Juristisches Repetitorium hemmer
Übungsklausur für die Erste Juristische Staatsprüfung
Sachverhalt Klausur 2106 (Zivilrecht)

Diese Aufgabe umfasst 3 Seiten.

Bearbeitungszeit: 5 Stunden

Teil I:

Markus Müller (M) hat seit dem 01. Juni 2020 eine in einem Mehrfamilienhaus in Hamburg gelegene Wohnung von der in Stuttgart wohnhaften Vermieterin und Eigentümerin Veronika Völler (V) angemietet.

Die Vertragsparteien hatten sich auf eine Miethöhe von monatlich 1.200 € „warm“ mündlich geeinigt, allerdings dann die von V aufgesetzte Vertragsurkunde aus Versehen nicht unterzeichnet.

In den Monaten Januar 2025, Februar 2025 und März 2025 konnte M die Miete nicht bezahlen, weil sein Konto überzogen und der Dispokredit gekündigt worden war. Grund für diese Probleme war die Anschaffung eines Porsche Carrera GT, dessen Kosten die finanziellen Möglichkeiten des M jedoch überschritten.

Mit von V unterschriebenem Brief vom 15. März 2025, der am 17. März 2025 von der Post im Briefkasten des M eingelegt wurde, erklärte V die fristlose Kündigung des Mietverhältnisses sowie hilfsweise auch die ordentliche Kündigung zum 30. Juni 2025. Begründet wurde die Kündigung mit dem Zahlungsrückstand des M; sie enthielt aber keine Belehrung über die Möglichkeit des Sozialwiderspruchs.

M war in der Zeit vom 13. bis 21. März auf einer Dienstreise unterwegs und fand die Kündigung erst bei seiner Rückkehr am 22. März 2025 im Briefkasten vor.

Die von V beauftragte Fachanwältin für Mietrecht Renate Rolff (R) übermittelte am 02. April 2025 über ihr besonderes elektronisches Anwaltspostfach (beA) eine Räumungs- und Zahlungsklage an das Amtsgericht Hamburg, die dem M am 30. April 2025 zugestellt wurde.

M zahlte am 08. Mai 2025 die gesamten rückständigen Beträge an V.

In einem an die V gerichteten Begleitschreiben erklärte M, dass er den gesamten Zahlungsrückstand ausgeglichen habe und er aufgrund dieser Zahlung keinesfalls aus der Wohnung ausziehen werde.

Nachdem V ihre Rechtsanwältin R von der Nachzahlung unterrichtet hatte, erklärte R die Zahlungsklage per elektronischen Schriftsatz über ihr beA für erledigt und beantragte, dies gerichtlich festzustellen.

An der Räumungsklage hielt sie weiterhin fest.

M erwiderte in einem Schriftsatz an das Gericht, dass sich gar nichts erledigt habe und die Klage hinsichtlich beider Anträge der V abzuweisen sei.

Teil II:

Auch mit einem weiteren Mieter in einer ihrer Hamburger Wohnungen hat V Streit.

Ihr ehemaliger Mieter Bert Berger (B) hatte das Mietverhältnis wirksam zum 31. Oktober 2024 gekündigt.

B war allerdings bereits am 17. Oktober 2024 aus der Wohnung ausgezogen und hatte die beiden Wohnungsschlüssel dem im selben Haus wohnenden und bei V als Arbeitnehmer angestellten Hausmeister Hans Hennig (H) ausgehändigt.

H, der von der V nicht zur Entgegennahme von Wohnungsschlüsseln ermächtigt worden war, steckte die Schlüssel ein, vergaß aber, die V vom Auszug und der Rückgabe der Schlüssel zu informieren. Erst als er am 30. Oktober 2024 seinen Arbeitskittel in die Reinigung gab, bemerkte er den Schlüssel in der Tasche seiner Arbeitskleidung und informierte umgehend die V über den Auszug des B und die Schlüsselerückgabe.

V wies den H an, die Wohnung in Augenschein zu nehmen. H stellte dabei fest, dass B zwar die Schönheitsreparaturen ordnungsgemäß durchgeführt hatte, aber das Waschbecken im Badezimmer mehrere Absplitterungen aufwies.

V beauftragte daher eine Fachfirma mit dem Austausch des Waschbeckens.

Nach dem Erhalt der Rechnung am 10. April 2025 verlangte die V von B schriftlich unter Übersendung der Rechnungskopie Schadensersatz i.H.v. 300 € brutto.

Da B hierauf nicht reagierte, beantragte V beim Amtsgericht Stuttgart den Erlass eines Mahnbescheids. Der Antrag ging am 22. April 2025 beim Amtsgericht Stuttgart ein. Der Mahnbescheid wurde dem B am 02. Mai 2025 zugestellt.

Aufgrund des Widerspruchs des B wurde das streitige Verfahren beim Amtsgericht Hamburg durchgeführt.

B beantragt die Abweisung der Klage. Er gibt zwar zu, dass ihm beim Rasieren mehrmals die Flasche seines Rasierwassers ins Waschbecken gefallen sei. Wenn er von V allerdings aufgefordert worden wäre, den Schaden zu beheben, hätte er das Waschbecken selbst fachmännisch günstiger ausgetauscht. Hierzu hätte ihm die V eine Frist setzen müssen. Außerdem sei inzwischen Verjährung eingetreten.

Vermerk für die Bearbeitung:

In einem umfassenden Gutachten, das – gegebenenfalls hilfsgutachtlich – auf alle aufgeworfenen Rechtsfragen eingeht, sind in der vorgegebenen Reihenfolge die folgenden Fragen zu beantworten:

Fragen zu Teil I:

Frage 1: Hat die Räumungsklage Aussicht auf Erfolg?

Frage 2: Wie hat das Gericht über die Erledigungserklärung hinsichtlich des ursprünglichen Zahlungsantrags zu entscheiden?

Frage zu Teil II:

Ist die zulässige Klage der V gegen B begründet?

Hinweis zu Teil II: *Es ist davon auszugehen, dass die Forderung der V in Höhe von 300 € angemessen ist und der Betrag für die Reparatur erforderlich war!*