grundsätzlich Vorsatz und Fahrlässigkeit.

Könnte kein
abstrakt
werden

| Wie sich aus der Mail der Mieter vom 16.05.2017 ergibt, hat die Mandantin die nachträglich aufgetretenen Mängel nicht zu vertreten.

Die Mieter wären für ein solches Vertretenmüssen auch anders als bei § 280 Abs. 1 S. 2 BGB beweisbelastet.

Ein Anspruch nach § 536a BGB besteht daher nicht.

(2) §§ 535, 280 Abs. 1 BGB

Es könnte jedoch ein Schadensersatzanspruch der Mieter gegen die Mandantin gemäß §§ 535, 280 Abs. 1 BGB bestehen.

Als Pflichtverletzung käme die Durchführung der Instandsetzungsmaßnahmen in Betracht.

Eine Pflichtverletzung ist die negative Abweichung von der vertraglich geschuldeten Leistung. Gemäß § 535 Abs. 1 S. 2 BGB schuldet der Vermieter nicht nur die Überlassung der Räume im vertragsgemäßen Zustand, sondern auch deren Erhalt und übernimmt hierfür sogar eine Garantie. Diese Pflicht könnte er durch die Durchführung der Maßnahme und der damit zwingend verbundenen Räumung verletzen.

Allerdings ist zu beachten, dass der Vermieter zur Durchführung dieser Maßnahme ebenfalls gemäß § 535 Abs. 1 S. 2 BGB gerade verpflichtet ist. Er könnte die Erhaltung

ohne die Maßnahme nicht gewährleisten, da diese Maßnahme bereits die mildeste Maßnahme ist, um alle Schäden zu beseitigen. Kann der Vermieter somit seine Pflicht nur durch die Durchführung der Maßnahme erfüllen, kann diese nicht gleichzeitig als Pflichtverletzung in Betracht kommen.

Auch ein Anspruch aus §§ 535, 280 Abs. 1 BGB scheidet daher aus.

f) Zwischenergebnis

Die Mieter haben durch die verweigerte Duldung der Instandsetzungsmaßnahmen gegen ihre Pflicht aus §§ 555a Abs. 1, 578 Abs. 2 BGB verstoßen.

g) Rechtsfolge

Die Mieter können sich gemäß § 242 BGB wegen des Verbots widersprüchlichen Verhaltens nicht auf die Minderung berufen.

Fraglich ist jedoch, ob dies bereits ab dem Zeitpunkt gilt, ab dem die Mieter erstmalig die Duldung verweigert haben, also ab dem 16.05.2017 oder erst ab dem voraussichtlichen Ende der Instandsetzungsmaßnahme ohne diese Pflichtverletzung, mithin ab dem 31.07.2017.

Für ein Ende der Minderungsmöglichkeit bereits ab dem 16.05.2017 könnte sprechen, dass es unbillig erscheint, wenn die Mieter die Voraussetzungen der Minderung mutwillig dadurch erhalten können, dass sie sich der Behebung des Mangels versperren.

Allerdings ist hier zu beachten, dass die Mieter sich bei einem Online-Ratgeber über ihr Recht zur Verweigerung der Duldung informiert haben und von diesem die falsche Auskunft erlangt wurde. Sie haben sich daher nicht mutwillig der Behebung versperrt, sondern allenfalls grob fahrlässig.

derum ist
es nicht

Außerdem ist entscheidend, dass die Mängel bis zum Ende der Instandsetzungsmaßnahmen noch weiterhin bestanden hätten, auch wenn die Mieter der Maßnahme zugestimmt hätten. Das rechtmäßige Alternativverhalten führt somit zu einem Ende der Minderungsmöglichkeit erst zum 31.07.2017. Außerdem wäre für die Zeit der Räumung sogar eine Minderung um 100% möglich gewesen, da die Räume überhaupt nicht hätten genutzt werden können.

Die Mieter konnten sich daher erst ab dem 01.08.2017 nicht mehr auf die Minderung berufen und hätten ab diesem Zeitpunkt erneut die volle Miete entrichten müssen. Einer Benachrichtigung des Vermieters bedurfte es nicht, da die Pflicht zur vollen Mietzahlung bereits aus § 535 Abs. 2 BGB folgt.

5. Zwischenergebnis

Die Miete war für den Zeitraum von April 2017 bis einschließlich Juli 2017 in Höhe von 35% gemindert.

II. Wirksamkeit der Kündigung vom 09.11.2017

1. Kündigungserklärung

Die Mandantin hat in Person ihrer Geschäftsführerin durch Schreiben vom 09.11.2017, welches am selben Tag zugeht, die Kündigung erklärt. Eine Zurückweisung nach § 174 BGB hat jedenfalls nicht stattgefunden.

2. Kündigungsgrund

a) § 573 Abs. 2 Nr. 1 BGB

Der § 573 Abs. 2 Nr. 1 BGB kommt als Kündigungsgrund nicht in Betracht, da er für befristete Mietverträge nicht gilt. Dies folgt zum einen aus seiner systematischen Stellung im Unterkapitel 2: Mietverhältnisse auf unbestimmte Zeit und außerdem e contrario aus § 542 Abs. 2 BGB.

b) § 543 Abs. 2 S. 1 Nr. 3 lit. b) BGB

In Betracht kommt eine außerordentliche fristlose Kündigung aus wichtigem Grund gemäß § 543 Abs. 2 S. 1 Nr. 3 lit. b) BGB.

Dafür müssten die Mieter in einem Zeitraum, der sich über mehr als zwei Termine erstreckt, mit der Entrichtung der Miete in Höhe eines Betrages in Verzug sein, der die Miete für zwei Monate erreicht.

aa) Verzug

Für den Verzugseintritt bedarf es gemäß § 286 Abs. 2 Nr. 1 BGB keiner Mahnung, da die Fälligkeit der Leistung nach dem Kalender bestimmbar war. Dies folgt aus §§ 579 Abs. 2, 556b Abs. 1 BGB iVm § 6 Abs. 1 des Mietvertrages, wonach die Miete stets am dritten Werktag eines Monats fällig ist.

bb) Umfang

Die Gesamtsumme der verzögerten Miete muss zwei volle Monatsmieten, mithin 30.000€ erreichen.

Da die Mieter ab August 2017 wieder zur vollen Zahlung der Miete verpflichtet waren (s.o.), wurde dieser Betrag am 05.01.2018 erreicht ($6 \times 5.250 \text{€} = 31.500$), da die Miete für Januar am 04.01.2018 fällig gewesen ist.

cc) Zwischenergebnis

Zum Zeitpunkt der Kündigung am 09.11.2017 waren die Mieter somit noch nicht in der Höhe von zwei vollständigen Monatsmieten in Verzug.

c) § 543 Abs. 2 S. 1 Nr. 3 lit. a) BGB

Für einen Kündigungsgrund nach § 543 Abs. 2 S. 1 Nr. 3 lit. a) BGB müssten die Mieter zumindest mit einem nicht

unerheblichen Teil der Mieter an zwei aufeinander folgenden Terminen in Verzug gewesen sein. Als Orientierung für den nicht unerheblichen Teil kann § 569 Abs. 3 Nr. 1 BGB herangezogen werden, der jedoch unmittelbar nur für Wohnraum Anwendung findet. Hier waren die Mieter jedoch jeweils an zwei aufeinander folgenden Terminen lediglich mit ca. 2/3 einer Monatsmiete (2x5.250=10.500€) in Verzug. Dies dürfte, auch um eine Umgehung von § 543 Abs. 2 S. 1 Nr. 3 lit. b) BGB zu verhindern, nicht ausreichen.

d) § 543 Abs. 1 BGB

Es könnte ein sonstiger wichtiger Grund zur Kündigung gemäß § 543 Abs. 1 BGB vorliegen.

Dieser besteht dann, wenn Tatsachen aus dem Risikobereich des Kündigungsempfängers vorliegen, die eine konkrete Verletzung einer vertraglichen Haupt- oder Nebenpflicht darstellen. Es bedarf einer umfassenden Würdigung aller maßgeblichen Tatsachen und einer Interessenabwägung, die zur Unzumutbarkeit der Fortführung des Mietverhältnisses für den Kündigenden führt. Eine bloße Zerrüttung des Vertragsverhältnisses reicht nicht aus.

Unter Anwendung dieses strengen Maßstabes kann die unzulässige Minderung eine sofortige fristlose Kündigung am 09.11.2017 noch nicht rechtfertigen.

Maßgeblich ist zum einen, dass die Mieter sich Online haben beraten lassen, sodass ihre Pflichtverletzung nur fahrlässig begangen wurde. Zwar wurden sie von dem Sachbearbeiter der Mandantin auf die Vorschrift des § 555a BGB hingewiesen, jedoch war für einen juristischen Laien nicht offensichtlich, dass eine Umsatzeinbuße keine Aufwendung darstellt.

Außerdem dürfen die besonderen Anforderungen an die Höhe des Zahlungsverzugs aus § 543 Abs. 2 S. 1 Nr. 3 BGB nicht

dadurch unterlaufen werden, dass eine Kündigung dann nach § 543 Abs. 1 BGB gerechtfertigt ist.

3. Zwischenergebnis

Die Kündigung am 09.11.2017 war nicht rechtmäßig und konnte das Mietverhältnis daher nicht beenden.

III. Kündigung vom 12.01.2018

1. Erklärung

Die Mandantin hat in Person ihrer Geschäftsführerin auch mit Schreiben vom 12.01.2018, ebenfalls zugegangen am selben Tag, erneut die fristlose Kündigung erklärt.

2. Kündigungsgrund

Da zu diesem Zeitpunkt die Mieter bereits mit zwei vollen Monatsmieten in Verzug waren (s.o.), lagen die Voraussetzungen des § 543 Abs. 2 S. 1 Nr. 3 lit. b) BGB für einen wichtigen Grund vor.

3. Ausschluss

a) Vorherige Duldungsklage

Der Vermieter ist nicht verpflichtet, vor der Kündigung nach § 543 Abs. 2 BGB eine Klage auf Duldung der Instandsetzungsmaßnahmen zu erheben, denn dadurch könnte der Mieter seine Pflicht zur Duldung um mehrere Monate hinauszögern, was die Interessen des Vermieters unbillig benachteiligen würde.

b) § 543 Abs. 2 S. 2 BGB

Die Mieter können auch nicht mit einem Schadensersatz- oder Aufwendungsersatzanspruch aufrechnen, da ein solcher nicht besteht (s.o.), sodass die Kündigung auch nicht gemäß § 543 Abs. 2 S. 2 BGB ausgeschlossen ist.

c) Verzicht

Die Annahme der Teilzahlungen durch die Mandantin, obwohl die Mieter zur Teilzahlung gemäß § 266 BGB nicht berechtigt waren, stellt auch keinen Verzicht auf die Kündigung dar. Vielmehr hat die Mandantin bereits mit ihrer Kündigung vom 09.11.2017 zum Ausdruck gebracht, dass die Zurückbehaltung eines Teils der Miete nicht duldet und sich die Kündigung vorbehält. Außerdem wäre die Annahme eines solchen konkludenten Verzichts auch deshalb unbillig, weil die Mieter fortwährend gegen ihre Duldungspflicht aus § 555a BGB verstoßen, sodass sie nicht schutzwürdig sind.

d) Fehlende Abmahnung

Einer vorherigen Abmahnung bedarf es gemäß § 543 Abs. 3 Nr. 3 BGB für den Fall des § 543 Abs. 2 S. 1 Nr. 3 BGB grundsätzlich nicht. Zwar könnte eine Ausnahme gelten, wenn die Mieter nicht offensichtlich zahlungsunfähig- oder -unwillig waren. Allerdings haben die Mieter trotz des Hinweises des zuständigen Sachbearbeiters auf die Verweigerung der Duldung beharrt und waren damit ausdrücklich zahlungsunwillig. Auch wenn die Unwilligkeit nicht auf Vorsatz beruht, so doch zumindest auf grober Fahrlässigkeit, da sie sich auf einen Online-Ratgeber verlassen haben.

e) Stillschweigende Verlängerung

Das Mietverhältnis wurde auch nicht gemäß § 545 BGB stillschweigend verlängert, da die Mandantin bereits in ihrer Kündigung vom 12.01.2018 der Verlängerung ausdrücklich widersprochen hat.

IV. Zwischenergebnis

Die zweite Kündigung vom 12.01.2018 war wirksam und hat das Mietverhältnis sofort, ohne die Einhaltung einer Frist, beendet.

V. Vergleich

1. Rechtsnatur und Inhalt

Ein Anwaltsvergleich ist ein Vergleich im Sinne des § 779 BGB, da er materiellrechtliche Rechtsgeschäft ist. Er ist ein schuldrechtlicher Vertrag und stellt für die streitigen oder ungewissen Punkte zwischen den Parteien fest, was gelten soll. Es bedarf eines Streits oder eine Ungewissheit über ein Rechtsverhältnis, wobei der Begriff des Rechtsverhältnisses weit zu fassen ist. Er erfordert ein gegenseitiges Nachgeben, in Form eines Zugeständnisses irgendwelcher Art, um zu einer Einigung zu kommen. Es genügt jedes Opfer, das eine Partei auf sich nicht, selbst wenn objektiv ein Opfer garnicht vorliegt.

Die Mandantin möchte, dass das Mietverhältnis mit den vorherigen Mietern zum 01.03.2018 endet und die Mietsache geräumt übergeben wird.

Da die Kündigung am 12.01.2018 bereits wirksam war, möchte sie die ausstehenden Mietzahlungen grundsätzlich vollständig, ist jedoch zum Erlass der Hälfte der ausstehenden Miete bereit, wenn die andere Hälfte bis zum 01.03.2018 beglichen wird.

Es liegt in dem Erlass der hälftigen Miete bei rechtzeitiger Zahlung somit ein Nachgeben der Mandantin vor.

Das Nachgeben der Mieter besteht darin, dass sie ihre Pflicht zur Zahlung der ausstehenden Miete anerkennen.

Die Kosten für Auslagen und Anwälte sollen die Parteien selbst tragen und die Kosten der Verwahrung und Vollstreckbarerklärung sollen hälftig geteilt werden

2. Wirkung

Der Vergleich ändert das ursprüngliche Rechtsverhältnis nur, soweit er streitige oder ungewisse Punkte regelt. Er wirkt nur zwischen den Parteien.

3. Vollstreckbarerklärung

Die Mandantin möchte aus dem Vergleich auch vollstrecken können und möchte die Vollstreckbarkeit durch einen Beschluss des Notars Dr. Hermann Baer erreichen. Dies ist bei einem Anwaltsvergleich unter den Voraussetzungen des §§ 796c, 796a ZPO möglich.

Es bedarf zunächst eines ausdrücklichen Antrags der Parteien. Es bedarf eine Anwaltsbeteiligung für alle Parteien. Die Anwälte müssen im Namen der Partei und mit Vollmacht (§ 164 Abs. 2 BGB) handeln und unterschreiben, sodass nur sie Partei des Vergleichs sein müssen. Außerdem einer Unterwerfungserklärung. Diese ist wegen des Konkretisierungsgebots möglichst konkret zu fassen. Außerdem bedarf es einer Zustimmung aller Parteien des Vergleichs über die Verwahrung bei dem Notar.

Herr Dr. Hermann Baer ist auch gemäß § 796c, 796a ZPO zuständig, da er seinen Amtssitz (10 BNotO) in der Breiten Gasse in Hamburg, und damit am allgemeinen Gerichtsstand (§ 12, 13 ZPO) beider Parteien hat, da diese ebenfalls in diesem Amtsgerichtsbezirk wohnhaft sind.

Der Notar erklärt den Vergleich dann gemäß § 797 Abs. 6 ZPO für vollstreckbar durch Beschluss. Dieser Beschluss ist dann gemäß § 794 Abs. 1 Nr. 4b ZPO ein Vollstreckungstitel. Es gilt die zweiwöchige Wartefrist gemäß § 798 ZPO.

C. Zweckmäßigkeit

Zur Vermeidung eines langwierigen und kostenintensiven Rechtsstreits sollte ein Vergleich geschlossen werden. Dies

insbesondere deshalb, da die Mandantin bereits einen neuen Mieter gefunden hat, der möglichst zeitnah einziehen soll. Durch den Vergleich ist eine deutlich schnellere Vollstreckung möglich als durch ein Urteil.

Die Zustimmung zur Verwahrung sollte bereits im Vergleich erklärt werden, da diese dann nicht noch einmal vor dem Notar erklärt werden muss.

Die Mandantin ist auf die Wartezeit des § 798 ZPO hinzuweisen. *

D. Vergleich

Anwaltsvergleich

Hamburg, den 06.02.2018

Zwischen der

Dr. Klara Südhoff, Gewürzgasse 2, 20099 Hamburg

-Anwältin für die Vermieterin-

handelnd namens und in Vertretung der Wasserturm Projekt GmbH, Admiralstraße 1, 20259 Hamburg

und der

Frau Rechtsanwältin Hohenstein, Kaufmannsplatz 11, 20457 Hamburg

-Anwältin für die Mieter-

handelnd namens und in Vertretung der Eheleute Annika und Timo Wolters, Eimsbütteler Landweg 17, 20259 Hamburg

-zusammen nachfolgend die Parteien-

* Die Miet für Februar 2018 ist
wegen nicht sachlicher Kündigung
am 11.07.2018 nicht mehr
geschuldet.
Sie kann jedoch als
Schadensersatz gemäß
§§ 535, 290 I, 247 II BGB
geltend gemacht werden,
da die Mieterin grob fahrlässig
gehandelt hat (s.o.).

V. Franke

wird folgender Vergleich geschlossen:

Präambel:

Zwischen der Wasserturm Projekt GmbH (nachfolgend Vermieter)

und den Eheleuten Wolters (nachfolgend Mieter) wurde am 05.01.2009 ein Vertrag über die Vermietung von Gewerberäumen zum Betreiben eines Restaurants in einem historischen Wasserturm, Am Wasserturm 11a, 20259 Hamburg geschlossen. Als Miete wurden 15.000€ vereinbart, die jeweils zum 3. Werktag des Monats fällig sein sollte.

Am 23.04.2017 informierten die Mieter die Vermieterin über das Vorliegen von diversen Mängeln und minderten die Miete monatlich um 35% (5.250€) ab April 2017 bis zum heutigen Tage. Mit Schreiben vom 15.05.2017, zugegangen am selben Tag, kündigte die Vermieterin die Behebung der Mängel durch eine umfassende Instandsetzungsarbeit vom 19.06.2017 bis zum 31.07.2017 an. Diese erfordert eine Räumung der betreffenden Gewerberäume. Die Mieter erklärten mit Mail vom 16.05.2017, dass sie zur Duldung der Maßnahme erst dann bereit sind, wenn die Vermieterin ihr zuvor verbindlich den Ersatz der ihr entgehenden Umsätze zusagt. Diese wurden später auf 75.000€ geschätzt. Nachdem die Vermieterin erneut mit Schreiben vom 19.05.2017 auf das Bestehen der Duldungspflicht hinwies, erklärten die Mieter mit Schreiben vom 31.05.2017, dass sie diese erst bei der verbindlichen Zusage der Übernahme des Umsatzausfalls erklären würden.

Mit Schreiben vom 09.11.2017, zugegangen am selben Tag, erklärte die Vermieterin die fristlose Kündigung wegen des Rückstands der Miete von Juni bis November 2017.

Mit Schreiben vom 12.01.2018, zugegangen am selben Tag, erklärte die Vermieterin erneut die fristlose Kündigung wegen des Rückstands der Miete von Juni 2017 bis Januar 2018.

Aufgrund dieses Sachverhalts regeln die Parteien das Folgende:

§ 1

Die Mieter übergeben die Gastronomieräume in dem Wasserturm, Adresse: Am Wasserturm 11a, 20259 Hamburg zum 28.02.2018 vollständig geräumt an die Vermieterin.

Zu diesem Zeitpunkt endet das in der Präambel beschriebene Mietverhältnis zwischen der Vermieterin und den Mietern

Die Mieter erkennen in Form eines selbstständigen Schuldanerkenntnisses, das eine eigene Schuld begründet und selbstständig neben der Pflicht aus dem Mietverhältnis steht, an, dass sie der Vermieterin noch ausstehende Teile der Miete für die Monate August, September, Oktober, November und Dezember 2017, sowie Januar und Februar 2018 in Höhe von jeweils 5.250€ (mithin insgesamt 36.750€) schulden. Diese ausstehende Schuld wird am 01.03.2018 fällig und ist auf das Konto der Vermieterin bei der Profi-Bank (IBAN: DE19 7683 5432 4321 9876 12) zu entrichten.

Die Vermieterin erlässt den Mietern 50% der in § 1 Abs. 2 genannten Summe (mithin 18.375€), sofern die Mieter zum Fälligkeitszeitpunkt am 01.03.2018 vollständig auf das in § 1 Abs. 2 angegebene Konto der Vermieterin leisten.

Sofern keine rechtzeitige Leistung erfolgt, wird der vollständige Betrag sofort fällig.

§ 2

Die Vermieterin und die Mieter tragen ihre Auslagen und die Kosten für die Parteien jeweils selbst.

Die Kosten für die Verwahrung und die Vollstreckbarerklärung dieses Vergleichs tragen die Parteien jeweils zur Hälfte

§ 3

Mit diesem Vertrag sind sämtliche Ansprüche zwischen der Vermieterin und den Mietern aus dem Gewerberaummietverhältnis vom 05.01.2009 abgegolten.

§ 4

Änderungen an diesem Vertrag bedürfen der Schriftform. Selbiges gilt für die Änderung dieser Klausel.

Gerichtsstand dieses Vertrags ist Hamburg, Deutschland.

Dieser Vertrag tritt mit dem heutigen Tage in Kraft.

Dieser Vertrag regelt sämtliche Ansprüche der Parteien aus dem Gewerberaummietverhältnis vom 05.01.2009. Nebenabreden bestehen nicht.

Datum

Unterschrift

Da er der Mandanten Auftrag um die
Räumung fort, hätte er nicht zunächst allgem.
die Minderung geprüft werden sollen.

Die materielle Prüfung in der Minderung
und den Kündigungsründen ist sorgfältig und
überzeugend. Es hätte noch präzisierter und
konkreter ein Verzug Weg eines unvermeidlichen
Rechtsirrtums ~~angewiesen~~ dargelegt werden sein können.
Das ist aber nicht der Fall (i. Lösungstexte).

Die Überlegung in den Vergleich überlegen.
Die das Problem selbst etw. anders getaktet
werden, die Parteien sollten den Vergleich.
Die Präambel ist unrichtig lag.

jet (13 P.)

Karin, 5.5.2023