

ÜBUNGSBLÄTTER REFERENDARE

ÜBUNGSBLÄTTER REFERENDARE KLAUSUR ZIVILRECHT · „DAS HAFENCENTER KOMMT“

VorsRiLG a.D. Dr. Georg Bischoff und Richter Nils Voskort, Münster*

„Das Hafencenter kommt“

THEMATIK	Examensrelevante Probleme des Mietvertragsrechts, insbesondere der Mangelbegriff und die Minderung, Versäumnisurteil, Wiedereinsetzung in den vorigen Stand
SCHWIERIGKEITSGRAD	Durchschnittlich
BEARBEITUNGSZEIT	5 Stunden
HILFSMITTEL	Grüneberg, BGB; Thomas/Putzo, ZPO; Habersack, Deutsche Gesetze

■ SACHVERHALT

Aktenauszug:

Rechtsanwälte Haas & Hässe Hafenweg 12 48155 Münster

Reiner Haas
Dr. Valerie Hässe
Dr. Valerie Hässe

Münster, den 7.9.2021

*Amtsgericht Münster
Eingang: 8.9.2021*

Amtsgericht Münster
Gerichtsstraße 6
48143 Münster

Klage

der Frau Mathilda Jung, Kerkerinckstraße 10, 48151 Münster

Klägerin,

Prozessbevollmächtigte: Rechtsanwälte Haas & Hässe, Hafenweg 12, 48155 Münster

gegen

* Der Autor Bischoff war Vors. Richter am LG Münster sowie Ausbildungsleiter am LG Münster und Lehrbeauftragter an der Universität Osnabrück; der Autor Voskort war Rechtsreferendar am LG Münster.

Herrn Oliver Lampe, Hansaring 66, 48155 Münster

Beklagter,

wegen: Mietrückständen

Namens und im Auftrag der Klägerin erheben wir Klage und werden beantragen:

Der Beklagte wird verurteilt, an die Klägerin 800 EUR nebst Zinsen in Höhe von 5 Prozentpunkten über dem Basiszinssatz aus jeweils 200 EUR seit dem 3.9.2021, seit dem 3.8.2021, seit dem 5.7.2021 und seit dem 3.6.2021 zu zahlen.

Darüber hinaus beantragen wir bereits jetzt den Erlass eines Versäumnisurteils unter den gesetzlichen Voraussetzungen.

Dem liegt folgender Sachverhalt zugrunde:

Zwischen den Parteien bestand seit dem 1.2.2018 ein Mietvertrag über eine Wohnung am Hansaring 66 in 48155 Münster (Anlage K1), wobei sich das Grundstück im Eigentum der Klägerin befindet. Der Mietvertrag sah eine monatliche Miete von insgesamt 1.000 EUR vor. Mittlerweile wurde zwischen den Parteien vereinbart, dass der Mietvertrag einvernehmlich zum 30.9.2021 beendet wird.

Das Grundstück der Klägerin grenzt unmittelbar an eine Freifläche am Münsteraner Stadthafen, welche aktuell mit dem Hafencenter, einer Indoor-Shoppingmall, bebaut werden soll (Lageplan Anlage K2). Der Klägerin gehören noch weitere Grundstücke, die unmittelbar an diese Freifläche grenzen.

Das Hafencenter soll in Zukunft Platz für bis zu 100 Einzelhandelsgeschäfte, Gastronomie und Erlebnisangebote bieten.

Zu diesem Zweck wurde Ende Mai 2021 mit Abrissarbeiten auf dem Grundstück begonnen. Bis dahin waren auf dem Grundstück noch alte Barracken zur Lagerung von Gütern und Maschinen vorhanden, welche allerdings nicht mehr genutzt wurden.

Beweis: Zeugnis der Nachbarin Frau Isabelle Witte, ebenfalls wohnhaft am Hansaring 66 in 48155 Münster

Beginnend mit dem Monat Juni 2021 überwies der Beklagte die Miete ohne vorherige Absprache nur noch in Höhe von 800 EUR und kürzte den Betrag damit unrechtmäßig um 200 EUR und somit um 20 %. Auch in den folgenden Monaten Juli, August und September überwies der Beklagte nur 800 EUR.

Beweis im Bestreitensfall: Kontoauszüge der Klägerin der Sparkasse Münsterland

Bis heute hat sich der Beklagte nicht ausreichend dazu erklärt. Vorgerichtlich hat dieser stets nur auf die Bauarbeiten verwiesen.

Die Differenz zur tatsächlich geschuldeten Miete wird hier auf dem Klageweg verlangt.

In rechtlicher Hinsicht ist dazu Folgendes auszuführen:

Die Klägerin hat einen Anspruch auf die restlichen Mietzahlungen aus § 535 II BGB gegen den Beklagten.

Die Beeinträchtigungen durch die Baustelle waren ortsüblich und hinnehmbar. In einer Großstadt wie Münster kann es immer wieder dazu kommen, dass in der Nachbarschaft Bauvorhaben umgesetzt werden. Das ist üblich und hinzunehmen. Insbesondere wenn in einem so attraktiven Wohngebiet wie dem Münsteraner Hafen so große Baulücken bestehen. Hier war auch für den Beklagten klar, dass die Fläche früher oder später bebaut werden würde.

Mithin liegt bereits kein Mangel iSd § 536 BGB vor. Es war weder zwischen den Parteien vereinbart (s. Anlage K1), dass die Wohnung frei von Baustellenlärm ist, noch ist dies der übliche und zu erwartende Zustand.

Darüber hinaus hat der Beklagte die Minderung nicht gegenüber der Klägerin erklärt. Allein aus diesem Grund kann es nicht rechtmäßig sein, einfach einen Teil der Miete einzubehalten.

Dr. Hässe
Rechtsanwältin

Hinweis:

1. Es ist davon auszugehen, dass die Anlagen den in der Klageschrift angegebenen Inhalt haben und keine weitergehenden relevanten Informationen für die Bearbeitung enthalten.

2. Das Gericht hat mit Verfügung vom 9.9.2021 ordnungsgemäß gem. §§ 495, 272 II Alt. 2, 276 ZPO das schriftliche Vorverfahren angeordnet und dem Beklagten eine Frist von 2 Wochen zur Anzeige der Verteidigungsbereitschaft gesetzt sowie von weiteren 2 Wochen für die schriftliche Klageerwiderung. Den Parteien wurde eine Abschrift der Verfügung vom 9.9.2021 – dem Beklagten zusammen mit einer einfachen und beglaubigten Abschrift der Klageschrift nebst Anlage – am 10.9.2021 zugestellt.

Weiterhin ist davon auszugehen, dass trotz ordnungsgemäßer Zustellung an den Beklagten innerhalb der Frist eine Verteidigungsanzeige bei Gericht nicht eingegangen ist.

14 C 143/21

Verkündet durch
Zustellung am
Kl.-Vertreter 29.9.2021
Bekl. 29.9.2021
Witte,
Justizbeschäftigter als
Urkundsbeamter der Geschäftsstelle

Amtsgericht Münster

Im Namen des Volkes
Versäumnisurteil

In dem Rechtsstreit

der Frau Mathilda Jung, Kerkerinckstraße 10, 48151 Münster

Klägerin,

Prozessbevollmächtigte: Rechtsanwälte Haas & Hässe, Hafenweg 12, 48155 Münster

gegen

Herrn Oliver Lampe, Hansaring 66, 48155 Münster

Beklagter,

hat das Amtsgericht Münster
im schriftlichen Vorverfahren am 28.9.2021
durch die Richterin am Amtsgericht Luthe

für Recht erkannt:

1. Der Beklagte wird verurteilt, an die Klägerin 800 EUR nebst Zinsen in Höhe von 5 Prozentpunkten über dem Basiszinssatz aus jeweils 200 EUR seit dem 3.9.2021, seit dem 3.8.2021, seit dem 5.7.2021 und seit dem 3.6.2021 zu zahlen.
2. Die Kosten des Rechtsstreits trägt der Beklagte.
3. Das Urteil ist vorläufig vollstreckbar.

Luthe
Unterschrift

Hinweis: Es ist davon auszugehen, dass die Rechtsbehelfsbelehrung ordnungsgemäß erfolgt ist.

Rechtsanwalt Feiling
Prinzipalmarkt 36
48143 Münster

Münster, den 14.10.2021

*Amtsgericht Münster
Eingang: 14.10.2021*

Amtsgericht Münster
Gerichtsstraße 6
48143 Münster
per Fax!

Einspruch und Klageerwiderung

In dem Rechtsstreit Jung ./.. Lampe (Az. 14 C 143/21)

zeige ich an, dass ich den Beklagten vertrete. Namens und in Vollmacht des Beklagten lege ich gegen das Versäumnisurteil des AG Münster vom 28.9.2021

Einspruch

ein und beantrage,

das Versäumnisurteil des AG Münster vom 28.9.2021 (Az. 14 C 143/21) aufzuheben und die Klage abzuweisen.

Darüber hinaus beantrage ich,

dem Beklagten wegen Versäumung der Einspruchsfrist **Wiedereinsetzung in den vorigen Stand** zu gewähren.

Des Weiteren informiere ich das Gericht und die Klägerin darüber, dass der Beklagte nunmehr an der Steinfurter Straße 136 in 48149 Münster wohnhaft ist.

Begründung:

Die Frist zur Einlegung des Einspruchs wurde unverschuldet versäumt. Der Unterzeichner hat am Abend des 13.10.2021 gegen 22:00 Uhr versucht, die ordnungsgemäß gefertigte Einspruchsschrift per Fax an das Amtsgericht zu übersenden. Nachdem dies zunächst erfolglos blieb, hat es der Unterzeichner auch noch von zwei weiteren auf ordnungsgemäße Funktion überprüften Faxgeräten und -anschlüssen durchgängig ohne Erfolg versucht. Die Übersendung ist dabei stets an die bekannte Telefax-Nummer des Amtsgerichts erfolgt. Die Suche nach weiteren Faxnummern auf der Internetseite des Gerichts ist erfolglos geblieben. Gegen 24:00 Uhr hat der Unterzeichner den Versuch dann abgebrochen.

Beweis: Protokoll der Faxgeräte des Unterzeichners (Anlage B1)

Als der Unterzeichner am nächsten Vormittag gegen 11:00 Uhr erneut versucht hat, das Fax zu übermitteln, hat es dann funktioniert. Somit muss es sich um einen Defekt des Faxanschlusses des Gerichts gehandelt haben.

Diese Vorgänge werden vom Unterzeichner an Eides statt versichert (**Anlage B2**).

Darüber hinaus ist die Klage unbegründet. Der Kläger hat keinen Anspruch auf die restliche Miete, diese war ordnungsgemäß gemindert.

Durch den enormen Baulärm und die Verursachung von Schmutz und Staub, war die Tauglichkeit der Mietsache im angegebenen Zeitraum erheblich beeinträchtigt. Es bestand ein zur Minderung berechtigender Mangel.

Zunächst schildert die Klägerin zutreffend, dass der Beklagte die Wohnung am Hansaring in Münster bereits seit vielen Jahren gemeinsam mit seiner Lebensgefährtin Maria Paul bewohnt. Das Grundstück befindet sich dabei nur knapp 25 Meter von der beschriebenen Baustelle entfernt. Die Fenster der Wohnung gehen zur Freifläche heraus. Die Bauarbeiten haben im Zeitraum vom 24.5. bis zum 30.9.2021 an nahezu jedem Werktag enormen Lärm verursacht. Der Beklagte hat über diese Vorgänge ein Lärmprotokoll geführt und selbst Lärmmessungen durchgeführt.

Beweis: Lärmprotokoll (Anlage B3)

Die Abrissarbeiten der auf dem Grundstück vorhandenen, in massiver Betonbauweise errichteten Barracken waren ausgesprochen lärmverursachend. Die Bauarbeiten zogen sich dabei von den frühen Morgenstunden bis in den Abend. Fast über die gesamte Arbeitszeit wurden dabei Immissionswerte von mehr als 60 dB (A) erreicht. Die Abrissarbeiten begannen bereits am 31.5.2021 und dauerten bis zum 24.9.2021 an, da 12 der massiven Barracken beseitigt werden mussten. Die täglichen Arbeiten zogen sich oft bis in den Abend. In jedem Monat wurde an mindestens fünf Arbeitstagen bis 21:00 Uhr und länger gearbeitet. An vier Samstagen im angegebenen Zeitraum wurden ebenfalls Abrissarbeiten durchgeführt. Hier betrug die Arbeitszeit jeweils von 7:00–15:00 Uhr. Auch hier wurden an allen Tagen Immissionswerte von 60 dB (A) und mehr erreicht.

Beweis: Lärmprotokoll (Anlage B3); Zeugnis der Frau Maria Paul, wohnhaft Steinfurter Straße 136, 48149 Münster

Im Zuge der Abrissarbeiten wurde mit einer so genannten „Stahlmasse“ oft stundenlang auf die Barracken eingeschlagen. Dies verursachte dauerhaften dröhnenden Lärm sowie große Mengen Staub und Schmutz, welche von der Baustelle aufstiegen und die Umgebung bedeckten.

Beweis: wie zuvor

Der Beklagte wurde auf diese Art und Weise monatelang von Baulärm geweckt. Schlaf nach Beginn der Arbeiten um 7:00 Uhr morgens war nicht möglich. Dadurch entwickelte sich bei dem Beklagten und seiner Lebensgefährtin eine Form der Migräne.

Beweis: Zeugnis der Frau Maria Paul

Darüber hinaus verursachten die Abrissarbeiten enorme Mengen Staub und Dreck. Dieser setzte sich an den Fenstern des Klägers ab und drang bei geöffnetem Fenster sogar in die Wohnräume ein. Dort wurden Böden, Wände und Möbel verunreinigt. Der Reinigungsaufwand war enorm.

Beweis: Lichtbilder der Wohnung des Beklagten (Anlage B4); Zeugnis der Frau Maria Paul

Dies alles war für den Beklagten und seine Lebensgefährtin nicht mehr hinnehmbar, sodass der Mietvertrag mittlerweile beendet wurde.

Diese dargelegten schwerwiegenden äußeren Einwirkungen stellen einen Mangel der Mietsache dar, der die Tauglichkeit der Wohnung für den vertragsgemäßen Verbrauch erheblich mindert. Die Klageparteien haben vorliegend bei Abschluss des Mietvertrages zumindest konkludent vereinbart, dass sich die äußeren Einflüsse, derer die Wohnung ausgesetzt wird, jedenfalls nicht erheblich verändern.

Der Beklagte hat unmittelbar nach Beginn der Bauarbeiten Ende Mai 2021 auf die Baustelle sowie den Lärm und Schmutz hingewiesen.

Beweis: Schreiben an die Klägerin vom 30.5.2021 (Anlage B5)

Nach alledem ist die Klage abzuweisen.

Feiling
Rechtsanwalt

Hinweise:

1. Einfache und beglaubigte Abschrift des Schriftsatzes vom 14.10.2021 wurden der Klägervertreterin mit Gelegenheit zur Stellungnahme binnen 2 Wochen am 20.10.2021 zugestellt.
2. Von einem Abdruck der Anlagen B1 bis B5 wird abgesehen. Es ist davon auszugehen, dass die Anlage B3 die Aussagen des Beklagten unterstreicht und keine weiteren für die Bearbeitung relevanten Informationen beinhaltet. Weiter ist davon auszugehen, dass tatsächlich ein Fehler des Faxanschlusses des Gerichts vorgelegen hat und der Prozessbevollmächtigte die korrekte Faxnummer eingegeben hat und dies von Anlage B1 gezeigt wird. Auch darüber hinaus unterstützen die Anlagen den Vortrag des Beklagten.

Rechtsanwälte Haas & Hässe Hafenweg 12 48155 Münster

Reiner Haas
Dr. Valerie Hässe
Rechtsanwälte

Münster, den 3.11.2021

*Amtsgericht Münster
Eingang: 3.11.2021*

Amtsgericht Münster
Gerichtsstraße 6
48143 Münster

In dem Rechtsstreit Jung ./ . Lampe (Az. 14 C 143/21)

beantrage ich,

den Antrag auf Wiedereinsetzung in den vorigen Stand zurückzuweisen,

und

den Einspruch gegen das Versäumnisurteil des AG Münster vom 28.9.2021 als unzulässig zu verwerfen.

hilfsweise,

das Versäumnisurteil des AG Münster vom 28.9.2021 aufrechtzuerhalten.

Begründung:

Der Wiedereinsetzungsantrag ist zurückzuweisen. Der Beklagtenvertreter hat nicht alles Erforderliche dafür getan, dass der Schriftsatz rechtzeitig bei Gericht einging. Nachdem die Übermittlung per Fax fehlgeschlagen war, hätte der Beklagtenvertreter den Schriftsatz über das besondere elektronische Anwaltspostfach (beA) übermitteln müssen. Jeder Anwalt verfügt mittlerweile über ein solches Postfach und auch die Gerichte akzeptieren diesen Weg. Auf § 130 a ZPO wird ausdrücklich verwiesen. Das Verschulden des Prozessbevollmächtigten ist dem Beklagten zuzurechnen. Der Einspruch ist daher als unzulässig zu verwerfen. Darüber hinaus wird höchst vorsorglich zur Sache vorgetragen:

Es wird diesseits mit Nichtwissen bestritten, dass die Bauarbeiten die beschriebenen Belästigungen verursacht haben. Dies soll der Beklagte durch geeignete Mittel beweisen. Dafür genügt aber jedenfalls kein selbst angefertigtes Lärmprotokoll. Dort konnte der Beklagte schließlich alles eintragen.

Ebenfalls sollen die gesundheitlichen Auswirkungen auf den Beklagten und seine Lebensgefährtin mit Nichtwissen bestritten werden.

Höchst vorsorglich soll weiter vorgetragen werden:

Auch wenn die Klägerin die Immobilie selbst bewohnt hätte, hätte ihr kein Anspruch gegenüber dem Baustellenbetreiber zugestanden, die Bauarbeiten zu stoppen oder einzuschränken.

Die Bauarbeiten folgen den gesetzlichen Vorgaben und sind durch modernste Technik besonders emissionsarm. Mithin ist das Bauvorhaben insgesamt ortsüblich und in einer Stadt wie Münster hinzunehmen.

Dr. Hässe
Rechtsanwältin

Hinweis: Einfache und beglaubigte Abschrift des Schriftsatzes vom 3.11.2021 wurden dem Beklagtenvertreter mit Gelegenheit zur Stellungnahme binnen 3 Wochen am 5.11.2021 zugestellt.

Rechtsanwalt Feiling
Prinzipalmarkt 36
48143 Münster

Münster, den 10.11.2021

*Amtsgericht Münster
Eingang: 10.11.2021*

Amtsgericht Münster
Gerichtsstraße 6
48143 Münster

In dem Rechtsstreit Jung ./ . Lampe (Az. 14 C 143/21)

wird auf den Schriftsatz der Gegenseite vom 3.11.2021 wie folgt erwidert:

Zunächst soll festgestellt werden, dass es keine Pflicht gibt, ein besonderes elektronisches Anwaltspostfach (beA) zu benutzen. Der Unterzeichner hat bis kurz vor 24:00 Uhr versucht das Fax zu übermitteln. Danach blieb auch schon gar keine Zeit mehr, auf das elektronische Anwaltspostfach umzuschwenken.

Darüber hinaus erscheint es diesseits fraglich, ob die Klägerin den Vortrag des Beklagten mit Nichtwissen bestreiten darf. Jedenfalls hat der Beklagte Beweis für die Auswirkungen der Bauarbeiten angeboten. Außerdem war die Klägerin selbst mehrfach zu verschiedenen Zeitpunkten im Bereich der Baustelle, da sie dort mehrere Wohnungen besitzt.

Feiling
Rechtsanwalt

Hinweis: Der Schriftsatz vom 10.11.2021 wurde der Klägervertreterin mit Gelegenheit zur schriftlichen Stellungnahme binnen 3 Wochen am 12.11.2021 zugestellt. Das Gericht hat gleichzeitig mit ordnungsgemäß den Parteien zugestellter Terminverfügung vom 11.11.2021 Güte- und Verhandlungstermin auf den 6.12.2021 bestimmt.

Amtsgericht Münster
14 C 143/21

Münster, den 6.12.2021

Protokoll der mündlichen Verhandlung vom 6.12.2021

Richterin am Amtsgericht Luthé – ohne Hinzuziehung einer Protokollkraft; vorläufig aufgezeichnet auf Tonträger gem. § 160 a ZPO.

In dem Rechtsstreit Jung ./ . Lampe erschienen bei Aufruf:

1. die Klägerin mit RA in Dr. Hässe
2. der Beklagte mit RA Feiling

Die Sach- und Rechtslage wurde mit den Erschienenen im Rahmen der Güteverhandlung erörtert.

Rechtsanwältin Dr. Hässe erklärte:

„Die Auswirkungen der Baustelle auf die Wohnung des Beklagten werden weiterhin mit Nichtwissen bestritten. Es wird angeregt, dahingehend ein Sachverständigengutachten einzuholen. Auch der übrige Vortrag wird aufrechterhalten.“

Rechtsanwalt Feiling erklärte:

„Wir halten ein Bestreiten mit Nichtwissen weiterhin für nicht zulässig. Im Übrigen haben wir für die Tatsachen Zeugenbeweis angeboten. Diese können vom Gericht gerne zur Durchführung einer Beweisaufnahme geladen werden.“

Auf Nachfrage des Gerichts erklärte Rechtsanwalt Feiling:

„Die Klägerin ist auch Eigentümerin verschiedener Nachbargrundstücke. Natürlich war sie in dem streitgegenständlichen Zeitraum auch hin und wieder vor Ort.“

Das Gericht wies die Parteien auf Folgendes hin ...

Hinweis: Von einem Abdruck des Hinweises wird zu Prüfungszwecken abgesehen.

Eine gütliche Einigung scheiterte.

RAin Dr. Hässe stellte die Anträge aus dem Schriftsatz vom 3.11.2021. RA Feiling stellte die Anträge aus dem Schriftsatz vom 14.10.2021.

b.u.v.:

Termin zur Verkündung einer Entscheidung wird bestimmt auf Montag, den 20.12.2021, 12:00 Uhr, Saal 102.

Luthe
Richterin am Amtsgericht

Für die Richtigkeit der Übertragung vom Tonträger:
Ostlinning, Justizbeschäftigte

Vermerk für die Bearbeitung:

1. Die Entscheidung des Gerichts ist zu entwerfen. Entscheidungszeitpunkt ist der 20.12.2021. Eine Entscheidung über die vorläufige Vollstreckbarkeit ist erlassen, ebenso die Rechtsmittelbelehrung.
2. Auf die Vorschriften der AVV Lärm im Anhang wird hingewiesen. Es ist davon auszugehen, dass das streitgegenständliche Grundstück in einem Gebiet gem. Nr. 3.1.1. d) AVV Lärm liegt, in denen vorwiegend Wohnungen untergebracht sind.
2. Soweit ein rechtlicher Hinweis für erforderlich gehalten wird, ist er zu unterstellen.
3. Münster verfügt über ein Amts- und ein Landgericht.

Anhang:

Allgemeine Verwaltungsvorschrift zum Schutz gegen Baulärm

...

2.4 Immission

Immission im Sinne dieser Vorschrift ist das auf Menschen einwirkende Geräusch, das durch Baumaschinen auf einer Baustelle hervorgerufen wird.

3. Immissionsrichtwerte

3.1 Festsetzung der Immissionsrichtwerte

3.1.1 Als Immissionsrichtwerte werden festgesetzt für

d) Gebiete, in denen vorwiegend Wohnungen untergebracht sind, tagsüber 55 dB (A)

ÜBUNGSBLÄTTER REFERENDARE KLAUSUR ZIVILRECHT · „DAS HAFENCENTER KOMMT“

nachts 40 dB (A)

...

3.1.2 Als Nachtzeit gilt die Zeit von 20:00–7:00 Uhr.