

Zusatzkurs Anwalt Intensiv

Klausur Nr. 334

(Bearbeitungszeit: 5 Stunden)

Am 25. September 2025 erscheint Frau Walburga Wick, wohnhaft in der Nietzschestraße 89, 90409 Nürnberg, in der Kanzlei von Rechtsanwältin Linda List, in der Nietzschestraße 44, 90409 Nürnberg, und erklärt Folgendes:

„Frau Rechtsanwältin, Sie müssen mir unbedingt helfen. Ich habe in einer Sache, in der es um eine von mir an einen Herrn Maats vermietete Wohnung geht, einen Prozess gegen diesen und seine Frau geführt. Und nun habe ich zu meiner Überraschung eine Klageabweisung bekommen, gegen die Sie möglichst vorgehen müssten. Dieses Urteil wurde mir durch persönliche Übergabe am 20. September 2025 zugestellt.

Ich besitze eine ganze Reihe von Immobilien und hatte in der Vergangenheit leider das Pech, schon zweimal einen Räumungsprozess gegen säumige Mieter infolge von Mietrückständen führen lassen zu müssen, bei denen ich teilweise bis heute meine vorgestreckten Prozesskosten nicht wieder habe eintreiben können. Deswegen habe ich es diesmal alleine probiert. Ich hatte mich einfach an dem orientiert, was mein damaliger Anwalt an das Gericht geschrieben hatte, und teilweise gab der Richter dann noch Hinweise zu einer sog. Erledigung des Rechtsstreits, insbesondere als der Mieter dann plötzlich während des Rechtsstreits zahlte. Angesichts der nach meiner Einschätzung klaren Verhältnisse dachte ich, damit auf einem guten Weg zu sein.

Umso überraschender war für mich dann die Klageabweisung. Der Richter hatte zwar angedeutet, dass die von der Mieterseite aufgerechnete Gegenforderung begründet sein könnte, aber das wollte mir einfach nicht einleuchten.

Immerhin hatte ich in dem Mietvertragsvordruck, den ich mir vom Haus- und Grundbesitzerverband organisiert hatte, ein Aufrechnungsverbot drin. Da sind in der Klausel zwar auch irgendwelche Ausnahmen genannt, doch glaubte ich nicht, dass das meinen Fall betreffen könnte.

Und die Forderung selbst ist meines Erachtens äußerst zweifelhaft.

Ein Mangel der Wohnung liegt aber wohl durchaus vor. Ich konnte mir zwar zunächst einfach nicht vorstellen, dass die Wendeltreppe wirklich derart kaputt war, wie der Mieter behauptete. Dann lief aber die Beweisaufnahme vollkommen gegen mich. Angesichts der ganzen Aussagen und Fotos glaube nun auch ich, dass ich da auf verlorenem Posten stand und das Ding hätte reparieren lassen müssen.

Die Forderung ist aber jedenfalls viel zu hoch. Ich kann einfach nicht glauben, dass das eine derart teure Reparatur nach sich ziehen musste. Ich habe zahlreiche Verwandte, die Handwerker sind, und generell habe ich viele Beziehungen. Ich hätte eine etwaige Reparatur garantiert viel billiger organisieren können. Möglicherweise hat der Handwerker auch einfach Stunden geschunden. Hätte ich mich da persönlich kümmern können, hätte ich schon dafür gesorgt, dass der Ausführende ordentlich voranschafft. Da müssten Sie mich mal kennenlernen!

Aber was soll man gegen einen solchen Zeugen tun: Dieser Handwerker hat selbst repariert und die Rechnung gestellt. Da ist doch klar, dass der im Prozess nicht gegen seinen Auftraggeber, den Mieter aussagen wird.

Das konkrete Haus gehört mir übrigens vollständig und besteht aus insgesamt vier Wohnungen. Die an den Herrn Maats vermietete Wohnung ist eine Maisonette-Wohnung, die das gesamte Dachgeschoss einnimmt.

Ich will diesen Mieter, wenn es irgendwie geht, in jedem Falle aus der Wohnung heraushaben. Das ist ein fürchterlicher Querulant. Sie glauben gar nicht, was ich seinetwegen schon an Handwerkern habe anrücken lassen müssen. Ich glaube nicht, dass Sie dies dem Gericht gegenüber nutzen können, aber dieser Mieter ist auch ein ganz windiger Geselle. Mir wurde erzählt, dass es seine Firma gezielt darauf angelegt habe, Rentnern, Krankenschwestern, Ärzten und anderen in finanziellen Dingen oftmals ahnungslosen bzw. unbeholfenen Zeitgenossen für diese ungünstige Finanzgeschäfte anzudrehen, an denen sie hohe Provisionen verdienen. Ein Bekannter sprach gar von „organisierter Wirtschaftskriminalität mit Börsennotierung“. Mit solchen Leuten sollten ehrbare Bürger wie ich keine vertraglichen oder sonstigen Kontakte pflegen. Außerdem habe ich ohnehin viel zu billig an ihn vermietet.

Deswegen habe ich den Vergleichsvorschlag des Richters nach der erfolgten Zahlung auch abgelehnt und nur auf diese von ihm empfohlene Erledigung des Zahlungsantrags umgestellt, aber den Räumungsantrag unverändert gelassen.

Das hat mir dieser Richter, der bis dahin auf meiner Seite zu sein schien, offenbar ganz schön krumm genommen.“

Auf Nachfrage erklärt Frau Wick noch:

„Die Behauptung des Beklagten, er habe mir gegenüber eine sofortige Aufforderung zur Mangelbehebung ausgesprochen, ist eine unverschämte Lüge. Ich habe die ganze Zeit damals nichts mit ihm zu tun gehabt. Die möglichen Probleme mit der Wendeltreppe habe ich erst mitbekommen, als längst diese extrem teure Reparatur durchgeführt worden war. Der sollte wenigstens mal Ross und Reiter benennen. Es ist schon bezeichnend, dass er zu dieser angeblichen Aufforderung weder Details nennt noch Beweise vorgelegt hat. Und die kann er auch gar nicht haben, weil es nie geschehen ist.“

Frau Wick unterzeichnet eine Prozessvollmacht und übergibt einige Schriftstücke (siehe Anlagen).

hemmer.assessorkurs

bayern.anwalt-intensiv

- Klausur Nr. 334 / Sachverhalt Seite 3 -

Anlage 1:

Amtsgericht Nürnberg
Az. 9 C 155/25
als Urkundsbeamtin der Geschäftsstelle

verkündet am 15. September 2025
Schmitt, Justizsekretärin

Im Namen des Volkes

In dem Rechtsstreit

Walburga Wick, Rentnerin, Nietzschestraße 89, 90409 Nürnberg

- Klägerin -

gegen

Karsten Maats, Kafkastraße 22, 90471 Nürnberg

- Beklagter zu 1 -

und

Veronika Maats, Kafkastraße 22, 90471 Nürnberg

- Beklagte zu 2 -

Prozessbevollmächtigter für beide: Rechtsanwalt Marek Slamko, Kafkastraße 84, 90471 Nürnberg

wegen Räumung, Mietzahlung

erlässt das Amtsgericht Nürnberg durch Richter am Amtsgericht Christian Schaf aufgrund der mündlichen Verhandlung vom 15. September 2025 folgendes

Endurteil:

1. Die Klage wird abgewiesen.
2. Die Klägerin trägt die Kosten des Rechtsstreits.
3. Das Urteil ist hinsichtlich der Kosten gegen Sicherheitsleistung von 110 % des jeweils vollstreckbaren Betrags vorläufig vollstreckbar.

Tatbestand:

Die Parteien streiten um die Wirksamkeit der Kündigung eines Wohnraummietverhältnisses und um Miete.

Die Klägerin ist Eigentümerin eines Hausgrundstücks in der Kafkastraße 22 in Nürnberg. Am 7. Januar 2021 schloss sie mit dem Beklagten zu 1 mit Wirkung zum 1. Februar 2021 einen Mietvertrag über eine im Dachgeschoss dieses Hauses gelegene Wohnung. Als monatliche Miete vereinbarten die Vertragsparteien einen Betrag von 900 € als „Kaltmiete“ bzw. 1.100 € inklusive der Nebenkostenvorauszahlungen („Warmmiete“).

Der vorformulierte Mietvertrag enthält in Ziffer 14 folgende Klausel:

„Der Mieter kann gegen die Mietforderung mit einer Forderung aufgrund der §§ 536a, 539 BGB oder aus ungerechtfertigter Bereicherung wegen zu viel gezahlter Miete aufrechnen, wenn er seine Absicht dem Vermieter mindestens einen Monat vor der Fälligkeit der Miete in Textform angezeigt hat. Eine Aufrechnung mit anderen Forderungen ist ausgeschlossen, soweit diese Forderungen nicht unstreitig oder rechtskräftig festgestellt sind. Die Ausübung des Zurückbehaltungsrechts des Mieters ist auf Forderungen aus dem Mietverhältnis beschränkt.“

Die Beklagte zu 2 zog zum 1. Januar 2022 mit Zustimmung der Klägerin in die Wohnung ein, ohne dass die Parteien am Mietvertrag Änderungen vornahmen. Am 15. Mai 2022 heirateten die beiden Beklagten.

Am 19. April 2024 erteilte der Beklagte zu 1 der Firma „Hölzner GmbH“ den Auftrag, das Geländer der innerhalb der Wohnung gelegenen Wendeltreppe zu überprüfen und zu reparieren. Diese nahm am 22. April 2024 eine Reparatur vor, in dem sie u.a. einen Teil des Handlaufes und die Befestigungen auf den Laufbrettern ersetzte. Dafür stellte die Firma „Hölzner GmbH“ dem Beklagten zu 1 den Betrag von 2.700 € in Rechnung, den der Beklagte zu 1 am 31. April 2024 an diese bezahlte.

Durch eine E-Mail vom 15. Juni 2024 erklärte der Beklagte zu 1 der Klägerin gegenüber, er werde, da er infolge dieser Reparatur eine Forderung von 2.700 € gegen die Klägerin habe, „ab übernächsten Monat“ die Aufrechnung mit den nächstfälligen Mietzinsansprüchen aus dem Wohnraummietvertrag vornehmen.

In der Folgezeit zahlte er die Miete von jeweils 1.100 € für die Monate August 2024 und September 2024 gar nicht, und für Oktober 2024 zahlte er nur 600 € Miete, kürzte diese also um weitere 500 €. Dieses Verhalten basierte – wie der Beklagte inzwischen unstreitig stellt – nicht auf einer anwaltlichen Beratung oder einer Beratung durch einen Mieterschutzverein, sondern auf einer eigenen Entscheidung des Beklagten nach – in den Details nicht näher dargelegten – Recherchen im Internet.

Durch E-Mail vom 15. November 2024 forderte die Klägerin den Beklagten zu 1 unter Androhung der Kündigung zur Zahlung auf. Sie verwies darauf, dass eine Beratung beim Haus- und Grundbesitzerverband ergeben habe, dass der Beklagte zu 1 keine Ersatzansprüche habe, mit denen er gegen die Miete aufrechnen könne.

Durch Schreiben vom 27. Dezember 2024 erklärte die Klägerin in einem unterschriebenen Schreiben unter ausdrücklicher Berufung auf Zahlungsverzug bzgl. der Miete für August 2024, September 2024 (jeweils 1.100 €) und eines Teils der Miete für Oktober 2024 eine fristlose Kündigung, hilfsweise eine ordentliche Kündigung „zum nächstmöglichen Termin, also 31. März 2025“. Dieses Schreiben ging dem Beklagten zu 1 am 28. Dezember 2024 zu.

Der Beklagte zu 1 überwies am 17. Februar 2025 einen Betrag von 2.700 € mit dem Betreff „Erfüllung der behaupteten rückständigen Miete unter Vorbehalt einer etwaigen Rückforderung für den Fall des Nichtbestehens der Forderung“, woraufhin der Betrag am 18. Februar 2025 auf dem Konto der Klägerin einging.

hemmer.assessorkurs

bayern.anwalt-intensiv

- Klausur Nr. 334 / Sachverhalt Seite 5 -

Die Klägerin hat mit der am 23. Januar 2025 zugestellten Klageschrift vom 4. Januar 2025 neben Räumung der Wohnung zunächst Zahlung von 2.700 € wegen rückständiger Miete für August 2024 und September 2024 (jeweils 1.100 € „warm“) sowie weitere 500 € für Oktober 2024 gefordert.

Durch Schriftsatz vom 28. Februar 2025, zugestellt am 3. März 2025, hat die Klägerin die Erledigung des Zahlungsantrags erklärt. Der Beklagte zu 1 hat der Erledigung durch Schriftsatz vom 12. März 2025, am selben Tag bei Gericht eingegangen, widersprochen.

Die Klägerin beantragt zuletzt:

1. Die Beklagten werden verurteilt, die vom Beklagten zu 1 angemietete Wohnung in der Kafkastraße 22, 90471 Nürnberg, Dachgeschoss, an die Klägerin herauszugeben und zu räumen.
2. Hinsichtlich des Antrags auf Zahlung von 2.700 € ist der Rechtsstreit erledigt.

Die Beklagten beantragen,

die Klage abzuweisen.

Der Beklagte zu 1 behauptet, das Geländer der innerhalb der Wohnung gelegenen Wendeltreppe sei seit 15. April 2024 defekt gewesen. Am Handlauf hätten sich schlecht verklebte Teile abgelöst und die Befestigungen auf den Laufbrettern seien teilweise ausgebrochen gewesen. Ein Fehlgebrauch durch die Beklagten liege nicht vor, vielmehr liege alles an mangelhaftem Material. Eine andere Form der Reparatur sei nicht in Betracht gekommen. Beides bestreitet die Klägerin mit Nichtwissen.

Weiterhin behauptet der Beklagte, er habe der Klägerin gegenüber vor Auftragserteilung an die Firma „Hölnzer GmbH“ eine „sofortige Aufforderung zur Mangelbehebung“ ausgesprochen.

Das Gericht hat aufgrund Beweisbeschlusses vom 28. Februar 2025 Beweis erhoben durch Einvernahme des sachverständigen Zeugen Kuno Kungel, der Zeugen Stefan Schmierig und Harry Groenewold. Hinsichtlich der Ergebnisse wird auf das Protokoll der mündlichen Verhandlung vom 1. September 2025 verwiesen.

Im Übrigen wird Bezug genommen auf die Schriftsätze der Parteien sowie auf das Protokoll der mündlichen Verhandlung vom 1. September 2025.

Entscheidungsgründe:

Während die Räumungsklage gegen die Beklagte zu 2 bereits unzulässig ist, sind die Klageanträge gegenüber dem Beklagten zu 1 zwar zulässig, aber beide unbegründet.

I. Über den Räumungsantrag gegen die Beklagte zu 2 war in der Sache selbst nicht zu entscheiden, denn dieser ist bereits unzulässig. Dies ergibt sich bereits daraus, dass die Klägerin unstreitig nur mit dem Beklagten zu 1 persönlich einen Mietvertrag

hemmer.assessorkurs

bayern.anwalt-intensiv

- Klausur Nr. 334 / Sachverhalt Seite 6 -

geschlossen hat und daher ein Titel gegen diesen den Interessen der Klägerin vollaufgenügt.

Soweit im Verfahren gegen den Beklagten zu 1 nämlich festgestellt werden würde, dass der Mietvertrag beendet ist, könnte auch die Beklagte zu 2 keine Einwände mehr gegen eine Räumung erheben, weil sie von Anfang an nur abgeleitete Besitzrechte hatte. Für eine eigenständige Klage gegen die Beklagte zu 2 fehlt es daher offensichtlich am Rechtsschutzbedürfnis.

II. Im Übrigen ist die Klage unproblematisch zulässig, aber nicht begründet.

1. Der Antrag auf Feststellung der Erledigung ist abzuweisen, weil die Klageforderung von Anfang an unbegründet war, also nicht erst nachträglich infolge der Zahlung durch den Beklagten zu 1 unbegründet wurde. Der Beklagte zu 1 hatte nämlich vorprozessual erfolgreich gegen die Mietforderung aufgerechnet (§§ 387, 388, 389 BGB).

Während das mietvertragliche Aufrechnungsverbot im vorliegenden Fall schon nach seinem eigenen Wortlaut nicht eingreift, folgt die Gegenforderung des Beklagten zu 1 aus § 670 i.V.m. §§ 683, 677 BGB (Geschäftsführung ohne Auftrag). Es handelt sich um ein Geschäft der Klägerin, weil es deren Angelegenheit ist, ihr an Dritte vermietetes Eigentum im Falle von Defekten reparieren zu lassen.

Es steht zur Überzeugung des Gerichts fest, dass das Geländer der Wendeltreppe in der vermieteten Wohnung den vom Beklagten zu 1 behaupteten Mangel aufwies. Die vom Gericht durchgeführte umfangreiche Beweisaufnahme ließ daran keine ernsthaften Zweifel.

Herr Kuno Kungel, der Handwerker der Firma Hölzner GmbH, hat glaubhaft und unter Vorlage von Fotos sowie einigen noch vorhandenen ausgebauten Teilen des Geländers der Wendeltreppe versichert, dass ... *(es folgen zahlreiche Details)*.

Die Aussage des sachverständigen Zeugen fügt sich nahtlos in das Bild, das auch die anderen Zeugen vom Zustand der Wendeltreppe aufzeigten. ... *(es folgen weitere Details)*

Auch unter Berücksichtigung der Grundsätze einer fahrlässigen oder vorsätzlichen Beweisvereitelung blieben hiernach keinerlei Zweifel mehr an der Richtigkeit der Behauptungen des Beklagten zu 1 vom mangelhaften Zustand und der Reparaturbedürftigkeit der Wendeltreppe.

Da ein für ihn objektiv fremdes Geschäft vorliegt, hatte der Beklagte zu 1 bei Auftragserteilung an den Handwerksbetrieb auch Fremdgeschäftsführungswillen. Dieser wird nämlich vermutet und eine Widerlegung dieser Vermutung ist hier nicht erkennbar, stattdessen hat der Beklagte zu 1 glaubhaft und unwidersprochen versichert, dass er sich selbst von Anfang an nicht in der Pflicht gesehen habe und eine „Ersatzvornahme“ der Angelegenheiten der Klägerin durchführen wollte.

Es liegt auf der Hand, dass eine unvermeidbare Reparatur auch dem objektiven Interesse und dem mutmaßlichen Willen des Eigentümers dieser Sache entspricht.

hemmer.assessorkurs

bayern.anwalt-intensiv

- Klausur Nr. 334 / Sachverhalt Seite 7 -

Die angefallenen Kosten waren auch in vollem Umfang „erforderlich“ im Sinne des § 670 BGB. Herr Kuno Kungel, der Handwerker der Firma Hölzner GmbH, hat glaubhaft und unter Vorlage seines Prüf- und Reparaturberichts versichert, dass alle durchgeführten Maßnahmen unverzichtbar waren. (*es folgen Details*).

Die Stundensätze und Materialkosten der Firma Hölzner GmbH entsprechen zudem – wie die vom Beklagtenvertreter vorgelegten Vergleichsangebote ergaben – den marktüblichen Preisen entsprechender Gewerbebetriebe.

Auf die zwischen den Parteien streitig gebliebene und von keiner Partei unter Beweis gestellte Frage, ob der Beklagte zu 1 gegenüber der Klägerin eine sofortige Aufforderung zur Mangelbehebung ausgesprochen hatte, kam es im Ergebnis nicht an. Ein solches Erfordernis sieht der Anspruch aus § 670 BGB nämlich gar nicht vor.

2. Der Räumungsanspruch war ebenfalls abzuweisen, weil sowohl die fristlose als auch die ordentliche Kündigung unwirksam sind.

Dies folgt aus zwei kumulativen Gründen gleichzeitig:

Zum einen befand sich der Beklagte zu 1 wegen der – wie oben dargelegt – wirksamen Aufrechnung gar nicht im Verzug mit der Mietzahlungspflicht.

Zum anderen wäre überdies die nachträgliche Zahlung durch den Beklagten zu 1 sogar im Falle einer noch offenen Schuld als Erfüllung zu werten gewesen und hätte daher dazu geführt, dass im maßgeblichen Zeitpunkt der letzten mündlichen Verhandlung kein Kündigungsgrund mehr bestand.

..... (*Nebenentscheidungen und Rechtsbehelfsbelehrung*)

Schaf

Richter am Amtsgericht

Anlage 2:

Streitwertbeschluss des Amtsgerichts Nürnberg. Dieses setzte den Streitwert auf 13.500 € fest, nämlich 10.800 € für den Räumungsantrag (zwölfwache Kaltmiete von 900 €) zuzüglich des ursprünglichen Zahlungsanspruchs von 2.700 €.

Anlage 3:

Mietvertrag zwischen Frau Walburga Wick und Herrn Karsten Maats.

Die Detailvereinbarungen entsprechen der Wiedergabe im Urteil des Amtsgerichts.

Die Beklagte zu 2 ist in dem Mietvertrag nicht erwähnt, auch nachträglich wurde sie nicht als Mieterin eingefügt.

Anlage 4 (eine Fotokopie):

Walburga Wick
Nietzschestraße 89
90409 Nürnberg

Nürnberg, den 27. Dezember 2024

Herrn
Karsten Maats
Kafkastraße 22
90471 Nürnberg

Sehr geehrter Herr Maats,

hiermit kündige ich das mit Ihnen bestehende Mietverhältnis fristlos, hilfsweise ordentlich zum nächstmöglichen Termin, also zum 31. März 2025.

Der Kündigungsgrund ist Ihnen aufgrund der von uns letzte Woche geführten Telefonate bekannt. Es geht um den Zahlungsverzug bzgl. der Miete für August 2024, September 2024 (jeweils die gesamten 1.100 €) und eines Anteils von 500 € der Miete für Oktober 2024.

Einer Fortsetzung des Mietverhältnisses im Falle des nicht rechtzeitigen Auszugs Ihrerseits widerspreche ich hiermit bereits jetzt vorsorglich.

Hochachtungsvoll
Walburga Wick

Rechtsanwältin List beauftragt die ihr zugewiesene Rechtsreferendarin mit der Fertigung eines geeigneten Schriftsatzes an das Gericht.

Zu dessen Vorbereitung gehen beide die Details der Akte durch und besprechen die Beweislage hinsichtlich des Vorliegens des von Beklagtenseite behaupteten Mangels an der Wendeltreppe.

Beide kommen zu der Ansicht, dass die Beweise derart klar für das Vorliegen des Mangels sprächen, dass es hoffnungslos erschiene, für die Berufung auf eine Erschütterung dieser Beweisführung zu setzen. Dies gelte sogar dann, wenn man die Grundsätze der fahrlässigen oder vorsätzlichen Beweisvereitelung berücksichtige, die das Gericht durchaus in seine Überlegungen einbezogen hatte. Rechtsanwältin List erklärt, dass sie zufällig Informationen habe, dass der betreffende Hersteller zahlreiche Gewährleistungsprozesse verloren habe. Sie bitte die Referendarin daher, den Angriff auf das Urteil möglichst nicht hierauf zu stützen.

Vermerk für die Bearbeitung:

Der Entwurf des Schriftsatzes an das Gericht ist zu fertigen. Dieser hat auch diejenigen Rechtsausführungen zu enthalten, die das Begehren des Mandanten stützen. Die genaue Adresse des zuständigen Gerichts braucht allerdings nicht angegeben zu werden. Es ist auf den 30. September 2025 abzustellen.

Wenn bzw. soweit in diesem Schriftsatz ein Eingehen auf alle durch das bisherige Verfahren bzw. den Mandantenvortrag berührten Rechtsfragen nicht erforderlich bzw. sinnvoll erscheint, sind diese in einem Hilfsgutachten zu erörtern.

Ein Mandantenschreiben ist nicht zu fertigen.

Auf § 719 ZPO ist nicht einzugehen und Zinsansprüche sind nicht zu untersuchen.

Soweit der Sachverhalt keine anderen Angaben enthält, ist von einem ordnungsgemäßen Verfahrensablauf auszugehen. Ferner ist davon auszugehen, dass eine weitere Sachaufklärung nicht möglich, der Tatbestand des erstinstanzlichen Urteils inhaltlich korrekt und vollständig ist, insbesondere keine Beweisangebote aus den Schriftsätzen der Parteien unerwähnt lässt, und die Beweiswürdigung der Zeugenaussage keine Rechtsfehler erkennen lässt.

Hinweis: Das Amtsgericht Nürnberg liegt im Bezirk des Landgerichts Nürnberg-Fürth und des Oberlandesgerichts Nürnberg.