

Name:

KV-Nr. 1390

Die Aufgabe besteht (ohne Deckblatt) aus 8 Blatt und ist vollständig durchnummeriert.

Beigefügt ist ein Blatt Kalender (I).

Der Aufgabentext ist zu Beginn auf Vollständigkeit zu überprüfen.

Der Name ist in das dafür vorgesehene Feld einzutragen.

RAe Paulsen & Kollegen, Königstraße 9, 53113 Bonn

Paulsen &	Kollegen
Rechtsanwälte	
Hans Paulsen	Gabriele Mauser
Helga Frei	Egon Traue Fachanwalt für Strafrecht
Anna Gießen	Tel.: (0228) 12 73 48 Fax: (0228) 55 66 78
Unser Zeichen: ag 343/15	Bürostunden: Mo.-Do. 08:30 - 17:30 Uhr Fr. 08:30 - 13:00 Uhr

02.10.2015

1. Vermerk

Heute erscheint nach telefonischer Terminvereinbarung Frau Christine Evers, Rosenstraße 67, 53111 Bonn, und überreicht zunächst folgende Unterlagen:

- Beglaubigte Abschrift der Klageschrift vom 25.09.2015 nebst Anlage (**Anlage 1**),
- Rechnung der Firma Reibstein vom 16.01.2015 (**Anlage 2**),
- Ablichtung eines Kontoauszuges vom 20.01.2015 (**Anlage 3**),
- Nachdruck des Schreibens der Mandantin vom 06.02.2015 (**Anlage 4**),
- Ablichtung des Schreibens des Klägers vom 10.02.2015 (**Anlage 5**).

Sodann berichtet Frau Evers Folgendes:

„Frau Rechtsanwältin, ich habe ein juristisches Problem und hoffe, dass Sie mir weiterhelfen können.

Ich werde vor dem Amtsgericht Bonn verklagt. Mein ehemaliger Vermieter, Herr Kowalski, nimmt mich auf Zahlung eines Betrages von 2.600,00 € in Anspruch.

Der Sachverhalt ist in der Klageschrift schon zutreffend beschrieben worden. Es war so, dass ich seit März 2015 emotional äußerst angeschlagen war. In meinem Studium lief es nicht richtig und zu allem Überfluss ist auch noch meine Großmutter gestorben. Ich habe es einfach nicht auf die Reihe bekommen, bereits zum 31.03.2015 auszuziehen. Ich habe mich deshalb mit Herrn Kowalski getroffen und er hat, wie bereits in der Klage beschrieben, erklärt, er würde mir eine Räumungsfrist bis zum 30.04.2015 gewähren. Darüber habe ich mich sehr gefreut. Im April 2015 ging es mir dann aber immer noch nicht besser, sodass ich es wieder nicht geschafft habe, mir eine neue Wohnung zu suchen und aus meiner alten auszuziehen. Am 30.04.2015 kam Herr Kowalski dann zu mir in die Wohnung und hat mich aufgefordert, die Wohnung zu

räumen und 650 € Nutzungsentschädigung für den Monat April 2015 zu zahlen. Ich bin in dem Moment aus allen Wolken gefallen. Er hat mir gegenüber doch bestätigt, dass er mir eine Räumungsfrist bis Ende April 2015 gewährt. Ich bin natürlich davon ausgegangen, dass er meine damalige Lage verstanden hat und mich aus „Kulanz“ länger hat in der Wohnung bleiben lassen. Das hat er mir damals auch so gesagt. Es kann doch nicht richtig sein, dass er mir einerseits eine verlängerte Räumungsfrist gewährt und dann hinterher abkassieren will.

Zu allem Überfluss hat er dann auch noch ein Vermieterpfandrecht an den Sachen in meiner Wohnung geltend gemacht. Ich habe mich so über ihn geärgert, dass ich mir gedacht habe, ‚jetzt ziehe ich erst recht nicht aus‘. Deshalb habe ich ihm auch die Wohnungsschlüssel nicht zurückgegeben und bin in der Folge erstmal nicht ausgezogen. Erst als ich dann im Juli 2015 mitbekommen habe, dass Herr Kowalski einen Anwalt beauftragt hat, der mich auf Räumung verklagen soll, habe ich Herrn Kowalski am 01.08.2015 die Schlüssel zu meiner alten Wohnung, ich bin auf die Schnelle zu meiner Mutter gezogen, vorbeigebracht und am nächsten Tag, nachdem Herr Kowalski auf sein Vermieterpfandrecht verzichtet hatte, auch meine Sachen aus der Wohnung geholt. Ich finde das Verhalten des Herrn Kowalski auch insoweit nicht richtig, mir mit seinem Vermieterpfandrecht schon fast die Pistole auf die Brust zu setzen und jetzt trotzdem von mir Zahlung verlangen zu wollen.

Ich bitte Sie zu prüfen, ob Herr Kowalski tatsächlich die geltend gemachten Beträge von mir verlangen kann.

Darüber hinaus habe ich eine weitere rechtliche Frage:

Der Klageschrift (**Anlage 1**) war ja eine Kopie des Mietvertrages aus dem Jahr 2012 mit Herrn Kowalski beigelegt. Er hat mir zudem im Rahmen des Vertragsschlusses eine Bestätigung meines Vormieters vorgelegt, dass im Januar 2012 zuletzt Schönheitsreparaturen durchgeführt worden seien; die ganze Wohnung sei neu tapeziert worden. Ich habe mir bei der Regelung des § 18 des Mietvertrages nichts weiter gedacht, da ich ja ein rechtlicher Laie bin und habe deshalb angenommen, ich sei im Januar 2015 ebenfalls verpflichtet, die Wohnung komplett zu tapezieren und zu streichen. Ich habe dafür die Firma Reibstein OHG aus Bonn beauftragt, die das für mich übernommen und die Arbeiten am 16.01.2015 durchgeführt hat. Die Firma Reibstein OHG hat mir dafür am selben Tag einen Betrag von 2.600,00 € in Rechnung gestellt (**Anlage 2**). Diese Rechnung habe ich am 20.01.2015 gezahlt; einen entsprechenden Kontoauszug habe ich dabei (**Anlage 3**). Ich habe Anfang Februar durch Zufall mit einer Freundin gesprochen, die beim Mieterschutzbund arbeitet. Ihr habe ich von den durchgeführten Arbeiten und der entsprechenden Klausel im Mietvertrag erzählt, woraufhin sie mir erklärt hat, dass die Klausel in § 18 meines Mietvertrages nicht in Ordnung sei, ich nicht zur Durchführung von Schönheitsreparaturen verpflichtet gewesen sei und ich mich diesbezüglich an meinen Vermieter wenden solle. Ich habe Herrn Kowalski deshalb am

06.02.2015 angeschrieben (**Anlage 4**) und ihm mitgeteilt, dass genannte Klausel nicht wirksam sei und ich deshalb die von mir gezahlten 2.600 € von ihm ersetzt haben wolle. Daraufhin hat Herr Kowalski am 10.02.2015 geantwortet (**Anlage 5**), dass er mir das Geld nicht zahlen werde. Er habe keine Kenntnis von einer etwaigen Unwirksamkeit der Klausel und habe eine solche Kenntnis auch nicht bei Abschluss unseres Mietvertrages gehabt.

Ich bitte Sie zu prüfen, ob ich von Herrn Kowalski die 2.600,00 € verlangen kann und ob ich diesen Betrag idealerweise der Klageforderung in gleicher Höhe entgegenhalten kann, wenn diese denn berechtigt sein sollte.“


Auf Nachfrage:

„Herr Kowalski arbeitet bei einer Bank, was er da genau macht, weiß ich nicht. Er ist aber Eigentümer von sechs Mietobjekten in Bonn und Umgebung. Diese vermietet er schon seit mindestens 13 Jahren, einen Verwalter hat er hierfür nicht eingesetzt. Er hat mir irgendwann mal ganz stolz erzählt, dass er die Mietobjekte alleine neben seinem Job verwaltet.“

2. Neues Mandat eintragen, Handakte anlegen, Fristen notieren, unterschriebene Vollmacht und die von der Mandantin überreichten Unterlagen beifügen.

3. WV sodann

zu 213
2110 JA


Gießen

Rechtsanwältin

Hinweis des LJPA: Vom Abdruck der ordnungsgemäß erteilten Vollmacht sowie der **Anlagen 2, 3 und 4** wird abgesehen. Es ist davon auszugehen, dass diese Anlagen den vorgetragenen Inhalt haben und keine weiteren Informationen beinhalten, die für die Bearbeitung von Bedeutung sind.

Volker Schmidt

Rechtsanwalt

- ◆ RA Schmidt, Frongasse 19, 53121 Bonn
- ◆ Tel.: 0228/ 98 76 23
- ◆ Fax: 0228/ 98 76 24

Anlage 1

Amtsgericht Bonn
 Wilhelmstraße 21
 53111 Bonn

**beglaubigte Abschrift**

25.09.2015

Klage

des Herrn Klaus Kowalski, Siemensstraße 15, 53121 Bonn,

Klägers,

Prozessbevollmächtigter: Rechtsanwalt Schmidt, Frongasse 19, 53121 Bonn,

g e g e n

Frau Christine Evers, Rosenstraße 67, 53111 Bonn,

Beklagte,

wegen: **Nutzungsentschädigung.**

Namens und kraft beigefügter Vollmacht des Klägers erhebe ich Klage und werde beantragen,

die Beklagte zu verurteilen, an den Kläger 2.600 € nebst Zinsen iHv von fünf Prozentpunkten über dem Basiszinssatz aus jeweils 650 € ab dem 07.04.2015, dem 04.05.2015, dem 03.06.2015 und dem 03.07.2015 zu zahlen.

Für den Fall des Vorliegens der Voraussetzungen beantrage ich schon jetzt den Erlass eines Versäumnisurteils im schriftlichen Vorverfahren.

Begründung

Der Kläger nimmt die Beklagte auf Zahlung in Anspruch. Zwischen den Parteien bestand seit dem 01.02.2012 ein Mietverhältnis über eine Wohnung in der Schulstraße 3 in 53127 Bonn.

Beweis: Ablichtung des Mietvertrages vom 17.01.2012, **Anlage K1**

Der Kläger ist Eigentümer dieses Hauses. Es war eine Kaltmiete von 550 € zzgl. 100 € Nebenkostenvorauszahlung monatlich vereinbart.

Die Beklagte kündigte den Mietvertrag mit Schreiben vom 12.12.2014 zum 31.03.2015 fristgemäß.

Mitte März 2015 trat die Beklagte sodann mit der Bitte an den Kläger heran, den Räumungszeitraum um einen Monat auf den 30.04.2015 zu verschieben.

Hiermit erklärte sich der Kläger aus „Kulanz“ einverstanden, sagte jedoch gleichzeitig, dass es sich tatsächlich lediglich um eine Verlängerung der Räumungsfrist handele und er mit einer (stillschweigenden) Fortsetzung des Mietverhältnisses nicht einverstanden sei. Sämtliche Wohnungsschlüssel verblieben im Besitz der Beklagten.

Zu einer Räumung der Mietwohnung kam es in der Folge jedoch nicht. Vielmehr war die Beklagte zum Ablauf des 30.04.2015 noch immer nicht aus der Wohnung ausgezogen. Am Abend des 30.04.2015 begab sich der Kläger sodann zu der Beklagten, um dort das Gespräch zu suchen. Die Beklagte erklärte, dass sie bisher keine Zeit gehabt habe, sich um eine neue Wohnung zu kümmern und deswegen das Mietobjekt noch nicht geräumt habe. Der Kläger erklärte daraufhin, dass eine weitere Verlängerung der Räumungsfrist für ihn nicht in Frage komme, da er die Wohnung für seinen Sohn benötige. Im Rahmen dieses Gespräches machte der Kläger sodann von seinem Vermieterpfandrecht an den von der Beklagten in die Wohnung eingebrachten Gegenständen Gebrauch und forderte die Beklagte gleichzeitig zur Herausgabe sämtlicher Wohnungsschlüssel auf. Dies lehnte die Beklagte ab.

Tatsächlich reagierte sie in der Folgezeit auch auf weitere Aufforderungen des Klägers, die Wohnungsschlüssel an ihn herauszugeben, nicht. Dem kam sie erst am 01.08.2015 nach. Die Wohnung hatte sie demnach noch für die Monate Mai bis Juli 2015 in Besitz. Der Kläger war am 01.08.2015 derart erleichtert, dass er die Schlüssel zu seiner Wohnung zurück hatte und er einen bereits vorbereiteten Räumungsrechtsstreit nicht werde führen müssen, dass er erklärte, auf sein Vermieterpfandrecht zu verzichten und die Beklagte aufforderte, nunmehr ihre Einrichtungsgegenstände unverzüglich zu entfernen. Dem kam die Beklagte am 02.08.2015 nach.

Mit der vorliegenden Klage begehrt der Kläger Nutzungsentschädigung für die Monate April bis Juli 2015 iHv jeweils 650 €, insgesamt also 2.600 €.

Dem Kläger steht der geltend gemachte Zahlungsanspruch zu. Die Beklagte hat ihre Pflicht verletzt, die Mietwohnung an den Kläger mit Ablauf des 31.03.2015 zurückzugeben. Sie hat demgemäß für den April 2015 und erst recht für die Monate Mai bis Juli 2015 Nutzungsentschädigung zu leisten.

Beglaubigte und einfache Abschrift anbei.

Beglaubigt
Schmidt
Rechtsanwalt

Schmidt
Rechtsanwalt

Hinweis des LJPA: Die Klage wird beim Amtsgericht Bonn unter dem Aktenzeichen 33 C 334/15 bearbeitet. Ferner ist davon auszugehen, dass das Gericht mit Verfügung vom 28.09.2015 gemäß §§ 495, 272 Abs. 2 2. Alt., 276 ZPO die Durchführung des schriftlichen Vorverfahrens angeordnet und der Beklagten eine Frist von zwei Wochen zur Anzeige der Verteidigungsbereitschaft und eine Frist von weiteren zwei Wochen zur schriftlichen Klageerwiderung gesetzt hat. Die gerichtliche Verfügung nebst ordnungsgemäßer Belehrung i.S.d. § 276 Abs. 2 ZPO ist den Parteien - der Beklagten zusammen mit einer einfachen und beglaubigten Abschrift der Klageschrift - am 29.09.2015 zugestellt worden.

vom 17.01.2012 zwischen Herrn Klaus Kowalski als Vermieter und Frau Christine Evers als Mieterin (nachfolgend: "Mieter"):

§ 1: Vermietet wird die im Haus Schulstraße 3 in 53127 Bonn, 4. OG rechts gelegene Wohnung (Nr. 10).

[...]

§ 2: Das Mietverhältnis beginnt am 01.02.2012 und ist auf unbestimmte Dauer abgeschlossen. Beide Vertragsparteien können den Vertrag mit einer Frist von 3 Monaten ordentlich kündigen.


[...]

§ 3: Die Miete beträgt 550,00 EUR zzgl. einer Nebenkostenvorauszahlung von 100,00 € monatlich. Der Betrag von 650,00 € ist spätestens am 3. Werktag des jeweiligen Mietmonats zur Zahlung fällig.

[...]

§ 18: Der Mieter ist verpflichtet, auf seine Kosten die Schönheitsreparaturen (das Tapezieren oder Anstreichen der Wände und Decken, der Heizkörper einschließlich Heizrohre, der Innentüren, der Fenster und der Außentüren von innen) in den Mieträumen während der Mietzeit alle drei Jahre auszuführen, berechnet vom Beginn des Mietverhältnisses bzw. von dem Zeitpunkt, zu dem danach zuletzt die Schönheitsreparaturen vom Mieter ausgeführt worden sind.

[...]


Kowalski


Evers

Hinweis des LJPA: Vom Abdruck der weiteren Regelungen des Mietvertrages („[...]“) wird abgesehen. Es ist davon auszugehen, dass diese für die Bearbeitung nicht von Bedeutung sind.

- Kopie -

Anlage 5

Klaus Kowalski
Siemensstraße 15
53121 Bonn
Telefon: 0228/9473285
Mobil: 0177/28594929

Christine Evers
Schulstraße 3
53127 Bonn

Bonn, 10.02.2015

Sehr geehrte Frau Evers,

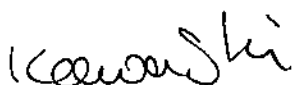
ich muss Ihre Forderung über 2.600,00 EUR wegen der Klausel in § 18 des Mietvertrages zurückweisen.

Ich habe den Mietvertrag selbst entworfen und verwende ihn mittlerweile seit 13 Jahren für alle von mir abgeschlossenen Mietverhältnisse, ohne dass es jemals zu einer Beanstandung gekommen wäre. Ich kann mir auch nicht vorstellen, dass diese Regelung unwirksam sein soll. Die Wohnung wird von Ihnen als Mieterin genutzt, deshalb halte ich es nur für richtig, dass Sie auch alle drei Jahre (immerhin ein erheblicher Zeitraum) wenigstens neu tapezieren und streichen. Ich kann daran nichts Unwirksames finden.

Darüber hinaus wüsste ich nicht, dass eine etwaige Unwirksamkeit einer solchen Klausel schon einmal gerichtlich festgestellt worden ist. Selbst wenn dies der Fall wäre, ändert das nichts an der Tatsache, dass ich zum Zeitpunkt unseres Vertragsschlusses im Januar 2012 erst recht keine Kenntnis hiervon hatte. Aus diesem Grunde kann ich Ihnen schon denklogisch keine Zahlung schulden.

Abschließend möchte ich Ihnen jedoch mitteilen, dass ich mich gefreut habe, dass Sie ihrer vertraglichen Verpflichtung ordnungsgemäß nachgekommen sind.

Mit freundlichen Grüßen


Kowalski

Vermerk für die Bearbeitung

Die Angelegenheit ist aus anwaltlicher Sicht nach Maßgabe des Mandantenauftrags umfassend zu begutachten. Dabei sollen auch Überlegungen zur Zweckmäßigkeit des Vorgehens angestellt werden. Zeitpunkt der Begutachtung ist der

02.10.2015.

Sollte eine weitere anwaltliche Sachverhaltsaufklärung für erforderlich gehalten werden, so ist zu unterstellen, dass die Mandantin keine weiteren Angaben machen kann, die über die im Vermerk vom 02.10.2015 gemachten hinausgehen.

Sollte eine Frage für beweisheblich gehalten werden, so ist eine Prognose zu der Beweislage (z. B. Beweislast, Qualität der Beweismittel etc.) zu erstellen.

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

Werden Anträge an ein Gericht empfohlen, so sind diese am Ende des Vortrages auszuformulieren.

Es ist davon auszugehen,

- dass die Formalien (z. B. Ladungen, Zustellungen, Unterschriften, Vollmachten) in Ordnung sind, soweit sich nicht ein Beteiligter ausdrücklich auf einen Fehler beruft;
- die Kosten für die Renovierungsarbeiten der Reibstein OHG der üblichen Vergütung entsprechen.

Bonn verfügt jeweils über ein Amts- und ein Landgericht und liegt im Bezirk des Oberlandesgerichts Köln.

Kalender 2015

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	1	28	29	30	31				
								49	30															

Fest- und Feiertage 2015:

01.01.	Neujahr	24./25.05.	Pfingsten
03.04.	Karfreitag	04.06.	Fronleichnam
05./06.04.	Ostern	03.10.	Tag der Deutschen Einheit
01.05.	Maifeiertag	01.11.	Allerheiligen
14.05.	Christi Himmelfahrt	25./26.12.	Weihnachten

Prüfervermerk zur Vortragsakte KV-Nr. 1390

Dieser Aufgabe liegt das Verfahren AG Düsseldorf, 51 C 2079/11 zugrunde. 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.

A. Mandantenbegehren: Die Mandantin (M) bittet um Prüfung, ob eine Rechtsverteidigung gegen die Klage des Klaus Kowalski (K) Aussicht auf Erfolg hat.

B. Gutachten: Eine Rechtsverteidigung gegen die Klage hat Aussicht auf Erfolg, wenn diese entweder unzulässig oder unschlüssig ist oder die beklagte Mandantin rechtserhebliche Einwendungen vorbringen kann.

I. Zulässigkeit: Die Klage dürfte zulässig sein.

Die örtliche Zuständigkeit des Amtsgerichts Bonn ist gem. § 29a Abs. 1 ZPO gegeben. In Betracht kommen Ansprüche des K auf Nutzungsentgelt gem. § 546a BGB. Der vermietete Wohnraum befindet sich in Bonn. Die sachliche Zuständigkeit des Amtsgerichts folgt aus § 23 Nr. 2 lit. a) GVG.

II. Erfolgsaussichten der Rechtsverteidigung: Die Rechtsverteidigung dürfte Aussicht auf Erfolg haben, da K zwar einen Zahlungsanspruch iHv 2.600 € gem. § 546a BGB haben dürfte, M dürfte jedoch ihrerseits ein Anspruch iHv 2.600 € zustehen, der trotz Verjährung gem. § 215 BGB zur Aufrechnung gestellt werden kann.

1. Ansprüche des K gegen M: K dürfte ein Zahlungsanspruch iHv 2.600 € gem. § 546a BGB zustehen

a. Anspruch auf Zahlung des Mietzinses: K dürfte zunächst kein Anspruch auf Zahlung der eingeklagten 2.600 € aus § 535 BGB zustehen. Das Mietverhältnis wurde durch die Kündigung der M ordentlich zum 31.03.2015 gekündigt. Die Einigung dahingehend, dass der Räumungszeitpunkt auf den 30.04.2014 verschoben werden sollte, dürfte gerade keinen Abschluss eines neuen Mietvertrages darstellen. Auch dürfte sich aus der Regelung des § 545 BGB keine stillschweigende Verlängerung des Mietverhältnisses ergeben, da K dieser Verlängerung widersprochen hat, als er M die Räumungsfrist gewährt hat.

b. Anspruch auf Zahlung von Nutzungsentschädigung: K dürfte Anspruch auf Zahlung von Nutzungsersatz gem. § 546a BGB wegen verspäteter Rückgabe der Mietsache iHv 4 x 650 € (550 € + 100 € Nebenkostenvorauszahlung) haben. Der Anspruch erstreckt sich auf Miete und Nebenkosten (Palandt/Weidenkaff, BGB, 74. Auflage 2015, § 546a Rn. 11) und demgemäß auch auf die Nebenkostenvorauszahlung. Voraussetzung für den Anspruch ist, dass das Mietverhältnis beendet (aa.), der Mieter zur Herausgabe verpflichtet ist (bb.) und dieser die Mietsache dem zur Rücknahme bereiten Vermieter vorenthält (cc.).

aa. Das Mietverhältnis zwischen den Parteien ist beendet.

bb. M dürfte sowohl hinsichtlich des Monats April 2015 als auch für den Zeitraum Mai bis Juli 2015 zur Herausgabe der Wohnung verpflichtet gewesen sein.

(1) Der Umstand, dass K der M eine Räumungsfrist bis Ende April 2015 gewährt hat, dürfte die Herausgabepflichtung der M für diesen Monat nicht entfallen lassen haben. Ob und welche materiell-rechtliche Wirkung einer einseitig vom Vermieter bewilligten oder von den Vertragsparteien vereinbarten Räumungsfrist zukommt, ist durch Auslegung zu ermitteln (BGH, NJW-RR, 1987, 907). Im Zweifel ist mit der Bewilligung einer Räumungsfrist durch den Vermieter lediglich ein Verzicht zwangsweisen Vorgehens mit der Folge gewollt, dass der Mieter bei Ausschöpfung der Frist das Risiko für allen eintretenden Schaden behält und nutzungsentschädigungspflichtig bleiben soll. Dies dürfte damit begründet sein, dass sich der Vermieter mit einer Räumungsfrist meist nur in Notwendigkeiten fügt und eine gewisse Planungssicherheit erlangen, die Mietsache aber dennoch zurückerhalten und nicht auf weitergehende Ansprüche verzichten will (BGH, Beschluss vom 23.08.2006 - XII ZR 214/04; Palandt/Weidenkaff, a.a.O., § 546a Rn. 8). Es dürften vorliegend keine Anhaltspunkte gegeben sein, die dafür sprächen, dass K auf eine Nutzungsentschädigung für den Monat April 2015 verzichten wollte. Hiergegen dürfte zudem sprechen, dass er in der Klageschrift erklärt hat, die Gewährung der Räumungsfrist sei lediglich aus „Kulanz“ erfolgt und M dies im Mandantengespräch auch bestätigt hat.

(2) Hinsichtlich des Zeitraumes Mai bis Juli 2015 dürfte auch eine Rückgabepflichtung der M bestanden haben. Grundsätzlich hindert ein geltend gemachtes Vermieterpfandrecht gem. 562 ff. BGB den Mieter an der vollständigen Räumung und führt dazu, dass solange das Vermieterpfandrecht geltend gemacht wird, keine Räumung verlangt werden kann (Palandt/Weidenkaff, a.a.O., § 546 Rn. 4) und zwar unabhängig davon, ob das Vermieterpfandrecht wirksam entstanden ist oder nicht. Hierbei dürfte aber zu beachten sein, dass das an den eingebrachten Gegenständen entstandene Vermieterpfandrecht den Mieter nicht von seiner Verpflichtung der Rückgabe der Mietsache selbst befreit. Die Rückgabe der Mietsache umfasst die Verschaffung des Besitzes an der Sache und die Rückgabe sämtlicher Schlüssel. Hierzu dürfte M demgemäß verpflichtet gewesen sein.

cc. M dürfte die Mietwohnung K auch vorenthalten haben; dieser dürfte zur Rücknahme bereit gewesen sein.

(1) M hat die Mietwohnung im April 2015 nicht herausgegeben, die Mietsache dem K mithin vorenthalten. Dieser dürfte auch zur Rücknahme bereit gewesen sein. Für die Annahme eines Rücknahmewillens ist der grundsätzliche Rückerlangungswille des Vermieters ausreichend, der trotz gewährter Räumungsfrist im Regelfall bestehen dürfte (BGH, a.a.O.). Anhaltspunkte dafür, dass in vorliegendem Fall eine andere Beurteilung gerechtfertigt wäre, dürften nicht ersichtlich sein (vgl. insoweit auch B.II.b.bb.(1)).

(2) Grundsätzlich dürfte die Geltendmachung eines Vermieterpfandrechts dazu führen, dass der Vermieter auch keinen Rücknahmewillen haben dürfte, da das Verbleiben der eingebrachten Gegenstände gerade nicht gegen seinen Willen erfolgt, mit der Folge, dass eine Nutzungsentschädigung gem. § 546a BGB ausscheidet (Palandt/Weidenkaff, a.a.O., § 546a Rn. 9). Dies dürfte sich jedoch nicht auf den Rücknahmewillen hinsichtlich der

Mietsache selbst auswirken. Zu deren Rücknahme dürfte der Vermieter auch trotz Ausübung des Vermieterpfandrechtes bereit sein, sodass eine Nutzungsentschädigung in dieser Konstellation nicht ausgeschlossen sein dürfte (KG, ZMR 2013, 428). Dementsprechend dürfte ein diesbezüglicher Rücknahmewille des K vorgelegen haben. *A.A. mit entsprechender Begründung vertretbar.*

2. Ansprüche der M gegen K: M könnte aufgrund der erfolgten Schönheitsreparaturen ein Zahlungsanspruch in Höhe von 2.600 € gegen K zustehen.

a. Vertraglicher Anspruch: Insoweit dürfte zunächst ein vertraglicher Schadensersatzanspruch der M aus §§ 280 Abs. 1, 241 Abs. 2 (311 Abs. 2) BGB in Betracht kommen. Verwendet ein Vermieter im Mietvertrag unwirksame AGB, verletzt er gegenüber seinem Vertragspartner seine (vor-) vertragliche Pflicht zur Rücksichtnahme. Er macht sich, sofern er dies zu vertreten hat, ersatzpflichtig, wenn der Vertragspartner in Unkenntnis der Unwirksamkeit der Klausel Aufwendungen vornimmt (Palandt/Grüneberg, a.a.O., § 306 Rn. 19, § 311 Rn. 38).

aa. Die Regelung des § 18 des Mietvertrages dürfte unproblematisch eine AGB-Klausel i.S.d. § 305 BGB darstellen. Diese dürfte unwirksam sein, denn sie verpflichtet den Mieter, die Wohnung ohne Rücksicht auf den Zustand jeweils nach drei Jahren zu renovieren. Die Pflicht zur Ausführung der nach dem Gesetz (§§ 535 Abs. 1 S. 2, 538 BGB) dem Vermieter obliegenden Schönheitsreparaturen während der Mietzeit kann zwar auch in Formularverträgen auf den Mieter übertragen werden (Palandt/Weidenkaff, a.a.O., § 535 Rn. 43). Entsprechende AGB des Vermieters dürfen aber keine starren, d. h. nicht abänderbare Fristen enthalten (Palandt/Weidenkaff, a.a.O., § 535 Rn. 47). Starre Fristen sind nach § 307 Abs. 1 BGB unwirksam, da der Mieter danach auch dann auf eigene Kosten renovieren müsste, wenn dies wegen des guten Zustands der Räume nicht notwendig wäre (BGH, NJW 2004, 2586). Gem. § 306 Abs. 2 BGB ist daher die gesetzliche Regelung anzuwenden, wonach der Vermieter die laufenden Schönheitsreparaturen auf seine Kosten auszuführen hat (§§ 535 Abs. 1 S. 2, 538 BGB).

bb. Durch die Verwendung der unwirksamen Klausel dürfte K seine (vor-) vertragliche Pflicht zur Rücksichtnahme gegenüber M verletzt haben.

cc. Er dürfte die Pflichtverletzung auch zu vertreten haben (§ 280 Abs. 1 S. 2 BGB). Die Verwendung der unwirksamen Klausel in § 18 des Vertrages vom 17.01.2012 dürfte schuldhaft sein. K dürfte sich auch nicht exkulpieren können; die von ihm behauptete Unkenntnis der Unwirksamkeit der Klausel dürfte nicht zu seiner Entschuldigung geeignet sein. Ein Vermieter, der mehrere Objekte vermietet und dies schon seit über zehn Jahren, dürfte verpflichtet sein, sich über die Rechtslage Kenntnis zu verschaffen und im Zweifelsfall Rechtsrat einzuholen (vgl. BGH, NJW 1994, 2754). Soweit er dies unterlässt und er eine unwirksame Klausel in seinen Mietverträgen verwendet, dürfte dies jedenfalls fahrlässig sein. Es dürften hier bereits keine Anhaltspunkte dafür ersichtlich sein, dass K Rechtsrat überhaupt eingeholt hat. *A.A. mit entsprechender Begründung vertretbar.*

dd. M dürfte durch die Verwendung der unwirksamen Klausel ein Schaden entstanden sein, denn sie hat aufgrund des Vertragsinhaltes fälschlich geglaubt, sie sei zur Erbringung der Schönheitsreparatur verpflichtet gewesen. Aufgrund dessen hat sie eine ordnungsgem. Renovierung veranlasst und hierfür 2.600,00 € aufgewendet. Dafür, dass M die wahre Rechtslage im Zeitpunkt der Renovierung bekannt war, dürften keine Anhaltspunkte vorliegen. M dürfte als Mieterin auch keine Pflicht getroffen haben, die Wirksamkeit der Klausel prüfen zu lassen. Ein Mitverschulden gem. § 254 Abs. 1 BGB dürfte deshalb ausscheiden.

b. Geschäftsführung ohne Auftrag: Einen Anspruch aus §§ 539 Abs. 1, 677, 683, 670 BGB dürfte M dagegen nicht haben. § 539 Abs. 1 BGB enthält eine Rechtsgrundverweisung, die erfordert, dass zugleich die gesetzlichen Voraussetzungen einer Geschäftsführung ohne Auftrag vorliegen. Daran dürfte es hier aber fehlen, denn M dürfte nicht mit Fremdgeschäftswillen gehandelt haben. *A.A. mit entsprechender Begründung vertretbar.*

c. Bereicherungsrechtlicher Anspruch: M könnte aber ein Anspruch auf Zahlung der 2.600,00 € aus § 812 Abs. 1 S. 1, 1. Var. BGB zustehen. Sie hat Schönheitsreparaturen ohne vertragliche Verpflichtung ausgeführt. Damit dürfte sie eine entsprechende rechtsgrundlose Leistung gem. § 812 Abs. 1 S. 1 BGB erbracht haben, durch welche K einen Vermögensvorteil erlangt hat. Die Forderung dürfte nicht nach § 814 BGB ausgeschlossen sein, da M zum Zeitpunkt der Leistung keine positive Kenntnis von der Unwirksamkeit der Klausel hatte. Da die Leistung nicht in Natur herausgegeben werden kann, dürfte gem. § 818 Abs. 2 BGB Wertersatz zu leisten sein. Der Wert von ausgeführten Schönheitsreparaturen bemisst sich nach der üblichen Vergütung (Palandt/Sprau, a.a.O., § 818 Rn. 19). M dürfte somit Erstattung der gezahlten 2.600 € beanspruchen können.

d. Verjährung: Die Schadensersatz- und Wertersatzansprüche dürften verjährt sein. Sämtliche Ansprüche wegen nicht geschuldeter Schönheitsreparaturen dürften gem. § 548 Abs. 2 BGB in sechs Monaten nach Beendigung des Mietverhältnisses verjähren. Dies dürfte hier gem. § 187 Abs. 2, 188 Abs. 2 BGB mit Ablauf des 30.09.2015 der Fall gewesen sein. Eine Aufrechnung mit dieser Forderung gegen den Nutzungsentschädigungsanspruch des K dürfte jedoch gem. § 215 BGB möglich sein, da sich die beiden Ansprüche spätestens mit Ablauf des 03.07.2015, dem Fälligkeitsdatum der vollständigen Nutzungsentschädigung, also vor Verjährungseintritt, aufrechnenbar gegenüber standen.

c. Zweckmäßigkeitserwägungen: M sollte geraten werden, sich gegen die Klage zu verteidigen. In der Klageerwiderung dürfte es nicht erforderlich sein, dem tatsächlichen Vorbringen aus der Klageschrift entgegenzutreten. Vielmehr dürfte der Sachverhalt der zur Aufrechnung gestellten Forderung zu schildern und die Aufrechnung als Primäraufrechnung geltend zu machen sein. Hierdurch könnte die Kostenfolge des § 45 Abs. 3 GKG vermieden werden. *Letztgenannten Aspekt dürften nur besonders aufmerksame Prüflinge erkennen.*