



**Niedersächsisches Justizministerium
– Landesjustizprüfungsamt –**

**ZU - Klausur
am 05. Januar 2023
ZU-I/23 = Z 5 am 24. Mai 2024**

Die Aufgabe besteht (ohne Deckblatt) aus **16** 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.

Rechtsanwalt Jens Meyer

per beA

Amtsgericht Osnabrück
Kollegienwall 29-31
49074 Osnabrück

Hasestraße 5
49074 Osnabrück
Tel.: 0541/488 269
Fax: 0541/488 270
E-Mail: ra-meyer@recht.de
Sparkasse Osnabrück
IBAN: DE90 2655 0105 7778 6900 21
BIC: NOLADE22XXX
USt-ID: DE178513940
Mein Zeichen: 344/22

18.10.2022

Klage

der Frau Charlotte Schwarzmüller, Beethovenstraße 48, 49076 Osnabrück,

Klägerin,

Prozessbevollmächtigter: Rechtsanwalt Meyer, Osnabrück,

gegen

Herrn Andreas Schneider, Uelzener Straße 28, 21335 Lüneburg,

Beklagter,

wegen: Schadensersatzes, Auskunft und Mieterlösauskehr.

Namens und in Vollmacht der Klägerin werde ich beantragen, den Beklagten zu verurteilen,

- 1) an die Klägerin einen Betrag in Höhe von 5.030 € nebst Zinsen in Höhe von 5 Prozentpunkten über dem jeweiligen Basiszinssatz seit Rechtshängigkeit zu zahlen;
- 2) der Klägerin Auskunft darüber zu erteilen, in welchem Umfang er die teilmöblierte Dachgeschosswohnung im Mehrfamilienhaus Bramscher Straße 12, 49088 Osnabrück, Dachgeschoss links (3 Zimmer, Küche, Diele, Bad) über das Internetportal „www.couch-booking.com“ an Dritte untervermietet hat und wie hoch der Mieterlös insgesamt ist, den er dadurch vereinnahmt hat;
- 3) nach Erteilung der Auskunft gemäß Klageantrag zu 2) den durch die ungenehmigte Untervermietung über das Internetportal „www.couch-booking.com“ erzielten Mieterlös an die Klägerin auszusahlen.

Der Antrag nach § 331 Abs. 3 ZPO wird vorsorglich gestellt.

Begründung:

Der Beklagte hatte als Mieter mit der Klägerin als Vermieterin unter dem 15.12.2016 mit Wirkung zum 01.01.2017 einen Mietvertrag über die im Klageantrag zu 2) näher bezeichnete Wohnung abgeschlossen. Die Grundmiete betrug 535 € zuzüglich Nebenkosten; eine Kautionsvereinbarung wurde nicht vereinbart. Der Mietvertrag wurde am 30.06.2022 mit Aufhebungsvertrag vom gleichen Tag wirksam beendet.

- Beweis:** 1) Mietvertrag vom 15.12.2016 (**Anlage K1**)
2) Aufhebungsvertrag vom 30.06.2022 (**Anlage K2**)

Am 29.06.2022 fanden Reinigungskräfte der Klägerin zufällig im Hausflur vor der Wohnungstür des Beklagten einen starken Maden- und Fliegenbefall sowie Verwesungsgeruch vor. Bei der daraufhin – nach telefonischer Rücksprache mit dem Beklagten – veranlassten Öffnung der Wohnung durch die Polizei fand man die Leiche eines Mannes, der dort mehr als 2 Wochen zuvor ohne Fremdeinwirkung eines natürlichen Todes gestorben war.

Bei dem Verstorbenen handelte es sich nach eigenen Angaben des Beklagten um einen Touristen aus Passau, der sich in die Wohnung – ohne Kenntnis der Klägerin – über das Internetportal „www.couch-booking.com“ für 21 Tage eingemietet hatte.

Aufgrund der bereits weit fortgeschrittenen Verwesung des Leichnams war ein unverzügliches Handeln durch eine spezialisierte Gebäudereinigung geboten. Die Klägerin beauftragte hierfür noch am gleichen Tag die Fa. Objektreinigung Brinkmann GmbH aus Osnabrück. Körperflüssigkeiten, Verwesungsrückstände und Ungeziefer, die sich durch die lange Liegezeit der Leiche auf Teile der Räumlichkeiten ausgebreitet hatten, mussten entfernt werden. Die Kenntnis und Beherrschung des Infektionsschutzes, der Desinfektion und der sachgerechten Entsorgung von unbrauchbar gewordenen Gegenständen sowie der richtige Umgang mit Schutzausrüstung waren unabdingbar für die Wiederherstellung des gesamten betroffenen Wohnraums. Teile des Parkettbodens waren durch die Leichenflüssigkeit kontaminiert und der übrige Wohnraum von hartnäckigem Fliegenbefall betroffen, sodass dieser geräumt und wiederhergestellt werden musste.

- Beweis:** 1) Fotos der Wohnung vom 29.06.2022 (**Anlagenkonvolut K3**)
2) Sachverständigengutachten

Die Reinigungs-, Sanierungs- und Wiederherstellungsarbeiten wurden zwischenzeitlich abgeschlossen und die entsprechenden Handwerkerrechnungen sind von der Klägerin wie folgt beglichen worden:

Wohnungsreinigung und -desinfektion, Rechnung der Objektreinigung Brinkmann GmbH vom 15.09.2022, (Anlage K4)	3.000 € brutto
Wohnungsräumung und Entsorgung, Rechnung der Fa. Entrümpfung-Hanser vom 21.09.2022, (Anlage K5)	1.000 € brutto
Wiederherstellung des Wohnraums, Rechnung der Herbert & Sohn KG vom 28.09.2022, (Anlage K6)	1.030 € brutto
gesamt	5.030 € brutto.

Der Beklagte ist verpflichtet, der Klägerin den Schaden von insgesamt 5.030 € zu ersetzen, da er pflichtwidrig die Wohnung ohne Erlaubnis der Klägerin tageweise an Touristen vermietet und der Klägerin das Vorhandensein der Leiche nicht rechtzeitig angezeigt hat. Denn wäre der Leichnam innerhalb von 3 Tagen nach dem Versterben des Touristen der Klägerin gemeldet worden, wäre eine nahezu rückstandlose Beseitigung ohne spezielle Reinigung und Wiederherstellung sowie Wohnungsräumung möglich gewesen und eine Beschädigung des Wohnraums verhindert worden.

Beweis im Bestreitensfall: Sachverständigengutachten

Der Beklagte ist auch verpflichtet, den durch die nicht genehmigte Untervermietung erzielten Mieterlös an die Klägerin abzuführen.

Bei dem vom Beklagten für die Untervermietung genutzten Internetportal „www.couchbooking.com“ handelt es sich um ein Online-Portal zur Buchung und Vermietung von Unterkünften, ähnlich einem Computerreservierungssystem. Sowohl private als auch gewerbliche Vermieter vermieten dort Räumlichkeiten unter Vermittlung des Unternehmens, jedoch ohne, dass das Portal selbst rechtliche Verpflichtungen übernimmt.

Dem Angebotsschreiben des Beklagten auf dem Internetportal war zu entnehmen, dass dieser dort jedenfalls seit Anfang Juni 2021 die Wohnung der Klägerin regelmäßig zur tageweisen Untervermietung anbot. Neben Bildern der Wohnung hieß es in der Anzeige – die mittlerweile offline ist – auszugsweise nämlich wie folgt:

„Lieber Reiseaffiner (m/w/d), seit Anfang Juni 2021 stelle ich immer wieder auf Anfrage meine Dachgeschosswohnung (3 Zimmer, Küche, Diele, Bad) in Osnabrück (Bramscher Straße 12) gern für Feriengäste tageweise zur Verfügung. Osnabrück ist eine reizvolle Stadt im Südwesten von Niedersachsen, die kulturell, historisch und gastronomisch eine Menge zu bieten hat. Der Übernachtungspreis richtet sich nach der Dauer des Aufenthalts, der zwischen 2 und 21 Tagen liegen sollte. Während des Aufenthalts steht die ganze Wohnung zur Verfügung.“

Beweis: Bildschirmfoto der Anzeige (online: <https://www.couch-booking.com/osnabrueck>, abgerufen am 29.06.2022, 16:42 Uhr) (**Anlage K7**)

Die Klägerin geht davon aus, dass der Beklagte seit Juni 2021 durch die unerlaubte Untervermietung der Wohnung an Touristen nicht unbeträchtliche Mieteinnahmen generiert hat. Diese unzulässigen Einnahmen stehen der Klägerin zu und werden daher mit dem Klageantrag zu 3) herausverlangt. Da die Klägerin aber ohne konkrete Angaben zum Umfang und zur Höhe der vom Beklagten im Einzelnen erzielten Miete nicht in der Lage ist, ihren Anspruch zu beziffern, begehrt sie vom Beklagten zunächst Auskunft.

Der Beklagte wurde mit anwaltlichem Schreiben vom 30.09.2022 unter Fristsetzung bis zum 31.10.2022 aufgefordert, Auskunft zu erteilen, den erzielten Mieterlös abzuführen und Schadensersatz in Höhe von 5.030 € zu leisten. Dies wies der Beklagte unter Verweis auf das beendete Mietverhältnis mit Schreiben vom 11.10.2022 zurück.

Beweis: 1) Mein Schreiben vom 30.09.2022 (**Anlage K8**)
2) Schreiben des Beklagten vom 11.10.2022 (**Anlage K9**)

Klage ist daher geboten.

Meyer
Rechtsanwalt

Hinweise des LJPA: Das Verfahren wird beim Amtsgericht Osnabrück unter dem Aktenzeichen 42 C 1546/22 geführt. Die zuständige Richterin am Amtsgericht Baumann hat mit gerichtlicher Verfügung vom 20.10.2022 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 Erwidern auf die Klage gesetzt. Die gerichtliche Verfügung nebst ordnungsgemäßer Belehrung ist dem Klägervorteiler und dem Beklagten – diesem zusammen mit der Klageschrift nebst Anlagen – jeweils am 24.10.2022 zugestellt worden. Der Beklagtenverteiler hat mit Schriftsatz vom 02.11.2022 – ordnungsgemäß per beA eingegangen bei Gericht am gleichen Tag und sodann ordnungsgemäß an den Klägervorteiler am 03.11.2022 zugestellt – die Verteidigungsbereitschaft des Beklagten angezeigt.

KONSTANTIN KRAMER

RECHTSANWALT

per beA

Amtsgericht Osnabrück
Kollegienwall 29-31
49074 Osnabrück

Konrad-Adenauer-Straße 74
21337 Lüneburg
Tel.: 04131/899600
Fax: 04131/899601
E-Mail: ra.kramer@kanzlei.de
Norddeutsche Landesbank
IBAN: DE79 2505 0000 5400 6599 49
BIC: NOLADE21GSO
USt.-ID: DE186532790
Mein Zeichen: 241/22

10.11.2022

Klageerwiderung und Widerklage

In dem Rechtsstreit

Schwarz Müller./ . Schneider
Az. 42 C 1546/22

nehme ich Bezug auf die Verteidigungsanzeige vom 02.11.2022 und beantrage,

die Klage abzuweisen.

Begründung:

A.

Der Auskunftsantrag ist unzulässig; im Übrigen ist die Klage unbegründet. Der Klägerin stehen die geltend gemachten Ansprüche unter keinem rechtlichen Gesichtspunkt zu.

Bereits aus der Darstellung in der Klageschrift geht hervor, dass der Beklagte der Klägerin weder zum Schadensersatz noch zur begehrten Auskunft; geschweige denn zur Auskehr des durch Untervermietung erzielten Mieterlöses verpflichtet ist:

Bei dem natürlichen Tod des Untermieters, der die gesamte Wohnung ab dem 10.06.2022 über das Internetportal „www.couch-booking.com“ beim Beklagten für 3 Wochen gebucht hatte, handelt es sich um ein schicksalhaftes Ereignis, für das der Beklagte nicht verantwortlich ist. Vielmehr hätte der Untermieter genauso im Beisein des Beklagten als Gast oder bei jeder anderen Art der vorübergehenden Wohnungsüberlassung versterben können. Das Sterben in einer angemieteten Wohnung stellt schon kein vertragswidriges oder gar schuldhaftes Handeln dar, sodass die Zurechnung eines Verschuldens des Untermieters von vornherein nicht in Betracht kommt. Weil der Beklagte von dessen Tod erst am 29.06.2022 durch den Anruf der Klägerin erfahren hat und aufgrund des wirksamen Untermietverhältnisses die Wohnung zu einem früheren Zeitpunkt auch nicht ohne Weiteres

hätte betreten dürfen, trifft ihn an der fehlenden Anzeige und fortgeschrittenen Verwesung des Leichnams (die nach dem Klägervortrag schadensursächlich war) auch im Übrigen keine Schuld.

Letztlich hat sich also ein allgemeines Lebensrisiko verwirklicht. Als Eigentümerin der Wohnung hat die Klägerin die Schäden (Reinigungs-, Sanierungs- und Wiederherstellungskosten) – die der Höhe nach insgesamt nicht bestritten werden – somit selbst zu tragen. Unabhängig davon ist meinem Mandaten zuvor auch überhaupt keine Frist gesetzt worden, die Wohnung selbst wieder in einen vertragsgerechten Zustand zu versetzen.

Auf welcher rechtlichen Grundlage die Klägerin Ansprüche im Zusammenhang mit den durch die Untervermietung erzielten Mieteinnahmen herleitet, erschließt sich nicht, so dass für den geltend gemachten Auskunftsantrag das Rechtsschutzbedürfnis fehlt.

Die Parteien haben weder eine entsprechende Auskunftspflicht vereinbart noch eine Vereinbarung über die Abführung vereinnahmter Untermiete getroffen. Anders als die Klägerin meint, handelt es sich schon um keine Mieteinnahmen aus „ungenehmigter Untervermietung“. Insoweit verschweigt die Klägerin nämlich, dass der Beklagte bereits im Jahr 2019 von ihr die Erlaubnis zur Untervermietung erbat, weil er die Wohnung nur noch etwa alle zwei bis drei Wochenenden zu einem Besuch seiner Tochter in Osnabrück nutzte, er im Übrigen seit Anfang 2019 unter der im Rubrum der Klageschrift angegebenen Adresse in Lüneburg wohnt, und er deshalb die Wohnung in Osnabrück untervermieten wollte.

Beweis: E-Mail des Beklagten vom 08.02.2019, **Anlage B1**

Daraufhin erteilte ihm die Klägerin mit anliegendem Schreiben vom 13.02.2019 eine schriftliche Untervermietungserlaubnis, ohne dass sie sich die vorherige Überprüfung der Untermieter vorbehielt.

Beweis: Schreiben der Klägerin vom 13.02.2019, **Anlage B2**

Durch die Untervermietung wurde also auch keine Vertragspflicht verletzt. Die Klage ist somit auch unter diesem Gesichtspunkt unbegründet und insgesamt abweisungsreif.

B.

Im Namen des Beklagten wird zudem **unbedingte Widerklage** erhoben mit den Anträgen, die Klägerin und Widerbeklagte zu verurteilen,

- 1) **dem Beklagten und Widerkläger eine korrekte Nebenkostenabrechnung für den Zeitraum vom 01.01.2018 bis 31.12.2018 bezüglich der Wohnung Bramscher Straße 12, 49088 Osnabrück, Dachgeschoss links (3 Zimmer, Küche, Diele, Bad), zu erteilen;**
- 2) **an den Beklagten und Widerkläger 600 € nebst Zinsen in Höhe von fünf Prozentpunkten über dem Basiszinssatz seit Rechtshängigkeit zu zahlen.**

Begründung:**I.**

Die Parteien waren bis Ende Juni 2022 aufgrund eines entsprechenden Mietverhältnisses vertraglich verbunden. Der Mietvertrag (**Anlage K1** zur Klageschrift) sah eine monatliche Warmmiete von 685 € (535 € kalt) vor, wobei demnach als Vorauszahlungen auf die Betriebskosten 150 € entfallen sollten.

Obwohl die erste Betriebskostenabrechnung für 2017 vom 29.03.2018 mit einem Nachzahlungsbetrag von 550 € zu Lasten des Beklagten endete, sah die Klägerin von einer notwendigen Anpassung der offensichtlich zu niedrig angesetzten Betriebskosten auf eine angemessene Höhe ab. Der Beklagte erhöhte daraufhin selbst rückwirkend zum 01.01.2018 seine Nebenkostenvorauszahlungen um 50 € und teilte dies der Klägerin schriftlich mit. Die vom Beklagten ab dem 01.04.2018 monatlich geleisteten Nebenkostenvorauszahlungen beliefen sich somit auf 200 €; durch eine Einmalzahlung an die Klägerin in Höhe von 150 € (3 x 50 €) holte der Beklagte außerdem die von ihm veranlasste Anpassung für die Zeit vom 01.01.2018 bis 31.03.2018 nach.

Unter dem 18.04.2019 rechnete die Klägerin die Nebenkosten für den Zeitraum vom 01.01.2018 bis 31.12.2018 ab. Hieraus ergab sich eine zu zahlende Gesamtsumme von 2.300 € und ein Nachzahlungsbetrag in Höhe von insgesamt 500 € zu Lasten des Beklagten. Die Abrechnung berücksichtigte demnach nur Vorauszahlungen des Beklagten von insgesamt 1.800 € (12 x 150 €).

Beweis: Nebenkostenabrechnung vom 18.04.2019, **Anlage B3**

Die Nebenkostenabrechnung für 2018 ist fehlerhaft, da vom Beklagten in dem Abrech-

nungszeitraum vom 01.01.2018 bis 31.12.2018 – wie ausgeführt – tatsächlich Vorauszahlungen von insgesamt 2.400 € (12 x 200 €) geleistet worden waren. Im Ergebnis hat sich also keine Nachzahlungsforderung gegen den Beklagten in Höhe von 500 €, sondern vielmehr ein Guthaben von 100 € zu seinen Gunsten ergeben.

II.

Anfang des Jahres 2020 stritten die Parteien unter umgekehrtem Rubrum bereits vor dem Amtsgericht Osnabrück unter dem Aktenzeichen 42 C 41/20 um Aufwendungsersatzansprüche aus dem streitgegenständlichen Mietverhältnis. Die jetzige Klägerin beschränkte ihre Verteidigung dort auf die Aufrechnung u.a. mit dem ihr angeblich zustehenden Nachzahlungsanspruch aus der o.a. Nebenkostenabrechnung für 2018. Obwohl der Beklagte schon damals die Fehlerhaftigkeit der Abrechnung gerügt hatte, nahm das Gericht in seinem Urteil vom 04.05.2020 an, dass der dort vom jetzigen Beklagten auf Klägerseite geltend gemachte Aufwendungsersatzanspruch durch die Aufrechnung der jetzigen Klägerin auf Beklagtenseite mit dem angeblichen Nachzahlungsanspruch in Höhe von 500 € erloschen sei.

Beweis: Urteil des Amtsgerichts Osnabrück vom 04.05.2020, Az. 42 C 41/20, **Anlage B4**

In dem damaligen Verfahren hatte die jetzige Klägerin behauptet, sie habe in der Nebenkostenabrechnung genau das angesetzt, was vom jetzigen Beklagten gezahlt worden sei. Die Behauptung ist – wie oben ausgeführt – falsch.

Beweis für die offensichtliche Falschabrechnung ist auch die nachfolgende Nebenkostenabrechnung für den Zeitraum vom 01.01.2019 bis 31.12.2019. Dort hatte die Klägerin anstatt der tatsächlich geleisteten 2.400 € zunächst nämlich ebenfalls nur 1.800 € an Vorauszahlungen berücksichtigt. In diesem Fall wurde die Abrechnung jedoch von der Klägerin korrigiert, sodass letztlich die tatsächlichen Vorauszahlungen in Höhe von 2.400 € (12 x 200 €) in der finalen Abrechnung für 2019 vom 05.06.2020 berücksichtigt worden sind.

Beweis: 1) E-Mail-Korrespondenz mit der Klägerin aus Mai 2020, **Anlage B5**

2) Nebenkostenabrechnung vom 05.06.2020 für den 01.01.2019 bis 31.12.2019, **Anlage B6**

Dementsprechend verlangt der Beklagte nunmehr im Wege der Widerklage die Erstellung der entsprechend korrigierten Nebenkostenabrechnung für den Zeitraum vom

01.01.2018 bis 31.12.2018 und die Auszahlung des sich daraus ergebenden Guthabens von 100 € sowie die Auskehr des im Vorprozess zu Unrecht aufgerechneten Betrages von 500 €, insgesamt also 600 €.

Kramer
Rechtsanwalt

Hinweise des LJPA: Der Schriftsatz vom 10.11.2022 nebst Anlagen ist dem Klägervertreter aufgrund gerichtlicher Verfügung mit Gelegenheit zur Stellungnahme binnen zwei Wochen am 11.11.2022 zugestellt worden. Nachdem innerhalb der Frist keine Stellungnahme einging, hat das Gericht mit Verfügung vom 28.11.2022 Termin zur Güteverhandlung und zur mündlichen Verhandlung auf den 15.12.2022 bestimmt und das persönliche Erscheinen der Parteien angeordnet. Die Ladung ist den Parteien ordnungsgemäß übersandt und die Verfügung vom 28.11.2022 den Parteivertretern jeweils ordnungsgemäß zugestellt worden.

Charlotte Schwarzmüller, Beethovenstraße 48, 49076 Osnabrück

Anlage B2

Herrn

Andreas Schneider

Bramscher Straße 12

49088 Osnabrück

Osnabrück, den 13.02.2019

Mietverhältnis Bramscher Straße 12, 49088 Osnabrück, Dachgeschosswohnung

Erlaubnis zur Untervermietung

Sehr geehrter Herr Schneider,

es freut mich, Ihnen mitteilen zu dürfen, dass ich Ihnen die Erlaubnis bezüglich der Untervermietung der teilmöblierten Dachgeschosswohnung, Bramscher Straße 12, 49088 Osnabrück, Dachgeschoss links (3 Zimmer, Küche, Diele, Bad), durch dieses Schreiben **ausdrücklich erteile**.

Sie verpflichten sich, **Ihrem Untermieter Postvollmacht zu erteilen**. Das bedeutet, dass alle meine Willenserklärungen, Betriebskostenabrechnungen, Mieterhöhungsverlangen etc. als ordnungsgemäß zugestellt gelten, wenn sie in Ihrem Briefkasten landen, auch wenn sie vielleicht durch Ihren Untermieter nicht an Sie weitergegeben werden.

Beachten Sie bitte, dass Sie mir gegenüber weiterhin zu Zahlung der gesamten Miete verpflichtet sind.

Mit freundlichen Grüßen

Charlotte Schwarzmüller

Charlotte Schwarzmüller

42 C 41/20

- BEGLAUBIGTE ABSCHRIFT -



Verkündet am
04.05.2020
Kurz
als Urkundsbeamtin
der Geschäftsstelle

**Amtsgericht Osnabrück
IM NAMEN DES VOLKES
Urteil**

In dem Rechtsstreit

des Herrn Andreas Schneider, Uelzener Straße 28, 21335 Lüneburg,

Klägers,

Prozessbevollmächtigter: Rechtsanwalt Kramer, Konrad-Adenauer-Straße 74,
21337 Lüneburg,

gegen

Frau Charlotte Schwarzmüller, Beethovenstraße 48, 49076 Osnabrück,

Beklagte,

Prozessbevollmächtigter: Rechtsanwalt Meyer, Hasestraße 5, 49074 Osnabrück,

hat das Amtsgericht Osnabrück auf die mündliche Verhandlung vom 13.04.2020 durch
die Richterin am Amtsgericht Baumann

für **Recht** erkannt:

Die Beklagte wird verurteilt, an den Kläger 2.000 € nebst Zinsen in Höhe
von 5 Prozentpunkten über dem Basiszinssatz seit dem 01.02.2020 zu zahlen.

Im Übrigen wird die Klage abgewiesen.

Die Kosten des Rechtsstreits tragen der Kläger zu 1/5 und die Beklagte zu 4/5.

Das Urteil ist vorläufig vollstreckbar, für den Kläger jedoch nur gegen Sicher-
heitsleistung in Höhe von 110 % des jeweils zu vollstreckenden Betrages. Dem
Kläger wird nachgelassen, die Vollstreckung durch Sicherheitsleistung in Höhe
von 110 % des aufgrund des Urteils vollstreckbaren Betrages abzuwenden,
wenn nicht die Beklagte vor der Vollstreckung Sicherheit in Höhe von 110 %
des jeweils zu vollstreckenden Betrages leistet.

Tatbestand:

Die Parteien streiten um Ansprüche aus einem Wohnraummietverhältnis.

Die Beklagte vermietet Wohnungen im Haus Bramscher Straße 12, 49088 Osnabrück. Der Kläger ist dort seit Anfang 2017 Mieter einer teilmöblierten Dachgeschosswohnung aufgrund entsprechenden Mietvertrages.

Im Dezember 2019 rügte der Kläger einen Defekt der Heiztherme. Obwohl die Beheizung der Wohnung und die Bereitung von warmem Wasser aufgrund des Defekts vollständig gestört waren, verweigerte die Beklagte – bei winterlichen Außentemperaturen um den Gefrierpunkt –, einen Installateur o.Ä. zu beauftragen, sodass der Kläger letztlich gezwungen war, die Reparatur selbst in Auftrag zu geben. In der Folge beauftragte der Kläger die Firma Haustechnik Werner aus Osnabrück, die die zwingend notwendigen Reparaturarbeiten an der Heiztherme (u.a. wurden der Regler und die Umwälzpumpe ausgetauscht) durchführte, wofür ihm unter dem 20.12.2019 ein Betrag von 2.500 € in Rechnung gestellt wurde. Unter Fristsetzung bis zum 31.01.2020 forderte der Kläger die Beklagte vergeblich zur Erstattung der von ihm beglichenen Reparaturkosten auf.

Der Kläger beantragt,

die Beklagte zu verurteilen, an ihn 2.500 € nebst Zinsen in Höhe von 5 Prozentpunkten über dem jeweiligen Basiszinssatz seit dem 01.02.2020 zu zahlen.

Die Beklagte beantragt,

die Klage abzuweisen.

Sie erklärt die Aufrechnung mit einem Anspruch aus der Nebenkostenabrechnung für den Zeitraum vom 01.01.2018 bis 31.12.2018, die mit einem Nachzahlungsbetrag in Höhe von 500 € zu ihren Gunsten endet. In dieser Abrechnung waren Vorauszahlungen des Klägers von insgesamt 1.800 € (12 x 150 €) eingestellt, die von den zu zahlenden Gesamtnebenkosten in Höhe von 2.300 € abgezogen wurden. Der Kläger rügt die Nebenkostenabrechnung als fehlerhaft und behauptet, er leiste – anders als abgerechnet und im Mietvertrag vorgesehen – nach entsprechender schriftlicher Anpassung schon seit dem 01.01.2018 monatliche Vorauszahlungen in Höhe von 200 € an die Beklagte, sodass ihm tatsächlich ein Guthaben in Höhe von 100 € zustünde.

Außerdem macht die Beklagte im Wege der Aufrechnung einen Schadensersatzanspruch nach Schlüsselverlust des Klägers aufgrund eines Kostenvoranschlages in Höhe von 3.500 € für den von ihr beabsichtigten Austausch der Schließanlage des Mietobjekts geltend.

Entscheidungsgründe:

Die zulässige Klage ist im aus dem Tenor ersichtlichen Umfang begründet.

Der Aufwendungsersatzanspruch des Klägers aus § 536a Abs. 2 BGB in Höhe von 2.500 € ist durch die Aufrechnung der Beklagten in Höhe von 500 € untergegangen, sodass ein Restanspruch im tenorisierten Umfang verbleibt:

I. Die Voraussetzungen des Aufwendungsersatzanspruchs nach § 536a Abs. 2 BGB liegen vor. [...]

II. Die Aufrechnung der Beklagten greift in Höhe von 500 € durch. Denn der Beklagten steht ein Gegenanspruch gegen den Kläger auf Zahlung von 500 € aus der Nebenkostenabrechnung für den Zeitraum vom 01.01.2018 bis 31.12.2018 zu. Die darüber hinaus erklärte Aufrechnung geht indes ins Leere.

1. Der Kläger hat die Richtigkeit der Abrechnung für 2018 lediglich insofern in Abrede gestellt, als dass er von einem Berechnungsfehler der Beklagten dergestalt ausgehe, dass diese fälschlich monatliche Vorauszahlungen von lediglich 150 € anstatt 200 € angesetzt habe. Die Beklagte hat indes unter Verweis auf die Regelung im Mietvertrag vorgetragen, dass sie genau das angesetzt habe, was vereinbart und von dem Kläger auch gezahlt worden sei. Für die Behauptung des Klägers, er habe mehr als die Beträge gezahlt, die die Beklagte in der streitgegenständlichen Nebenkostenabrechnung eingestellt hat, ist indes der Kläger nach allgemeinen Grundsätzen vollumfänglich darlegungs- und beweisbelastet. Zunächst wäre es also seine Sache gewesen, die von ihm behaupteten höheren Zahlungen etwa durch Vorlage von Überweisungsbelegen hinreichend substantiiert darzulegen. Dies hat er – trotz gerichtlichen Hinweises – versäumt, weshalb das Gericht die von der Beklagten eingestellten und auch im Mietvertrag vorgesehenen Vorauszahlungen zu Grunde legt. Daraus ergibt sich der zur Aufrechnung gestellte Nachzahlungsbetrag.

2. Soweit die Beklagte außerdem die Aufrechnung mit dem Schadensersatzanspruch wegen des beabsichtigten Austausches der Schließanlage erklärt hat, so führt dies nicht zu einem Untergang des klägerischen Aufwendungsersatzanspruchs. Ein solcher Schadensersatzanspruch besteht schon nach ihrem eigenen Vorbringen nicht. [...]

Baumann
Richterin am Amtsgericht

beglaubigt:
Kurz
Justizangestellte
als Urkundsbeamtin der
Geschäftsstelle

Hinweise des LJPA: Vom Abdruck des Urteils im Übrigen („[...]“) wird abgesehen. Es ist davon auszugehen, dass die nicht abgedruckten Bestandteile keine weiteren Informationen enthalten, die für die Bearbeitung des Falles von Bedeutung sind. Das Urteil ist zudem insgesamt formal ordnungsgemäß ergangen und rechtskräftig. Es wurde den Prozessbevollmächtigten der Parteien am 06.05.2020 ordnungsgemäß zugestellt.

Öffentliche Sitzung des Amtsgericht Osnabrück**15.12.2022**

Geschäftsnummer: 42 C 1546/22

Gegenwärtig: Richterin am Amtsgericht Baumann

Auf die Hinzuziehung eines Urkundsbeamten der Geschäftsstelle als Protokollführer wird verzichtet, vorläufig auf-
gezeichnet auf Tonträger gem. §§ 159, 160a ZPO.

In dem Rechtsstreit

Schwarz Müller ./ Schneider

erschieden bei Aufruf:

1. die Klägerin persönlich mit Rechtsanwalt Meyer
2. der Beklagte persönlich mit Rechtsanwalt Kramer

Im Rahmen der Güteverhandlung wurde der Sach- und Streitstand mit den Parteien erörtert. Eine gütliche Einigung scheiterte. Es wird sodann in die mündliche Verhandlung eingetreten.

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

Hinweis des LJPA: Von einem Abdruck der Hinweise „[...]“ wird zu Prüfungszwecken abgesehen.

Der **Klägervertreter** stellte die Anträge aus der Klageschrift vom 18.10.2022.

Der **Beklagtenvertreter** stellte die Anträge aus dem Schriftsatz vom 10.11.2022.

Der **Klägervertreter** beantragt, die Widerklage abzuweisen.

Auf Nachfrage des Gerichts erklärte die **Klägerin**:

„Es stimmt, dass ich dem Beklagten mit dem Schreiben vom 13.02.2019 die Erlaubnis zur Untervermietung gegeben habe. Er wollte die Wohnung nur noch etwa alle zwei bis drei Wochenenden nutzen und sie deshalb untervermieten. Die Erlaubnis sollte aber kein Freifahrtschein sein, um aus meiner Wohnung eine über das Internet beworbene Touristenvermietung mit ständig wechselnden Feriengästen zu machen. Dementsprechend hatte ich den Beklagten ja auch dazu verpflichtet, seinem Untermieter Postvollmacht für alle meine Willenserklärungen zu erteilen.“

Auf Nachfrage des Gerichts erklärte der **Beklagte**:

„Eine Postvollmacht habe ich meinen Gästen, also auch dem Verstorbenen, nicht erteilt. Das wäre bei der Buchung über ein Internetportal auch völlig unüblich gewesen.“

Der **Beklagtenvertreter** erklärt:

„Entscheidend ist allein, dass die Klägerin meinem Mandanten die Untervermietung erlaubt hat, weil er die Wohnung allenfalls an ein bis zwei Wochenenden im Monat selbst benötigte. Damit lag auf der Hand, dass nur Vermietungen an Feriengäste in Betracht kommen würden, die daher jedenfalls stillschweigend von der Erlaubnis umfasst sind.“

Auf Nachfrage des Gerichts erklärt der **Klägervertreter**:

„Die Klägerin kann nach erneuter Prüfung ihrer Unterlagen nicht ausschließen, dass es bei der Erstellung der Nebenkostenabrechnung für 2018 tatsächlich zu einem fehlerhaften Ansatz der Vorauszahlungen gekommen sein könnte. Als ihr Rechtsanwalt

habe ich meine Mandantin aber natürlich darauf hingewiesen, dass es wegen des rechtskräftigen Urteils im Verfahren 42 C 41/20 darauf nicht mehr ankommt.“

Der **Beklagtenvertreter** erklärt:

„Das Urteil im Verfahren 42 C 41/20 ist in diesem Zusammenhang unbeachtlich, da sich die Rechtskraftwirkung lediglich auf die ausgeurteilte Rechtsfolge, also den Urteilstenor, erstreckt. Hier geht es aber um eine zur Aufrechnung gestellte Forderung, zumal die Neuerteilung der Nebenkostenabrechnung bisher nicht Gegenstand eines Rechtsstreits war.“

Der **Klägervertreter** erklärt:

„Der Beklagtenvertreter verkennt offenkundig die Reichweite der materiellen Rechtskraft; seit dem Urteil hat sich an dem Sachverhalt auch nichts geändert. Meine Mandantin ist dennoch bereit, dem Widerklagebegehren nachzukommen. Die Klägerin hat daher eine entsprechend korrigierte Nebenkostenabrechnung für den Zeitraum vom 01.01.2018 bis 31.12.2018 erstellt und 600 € in bar mitgebracht. Sie wäre – entgegen meines rechtlichen Rates – bereit, damit dem Widerklagebegehren zu entsprechen und zwar unabhängig davon, ob die vom Beklagten geltend gemachten Ansprüche bestehen oder nicht. Dies erfolgt dann selbstverständlich nur aus Kulanz und ohne Anerkennung einer Rechtspflicht.“

Daraufhin übergab die Klägerin – ausdrücklich ohne Anerkennung einer Rechtspflicht – dem Beklagten die korrigierte Nebenkostenabrechnung für den Zeitraum vom 01.01.2018 bis 31.12.2018 sowie 600 € in bar; beides wurde vom Beklagten dankend entgegengenommen.

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

Hinweis des LJPA: Von einem Abdruck der Hinweise „[...]“ wird zu Prüfungszwecken abgesehen.

Die Verhandlung wurde auf Antrag des Beklagtenvertreters für fünf Minuten unterbrochen. Nach Verhandlungsfortsetzung mit den zuvor Erschienenen erklärte der **Beklagtenvertreter**:

„Namens und in Vollmacht des Beklagten erkläre ich den Rechtsstreit nunmehr im Hinblick auf die Widerklage für **erledigt**.“

Laut diktiert, vorgespielt und genehmigt.

Der **Klägervertreter** erklärte:

„Hinsichtlich der Widerklage wird unverändert **Klageabweisung** beantragt.“

Hinsichtlich der Klage verhandelten die Parteien mit den zuvor gestellten Anträgen erneut streitig zur Sache.

Beschlossen und verkündet:

Termin zur Verkündung einer Entscheidung wird anberaumt auf

Donnerstag, den 05.01.2023, 09:00 Uhr, Saal 12

Baumann

Richterin am Amtsgericht

Für die Richtigkeit der Übertragung vom Tonträger:



Geschäftsstellenbeamtin als U.d.G.

Bearbeitungsvermerk

1. Die Entscheidung des Gerichts, die am **05.01.2023** verkündet wird, ist zu entwerfen. Von einer Entscheidung über die Kosten, die vorläufige Vollstreckbarkeit und den Streitwert ist abzusehen. Eine Rechtsbehelfsbelehrung ist nicht zu formulieren. Von den in der ZPO vorgesehenen Möglichkeiten, den Tatbestand und/oder die Entscheidungsgründe wegzulassen, ist kein Gebrauch zu machen.
2. Kommt die Bearbeitung zur Unzulässigkeit der Klage und/oder Widerklage, sind zusätzlich hilfsweise Entscheidungsgründe zu entwerfen, die sich mit der materiellen Rechtslage befassen.
3. Sollte die Bearbeiterin/der Bearbeiter den Fall aus einem rechtlichen Gesichtspunkt entscheiden wollen, der von den am Verfahren Beteiligten nicht angesprochen worden ist, so ist zu unterstellen, dass ihnen im Verlauf des Verfahrens Gelegenheit zur Erörterung gegeben worden ist, sie davon aber keinen Gebrauch gemacht haben. Wird ein rechtlicher Hinweis für erforderlich gehalten, so ist zu unterstellen, dass dieser ordnungsgemäß erfolgt und ohne Ergebnis geblieben ist; eine solche Vorgehensweise ist in einer Fußnote kenntlich zu machen.
4. Wird die Durchführung weiterer richterlicher Aufklärung und/oder Beweisaufnahmen für erforderlich gehalten, so ist zu unterstellen, dass diese erfolgt sind, jedoch zu keinem Ergebnis geführt haben. Ein solches Vorgehen ist in einer Fußnote kenntlich zu machen.
5. Soweit Unterlagen nicht oder nicht vollständig abgedruckt sind, ihr Inhalt aber wiedergegeben ist, ist die Wiedergabe zutreffend. Soweit Unterlagen weder abgedruckt noch wiedergegeben sind, sind die fehlenden Teile für die Bearbeitung ohne Bedeutung.
6. Die Formalien (Fristen, Ladungen, Zustellungen – auch per beA –, Belehrungen, Unterschriften, Vollmachten etc.) sind in Ordnung, soweit sich aus dem Sachverhalt nicht etwas anderes ergibt.
7. Bei der Bearbeitung sind die tatsächlichen und rechtlichen Auswirkungen der Corona-Pandemie (wie etwa die Niedersächsische Corona-Verordnung oder die Umsatzsteuersenkung) nicht zu berücksichtigen.
8. Es ist davon auszugehen, dass
 - die mit der Klage geltend gemachten Kosten der Reinigung, Sanierung und Wiederherstellung ortsüblich und angemessen sind und der Klägerin dadurch kein anzurechnender Vorteil entstanden ist;
 - alle Berechnungen der Parteien rechnerisch richtig sind;
 - keine Wohnraumsatzung oder andere Vorschrift existiert, die Vorgaben bezüglich der tageweisen Untervermietung der streitgegenständlichen Wohnung macht, wie sie vom Beklagten auf der Internetplattform angeboten wurde.
9. Osnabrück liegt im Bezirk des Amts- und des Landgerichts Osnabrück sowie des Oberlandesgerichts Oldenburg. Lüneburg liegt im Bezirk des Amts- und des Landgerichts Lüneburg sowie des Oberlandesgerichts Celle.