

Klausur Nr. 1703

Zivilrecht

(Bearbeitungszeit: 5 Stunden)

Am 19. Februar 2026 erscheint Herr Burghardt Beister in der Kanzlei von Rechtsanwältin Heide Heissler in (...) Erlangen, Bismarckstraße 12, und erklärt Folgendes:

„Frau Rechtsanwältin, ich brauche Ihre Hilfe, um mich gegen eine Klage der Firma „CK Anlageberatung GmbH“ zu wehren und endlich an mein Geld, das diese mir schuldet, zu kommen.

Ich hatte zunächst selbst auf die Klage erwidert, weil ich wusste, dass man am Amtsgericht keinen Anwalt braucht und weil ich mir sicher war, dass ich eindeutig im Recht bin und das Gericht sich schon auf meine Seite schlagen werde. Zu meiner völligen Überraschung hat das Gericht aber gemeint, der Ausgang der Klage sei ziemlich offen und hat einen Vergleich vorgeschlagen. Dem habe ich in meiner Überraschung zugestimmt, dabei aber darauf gedrängt, dass ich noch eine nachträgliche Überlegungsfrist bekomme. Und deswegen bin ich jetzt hier: Ich glaube immer noch, im Recht zu sein. Wenn Sie zu derselben Auffassung gelangen, sollten Sie diesen Vergleich aus der Welt schaffen und eine Entscheidung zu meinen Gunsten herbeiführen.

In der Sache selbst geht es um Folgendes: Ich bin als Eigentümer eines Hauses in der Heinestraße 44 in (...) Erlangen im Grundbuch eingetragen. Durch Mietvertrag vom 7. August 2018 habe ich an diese „CK Anlageberatung GmbH“, vertreten durch ihren Alleingeschäftsführer Casper Kötz, Büroräume in diesem Haus zum Mietzins von 2.000 € monatlich kalt vermietet. Dieser Herr Kötz ist auch der Alleingesellschafter dieser GmbH.

Diese Gesellschaft schuldet mir nun seit einigen Monaten Mietzins für den Mai 2025. Zunächst konnte ich nur ahnen, was der Grund der Nichtzahlung war, denn kurz zuvor hatte es Streit wegen eines im Rahmen meines Gewerbebetriebs geschlossenen Kaufvertrags gegeben.

Später, nachdem ich nach mehreren vergeblichen Anrufen ein gerichtliches Mahnverfahren wegen der Miete eingeleitet hatte, hat die Mieterin die Aufrechnung wegen angeblicher Ansprüche aus diesem Kaufvertrag erklärt.

Diese angebliche Forderung der „CK Anlageberatung GmbH“ hat mit einem Kaufvertrag zu tun, den ich in meinem Geschäft mit ihr geschlossen habe. Beruflich betreibe ich nämlich eine Holzhandlung mit Materialien für den Haus- und Gartenbereich. Von villenähnlichen Gartenhäusern aus Holz, die wir auf Nachfrage auch zusammenbauen, über Holztreppen, Wand- und Eckenpaneelen bis hin zu Laminat und Parkett ist alles Mögliche in unserem Programm.

Und letzteres war der Stein des Anstoßes. Für ihre Büroräume hatte diese GmbH Parkett gekauft, das ihr Geschäftsführer dort durch Dritte verlegen ließ, weil ihm dabei mein Angebot für die Verlegung selbst offenbar nicht billig genug war.

Das ist dann leider ganz dumm gelaufen, weil wir bei diesem Verkauf ausgerechnet eine fehlerhafte Produktionslinie des Herstellers erwischt hatten, die ich bzw. meine Mitarbeiter aber nicht bemerken konnten, weil die Sachen immer originalverpackt verkauft werden. Natürlich machen wir Stichproben, aber wir können ja nicht alles aufreißen und testen. Der Kunde würde die Sachen dann u.U. für gebraucht halten und will deswegen Preisnachlass oder er fragt eben nach dem originalverpackten Material und lässt sich dieses aus dem Lager bringen. Außerdem konnte der Mangel bei Stichproben auch nicht auffallen, weil sich die beiden Schichten nicht sofort voneinander lösten, sondern dies eine Weile brauchte und offenbar auch die Druckbelastung hinzukommen musste, die auf die Stäbe wirkt, wenn sie verlegt und verklebt worden sind.

Wie sich später herausstellte, war beim Hersteller an drei bestimmten Produktionsstagen die Qualität aus dem Ruder gelaufen, weil da einer die Maschinen irgendwie falsch eingestellt hatte. Da wir immer wieder sukzessive je nach Verkaufszahlen beliefert werden, war deswegen auch nicht alles fehlerhaft, was wir von diesem Hersteller am Lager hatten. Aber das Material, das wir diesem Herrn Kötz für seine GmbH ausgehändigt hatten, war definitiv fehlerhaft.

Von diesem Problem erfuhr ich durch eine Mitteilung des Herstellers am 16. Februar 2025, also bereits kurz nach der am 13. Februar 2025 erfolgten Übergabe an die Klägerin. Ich überprüfte daraufhin sofort anhand der Papiere der an uns getätigten Lieferungen und der von uns getätigten Verkäufe, ob und welche Kunden konkret betroffen sind. Dabei stellte ich fest, dass die von mir erworbene fehlerhafte Ware weitgehend noch am Lager war. Von allen unseren bisherigen Verkäufen war nur das an die „CK Anlageberatung GmbH“ des Herrn Kötz übergebene Parkett betroffen.

Daraufhin habe ich, was die Klägerin in ihrer Klageschrift völlig ignoriert, alles Mögliche versucht, um einen weiteren Schaden zu verhindern: Ich gab meiner kaufmännischen Mitarbeiterin Mara Meinig den Auftrag, den Herrn Kötz von dem Vorfall zu verständigen und anzubieten, dass wir die fehlerhafte Ware abholen und gegen neue Ware austauschen. Frau Meinig wird bestätigen, dass sie im Laufe des Tages und auch danach mehrfach versucht hatte, Herrn Kötz unter der Telefonnummer seiner Firma und unter der von ihm auf der Kaufvertragsurkunde angegebenen Handynummer anzurufen, ihn aber nie erreichte. Auf eine E-Mail, die sie ihm an die Geschäftsadresse schrieb, antwortete er nicht. Das alles geschah noch am 16. Februar 2025 und am 18. Februar 2025. Daraufhin schrieb Frau Meinig in meinem Auftrag am 18. Februar 2025 auch noch einen Brief mit dem Hinweis auf den Materialfehler und mit unserer Aufforderung, an dem Austausch des Materials mitzuwirken. Diesen Brief warf sie persönlich am selben Tag in den Firmenbriefkasten dieser „CK Anlageberatung GmbH“.

Herr Kötz äußerte später, dass er für ein paar Tage in Urlaub in irgendeiner Hütte in den Bergen gewesen sei und sein Handy abgestellt gehabt habe. Den Auftrag an den Handwerker habe er bereits am 13. Februar 2025, also am Tag des Materialkaufes, erteilt und sei unmittelbar danach weggefahren.

Den Handwerker, der später das defekte Parkett verlegte, habe ich inzwischen kontaktiert. Er ist in der Klageschrift ja genannt. Herr Willy Winckel gibt an, den Auftrag am späten Nachmittag des 13. Februar 2025 bekommen zu haben. Die Verlegung habe er am 24. Februar 2025 vorgenommen und das verlegte Parkett dann am 25. Februar 2025 abgeschliffen und geölt.

Am 26. Februar 2025 erreichte meine Mitarbeiterin Mara Meinig endlich Herrn Kötz auf der Telefonnummer seiner GmbH. Er bekam sofort einen Wutanfall und brüllte herum. Als ihn Frau Meinig auf den Brief hinwies, reagierte er seltsam. Er räumte ein, bei Rückkehr aus seinem Urlaub am 20. Februar 2025 gesehen zu haben, dass Post von uns gekommen war, hätte aber noch keine Zeit gehabt, das Schreiben zu öffnen. Daran kann sich Frau Meinig genau erinnern, denn sie ärgerte sich sehr über diese Äußerung, weil sie extra einen fetten Hinweis mit dem Wort „dringend“ auf dem Umschlag angebracht hatte. Das ist doch bestimmt alles eine Notlüge für irgendeine andere Panne!

In einem Schreiben vom 17. März 2025 forderte Herr Kötz dann nicht nur Nachlieferung von mangelfreiem Parkett, sondern auch, dass wir den Ausbau des defekten Parketts und die Neuverlegung vornehmen oder bezahlen. Daraufhin ließ ich ihm am 19. März 2025 neues Material anliefern, mit dessen Qualität er nun auch offenbar zufrieden ist. Ich erklärte ihm, dass ich mehr nicht schulde, weil er keine Handwerkerleistungen mit mir vereinbart hatte.

Ich dachte nun, dass die Sache erledigt sei. Aber der Kerl gibt keine Ruhe und macht nun auch mit seiner Klage geltend, dass er deswegen eine Forderung über 1.500 € habe und diese hätte von der Miete abziehen dürfen. Ich hoffe doch, dass Sie einen Weg finden, diese Forderung bzw. seine Klageanträge abzuschmettern.

Außerdem ist mir diese GmbH nun für November 2025 erneut die Miete für die Büroräume schuldig geblieben. Auf mehrere Anrufe hin faselte Herr Kötz zuerst irgendetwas von vorübergehendem Liquiditätsengpass. Außerdem meinte er plötzlich, wahrscheinlich mindern zu wollen, denn die gemieteten Räume seien das Geld nicht wert. Bezeichnend ist, dass er keinerlei nähere Begründung dafür angab, also insbesondere keine Mietmängel erläuterte. Es liegen ja auch keine vor. Insbesondere war die Parkettlegeaktion seine eigene Idee, die ich ihm nur bereits im Mietvertrag auf eigene Rechnung vorab erlaubt hatte. In dem betreffenden Raum war noch ein recht guter Teppichboden drin, der aber anscheinend nicht seinen ästhetischen Anforderungen entsprach.

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, am besten im selben Rechtsstreit, wenn das geht, denn das wird wohl das billigste und schnellste sein. 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 Heissler und der Mandant noch einige Details des Falles. Dabei erklärt der Mandant u.a.:

„Nein, ich bin mit meiner Holzhandlung nicht im Handelsregister eingetragen. Nach Aussage meines Steuerberaters erfordert mein Unternehmen keinen kaufmännischen Geschäftsbetrieb.“

Der Vortrag in der Klageschrift zur Angemessenheit des Austauschs der Parkettstäbe ist schon in Ordnung. Die konnte man mit dem Fehler unmöglich so im Raum liegen lassen, das war nicht nur ein Schönheitsfehler. Ich hatte mal kurz einen Blick auf das Fiasko werfen können. Über kurz oder lang hätte man in dem Raum kaum mehr sicher laufen können.“

Auf Nachfrage der Rechtsanwältin erklärt Herr Beister noch Folgendes: „Wenn die angebliche Forderung der Klägerin auf Zahlung der Kosten für Entfernung bzw. Neuverlegung des defekten Parketts tatsächlich nicht besteht, so möchte ich natürlich, dass dies im vorliegenden Rechtsstreit endgültig geklärt wird und mir nicht aus irgendwelchen Gründen ein Folgeprozess droht.“

Herr Beister unterschreibt eine Prozessvollmacht, übergibt eine ganze Reihe von Schriftstücken (dazu die Anlagen im Folgenden) und bittet, alles Notwendige zu veranlassen.

Außerdem teilt er die Adresse seiner Mitarbeiterin Mara Meinig mit. Diese lautet (...) Erlangen, Bismarckstraße 210.

Ein Einblick in das Handelsregister ergibt, dass die Angaben des Mandanten bzw. der Klageschrift zur Inhaberschaft und Vertretung der „CK Anlageberatung GmbH“ zutreffend sind.

Anlage 1:

Dr. Falk Fischler
Rechtsanwalt
Schillerstraße 11
(...) Erlangen

Erlangen, 9. Oktober 2025

An das
Amtsgericht Erlangen
(...) Erlangen

Klage

In Sachen

„CK Anlageberatung GmbH“, Heinestraße 44, (...) Erlangen, vertreten durch Alleingeschäftsführer Casper Kötz, Schillerstraße 33, (...) Erlangen

- Klägerin -

gegen

Burghardt Beister, Bismarckstraße 37, (...) Erlangen

- 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 4. August 2025, Gz. B 1789/25, wird in Höhe eines Betrags von 1.500 € für unzulässig erklärt.
2. Der Beklagte trägt die Kosten des Rechtsstreits.

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 4. August 2025, Gz. B 1789/25, zugestellt am 6. August 2025.

Einen Widerspruch gegen den Mahnbescheid bzw. einen Einspruch gegen den Vollstreckungsbescheid hat die Klägerin nicht eingelegt, weil ihre Geschäftsführung davon ausging, dass das Mahnverfahren sich infolge der Aufrechnungserklärung (zu dieser siehe unten) von selbst erledige. Diese nachvollziehbare Annahme kann ihr nicht vorgeworfen werden.

Die Zwangsvollstreckung aus dem benannten Vollstreckungsbescheid ist in Höhe von 1.500 € unzulässig, weil die zugrunde liegende Mietzinsforderung in dieser Höhe durch Aufrechnung vom 9. August 2025, zugegangen per Einschreiben am 11. August 2025, erloschen ist.

Beweis: Aufrechnungserklärung vom 9. August 2025 (Anlage K₁) mit Rückschein des Einschreibens

Zu der der Aufrechnung zugrunde liegenden Forderung ist Folgendes vorzutragen:

Mit Vertrag vom 13. Februar 2025 kaufte die durch ihren Geschäftsführer ordnungsgemäß vertretene Klägerin vom Beklagten, der in Erlangen eine Holzhandlung für den Haus- und Gartenbereich betreibt, 40 m² zweischichtige, von der Firma Laminix hergestellte hochwertige Buchenparkettstäbe sowie 25 m Sockelleisten zum Preis von insgesamt 3.000 €.

Beweis: Kaufvertragsurkunde vom 13. Februar 2025 (Anlage K₂)

Die Klägerin ließ die Parkettstäbe noch am 13. Februar 2025 absprachegemäß durch einen eigenen Mitarbeiter beim Beklagten abholen und später von einem Dritten in einem ihrer gewerblichen Büros verlegen.

Danach stellte sich heraus, dass sich auf der gesamten verlegten Fläche die Buchendecklamelle der Parkettstäbe von der darunter liegenden Weichholzschicht ablöste.

Mit Schreiben vom 17. März 2025 forderte der Geschäftsführer der Klägerin den Beklagten auf, den Parkettboden bis zum 1. April 2025 auszutauschen.

Beweis: Schreiben vom 17. März 2025 (Kopie und Rückschein des Einschreibens in Anlage K₃)

Der Beklagte erklärte sich aber nur zu einer Lieferung von mangelfreien Parkettstäben sowie zur Rücknahme der mangelhaften Parkettstäbe bereit, lehnte es aber ab, einen Austausch durchzuführen oder die hierfür nötigen Kosten zu bezahlen.

Daraufhin beauftragte die Klägerin am 3. April 2025 die Firma Winckel mit der Entfernung des defekten Parketts sowie der Neuverlegung der inzwischen am 19. März 2025 vom Beklagten gelieferten neuen Parkettstäbe. Diese Maßnahmen wurden am 10. April 2025 durchgeführt.

Die Firma Winckel stellte für die Entfernung und Neuverlegung einen Betrag über 1.500 € in Rechnung, wobei das meiste auf die Arbeitszeit entfiel, der Rest auf die verwendeten Kleinteile (v.a. Lösungsmittel, Kleber, Öl).

Beweis: Rechnung der Firma Winckel (Anlage K₄)

Diesen Betrag von 1.500 € machte die Klägerin mit Schreiben vom 15. April 2025 gegenüber dem Beklagten geltend. Der Beklagte ging darauf nicht ein.

Die Aufrechnung der Klägerin, die Grundlage des Klageantrags ist, stützt sich auf die Zahlung der für die Maßnahmen der Firma Winckel angefallenen Kosten von 1.500 €.

Das Vorgehen der Klägerin war notwendig und sinnvoll. Der Kaufvertrag mit dem Beklagten bezog sich auf sehr hochwertiges und hochpreisiges Material, da es der Klägerin sehr auf die optische Wirkung in den repräsentativen Geschäftsräumen ankam. Der Kaufpreis entspricht dem wirklichen Wert des mangelfreien Materials. Er beläuft sich etwa auf das Doppelte der nun von der Klägerin geltend gemachten Kosten der Nachbesserung, die bei derart hochwertigem Material nicht ganz so krass ins Gewicht fallen wie bei billigerem Material.

Die Auswirkungen des Sachmangels am Parkett waren auch mehr also nur optischer Natur. Die Schichten lösten sich bereits nach recht kurzer Zeit ab, sodass einige Stellen bereits zu gefährlichen Stolperfallen geworden waren. Dieser Ablösungsprozess wäre weiter fortgeschritten, sodass der Austausch praktisch unvermeidbar war.

Beweis: Zeugnis des Willy Winckel, Meister in der Firma Winckel, Heinestraße 44, (...) Erlangen

Der aufgerechnete Anspruch der Klägerin auf Ersatz dieser Kosten ergibt sich aus den Regeln zur Nacherfüllung, ist aber zumindest als Schadensersatzanspruch gegeben.

Da die Klägerin vor Erlass des Vollstreckungsbescheids zwar die Zahlung der dem Beklagten normalerweise geschuldeten Miete für den Monat Mai 2025 einbehalten,

dies aber nicht explizit auf eine Aufrechnung gestützt hatte, liegt mit der Aufrechnungserklärung vom 9. August 2025 eine neue Tatsache i.S.d. § 767 Abs. 2 ZPO vor, weil sie erst nach dem Vollstreckungsbescheid vom 4. August 2025 erfolgte.

Überdies kann die Zulässigkeit der Klage auch deswegen nicht an dieser Vorschrift scheitern, da diese ersichtlich nur für Urteile und nach mündlicher Verhandlung gilt, nicht aber für das Mahnverfahren.

Dr. Falk Fischler
Rechtsanwalt

Diese Klageschrift, die das Aktenzeichen 3 C 777/25 erhalten hatte, war dem Mandanten am 18. Oktober 2025 ordnungsgemäß zugestellt worden.

Anlage 2:

Burghardt Beister
Bismarckstraße 37
(...) Erlangen

Erlangen, 29. Oktober 2025

An das
Amtsgericht Erlangen
(...) Erlangen

In dem Rechtsstreit der

„CK Anlageberatung GmbH“, Heinestraße 44, (...) Erlangen, vertreten durch Alleingeschäftsführer Casper Kötz, Schillerstraße 33, (...) Erlangen als Klägerin

gegen

mich, also Burghardt Beister, Bismarckstraße 37, (...) Erlangen, als Beklagtem

Az. 3 C 777/25

möchte ich mich selbst verteidigen.

Ich beantrage, die Klage möglichst schnell abzuweisen.

Zur Begründung trage ich Folgendes vor:

Es ist einzuräumen, dass der Tatsachenvortrag der Klägerin zum Kaufvertrag als solchem grds. zutreffend ist. Auch ist einzuräumen, dass die an die Klägerin verkauften Parkettstäbe ohne Schuld des Beklagten einen technischen Mangel aufwiesen.

Allerdings ist der Sachverhalt um folgende Details zu ergänzen:

Nachdem ich durch eine Mitteilung des Herstellers am 16. Februar 2025, also bereits kurz nach der am 13. Februar 2025 erfolgten Übergabe an die Klägerin, von einer teilweise fehlerhaften Produktion erfahren und eruiert hatte, dass das an die Klägerin übergebene Material betroffen war, versuchte ich diese sofort zu informieren.

In meinem Auftrag versuchte meine Mitarbeiterin Mara Meinig am 16. Februar 2025 und am 18. Februar 2025 mehrfach, die Klägerin unter der Telefonnummer der Firma und der von Herrn Kötz auf der Kaufvertragsurkunde angegebenen Handynummer anzurufen, erreichte aber niemanden. Auch eine an die Geschäftsadresse geschriebene E-Mail blieb unbeantwortet.

Beweis: Ausdruck der E-Mail (in Anlage); Zeugnis der Mara Meinig, Bismarckstraße 210, (...) Erlangen.

Daraufhin warf Frau Meinig am 18. Februar 2025 einen Brief mit dem Hinweis auf den Materialfehler und mit der Aufforderung, an dem Austausch des Materials mitzuwirken, in den Firmenbriefkasten der Klägerin. Auf dem Umschlag hatte Frau Meinig einen deutlichen Hinweis mit dem Wort „dringend“ angebracht.

Beweis: Zeugnis der Mara Meinig, Bismarckstraße 210, (...) Erlangen.

Als Frau Meinig Herrn Kötz am 26. Februar 2025 erstmals telefonisch erreichte, räumte dieser ein, bei Rückkehr aus einem Urlaub am 20. Februar 2025 unseren betreffenden Brief gesehen zu haben; er hätte aber noch keine Zeit gehabt, das Schreiben zu öffnen.

Beweis: Zeugnis der Mara Meinig.

Letztgenannte Angabe halte ich für völlig unglaubhaft und bestreite sie daher hiermit. Schon wegen des „dringend“-Vermerks und der vorherigen E-Mail muss davon ausgegangen werden, dass Herr Kötz das Problem mitbekommen, aber aufgrund irgendeiner organisatorischen Panne nicht rechtzeitig reagiert hatte.

Die Verlegung des Parketts im Auftrag der Klägerin erfolgte jedenfalls erst ab dem 24. Februar 2025.

Beweis: Zeugnis des Willy Winckel, Heinestraße 44, (...) Erlangen

Hätte die Geschäftsführung der Klägerin richtig auf unsere Hinweise reagiert, hätten die fehlerhaften Parkettstäbe also nicht verbaut werden können bzw. dürfen.

Weiterhin ist klarzustellen, dass die Mangelhaftigkeit der Parkettstäbe für mich und meine Mitarbeiter vor deren Verkauf nicht erkennbar war. Das vom konkreten Hersteller gelieferte Material war zuvor immer mangelfrei. Dabei ist überdies zu berücksichtigen, dass gerade die Kunden üblicherweise den Erwerb von originalverpacktem Material wünschen. Dennoch haben meine Mitarbeiter weisungsgemäß bei jeder Lieferung einige Verpackungen angerissen, um den Inhalt zu kontrollieren, doch ist bei diesen Stichproben nie etwas aufgefallen.

Beweis für alles: Zeugnis der Mara Meinig, Bismarckstraße 210, (...) Erlangen.

Vor allem aber konnte der Mangel der Parkettstäbe bei Stichproben nicht auffallen, weil sich die beiden Schichten nicht sofort voneinander lösten. Dies setzte vielmehr erst nach einer gewissen Dauer infolge der Druckbelastung, die auf die Stäbe wirkt, wenn sie verlegt und verklebt worden sind, ein.

Sollte die Klägerseite letzteres bestreiten, beantrage ich hiermit, dies durch ein Sachverständigengutachten zu klären.

Daher ist die Klage letztlich abzuweisen, weil die Klägerin keine Ansprüche gegen mich hat, ich dagegen tatsächlich den im Vollstreckungsbescheid erfassten konkreten Mietzinsanspruch fordern kann.

Hochachtungsvoll

Burghardt Beister

Anlage 3:

Amtsgericht Erlangen
3 C 777/25

Protokoll der mündlichen Verhandlung vom 17. Februar 2026:

Gegenwärtig: Richterin am Amtsgericht Dr. Dillig

Ein Urkundsbeamter der Geschäftsstelle wurde nicht hinzugezogen, vorläufig aufgezichnet auf Tonträger gemäß §§ 159, 160a ZPO.

In dem Rechtsstreit der

„CK Anlageberatung GmbH“ gegen Beister

erschieden bei Aufruf der Sache:

für die Klagepartei Rechtsanwalt Dr. Falk Fischler

sowie der Beklagte persönlich.

Die Parteien schließen nach Erörterung der Sach- und Rechtslage folgenden

Vergleich:

1. Die Klägerin verpflichtet sich zur Zahlung von 1.000 € für den Mietzins des Monats Mai 2025. Im Gegenzug verpflichtet sich der Beklagte dazu, die Zwangsvollstreckung aus dem Vollstreckungsbescheid des Amtsgerichts Coburg vom 4. August 2025, Gz. B 1789/25 zu unterlassen; diese Zwangsvollstreckung ist unzulässig und der Titel wird durch diesen Vergleich ersetzt.

2. Der Mietzins für andere Monate des Mietverhältnisses bleibt von diesem Vergleich unberührt.
3. Die Kosten des Rechtsstreits werden gegeneinander aufgehoben.
4. Dieser Vergleich kann bis zum 3. März 2026 durch Erklärung gegenüber dem Gericht widerrufen werden.

Vorgespielt und genehmigt

Dr. Düllig
Richterin am Amtsgericht

Für die Richtigkeit der Übertragung
vom Tonträger
Mümmel
Justizsekretärin als U.d.G.

Anlage 4:

Nachricht des Amtsgerichts Coburg, zentrales Mahngericht, über den unter dem Gz. B 1789/25 erfolgten Erlass eines Mahnbescheides sowie Kostenrechnung dazu.

Dabei ist der Inhalt des Mahnbescheides wiedergegeben:

Als Antragsgegner bezeichnet ist die „KK Anlageberatung GmbH“, Heinestraße 44, (...) Erlangen, vertreten durch Alleingeschäftsführer Casper Kötz, Schillerstraße 33, (...) Erlangen.

Als Antragsteller ist Burghardt Beister, Bismarckstraße 37, (...) Erlangen, bezeichnet.

Als Hauptforderung werden 2.000 € gefordert und zur Bezeichnung ist Folgendes angegeben:

„Forderung auf rückständigen Mietzins für Mai 2025 über Geschäftsräume gemäß Mietvertrag vom 7. August 2018.“

Die Ausfertigung enthält den Hinweis: „Der Mahnbescheid wurde am 10. Juni 2025 erlassen. Eingang des Mahnantrags: 7. Juni 2025.“

Anlage 5:

Eine Mitteilung des Amtsgerichts Coburg („Zustellungsnachricht“), dass der Mahnbescheid vom 10. Juni 2025 gegen die „CK Anlageberatung GmbH“ (Gz.: B 1789/25) am 11. Juni 2025 zugestellt worden sei.

Anlage 6:

Vollstreckungsbescheid (Ausfertigung für den Antragsteller) des Amtsgerichts Coburg vom 4. August 2025 (Gz.: B 1789/25).

Der Vollstreckungsbescheid ergeht aufgrund des am 10. Juni 2025 erlassenen und am 11. Juni 2025 zugestellten Mahnbescheids.

Als Antragsgegner bezeichnet ist die „KK Anlageberatung GmbH“, Heinestraße 44, (...) Erlangen, vertreten durch Alleingeschäftsführer Casper Kötz, Schillerstraße 33, (...) Erlangen.

Als Antragsteller ist Burghardt Beister, Bismarckstraße 37, (...) Erlangen, bezeichnet.

Der Umfang der Hauptforderung sowie ihre Bezeichnung („Forderung auf rückständigen Mietzins für Mai 2025 über Geschäftsräume gemäß Mietvertrag vom 7. August 2018“) entsprechen dem Mahnbescheid.

Die Ausfertigung enthält den Hinweis: „Dieser Bescheid wurde dem Antragsgegner zugestellt am 6. August 2025.“

Der Antrag auf Erlass des Vollstreckungsbescheids war am 1. August 2025 gestellt worden.

Anlage 7:

Mietvertrag vom 7. August 2018 zwischen Herrn Burghardt Beister, Bismarckstraße 37, (...) Erlangen und der „CK Anlageberatung GmbH“, vertreten durch Alleingeschäftsführer Casper Kötz, Heinestraße 44, (...) Erlangen.

Angegeben ist u.a., dass es um Mieträume in der Heinestraße 44 geht (gesamter erster Stock), der Mietzins 2.000 € monatlich kalt beträgt und dass die Mieträume zu gewerblichen Zwecken überlassen werden.

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

Anlage 8:

Schuldbeitrittsvertrag

zwischen

Burghardt Beister, Bismarckstraße 37, (...) Erlangen

und

Casper Kötz, Schillerstraße 33, (...) Erlangen.

Herr Casper Kötz erklärt hiermit im Wege des Schuldbeitritts die gesamtschuldnerische Mithaftung für die Mietverbindlichkeiten der – von ihm selbst vertretenen – Firma „CK Anlageberatung GmbH“ (Sitz derzeit in Schillerstraße 33, (...) Erlangen, künftig Heinestraße 44, (...) Erlangen) aus dem am 7. August 2018 zwischen letzterer und Herrn Burghardt Beister als Vermieter geschlossenen Mietvertrag über die Räume in der Heinestraße 44, (...) Erlangen.

Die gesamtschuldnerische Haftung bezieht sich ohne betragsmäßige Obergrenze auf sämtliche Verbindlichkeiten, die sich aus diesem Mietvertrag für den Vermieter gegen die Mieterin ergeben.

Erlangen, am 7. August 2018

Burghardt Beister
Gläubiger / Vermieter

Casper Kötz
Mithaftender

Anlage 9:

Urkunde des Kaufvertrags über Parkettstäbe vom 13. Februar 2025.

Der Inhalt entspricht den Angaben aus der Klageschrift.

Rechtsanwältin Heide Heissler beauftragte ihre Referendarin mit der Fertigung des Entwurfs einer Klageerwidlung.

Dabei teilt sie Folgendes mit: Im Hinblick auf den Mandantenwunsch, dass über den angeblichen Anspruch der Klägerin auf Zahlung der Kosten für die Entfernung des defekten Parketts sowie die Neuverlegung möglichst im vorliegenden Rechtsstreit endgültig und ohne Gefahr eines etwaigen Folgeprozess entschieden werden solle, habe sie sich schon etwas Gedanken gemacht. Sie bittet darum, Folgendes gutachtlich zu klären:

Kann man sicher sein, dass bereits im Rahmen der von der Gegenseite erhobenen Klage rechtskräftig über diese angebliche Forderung der Klägerin aus dem Kaufvertrag entschieden wird oder gibt es insoweit ernsthafte Bedenken?

Wie ist es mit dem Anspruch des Mandanten auf Mietzins für den November 2025, der nun möglichst schnell gerichtlich geltend gemacht werden muss: Würde im Verfahren über diesen Anspruch rechtskräftig über die angebliche Forderung aus dem Kaufvertrag entschieden werden, wenn die Klägerin nun im Rechtsstreit auch gegen die Mietzinsforderung für den November 2025 mit einer auf die angebliche kaufrechtliche Forderung gestützten Aufrechnung reagiert?

Was wäre, wenn die Klägerin bzw. deren Anwalt letzteres – aus welchen Gründen auch immer – nicht tut: Gäbe es dann eine Möglichkeit, durch das eigene Verhalten dafür zu sorgen, dass jegliche Gefahr verhindert wird, dass in einem etwaigen Folgeprozess noch über diese Kaufrechtsforderung entschieden werden darf?

Die Referendarin solle noch keine konkreten prozesstaktischen Maßnahmen bezüglich dieser speziellen Frage ergreifen, sondern diese erst einmal gutachtlich prüfen, um anschließend in Ruhe die Taktik besprechen zu können, wenn evtl. bereits erkennbar wird, wie die Klägerin auf die Geltendmachung der Mietzinsforderung für den November 2025 reagieren wird.

Vermerk für die Bearbeitung:

1. Der Schriftsatz der Rechtsanwältin 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. Zusätzlich sind die von der Rechtsanwältin gestellten Fragen gutachtlich zu prüfen. Ein Mandantenschreiben ist nicht zu fertigen.
3. Es ist auf den 20. Februar 2026 abzustellen.

Es ist davon auszugehen, dass die von der Klägerin genannten Beweismittel der Klageschrift tatsächlich als Anlagen beigelegt waren.

Mietnebenkosten und Umsatzsteuer sind nicht zu berücksichtigen. Kündigung und Räumung der Mieträume, Gewährleistung aus Mietrecht sowie ein etwaiger mietrechtlicher Aufwendungsersatz wegen der Parkettverlegung sind nicht zu prüfen. Wegen des Mietzinses für November 2025 ist nicht das Mahnverfahren zu wählen. Auch ein Urkundenprozess bleibt außer Betracht. Eine Streitverkündung gegen den Vorlieferanten / Hersteller der Parkettstäbe ist nicht zu prüfen.

Das Amtsgericht Erlangen liegt im Bezirk des Landgerichts Nürnberg/Fürth.