

KLAUSUR NR. 1416

ZIVILRECHT

(Bearbeitungszeit: 5 Stunden)

Rechtsanwältin Lidia Poët
Roncagliplatz 5
50667 Köln

Amtsgericht Köln
Luxemburger Straße 101
50939 Köln

per beA

Köln, den 11.11.2024
Az: AV/24

Klage

der Frau Matilda Angelis, Vorgebirgsstraße 148, 50969 Köln,

Klägerin,

- Prozessbevollmächtigte: Rechtsanwältin Lidia Poët, Roncagliplatz 5, 50667 Köln -

gegen

den Herrn Eduardo Scarpetta, Friesdorfer Straße 100, 53175 Bonn,

Beklagten,

wegen: Schadensersatz
Streitwert: 750,00 Euro

namens und in Vollmacht der Klägerin, ordnungsgemäße Bevollmächtigung anwaltlich versichernd, erhebe ich Klage und werde beantragen

- 1. den Beklagten zu verurteilen, der Klägerin den Besitz an dem zu dem Haus Vorgebirgsstraße 148 in 50969 Köln gehörenden Gartenabschnitt mit der Bezeichnung „Wohnung Nr. 12“ unverzüglich wieder einzuräumen,**
- 2. den Beklagten zu verurteilen, an die Klägerin 250,00 Euro zu zahlen.**

Für den Fall der nicht rechtzeitigen Anzeige der Verteidigungsbereitschaft beantrage ich schon jetzt den Erlass eines Versäumnisurteils.

Begründung:

I.

Die Parteien schlossen am 06.05.2019 einen Mietvertrag über die „Wohnung Nr. 12“ im Haus Vorgebirgsstraße 148 in 50969 Köln. Darüber hinaus wurde insbesondere der „Kellerraum Nr. 12“ und ein Gartenabschnitt mitvermietet. Dies ergibt sich aus dem Mietvertragsformular, welches der Beklagte nach eigenen Angaben immer verwendet.

Beweis: Kopie des Mietvertrages vom 06.05.2019 (**Anlage K1**)

Der zum Mehrfamilienhaus gehörende Garten beinhaltet 12 Abschnitte, die durch geflieste Gehwege abgegrenzt und mit den jeweiligen Wohnungsnummern markiert sind. Jeder Wohnung ist ein Abschnitt zugeordnet. Die Klägerin nutzt seit Beginn des Mietverhältnisses am 13.05.2019 den Abschnitt mit dem Schild „Wohnung Nr. 12“. Dies gilt ebenso für ihre Kinder, wenn diese sie besuchen. Außerdem steht dort in den Monaten März bis Oktober ein in ihrem Eigentum stehendes Gartenmöbel-Set und ein Grill.

Am 12.08.2024 informierte der Beklagte die Klägerin schriftlich, dass ab dem 01.09.2024 für die Nutzung eine monatliche Miete in Höhe von 30,00 Euro zu zahlen sei. Sollte die Miete nicht gezahlt werden, würde der Gartenabschnitt anderweitig vermietet werden.

Beweis: Kopie des Schreibens vom 12.08.2024 (**Anlage K2**)

Die Klägerin war und ist nicht bereit, die monatliche Miete in Höhe von 30,00 € zu entrichten. Seit Anfang September wird der Gartenabschnitt Nr. 12 daher von einer Familie aus der Nachbarschaft als Schrebergarten genutzt. Die Klägerin vermutet, dass der Beklagte diese gemäß seiner Androhung an die Familie vermietet hat.

Mit Schreiben vom 06.09.2024 forderte die Klägerin den Beklagten auf, die ursprüngliche Gartensituation wiederherzustellen. Dies lehnte der Beklagte mit E-Mail vom 09.09.2024 ab.

Beweis: Nachdruck des Schreibens vom 06.09.2024 (**Anlage K3**)
Ausdruck der E-Mail vom 09.09.2024 (**Anlage K4**)

Der Abschnitt Nr. 12 wurde der Klägerin bei Anmietung zugewiesen und mitvermietet. Er wird mit der Miete für die Wohnung abgegolten. Daran muss sich der Beklagte festhalten lassen, auch wenn er es sich scheinbar anders überlegt hat.

II.

Darüber hinaus fordert die Klägerin von dem Beklagten Ersatz für die Kosten einer Reparatur des Hausnummernschildes und des Bewegungsmelders für die Beleuchtung an der Haustür.

Anfang September 2024 fiel der Klägerin auf, dass der Bewegungsmelder nicht mehr funktionierte. Am 17.09.2024 wurde das Schild, auf dem sich die Hausnummer befindet, durch Vandalismus unbekannter Dritter entwendet. Da die Klägerin häufig Postsendungen erhält, war sie hierdurch besonders beeinträchtigt. Sie bemühte sich mehrfach darum, dass der Beklagte die erforderlichen Reparaturen vornimmt. Dies kann ihr Lebensgefährte bezeugen.

Beweis: Zeugnis des Herrn Luca Filippi, Amsterdamer Str. 129, 50668 Köln

Mit Schreiben vom 07.10.2024, welches die Klägerin am Morgen desselben Tages in den örtlichen Briefkasten einwarf, forderte sie den Beklagten erneut schriftlich zur Reparatur auf.

Beweis: Nachdruck des Schreibens der Klägerin vom 07.10.2024 (**Anlage K5**)

Am 09.10.2024 besorgte die Klägerin selbst im Baumarkt ein baugleiches Model als Ersatz für das fehlende Hausnummernschild und brachte dieses anschließend am Haus in der Vorgebirgsstraße 148 in 50969 Köln an. Hierfür entstanden der Klägerin Kosten in Höhe von 40,00 Euro.

Beweis: Kopie der Rechnung der Obi Group Holding SE & Co. KGaA nebst Zahlungsbeleg (**Anlage K6**)

Am 10.10.2024 beauftragte die Klägerin eigenmächtig eine Elektrikerin, welche den Bewegungsmelder am selben Tag reparierte. Hierfür wurden ihr 210,00 Euro berechnet. Diese hat die Klägerin noch vor Ort in bar bezahlt.

Beweis: Kopie der Rechnung der Elektromeisterin Sara Lazzaro nebst Zahlungsquittung (**Anlage K7**)

Mit anwaltlichem Schreiben vom 18.10.2024 forderte die Klägerin den Beklagten zur Wiedereinräumung des Besitzes des Abschnitts Nr. 12 des Gemeinschaftsgartens und zur Zahlung in Höhe von 250,00 Euro unter Fristsetzung bis zum 04.11.2024 auf. Der Beklagte reagierte jedoch nicht.

Beweis: Nachdruck des Schreibens vom 18.10.2024 (**Anlage K8**)

Somit ist nun Klage geboten.

Lidia Poët
Rechtsanwältin

Hinweis: Es ist davon auszugehen, dass die Klageschrift vom 11.11.2024 ordnungsgemäß qualifiziert elektronisch signiert worden ist. Sie ist am selben Tag dem Gericht als elektronisches Dokument übermittelt worden und ordnungsgemäß dort eingegangen. Von einem Abdruck der Anlagen K2 bis K8 wird abgesehen. Es ist davon auszugehen, dass diese der Klageschrift beigelegt sind, den angegebenen Inhalt haben und darüber hinaus keine weiteren für die Fallbearbeitung relevanten Informationen enthalten.

Es ist weiter davon auszugehen, dass das Gericht, bei dem die Sache unter dem Aktenzeichen 42 C 323/24 geführt wird, durch die zuständige Richterin am Amtsgericht Spinelli ordnungsgemäß mit Verfügung vom 22.11.2024 gemäß §§ 495, 272 II 2. Alt, 276 I ZPO das schriftliche Vorverfahren angeordnet und dem Beklagten eine Frist zur Anzeige der Verteidigungsbereitschaft binnen zwei Wochen ab Zustellung der Klage sowie eine Frist von weiteren zwei Wochen zur Erwiderung auf die Klage gesetzt hat, wobei der Fristsetzung eine ordnungsgemäße Belehrung gemäß §§ 495, 276 Abs. 2 ZPO beigelegt war. Die gerichtliche Verfügung ist der Klägervertreterin und dem Beklagten – diesem zusammen mit einer beglaubigten Abschrift der Klageschrift nebst Anlagen – ordnungsgemäß zugestellt worden, und zwar an die Klägervertreterin am 25.11.2024 und an den Beklagten am 28.11.2024.

Anlage K1

Kopie

Mietvertrag

zwischen

dem Herrn Eduardo Scarpetta, Friesdorfer Straße 261, 53175 Bonn
- im Folgenden: Vermieter -

und

der Frau Matilda Angelis, Taubenstraße 8, 53721 Siegburg
- im Folgenden: Mieterin -

kommt nachfolgender Mietvertrag über Wohnraum zustande:

§ 1 Mieträume

1. Der Vermieter vermietet der Mieterin zu Wohnzwecken im Hause Vorgebirgsstraße 148, 50969 Köln, Wohnung Nr. 12 folgende Räume:

3 Zimmer, 1 Küche, 1 Bad, Kellerraum Nr. 12.

2. Folgende Einrichtungen dürfen mitbenutzt werden:

Kellerraum, Schwimmbecken im Keller, Gartenabschnitt.

[...]

§ 2 Mietdauer

Das Mietverhältnis beginnt am 13.05.2019 und läuft auf unbestimmte Zeit.

§ 3 Miete

1. Die monatliche Netto-Kaltmiete beträgt: 600,00 €

2. Neben der Netto-Kaltmiete trägt die Mieterin:

- a) Für Heizung und Warmwasser eine monatliche Vorauszahlung von: 200 €
- b) für Wasserversorgung, Entwässerung, Müllabfuhr eine monatliche Vorauszahlung von: 60 €

§ 6 Schönheitsreparaturen

1. Die Schönheitsreparaturen übernimmt die Mieterin auf eigene Kosten. Sie sind fachgerecht auszuführen und umfassen Anstrich und Lackieren der Innentüren sowie der Fenster und Außentüren jeweils von innen sowie der Fußleisten in der Wohnung, Versorgungsleitungen und Heizkörper, das Streichen der Decken und Wände.
2. Hat die Mieterin die Schönheitsreparaturen übernommen, so hat sie bei Ende des Mietverhältnisse eine Endrenovierung auszuführen.

[...]

Köln, den 06.05.2019

i.V. Scarpetta

Vermieter

Matilda Angelis

Mieterin

Hinweis: Von einem Abdruck der weiteren Bestandteile des Mietvertrages („[...]“) wird abgesehen. Es ist davon auszugehen, dass diese keine weiteren Informationen enthalten, die für die Fallbearbeitung von Bedeutung sind.

Rechtsanwalt Dario Aita
Luxemburger Str. 12
50939 Köln

An das
Amtsgericht Köln
Luxemburger Straße 101
50939 Köln

per beA

Aktenzeichen: 42 C 323/24

Köln, den 09.12.2024

Angelis ./ Scarpetta

Ich bestelle mich unter anwaltlicher Versicherung ordnungsgemäßer Bevollmächtigung für den Beklagten und werde folgenden Antrag stellen:

Die Klage wird abgewiesen.

Begründung:

Die Klage ist unbegründet.

I.

Der Gartenabschnitt ist nicht Inhalt des Mietvertrages zwischen den Parteien geworden. Das Schild „Wohnung Nr. 12“ war bei Beginn des Mietverhältnisses am 13.05.2019 noch nicht vorhanden. Es wurde erst später im Rahmen von umfangreichen Gartenarbeiten Anfang 2021 aufgestellt. Dies kann der Gärtner bestätigen.

Beweis: Zeugnis des Herrn Jacopo Barberis, zu laden über den Beklagten

Mit der Beschilderung verfolgte der Beklagte lediglich den Zweck, Unstimmigkeiten zwischen den Mietern untereinander bei der Nutzung des Gartens zu verhindern. Aus dem Mietvertrag ergibt sich lediglich ein Mitbenutzungsrecht.

Den Beklagten hindert nichts daran, das aus Kulanz über lange Zeit zur Verfügung gestellte Mitbenutzungsrecht zurückzunehmen und die Gartenfläche nun einer ordnungsgemäßen Bewirtschaftung zuzuführen. Woher die Klägerin das Anspruchsdenken nimmt, den Garten dauerhaft kostenfrei nutzen zu können, ist schleierhaft.

Hilfswise wird darauf hingewiesen, dass die Voraussetzungen für eine Teilkündigung vorliegen.

II.

Die Klägerin hat ebenso keinen Anspruch gegen den Beklagten auf Ersatz der Reparaturkosten.

Der Beklagte befand sich nicht im Verzug mit der Reparatur. Er wurde erstmals durch Schreiben vom 07.10.2024, welches ihm am 08.10.2024 zugegangen ist, über die behaupteten Defekte an Hausnummernschild und Bewegungsmelder in Kenntnis gesetzt.

Daraufhin teilte der Beklagte der Klägerin mit E-Mail vom 10.10.2024 mit, dass er die Elektro Torino GmbH damit beauftragt habe, den Bewegungsmelder zu begutachten und einen möglichen Defekt zu beheben, sowie, dass er zeitnah für einen Ersatz des Hausnummernschildes sorgen werde.

Beweis: Nachdruck der E-Mail vom 10.10.2024 (**Anlage B1**)

Dem ist die Klägerin jedoch zuvorgekommen, indem sie eigenmächtig bereits am 09.10.2024 bzw. am 10.10.2024 das Schild ersetzte bzw. den Bewegungsmelder reparieren ließ. Im Übrigen hätte der Beklagte die Bewegungsmelder sehr viel günstiger reparieren lassen können. Denn die Elektro Torino GmbH bietet dem Beklagten regelmäßig Sonderkonditionen an und hätte lediglich 150,00 Euro berechnet. Dies kann von dem Geschäftsführer bestätigt werden.

Beweis: Zeugnis des Herrn Alberto Torino, Melchiorstraße 30, 50939 Köln

Der Beklagte ist gespannt auf den weiteren Klägervortrag bezüglich den angeblich unternommenen Bemühungen, von dem Beklagten eine Reparaturzusage zu erhalten. Der Beklagte ist, zumindest tagsüber, jederzeit erreichbar.

Die Klägerin verfügt sowohl über die Festnetz- als auch über die Handynummer des Beklagten. Der Beklagte meldet sich immer nach einem verpassten Anruf. Außerdem hätte die Klägerin ihm auch eine E-Mail oder eine WhatsApp Nachricht schreiben können. Der unklare Vortrag der Klägerin kann auch nicht durch eine Beweisaufnahme aufgeklärt werden.

Durch die eigenmächtige Reparatur der Klägerin hat diese den Beklagten vor vollendete Tatsachen gestellt und seine Aktionsmöglichkeiten auf Zahlung reduziert. Das ist mit dem Gesetz nicht vereinbar. Daher sind jegliche Ersatzansprüche ausgeschlossen.

III.

Hilfsweise erklärt der Beklagte gegen einen Anspruch der Klägerin auf Kostenerstattung die

Aufrechnung

mit einem Anspruch auf Schadensersatz für die Kosten fälliger Schönheitsreparaturen.

Die Klägerin wohnt seit mehr als fünf Jahren in der Wohnung und hat bislang noch keinerlei Schönheitsreparaturen durchgeführt.

Dabei hält sie mehrere Haustiere, unter anderem drei Katzen und ein Kaninchen. Dadurch ist die Wohnung bereits sehr abgewohnt, insbesondere die Wände der Wohnung wurden durch die scheinbar sehr aktiven Katzen in besonderem Maße in Mitleidenschaft gezogen.

Aber auch der Fußboden weist einige Spuren der Katzen auf. Davon konnte sich der Hausmeister anlässlich eines Hausbesuches Anfang Oktober 2024 überzeugen.

Beweis: Zeugnis des Herrn Jacopo Barberis, b.b.

Für die notwendigen Schönheitsreparaturen, namentlich das Streichen der zerkratzten Wände und das teilweise Verlegen neuer Böden, sind 1.050,00 Euro netto zu veranschlagen.

Beweis: Heranziehung eines Sachverständigengutachtens

Mit anwaltlichen Schreiben vom 11.10.2024 hat der Beklagte die Klägerin zum Streichen der Wände und zur teilweisen Verlegung neuer Böden aufgefordert und unter Androhung sonstiger Schadensersatzforderungen eine Frist bis zum 12.11.2024 gesetzt.

Beweis: Nachdruck des Schreibens vom 11.10.2024 (**Anlage B2**)

Mit Schreiben vom 25.10.2024 antwortet die Klägerin anwaltlich vertreten durch ihre Prozessbevollmächtigte, dass sie hierzu keinesfalls bereit sei.

Beweis: Kopie des Schreibens vom 25.10.2024 (**Anlage B3**)

IV.

Wegen des vorgenannten Anspruchs auf Ersatz für die Kosten fälliger Schönheitsreparaturen erhebe ich für den Beklagten **unbedingte Widerklage** und werde beantragen,

die Klägerin zu verurteilen, an den Beklagten einen Betrag in Höhe von 800,00 Euro zu zahlen.

Hilfsweise, für den Fall, dass die Aufrechnungsforderung wegen des fehlenden Erfolgs des Klageantrags zu 2. nicht zum Zuge kommt, erhebe ich namens des Beklagten **hilfsweise Widerklage** und werde beantragen,

die Klägerin zu verurteilen, an den Beklagten einen Betrag in Höhe von weiteren 250,00 Euro zu zahlen.

Um antragsgemäße Entscheidung wird gebeten.

Dario Aita
Rechtsanwalt

Hinweis: Es ist davon auszugehen, dass der Schriftsatz vom 09.12.2024 ordnungsgemäß qualifiziert elektronisch signiert worden ist. Er ist am selben Tag dem Gericht als elektronisches Dokument übermittelt worden und ordnungsgemäß dort eingegangen. Von einem Abdruck der Anlagen B1 bis B3 wird abgesehen. Es ist davon auszugehen, dass diese dem Schriftsatz ordnungsgemäß beigelegt sind, den angegebenen Inhalt haben und darüber hinaus keine weiteren für die Fallbearbeitung relevanten Informationen enthalten.

Es ist weiter davon auszugehen, dass das Gericht ordnungsgemäß mit Verfügung vom 09.12.2024 gemäß §§ 495, 272 Abs. 2 Alt. 2, 276 Abs. 1 ZPO das schriftliche Vorverfahren auch hinsichtlich der Widerklage angeordnet und der Klägerin eine Frist zur Anzeige der Verteidigungsbereitschaft binnen zwei Wochen ab Zustellung der Widerklage sowie eine Frist von weiteren zwei Wochen zur Erwiderung auf die Widerklage gesetzt hat, wobei der Fristsetzung eine ordnungsgemäße Belehrung gemäß §§ 495, 276 Abs. 2 ZPO beigelegt war. Die gerichtliche Verfügung ist dem Beklagtenvertreter und der Klägervertreterin - dieser zusammen mit dem Schriftsatz vom 09.12.2024 nebst Anlagen - jeweils am 09.12.2024 ordnungsgemäß zugestellt worden.

Rechtsanwältin Lidia Poët

Roncalleiplatz 5

50667 Köln

Amtsgericht Köln
Luxemburger Straße 101
50939 Köln

per beA

Köln, den 30.12.2024

Az: AV/24

In dem Rechtsstreit
Angelis ./ Scarpetta
Aktenzeichen: 42 C 323/24

werde ich hinsichtlich der Widerklage in der mündlichen Verhandlung beantragen,

die Widerklage abzuweisen.

I.

Hinsichtlich der Klage irrt der Beklagte, wenn er meint, der Gartenabschnitt sei nicht mitvermietet worden. Der Mietvertrag ist im Sinne der Auslegung eindeutig so zu verstehen, dass der Gartenabschnitt mitvermietet wurde.

Ebenso irrt der Beklagte, wenn er von einer unentgeltlichen Nutzung spricht. Vielmehr beinhaltet die von der Klägerin monatlich im Rahmen des Mietvertrages zu zahlende Miete auch ein Entgelt für die Überlassung des Abschnitts. Der Beklagte hat jahrelang keine Einwände gegen die Nutzung erhoben. Es ist richtig, dass das Schild „Wohnung Nr. 12“ erst später aufgestellt wurde. Der vorherige Klägervortrag beruht auf einem Missverständnis der Unterzeichnerin, der die Klägerin den Sachverhalt von Anfang an korrekt mitgeteilt hatte. Es wird gebeten, dies zu entschuldigen.

Aufgrund dieses Schildes ging die Klägerin ab diesem Zeitpunkt davon aus, dass ihr nun dieser Gartenabschnitt zusteht. Die Klägerin war damals sehr froh, dass sie ihr Gartenset und ihren Grill nunmehr ohne Konflikte mit den Nachbarn an Ort und Stelle stehen lassen konnte. Wenn der Beklagte sich nicht hätte binden wollen, dann hätte er sich mit dem Schild „Wohnung Nr. 12“ nicht an die - unstrittig verbindliche - Zuordnung der Keller anlehnen sollen, die - wie alle Gartenabschnitte seit Jahren auch - mit „Wohnung Nr. ...“ beschriftet sind. Das Verhalten des Beklagten ist absolut widersprüchlich. Dass der Beklagte mehr Geld einnehmen will, mag zwar nachvollziehbar sein. Dies geht aber nicht über eine Mieterhöhung durch die Hintertür, indem mitvermietete Bestandteile der Wohnung nachträglich kostenpflichtig gemacht werden. Über den

vermögenswerten Vorteil des Gartens muss der Beklagte sich bereits vor Beginn des Mietverhältnisses im Klaren gewesen sein.

Es ist korrekt, dass der Beklagte mit E-Mail vom 10.10.2024 die Reparatur des Bewegungsmelders durch die Firma Torino angekündigt hatte. Allerdings beschloss sie, anderweitig Abhilfe zu schaffen, da ihr bekannt ist, dass diese Firma nur kurzfristig angekündigt und häufig zu ungelegener Zeit kommt. Es ist weder der Klägerin noch ihrem Arbeitgeber zuzumuten, dass sie bei jeglichen Reparaturen am Haus oder in der Wohnung kurzfristig frei nehmen muss. Die Klägerin arbeitet als Gesundheits- und Krankenpflegerin und kann ihre Dienste nicht ständig nach Belieben tauschen. Da sich die Klägerin an diesem Tag aufgrund ihres freien Tages zu Hause befand, kontaktierte sie die ihr von Bekannten empfohlene Elektromeisterin Sara Lazzaro, die noch am selben Tag kommen konnte. Diese führte die erforderlichen Reparaturen schnell und fachgerecht durch und war sehr freundlich und kompetent.

Jedenfalls kann der Klägerin nicht versagt sein, die vom Beklagten ersparten Eigenaufwendungen ersetzt zu verlangen. Da die Klägerin hierfür die volle Darlegungs- und Beweislast trägt, sind die Interessen des Vermieters nicht unzumutbar beeinträchtigt.

II.

Die Widerklage ist unbegründet. Es wird bestritten, dass sich die Wohnung in einem renovierungsbedürftigem Zustand befindet.

Die Klägerin putzt die Wohnung zweimal wöchentlich und legt auch sonst großen Wert auf Ordnung und Sauberkeit. Die Katzen haben einen Kratzbaum, an dem sie sich regelmäßig austoben. Wie der Beklagte nun auf die Idee kommt, Wände und Böden seien von den Katzen zerstört, erschließt sich nicht. Darauf kommt es im Ergebnis jedoch nicht an, weil schon nicht ersichtlich ist, aus welchem Rechtsgrund dem Beklagten ein Zahlungsanspruch wegen fälliger Schönheitsreparaturen im laufenden Mietverhältnis zustehen sollte. Aus dem Gesetz ergibt sich, dass Schönheitsreparaturen Sache des Vermieters sind. Diese Pflicht wurde auch nicht wirksam durch den Mietvertrag abgewälzt. Wie bereits in der Klageschrift ausgeführt, stellte der Beklagte die Bedingungen für den Vertrag.

Lidia Poët
Rechtsanwältin

Hinweis: Es ist davon auszugehen, dass der Schriftsatz vom 30.12.2024 ordnungsgemäß qualifiziert elektronisch signiert worden ist. Er ist am selben Tag dem Gericht als elektronisches Dokument übermittelt worden und ordnungsgemäß dort eingegangen.

Es ist davon auszugehen, dass das Gericht mit Verfügung vom 30.12.2024 Termin zur Güteverhandlung und zur mündlichen Verhandlung auf den 14.04.2025 bestimmt hat. Die Verfügung ist der Klägervertreterin und dem Beklagtenvertreter - diesem zusammen mit dem Schriftsatz vom 30.12.2024 - jeweils am 02.01.2025 ordnungsgemäß zugestellt worden.

Öffentliche Sitzung des Amtsgerichts
Geschäftsnummer: **42 C 323/24**
Gegenwärtig: Richterin am Amtsgericht Spinelli

Köln, den 14.04.2025

Auf die Hinzuziehung eines Urkundsbeamten der Geschäftsstelle wurde verzichtet, vorläufig aufgezeichnet auf Tonträger gemäß §§ 159, 160a ZPO.

In dem Rechtsstreit **Angelis ./ Scarpetta**

Erschienen bei Aufruf:

1. die Klägerin persönlich mit Rechtsanwältin Poët
2. für den Beklagten Rechtsanwalt Aita

Die Sach- und Rechtslage wurde mit den Erschienenen im Rahmen einer Güteverhandlung erörtert.

Die Klägervertreterin erklärte:

„Die Klägerin ist zwischenzeitlich zu ihrem Lebensgefährten gezogen und hat das Mietverhältnis beendet. Die Wohnung in der Vorgebirgsstraße 148 hat sie mit allen Schlüsseln am 28.02.2025 an den Beklagten übergeben und wohnt jetzt in der Dickstraße 7, 53773 Hennef. Daher wird der Rechtsstreit hinsichtlich des Klageantrags zu 1. für erledigt erklärt.“

Der Beklagtenvertreter erklärte hierzu:

„Ich widerspreche der Erledigungserklärung. Es stimmt zwar, dass das Mietverhältnis zum 28.02.2025 wirksam beendet wurde und die Mietwohnung am 28.02.2025 geräumt mit allen Schlüsseln an den Beklagten übergeben hat. Die Klage war aber bereits vorher abweisungsreif.“

Eine gütliche Einigung scheiterte. Die Parteien traten sodann in die mündliche Verhandlung ein.

Die Prozessbevollmächtigten stellten sodann die Anträge wie folgt:

Die Klägervertreterin stellte die Anträge aus der Klageschrift vom 11.11.2024 mit der Maßgabe, dass der Klageantrag zu 1. für erledigt erklärt wird.

Der Beklagtenvertreter widersprach der Erledigungserklärung und beantragte, die Klage insgesamt abzuweisen.

Der Beklagtenvertreter stellt den Widerklageantrag aus dem Schriftsatz vom 09.12.2024.

Die Klägervertreterin stellte den Widerklageabweisungsantrag aus dem Schriftsatz vom 30.12.2024.

Jeweils laut diktiert, vorgespielt und genehmigt

Das Gericht wies auf Folgendes hin: [...]

Die Sach- und Rechtslage wurde erneut erörtert. Die Parteivertreter verhandelten mit den eingangs gestellten Anträgen streitig zur Sache.

Beschlossen und verkündet:

Termin zur Verkündung einer Entscheidung wird anberaumt auf

Freitag, den 06.06.2025, 15 Uhr, Saal 1.28.

Spinelli
Richterin am Amtsgericht

Hinweis: Es ist davon auszugehen, dass das Protokoll ordnungsgemäß errichtet, insbesondere qualifiziert elektronisch signiert worden ist.

Vermerk für die Bearbeitung:

I. Aufgabenstellung

Die Entscheidung des Gerichts ist zu entwerfen. Zeitpunkt der Entscheidung ist der

06.06.2025.

Von einer Entscheidung über die Kosten, die vorläufige Vollstreckbarkeit und den Streitwert ist abzusehen.

Eine eventuell erforderliche Rechtsbehelfs- oder Rechtsmittelbelehrung ist nicht auszuformulieren; sofern eine solche für erforderlich gehalten wird, reicht es aus, die Art des Rechtsbehelfs oder des Rechtsmittels und die zugrunde liegende(n) Vorschrift(en) anzugeben.

Von den in der ZPO vorgesehenen Möglichkeiten, den Tatbestand und/oder die Entscheidungsgründe wegzulassen, ist kein Gebrauch zu machen.

Wird ein weiterer rechtlicher Hinweis für erforderlich gehalten, so ist zu unterstellen, dass dieser ordnungsgemäß erfolgt ist. Eine solche Vorgehensweise ist in einer Fußnote kenntlich zu machen.

Werden eine weitere richterliche Aufklärung oder Beweiserhebung für erforderlich gehalten, so ist zu unterstellen, dass diese ordnungsgemäß erfolgt und ohne Ergebnis geblieben sind. Eine solche Vorgehensweise ist in einer Fußnote kenntlich zu machen.

Kommt die Bearbeitung ganz oder teilweise zur Unzulässigkeit der Klage oder der Widerklage, so ist insoweit zur Begründetheit in einem Hilfsgutachten Stellung zu nehmen.

Der Bearbeitung ist derjenige Rechtszustand zugrunde zu legen, der sich aus den als Hilfsmittel zugelassenen Gesetzessammlungen in der zum Stichtag des 15. des Vormonats aktuellsten Fassung ergibt.

Übergangsvorschriften sind nicht zu prüfen.

II. Ergänzende Hinweise zum Sachverhalt

Es ist davon auszugehen, dass

- Formalien (z.B. Ladungen, Zustellungen, Unterschriften, Vollmachten) in Ordnung sind, soweit sich nicht aus dem Sachverhalt etwas anderes ergibt;
- sämtliche im Sachverhalt enthaltene Berechnungen rechnerisch richtig sind;
- der in der Klageschrift vom 11.11.2024 angegebene Streitwert zutreffend ermittelt ist.

Bonn und Köln verfügen jeweils über ein eigenes Amts- und Landgericht.

III. Hinweise

In ihrem persönlichen Interesse werden Sie gebeten, am Ende der Klausur anzugeben,

- a) welche Auflagen der zugelassenen Kommentare Sie benutzt haben und
- b) auf welchem Stand (Ergänzungslieferung) sich die von Ihnen benutzten Beck'schen Textausgaben befunden haben.