Niedersächsisches Justizministerium

- Landesjustizprüfungsamt -

ZU - Klausur
am 5. Oktober 2023
ZU-IV/23 = Z 7 am 31. Juli 2026

Die Aufgabe besteht (ohne Deckblatt) aus **18** Blatt und ist vollständig durchnummeriert.

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

Der Aufgabentext ist separat von der Bearbeitung abzugeben. Er ist nicht Bestandteil der Bearbeitung und wird vernichtet. Sein Inhalt unterliegt der Verschwiegenheitspflicht.

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

Rechtsanwältin Verena Schneider

Wiesenstraße 8
37073 Göttingen
Tel.: 0551/833900
Fax: 0551/833950
verena.schneider@recht.de
Sparkasse Göttingen
IBAN:
DE46 6050 0010 1550 839222
BIC: NOLADE21GOE
USt-ID: DE178513850

Landgericht Göttingen
Berliner Straße 8
37073 Göttingen

per beA

Mein Zeichen: 12/23
12.01.2023

Klage

der Krause Immobilien GmbH, Am Goldgraben 103, 37073 Göttingen, vertreten durch den Geschäftsführer Ralf Krause, ebenda

- Klägerin -

Prozessbevollmächtigte: Rechtsanwältin Schneider, Wiesenstraße 8, 37073 Göttingen

gegen

die Gesund & Fit GmbH, Güterbahnhofstraße 21, 37073 Göttingen, vertreten durch den Geschäftsführer Manuel Bönning, ebenda

- Beklagte -

Namens und im Auftrag der Klägerin erhebe ich Klage gegen die Beklagte. In der mündlichen Verhandlung werde ich folgende Anträge stellen:

1. **Die Beklagte wird verurteilt, die Flächen (Servicefläche, Halle und Sozialräume) auf dem Grundstück Güterbahnhofstraße 21, 37073 Göttingen, 1. OG, zu räumen und geräumt an die Klägerin herauszugeben.**

   hilfsweise:
   Die Beklagte wird verurteilt, bis zum 31.12.2023 die Flächen (Servicefläche, Halle und Sozialräume) auf dem Grundstück Güterbahnhofstraße 21, 37073 Göttingen, 1. OG, zu räumen und geräumt an die Klägerin herauszugeben.

2. **Die Beklagte wird verurteilt, 112,12 Euro an die Klägerin zu zahlen.**

Es wird angeregt, das schriftliche Vorverfahren anzuordnen. Für den Fall der Fristversäumung wird beantragt, gegen die Beklagte Versäumnisurteil zu erlassen.

Begründung:

Die Klägerin macht einen Räumungsanspruch sowie einen Zahlungsanspruch aus einem zwischenzeitlich beendeten Mietverhältnis gegenüber der Beklagten geltend.

Am 26.02.2018 schloss die Beklagte einen Mietvertrag über die Räumlichkeiten im 1. OG des Grundstücks Güterbahnhofstraße 21 in 37073 Göttingen mit der damaligen Eigentümerin des Grundstücks, der Maier GbR. Gem. § 4 des Mietvertrages lief das Mietverhältnis beginnend ab dem 01.03.2018 auf bestimmte Zeit und sollte zum 31.12.2028 enden, ohne dass es einer Kündigung durch eine der Parteien bedurft hätte.

Beweis: Mietvertrag vom 26.02.2018, Anlage K 1

Seit März 2018 nutzt die Beklagte die gemieteten Räumlichkeiten ununterbrochen bis zum jetzigen Zeitpunkt zum Betrieb eines Fitnessstudios.

Im Oktober 2019 erwarb die Klägerin das o.g. Grundstück von der Maier GbR; Die Klägerin wurde am 09.12.2019 als Eigentümerin in das Grundbuch eingetragen.

Beweis: Grundbuchauszug vom 05.01.2023, Anlage K 2

Die Beklagte kam ihrer Mietzahlungspflicht aus § 5 des Mietvertrages wiederholt unzureichend nach. Ab Mitte des Jahres 2020 zahlte die Beklagte die Nettokaltmiete und auch die Nebenkostenvorauszahlungen sowie die Umsatzsteuer frei nach Belieben, ohne sich an den ursprünglich vertraglich vereinbarten Fälligkeitszeitpunkt gebunden zu fühlen. So erfolgte beispielsweise die Zahlung der Nettokaltmiete von Juni 2020 bis Dezember 2020 erst zum 5., 6. oder 7. Tag des laufenden Monats. Die Nebenkostenvorauszahlungen sowie die Zahlung der Umsatzsteuer erfolgten erst am 15., 16. oder 17. Tag eines Monats.

Beweis: Kontoauszüge der Klägerin der Monate Juni bis Dezember 2020, Anlagenkonvolut K 3

Nachdem die Klägerin dies zunächst stillschweigend geduldet hatte, sah sie sich im November 2020 veranlasst, die Beklagte abzumahnen.

Beweis: Schriftliche Abmahnung aus November 2020, Anlage K 4

Von der Abmahnung ließ sich die Beklagte offenbar nicht beeindrucken. Auch ab Beginn des Jahres 2021 leistete sie den gesamten Mietzins wiederholt verspätet.

Das Zahlungsverhalten der Beklagten verschlechterte sich noch weiter. So zahlte die Beklagte etwa in den Monaten Juni, Juli und August 2021 die Nettokaltmiete erst Mitte des jeweiligen Monats, die Nebenkostenvorauszahlungen erfolgten teilweise sogar erst im folgenden Monat oder noch später.

Beweis: Kontoauszüge der Klägerin aus 2021, Anlagenkonvolut K 5

Das Fitnessstudio der Beklagten hatte in den vorgenannten Monaten durchgehend geöffnet. Eine coronabedingte Schließungsanordnung der Stadt Göttingen lag zu den o.g. Zeitpunkten nicht vor.

Ihr vertragswidriges Zahlungsverhalten setzte die Beklagte auch in der Folge fort. So zahlte sie weder für Dezember 2021 noch für Januar 2022 die geschuldete Miete. Mit

Schreiben vom 07.01.2022 kündigte die Klägerin das Mietverhältnis außerordentlich fristlos und forderte die Beklagte zur Herausgabe der Räumlichkeiten auf.

Beweis: Kündigungsschreiben vom 07.01.2022, Anlage K 6

Die Beklagte räumte das Objekt nicht. Offenbar hielt sie die Kündigung wegen einer scheinbar mit der ehemaligen Vermieterin vereinbarten, vom ursprünglichen Mietvertrag abweichende Fälligkeitsregelung – für unwirksam. Auch ihr Zahlungsverhalten änderte sich nicht. Daher erklärte die Klägerin mit Schreiben vom 31.05.2022 vorsorglich die ordentliche Kündigung zum 31.12.2023. Hintergrund war, dass die Klägerin für das Jahr 2024 einen neuen zuverlässigen Mieter in der Hinterhand hatte, der bereits sein Interesse an dem Objekt bekundet hatte.

Beweis: Kündigungsschreiben vom 31.05.2022, Anlage K 7

Die Beklagte wies die Kündigung aus unverständlichen Gründen zurück und weigert sich bis heute, die streitgegenständlichen Räumlichkeiten sofort bzw. zukünftig herauszugeben. Daher ist nunmehr Klage geboten.

Dem **Klageantrag zu 2.** liegt der folgende Sachverhalt zugrunde:

Am 24.09.2021 übersandte die Klägerin die Nebenkostenabrechnung für das Jahr 2020 vom selben Tage. Die Abrechnung schloss mit einem Guthaben von 212,12 Euro zugunsten der Beklagten. Diesen Betrag überwies die Klägerin am selben Tag auf das Konto der Beklagten.

Beweis: Kontoauszug vom 24.09.2021, Anlage K 8

Leider hat die Klägerin in der Folge feststellen müssen, dass ihrem für die Abrechnung zuständigen Mitarbeiter bei der Berechnung ein Fehler unterlaufen war. Er hatte vergessen, der Beklagten den Posten „Sondermüll“ anteilig in Rechnung zu stellen. Die neue Abrechnung unter Berücksichtigung des zuvor genannten Postens vom 27.09.2021 wies lediglich ein Guthaben von 100,00 Euro zugunsten der Beklagten aus.

Beweis: Betriebskostenabrechnung für das Jahr 2020 vom 27.09.2021, Anlage K9

Zusammen mit der Übersendung der Betriebskostenabrechnung vom 27.09.2021 forderte die Klägerin die Beklagte daher auf, den Differenzbetrag von 112,12 Euro zurückzuerstatten. Dies lehnte die Beklagte mit Schreiben vom 02.11.2021 ab. Eine weitere Zahlungsaufforderung durch die Klägerin blieb ebenfalls erfolglos. Daher ist auch insoweit nunmehr Klage geboten.

Schneider
Rechtsanwältin

Hinweis des LJPA: Es ist davon auszugehen, dass die Betriebskostenabrechnung vom 27.09.2021 inhaltlich nicht zu beanstanden ist und von der Beklagten inhaltlich auch nicht beanstandet wurde.

Mietvertrag für gewerbliche Räume

zwischen
der Maier GbR, Berliner Straße 5, 37073 Göttingen, vertreten durch den Geschäftsführer Arne Maier,
als Vermieterin

und

der Gesund & Fit GmbH, derzeit Leibnizstraße 5, 37083 Göttingen, vertreten durch den Geschäftsführer Manuel Bönning,
als Mieterin

§ 1 Mietgegenstand

1. Es wird auf dem Grundstück Güterbahnhofstraße 21, 37073 Göttingen, vermietet: die gesamte Fläche im 1. OG (Servicefläche, Halle und Sozialräume). Die Nutzfläche beträgt insgesamt 1.504,00 qm.

2. Die Vermietung erfolgt zum Betrieb eines Fitnessstudios.

[…]

§ 4 Mietzeit

1. Das Mietverhältnis beginnt am 01.03.2018.

2. Das Mietverhältnis läuft auf bestimmte Zeit und endet am 31.12.2028. Setzt die Mieterin den Gebrauch der Mietsache nach Ablauf der Mietzeit fort, so gilt das Mietverhältnis auf unbestimmte Zeit verlängert, sofern die Vermieterin oder die Mieterin binnen einer Frist von zwei Wochen nicht widerspricht.

[…]

§ 5 Miete

1. Die Mieterin zahlt der Vermieterin monatlich

als Nettokaltmiete	10.000,00 Euro
als angemessene Vorauszahlung für Betriebskosten	2.500,00 Euro
Zwischensumme	12.500,00 Euro
Umsatzsteuer (z. Zt. 19 %)	2.375,00 Euro
Gesamtmiete	14.875,00 Euro

2. Die Miete ist monatlich im Voraus, spätestens am dritten Werktag eines Monats zu zahlen. Für die Rechtzeitigkeit der Zahlung kommt es auf den Eingang des Geldes an. Bei Zahlungsverzug ist die Vermieterin berechtigt, die gesetzlichen Verzugszinsen und für jede schriftliche Mahnung eine Gebühr von 2,50 € zu erheben. Die Geltendmachung weiteren Schadens bleibt vorbehalten.

3. Konto der Vermieterin: Kontoinhaber: Maier GbR, Kontonummer: […], Kreditinstitut: […].

4. Die Vermieterin rechnet über die Betriebskosten unter Berücksichtigung der geleisteten Vorauszahlungen jährlich ab.

[…]

§ 15 Außerordentliches Kündigungsrecht

Hinsichtlich des außerordentlichen Kündigungsrechts der Vermieterin und der Mieterin gelten die gesetzlichen Bestimmungen.

[…]

Göttingen, den 26.02.2018

Arne Meier *Manuel Bönning*

für die Vermieterin für die Mieterin

Anlage K6

Krause Immobilien GmbH, Am Goldgraben 103, 37073 Göttingen

Gesund & Fit GmbH
z. Hd. Herrn GF
Manuel Bönning
Güterbahnhofstraße 21
37037 Göttingen

Fristlose Kündigung des Mietverhältnisses in der Güterbahnhofstraße 21, 37073 Göttingen, 1. OG

Sehr geehrter Herr Bönning,

Ihre Gesellschaft befindet sich mit den Mietzahlungen für die angemietete Fläche in der Güterbahnhofstraße 21 wiederholt in Verzug. Der Mietrückstand beläuft sich aktuell auf insgesamt 29.750,00 Euro (bestehend aus den Gesamtmieten für Dezember 2021 und Januar 2022).
In Anbetracht des Zahlungsverzuges kündigen wir Ihnen das Mietverhältnis fristlos aus wichtigem Grund.
Wir fordern Sie auf, die Gewerbefläche unverzüglich zu räumen und an uns im vertragsgemäßen Zustand herauszugeben.

Wir fordern Sie des Weiteren auf, den aufgelaufenen Zahlungsrückstand umgehend auszugleichen. Auf den aufgelaufenen Mietrückstand haben Sie ferner Verzugszinsen in Höhe von neun Prozentpunkten über dem Basiszinssatz zu zahlen.

Bitte kontaktieren Sie bezüglich etwaiger Fragen zur weiteren Vorgehensweise und zur Absprache eines gemeinsamen Abnahmetermins unseren Mitarbeiter Friedrich Schenk unter der Ihnen bekannten Rufnummer.

Göttingen, den 07.01.2022

Hinweise des LJPA: Die Klageschrift vom 12.01.2023 ist dem Landgericht Göttingen am selben Tag per beA übermittelt worden.
Der Rechtsstreit wird vor dem Landgericht Göttingen unter dem Aktenzeichen 33 O 34/23 geführt. Vorsitzender Richter am Landgericht Dr. Müller hat als zuständiger Einzelrichter am 17.01.2023 das schriftliche Vorverfahren angeordnet und der Beklagten aufgegeben, wenn sie sich gegen die Klage verteidigen wolle, dies durch eine Rechtsanwältin oder einen Rechtsanwalt binnen einer Notfrist von zwei Wochen nach Zustellung der Klageschrift dem Gericht schriftlich anzuzeigen sowie mit anwaltlichem Schriftsatz binnen weiterer zwei Wochen schriftlich auf die Klage zu erwidern. Die richterliche Verfügung und die Klageschrift nebst Anlagen sind der Beklagten mit ordnungsgemäßer Belehrung gemäß § 276 Abs. 2 ZPO am 02.02.2023 zugestellt worden.

Landgericht Göttingen

33 O 34/23

Zugestellt gem. § 310 Abs. 3 ZPO an
Klägervertreterin am: 22.02.2023
Beklagte am: 21.02.2023
Göttingen, 22.02.2023
Schmidt
Schmidt, Justizangestellte
als Urkundsbeamtin der Geschäftsstelle

Im Namen des Volkes

Urteil

In dem Rechtsstreit

der Krause Immobilien GmbH, Am Goldgraben 103, 37073 Göttingen, vertreten durch den Geschäftsführer Ralf Krause, ebenda

- Klägerin -

Prozessbevollmächtigte: Rechtsanwältin Schneider, Wiesenstraße 8, 37073 Göttingen,

gegen

die Gesund & Fit GmbH, Güterbahnhofstraße 21, 37073 Göttingen, vertreten durch den Geschäftsführer Manuel Bönning, ebenda

- Beklagte -

hat die 33. Zivilkammer des Landgerichts Göttingen im schriftlichen Vorverfahren durch den Vorsitzenden Richter am Landgericht Dr. Müller als Einzelrichter am 20.02.2023 für Recht erkannt:

1. Die Beklagte wird verurteilt, die Flächen (Servicefläche, Halle und Sozialräume) auf dem Grundstück Güterbahnhofstraße 21, 37073 Göttingen, 1. OG, zu räumen und geräumt an die Klägerin herauszugeben.
2. Die Beklagte wird verurteilt, 112,12 Euro an die Klägerin zu zahlen.
3. Die Kosten des Rechtsstreits trägt die Beklagte.
4. Das Urteil ist vorläufig vollstreckbar.

Dr. Müller

Vorsitzender Richter am Landgericht

Rechtsanwaltskanzlei **Michael Bender**

Ottostraße 1a
37083 Göttingen
Tel.: 0551/311600
Fax: 0551/311601
ra.bender@kanzlei.de
Sparkasse Göttingen
IBAN:
DE46 2605 0110 3410 1222 31
BIC: NOLADE21GOE

Landgericht Göttingen
Berliner Straße 8
37073 Göttingen

per beA

Mein Zeichen: BE 15/23
08.03.2023

In Sachen

der Krause Immobilien GmbH, Am Goldgraben 103, 37073 Göttingen, vertreten durch den Geschäftsführer Mathias Krause, ebenda

- Klägerin -

Prozessbevollmächtigte: Rechtsanwältin Schneider, Wiesenstraße 8, 37073 Göttingen

gegen

die Gesund & Fit GmbH, Güterbahnhofstraße 21, 37073 Göttingen, vertreten durch den Geschäftsführer Manuel Bönning, ebenda

- Beklagte -

Prozessbevollmächtigter: Rechtsanwalt Michael Bender, Ottostraße 1a, 37083 Göttingen

Az.: 33 O 34/23

bestelle ich mich – anwaltliche Vollmacht versichernd – für die Beklagte und lege namens und im Auftrag der Beklagten gegen das Versäumnisurteil vom 20.02.2023 **Einspruch** ein und beantrage:

1. **Das Versäumnisurteil des Landgerichts Göttingen vom 20.02.2023, Az. 33 O 34/23, wird aufgehoben.**
2. **Die Klage wird abgewiesen.**

Die geltend gemachten Ansprüche bestehen unter keinem denkbaren rechtlichen Gesichtspunkt. Bereits der Sachvortrag der Klägerin ist in weiten Teilen unzutreffend.

Richtig ist, dass die Beklagte die streitgegenständlichen Räumlichkeiten von der Rechtsvorgängerin der Klägerin im März 2018 angemietet hat. Es wurde ein monatlicher Mietzins von insgesamt 14.875,00 Euro vereinbart, wobei die Zahlung der vorgenannten Summe jeweils bis zum dritten Werktag des laufenden Monats fällig sein sollte. Aufgrund eines kurzfristigen Liquiditätsengpasses setzte sich die Beklagte zu Beginn des Jahres 2019 mit

der Maier GbR in Verbindung und bat darum, die monatlich fälligen Zahlungen bzw. Teile davon zu einem späteren Zeitpunkt im jeweiligen Monat leisten zu dürfen. Die Beklagte hatte zur Überbrückung des Liquiditätsengpasses kurzfristig einen Kredit aufgenommen, wobei die Auszahlung der monatlichen Raten durch den Kreditgeber aber bis zum dritten Werktag des laufenden Monats nicht durchgehend gewährleistet werden konnten.

Mit Schreiben vom 04.03.2019 teilte die Maier GbR der Beklagten daraufhin mit, dass die Zahlung der Gesamtmiete fortan in Teilbeträgen erfolgen könne und zwar dergestalt, dass die Nettokaltmiete bis zum 5. des laufenden Monats und die Betriebskostenvorauszahlungen sowie die Umsatzsteuer bis zum 15. des laufenden Monats bezahlt werden könnten. So heißt es in dem Schreiben:

> *„[…] Gerne teilen wir Ihnen mit, dass Sie die vertraglich vereinbarte Miete in Höhe von insgesamt 14.875,00 Euro in folgenden Teilbeträgen zahlen können: bis zum 5. des laufenden Monats 10.000,00 Euro, bis zum 15. des laufenden Monats 4.875,00 Euro […]“*

Beweis: Schreiben der Maier GbR vom 04.03.2019, Anlage B 1

Die Beklagte stimmte einem entsprechenden Vorgehen am 05.03.2019 mündlich zu.

Beweis: Vernehmung des Geschäftsführers der Beklagten als Partei, zu laden über die Beklagte

Ab April 2019 richtete die Beklagte in der Folge einen Dauerauftrag ein, wonach 10.000,00 Euro am fünften Tag des laufenden Monats und 4.875,00 Euro zum fünfzehnten Tag des laufenden Monats auf das Konto der Vermieterin überwiesen werden sollten.

Nachdem sich die Beklagte wirtschaftlich erholt hatte, ging sie ab November 2019 wieder überobligatorisch dazu über, die Gesamtmiete direkt zum ersten Werktag des laufenden Monats zu entrichten. Deshalb ging die Klägerin, die zwischenzeitlich in das Mietverhältnis eingetreten war, wohl fälschlicherweise davon aus, dass entsprechend der ursprünglichen Regelung Fälligkeitszeitpunkt der dritte Werktag eines jeden Monats sei. Richtig ist, dass die Beklagte ab Juni 2020 aufgrund der durch die Corona-Pandemie erlittenen Umsatzeinbußen wieder dazu überging, die Miete erst wieder am fünften Tag (Nettokaltmiete) bzw. am fünfzehnten Tag (Betriebskostenvorauszahlung und Umsatzsteuer) zu überweisen. Dabei mag es vereinzelt zu Unregelmäßigkeiten gekommen sein.

Als die Beklagte im November 2020 von der Klägerin abgemahnt wurde, setzte die Beklagte die Klägerin über die mündliche Absprache mit deren Rechtsvorgängerin in Kenntnis. Die Beklagte wies auch mit Blick auf § 270 BGB darauf hin, dass für die Rechtzeitigkeit die Veranlassung des Zahlungsauftrags und nicht die Gutschrift auf dem Empfängerkonto

maßgeblich ist. Zugegebenermaßen zeigte sich der Geschäftsführer der Klägerin von der Fälligkeitsvereinbarung überrascht.

Beweis: Vernehmung des Geschäftsführers der Beklagten als Partei, zu laden über die Beklagte

Das vermeintliche außerordentliche Kündigungsschreiben vom 07.01.2022 hat die Beklagte nicht erhalten. Sie hat hiervon zum ersten Mal durch die Klage Kenntnis erhalten.

Trotz des Umstandes, dass die Miete für Dezember 2021 bis zum 07.01.2022 tatsächlich noch nicht bezahlt worden war, lag kein Grund für eine außerordentliche Kündigung vor. Zum Kündigungszeitpunkt waren die Miete für Januar 2022, die Nebenkostenvorauszahlung und die Umsatzsteuer noch gar nicht fällig. Noch vor Klageeinreichung sind sämtliche Mietrückstände selbstredend vollständig bezahlt worden. Überdies war die außerordentliche Kündigung ohnehin formal unwirksam, da die gesetzlichen Formerfordernisse nicht erfüllt sind.

Das ordentliche Kündigungsschreiben vom 31.05.2022 hat das Mietverhältnis ebenfalls nicht wirksam beendet. Zwar hat die Beklagte die entsprechende Kündigung am 31.05.2022 erhalten. Eine ordentliche Kündigung ist jedoch in mehrerlei Hinsicht unzulässig. Zum einen kommt sie schon von Gesetzes wegen nicht in Betracht. Zum anderen handelt die Klägerin rechtsmissbräuchlich. In einem Telefongespräch am 01.06.2022, hat der Geschäftsführer der Klägerin dem Geschäftsführer der Beklagten angeboten, ein neues Mietverhältnis über die streitgegenständlichen Räumlichkeiten abzuschließen.

Beweis: Vernehmung des Geschäftsführers der Beklagten als Partei, zu laden über die Beklagte

Der Entwurf des neuen Mietvertrages, welcher der Beklagten sodann vorgelegt wurde, enthielt eine Mieterhöhung um rund 30 Prozent. Der Geschäftsführer der Klägerin erläuterte insoweit, dass für die Beklagte nur zwei Möglichkeiten bestünden: Entweder akzeptiere sie die Kündigung und verlasse die Räumlichkeiten oder sie müsse den neuen Mietvertrag zu neuen Konditionen abschließen. Andere Interessenten seien schließlich ebenfalls bereit, die geforderte Summe zu zahlen.

Scheinbar will sich die Klägerin den Umstand, dass die Corona-Pandemie vorbei ist und das Fitnessstudio der Beklagten floriert, zunutze machen, um höhere Mieteinnahmen zu generieren. Ein solches Verhalten ist nicht nur treuwidrig, sondern auch widersprüchlich. Bereits einen Tag nach Ausspruch der Kündigung hat die Klägerin ein neues Mietvertragsverhältnis in Aussicht gestellt, es drängt sich mithin auf, dass die Kündigung allein zum Zwecke einer Mieterhöhung erfolgte.

Auch der Klageantrag zu 2. kann keinen Erfolg haben. In der Übersendung der Betriebskostenabrechnung vom 24.09.2021 ist ein deklaratorisches Schuldanerkenntnis der Klägerin zu sehen, welches spätere Korrekturen zu Lasten der Beklagten nicht mehr zulässt. Insoweit ist irrelevant, dass die erste Abrechnung inhaltlich fehlerhaft gewesen sein mag da das ursprüngliche Saldo durch die Übersendung der Abrechnung verbindlich geworden ist. Die Klägerin hat insoweit zum Ausdruck gebracht, auf eine nachträgliche Geltendmachung weiterer Kosten zu verzichten. Hierauf durfte sich die Beklagte auch mit Blick auf Vertrauensschutzgesichtspunkte verlassen.

Bender
Rechtsanwalt

Hinweise des LJPA: Der Schriftsatz vom 08.03.2023 ist dem Landgericht Göttingen am selben Tag per beA übermittelt worden. Der Schriftsatz nebst Anlage ist der Klägervertreterin unter Mitteilung nach § 340a S. 2 ZPO mit Gelegenheit zur Stellungnahme binnen drei Wochen am 09.03.2023 zugestellt worden.

Rechtsanwältin Verena Schneider

Wiesenstraße 8
37073 Göttingen
Tel.: 0551/833900
Fax: 0551/833950
verena.schneider@recht.de
Sparkasse Göttingen
IBAN:
DE46 6050 0010 1550 839222
BIC: NOLADE21GOE
USt-ID: DE178513850

Landgericht Göttingen
Berliner Straße 8
37073 Göttingen

Mein Zeichen: 12/23
27.03.2023

per beA

In Sachen

Krause Immobilien GmbH ./. Gesund & Fit GmbH (gerichtliches Az.: 33 O 34/23)

repliziere ich wie folgt:

Das Urteil vom 20.02.2023 muss Bestand haben. Das von der Beklagten gewählte Verteidigungsmittel ist schon unzulässig, denn schließlich handelte es sich mangels einer entsprechenden Überschrift gar nicht um ein Versäumnisurteil. Richtigerweise hätte die Beklagte Berufung einlegen müssen, die entsprechende Frist aus § 517 ZPO ist jedoch inzwischen abgelaufen.

Selbst wenn man davon ausginge, dass der Einspruch hier der richtige Rechtsbehelf gewesen wäre, ist er jedenfalls verspätet erfolgt.

Rein vorsorglich gehe ich dennoch kurz auf das Vorbringen der Beklagten ein: Ein Grund für die fristlose Kündigung lag vor, denn die Beklagte befand sich zum Zeitpunkt des Zugangs der Kündigung mit einer beträchtlichen Summe in Zahlungsverzug. Zudem zahlte Sie die Miete seit geraumer Zeit verspätet. Soweit die Beklagte behauptet, sie hätte das Kündigungsschreiben vom 07.01.2022 nicht erhalten, ist dies genauso unzutreffend wie ihre Rechtsansicht, das entsprechende Schreiben leide unter formellen Mängeln.

Da die Klägerin häufiger schlechte Erfahrungen mit der Post gemacht hat, hat sie für die Zustellung extra ihren stets zuverlässigen Mitarbeiter, Herrn Ralf Zimmermann, eingesetzt, der das Kündigungsschreiben vom 07.01.2022 noch am selben Tag persönlich bei der Beklagten vorbeigebracht und abgegeben hat.

Beweis: Zeugnis des Herrn Ralf Zimmermann, zu laden über die Klägerin

Höchst vorsorglich merke ich im Hinblick auf die ordentliche Kündigung an, dass diese nicht treuwidrig war und das Mietverhältnis demensprechend jedenfalls mit Ablauf des 31.12.2023 als beendet angesehen werden muss. Zur Vorlage eines neuen Mietvertragsangebots ist es gekommen, weil der Geschäftsführer der Beklagten im Rahmen des Telefongesprächs am 01.06.2022 darum gebeten hat, die Kündigung

zurückzunehmen, und parallel dazu Zahlungen an die Klägerin auf die Mietrückstände geleistet wurden.

Im Übrigen war eine ordentliche Kündigung auch nicht von Gesetzes wegen ausgeschlossen. Durch die mündlich vereinbarte Verschiebung der Fälligkeit im März 2019 wurde der ursprüngliche Mietvertrag vom 26.02.2018 unwirksam und an dessen Stelle trat ein neuer Mietvertrag, der selbstverständlich zum Ablauf des nächsten Kalendervierteljahres ordentlich gekündigt werden konnte.

Im Hinblick auf den Klageantrag zu 2. geht die Rechtsauffassung der Beklagten fehl. Hätte der Gesetzgeber gewollt, dass ein Vermieter von Gewerberaum nach Erstellung einer Betriebskostenabrechnung mit Änderungen diesbezüglich präkludiert ist, hätte er dies entsprechend regeln müssen. Dies hat er nicht getan, sodass der geltend gemachten Rückforderung keine Rechtsgründe entgegenstehen.

Schneider
Rechtsanwältin

Hinweis des LJPA: Der Schriftsatz vom 27.03.2023 ist dem Landgericht Göttingen am selben Tag per beA übermittelt worden. Der Schriftsatz ist dem Beklagtenvertreter mit Gelegenheit zur Stellungnahme binnen drei Wochen am 28.03.2023 zugestellt worden.

Rechtsanwaltskanzlei **Michael Bender**

Landgericht Göttingen

Berliner Straße. 8

37073 Göttingen

Ottostraße 1a
37083 Göttingen
Tel.: 0551/311600
Fax: 0551/311601
ra.bender@kanzlei.de
Sparkasse Göttingen
IBAN:
DE46 2605 0110 3410 1222 31
BIC: NOLADE21GOE
USt.-ID.: DE322433511

per beA

Mein Zeichen: BE 15/23
18.04.2023

In Sachen

Krause Immobilien GmbH ./. Gesund & Fit GmbH (Az.: 33 O 34/23)

nehme ich zum weiteren Vorbringen der Klägerin in der gebotenen Kürze wie folgt Stellung:

Es wird bestritten, dass der Zeuge Zimmermann der Beklagten das Kündigungsschreiben vom 07.01.2022 übergeben hat. Das Unternehmen der Beklagten ist sorgfältig organisiert, wäre das Schreiben tatsächlich dem Geschäftsführer oder einem empfangsberechtigten Mitarbeiter übergeben worden, wäre es dort auch zur Kenntnis gelangt.

Soweit die Klägerin meint, der Mietvertrag vom 26.02.2018 sei durch die mündlich getroffene Vereinbarung zur Verschiebung der Fälligkeit unwirksam geworden, entbehrt diese Auffassung jedweder juristischen Grundlage. Durch die in Rede stehende, lediglich geringfügige Fälligkeitsverschiebung sind die wesentlichen Bedingungen des Mietvertrages, wie z.B. die Höhe der Miete oder der Mietgegenstand, nicht geändert worden. Dies gilt insbesondere vor dem Hintergrund, dass sich der Fälligkeitszeitpunkt der Nettokaltmiete nur vom dritten Werktag auf den 5. des laufenden Monats geändert hat. Wenn die Klägerin meint, sie könne unter Berufung auf die geänderte Fälligkeitsabrede nunmehr das Mietverhältnis kündigen, handelt sie – wie bereits mehrfach erwähnt – treuwidrig.

Im Übrigen kann es nicht sein, dass der Vermieter eine Abrechnung nochmals zu Lasten des Mieters korrigieren darf.

Da § 556 BGB im Gewerbemietrecht nicht gilt, würde sich die zeitliche Grenze für die Korrektur einer Betriebskostenabrechnung im gewerblichen Mietrecht ansonsten nur aus dem Eintritt der Verjährung ergeben.

Dies kann aber schon deswegen nicht sein, weil auch die Parteien eines Gewerbemietvertrages ein offensichtliches Interesse daran haben, den Stand des Betriebskostenkontos verbindlich zu klären. Sie müssen schließlich in der Lage sein, über ein Guthaben aus einer Betriebskostenabrechnung disponieren zu können oder eine Rückforderung zu berücksichtigen.

Bender

Rechtsanwalt

Hinweise des LJPA: Der Schriftsatz vom 18.04.2023 ist dem Landgericht Göttingen am selben Tag per beA übermittelt worden. Das Gericht hat am 02.05.2023 Termin zur Güteverhandlung sowie zur Verhandlung über den Einspruch und die Hauptsache auf den 21.09.2023 bestimmt. Ferner hat es den Zeugen Zimmermann ordnungsgemäß unter Angabe des voraussichtlichen Beweisthemas vorbereitend zu dem Termin geladen. Die richterliche Verfügung ist den Parteivertretern - der Klägervertreterin zusammen mit dem Schriftsatz vom 18.04.2023 – jeweils am 04.05.2023 zugestellt worden.

Öffentliche Sitzung des Landgerichts **Göttingen, den 21.09.2023**

Geschäftsnummer 33 O 34/23

Gegenwärtig:

Vorsitzender Richter am Landgericht Dr. Müller

als Einzelrichter

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

In dem Rechtsstreit Krause Immobilien GmbH ./. Gesund & Fit GmbH

erscheinen bei Aufruf:
für die Klägerin Rechtsanwältin Schneider,
für die Beklagte Rechtsanwalt Bender,

als Zeuge Herr Ralf Zimmermann. Der Zeuge wird ordnungsgemäß belehrt. Er verlässt sodann den Sitzungssaal.

Die Sach- und Rechtslage wird mit den Erschienenen im Rahmen einer Güteverhandlung erörtert. Eine gütliche Einigung kommt nicht zustande. Die Parteien treten sodann in die mündliche Verhandlung ein.

Die Parteivertreter stellen sodann Anträge wie folgt:

Die Klägervertreterin beantragt, […]
Der Beklagtenvertreter beantragt, […]

Hinweis des LJPA: Vom Abdruck der ordnungsgemäß gestellten Anträge („[…]“) wird zu Prüfungszwecken abgesehen.

Das Gericht weist gemäß § 139 ZPO auf Folgendes hin: […]

Hinweis des LJPA: Vom Abdruck des gerichtlichen Hinweises („[…]“) wird zu Prüfungszwecken abgesehen.

Hereingerufen wird sodann der Zeuge Ralf Zimmermann. Er erklärt:

Zur Person:

Ralf Zimmermann, 47 Jahre, wohnhaft in Göttingen, kaufmännischer Angestellter, mit den Geschäftsführern der Parteien des Rechtsstreits nicht verwandt oder verschwägert.

Zur Sache:
Ich bin bei der Klägerin als kaufmännischer Angestellter im Büro beschäftigt. Es kommt häufiger vor, dass ich auch Botendienste für meine Arbeitgeberin übernehme, da diese in der Vergangenheit wiederholt schlechte Erfahrungen mit der Post gemacht hat.

Tatsächlich war es so, dass ich Anfang Januar 2022, den genauen Tag weiß ich nicht mehr, ein Schreiben zu der beklagten Gesund & Fit GmbH in die Güterbahnhofstraße

bringen sollte. Ich erinnere mich noch sehr genau daran, denn ich bin selbst hobbymäßig Bodybuilder und habe daher großes Interesse, mir unterschiedliche Fitnessstudios anzuschauen.
Es muss so gegen 17:00 Uhr gewesen sein, als ich in der Güterbahnhofstraße ankam, jedenfalls war im Studio schon richtig Betrieb. Da waren viele Trainierende. Das Schreiben, das mein Chef mir mitgegeben hatte, war in einem großen Umschlag des Formats DIN A4 drin. Einen Briefkasten sah ich nicht. Da ich etwas in Eile war, weil ich - angespornt von den Trainierenden - selbst noch zum Training wollte, platzierte ich den Umschlag einfach auf dem Empfangstisch und ging wieder.

Auf Nachfrage des Gerichts:
Genau, da stand so ein Tresen am Eingang, wo die Trainer die Mitglieder regelmäßig in Empfang nehmen und man seinen Mitgliedsausweis vorzeigen muss, um das Studio nutzen zu dürfen. Als ich kam, war der Tresen jedoch unbesetzt, wie ich schon sagte, es war enorm viel los. Ich legte den Umschlag dann einfach dort ab. Ich glaube, ich rief dem am nächsten stehenden Trainer noch zu, einen Umschlag hinterlegt zu haben. Ob er das aber hörte, kann ich nicht mit Sicherheit sagen. Ich gehe aber eigentlich davon aus, dass er dies hörte und den Umschlag an sich nahm.

Auf Nachfrage des Gerichts:
Was er danach mit dem Umschlag machte bzw. mit dem Umschlag passierte, kann ich nicht sagen. Schließlich ging ich – wie ich bereits erwähnt habe – gleich wieder. Ich gehe jedoch davon aus, dass der Trainer den Umschlag an den Geschäftsführer weiterleitete, so wie es ein vertrauensvoller Angestellter getan hätte.

Laut diktiert und genehmigt.

Auf nochmaliges Vorspielen wird allseits verzichtet. Der Zeuge wird sodann im allseitigen Einvernehmen – unvereidigt – entlassen.

Die Prozessbevollmächtigten verhandeln mit den eingangs gestellten Anträgen streitig zur Sache und zum Ergebnis der Beweisaufnahme.

Beschlossen und verkündet:

Termin zur Verkündung einer Entscheidung wird bestimmt auf

Donnerstag, den 05.10.2023, 14 Uhr, Saal 112.

Dr. Müller

Dr. Müller
Vorsitzender Richter am Landgericht

Für die Richtigkeit und Vollständigkeit
der Übertragung vom Tonträger

Lange

Lange, Justizangestellte
als Urkundsbeamtin der Geschäftsstelle

Bearbeitungsvermerk

1. Die Entscheidung des Gerichts, die am **05.10.2023** verkündet wird, ist zu entwerfen. Von den in der ZPO vorgesehenen Möglichkeiten, den Tatbestand und/oder die Entscheidungsgründe wegzulassen, ist kein Gebrauch zu machen. Eine Entscheidung über die Kosten und die vorläufige Vollstreckbarkeit ist nicht zu treffen. Ein Streitwertbeschluss und eine eventuell erforderliche Rechtsbehelfs- oder Rechtsmittelbelehrung sind nicht zu erstellen.

2. Bei der Bearbeitung sind die rechtlichen Auswirkungen der Corona-Pandemie nicht zu berücksichtigen. Art. 240 EGBGB ist nicht zu prüfen.

3. Kommt die Bearbeitung zur Unzulässigkeit der Klage, sind zusätzlich hilfsweise Entscheidungsgründe zu entwerfen, die sich mit der materiellen Rechtslage befassen. Es ist auf alle im Sachverhalt aufgeworfenen Rechtsfragen – gegebenenfalls hilfsgutachterlich – einzugehen.

4. Sollte die Bearbeiterin/der Bearbeiter den Fall aus einem rechtlichen Gesichtspunkt entscheiden wollen, der von den am Verfahren Beteiligten nicht angesprochen worden ist, 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, ist zu unterstellen, dass dieser ordnungsgemäß erfolgt und ohne Ergebnis geblieben ist; eine solche Vorgehensweise ist in einer Fußnote kenntlich zu machen.

5. Wird die Durchführung weiterer richterlicher Aufklärung und/oder Beweisaufnahmen für erforderlich gehalten, ist zu unterstellen, dass diese erfolgt sind, jedoch zu keinem Ergebnis geführt haben. Ein solches Vorgehen ist in einer Fußnote kenntlich zu machen.

6. 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.

7. Die Formalien (Fristen, Ladungen, Zustellungen - auch per beA -, Belehrungen, Unterschriften, Vollmachten etc.) sind in Ordnung, soweit sich aus dem Sachverhalt nicht etwas anderes ergibt.

8. Göttingen hat ein Amts- und Landgericht.

9. Es ist davon auszugehen, dass alle Berechnungen der Parteien rechnerisch richtig sind.

10. Auf den angefügten Jahreskalender 2023 wird hingewiesen.

Kalender 2023

Januar

	Mo	Di	Mi	Do	Fr	Sa	So
52							**1**
1	2	3	4	5	6	7	**8**
2	9	10	11	12	13	14	**15**
3	16	17	18	19	20	21	**22**
4	23	24	25	26	27	28	**29**
5	30	31					

Februar

	Mo	Di	Mi	Do	Fr	Sa	So
5			1	2	3	4	**5**
6	6	7	8	9	10	11	**12**
7	13	14	15	16	17	18	**19**
8	20	21	22	23	24	25	**26**
9	27	28					

März

	Mo	Di	Mi	Do	Fr	Sa	So
9			1	2	3	4	**5**
10	6	7	8	9	10	11	**12**
11	13	14	15	16	17	18	**19**
12	20	21	22	23	24	25	**26**
13	27	28	29	30	31		

April

	Mo	Di	Mi	Do	Fr	Sa	So
13						1	**2**
14	3	4	5	6	**7**	8	**9**
15	**10**	11	12	13	14	15	**16**
16	17	18	19	20	21	22	**23**
17	24	25	26	27	28	29	**30**

Mai

	Mo	Di	Mi	Do	Fr	Sa	So
18	**1**	2	3	4	5	6	**7**
19	8	9	10	11	12	13	**14**
20	15	16	17	**18**	19	20	**21**
21	22	23	24	25	26	27	**28**
22	**29**	30	31				

Juni

	Mo	Di	Mi	Do	Fr	Sa	So
22				1	2	3	**4**
23	5	6	7	8	9	10	**11**
24	12	13	14	15	16	17	**18**
25	19	20	21	22	23	24	**25**
26	26	27	28	29	30		

Juli

	Mo	Di	Mi	Do	Fr	Sa	So
26						1	**2**
27	3	4	5	6	7	8	**9**
28	10	11	12	13	14	15	**16**
29	17	18	19	20	21	22	**23**
30	24	25	26	27	28	29	**30**
31	31						

August

	Mo	Di	Mi	Do	Fr	Sa	So
31		1	2	3	4	5	**6**
32	7	8	9	10	11	12	**13**
33	14	15	16	17	18	19	**20**
34	21	22	23	24	25	26	**27**
35	28	29	30	31			

September

	Mo	Di	Mi	Do	Fr	Sa	So
35					1	2	**3**
36	4	5	6	7	8	9	**10**
37	11	12	13	14	15	16	**17**
38	18	19	20	21	22	23	**24**
39	25	26	27	28	29	30	

Oktober

	Mo	Di	Mi	Do	Fr	Sa	So
39							**1**
40	2	**3**	4	5	6	7	**8**
41	9	10	11	12	13	14	**15**
42	16	17	18	19	20	21	**22**
43	23	24	25	26	27	28	**29**
44	30	**31**					

November

	Mo	Di	Mi	Do	Fr	Sa	So
44			1	2	3	4	**5**
45	6	7	8	9	10	11	**12**
46	13	14	15	16	17	18	**19**
47	20	21	22	23	24	25	**26**
48	27	28	29	30			

Dezember

	Mo	Di	Mi	Do	Fr	Sa	So
48					1	2	**3**
49	4	5	6	7	8	9	**10**
50	11	12	13	14	15	16	**17**
51	18	19	20	21	22	23	**24**
52	**25**	**26**	27	28	29	30	**31**

Fest- und Feiertage:

1. Januar	**Neujahr**	7. April	**Karfreitag**	10. April	**Ostermontag**
1. Mai	**Tag der Arbeit**	18. Mai	**Christi Himmelfahrt**	29. Mai	**Pfingstmontag**
3. Oktober	**Tag der Dt. Einheit**	31. Oktober	**Reformationstag**	25. Dezember	**1. Weihnachtstag**
				26. Dezember	**2. Weihnachtstag**