



Niedersächsisches Justizministerium
- Landesjustizprüfungsamt -

A 2 Klausur
am 6. April 2021

A2-II/21 = RA 4 am 5. April 2024

Die Aufgabe besteht (ohne Deckblatt) aus **11** Blatt und ist vollständig durchnummeriert.

Der Aufgabentext ist vor Beginn auf Vollständigkeit und Lesbarkeit zu überprüfen.

Sein Inhalt unterliegt der Verschwiegenheitspflicht.

Der Sachverhalt ist zu Prüfungszwecken hergerichtet; er lässt keine Rückschlüsse auf ein tatsächliches Geschehen zu.

Dr. Roland Riese Rechtsanwalt



Farbenweg 16 - 21334 Lüneburg
dr.riese@anwalt.de

Telefon: 04131/56567

Telefax: 04131/9876543

Stadtbank Lüneburg

IBAN: DE03 5701 0001 0088 3321 21

BIC: WEOH ADE3 HYY

USt-ID-Nr.: DE 889 776 554

06.04.2021

Aktenvermerk/Neues Mandat

Jens Mohn
Schillerstraße 10
21337 Lüneburg

./.

Belinda Brock
Waldweg 5
21333 Lüneburg

Der Mandant überreicht diverse Unterlagen und berichtet:

„Es geht um eine alte Sache. Mir stehen gegen meine ehemalige Mieterin, Frau Brock, noch für zwei Monate Mietzinszahlungen zu. Das Ganze betrifft das Jahr 2018, jedoch will ich der Mieterin das Geld – immerhin 1.010 € – nicht schenken. Deswegen habe ich Ende letzten Jahres selbst Klage eingereicht. Eigentlich verstehe ich gar nicht, weshalb die Mieterin das Geld nicht längst bezahlt hat, denn sie hatte es ja versprochen, und zwar schriftlich durch eine Rechtsanwältin. Eine kleine Nebenposition besteht noch wegen der Sperrmüllentsorgung (16 €).

Nunmehr hat sich für die Beklagte in dem Prozess eine andere Anwältin gemeldet. Diese schreibt für Frau Brock so viele falsche Sachen, dass ich mir unsicher geworden bin, und Sie nun um Ihre anwaltliche Unterstützung bitte. Sollte ich keine Chancen haben, den Prozess zu gewinnen, dann beraten Sie mich bitte darüber!

Den Mietvertrag hatte ich übrigens aus dem Internet kopiert. Ich habe ihn nur das eine Mal verwendet, andere Mietwohnungen habe ich nicht. Den Mietvertrag mit Frau Brock habe ich wegen Eigenbedarfs für meinen volljährigen Sohn gekündigt. Mit der Kündigung war die Mieterin einverstanden, die Schlüssel erhielt ich aber verspätet zurück.

Letztendlich wäre ich auch mit einer gütlichen Beendigung des Prozesses einverstanden, dann hätte ich Ruhe! 800 € möchte ich aber mindestens haben. Vielleicht können Sie dies ja auch entsprechend für mich vorschlagen und begründen.“

Ri.

JENS MOHN
SCHILLERSTRASSE 10
21337 LÜNEBURG

jens.mohn@promtmail.de
0171/3844496

29.12.2020

Amtsgericht Lüneburg
Am Ochsenmarkt 3
21335 Lüneburg

KOPIE

Klage

des Herrn Jens Mohn, Schillerstraße 10, 21337 Lüneburg,

Kläger,

gegen

Frau Belinda Brock, Waldweg 5, 21333 Lüneburg,

Beklagte,

wegen: Forderung aus beendetem Mietvertrag;

Streitwert: 1.026 €.

Ich beantrage,

die Beklagte zu verurteilen, an den Kläger 1.026 € nebst Zinsen von 5 %-
Punkten über dem Basiszinssatz seit Rechtshängigkeit zu zahlen.

Begründung:

Der Kläger macht gegen die Beklagte Zahlungsansprüche aus einem ehemals zwischen den Parteien bestehenden Mietvertrag geltend. Die Beklagte hat ihre Zahlungsverpflichtung über 1.010 € schriftlich anerkannt, so dass der Kläger hierauf seine Zahlungsansprüche stützt. Wegen einer weiteren Forderung über 16 € verlangt der Kläger Schadensersatz. Dazu im Einzelnen:

Die Parteien schlossen zum 01.01.2013 einen Mietvertrag über die in der Schillerstraße 12 in Lüneburg im ersten Obergeschoss gelegene Wohnung,

Anlage K1.

Die Beklagte verpflichtete sich, eine Gesamtmiete von 665 € zu zahlen, §§ 3 und 4 des Mietvertrages. Die Miete betrug ursprünglich:

Kaltmiete, § 3.1 des Mietvertrages	500 €
Betriebskosten, Vorauszahlung, § 4 des Mietvertrages	165 €
insgesamt	665 €

Versehentlich hat der Kläger in § 4 des Mietvertrages zwei Kreuze gesetzt. Vereinbart werden sollten indes Vorauszahlungen auf die Betriebskosten und Betriebskostenabrechnungen

Der Kläger hat der Beklagten regelmäßig die Anpassung der Nebenkosten angezeigt und entsprechend Zahlung verlangt. Auch die Beklagte wollte dies stets so, um keine zu hohen Nachzahlungen leisten zu müssen. Die Parteien haben sich also während der Mietzeit jeweils auf Anhebungen des monatlichen Abschlages geeinigt, zuletzt lag die monatliche Warmmiete bei 705 € laut Mitteilung des Klägers vom 14.01.2018;

Anlage K2.

Für Juni und Juli 2018 zahlte die Beklagte keine Miete.

Die Beklagte war zudem verpflichtet gewesen, eine Kautions von 1.000 € zu leisten, § 6 des Mietvertrages. Tatsächlich erbrachte die Beklagte eine Kautions von 400 € in vier Raten à 100 €.

Die Beklagte zog nach der Kündigung des Klägers wegen Eigenbedarfs vom 01.12.2017 zum 31.07.2018 letztlich am 06.08.2018 aus der Wohnung aus. Wegen der Mietrückstände kündigte der Kläger nochmals am 10.07.2018. Am 06.08.2018 überließ die Beklagte dem Kläger die vollzähligen Schlüssel per Einschreiben. Mithin ist die Beklagte verpflichtet gewesen, anteilig für August 2018 eine Nutzungsentschädigung zu leisten. Diese beträgt bei einer Kaltmiete von 500 € anteilig für sechs Tage 80,65 €.

Die Beklagte schuldete dem Kläger daher $2 \times 705 \text{ €} + 80,65 \text{ €}$, insgesamt 1.490,65 €. Der Kläger schrieb daher am 27.07.2018 an die Rechtsanwältin der Beklagten,

Anlage K3.

Mit Anwaltsbrief vom 09.08.2018,

Anlage K4,

gestand die Beklagte durch ihre bisherige Bevollmächtigte ein, einen Mietrückstand von 1.010 € zu zahlen. Wörtlich teilte Rechtsanwältin Groß mit:

„Es besteht demnach ein Mietrückstand von 1.010 €, soweit ich die Mietkaution in Abzug setze. Diesen Rückstand möchte meine Mandantin in Raten ausgleichen. Ihr sind derzeit leider nur kleine Raten von 50 € möglich. Jeweils zum Fünfzehnten eines Monats, beginnend mit September 2018, wird meine Mandantin die Anweisung auf Ihr Konto vornehmen.“

Der Kläger bestätigte dies mit Brief vom 22.08.2018,

Anlage K5.

Dem zuwider hat die Beklagte noch immer – seit mehr als zwei Jahren – keine einzige Rate gezahlt. Sie schuldet dem Kläger daher noch immer wenigstens 1.010 €. Die von der Beklagten verursachten Nebenkosten lagen über dem jeweiligen Abschlagsbetrag, so dass ein Ausgleich nicht stattzufinden hat.

Die Beklagte hat die Wohnung unordentlich hinterlassen. Mit dem genannten Schreiben vom 22.08.2018 forderte der Kläger die Beklagte auf, die Müllentsorgungskosten zu bezahlen. Dem ist die Beklagte nicht nachgekommen. Ich überreiche als

Anlagenkonvolut K6

Fotos vom zurückgelassenen Müll. Die Beklagte ließ einen großen Karton mit defekten Küchengeräten (Kaffeemaschine, Toaster usw.), 2 unbrauchbare Ikea-Regale, einen defekten Fernseher, 5 Eimer mit eingetrockneter Farbe, einen defekten Heizlüfter, einen stark verdreckten Teppich mit einer Länge von ca. 3 m, einen Sack verhärteten Zement sowie 2 Kartons mit Altpapier vor der Garage stehen. Der Kläger hatte infolgedessen Entsorgungskosten von 16 €, die ebenfalls mit der Klage geltend gemacht werden.

Mohn

Mietvertrag (Auszug)**(Kopie für den Vermieter)**

zwischen

Herrn Jens Mohn
Schillerstraße 10, 21337 Lüneburg
 - Vermieter/in -

und

Frau Belinda Brock
Frauenweg 7, 21331 Lüneburg
 - Mieter/in -

§ 1 Vertragsgegenstand und Mietbeginn

Vermietet wird folgende Wohnung: *Schillerstraße 12, 21337 Lüneburg*.

Das Mietverhältnis beginnt mit dem *01.01.2013*.

(...)

§ 3 Miethöhe

Die monatliche Kaltmiete (Grundmiete) für die Wohnung beträgt derzeit **500 €**.

§ 4 Betriebskosten

4.1 Der/die Mieterin trägt die Betriebskosten als:

- Betriebskostenpauschale
- Betriebskostenvorauszahlung

Die Mieterin zahlt hierauf 165 € pro Monat. Verbrauchskosten werden ermittelt. Die übrigen Betriebskosten werden nach dem Anteil der Wohnfläche umgelegt.

4.2 Ist eine Betriebskostenpauschale vereinbart, bleiben Erhöhungen oder Ermäßigungen gemäß § 560 BGB vorbehalten. Sind Betriebskostenvorauszahlungen vereinbart, kann jede Vertragspartei nach einer Abrechnung eine Anpassung dieser Vorauszahlungen auf eine angemessene Höhe vornehmen.

§ 5 Zahlungen

Die Gesamtmiete (Kaltmiete + Betriebskostenvorauszahlung) beträgt **665 €**. (...).

§ 6 Mietkaution

Die Mieterin leistet zur Sicherung aller Ansprüche des Vermieters aus diesem Vertrag eine Mietsicherheit von **1.000 €**. Die Mieterin hat das Recht, die Kautionsleistung in **10** gleichen aufeinanderfolgenden Raten zu erbringen. In diesem Fall ist die erste Rate bei Übergabe der Mietsache zu leisten.

Die Kautionsleistung ist getrennt vom Vermögen des Vermieters bei einer Bank mit üblichem Zinssatz und 3-monatiger Kündigungsfrist anzulegen. Die Zinsen stehen der Mieterin zu.

(...)

27.12.2012 Jens Mohn
 - Vermieter -

27.12.2012 Belinda Brock
 - Mieterin -

JENS MOHN
SCHILLERSTRASSE 10 jens.mohn@promtmail.de
21337 LÜNEBURG 0171/3844496

Frau Rechtsanwältin

27.07.2018

Gloria Groß

Neue Straße 44

21337 Lüneburg per Fax 04131/98798766

KOPIE

Mietsache gegen Frau Belinda Brock

Sehr geehrte Frau Rechtsanwältin,

ich beziehe mich auf Ihren Brief von letzter Woche. Ich erwarte von Frau Brock nunmehr die Wohnungsübergabe am 31.07.2018. Ich stehe ganztägig zur Verfügung.

Zu den bislang noch fehlenden Mietzahlungen für Juni und Juli 2018: Ich hatte mich mit Ihrer Mandantin zuletzt darauf geeinigt, dass monatlich zur Kaltmiete weitere Vorauszahlungen von 205 € zu zahlen sind, insgesamt also 705 € pro Monat. Ihre Mandantin war in den vergangenen Jahren immer damit einverstanden, die Vorauszahlungen anzupassen, weil sie verhindern wollte, dass sie hohe Nachzahlungen leisten muss. Also hat Ihre Mandantin in der Vergangenheit auch Nachzahlungen so tituliert. Vom Kontoauszug meiner Hausbank (Sparbank e.G.) ist nachstehend ein Screenshot eingefügt.

Überweisungsdatum	Betrag	Überweisungszweck, Rechnungsnummer o.Ä.
25.03.2014	240,00 €	Nebenkosten für 2013 Belinda Brock
04.02.2015	180,00 €	Nebenkostennachzahlung Frau Belinda Brock 2014
16.02.2016	60,00 €	Nebenkostenabrechnung Belinda Brock 2015
28.04.2017	120,00 €	2016 Nachzahlung der offenen Nebenkosten
18.01.2018	180,00 €	Nebenkostenabrechnung 2017 Brock

Mit einer Verrechnung der Kautions von 400 € wäre ich einverstanden. Ihre Mandantin mag daher 1.010 € (1.410 € - 400 €) zahlen.

Mit freundlichen Grüßen

Mohn

Gloria Groß

Rechtsanwältin und Mediatorin

Neue Straße 44 - 21337 Lüneburg

gross@rechtsanwaltskanzlei.de

Telefon: 04131/98798777

Telefax: 04131/98798766

ASD Alte Städtische Darlehensbank

IBAN: DE09 9901 0004 8465 7243 33

BIC: LKJH POI4 LKO

USt-ID-Nr.: DE 654 234 142

Gr/KI 09.08.2018

Herrn

Jens Mohn

Schillerstraße 10

21337 Lüneburg

Brock gegen Mohn (135 ZR IV/2018)

Sehr geehrter Herr Mohn,

ich nehme Bezug auf Ihren Brief vom 27.07.2018. Dieser erreichte mich an einem Freitagmittag. Selbst unter Berücksichtigung schnellster Postlaufzeiten wäre es nicht möglich gewesen, Frau Brock zu erreichen. Ihre Fristsetzung war unangemessen und unbeachtlich. Meine Mandantin ist nicht verpflichtet, Ihnen hinterherzulaufen. Da Sie sich inzwischen einer Wohnungsübergabe entzogen haben, blieb meiner Mandantin nichts Anderes übrig, als die Schlüssel per Post zu versenden. Für August 2018 zahlt meine Mandantin daher keine Miete.

Es besteht ein Mietrückstand von 1.010 €, soweit ich die Mietkaution in Abzug setze. Diesen Rückstand möchte meine Mandantin in Raten ausgleichen. Ihr sind derzeit leider nur kleine Raten von 50 € möglich. Jeweils zum Fünfzehnten eines Monats, beginnend mit September 2018, wird meine Mandantin die Anweisung auf Ihr Konto vornehmen.

Die Sachen, die meine Mandantin vor die Garage gestellt hat, sind Sperrmüll. Die Abfuhr ist für den 12.08.2018 bestellt. Soweit Sie den Sperrmüll selbst auf eigene Kosten entsorgen möchten, können Sie dies selbstverständlich machen.

Mit freundlichen Grüßen

Groß
Gloria Groß
Rechtsanwältin/Mediatorin

JENS MOHN
SCHILLERSTRASSE 10 jens.mohn@promtmail.de
21337 LÜNEBURG 0171/3844496

Frau Rechtsanwältin 22.08.2018
Gloria Groß
Neue Straße 44
21337 Lüneburg **per Fax 04131/98798766**

Mietsache gegen Frau Belinda Brock

KOPIE

Sehr geehrte Frau Rechtsanwältin Groß,
ich nehme Bezug auf Ihren Brief vom 09.08.2018.

Meinen Brief vom 27.07.2018 hatte ich nicht nur Ihnen geschickt, sondern auch eine Kopie in den Briefkasten der Wohnung in der Schillerstraße 12 geworfen. Dafür stehen Zeugen zur Verfügung. Ihre Mandantin kannte daher den Inhalt genau.

Am 13.08.2018 habe ich die Abfuhr beauftragt, den Sperrmüll abzuholen, was am 16.08.2018 erfolgte. Ich habe 16 € an den Zweckverband Abfallwirtschaft Lüneburg entrichtet.

Den Mietrückstand von 1.010 € möchte Ihre Mandantin in Raten von 50 € zurückzahlen. Dem stimme ich ausdrücklich zu. Dann verzichte ich auch auf die anteilige Miete für August 2018.

Damit die Sache - gerade zu Beweis Zwecken - ordnungsgemäß abläuft, werde ich eine Rechtsanwaltskanzlei beauftragen, Ihrer Mandantin eine Ratenzahlungsvereinbarung zukommen zu lassen. Die Kosten dafür muss allerdings Ihre Mandantin tragen.

Nach Ausgleich der Kosten für die Sperrmüllentsorgung und der Mietrückstände bei Verrechnung der Mietkaution auf die Mietrückstände wäre das Mietverhältnis insgesamt erledigt.

Mit freundlichen Grüßen

Mohn

RECHTSANWÄLTIN DR. SIEGLINDE SCHEFFER

Ihr gutes Recht!



Amtsgericht Lüneburg
Am Ochsenmarkt 3
21335 Lüneburg

Per beA

Klageerwiderung

Neue Trift 44

21335 Lüneburg

Telefon: 04131/1231234

Telefax: 04131/1231235

Heidebank BLZ 57010050

Kontonummer 883352-121

dr.scheffer@anwältin.de

IBAN: DE72 9800 0022

0534 1223 41

BIC: HJFG LOZ3 LKL

USt-ID-Nr.: DE 656 734 342

15.02.2021

Sch Zivil//142021

Geschäftsnummer: 13 C 27/21

In dem Rechtsstreit

Jens Mohn

gegen

Belinda Brock

Rechtsanwältin Dr. Scheffer



nehme ich Bezug auf meine Verteidigungsanzeige vom 01.02.2021.

Ich werde beantragen,

die Klage abzuweisen.

Begründung:

Die Beklagte hatte nur Miete bis Ende Juli 2018 zu zahlen, ihr Anschluss-Mietvertrag begann am 01.08.2018. Wie aus dem Schreiben der bisherigen Bevollmächtigten hervorgeht, versuchte die Beklagte immer wieder, einen Termin für die Übergabe der Wohnung zu erhalten.

Die Beklagte zahlte eine Mietkaution von 1.000 €, wie sich aus dem Mietvertrag ergibt.

Auf das Schreiben von Rechtsanwältin Groß kann sich der Kläger zur Begründung seiner vermeintlichen Ansprüche nicht berufen. Deren Erklärung bezog sich auf eine mündliche Mitteilung des Klägers an die Beklagte. Nur soweit diese auch inhaltlich begründet war, sollte die Beklagte daraus verpflichtet sein. Davon geht wohl offensichtlich auch der Kläger aus, welcher auf einem Abschluss einer schriftlichen Ratenzahlungsvereinbarung bestand.

Die Beklagte schuldete weder eine Miete von ursprünglich 665 € noch später von 705 €. Nach Nr. 4 des Mietvertrages musste die Beklagte gar keine Betriebskosten an den Kläger, welcher

den Mietvertrag der Beklagten vorgelegt hatte, erbringen, denn der Vertrag ist insoweit widersprüchlich. Der Kläger muss sich etwaige Unklarheiten zurechnen lassen. Von der fest vereinbarten Miete über 500 € hätte nur einvernehmlich abgewichen werden können. Rechtsirrig nimmt der Kläger also an, Betriebskosten von der Beklagten verlangen zu können.

Die Betriebskosten waren allenfalls als Pauschale vereinbart worden (erstes Kreuzchen unter § 4 des Vertrages). Die Beklagte lässt sich entgegenkommenderweise maximal 140 € monatlich zurechnen. Insgesamt waren damit höchsten 640 € brutto monatlich zu zahlen.

Der Kläger hätte sich Nebenkostenabrechnungen somit auch ersparen können. Die jetzigen Bemerkungen des Klägers zu den Nebenkostenabrechnungen und Erhöhungen liegen also völlig neben der Sache.

Die Beklagte rechnet mit den von ihr in der Vergangenheit geleisteten Nachzahlungen von insgesamt (für 2013: 240 € + für 2014: 180 € + für 2015: 60 € + für 2016: 120 € + für 2017: 180 € =) 780 € auf (vgl. Kontoauszug, Schreiben des Klägers vom 27.07.2018).

Zudem hat die Beklagte in den Jahren 2015 - 2018 folgende Zahlungen rechtsgrundlos vorausgeleistet, weil sie aufgrund der Erhöhungen der Vorauszahlungen durch den Kläger jeweils höhere Warmmieten erbracht hat als nach dem Mietvertrag geschuldet waren:

Jahr	geschuldete Miete	gezahlt (ohne die gesonderten Nachzahlungen)
2014	12 x 640 € = 7.680 €	12 x 660 € = 7.920 €
2015	12 x 640 € = 7.680 €	12 x 675 € = 8.100 €
2016	12 x 640 € = 7.680 €	12 x 680 € = 8.160 €
2017	12 x 640 € = 7.680 €	12 x 690 € = 8.280 €
2018	7 x 640 € = 4.480 €	5 x 705 € = 3.525 €
insgesamt	35.200 €	35.985 €

Daraus ergibt sich ein – weiterer – überzahlter Betrag von 35.985 € - 35.200 €, mithin von 785 €. Auch mit einem insofern bestehenden Rückzahlungsanspruch rechnet die Beklagte auf.

Zuletzt rechnet die Beklagte mit ihrem Anspruch auf Rückzahlung der Kautions auf. Der Kläger hat bis heute die Kautions nicht abgerechnet.

Die Beklagte bestreitet, dass der Kläger Entsorgungskosten von 16 € aufgewandt hat. Außerdem datiert die Rechnung bereits vom 16.08.2018. Der Kläger hätte der Beklagten noch Gelegenheit geben müssen, sich um den Sperrmüll zu kümmern. Die Angelegenheit war nicht eilbedürftig. Die Wohnung wurde schließlich nicht wieder fremdvermietet, sondern nur dem Sohn des Klägers zur Verfügung gestellt.

Dr. Scheffer

Rechtsanwältin

Bearbeitervermerk:

1. Die Angelegenheit ist aus anwaltlicher Sicht zu begutachten. Der Sachverhalt ist zu schildern. Sollte eine Frage für beweisheblich gehalten werden, ist die Beweislage zu prognostizieren.
2. Zeitpunkt der Begutachtung ist der **06.04.2021**.
3. Auf alle angesprochenen Rechtsfragen ist einzugehen. Kommt der Bearbeiter/die Bearbeiterin ganz oder teilweise zur Unzulässigkeit/Unbegründetheit, sind weitere Fragen ergänzend/hilfsgutachterlich zu erörtern.
4. Überlegungen zur Zweckmäßigkeit des Vorgehens sind anzustellen.
5. Soweit Anträge an ein Gericht empfohlen werden, sind diese auszuformulieren.
6. Von der rechnerischen Richtigkeit von Zahlungszusammenstellungen ist auszugehen.
7. Die Formalien, insbesondere Zustellungen, Vollmachten, Unterschriften und Belehrungen sind in Ordnung. Die Belehrung über die Abrechnung der Gebühren nach dem Gegenstandswert ist erfolgt.
8. Zu unterstellen ist, dass die Beklagte rechtsschutzversichert ist.
9. Die Klageerwiderung nebst gerichtlicher Verfügung vom 16.03.2021 ist beim Mandanten am 18.03.2021 eingegangen. Dem Mandanten ist vom Amtsgericht eine Frist zur Stellungnahme auf die Klageerwiderung bis zum 13.04.2021 gesetzt worden. Ein Termin zur Verhandlung ist noch nicht anberaumt worden.
10. Falls zusätzliche Informationen für erforderlich gehalten werden sollten, ist davon auszugehen, dass diese nicht erlangt werden konnten.
11. Soweit Unterlagen nicht abgedruckt sind, ist zu unterstellen, dass diese den angegebenen Inhalt haben. Wurden einzelne Passagen weggelassen, sind diese unbedeutend.