

Übung im Justizrecht am 16.5.2011:

Zweite Juristische Staatsprüfung 1999/1
Überarbeitung 2010/2011

Auszug aus den Akten des Landgerichts München I,
Az. 39 O 1234/10

Rosa Roth
Rechtsanwältin

80333 München, 22. Januar 2010
Theresienstraße 55

An das
Landgericht München I
Prielmayerstraße 7

Landgericht München I Eingang: 25. Januar 2010

80335 München

In Sachen

Klaus Kurz, Veilchenweg 1, 86179 Augsburg

- Kläger -

gegen

Dr. Benno Breuer, Tulpenweg 2, 81379 München

- Beklagter -

wegen Räumung und Herausgabe

Streitwert: 30.000,00 Euro

zeige ich die Vertretung des Klägers an und erhebe Klage mit folgenden Anträgen:

- I. Der Beklagte wird verurteilt, die von ihm als Arztpraxis genutzte Wohnung in München, Fliederweg 3, 4. Obergeschoß, bestehend aus 6 Zimmern, Küche, Bad, WC, zu räumen und an den Kläger und dessen Ehefrau Karin Kurz herauszugeben.
- II. Der Beklagte trägt die Kosten des Rechtsstreits.
- III. Das Urteil ist vorläufig vollstreckbar.

Der Kläger und dessen Ehefrau Karin Kurz sind Miteigentümer der streitgegenständlichen Eigentumswohnung. Sie haben die Räumlichkeiten mit schriftlichem Mietvertrag vom 20. Juli 2008 ab 1. August 2008 an den Beklagten zum Betrieb einer Arztpraxis vermietet. Es wurde

eine Mietdauer bis 31. Dezember 2013 vereinbart. Der monatliche Mietzins beträgt 2.000 Euro zuzüglich Nebenkosten.

Beweis: Mietvertrag als Anlage K1

Nr. 13 des vom Kläger und seiner Ehefrau stets - auch bei ihren anderen Mietobjekten - verwendeten Formularmietvertrages enthält folgende Bestimmung:

Nr. 13 Nebenkosten

Der Mieter trägt sämtliche Nebenkosten. Insbesondere trägt der Mieter alle Kosten, die die Wohnungseigentümergeinschaft den Vermietern in Rechnung stellt, auch Sonderumlagen, die von der Wohnungseigentümergeinschaft für besondere Maßnahmen, insbesondere Sanierungszwecke, erhoben werden. Der Mieter leistet jeweils zum Monatsersten eine monatliche Nebenkostenvorauszahlung von 500 Euro. Über die Vorauszahlungen wird nach Vorliegen der Jahresabrechnung der Wohnungseigentümergeinschaft abgerechnet. Sonderumlagen sind sofort nach Bekanntgabe an den Mieter von diesem auszugleichen.

Der Beklagte befindet sich mit erheblichen Zahlungen in Rückstand:

Der Beklagte hat eine zum 10. November 2009 fällige Sonderumlage in Höhe von 4.500 Euro für eine Dachsanierung den Vermietern trotz Mahnung nicht erstattet und weigert sich seit 1. Dezember 2009, Nebenkostenvorauszahlungen zu leisten. Wegen des Mietrückstandes und der hartnäckigen Weigerung des Beklagten, vereinbarte Nebenkosten zu bezahlen, haben die Vermieter das Mietverhältnis am 7. Januar 2010 fristlos gekündigt. Einer stillschweigenden Verlängerung des Mietverhältnisses wurde bereits in der Kündigung widersprochen. Das Kündigungsschreiben ist dem Beklagten per Einschreiben am 9. Januar 2010 zugegangen. Der Beklagte weigert sich, die Räume herauszugeben.

Zwischen den Parteien wurden bereits außergerichtlich auch unter Einschaltung von Rechtsanwälten umfangreiche Verhandlungen geführt, die ergebnislos waren. Die Anberaumung eines Güetermins erscheint daher aus Klägersicht nicht erforderlich.

Roth
Rechtsanwältin

Anlage K1:

Mietvertrag vom 20. Juli 2008

(Der Mietvertrag enthält die vom Kläger vorgetragene Bestimmungen.)

Zustellungs- und Ladungsverfügungen. Früher erster Termin wird bestimmt auf 17. Mai 2010.

Gregor Grün
Rechtsanwalt

80799 München, 12. Februar 2010
Zieblandstraße 9

An das
Landgericht München I
Prielmayerstraße 7
80335 München

Landgericht München I Eingang: 15. Februar 2010
--

Az.: 39 O 1234/10

In Sachen

Kurz ./ Dr. Breuer

zeige ich die Vertretung des Beklagten an.

Ich beantrage, die Klage kostenpflichtig abzuweisen.

Ferner erhebe ich

W i d e r k l a g e

gegen den Kläger
und

Frau Karin Kurz, Veilchenweg 1, 86179 Augsburg.

Ich stelle hierzu folgende Anträge:

- I. Es wird festgestellt, dass der Kläger und die Drittwiderbeklagte als Gesamtschuldner verpflichtet sind, dem Beklagten den Schaden zu ersetzen, der ihm daraus entsteht, dass die Räumlichkeiten Fliederweg 3, 4. Obergeschoß, in München vom Beklagten nicht über den 31. Juli 2010 hinaus bis zum 31. Dezember 2013 als Arztpraxis genutzt werden können.
- II. Der Kläger und die Drittwiderbeklagte tragen die Kosten der Widerklage.

Die Kündigung der Vermieter ist unwirksam. Ein Grund für eine fristlose Kündigung seitens der Vermieter besteht nicht. Der Beklagte weigert sich zu Recht, Nebenkosten zu bezahlen, da Nr. 13 des Mietvertrages offensichtlich nichtig ist. Über diese Klausel wurde überhaupt nicht gesprochen. Der Beklagte hat die Tragweite der Regelung nicht erkannt.

Der Beklagte wurde durch Urteil des Amtsgerichts München vom 11. Dezember 2009, rechtskräftig seit 9. Februar 2010, auf eine von Frau Doris Dreist im Oktober 2009 erhobene Klage hin verurteilt, es bei Meidung von Ordnungsgeld oder Ordnungshaft zu unterlassen, in den streitgegenständlichen Räumen eine Arztpraxis zu betreiben. Frau Dreist ist Eigentümerin einer im Fliederweg 3, 3. Obergeschoß, liegenden Eigentumswohnung. Das Urteil des Amtsgerichts München, das den Parteien am 8. Januar 2010 in vollständiger Form zugestellt

und gegen das von keiner Seite ein Rechtsmittel eingelegt wurde, ist damit begründet, dass die streitgegenständlichen Räume nach der für die Wohnungseigentumsanlage geltenden Teilungserklärung stets nur zu Wohnzwecken genutzt werden dürfen. Der Beklagte hatte in diesem Verfahren unmittelbar nach Klagezustellung durch Einreichung eines Schriftsatzes bei Gericht, der dem Kläger und der Drittwiderbeklagten umgehend zugestellt wurde, dem Kläger und der Drittwiderbeklagten den Streit verkündet. Der Beklagte hat mit Schreiben vom heutigen Tage das Mietverhältnis seinerseits außerordentlich zum 31. Juli 2010 gekündigt. Nur bis zu diesem Zeitpunkt will Frau Dreist die verbotene Nutzung dulden und von Zwangsvollstreckungsmaßnahmen absehen. Ab 1. August 2010 kann der Kläger die Räumlichkeiten nicht mehr bestimmungsgemäß nutzen. Hieraus wird dem Beklagten ein Schaden entstehen, zumindest durch den Umzug, Änderung von Briefköpfen, Ersatz für nicht mehr verwendbare Einrichtung usw., wohl aber auch durch die Notwendigkeit der Bezahlung eines höheren Mietzinses. Die Höhe des Schadens kann derzeit noch nicht beziffert werden. Insgesamt ist jedoch mit einem Schaden in Höhe von mindestens 60.000 Euro zu rechnen.

Die Angaben der Klägerseite über die außergerichtlich geführten Verhandlungen sind zutreffend. Diese Verhandlungen bezogen sich auch auf den in der Widerklage geltend gemachten Schadensersatzanspruch. Auch aus Sicht des Beklagten erscheint eine Güteverhandlung als Zeitverschwendung.

Grün
Rechtsanwalt

Der Schriftsatz vom 12. Februar 2010 wurde der Bevollmächtigten des Klägers und der Drittwiderbeklagten persönlich jeweils ordnungsgemäß zugestellt.

Rosa Roth
Rechtsanwältin

80333 München, 3. März 2010
Theresienstraße 55

An das
Landgericht München I
Prielmayerstraße 7

Landgericht München I Eingang: 4. März 2010
--

80335 München

Az.: 39 O 1234/10

In Sachen

Kurz ./ Dr. Breuer

bestelle ich mich auch als Prozessbevollmächtigte der Drittwiderbeklagten.

Ich beantrage, die Widerklage abzuweisen.

Zur Klage stelle ich folgenden Hilfsantrag:

Der Beklagte wird verurteilt, die von ihm als Arztpraxis genutzte Wohnung in München, Fliederweg 3, 4. Obergeschoß, bestehend aus 6 Zimmern, Küche, Bad, WC, zum 31. Juli 2010 zu räumen und an den Kläger und dessen Ehefrau Karin Kurz herauszugeben.

Die Kündigung des Beklagten ist unwirksam, da weder ein Kündigungsgrund besteht noch der Beklagte fristlos gekündigt hat. Gleichwohl muss er sich an seiner Erklärung festhalten lassen und schuldet Herausgabe jedenfalls zum 31. Juli 2010.

Der Kläger und die Drittwiderbeklagte stimmen einer Behandlung der Widerklage in diesem Verfahren nicht zu. Die mangelnde Zuständigkeit des Landgerichts München I wird gerügt. Die Widerbeklagten wohnen in Augsburg.

Der Beklagte ist sehr wohl verpflichtet, Nebenkosten zu bezahlen. Sie werden in einem gesonderten Verfahren geltend gemacht. Die Nebenkostenklausel wurde dem Beklagten sehr wohl ausführlich erklärt.

Dem Rechtsstreit Dreist gegen den Beklagten sind die Vermieter nicht beigetreten. Das Urteil des Amtsgerichts München ist völlig falsch. Die Teilungserklärung hat zwar den vom Amtsgericht dargestellten Inhalt. Dennoch stand der dortigen Klägerin kein Unterlassungsanspruch gegenüber dem Beklagten zu. Das Urteil wäre deshalb auf ein Rechtsmittel des Beklagten hin sicherlich aufgehoben worden. Da der Beklagte keine Berufung eingelegt hat, hat er es sich ausschließlich selbst zuzuschreiben, dass er nunmehr der Zwangsvollstreckung ausgesetzt ist. Jedenfalls fehlt es an einem Verschulden der Vermieter. Schließlich ist das Unterlassungsurteil für einen eventuellen Schaden des Beklagten auch nicht kausal, weil das Mietverhältnis bereits aufgrund der Kündigung der Vermieter beendet wurde.

Roth
Rechtsanwältin

Der Schriftsatz vom 3. März 2010 wurde dem Beklagtenvertreter ordnungsgemäß zugestellt.

Auszug aus der Niederschrift über die öffentliche Sitzung des Landgerichts München I, 39. Zivilkammer, vom Montag, den 17. Mai 2010:

Az.: 39 O 1234/10

...

Klägervvertreterin stellt zur Klage Anträge aus den Schriftsätzen vom 22. Januar und 3. März 2010.

Beklagtenvertreter stellt zum Hauptantrag der Klage Antrag auf Klagabweisung gemäß Schriftsatz vom 12. Februar 2010.

Zum Hilfsantrag gemäß Schriftsatz vom 3. März 2010 erklärt der Beklagtenvertreter:
Diesen Antrag erkenne ich unter Verwahrung gegen die Kostenlast an.

vorgelesen und genehmigt.

Klägervertreterin beantragt insoweit Anerkenntnisurteil und verwahrt sich gegen eine Kostentragungspflicht.

Beklagtenvertreter stellt zur Widerklage Antrag aus dem Schriftsatz vom 12. Februar 2010.

Kläger- und Drittwiderbeklagtenvertreterin hält die Zuständigkeitsrüge aufrecht und beantragt Abweisung der Widerklage gemäß Schriftsatz vom 3. März 2010.

Der Versuch einer gütlichen Einigung scheitert.

Nach geheimer Beratung verkündet der Einzelrichter folgenden

Beschluss:

Termin zur Verkündung einer Entscheidung wird bestimmt auf Montag, 31. Mai 2010, 9.00 Uhr, Sitzungssaal 233.

Vermerk für die Bearbeiter:

Die vollständige Entscheidung des Gerichts ist zu entwerfen.

Ladungen, Zustellungen, Vollmachten und sonstige Formalien sind in Ordnung, soweit sich aus der Aufgabe nichts anderes ergibt. §§ 139, 278 ZPO wurden beachtet. Wenn das Ergebnis der mündlichen Verhandlung nach Ansicht der Bearbeiter für die Entscheidung nicht ausreicht, ist zu unterstellen, dass trotz Wahrnehmung der richterlichen Aufklärungspflicht keine weitere Aufklärung zu erzielen ist.

Soweit die Entscheidung keiner Begründung bedarf oder in den Gründen ein Eingehen auf alle berührten Rechtsfragen nicht erforderlich erscheint, sind diese in einem Hilfsgutachten zu erörtern.

Auf wohnungseigentumsrechtliche Fragen ist nicht einzugehen.