

Klausur Nr. 1245

Zivilrecht

(Bearbeitungszeit: 5 Stunden)

Mahnbescheid (Auszug) vom 6. Mai 2024

Amtsgericht Wedding
Zentrales Mahngericht Berlin-Brandenburg

Geschäftsnummer: B 17664/24

Herrn
Milo Möck
Maximilianstraße 12
13187 Berlin

Antragsteller:
Karl Kemmer, Leopoldstraße 1, 10317 Berlin

Der Antragsteller macht folgenden Anspruch geltend:

- I. Hauptforderung: 2.400 € als Schadensersatz für Beschädigung Duschkabine, Mietvertrag vom 10. Januar 2018.“
- II. Kosten wie nebenstehend: (...)
- III. Zinsen:

Hinzu kommen laufende Zinsen: Jahreszinsen i.H.v. 5 Prozentpunkten über dem jeweiligen Basiszinssatz aus 2.400 € seit dem 23. Januar 2024

Der Antragsteller hat erklärt, dass der Anspruch nicht von einer Gegenleistung abhängt.

Das Gericht hat nicht geprüft, ob dem Antragsteller der Anspruch zusteht. Es fordert sie hiermit auf, innerhalb von zwei Wochen seit der Zustellung dieses Bescheids (...)

gez. Riesling
Rechtspflegerin

Klausur Nr. 1245 (Zivilrecht) **Sachverhalt – S. 2 von 14**

Assessorkurs **Berlin/Brandenburg**

Der Antrag auf Erlass des Mahnbescheides in der notwendigen Form, datiert auf den 1. Mai 2024, war beim Mahngericht am 2. Mai 2024 eingegangen.

Die Zustellung des Mahnbescheids vom 6. Mai 2024 erfolgte am 9. Mai 2024.

Am 23. Mai 2024 ging ein Widerspruch des Antragsgegners beim Mahngericht ein. Dieser wurde dem Antragsteller durch eine Verfügung des Urkundsbeamten der Geschäftsstelle vom 31. Mai 2024 am 4. Juni 2024 zugestellt.

Karl Kemmer
Leopoldstraße 1
10317 Berlin

7. Oktober 2024

An das
Amtsgericht Wedding
Mahngericht
13357 Berlin

Amtsgericht Wedding
Eingang: 8. Oktober 2024

In dem von mir beantragten Verfahren

Geschäftsnummer: B 17664/24

gegen Milo Möck, Maximilianstraße 12, 13187 Berlin

beantrage ich nun den Übergang ins streitige Verfahren und die Abgabe der Akten an das Amtsgericht Charlottenburg, das für das Streitverfahren zuständig ist.

Hochachtungsvoll

Karl Kemmer

Die Akten wurden an das Amtsgericht Charlottenburg abgegeben. Dort erhielt das Verfahren das Aktenzeichen 2 C 2333/24.

Das Amtsgericht Charlottenburg forderte den Antragsteller durch Verfügung vom 21. Oktober 2024, zugestellt am 25. Oktober 2024, zur Anspruchsbegründung innerhalb von zwei Wochen auf.

Klausur Nr. 1245 (Zivilrecht)
Sachverhalt – S. 3 von 14

Assessorkurs
Berlin/Brandenburg

Serena Siedl
Rechtsanwältin
Leopoldstraße 150
10317 Berlin

Berlin, 8. November 2024

An das
Amtsgericht Charlottenburg
Amtsgerichtsplatz 1
14057 Berlin

- per beA -

In Sachen
Kemmer gegen Möck
Az.: 2 C 2333/24

zeige ich unter Vollmachtsvorlage an, dass ich den Kläger im streitigen Verfahren vertrete. Ich beantrage innerhalb der gesetzten Frist:

- 1. Der Beklagte wird gemäß Mahnantrag verurteilt, an den Kläger 2.400 € nebst Zinsen i.H.v. fünf Prozentpunkten über dem jeweiligen Basiszinssatz hieraus seit 23. Januar 2024 zu bezahlen.**
- 2. Der Beklagte hat die Kosten des Rechtsstreits zu tragen.**

Begründung

Der Kläger fordert Schadensersatz aus Mietvertrag.

Am 10. Januar 2018 schloss der Kläger für die Zeit ab 1. Februar 2018 mit dem Beklagten und dessen damaliger Lebensgefährtin, Frau Karla Flügger, die dann schon einige Zeit vor dem Beklagten auszog, einen Mietvertrag über eine Wohnung in Berlin Charlottenburg, Schillerstraße 13.

Beweis: Mietvertragsurkunde vom 10. Januar 2018 (Anlage K₁).

Durch Erklärung vom 27. September 2023 erklärte der Beklagte gegenüber dem Kläger schriftlich, die Wohnung zum Ende Dezember 2023 zu kündigen und legte eine schriftliche Erklärung von Frau Karla Flügger bei, dass sie dem zustimme, falls ihre Mitwirkung formal für die Kündigung erforderlich sei. Frau Flügger war Ende Januar 2020 aus den Räumlichkeiten ausgezogen.

Nach der am 31. Dezember 2023 erfolgten Rückgabe der Wohnung stellte der Kläger eine Beschädigung der Glasscheibe der Duschkabine fest, auf den der Nachmieter Nico Neupert bereits am Abend

Klausur Nr. 1245 (Zivilrecht) Sachverhalt – S. 4 von 14

Assessorkurs Berlin/Brandenburg

des 31. Dezember 2023 per E-Mail hingewiesen hatte. In der Glasscheibe befand sich ein großer Riss, durch den sogar die Gefahr bestand, dass die Scheibe beim Schließen der Tür oder anderen Erschütterungen springen und schwere Verletzungen verursachen könnte.

Beweis: Zeugnis des Nico Neupert, Schillerstraße 13, 10625 Berlin, sowie des Leo Leger, Heinenstraße 22, 10179 Berlin; von letzterem gefertigte Lichtbilder

Es existiert auch ein Übergabeprotokoll vom 31. Dezember 2023, dass ggf. in der mündlichen Verhandlung vorgelegt werden wird.

Die Duschkabine war im Zusammenhang mit einer kompletten Badrenovierung nach dem Auszug des Vermieters erst wenige Tage vor dem Einzug des Beklagten und seiner damaligen Lebensgefährtin, nämlich am 24. Januar 2018, neu eingebaut worden. Es handelte sich um ein hochwertiges Produkt.

Beweis: Rechnung der Sanitärfirma vom 31. Januar 2018 (Anlage K₂)

Der Beklagte zog also in eine Wohnung mit einem neuen und daher noch vollkommen unbeschädigten Bad ein.

Beweis: Übergabeprotokoll (Anlage K₃)

Der Kläger beauftragte eine Fachwerkstatt mit der Schadensbehebung. Durch diese Maßnahme, die am 9. Januar 2024 erfolgte, entstanden dem Kläger Kosten von 2.400 €.

Beweis: Rechnung der Sanitärfirma vom 15. Januar 2024 (Anlage K₄)

Nachdem er ihm bereits zuvor die Rechnung zugesandt hatte, hat der Kläger den Beklagten per E-Mail vom 22. Januar 2024 aufgefordert, diesen Betrag zu bezahlen, da er andernfalls rechtliche Schritte einleiten werde. Diese Forderung hat der Beklagte durch E-Mail vom 23. Januar 2024 zurückgewiesen.

Beweis: Schreiben vom E-Mail vom 23. Januar 2024 (Anlage K₅)

Daher war gerichtliche Geltendmachung geboten, die erst durch Mahnbescheid erfolgte und nun im Streitverfahren.

Serena Siedl
Rechtsanwältin

Der Schriftsatz wurde am 15. November 2024 zugestellt. Dies unter gleichzeitiger Aufforderung zur Erwidern innerhalb von zwei Wochen gemäß §§ 697 Abs. 2, 276 Abs. 1 ZPO.

Klausur Nr. 1245 (Zivilrecht)
Sachverhalt – S. 5 von 14

Assessorkurs
Berlin/Brandenburg

Dr. Thilo Tremmel
Rechtsanwalt
Maximilianstraße 88
13187 Berlin

Berlin, 28. November 2024

An das
Amtsgericht Charlottenburg
Amtsgerichtsplatz 1
14057 Berlin

- per beA -

In Sachen
Kemmer gegen Möck
Az.: 2 C 2333/24

zeige ich unter Vollmachtsvorlage die Vertretung des Beklagten an. In der mündlichen Verhandlung werden wir beantragen,

die Klage abzuweisen.

Begründung

Ein Anspruch ist schon dem Grunde nach nicht gegeben.

Es wird bestritten, dass der Beklagte einen Schaden an der Duschkabine der von ihm bis Ende Dezember 2023 gemieteten Wohnung verursacht hat. Sollte ein solcher Schaden Anfang Januar 2024 wirklich vorgelegen haben, so wurde er jedenfalls nicht schuldhaft vom Beklagten verursacht. Der Beklagte hat vor dem Auszug keinen Riss in der Glasscheibe bemerkt. In Betracht kommt daher Materialermüdung oder eine Beschädigung, die erst nach der Rückgabe der Räume und damit nach dem Gefahrübergang, durch irgendwen erfolgte.

Seiner Beweislast, dass der Beklagte höchstpersönlich, und zwar durch eine Pflichtverletzung für diesen Vorgang verantwortlich ist, wird der Kläger nicht nachkommen können.

Im Übrigen muss der Anspruch wegen des Vorrangs der Nacherfüllung entfallen, denn ich berufe mich auf fehlende Fristsetzung gemäß § 281 I BGB. Nach den Behauptungen des Klägers wäre diese Regelung einschlägig gewesen, denn dann läge eine Verletzung der Rückgabepflicht vor. Eine ernsthaftige Erfüllungsverweigerung seitens des Beklagten lag zum – allein maßgeblichen – damaligen Zeitpunkt aber nicht vor, insbesondere kann nicht auf das jetzige Bestreiten der Verantwortlichkeit im Rechtsstreit abgestellt werden.

Klausur Nr. 1245 (Zivilrecht)
Sachverhalt – S. 6 von 14

Assessorkurs
Berlin/Brandenburg

Im Übrigen erheben wir aber auch die Einrede der Verjährung.

Die Verjährungsfrist ist längst abgelaufen, weil das Mahnverfahren richtigerweise überhaupt keine Auswirkung auf den Lauf der Verjährung hat, wenn es nicht unverzüglich nach seinem Abschluss ins Streitverfahren übergeleitet wird, sondern – wie hier – aus uns nicht ersichtlichen Gründen nach dem fristgerechten Widerspruch (§ 694 ZPO) des jetzigen Beklagten monatelang ruht.

Selbstverständlich gilt die Verjährungsfrist des Mietrechts auch für etwaige Ansprüche aus Deliktsrecht.

Dr. Thilo Tremmel
Rechtsanwalt

Diese Erwiderung wurde dem Klägervertreter am 2. Dezember 2024 zugestellt. Gleichzeitig wurde dem Kläger ordnungsgemäß eine zweiwöchige Frist gesetzt zur Stellungnahme auf die Klageerwidernng (§ 276 Abs. 3 ZPO).

Serena Siedl
Rechtsanwältin
Leopoldstraße 10
10317 Berlin

Berlin, 10. Dezember 2024

An das
Amtsgericht Charlottenburg
Amtsgerichtsplatz 1
14057 Berlin

- per beA -

In Sachen
Kemmer gegen Möck
Az.: 2 C 2333/24

möchte ich hiermit die Klage um eine zusätzliche Beklagte erweitern und zum bisherigen Antrag nochmals Stellung nehmen.

Als weitere Beklagte kommt nun hinzu:

Karla Flügger, Fichtestraße 14, 14471 Potsdam

Klausur Nr. 1245 (Zivilrecht) Sachverhalt – S. 7 von 14

Assessorkurs Berlin/Brandenburg

- Beklagte zu 2) -

Ich beantrage nun:

Die Beklagten werden gesamtschuldnerisch verurteilt, an den Kläger 2.400 € nebst Zinsen i.H.v. fünf Prozentpunkten über dem jeweiligen Basiszinssatz hieraus seit 23. Januar 2024 zu bezahlen.

Zur Klageforderung ist wie folgt zu ergänzen:

Dass der Beklagte keinen Riss in der Glasscheibe bemerkt haben will, ist nicht glaubwürdig. Dieser war unübersehbar und wurde von den beiden benannten Zeugen – teilweise trotz schlechter Lichtverhältnisse – bemerkt.

Wie der Kläger inzwischen in Erfahrung gebracht hat, fand kurz vor dem Auszug des Beklagten eine große Fete in der Wohnung statt, bei der es sehr laut gewesen sein muss und offenbar auch viel Alkohol im Spiel war. Die Nachbarn beschwerten sich über extreme Lautstärke und vollkommen betrunkenen Gestalten, die offenbar auch Bierflaschen durch das Treppenhaus warfen. Sollte die Duschkabine nicht schon früher demoliert worden sein, so drängt sich der Verdacht auf, dass der Schaden während dieser Feier entstand.

Eine Verjährung kommt generell nicht in Betracht, da für deliktische Ansprüche eine Frist von drei Jahren gilt.

Überdies enthält der vom Kläger verwendete und von beiden Mietern unterschriebene Formularmietvertrag unter Ziffer 14 ohnehin folgende Bestimmung:

„Ersatzansprüche des Vermieters wegen Veränderungen oder Verschlechterungen der Mietsache und Ansprüche des Mieters auf Ersatz von Aufwendungen oder Gestattung der Wegnahme einer Einrichtung verjähren in zwölf Monaten nach Beendigung des Mietverhältnisses.“

Diese Regelung ist wirksam und führt dazu, dass bei Akteneingang am Streitgericht noch keine Verjährung eingetreten war, weil bis dahin noch keine zwölf Monate abgelaufen waren.

Sollte das Gericht dies anders sehen, dann bitten wir zu bedenken, dass das Mahnverfahren in jedem Fall für ein rechtzeitiges Anhalten der Verjährung gesorgt hat. Etwaige Verzögerungen im weiteren Prozessverlauf haben keine Auswirkung, da es schon vom Gesetzeszweck des Verjährungsrechts her eine Selbstverständlichkeit ist, dass eine einmal eingehaltene Frist später keine Probleme mehr bereiten kann. Der Anspruchsgegner hat in einem solchen Fall ja längst seine „Warnung“ bekommen und kann sich auf einen etwaigen Rechtsstreit einstellen.

Auch § 696 ZPO gesteht dem Antragsteller des Mahnbescheids diese Möglichkeit, z.B. in Ruhe die Lage noch einmal zu durchdenken und Rechtsrat einzuholen, eindeutig zu, denn der Übergang ins Streitverfahren erfolgt hiernach nicht ohne seinen entsprechenden Antrag. Außerdem wäre alles

Klausur Nr. 1245 (Zivilrecht) **Sachverhalt – S. 8 von 14**

Assessorkurs **Berlin/Brandenburg**

andere im konkreten Fall unbillig, weil es einzig entschuld bare private Probleme waren, die den Kläger davon abhielten, das Streitverfahren früher zu beantragen.

Da der Kläger seine Forderung auch bereits am 22. Januar 2024 gegenüber dem Beklagten Möck geltend gemacht hatte, liegt auch eine Verjährungshemmung wegen Verhandelns i.S.d. § 203 BGB vor.

Die neue Beklagte haftet ebenfalls für den streitgegenständlichen Schadensersatz:

Die Beklagte Flügger – nun Beklagte zu 2) – ist die ehemalige nichteheliche Lebensgefährtin des bisherigen Beklagten. Sie ist zwar bereits am 30. Januar 2020 aus dieser Wohnung ausgezogen, nachdem sie am 2. Januar 2020 schriftlich die Kündigung „ihres Teils des Mietvertrags zum nächstzulässigen Termin“ hin erklärt hatte.

Dies habe ich erst jetzt zufällig im Gespräch mit dem Kläger erfahren und diesen darauf hingewiesen, dass diese Kündigung trotz ihrer Schriftform nicht wirksam ist, weil sie nicht von beiden Mietern erklärt wurde. Bislang war ich davon ausgegangen, dass der Kläger die Beklagte Flügger einvernehmlich im Wege einer Abrede aller drei Beteiligten aus dem Mietvertrag entlassen hatte. Dies war aber gar nicht der Fall. Der Beklagte Möck gab damals keine Erklärungen zu dieser Kündigung seiner Mitmieterin Flügger ab und verblieb weiterhin in den Mieträumen. Und auch der Kläger hat nicht auf diese Teilkündigung reagiert, weil er sie rechtlich nicht einordnen konnte.

Serena Siedl
Rechtsanwältin

Die ordnungsgemäße Zustellung dieses Schriftsatzes erfolgte am 16. Dezember 2024.

Klausur Nr. 1245 (Zivilrecht)
Sachverhalt – S. 9 von 14

Assessorkurs
Berlin/Brandenburg

Karla Flügger
Fichtestraße 14
14471 Potsdam

Potsdam, 30. Dezember 2024

An das
Amtsgericht Charlottenburg
Amtsgerichtsplatz 1
14057 Berlin

In Sachen
Kemmer gegen Möck und mich
Az.: 2 C 2333/24

möchte ich mich gegen die gegen mich erhobene Klage verteidigen. Ich beantrage vollständige Abweisung der gegen mich erhobenen Klage.

Ob mein ehemaliger Lebensgefährte die Duschkabine demoliert hat oder nicht, kann ich nicht beurteilen. Ich bestreite das deswegen erst einmal sicherheitshalber. In jedem Fall wüsste ich nicht, warum ich selbst dafür jetzt haften sollte. Ich war zu diesem Zeitpunkt längst aus der Wohnung ausgezogen und hatte auch bereits am 2. Januar 2020 die Kündigung meines Teils des Mietvertrags, also unter Beibehaltung des Mietvertrags zwischen dem Kläger und meinem ehemaligen Lebenspartner, erklärt.

Auf Anraten eines Bekannten berufe ich mich auch auf Verjährung.

Mit freundlichen Grüßen
Karla Flügger

Klausur Nr. 1245 (Zivilrecht)
Sachverhalt – S. 10 von 14

Assessorkurs
Berlin/Brandenburg

Dr. Thilo Tremmel
Rechtsanwalt
Maximilianstraße 88
13187 Berlin

Berlin, 31. Dezember 2024

An das
Amtsgericht Charlottenburg
Amtsgerichtsplatz 1
14057 Berlin

- per beA -

In Sachen
Kemmer gegen Möck und Flügger
Az.: 2 C 2333/24

sehe ich mich veranlasst, für den Beklagten Möck nochmals zum laufenden Verfahren Stellung zu nehmen.

Ich bestreite nach wie vor eine Beschädigung durch den Beklagten zu 1) selbst. Sollte tatsächlich eine Beschädigung der Glasscheibe vorgelegen haben und diese bereits bei Rückgabe der Räume gegeben gewesen sein (was ich beides nach wie vor bestreite), so bedeutet dies nicht, dass der Beklagte zu 1) hierfür die Verantwortung hat. Während der vom Kläger selbst vorgetragenen Feier kurz vor dem Auszug waren aus nicht mehr feststellbaren Gründe Personen aus der Nachbarschaft in die Wohnung gelangt, um mitzufeiern. Es ist denkbar, dass jemand von diesen Personen für den Schaden verantwortlich ist. Deren Verhalten ist dem Mieter aber nicht zurechenbar. Da der Kläger als Anspruchsteller aber die Beweislast für die Pflichtverletzung hat, weil die Beweislastumkehr des § 280 BGB nur für das Verschulden gilt, muss jede Unklarheit über die Verantwortlichkeit zur Verneinung des Anspruchs führen.

Verjährung ist eingetreten, weil das Mahnverfahren – wie bereits ausgeführt – aufgrund der Besonderheiten des Falles insoweit keine Bedeutung hat und die kurze gesetzliche Verjährungsfrist gilt. Die vom Kläger zitierte Regelung im Mietvertrag über die Verjährung ist nämlich bedeutungslos, weil unwirksam. Sollte nicht bereits Unabdingbarkeit der Mietrechtsvorschriften vorliegen, so verstößt die Klausel zumindest gegen AGB-Recht.

Das AGB-Recht ist vorliegend einschlägig, denn bei dem vom Kläger zwecks Vertragsschlusses vorgelegten und dann verwendeten Formularmietvertrag handelt es sich um einen Vordruck, den der örtliche Haus- und Grundbesitzerverband erstellte und offenbar dem Kläger zur Verfügung stellte. Die Mieter konnten auf den Inhalt dieses Vertragsformulars keinen Einfluss nehmen.

Dr. Thilo Tremmel
Rechtsanwalt

Klausur Nr. 1245 (Zivilrecht)
Sachverhalt – S. 11 von 14

Assessorkurs
Berlin/Brandenburg

Serena Siedl
Rechtsanwältin
Leopoldstraße 10
10317 Berlin

Berlin, 7. Januar 2025

An das
Amtsgericht Charlottenburg
Amtsgerichtsplatz 1
14057 Berlin

- per beA -

In Sachen
Kemmer gegen Möck und Flügger
Az.: 2 C 2333/24

ist für den Kläger erneut zum laufenden Verfahren Stellung zu nehmen.

Entgegen der verfehlten Rechtsansicht der Beklagtenseite ist die Verjährungsabrede durchaus wirksam. AGB-Recht ist nicht anwendbar. Der Kläger besitzt nur eine einzige zu vermietende Wohnung, die er entsprechend auch nur alle paar Jahre vermietet. Es kann daher keine Rede davon sein, dass er diesen konkreten Mietvertragsinhalt zur mehrfachen oder gar vielfachen Verwendung einsetzen wollte.

Außerdem hat der Kläger den Mietern den vom Haus- und Grundbesitzerverband erstellten Formularmietvertrag vor Vertragsschluss mit der Bitte übersandt, sie mögen die Regelungen in Ruhe durchlesen und Anmerkungen oder Änderungswünsche mitteilen. Auf seine ausdrückliche Nachfrage, ob sie mit dem Vertragsinhalt einverstanden seien, hatten sie keine Einwände mitgeteilt. Von einem einseitigen „Stellen“ der Vertragsbedingungen durch den Kläger als Vermieter kann vorliegend also auch nicht gesprochen werden. Eine Sittenwidrigkeit dieser Verjährungsabrede behauptet aber nicht einmal die Beklagtenseite.

Die Haftung der Beklagten zu 2) folgt daraus, dass ihre Kündigung vom 2. Januar 2020 aus formalen Gründen unwirksam war. Der Kläger hatte den Mietvertrag ausdrücklich mit beiden Parteien abgeschlossen. Eine Kündigung ihres „Teils des Mietvertrags“, wie sie die Beklagte zu 2) erklärt hatte, ist begrifflich nicht möglich. Deswegen haftet sie auch nach dem Auszug weiterhin nicht nur für den Mietzins, sondern auch für Sekundärverbindlichkeiten.

Serena Siedl
Rechtsanwältin

Klausur Nr. 1245 (Zivilrecht) **Sachverhalt – S. 12 von 14**

Assessorkurs **Berlin/Brandenburg**

Am 27. Januar 2025 erließ das Amtsgericht Charlottenburg einen Beweisbeschluss.

Dieser bezog sich auf die Klägerbehauptung, bei Rückgabe der Wohnung am 31. Dezember 2023 sei eine Beschädigung der Glasscheibe der Duschkabine vorhanden gewesen, nämlich ein großer Riss im Glas. Hierzu wurden Nico Neupert, Schillerstraße 13, 10625 Berlin und Leo Leger, Heinestraße 22, 10179 Berlin als Zeugen geladen. Außerdem bezog sich der Beweisbeschluss auf die von letzterem gefertigten Lichtbilder vom 9. Januar 2024.

Protokoll der mündl. Verhandlung vom 28. April 2025:

Kemmer gegen Möck und Flügger
Az.: 2 C 2333/24

Gegenwärtig: Richterin am Amtsgericht Elke Teichert

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

Das Gericht stellt fest, dass folgende Personen erschienen sind:
auf Klägerseite Rechtsanwältin Siedl,
für den Beklagten zu 1) Rechtsanwalt Dr. Tremmel
sowie die Beklagte zu 2) persönlich.

Der Sach- und Streitstand wird zum Zwecke der gütlichen Einigung erörtert. Eine gütliche Einigung scheiterte.

Die Klägervertreterin stellt die Anträge aus dem Schriftsatz vom 10. Dezember 2024.

Der Vertreter des Beklagten zu 1) beantragt die vollständige Abweisung der Klage. Er beruft sich nochmals ausdrücklich auf Verjährung.

Auch die Beklagte zu 2) beantragt Klageabweisung und bezieht sich auf ihr Vorbringen in ihrem Schriftsatz.

Die Sach- und Rechtslage wird mit den Parteien erörtert. Die Parteien nehmen auf ihr schriftsätzliches Vorbringen Bezug.

Der Zeuge Nico Neupert sagt aus:

„Ich bin der derzeitige Mieter der Wohnung in der Schillerstraße 13, also der Nachmieter des hier in diesem Prozess Beklagten. Mit diesem hatte ich am Vormittag des 31. Dezember 2023 die Wohnungsübergabe und Aushändigung des Wohnungsschlüssels vereinbart. Der Vermieter konnte selbst zunächst nicht dazu kommen, weil er wegen des Silvesterstresses einen Termin

Klausur Nr. 1245 (Zivilrecht) Sachverhalt – S. 13 von 14

Assessorkurs Berlin/Brandenburg

hatte. Als ich eigentlich schon dachte, dass wir durch seien, habe ich noch einen Blick ins Bad geworfen. Dort war es ziemlich düster, denn das Licht ging nicht an. Ich sah, dass die Birne herausgeschraubt war, obwohl die Lampen in allen anderen Räumen funktionierten. Da mir das komisch vorkam, sah ich mich genauer um und entdeckte trotz des schlechten Lichts einen dunklen Streifen im Glas der Duschkabine. Den hielt ich für einen Riss im Glas, was sich beim Ertasten auch bestätigte. Ich habe das im Übergabeprotokoll sofort beanstandet und den Vermieter, den jetzigen Beklagten, darauf angesprochen. Dieser äußerte, er wisse davon nichts und wollte das Übergabeprotokoll mit meinem Hinweis nicht unterschreiben. Nach einigen Diskussionen tat er es dann doch, setzte vor das Wort „Riss in der Scheibe der Duschkabine“ aber noch die Ergänzung „kleiner“ hinzu, was ich wiederum unverschämte fand. Ich habe bis heute den Verdacht, er wollte sich da auf meine Kosten aus der Affäre ziehen.“

Die Aussage wird vorgespielt und genehmigt. Auf Vereidigung wird verzichtet. Der Zeuge wird entlassen.

Die Parteien diskutieren über das vom Klägersvertreter hierzu vorgelegte Übergabeprotokoll vom 31. Dezember 2023. Die Parteien sind sich einig, dass die dort vorhandene Bemerkung „Riss in der Scheibe der Duschkabine“ mit der Handschrift des Zeugen Neupert geschrieben ist, die vorangestellte Ergänzung „kleiner“ dagegen mit der Handschrift des Beklagten Möck.

Der Zeuge Leo Leger sagt aus:

„Ich bin Installateur und seit 15 Jahren in der Firma Bäder-Fuzzi angestellt. Mein Chef hatte mir den Auftrag erteilt, eine offenbar defekte Duschkabine in der Wohnung in der Schillerstraße 13 zu überprüfen und ggf. zu reparieren. Das war am 9. Januar 2024, ich habe es noch einmal in den Unterlagen des Auftrags nachgesehen. Der Kunde hatte sich erst am Tag davor gemeldet, normalerweise muss man dann schon ein paar Wochen warten, bis man dran ist. Aber der Chef meinte, da müssten wir schnell hin, da es ein wichtiger Kunde sei, der sonst auch Probleme mit seinem neuen Mieter bekommen könnte, wenn letzterer in der neuen Wohnung nicht ohne Risiko duschen kann. Also bin ich hingefahren und habe mir die Sache angesehen.“

Ich habe die Duschkabine im Bad untersucht und einen langen und tief gehenden Riss im Glas bemerkt. Der muss durch äußere Gewalt entstanden sein, normalen Verschleiß kann ich da todsicher ausschließen. Irgendetwas sehr hartes ist da mit großer Wucht dagegen geknallt. Es bestand die Gefahr, dass der Riss bei irgendwelchen Erschütterungen zu einem Springen der Scheibe mit entsprechenden Verletzungsgefahren führt. Daher habe ich in der Firma angerufen und die Duschkabine später ausgetauscht. Da es sich um ein teures, aber glücklicherweise oft verwendetes Modell handelt, hatten wir die vorrätig. Vorher habe ich noch Fotos von dem Schaden gemacht und diese dem Auftraggeber, Herrn Karl Kemmer, übergeben.“

Die Aussage wird vorgespielt und genehmigt. Auf Vereidigung wird verzichtet. Der Zeuge wird entlassen.

Klausur Nr. 1245 (Zivilrecht) Sachverhalt – S. 14 von 14

Assessorkurs Berlin/Brandenburg

Die Parteien diskutieren über die vom Kläger vorgelegten Lichtbilder.

(...)

b.u.v.

Termin zur Verkündung einer Entscheidung wird bestimmt auf (...), Sitzungssaal 209.

Für die Richtigkeit der Übertragung vom Tonträger

Teichert

Richterin am Amtsgericht

Müller

Justizsekretärin als U.d.G.

Vermerk für die Bearbeitung:

1. Die Entscheidung des Gerichts ist zu fertigen. Die Streitwertfestsetzung und die Rechtsbehelfsbelehrung sind erlassen.
2. Ladungen, Zustellungen, Vollmachten und sonstige Formalien sind in Ordnung. Alle Schriftsätze von Rechtsanwältinnen oder Rechtsanwälten wurden ordnungsgemäß in elektronischer Form aus dem elektronischen Anwaltspostfach (beA) abgesandt und gingen am Datum ihrer Datierung bei Gericht ein. Alle gesetzlich vorgeschriebenen Hinweise wurden erteilt.
3. Wenn das Ergebnis der mündlichen Verhandlung nach Ansicht des/der Bearbeiters/in für die Entscheidung nicht ausreicht, ist zu unterstellen, dass trotz Wahrnehmung der richterlichen Aufklärungspflicht keine weitere Aufklärung zu erzielen war. Soweit die Entscheidung keiner Begründung bedarf oder in den Gründen ein Eingehen auf alle berührten Rechtsfragen nicht erforderlich erscheint, sind diese in einem Hilfsgutachten zu erörtern.
4. Die Schillerstraße 13 liegt im Gerichtsbezirk des Amtsgerichts Charlottenburg, die Maximilianstraße 12 hingegen im Gerichtsbezirk des Amtsgerichts Pankow. Potsdam hat wiederum selbst ein Amtsgericht. Das Amtsgericht Wedding ist zentrales Mahngericht für Berlin-Brandenburg.
5. Zugelassene Hilfsmittel:
 - a) Habersack, Deutsche Gesetze (Loseblattsammlung);
 - b) Sartorius, Verfassungs- und Verwaltungsgesetze (Loseblattsammlung);
 - c) Grüneberg, Bürgerliches Gesetzbuch;
 - d) Thomas/Putzo, Zivilprozessordnung.