

KV-Nr.: 409

Die Aufgabe besteht (ohne Deckblatt) aus 10 Blatt
und ist vollständig durchnummeriert.
Zwei Blatt Kalender sind beigelegt.

**Der Aufgabentext ist zu Beginn auf
Vollständigkeit zu überprüfen.**

WOLFGANG AHLERS

Rechtsanwalt und Notar

TOBIAS SCHEURER

Rechtsanwalt

DR. JOSEF THIEMANN

Rechtsanwalt und Notar a.D.

Abs.: Postfach 1244, 48542 Steinfurt

Paulinenstraße 29
48565 Steinfurt (Burgsteinfurt)

Telefon: (0 25 51) 20 22 und 20 23

Telefax: (0 25 51) 20 24

Datum: 29.12.2008

An das
Amtsgericht Münster
Gerichtsstraße 2 - 6
48149 MünsterBei Zuschriften und Zahlungen bitte angeben:
Kiepenheuer ./ Wissing**Klage**

der Frau Maria Kiepenheuer, Bütkamp 3, 48565 Steinfurt,

Klägerin,

Prozessbevollmächtigte:

Rechtsanwälte Ahlers, Scheurer & Dr. Thiemann,
Paulinenstraße 29, 48565 Steinfurt,

gegen

Frau Christine Wissing, Maximilianstraße 13, 48147 Münster,

Beklagte

Namens und in Vollmacht der Klägerin erheben wir Klage. Ordnungsgemäße Bevollmächtigung wird anwaltlich versichert. In der mündlichen Verhandlung werden wir beantragen, die Beklagte zu verurteilen,

1. an die Klägerin 315,00 € nebst Zinsen in Höhe von 5 Prozentpunkten über dem Basiszinssatz aus jeweils 105,00 € seit dem 05.08.2008, 04.09.2008 und 07.10.2008 zu zahlen.
2. die in dem Haus Maximilianstraße 13, 48147 Münster im 1. Obergeschoss rechts gelegene Wohnung bestehend aus 3 Zimmern, 1 Küche, 1 Bad, 1 WC und 1 Flur, zu räumen und an die Klägerin herauszugeben.

Für den Fall des Vorliegens der gesetzlichen Voraussetzungen beantragen wir den Erlass eines Versäumnisurteils im schriftlichen Vorverfahren.

Begründung:

Die Beklagte mietete mit Mietvertrag vom 27.06.2007 (**Anlage K 1**) von der Klägerin die im Klageantrag zu 2. näher bezeichnete Wohnung. Das auf unbestimmte Zeit geschlossene Mietverhältnis begann am 01.07.2007.

Gemäß § 2 Abs. 1 des Mietvertrages hatte die Beklagte monatlich eine Kaltmiete in Höhe von 600,00 € sowie eine Betriebskostenvorauszahlung in Höhe von 100,00 €, insgesamt also 700,00 € zu zahlen. Die Zahlungen hatten gemäß § 2 Abs. 2 des Mietvertrages jeweils spätestens am dritten Werktag eines jeden Monats zu erfolgen.

Die Beklagte hat die Miete für die Monate August bis einschließlich Oktober 2008 jeweils nur in Höhe von 595,00 € gezahlt. Die Differenz von jeweils 105,00 € ist offen geblieben. Die Beklagte schuldet der Klägerin demnach insgesamt noch 315,00 €.

Unter Hinweis auf die Zahlungsrückstände hat die Klägerin das Mietverhältnis gegenüber der Beklagten mit Schreiben vom 07.10.2008 (**Anlage K 2**) fristlos gekündigt. Das Kündigungsschreiben ist der Beklagten ausweislich des Rückscheins der Deutschen Post AG (**Anlage K 3**) am 09.10.2008 zugegangen. Trotz mehrfacher Aufforderung, die Wohnung zu räumen - zuletzt mit Schreiben vom 08.12.2008 (**Anlage K 4**) - ist die Beklagte nicht ausgezogen, so dass nunmehr Klage geboten ist.

Beglaubigte und einfache Abschrift anbei.



Scheurer

Rechtsanwalt

Hinweis des LJPA: Vom Abdruck der Anlagen K 2 bis K 4 wird abgesehen. Sie waren ordnungsgemäß beigefügt und haben den jeweils vorgetragenen Inhalt.

Kopie

Mietvertrag

zwischen

Frau Maria Kiepenheuer, Bütkamp 3, 48565 Steinfurt,

- im Folgenden: Vermieter -

und

Frau Christine Wissing, Berbomstiege 78, 48431 Rheine

- im Folgenden: Mieter -

§ 1 Mietsache

Der Vermieter vermietet dem Mieter zu Wohnzwecken eine abgeschlossene Wohnung im Hause Maximilianstraße 13, 48147 Münster (1. OG rechts)

bestehend aus 3 Zimmern, 1 Küche, 1 Bad, 1 WC, 1 Flur

Die Wohnfläche beträgt 85 qm.

§ 2 Miete

(1) Die Miete beträgt monatlich € 600,-. Zudem ist von dem Mieter eine monatliche Betriebskostenvorauszahlung in Höhe von € 100,- zu leisten. Die monatlich zu leistenden Zahlungen betragen insgesamt € 700,- und sind auf das Konto 186917 bei der Volksbank Steinfurt (BLZ 401 637 20) zu überweisen.

(2) Die Miete und die Betriebskostenvorauszahlung sind monatlich im Voraus, spätestens am dritten Werktag des Monats zu entrichten.

(3) Über die Betriebskostenvorauszahlungen rechnet der Vermieter kalenderjährlich ab.

(4) Folgende Betriebskosten werden anteilig auf den Mieter umgelegt:

- a) laufende öffentliche Lasten des Grundstücks, insbesondere Grundsteuer
- b) Müllabfuhrgebühren
- c) Straßenreinigungsgebühren
- [...]
- g) Gebäudereinigung einschl. Nebenanlagen
- h) Gartenpflege und Hofreinigung
- [...]

§ 3 Mietdauer

Das Mietverhältnis beginnt am 01.07.2007 und läuft auf unbestimmte Zeit.

§ 4 Sicherheitsleistung (Kautio)

(1) Der Mieter zahlt an den Vermieter eine Mietsicherheit in Höhe von € 1.000,00.
Der Mieter ist berechtigt, die Kautio in drei aufeinander folgenden gleichen monatlichen Teilleistungen zusammen mit der Miete zahlen. Die erste Rate ist zu Beginn des Mietverhältnisses fällig.

(2) Der Vermieter legt die Kautio von seinem übrigen Vermögen getrennt bei einem Kreditinstitut zu dem für Spareinlagen mit dreimonatiger Kündigungsfrist üblichen Zinssatz an. Verfügungsbe-
rechtigt ist allein und unwiderruflich der Vermieter, wozu er entsprechend legitimiert wird. Die Er-
träge stehen dem Mieter zu.

§ 5 Behandlung der Mietsache

Der Mieter verpflichtet sich, die Mietsache schonend und pfleglich zu behandeln. Er hat für eine ordnungsgemäße Reinigung der Mietsache und für eine ausreichende Lüftung und Heizung der ihm überlassenen Räume zu sorgen.

[...]

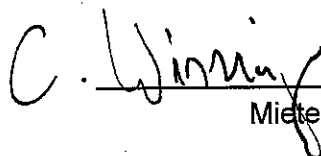
§ 11 Sonstige Vereinbarungen

Die Sanierung des Treppenhauses, des Eingangsbereichs und der
Fassade soll vorgenommen werden, kann aber erst im Jahr 2008, also
nach Beginn der Mietzeit erfolgen. Die Arbeiten werden Anfang
Januar 2008 begonnen und können bis Ende März 2008 andauern.

Steinfurt, den 27.06.2007



Vermieter



Mieter

Hinweis des LJPA: Vom Abdruck der weiteren Teile des Mietvertrages wird abgesehen. Es ist davon auszugehen, dass sich aus den nicht abgedruckten Teilen für die Fallbearbeitung nichts ergibt.

Mathes & Steiner

R e c h t s a n w ä l t e

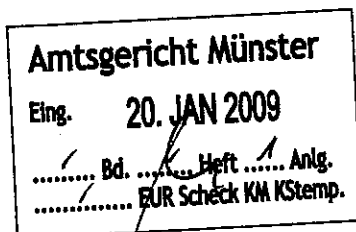
RAe Mathes & Steiner · Hindenburgplatz 26 · 48143 Münster

Jörg Mathes
Andreas SteinerHindenburgplatz 26
48143 Münster
Telefon: 02 51/5 52 77
Telefax: 02 51/5 54 37

Rechtsanwälte

Münster, den 19.01.2009

Unser Zeichen: 365/08St

An das
Amtsgericht Münster
Gerichtsstraße 2 - 6
48149 Münster

In dem Rechtsstreit

Kiepenheuer J. Wissing
15 C 556/08

bestellen wir uns für die Beklagte und versichern unsere Bevollmächtigung anwaltlich. In der mündlichen Verhandlung werden wir beantragen,

die Klage abzuweisen.

Begründung:

Die Klage ist unbegründet. Die Beklagte schuldet der Klägerin weder rückständigen Mietzins noch ist das Mietverhältnis durch die Kündigung der Klägerin beendet worden.

Die Beklagte hat die Miete in den Monaten August bis Oktober 2008 zu Recht nicht in der vertraglich vereinbarten Höhe gezahlt. Die Miete war in diesem Zeitraum aufgrund von umfangreichen Baumaßnahmen und den damit einhergehenden Beeinträchtigungen um 105,00 € pro Monat (15% der Bruttomiete von 700,00 €) gemindert. Die Klägerin hat in der Zeit vom 01.08.2008 bis zum 31.10.2008 eine umfangreiche Sanierung des Treppenhauses, des Eingangsbereichs sowie der Fassade durchführen lassen. Im Rahmen der Baumaßnahmen wurden u. a. die Fassade eingerüstet, der Außenputz unter nicht unerheblicher Lärmentwicklung abgeschlagen, die Fassade neu verputzt und gestrichen, die Geländer und Fenster im Treppenhaus ersetzt, die Hauseingangstür restauriert (unter Verwendung stark riechender Abbeizmittel), der Stuck im Treppenhaus ausgewaschen (unter Verwendung stark riechender Laugen), die Wandfliesen teils restauriert, teils abgeschlagen und erneuert sowie der Fußboden im Treppenbereich neu mit PVC beschichtet.

Beweis: Zeugnis des Sohns der Beklagten, Stefan Wissing, zu laden über die Beklagte.

Die mit den Baumaßnahmen verbundenen Beeinträchtigungen, insbesondere die erheblichen Geruchs- und Lärmbelästigungen, denen die Beklagte auch in ihren Wohnräumen ausgesetzt war, rechtfertigen die vorgenommene Minderung.

Nur vorsorglich für den Fall, dass das Gericht die Minderung gleichwohl nicht für berechtigt halten sollte, erklären wir namens und im Auftrag der Beklagten die Aufrechnung mit einem der Beklagten

Deutsche Bank Münster
Konto-Nr. 0 276 855
(BLZ 400 700 80)Bankhaus Hermann Lampe KG
Konto-Nr. 349 236
(BLZ 480 201 51)Stadtsparkasse Münster
Konto-Nr. 358 325
(BLZ 400 501 50)

gegen die Klägerin zustehenden Anspruch auf Rückerstattung zuviel geleisteter Betriebskostenvorauszahlungen für das Jahr 2007 in Höhe von 316,81 €.

Die Beklagte hat nach § 2 des Mietvertrages neben der Kaltmiete von 600,00 € eine monatliche Betriebskostenvorauszahlung in Höhe von 100,00 € an die Klägerin zu zahlen. Die Klägerin hat für jedes Kalenderjahr über die Betriebskosten abzurechnen und der Beklagten etwa zuviel geleistete Vorauszahlungen zu erstatten. Laut Betriebskostenabrechnung für das Jahr 2007 vom 15.01.2008 (Anlage B 1) soll die Beklagte 17,91 € zuviel vorausgezahlt haben. Diesen Betrag hat die Klägerin ihr auch bereits erstattet.


Eine nähere Überprüfung hat jedoch ergeben, dass die Beklagte einen Anspruch auf Erstattung weiterer 316,81 € hat. Die Betriebskostenabrechnung für das Jahr 2007 ist nämlich nicht korrekt. Bei der Überprüfung der Abrechnung hat sich herausgestellt, dass die Klägerin zu Unrecht eine Rechnung der Fa. Kötting Hausmeisterservice für Treppenhausreinigung und Gartenpflegearbeiten vom 06.02.2007 über insgesamt 1.129,00 € in die Abrechnung eingestellt und hiervon einen Anteil in Höhe von 316,81 € auf die Beklagte umgelegt hat.

Die Klägerin hätte die Rechnung der Fa. Kötting vom 06.02.2007 jedoch nicht in die Betriebskostenabrechnung für das Jahr 2007 einstellen dürfen. Eine Nachfrage der Beklagten bei der Fa. Kötting hat ergeben, dass sich die genannte Rechnung ausschließlich auf Leistungen bezieht, die die Fa. Kötting bereits im Jahr 2006 an dem Mietobjekt erbracht hatte, als die Beklagte noch gar nicht Mieterin war.

Beweis: Zeugnis des Herrn Harald Kötting, Ferdinandstraße 2, 48147 Münster

Die Rechnung der Fa. Kötting wäre daher bereits bei der Abrechnung für das Jahr 2006 und nicht erst für das 2007 umzulegen gewesen.

Schließlich hat die Klägerin das Mietverhältnis auch nicht wirksam gekündigt. Bereits die von der Klägerin behaupteten Mietrückstände hätten nicht ausgereicht, um eine fristlose Kündigung zu rechtfertigen. Da die Beklagte der Klägerin - wie im Einzelnen dargelegt - tatsächlich überhaupt keine rückständige Miete schuldet, fehlt der Kündigung jegliche Grundlage. Die Beklagte ist daher auch nicht zur Räumung verpflichtet.



Steiner
Rechtsanwalt

Hinweis des LJPA: Vom Abdruck der Anlage B1 wird abgesehen. Sie war ordnungsgemäß beigelegt und hat den vorgetragenen Inhalt.

WOLFGANG AHLERS

Rechtsanwalt und Notar

TOBIAS SCHEURER

Rechtsanwalt

DR. JOSEF THIEMANN

Rechtsanwalt und Notar a.D.

Abs.: Postfach 1244, 48542 Steinfurt

An das
 Amtsgericht Münster
 Gerichtsstraße 2 - 6
 48149 Münster

Paulinenstraße 29
 48565 Steinfurt (Burgsteinfurt)

Telefon: (0 25 51) 20 22 und 20 23
 Telefax: (0 25 51) 20 24

Datum: 26.01.2009

Bei Zuschriften und Zahlungen bitte angeben:
 Kiepenheuer ./ Wissing



In Sachen

Kiepenheuer ./ Wissing
 (15 C 556/08)

nehmen wir zu der Klageerwiderung wie folgt Stellung:

Die Beklagte kann nicht mit Erfolg eine Mietminderung geltend machen. Es trifft zu, dass in der Zeit vom 01.08. bis 31.10.2008 die von der Beklagten im Einzelnen genannten Baumaßnahmen an dem Mietobjekt durchgeführt wurden. Es mag auch sein, dass diese mit Beeinträchtigungen für die Beklagte verbunden waren.

Die Beklagte vergisst allerdings zu erwähnen, dass sie selbst das äußere Erscheinungsbild der Fassade und des Treppenhauses vor Abschluss des Mietvertrages beanstandet und als „erbärmlich“ bezeichnet hatte. Da in der Tat erheblicher Renovierungsbedarf bestand, hat die Klägerin der Beklagten bei Abschluss des Mietvertrages angekündigt, Fassade, Eingangsbereich und Treppenhaus sanieren zu lassen. Sie hat sie auch darauf hingewiesen, dass die Arbeiten erst während der Mietzeit durchgeführt werden können. Dementsprechend haben die Parteien in § 11 des Mietvertrags (bereits vorgelegt als **Anlage K 1**) aufgenommen, dass die Sanierung des Treppenhauses, des Eingangsbereichs und der Fassade durchgeführt werden soll, aber erst zwischen Anfang Januar und Ende März 2008, also jedenfalls nach Beginn der Mietzeit erfolgen kann. Aufgrund dieser Regelung im Mietvertrag ist es der Beklagten verwehrt, sich nunmehr wegen der zu erwartenden Auswirkungen der Baumaßnahme auf eine Mietminderung zu berufen.

Auch die von der Beklagten erklärte Aufrechnung mit einem angeblichen Anspruch auf Erstattung zuviel geleisteter Betriebskostenvorauszahlungen für das Jahr 2007 greift nicht

durch. Einwendungen gegen die Richtigkeit der Betriebskostenabrechnung für das Jahr 2007 kann die Beklagte nicht mehr mit Erfolg geltend machen.

Die Betriebskostenabrechnung für das Jahr 2007 ist der Beklagten bereits am 15.01.2008 durch den Ehemann der Klägerin, Herrn Josef Kiepenheuer, persönlich übergeben worden.

Beweis: Zeugnis des Josef Kiepenheuer, zu laden unter der Anschrift der Klägerin

Die Beklagte hat die Abrechnung zunächst völlig beanstandungslos hingenommen und bei der Klägerin auch keinerlei Nachfragen gestellt. Einwendungen gegen die Richtigkeit der Abrechnung hat die Beklagte nun erstmals mehr als ein Jahr nach Zugang der Abrechnung im Rahmen der Klageerwiderung vom 19.01.2009, hier eingegangen am 23.01.2009, und damit verspätet vorgebracht. Aus der angeblichen Unrichtigkeit der Abrechnung kann sie aufgrund der verspäteten Geltendmachung des Einwandes jetzt keine Gegenansprüche mehr herleiten.

Nach alledem ist auch die Kündigung berechtigt. Die Beklagte hat in drei aufeinander folgenden Monaten die Miete zu einem erheblichen Teil zu Unrecht nicht gezahlt. Damit lag ein Grund zur außerordentlichen Kündigung des Mietverhältnisses vor.


Scheurer

Rechtsanwalt

Öffentliche Sitzung des
A m t s g e r i c h t s
Zivilabteilung
15 C 556/08

Münster, den 04.02.2009

Gegenwärtig:
Richterin am Amtsgericht Dr. Böcking als Richterin.

Von der Hinzuziehung eines Protokollführers
wurde gem. §§ 159, 160a ZPO abgesehen.
Das Diktat wurde vorläufig auf Tonträger aufgezeichnet.

In dem Rechtsstreit

Kiepenheuer ./ Wissing

erschieden bei Aufruf der Sache:

1. die Klägerin mit Rechtsanwalt Scheurer,
2. die Beklagte mit Rechtsanwalt Steiner.

Es wurde zunächst in die Güteverhandlung eingetreten. Die Sach- und Rechtslage wurde erörtert.
Es wurde festgestellt, dass eine gütliche Beilegung des Rechtsstreits nicht möglich erscheint.

Rechtsanwalt Steiner erklärte:

Der Umstand, dass die Parteien die beabsichtigten Baumaßnahmen in § 11 des Mietvertrages erwähnt haben, besagt nach Auffassung der Beklagten nicht, dass diese die Baumaßnahmen ohne Mietminderung hinnehmen muss. Im Übrigen sollten die Arbeiten nach dem Mietvertrag zwischen Anfang Januar und Ende März 2008 durchgeführt werden. Tatsächlich sind sie aber zwischen dem 01.08. und dem 31.10.2008 erfolgt. Jedenfalls in diesem Zeitraum musste die Beklagte die Baumaßnahme nicht mehr hinnehmen.

Rechtsanwalt Scheurer erklärte:

Entscheidend ist, dass die Beklagte wusste und damit einverstanden war, dass die Baumaßnahmen während der Mietzeit durch geführt werden und etwa drei Monate dauern. Allein aus dem Umstand, dass die Arbeiten einige Monate später begonnen wurden, kann die Beklagte nichts herleiten.

Das Gericht wies auf Folgendes hin:

Hinweis des LJPA: Vom Abdruck der Hinweise des Gerichts wird zu Prüfungszwecken abgesehen.

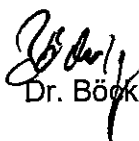
Rechtsanwalt Scheurer stellte die Anträge aus der Klageschrift vom 29.12.2008.

Rechtsanwalt Steiner beantragte Klageabweisung.

Es wurde der **Beschluss** verkündet:

Termin zur Verkündung einer Entscheidung wird bestimmt auf

Mittwoch, den 11.02.2009, 12:00 Uhr, Saal 171.


Dr. Böcking


Utsch, Justizbeschäftigte
(für die Richtigkeit der Übertragung vom Tonträger)

Vermerk für die Bearbeitung

Die Entscheidung des Gerichts ist vorzuschlagen. Zeitpunkt der Entscheidung ist der **11.02.2009**.

Wird ein rechtlicher Hinweis für erforderlich gehalten, so ist zu unterstellen, dass dieser ordnungsgemäß erfolgt ist.

Werden eine richterliche Aufklärung oder eine Beweiserhebung für erforderlich gehalten, so ist zu unterstellen, dass diese ordnungsgemäß erfolgt und ohne Ergebnis geblieben sind.

Von einer Entscheidung über die Kosten, die vorläufige Vollstreckbarkeit und die Zulassung der Berufung ist abzusehen, soweit es sich dabei um Nebenentscheidungen handelt.

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

Die Formalien (Ladungen, Zustellungen, Unterschriften, Vollmachten) sind in Ordnung.

Der Bearbeitung ist der zum Entscheidungszeitpunkt geltende Rechtszustand zugrunde zu legen. Übergangsvorschriften sind nicht zu prüfen.

Es ist davon auszugehen, dass die mietvertraglichen Vereinbarungen bezüglich der Umlage von Betriebskosten wirksam sind.

Münster und Steinfurt verfügen jeweils über ein eigenes Amtsgericht und liegen im Bezirk des Landgerichts Münster.

Kalender 2008

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

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

Juli								August								September							
	Mo	Di	Mi	Do	Fr	Sa	So		Mo	Di	Mi	Do	Fr	Sa	So		Mo	Di	Mi	Do	Fr	Sa	So
27		1	2	3	4	5	6	31					1	2	3	36	1	2	3	4	5	6	7
28	7	8	9	10	11	12	13	32	4	5	6	7	8	9	10	37	8	9	10	11	12	13	14
29	14	15	16	17	18	19	20	33	11	12	13	14	15	16	17	38	15	16	17	18	19	20	21
30	21	22	23	24	25	26	27	34	18	19	20	21	22	23	24	39	22	23	24	25	26	27	28
31	28	29	30	31				35	25	26	27	28	29	30	31	40	29	30					

Oktober								November								Dezember							
	Mo	Di	Mi	Do	Fr	Sa	So		Mo	Di	Mi	Do	Fr	Sa	So		Mo	Di	Mi	Do	Fr	Sa	So
40			1	2	3	4	5	44						1	2	49	1	2	3	4	5	6	7
41	6	7	8	9	10	11	12	45	3	4	5	6	7	8	9	50	8	9	10	11	12	13	14
42	13	14	15	16	17	18	19	46	10	11	12	13	14	15	16	51	15	16	17	18	19	20	21
43	20	21	22	23	24	25	26	47	17	18	19	20	21	22	23	52	22	23	24	25	26	27	28
44	27	28	29	30	31			48	24	25	26	27	28	29	30	1	29	30	31				

Fest- und Feiertage 2008:

01.01.	Neujahr	11./12.05.	Pfingsten
21.03.	Karfreitag	22.05.	Fronleichnam
23./24.03.	Ostern	03.10.	Tag der Deutschen Einheit
01.05.	Maifeiertag	01.11.	Allerheiligen
01.05.	Christi Himmelfahrt	25./26.12.	Weihnachten

Kalender 2009

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

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

Juli							August							September									
Mo	Di	Mi	Do	Fr	Sa	So	Mo	Di	Mi	Do	Fr	Sa	So	Mo	Di	Mi	Do	Fr	Sa	So			
27		1	2	3	4	5	31					1	2	36		1	2	3	4	5	6		
28	6	7	8	9	10	11	12	32	3	4	5	6	7	8	9	37	7	8	9	10	11	12	13
29	13	14	15	16	17	18	19	33	10	11	12	13	14	15	16	38	14	15	16	17	18	19	20
30	20	21	22	23	24	25	26	34	17	18	19	20	21	22	23	39	21	22	23	24	25	26	27
31	27	28	29	30	31		35	24	25	26	27	28	29	30	40	28	29	30					
							36	31															

Oktober							November							Dezember									
Mo	Di	Mi	Do	Fr	Sa	So	Mo	Di	Mi	Do	Fr	Sa	So	Mo	Di	Mi	Do	Fr	Sa	So			
40			1	2	3	4	44						1	49		1	2	3	4	5	6		
41	5	6	7	8	9	10	11	45	2	3	4	5	6	7	8	50	7	8	9	10	11	12	13
42	12	13	14	15	16	17	18	46	9	10	11	12	13	14	15	51	14	15	16	17	18	19	20
43	19	20	21	22	23	24	25	47	16	17	18	19	20	21	22	52	21	22	23	24	25	26	27
44	26	27	28	29	30	31	48	23	24	25	26	27	28	29	53	28	29	30	31				
							49	30															

Fest- und Feiertage 2009:

01.01.	Neujahr	31.05./01.06.	Pfingsten
10.04.	Karfreitag	11.06.	Fronleichnam
12./13.04.	Ostern	03.10.	Tag der Deutschen Einheit
01.05.	Maifeiertag	01.11.	Allerheiligen
21.05.	Christi Himmelfahrt	25./26.12.	Weihnachten

Dieser Vermerk erhebt keinen Anspruch auf Vollständigkeit. Er soll lediglich auf die Probleme hinweisen, die das Prüfungsamt veranlasst haben, die Aufgabe für einen Aktenvortrag auszugeben.

I. Zulässigkeit der Klage

Die Klage dürfte zulässig sein. Das AG Münster dürfte gemäß § 23 Nr. 2 a) GVG sachlich und gemäß § 29a ZPO örtlich zuständig sein. Es handelt sich um eine Wohnraummietsache und die streitgegenständliche Wohnung befindet sich in Münster.

II. Begründetheit der Klage

In der Sache dürfte die Klage Erfolg haben, soweit die Klägerin die Zahlung rückständiger Miete verlangt, der Räumungsantrag dürfte demgegenüber unbegründet sein.

1. Der mit dem Klageantrag zu 1. geltend gemachte Anspruch auf **Zahlung rückständiger Miete** in Höhe von **315,00 €** dürfte begründet sein aus **§ 535 II BGB**.

a) Die Klägerin hat gem. § 2 I des Mietvertrages Anspruch auf Zahlung einer monatlichen Bruttomiete in Höhe von 700,00 €. Die Beklagte hat in den Monaten August bis Oktober 2008 jeweils 15% der vereinbarten Bruttomiete (3 x 105,00 € = 315,00 €) einbehalten. Die Miete dürfte auch nicht, wie die Beklagte meint, aufgrund von Mietmängeln gemäß § 536 I 1 BGB gemindert gewesen sein. Ein zur Mietminderung führender Mangel dürfte nicht vorgelegen haben.

aa) Baumaßnahmen im oder am Haus können zwar grundsätzlich einen Mangel darstellen, wenn der Mieter hierdurch beeinträchtigt wird und zwar auch dann, wenn der Mieter mit der Maßnahme einverstanden ist oder wenn er sie nach § 554 BGB dulden muss (Blank/Börstinghaus, Miete, 2. Aufl., § 356 BGB Rn. 14 m.w.N. - *liegt den Kandidaten nicht vor*). Die Parteien dürften das Recht der Beklagten zur Mietminderung wegen der streitgegenständlichen Baumaßnahmen jedoch **konkludent vertraglich ausgeschlossen** haben. Aus der Tatsache, dass die Parteien sich in § 11 des Mietvertrages auf die Durchführung der Sanierungsarbeiten während des laufenden Mietverhältnisses geeinigt, zugleich aber eine gleich bleibend hohe Miete vereinbart haben, dürfte zu schließen sein, dass sie eine Minderung wegen der vorhersehbar mit den Baumaßnahmen verbundenen Beeinträchtigungen ausschließen wollten.

Darüber hinaus dürfte sich ein Minderungsausschluss hier jedenfalls auch aus **§ 536b S. 1 BGB** ergeben. Danach sind die Mängelrechte des Mieters ausgeschlossen, wenn er den Mangel bei Vertragsschluss kannte. Dabei ist Kenntnis des Mangels auch gegeben, wenn der Mieter lediglich die tatsächlichen Umstände kennt, aus denen sich eine künftige Beeinträchtigung ergibt (Palandt/Weidenkaff, BGB, 67. Aufl., § 536b Rn. 5 m. w. N.). Hier waren der Beklagten die Umstände, die zu den beanstandeten Beeinträchtigungen geführt haben, nämlich die geplanten Baumaßnahmen, unstreitig bekannt.

bb) Allein der Umstand, dass die Bauarbeiten **später als in § 11 des Mietvertrages vereinbart** durchgeführt wurden, dürfte ebenfalls keinen Mangel begründen. Die Minderung ist lediglich Ausdruck der Anpassung der Gegenleistung (Miete) an die minderwertige Leistung (Nutzungsmöglichkeit). Eine Minderung allein aufgrund der zeitlichen Verschiebung wäre demnach allenfalls gerechtfertigt, wenn gerade hierdurch eine zusätzliche oder schwerere Beeinträchtigung der Nutzungsmöglichkeit entstanden wäre (wie z.B. bei der Sanierung eines Balkons im Sommer statt im Winter). Solche Umstände sind hier aber nicht dargetan. Die Beklagte hatte die gleichen Beeinträchtigungen zu dulden, die die Baumaßnahmen auch zu einem früheren Zeitpunkt bewirkt hätten.

b) Der Anspruch der Klägerin auf Ausgleich der Mietrückstände dürfte auch nicht durch **Aufrechnung** erloschen sein. Da die Beklagte auch Primäreinwendungen gegen die Forderung der Klägerin erhob und die Aufrechnung nur „vorsorglich“ erklärt hat, dürfte es sich um eine (zulässige) Hilfsaufrechnung handeln (vgl. Anders/Gehle, Das Assessorexamen im Zivilrecht, 9. Aufl., Rn. G 16 - *liegt den Kandidaten nicht vor*). Die Aufrechnung dürfte jedoch keinen Erfolg haben. Eine Gegenforderung auf Erstattung überzahlter Betriebskosten für das Jahr 2007 dürfte die Beklagte nicht mehr mit der Begründung geltend machen können, die Abrechnung sei unrichtig. Einwendungen gegen die Betriebskostenabrechnung hat der Mieter dem Vermieter gemäß § 556 III 5 BGB bis zum Ablauf des 12. Monats nach Zugang der Abrechnung mitzuteilen. Dabei handelt es sich um eine Ausschlussfrist (Palandt/Weidenkaff, aaO, § 556 Rn. 13). Hier ist die Betriebskostenabrechnung für das Jahr 2007 der Beklagten am 15.01.2008 zugegangen. Die Einwendung gegen die Abrechnung, auf welche die Beklagte die Aufrechnung stützt, hat sie erstmals im Rahmen der Klageerwidern vom 19.01.2009, also nach Ablauf von 12 Monaten, geltend gemacht. Nach Ablauf der Frist hat der Mieter jedoch keinen Anspruch auf Rückzahlung zuviel entrichteter Vorauszahlungen mehr; die Abrechnung ist für ihn verbindlich (Staudinger/Weitemeyer, BGB, Neubearb. 2006, § 556 Rn. 131, MüKo/Schmidt, BGB, 5. Aufl., § 556 Rn. 96 - *liegen den Kandidaten nicht vor*).

Es kommt auch nicht darauf an, ob die Beklagte vor Ablauf der Ausschlussfrist hätte aufrechnen können. Die Regelung des § 215 BGB, nach der auch mit verjährten Forderungen aufgerechnet werden kann, wenn sie der Hauptforderung zuvor unverjährt gegenüber gestanden hat, ist auf den Fall, dass die Forderung infolge Ablaufs einer Ausschlussfrist erloschen ist, weder unmittelbar noch analog anwendbar (Palandt/Heinrichs, aaO, § 215 Rn. 1).

2. Der geltend gemachte **Zinsanspruch** ist begründet aus **§§ 288 I, 286 II Nr. 1 BGB**. Die Miete war gem. **§ 556b I BGB** bzw. der entsprechenden Regelung in **§ 2 II des Mietvertrages** spätestens am dritten Werktag eines Monats zu zahlen. Dabei ist ein Samstag Werktag; ist der 3. Werktag allerdings ein Samstag, greift § 193 BGB (Palandt/Weidenkaff, aaO, § 556b Rn. 4). Damit war die Leistungszeit nach dem Kalender bestimmt (vgl. Palandt/Weidenkaff, aaO, § 556b Rn. 6). Die Beklagte befand sich demnach (entsprechend §§ 187, 193 BGB) ab dem 05.08., 04.09. bzw. 07.10.2008 mit der jeweiligen Monatsmiete in Verzug.

3. Ein Anspruch auf **Räumung und Herausgabe** der Wohnung (Klageantrag zu 2.) dürfte der Klägerin nicht zustehen. Ein solcher Anspruch wäre gemäß **§ 546 I BGB** begründet, wenn das Mietverhältnis beendet ist. In Betracht käme hier eine Beendigung des Mietverhältnisses durch die **fristlose Kündigung der Klägerin** mit Schreiben vom 07.10.2008. Gemäß **§ 543 I 1, II 1 Nr. 3a BGB** kann der Vermieter aus wichtigem Grund kündigen, wenn der Mieter für zwei aufeinander folgende Termine mit der Entrichtung der Miete oder eines nicht unerheblichen Teils der Miete in Verzug ist. Dabei ist der Gesamtrückstand bezogen auf die beiden Termine, nicht der Rückstand für den einzelnen Termin maßgeblich (Palandt/Weidenkaff, aaO, § 543 Rn. 24). Hier hat die Beklagte die Miete an drei aufeinander folgenden Terminen zu Unrecht gemindert. Der Rückstand dürfte jedoch insgesamt nicht erheblich i.S.d. § 543 II 1 Nr. 3a BGB sein. Bei der Wohnraummietsache ist der Rückstand gemäß **§ 569 III Nr. 1 BGB** nur dann als nicht unerheblich anzusehen, wenn er eine Monatsmiete übersteigt. Dies ist hier jedoch nicht der Fall.

Auch die Voraussetzungen des § 543 II 1 Nr. 3b BGB dürften nicht vorliegen, denn danach erfordert die fristlose Kündigung einen Rückstand einen noch größeren Rückstand von insgesamt mindestens 2 Monatsmieten.