

Klausur Nr. 1666

Zivilrecht

(Bearbeitungszeit: 5 Stunden)

Am 14. Mai 2025 erscheint Herr Mehmet Özdemir in der Kanzlei von Rechtsanwältin Sofia Schöll in (...) Neumarkt, Rathausplatz 12, und erklärt Folgendes:

„Frau Rechtsanwältin, Sie müssen für mich unbedingt eine bereits laufende Gerichtsstreitigkeit gegen Herrn Björn Hetzer übernehmen.

Ich hatte eine Wohnung an Herrn Hetzer vermietet, die dieser mit seiner jetzigen Ehefrau Beatrix Hetzer bewohnt. Die Wohnung ist im selben Haus, in dem ich selbst einige Stockwerke höher wohne, hat 90 qm und erstreckt sich auf das gesamte Erdgeschoss. Den Mietvertrag, der ab August 2021 lief, habe ich am 2. Juli 2021 allein mit Herrn Hetzer geschlossen. Ich habe ihm aber ein paar Tage nach Vertragsschluss mündlich die Erlaubnis erteilt, dass seine damalige Lebenspartnerin mit ihm einzieht. Diese hat er dann später geheiratet, meines Wissens war das im Oktober 2021.

Durch ein Schreiben vom 24. September 2024 habe ich wegen Eigenbedarfs auf Ende Dezember 2024 gekündigt, wobei ich mich bzgl. der formellen Gestaltung an einer Kündigungserklärung orientiert habe, die sich ein Bekannter einmal von einem Anwalt hatte anfertigen lassen. Ich wollte die Wohnung für meine schon länger pflegebedürftige Großmutter nutzen, weil deren zweiter Ehemann, der sich um sie gekümmert hatte, am 2. August 2024 verstorben war.

Da Herr Hetzer aber einfach nicht auszog, habe ich selbst eine Herausgabeklage erhoben, denn die Sache erschien mir völlig einfach. Dessen Anwalt wehrt sich nun aber gegen die Klage, weil meine Kündigung angeblich formal unwirksam sei. Außerdem bringt der noch ins Spiel, dass meine Großmutter inzwischen, nämlich am 22. April 2025, völlig überraschend im Heim an Herzversagen gestorben ist. Trotz ihrer Krankheiten war damit gar nicht zu rechnen. Der Hausarzt hatte kürzlich erst gemeint, dass sie gut und gerne noch zehn Jahre haben könnte.

Auch wenn meine Großmutter nun tot ist und ich nicht weiß, ob ich selbst die Wohnung anderweitig brauchen kann oder ob ich wieder vermiete: Wenn es irgendwie geht, möchte ich nicht, dass ich mit der Herausgabeklage nun den Rückzug antrete, sondern weitermache. Ich will diese Leute loshaben. Sie können sich kaum vorstellen, was für ein unglaublicher Querulant dieser Herr Hetzer ist. Insgesamt sind so viele Dinge vorgefallen, dass ich mit den Nerven am Ende bin. Mir ist klar, dass dieser Kleinkrieg nicht für eine Kündigung reichen würde, deswegen will ich Ihnen jetzt auch nicht ihre Zeit mit der Schilderung der Details rauben. Meine anderen Mieter, die in meinem Haus früher friedlich zusammenlebten, würden es ausnahmslos begrüßen, wenn dieser Herr Hetzer verschwindet. Der wird mit seiner Frau schon wieder eine Wohnung finden, solange der potentielle Vermieter den Charakter dieses Herrn Hetzer nicht kennt.

Sollte mein Ziel nicht realisierbar sein, würde ich halt zähneknirschend den Rückzug antreten. Aber es wäre für mich die Ideallösung, wenn ich mein Klagebegehren trotz des Todes meiner Großmutter aufrecht erhalten könnte. Dabei hoffe ich, dass das

Gericht auch dafür sorgt, dass ich die Wohnung in leergeräumten Zustand zurückbekomme. Sollte aber die Gefahr bestehen, dass ich – etwa weil der Beklagte nicht zahlen kann oder will – den Möbelabtransport selbst bezahlen muss, würde ich mir auch überlegen, mich selbst um die Entfernung der Möbel zu kümmern. Ich kenne ein paar kräftige Jungs, die das günstig erledigen. Muss ich das jetzt bereits entscheiden?

Zusätzlich war kurz vor Einreichung meiner Klage noch ein ganz anderes Problem aufgetaucht. Der Beklage zahlt zwar trotz meiner Kündigung die Miete, auf die ich hoffentlich immer noch einen Anspruch habe, weiter. Er hat aber eine Mietkürzung um 200 € für März 2025 vorgenommen. Diese stützt er auf eine Lärmbelästigung wegen einer baustellenbedingten vorübergehenden Umleitung des Verkehrs durch unsere Straße. Es kann doch nicht, dass ich als Vermieter auch für so etwas hafte, oder? Das sind doch Umstände, deren Ursache nicht in der von mir vermieteten Wohnung liegt. Ich bin der Auffassung, dass so etwas niemals ein Mangel sein kann, weil ich es nicht einfach durch eine Reparatur beheben könnte. Sonst würde ich ja noch für schreiende Babys oder ähnliche Dinge haften. Jetzt hat er nach der Klageerhebung unter Vorbehalt diesen Betrag bezahlt. Aber offenbar ist der Streit darüber wegen des Vorbehalts noch nicht vom Tisch.“

Nachdem sie die mitgebrachten Unterlagen durchgesehen hat, diskutiert Rechtsanwältin Schöll mit dem Mandanten noch einige Details des Falles. Rechtsanwältin Schöll weist darauf hin, dass der bisherige Antrag in einer etwaigen Zwangsvollstreckung evtl. ungenügend wäre, woraufhin Herr Özdemir sein Einverständnis mit etwaigen Korrekturen erklärt.

Außerdem erklärt der Mandant: „Das Problem mit der Mietkürzung stellt sich für die Zukunft sicher nicht mehr. Die Baustelle ist inzwischen weg und die Miete wurde danach wieder ungekürzt bezahlt. Die im Mietvertrag mit Herrn Hetzer vereinbarte Miete ist in der Höhe immer noch angemessen. Trotz des Zeitablaufs dürfte die bei einer Neuvermietung erzielbare ortsübliche Miete derzeit wohl nicht höher liegen.“

Herr Özdemir unterschreibt eine Prozessvollmacht, übergibt einige Schriftstücke (dazu die Anlagen im Folgenden) und bittet, alles Notwendige zu veranlassen.

Anlage 1 (eine Fotokopie):

Mehmet Özdemir
Heinestraße 37
(...) Neumarkt

Neumarkt, 29. März 2025

An das
Amtsgericht Neumarkt
(...) Neumarkt

Hiermit erhebe ich im eigenen Namen Klage

gegen Herrn Björn Hetzer, Verwaltungsangestellter bei der Stadtverwaltung, wohnhaft in der Heinestraße 37, (...) Neumarkt

Ich beantrage Folgendes:

1. Den Beklagten Björn Hetzer kostenpflichtig zu verurteilen, die von mir gemietete Erdgeschosswohnung in der Heinestraße 37, (...) Neumarkt herauszugeben und zu räumen.
2. Den Beklagten zu verurteilen, mir die Mietrückstände von 200 € für den Monat März 2025 zu zahlen.

Begründung:

Der Beklagte schuldet mir Herausgabe der oben bezeichneten und in meinem Eigentum stehenden, aber zum Ende Dezember 2024 gekündigten Wohnung.

Durch Vertrag vom 2. Juli 2021 habe ich diese Wohnung in der Innenstadt an den Beklagten, der sie zum 1. August 2021 bezog, zu einem Mietzins von 800 € „kalt“ vermietet. Seine damalige Lebensgefährtin und jetzige Ehefrau Beatrix Hetzer ist in dem Vertragstext nicht genannt und hat den Mietvertrag auch nicht unterschrieben. Ich habe aber ein paar Tage nach Vertragsschluss mündlich die Erlaubnis erteilt, dass sie auch einziehen darf.

Nun mache ich Eigenbedarf geltend. Ich brauche diese Wohnung, da meine Großmutter Nesrin Waller sich nur noch mit ihrem Rollstuhl fortbewegen kann und deswegen in einer Erdgeschosswohnung wohnen müsste. Davon habe ich aber nur diese eine in diesem Haus in meinem Eigentum. Meine Großmutter, die bereits seit längerer Zeit pflegebedürftig ist, wurde in den letzten Jahren überwiegend durch ihren zweiten Ehemann Antonio Waller in deren gemeinsamer Wohnung gepflegt und betreut. Leider ist Herr Waller am 2. August 2024 verstorben.

Um meine Großmutter nicht dauerhaft in ein Altenpflegeheim verbringen zu müssen, muss ich sie nun unbedingt möglichst bald zu mir in die Nähe holen, um mich selbst um sie kümmern zu können. Ich wohne selbst im betreffenden Haus Heinestraße 37 im oberen Stockwerk. Meine Großmutter wohnte – zuerst mit Herrn Waller, dann allein – am anderen Ende der Stadt zur Miete. Daher war die Durchführung der Betreuung organisatorisch völlig inakzeptabel, weil ich wegen jeder kleinen Hilfsmaßnahme quer durch Stadt fahren musste, teilweise mitten in der Nacht.

Aus diesem Grunde wurde ihre alte Mietwohnung inzwischen gekündigt und meine Großmutter vorübergehend in ein Altenpflegeheim gebracht, bis der Beklagte endlich seiner Pflicht auszuführen nachkommt.

Aus den genannten Gründen habe ich durch Kündigungserklärung vom 24. September 2024, dem Beklagten durch Einschreiben zugegangen am 26. September 2024, die Wohnung auf Ende Dezember 2024 gekündigt. Diese Umstände und den sich daraus ergebenden sog. „Eigenbedarf“ habe ich dem Beklagten in der Kündigungserklärung auch ausführlich erläutert.

Außerdem habe ich in diesem Schreiben der Fortsetzung des Gebrauchs durch den Beklagten widersprochen und einige Belehrungen vorgenommen.

Für die Details und zum Beweis meiner Angaben lege ich hiermit Dokumente vor, nämlich den Mietvertrag und die Kündigungserklärung sowie die Sterbeurkunde des Antonio Waller. Bezüglich des Wortlauts meiner Formulierungen beziehe ich mich auf diese.

Als weitere Beweise biete ich an: eine Zeugenaussage meiner Großmutter (wenn es unbedingt nötig werden sollte) und deren Pflegerin im Altenpflegeheim „St. Laurentius“ (Name der Pflegerin wird, wenn notwendig, noch beigebracht). Mit letzterer habe ich zahlreiche Gespräche über meine Absicht, meiner Großmutter die betreffende Wohnung des Beklagten zur Verfügung zu stellen, und die Notwendigkeit dieser Maßnahme geführt.

Ich bitte um eine möglichst schnelle Entscheidung hierüber, denn ich brauche dringend die Wohnung für meine Großmutter, die unter dieser Verbringung in das Heim furchtbar leidet. Der Beklagte ist zum Kündigungstermin hin nicht ausgezogen.

Mein Zahlungsantrag stützt sich auf die Miete für März 2025. Der Beklage zahlt zwar trotz meiner Kündigung weiterhin die Miete, er hat diese für März 2025 um 200 € gekürzt. Dies tat er zu Unrecht, sodass auch diese Forderung begründet ist.

Hochachtungsvoll

Meomet Özdemir

Anlage 2:

Eine Mitteilung an den Kläger, dass seine Klage am 29. März 2025 bei Gericht einging und das Aktenzeichen 3 C 688/25 erhielt. Er wurde auf die Streitwertfestsetzung durch beigelegten Beschluss hingewiesen und zur Zahlung des Gerichtskostenvorschusses aufgefordert.

Anlage 3:

Eine Mitteilung an den Kläger, dass die Klage dem Beklagten am 10. April 2025 zugestellt wurde.

Anlage 4:

Eine Verteidigungsanzeige des Beklagten vom 20. April 2025.

Anlage 5:

Alex Brandstifter
Rechtsanwalt
Mozartstraße 11
(...) Neumarkt

Neumarkt, 3. Mai 2025

An das
Amtsgericht Neumarkt
(...) Neumarkt

In Sachen

Özdemir gegen Hetzer
Az.: 3 C 688/25

zeige ich an, dass ich den Beklagten vertrete und kündige an, dass ich beantragen werde, die Klage abzuweisen.

Begründung:

Die Herausgabeforderung des Klägers ist unbegründet, weil keine wirksame Kündigung vorliegt.

Dies ergibt sich schon aus formalen Gründen, weil die Kündigung nur gegenüber dem Beklagten erklärt worden ist, nicht aber auch gegenüber dessen Ehefrau. Dies wäre aber erforderlich gewesen, weil § 425 BGB nicht gilt. Da der Beklagte den Einzug seiner jetzigen Ehefrau gegenüber dem Vermieter angezeigt hatte, wurde diese automatisch Partei des Mietvertrages.

Überdies fehlt es evident am Kündigungsgrund. Der Kläger hat nichts substantiiertes dafür vorgetragen, dass er tatsächlich die notwendige individuelle Nähebeziehung zu seiner Großmutter hat, die für die Annahme eines engen Verhältnisses im Sinne des Gesetzes notwendig ist.

Zudem hat der Kläger jedenfalls jetzt gar keinen Eigenbedarf mehr, denn seine Großmutter ist, wie der Beklagte durch Zufall der örtlichen Presse entnommen hat, am 22. April 2025 verstorben.

Beweis: Anzeige im Neumarkter Tageblatt vom 26. April 2025 (Anlage B₁)

Es ist aber selbstverständlich, dass der Kündigungsgrund bis zur letzten mündlichen Verhandlung im Räumungsprozess fortbestehen muss.

Sollte wider Erwarten die Kündigung wirksam sein, so liegt zumindest ein konkludenter neuer Vertragsschluss vor. Nach dem Gesetz muss der Vermieter der Fortsetzung des Gebrauchs innerhalb von zwei Wochen widersprechen, um diese Rechtsfolge zu vermeiden. Da diese Frist mit der Kenntnis von der Fortsetzung des Gebrauchs beginnt, ist hier auf die Phase nach Ablauf der vom Kläger ausgesprochenen Kündigungsfrist (Ablauf des Dezember 2024) abzustellen.

In der folglich allein entscheidenden Zeit nach dem Dezember 2024 hat der Kläger aber keinerlei Erklärung abgegeben, die auch nur ansatzweise einen derartigen Erklärungsinhalt haben könnte. Zweifelhaft erscheint, ob die Räumungsklage einen solchen ausdrücklichen Widerspruch darstellt, doch ist dies vorliegend schon deswegen unerheblich, weil sie erst lange nach Ablauf der Widerspruchsfrist erhoben wurde.

Daher ist die Herausgabeklage evident unbegründet und sollte zurückgenommen oder für erledigt erklärt werden.

Auch die Zahlungsklage ist unbegründet, und dies gleich aus mehreren Gründen:

Zum einen rechtfertigt sich die Mietkürzung um 200 € für März 2025 bereits infolge einer berechtigten Minderung der Miete. In der betreffenden Zeitspanne lag nämlich ein Mietmangel vor. Seit Ende Februar 2025 ist eine parallel liegende Durchgangsstraße wegen Bauarbeiten komplett gesperrt, so dass der Verkehr durch die ansonsten sehr ruhige Heinestraße an der Wohnung des Beklagten vorbei geleitet wird. Der Verkehr fließt direkt an einem Fenster des Beklagten vorbei. Dieser inakzeptable Zustand dauerte den gesamten März 2025 an.

Beweis: Zeugnis der Beatrix Hetzer, Heinestraße 37, (...) Neumarkt, sowie der Alice Mendax, Heinestraße 41, (...) Neumarkt

Auch Lärm stellt unabhängig von der Quelle einen Sachmangel der Mietwohnung dar. Da der Beklagte die Wohnung unter anderem auch aufgrund ihrer für Innenstadtvhältnisse sehr ruhigen Lage angemietet hatte, muss dies im vorliegenden Fall erst recht gelten. Eine Mietminderung ist daher mindestens i.H.v. 200 € gerechtfertigt.

Dennoch hat der Beklagte inzwischen am 29. April 2025 die Forderung von 200 € für März 2025 überwiesen. Dies tat er allerdings mit der ausdrücklichen Angabe „Leistung von Mietrückstand unter Vorbehalt der Rückforderung“.

Beweis: Ausdruck der Überweisungsbestätigung der Bank (Anlage B₂)

Sollte das Gericht erwartungsgemäß die Mietminderung für berechtigt halten, so wird der Beklagte seinen Rückzahlungsanspruch voraussichtlich mit künftigen Mietforderungen verrechnen (§ 556b Abs. 2 BGB). Um diese Klarstellung durch das Gericht zu erlangen, wird der Beklagte etwaigen Rücknahme- oder Erledigungserklärungen der Klägerseite auch nicht zustimmen.

Die Klage ist daher insgesamt abzuweisen.

Alex Brandstifter
Rechtsanwalt

Gleichzeitig mit der Klageerwiderung wurde dem Kläger am 7. Mai 2025 eine Verfügung des Gerichts zugestellt, in der ihm eine zweiwöchige Frist zur Stellungnahme auf die Klageerwiderung gesetzt wurde (§ 276 Abs. 3 ZPO).

Anlage 6:

Mietvertragsurkunde vom 2. Juli 2021 zwischen Mehmet Özdemir und Björn Hetzer.

Der Inhalt entspricht den Angaben aus der Klageschrift vom 29. März 2025. Als Parteien des Mietvertrags sind in der Urkunde nur Herr Mehmet Özdemir („Vermieter“) und Herr Björn Hetzer („Mieter“) bezeichnet.

Anlage 7 (eine Fotokopie):

Mehmet Özdemir
Heinestraße 37
(...) Neumarkt

Neumarkt, 24. September 2024

Herrn
Björn Hetzer
Heinestraße 37
(...) Neumarkt

Sehr geehrter Herr Hetzer,

hiermit kündige ich das Mietverhältnis über die von Ihnen bewohnten Räume ordentlich mit Wirkung zum Monatsende Dezember 2024.

Als Kündigungsgrund mache ich Eigenbedarf geltend. Ich brauche gerade diese Wohnung, da meine Großmutter Nesrin Waller sich nur noch mit Rollstuhl fortbewegen kann und deswegen mangels Aufzugs unbedingt in einer Erdgeschosswohnung wohnen muss. Sie wohnte bislang in ihrer eigenen Wohnung zusammen mit ihrem Mann, der sie pflegte. Da dieser nun aber kürzlich verstorben ist, muss ich sie in meine Nähe holen, um sie nicht dauerhaft in ein Heim bringen lassen zu müssen.

Ich weise Sie darauf hin, dass Sie dieser Kündigung gemäß § 574 BGB widersprechen können, wenn die Beendigung des Mietverhältnisses für Sie bzw. Ihre Familie oder einen anderen Angehörigen Ihres Haushalts eine Härte bedeuten würde, die auch unter Würdigung meiner berechtigten Interessen nicht zu rechtfertigen ist. Der Widerspruch muss in Textform erfolgen und spätestens zwei Monate vor dem oben genannten Kündigungszeitpunkt bei mir eingehen. Sofern Sie Widerspruch erheben, bitte ich um Mitteilung Ihrer Gründe (§ 574b Abs. 1 BGB).

Einer stillschweigenden Verlängerung des Mietverhältnisses gemäß § 545 BGB widerspreche ich bereits heute.

Mit freundlichen Grüßen

Mehmet Özdemir

Anlage 8:

Björn Hetzer
Heinestraße 37
(...) Neumarkt

Neumarkt, den 24. Dezember 2024

Mehmet Özdemir
Heinestraße 37
(...) Neumarkt

Ihre Kündigung

Herr Özdemir,

hiermit muss ich Sie darüber belehren, dass Sie sich in einem großen Irrtum befinden, wenn Sie glauben, Ihre Kündigung sei wirksam.

Ihre Kündigung ist formunwirksam. Sie haben auch keinen ausreichenden Kündigungsgrund, weil Ihre Großmutter nicht nah genug mit Ihnen verwandt ist. Ich habe mir versichern lassen, dass eine Eigenbedarfskündigung nur für die unmittelbaren Verwandten in Betracht kommt. Sie könnten also von vornherein nur für Ihre Eltern oder ihre Kinder kündigen. Außerdem ist die Wohnung für Ihre Großmutter deutlich zu groß, was angesichts der offenkundigen Herkunft Ihrer Familie umso mehr gilt. Es handelt sich eindeutig um eine für deutsche Familien wie die meine gedachte Wohnung. Das ist durch die Sozialbindung des Eigentums garantiert.

Ich kündige Ihnen hiermit an, dass ich nicht ausziehen werde.

Björn Hetzer

Anlage 9:

Björn Hetzer
Heinestraße 37
(...) Neumarkt

Neumarkt, den 3. März 2025

Mehmet Özdemir
Heinestraße 37
(...) Neumarkt

Mietminderung!

Herr Özdemir,

hiermit muss ich Ihnen ankündigen, dass ich (zumindest) in diesem Monat die Miete um 200 € monatlich kürzen werde.

Seit wenigen Tagen ist eine parallel liegende Durchgangsstraße wegen Bauarbeiten komplett gesperrt, so dass der Verkehr durch die ansonsten sehr ruhige Heinestraße geleitet wird und direkt an meinem Fenster vorbeifließt. Ein unerträglicher Zustand! Nach Auskünften der Stadt soll dies zumindest einen ganzen Monat andauern.

Ich habe mich erkundigt und die Rechtslage ist eindeutig: Auch für Lärm haftet der Vermieter, auch wenn er ihn nicht selbst verursacht hat. Da ich die Wohnung unter anderem auch aufgrund ihrer für Innenstadterhältnisse sehr ruhigen Lage angemietet hatte, muss dies in meinem Fall umso mehr gelten.

Mit freundlichen Grüßen

Björn Kelzer

Vermerk für die Bearbeitung:

1. Der Schriftsatz der Rechtsanwältin an das Gericht ist zu entwerfen; dieser hat neben notwendigen oder sinnvollen Anträgen bzw. Antragsänderungen und etwaigem Tatsachenvortrag bzw. Beweisangeboten auch diejenigen Rechtsausführungen zu enthalten, die das Ziel des Mandanten stützen.

Es ist auf den 19. Mai 2025 abzustellen. Es ist davon auszugehen, dass die von den Parteien genannten Beweismittel den Schriftsätzen tatsächlich als Anlagen beigelegt waren.

2. Es ist ein Mandantenschreiben zu fertigen. In diesem ist die Vorgehensweise von Rechtsanwältin Schöll zu erläutern sowie auf solche Fragen einzugehen, deren Darlegung im Schriftsatz an das Gericht (derzeit) nicht angezeigt erscheint. In diesem Begleitschreiben ist die Sachverhaltsdarstellung erlassen.

3. Soweit im Sachverhalt berührte Aspekte hinsichtlich der Klage bzw. der sonstigen vom Mandanten oder vom Gegner aufgeworfenen Fragen nach Ansicht der Bearbeiterin / des Bearbeiters weder in den Schriftsatz gehören noch in das Mandantenschreiben, sind diese in einem Hilfsgutachten zu behandeln.

4. Auf andere denkbare Ansprüche, die bisher nicht geltend gemacht bzw. ausdrücklich angesprochen wurden, ist nicht einzugehen. Der vom Mandanten angesprochene Zahlungsanspruch für März 2025 ist nicht auch gegenüber der Ehefrau zu prüfen und Zinsen sind dabei gänzlich zu ignorieren. Auch § 283a ZPO kann ignoriert werden.

Hinweis: Trotz § 788 ZPO ist ein Vollstreckungsgläubiger gegenüber dem Gerichtsvollzieher gemäß § 13 GVKostG auch (gesamtschuldnerischer) Kostenschuldner und muss gemäß § 4 GVKostG einen entsprechenden Vorschuss leisten.