

Klausur Nr. 1293

Zivilrecht

(Bearbeitungszeit: 5 Stunden)

Am 24. April 2026 erscheint Herr Mirko Michler in der Kanzlei von Rechtsanwalt Sören Sieber in Potsdam, Rathausplatz 12, erteilt diesem das Mandat in einer Mietrechtsstreitigkeit und erklärt dazu Folgendes:

„Sehr geehrter Herr Rechtsanwalt, Sie müssen für mich unbedingt die bereits laufende Streitigkeit mit meinem Vermieter übernehmen. Ich hatte zunächst selbständig Klage erhoben, weil mir mein Bruder, der Jura studiert, sagte, dass ich am Amtsgericht klagen könne und dort keinen Anwalt bräuchte. Mein Bruder hatte mir auch bei der Formulierung der Klage etwas geholfen.

Nun aber wurde mir am 20. April 2026 ein Schriftsatz des Anwalts meines Vermieters zugestellt, in dem dieser sogar eine Widerklage erhebt, mit der er mich aus der Wohnung hinausbefördern will. Daraufhin bin ich mit meinem Bruder übereingekommen, dass es jetzt sinnvoll ist, wenn doch ein Fachmann eingeschaltet wird. Ich möchte nicht, dass ich jetzt am Ende noch meine Wohnung verliere, nur weil ich irgendeinen Formfehler begangen habe.

Wie Sie, Herr Rechtsanwalt, der Klage entnehmen können, geht es mir zunächst einmal um die Berechtigung zur Aufnahme meiner Lebensgefährtin Lena Liebermann in meine Wohnung. Insoweit hatte ich trotz meiner Zweifel an der Notwendigkeit – wie Sie meiner Klageschrift entnehmen können – bereits am 2. Januar 2026 bei meinem Vermieter beantragt, dass er dem zustimmt.

Dieser hat dem durch ein Schreiben vom 19. Januar 2026 unverständlichlicherweise widersprochen. Seine Scheinargumente bezüglich seiner ethischen und religiösen Probleme, das ist in der heutigen Zeit doch ein vollkommener Witz. Außerdem wohnt er selbst doch auch ziemlich weit weg in einem ganz anderen Teil der Stadt, und da bekommt er von mir und meiner Freundin persönlich doch auch gar nichts mit. Ich glaube, der hat den Einzug meiner Lebensgefährtin nur deswegen überhaupt bemerkt, weil ich sie in meiner Klageschrift samt ihrer neuen Adresse als Zeugin angegeben habe.

Obwohl ich das gerichtlich klären lassen wollte, habe ich nun die Kündigung bekommen, weil ich nicht so lange warten konnte. Meine Lebensgefährtin hatte, weil wir davon ausgingen, das sei alles kein Problem, längst ihre Arbeitsstelle in Frankfurt (Oder) gekündigt und hat sich hier in Potsdam eine neue Stelle gesucht, die sie Anfang März 2026 antreten musste. Deswegen ist sie jetzt seit Anfang März 2026 fest zu mir in die Wohnung gezogen, während sie zuvor nur immer wieder tage- bzw. nächteweise bei mir war.

Klausur Nr. 1293 (Zivilrecht)
Sachverhalt – S. 2 von 11

Assessorkurs
Berlin/Brandenburg

Die schriftliche Kündigungserklärung wurde ausdrücklich mit angeblich rechtswidriger „Gebrauchüberlassung an Dritte“ begründet. Es kann doch aber unmöglich sein, dass sich mein Vermieter so tief in mein Privatleben einmischen kann. Außerdem ist die Wohnung weiß Gott groß genug für zwei Bewohner.

Ich hoffe nur, dass ich auch den richtigen Antrag gestellt habe.

Schon deswegen dürfte die Kündigung klar unberechtigt sein. Aber auch im Übrigen sind die Ausführungen des Vermieteranwalts zur Kündigung m.E. eine Frechheit.

Im Vertrag wurde ausdrücklich die ordentliche Kündigung für beide Parteien, und damit doch wohl auch und gerade für den Vermieter für vier Jahre, also bis einschließlich Januar 2027 ausgeschlossen.

Ursprünglich stand im Vertrag eine entsprechende vorgedruckte Regelung, wonach das nur für mich als Mieter gelten sollte. Als ich den Vermieter danach fragte, was das soll, meinte er, dass er Sicherheit bräuchte für seine Planungen. Er habe viel zu viel zu tun, um alle paar Monate einem neuen Mieter hinterher rennen zu können. Früher habe er in solchen Fällen immer Befristungen vereinbart, doch sei dies nach jetziger Rechtslage nicht mehr so einfach möglich, und deswegen wolle er eine solche Regelung haben.

Nach einigem Hin und Her hat er dann zugestimmt, dass der Kündigungsverzicht für beide Parteien gelten solle. Das hat er – wie sie am Mietvertrag sehen können – dann mit seiner eigenen Handschrift auf beiden Mietvertragsformularen zu meinen Gunsten geändert. Sollte diese Vereinbarung gegen das Gesetz verstoßen, so verstehe ich nicht, dass dies zu meinen Lasten gehen sollte, immerhin geht der ganze Mist doch auf seine Initiative zurück.

Hinsichtlich meiner Zahlungsklage geht es wohl primär nur noch darum, möglichst kostengünstig aus dem Prozess herauszukommen. Dass ich den von mir eingeklagten Zahlungsanspruch wegen Mietminderung tatsächlich hatte, muss völlig klar sein, doch weiß ich nicht so recht, wie ich mit dieser Aufrechnungserklärung umgehen soll.

Mit meiner Klage habe ich – wie Sie sehen können – Mietminderung verlangt, weil ich über Monate hinweg meinen Tiefgaragenstellplatz wegen einer defekten Hebeanlage nicht nutzen konnte.

Dass ich selbst, wenn nun die Gegenseite behauptet, für den Defekt verantwortlich sein soll, ist ja wohl der Hammer. Hält der Anwalt mich für völlig blöde? Ich weiß beim besten Willen nicht, worin mein angebliches Verschulden überhaupt liegen sollte. Die Bedienung besteht darin, dass auf einen Knopf gedrückt wird, woraufhin die Hebeanlage je nach Ausgangsposition entweder hoch oder herunterfährt und von selbst stoppt, wenn sie die Endposition erreicht hat. Da kann man gar nichts falsch machen. Ich weiß nicht, ob dieser Anwalt meint, ich hätte an der Halterung herumgeturnt und dabei etwas kaputt gemacht. Aber abgesehen davon, dass so etwas doch wohl kein vernünftiger

Klausur Nr. 1293 (Zivilrecht)
Sachverhalt – S. 3 von 11

Assessorkurs
Berlin/Brandenburg

Mensch macht, hätten auch die anderen Bewohner des Hauses dann theoretisch die Übeltäter sein können, weil diese alle Zugang zu der Tiefgarage haben.

Was die Miete für die Zeit vor Mai 2025 angeht, wurde ich schon in der Beratung des Mietervereins, bei dem ich vor wenigen Wochen einmal war, darauf hingewiesen, dass ich da keine Chance hätte, mein Geld zurück zu verlangen. Deswegen hatte ich meine Klage gleich auf den Zeitraum ab Mai 2025 beschränkt.

Das eigentliche Problem der erhobenen Zahlungsklage ist wahrscheinlich, dass dieser Aufrechnung aus der Klageerwiderung meines Vermieters wohl wenig entgegenzusetzen sein wird. Der Sohn meines Vermieters – anders als sein Vater eigentlich ein ganz netter Kerl – hatte mir tatsächlich das Rad für 250 € verkauft.

Der war einmal wegen irgendeines Botenganges für seinen Vater hier, und da kam ich mit ihm ins Gespräch. Ich dachte, dass die Angelegenheit mit dem Scheck erledigt ist, den ich ihm gegeben habe.

Der Scheck wurde aber, das habe ich jetzt erst beim Durchsehen meiner Kontoauszüge bemerkt, tatsächlich nicht bei meiner Bank eingelöst. Ich habe denen jetzt Bescheid gegeben, dass sie das auch nicht mehr tun sollen, weil er vielleicht in falsche Hände geraten ist, und der Sachbearbeiter meinte, das sei kein Problem; die Nummer hatte ich mir ja notiert.

Völlig überraschend war für mich aber, dass nun der Beklagte diese Forderung seines Sohnes vorbringt. Da der Anwalt insoweit sogar ein Schriftstück über eine Abtretung vorlegt, wird das aber wohl in tatsächlicher Hinsicht seine Richtigkeit haben.

Ich sehe aber nicht ein, dass mir Kosten auferlegt werden. Ich wusste nichts von der Abtretung und wäre mir ohnehin nicht sicher gewesen, ob ich die beiden Forderungen hätte verrechnen dürfen.“

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

Anlage 1 (eine Fotokopie):

Mirko Michler
Frankenstraße 15
Potsdam

Potsdam, 16. März 2026

An das
Amtsgericht Potsdam
Hegelallee 8
14467 Potsdam

Hiermit erhebe ich im eigenen Namen

gegen meinen Vermieter Vinzenz Vessler,
wohnhaft in der Neutorgasse 37, Potsdam,

Klage

zum Amtsgericht Potsdam und stelle folgende Anträge:

- 1. Es wird festgestellt, dass ich als Kläger berechtigt bin, meine Lebensgefährtin Lena Liebermann in die mir vom Beklagten vermietete Wohnung Nr. 2 in Potsdam, Frankenstraße 15, Erdgeschoss links, aufzunehmen.**
- 2. Der Beklagte wird verurteilt, an mich als Kläger 250 € zu bezahlen.**
- 3. Der Beklagte hat die Kosten des Rechtsstreits zu tragen.**

Begründung:

Der Beklagte ist Eigentümer des Grundstücks in der Frankenstraße 15 in Potsdam. Am 11. Januar 2023 schloss er mit mir mit Wirkung ab 1. Februar 2023 einen Mietvertrag über eine der vier Erdgeschoss-Wohnungen (Wohnfläche 62 qm) ab. Die Miete (Kaltmiete) beträgt 450 € zuzüglich einer Nebenkostenvorauszahlung von 80 € für die Wohnung selbst zuzüglich weiterer 50 € monatlich für einen mitvermieteten Tiefgaragenstellplatz (sog. Doppeldecker-Stellplatz). Die Miete ist kraft vertraglicher Vereinbarung monatlich im Voraus fällig.

Beweis: Mietvertrag (in Anlage beigefügt)

Ich möchte meine Lebensgefährtin Lena Liebermann in diese Wohnung mit aufnehmen und stehe auf dem Standpunkt, dass mir dieses Recht zusteht. Ich habe meine jetzige Lebensgefährtin im Ja-

nur 2024 kennen gelernt, und wir haben vor einigen Wochen beschlossen, nun dauerhaft zusammen leben zu wollen.

Da wir davon ausgingen, dass der Vermieter nichts hiergegen einzuwenden haben würde und die Anzeige des Einzugswunsches uns daher als eine reine Formsache erschien, hatte sie ihre Arbeitsstelle in Frankfurt (Oder) gekündigt und eine neue Stelle hier in Potsdam gesucht und gefunden. Diese musste sie nun zum 1. März 2026 antreten, und irgendwo muss sie nun wohnen.

Meines Erachtens muss die Aufnahme eines dauerhaften Partners erlaubnisfrei sein, denn solche Dinge können unmöglich von der Erlaubnis des Vermieters abhängig sein. Man stelle sich nur die Geburt eines Kindes vor und einen sturköpfigen Vermieter, der die größer gewordene Familie nicht mehr oder zumindest nicht mehr vollständig ins Haus lassen will.

Sicherheitshalber habe ich aber am 2. Januar 2026 die Erlaubnis zur Aufnahme bei meinem Vermieter, dem Beklagten, beantragt. Da dieser dem Wunsch durch ein Schreiben vom 19. Januar 2026 ebenso überraschend wie rechtswidrig widersprochen hat, habe ich bereits alles getan, was mir maximal zumutbar ist. Da ich keine andere Möglichkeit sehe, wie ich mich verhalten soll, insbesondere eine solche Zustimmung nicht mit Gewalt oder auf andere Weise erzwingen kann, muss zumindest jetzt nach dieser Verweigerung die Aufnahme meiner Lebensgefährtin zulässig sein.

Der Zahlungsanspruch in Höhe von 250 € ergibt sich aus folgendem Vorgang:

Wie bereits erwähnt, habe ich einen Stellplatz in der Tiefgarage des Hauses mitgemietet, und zwar den oberen Stellplatz eines sog. Doppeldeckers. Um in diesen Stellplatz hineinfahren zu können, muss eine elektrische Hebeanlage bedient werden, die u.a. eine schienenartige Auffahrt für den Wagen des Nutzers der oberen Plattform hervortreten lässt.

Seit Anfang Februar 2025 versagte diese Hebeanlage ihren Dienst, und zwar in einer solchen Stellung, dass der Nutzer der unteren Plattform seinen Parkplatz weiter befahren und wieder verlassen konnte, nicht aber ich als Nutzer der oberen Plattform. Glücklicherweise passierte das beim Versuch, meinen Wagen in den Stellplatz zu befördern, so dass ich wenigstens den Wagen weiter benutzen konnte. Ein technisch begabter Freund, der sich die Sache angesehen hatte, meinte, dass ein größerer Schaden vorliegen müsse, dessen Behebung recht teuer werden könne und definitiv nur durch Spezialisten für solche Hebeanlagen durchgeführt werden könne.

Beweis für alles: Zeugnis des Jens Jellert, Frankenstraße 47, Potsdam

Ich habe meinem Vermieter, dem Beklagten, dann sofort eine E-Mail gesendet, in der ich ihn auf den Schaden hinwies und um Reparatur bat. Eine Antwort habe ich nicht bekommen.

Leider habe ich dann den Fehler gemacht, zu nachsichtig und gutmütig zu sein, und habe deswegen die Sache erst mal nicht weiterverfolgt, weil ich ohnehin längere Zeit abwesend war und dank der vielen Anwohnerparkplätze auch problemlos immer im Freien parken konnte.

Klausur Nr. 1293 (Zivilrecht) **Sachverhalt – S. 6 von 11**

Assessorkurs **Berlin/Brandenburg**

Als bis Ende April 2025 aber immer noch nichts passiert war, platzte mir der Kragen, u.a. weil ich hörte, dass sich in meiner Wohngegend immer mehr die Marder an den geparkten Wagen zu schaffen machen.

Am 28. April 2025 suchte ich daher den Beklagten zusammen mit meiner Freundin in seiner Wohnung auf und äußerte höflich meinen dringenden Wunsch, er möge sich nun endlich um die Behebung des Problems kümmern.

Beweis: Zeugnis der Lena Liebermann, Frankenstraße 15, Potsdam

Der Beklagte war ersichtlich verärgert, behauptete gar, dass der Defekt auf meine angebliche Ungeschicklichkeit zurückzuführen sei, erklärte aber dann, dass er mal sehen werde, was sich machen lässt.

Passiert ist aber trotzdem zunächst nichts. Bis einschließlich September 2025, also weitere fünf Monate, blieb die Hebeanlage und damit der gesamte Tiefgaragenstellplatz für mich unbenutzbar.

Erst am 30. September 2025 erhielt ich einen Brief des Vermieters, dass die Hebeanlage nun endlich repariert sei. Es habe irgendein Ersatzteil gefehlt.

Beweis: Brief des Beklagten vom 30. September 2025.

Bei meinen Mietzahlungen ab Mai 2025 habe ich jedenfalls immer ausdrücklich die Formulierung „Miete (unter Vorbehalt der Klärung etwaiger Mietminderungsansprüche)“ in den Betreff des Überweisungsauftrags geschrieben.

Meines Erachtens bin ich berechtigt, die gesamten 50 €, die im Mietvertrag für den Stellplatz veranschlagt worden waren, abzuziehen. Daraus ergibt sich für die fünf Monate der Klagebetrag von insgesamt 250 €.

Eigentlich wollte ich die konkreten Beträge ja von meiner künftigen Miete abziehen. Allerdings war und bin ich mir über die Zulässigkeit eines solchen Vorgehens nicht sicher und bin daher das Risiko nicht eingegangen.

Überdies hat der Beklagte bei unserem Gespräch am 28. April 2025 klar zu verstehen gegeben, dass er jegliche Kürzung der Miete als unberechtigte Zahlungsverweigerung werten und darauf gegebenenfalls mit Kündigung reagieren werde. Da mir dieses Risiko zu groß erscheint, sehe ich mich veranlasst, die Miete zunächst weiter zu bezahlen und die vorliegende Klage zu erheben.

Hochachtungsvoll
Mirko Michler

Klausur Nr. 1293 (Zivilrecht)
Sachverhalt – S. 7 von 11

Assessorkurs
Berlin/Brandenburg

Anlage 2:

Mitteilung an den Kläger, dass das Gericht schriftliches Vorverfahren angeordnet und dem Beklagten jeweils zweiwöchige Fristen für die Verteidigungsanzeige und die Klageerwiderung gesetzt hatte sowie dass die Klageschrift am 27. März 2026 zugestellt wurde.

Anlage 3:

Felix Leiter
Rechtsanwalt
Neutorgasse 11
Potsdam

Potsdam, 13. April 2026

An das
Amtsgericht Potsdam
Hegelallee 8
14467 Potsdam

Amtsgericht Potsdam
Eingang: 13. April 2026

- per beA -

Az.: 2 C 24/26

In Sachen

Michler gegen Vessler

zeige ich an, dass ich den Beklagten vertrete, und beantrage,

die Klage kostenpflichtig abzuweisen.

Gleichzeitig erhebe ich namens des Beklagten **Widerklage** mit folgendem Antrag:

Der Kläger wird verurteilt, die ihm vom Beklagten vermietete Wohnung Nr. 2 in Potsdam, Frankenstraße 15, Erdgeschoss links, bestehend aus zwei Zimmern, Küche und Bad, sofort zu räumen und herauszugeben.

Die Zahlungsklage ist unbegründet, weil keine Zahlungsansprüche des Klägers bestanden bzw. bestehen.

Der Defekt der Hebeanlage des Stellplatzes des Klägers, der überdies seit Ende September 2025 behoben ist, stellt keinen Sachmangel der Mietsache dar, weil der Defekt außerhalb des Einflussbe-

Klausur Nr. 1293 (Zivilrecht) **Sachverhalt – S. 8 von 11**

Assessorkurs **Berlin/Brandenburg**

reichs des Vermieters entstand. Es wird davon auszugehen sein, dass der Kläger selbst durch unsachgemäßen Gebrauch am Versagen der Anlage Schuld hat.

Es war daher eine reine Kulanzmaßnahme des Vermieters, dass er sich um die Beseitigung des Problems gekümmert hat.

Dass sich dies nochmals verzögert hatte, ist dem Beklagten nicht zuzurechnen. Unmittelbar nach dem Besuch des Klägers vom 28. April 2025, bei dem sich dieser übrigens entgegen seinen Behauptungen alles andere als höflich benommen hat, hat der Beklagte die Firma „Hebebühnen Himmler GmbH“ mit der Durchführung der Reparatur beauftragt. Diese nahm unverzüglich eine Überprüfung vor, bei der festgestellt wurde, dass ein bestimmtes, selten kaputtes und deswegen nicht im Lager verfügbares Ersatzteil notwendig war. Das Ersatzteil war erstaunlicherweise beim Importeur nicht verfügbar und musste deswegen beim Hersteller in Taiwan bestellt werden. Wegen der Insolvenz des Importeurs verzögerte sich dieser Vorgang dann leider nochmals.

Überdies hat der Kläger dem Beklagten das Problem viel zu spät angezeigt.

Die Klägerbehauptung, er habe dem Beklagten Anfang Februar 2025 eine E-Mail mit dem Hinweis auf das Problem gesandt, muss nämlich der Phantasie des Klägers entspringen. Eventuell hat er eine entsprechende Erklärung auch woanders hin gesandt. Der Beklagte hat jedenfalls ein solche E-Mail nie bekommen.

Unterstellt, es läge überhaupt ein Sachmangel vor, hätte der Kläger deswegen sämtliche Rechte gemäß §§ 536b ff. BGB bzw. wegen Verwirkung verloren. Überdies gilt selbst im Bereicherungsrecht der Grundsatz, dass Zahlungen, die in Kenntnis eines Problems geleistet wurden, nicht gerade unter Hinweis auf dieses Problem wieder zurückgefordert werden dürfen. Andernfalls läge ein in sich widersprüchliches Verhalten vor.

Hilfsweise, für den Fall, dass das Gericht das Minderungsbegehren trotz allem für berechtigt halten sollte, erkläre ich namens des Beklagten die Aufrechnung mit einer Gegenforderung aus einem Kaufvertrag vom 20. Januar 2026.

An diesem Tag veräußerte Herr Siegbert Vessler, der 18-jährige Sohn des Beklagten, ein gebrauchtes Fahrrad für 250 € an den Kläger.

Beweis: Zeugnis des Siegbert Vessler, Neutorgasse 37, Potsdam

Der Kläger gab dem Siegbert Vessler einen Scheck über 250 €. Allerdings wurde dieser nie eingelöst, weil Siegbert Vessler seine Geldbörse gestohlen bekam oder verlor.

Als er seinem Vater von dem gesamten Vorfall erzählte und weil Siegbert Vessler möglichst schnell Bargeld brauchte, um sein neues Rad bezahlen zu können, kamen Vater und Sohn am 27. Januar 2026 überein, dass Siegbert Vessler die Forderung an den jetzigen Beklagten abtrete.

Beweis: Abtretungsvertrag vom 27. Januar 2026 (Anlage B₁)

Der Beklagte kam bislang nicht dazu, sich um die Durchsetzung der Forderung zu kümmern.

In diesem Zusammenhang weise ich bereits jetzt darauf hin, dass ich einer etwaigen Erledigungserklärung des Klägers schon deswegen nicht zustimmen werde, weil die Aufrechnung – wie ausgeführt – nur hilfsweise erfolgt.

Die Feststellungsklage ist unbegründet, weil der Beklagte den Aufnahmeantrag des Klägers bereits durch zugegangenes Einschreiben vom 19. Januar 2026 mit Recht zurückgewiesen hat. Der Beklagte ist gläubiger Christ und hält die „Ehe ohne Trauschein“ aus moraltheologischen und ethischen Gründen für nicht hinnehmbar. Eindeutig kann ihm nicht zugemutet werden, dass er solche Zustände in seinem Haus duldet bzw. letztlich sogar fördert.

Zum Widerklageantrag:

Das Mietverhältnis besteht nicht mehr, weil der Beklagte dieses durch Einschreiben vom 7. April 2026 (Zugang am 10. April 2026) fristlos, hilfsweise ordentlich gekündigt hat.

Beweis: Kopie der Kündigungserklärung; Rückschein (Anlage B₂)

Diese schriftliche Kündigungserklärung wurde ausdrücklich mit rechtswidriger Gebrauchsüberlassung an Dritte begründet, nämlich mit der Tatsache, dass der Kläger seit Anfang März 2026 seine Partnerin dauerhaft in die gemietete Wohnung aufgenommen hat, ohne dafür die Erlaubnis erhalten zu haben.

Beweis: wie vorstehend (Anlage B₂)

Da der Kläger und Widerbeklagte außerprozessual erklärt hat, die Kündigung sei bereits deswegen unwirksam, weil das Kündigungsrecht im Mietvertrag für die ersten vier Jahre ausgeschlossen wurde, sei bereits jetzt darauf hingewiesen, dass die betreffende Klausel wegen Umgehung zwingender gesetzlicher Vorschriften zur Länge der Kündigungsfrist und zur Befristung rechtsunwirksam ist.

Sollte das Gericht wider Erwarten vom Fehlen eines Grundes für eine fristlose Kündigung ausgehen, so ist die Kündigung deswegen zumindest als ordentliche wirksam.

Felix Leiter
Rechtsanwalt

Gleichzeitig mit der Klageerwiderung wurde dem Kläger am 20. April 2026 eine Verfügung des Gerichts zugestellt, in der ihm eine zweiwöchige Frist zur Stellungnahme auf die Klageerwiderung gesetzt wurde (§ 276 Abs. 3 ZPO).

Klausur Nr. 1293 (Zivilrecht)
Sachverhalt – S. 10 von 11

Assessorkurs
Berlin/Brandenburg

Anlage 4: Mietvertrag vom 11. Januar 2023.

Die Regelungen entsprechen, soweit sie für den Fall überhaupt relevant sind, dem Parteivortrag.

Am Ende des vorgedruckten Vertrags findet sich handgeschrieben u.a. folgende Formulierung:

„In Abweichung der Kündigungsverzichtsklausel in Ziffer 17 vereinbaren die Parteien, dass das Recht zur ordentlichen Kündigung für beide Parteien für vier Jahre ab Vertragsschluss ausgeschlossen wird.“

Am 27. April 2026 beauftragt Rechtsanwalt Sören Sieber seine Referendarin mit der Bearbeitung des Falles, u.a. mit der Fertigung eines geeigneten Schriftsatzes an das Gericht sowie eines Mandantenbegleitschreibens.

Vermerk für den/die Bearbeiter/in:

1. Der Schriftsatz des Rechtsanwalts an das Gericht ist zu entwerfen. Dieser hat neben notwendigen oder sinnvollen Anträgen bzw. Antragsänderungen und etwaigem Tatsachenvortrag auch diejenigen Rechtsausführungen zu enthalten, die die Ziele des Mandanten stützen.
2. Weiterhin ist ein Mandantenbegleitschreiben zu entwerfen. In diesem ist u.a. die Reaktion auf die Aufrechnung durch den Beklagten zu erläutern. Soweit die sich aus dem Mandantengespräch bzw. der Klageerhebung ergebenden Ziele des Mandanten ganz oder teilweise nicht umgesetzt werden können, ist dies ebenfalls im Mandantenbegleitschreiben zu erläutern. Die Sachverhaltsdarstellung in diesem ist erlassen.
3. Wenn bzw. soweit in dem Schriftsatz bzw. dem Mandantenbegleitschreiben ein Eingehen auf alle aufgeworfenen Rechtsfragen nicht erforderlich bzw. sinnvoll erscheint, sind diese in einem Hilfgutachten zu erörtern.
4. Etwaige Zinsansprüche des Klägers sowie die Frage der Mietrückforderung wegen der Beeinträchtigungen in der Zeit vor Mai 2025 sind gar nicht zu prüfen.

Auch Maßnahmen (etwa eine negative Feststellungsklage) gegen den Sohn des Beklagten sind nicht vorzunehmen oder zu prüfen.

5. Gehen Sie bei der Bearbeitung davon aus, dass die streitgegenständliche Wohnung im Bezirk des Amtsgerichts Potsdam liegt.
6. Zugelassene Hilfsmittel:
 - a) Habersack, Deutsche Gesetze;
 - b) Sartorius, Verfassungs- und Verwaltungsgesetze der Bundesrepublik Deutschland;
 - c) Grüneberg, BGB;
 - d) Thomas/Putzo, ZPO.