

RiLG Dr. Hauke Hinrichs, Görlitz*

Original-Examensklausur: „Die überraschende Klage der Ex-Nachbarin“

THEMATIK	Zulässigkeit von Klage und (Dritt-)Widerklage; Surrogate; EBV; Ausschlussfristen; Verjährung
SCHWIERIGKEITSGRAD	Durchschnittlich
BEARBEITUNGSZEIT	5 Stunden
HILFSMITTEL	Palandt, BGB; Thomas/Putzo, ZPO

■ SACHVERHALT

Aktenauszug:

Rechtsanwalt Dr. Karl Weiß
Rechtsanwalt
Berliner Straße 3
02826 Görlitz

Görlitz, den 28.5.2013

Frau Rechtsreferendarin Ria Reinsberg
– im Hause –

Sehr geehrte Frau Kollegin Reinsberg,

gestern war ein neuer Mandant, Herr Burkhard Berkau, hier und übergab mir beiliegende Unterlagen. Er hat umfassende Vollmacht erteilt und um rasche Prüfung der Angelegenheit gebeten. Der Sachverhalt ergibt sich aus meinem ebenfalls beiliegenden Aktenvermerk.

Ich bitte Sie, die in diesem Vermerk aufgeworfenen Fragen des Mandanten in einem schriftlichen Gutachten zu prüfen. Des Weiteren sollen die entsprechenden Anträge formuliert werden, die nach dem Ergebnis Ihres Gutachtens in Erwiderung auf die als Anlage beigefügte Klageschrift gegenüber dem Amtsgericht Bautzen anzukündigen sind. Die Bereitschaft zur Verteidigung habe ich dem Amtsgericht Bautzen bereits gestern angezeigt. Anträge habe ich dabei noch nicht gestellt.

Mit kollegialen Grüßen

gez. *Dr. Weiß*
Rechtsanwalt

Dem Schreiben vom 28.5.2013 an Rechtsreferendarin Reinsberg sind die nachfolgend abgedruckten Anlagen beigefügt.

Rechtsanwalt Dr. Karl Weiß
Berliner Straße 3
02826 Görlitz

I. Aktenvermerk vom 28.5.2013

Am 27.5.2013 erschien Herr Burkhard Berkau, Rechtspfleger am Amtsgericht Görlitz, wohnhaft Bäckerstraße 6 a, 02826 Görlitz, und teilte folgenden Sachverhalt mit:

* Der *Autor* ist Richter am Landgericht Görlitz. Die Klausur wurde im Juni 2013 in der Zweiten Juristischen Staatsprüfung in Sachsen, Baden-Württemberg und Nordrhein-Westfalen ausgegeben. Den Bewertungen der Korrektoren in Sachsen zufolge ist der Schwierigkeitsgrad durchschnittlich. In Sachsen lag die Durchschnittspunktzahl bei 6,44 Punkten, die Nichtbestehensquote bei 17,78 %.

„Die als **Anlage 1** beigefügte Klageschrift vom 21.5.2013 wurde mir am 23.5.2013 zugestellt. Gleichzeitig wurde mitgeteilt, dass das schriftliche Vorverfahren angeordnet worden ist. Die Klageerwidlungsfrist beträgt ab Zustellung vier Wochen.

Das Haus in der Bäckerstraße 6a hat zwei Wohnungen. In einer Wohnung lebe ich. Die Klägerin, Frau Kathrin Klares, hatte seit Januar 2005 die andere Wohnung als Mieterin bewohnt. Im April 2013 hat sie überraschend das komplette Haus von dem ursprünglichen Eigentümer und Vermieter, Herrn Volkmar Verhoven, Schulstraße 43, 02625 Bautzen, erworben. Zur selben Zeit ist die Klägerin zu ihrem Freund nach Bautzen umgezogen.

Die Schilderungen der Klägerin in der Klageschrift sind zutreffend. Sie sind aber unvollständig und bedürfen aus meiner Sicht mehrerer Ergänzungen:

1. Mit der Zustellung der Klage hat das Amtsgericht Bautzen mitgeteilt, dass es sich nicht für örtlich zuständig hält. Da ich aber selbst am Amtsgericht Görlitz arbeite und Gerede befürchte, wäre es mir ganz recht, wenn nicht dort, sondern am Amtsgericht Bautzen verhandelt würde.

Wenn das Amtsgericht Bautzen nicht befugt sein sollte, ein Sachurteil zu verkünden, sondern bei Unterbleiben meiner Zuständigkeitsrüge oder bei Unterbleiben eines Verweisungsantrages der Klägerin mangels örtlicher Zuständigkeit ein Prozessurteil erlassen müsste, möchte ich, dass Sie die mangelnde örtliche Zuständigkeit des Amtsgerichts Bautzen rügen, damit dieser Rechtsstreit möglichst bald in der Sache entschieden wird und ein Ende findet. Eine Aufspaltung des Rechtsstreits möchte ich auf keinen Fall.

2. Auf die Nebenkostenabrechnung für das Kalenderjahr 2011 (Abrechnungszeitraum 1.1. bis 31.12.) habe ich lediglich 500 EUR an Herrn Verhoven gezahlt, weil mir die darin aufgeführte Forderung in Höhe von 800 EUR zu hoch vorkam. Nachträglich habe ich die Abrechnung vom Mieterbund prüfen lassen. Die Nebenkostenabrechnung ist danach nachprüfbar sowie sachlich und rechnerisch richtig. Allerdings hat Herr Verhoven die Nebenkostenabrechnung erst am 15.1.2013 erstellt und mir am selben Tag ausgehändigt. Der Mieterbund hat mir erklärt, das sei zu spät. Auf diesen Gedanken war ich bis dahin gar nicht gekommen. Muss ich die eingeklagten restlichen 300 EUR wirklich zahlen?

3. Die 700 EUR Nettomiete für März 2013 habe ich tatsächlich nicht an die Klägerin, sondern an Herrn Verhoven gezahlt. Das kann ich durch Beibringung des entsprechenden Kontoauszuges belegen, den ich Ihnen als **Anlage 2** übergebe.

Die damals noch in Görlitz wohnhafte Klägerin hatte mir bei einem zufälligen Treffen am 7.2.2013 im Hausflur gesagt, der damalige Vermieter Herr Verhoven habe ihr den Anspruch auf die Nettomiete für März 2013 abgetreten. Ich bezweifle, dass ein Anspruch auf Zahlung von Miete überhaupt isoliert abtretbar ist. Ich muss doch wissen, wem gegenüber ich meine Pflichten und Rechte als Mieter habe.

Jedenfalls hatte ich der Klägerin gesagt, dass ich gar nicht glauben könne, dass Herr Verhoven ihr diesen Mietanspruch abgetreten habe. Aus welchem Grund auch? Ich habe die Klägerin lange Zeit als Nachbarin ertragen müssen und traue ihr nicht; dazu später mehr. Den Herrn Verhoven hatte ich noch am gleichen Tag von der Behauptung der Klägerin per Brief informiert und ihn gebeten, mir eine schriftliche Bestätigung dieser Abtretung zuzusenden; darauf habe ich aber keine Antwort erhalten. Deshalb habe ich die Miete wie üblich an Herrn Verhoven fristgemäß überwiesen.

Ich habe die Klage zum Anlass genommen, nochmals bei Herrn Verhoven nachzufragen. Er hat mir in einem Telefonat am 23.5.2013 erstmals bestätigt, dass er seinen Anspruch auf Zahlung der Miete für März 2013 am 7.2.2013 an die Klägerin abgetreten und sie die Abtretung angenommen hat. Die Hintergründe hierfür sind mir nicht bekannt.

4. Die Schilderungen der Klägerin zu dem Rasenmähertraktor stimmen.

Es muss aber ergänzt werden, dass auch der ursprüngliche Vermieter Herr Verhoven Eigentümer eines Rasenmähertraktors ist, der dem der Klägerin absolut gleicht und sich allein darin unterscheidet, dass er nicht grün, sondern rot ist. Auch dieser rote Rasenmähertraktor war früher im Innenhof Bäckerstraße 6a in Görlitz abgestellt.

Ich habe immer gedacht, der grüne Rasenmähertraktor gehöre ebenfalls Herrn Verhoven, weil ich ihn diesen manchmal habe putzen sehen. Ich hatte Herrn Verhoven am 30.3.2013 in Görlitz getroffen und ihn gefragt, ob ich mir für diese Gartensaison seinen Rasenmähertraktor leihen könne, um damit die Rasenfläche meines Schrebergartens mähen zu können. Herr Verhoven erklärte mir, dass ich seinen Rasenmäher unentgeltlich nutzen dürfe und ihn mir einfach vom Innenhof Bäckerstraße 6 a, 02826 Görlitz, wegholen solle. Ich habe den in der Klageschrift genannten Rasenmähertraktor noch am 30.3.2013 in der Annahme in meinen Schrebergarten verbracht, dass er Herrn Verhoven gehört.

Am 6.4.2013 habe ich dann meinen Rasen mähen wollen. Der Rasenmähertraktor sprang aber nicht an; ich brachte ihn deshalb noch am selben Tag in die Fachwerkstatt. Herr Verhoven war gerade für längere Zeit verreist und ich konnte ihn auch telefonisch nicht erreichen. Der Rasenmähertraktor wurde dort repariert; die Zylinderkolbenringe mussten erneuert werden, andernfalls wäre der Rasenmäher nicht mehr fahrfähig gewesen. Die Reparaturkosten in Höhe von 400 EUR habe ich bezahlt. Die Rechnung der Firma „Rasenmäher-Fit“ aus Görlitz vom 8.4.2013 und die Quittung lege ich als **Anlage 3** vor. Die Fachwerkstatt hat sich verwundert über den Schaden gezeigt; es habe sich nicht um einen normalen Verschleißschaden gehandelt. Nach Auskunft der Werkstatt war die Reparatur aber sinnvoller als ein Neukauf.

Noch am 23.5.2013, als ich die Klageschrift erhielt, habe ich Herrn Verhoven angerufen. Er hat mich dann über meine vorstehende Verwechslung aufgeklärt: Der rote Rasenmähertraktor gehört ihm; der grüne gehört der Klägerin. Erst im Rahmen dieses Telefonats wurde ich mir meiner Verwechslung bewusst.

Die Klägerin hat den Rasenmähertraktor, der noch in meinem Schrebergarten steht, erstmals mit der Klage herausverlangt. Die Klage kam insoweit unerwartet für mich. Ich habe keine Probleme, der Klägerin den Rasenmäher zurückzugeben, hätte aber gern meine Auslagen für die Reparatur wieder.

5. Schließlich – und dieses Geschehen bildet eine Grundlage für mein bereits genanntes Misstrauen gegen die Klägerin – hatte ich der Klägerin am 4.3.2006 aus meiner Büchersammlung mein Buch „Alltag des Rechtspflegers – In Wort und Bild“ von Ralf Schmidt, Jubiläumsausgabe 1977, geliehen, von dem es schon damals nur sehr wenige Exemplare gab, und das deshalb und aufgrund seiner aufwendigen Gestaltung einen sachverständig geschätzten Wert von 200 EUR hatte. Dieses Buch hat die Klägerin Anfang April 2006 für sage und schreibe 300 EUR an Herrn Obergerichtsvollzieher a.D. Dieter Drieck, Hospitalstraße 1, 02826 Görlitz, verkauft und es ihm auch übereignet. Dabei hat die Klägerin Herrn Drieck, der das Buch wohl schon lange gesucht hatte, gegenüber behauptet, sie sei Eigentümerin des Buches. Sie hat sich das ganze Geld eingesteckt.

Dieses Geschehen hat die Klägerin mir gegenüber am 9.5.2006 auch schriftlich eingeräumt und mich gebeten, keine Strafanzeige zu stellen. Ich habe dann – etwa seit Juni 2006 – versucht, das Geld von der Klägerin zu bekommen, aber sie hat mich immer wieder hingehalten, sie wolle sich die Sache noch mal überlegen und dergleichen. Irgendwann habe ich dann aufgegeben. Ich würde sagen, Weihnachten oder Silvester 2008 hatte ich sie das letzte Mal gefragt. Die Klägerin meinte damals, es sei doch nun bereits Gras über die Sache gewachsen und ich solle sie nicht mehr fragen.

Gerichtlich habe ich bisher keine Ansprüche gegen die Klägerin geltend gemacht, weil ich ihr seit diesem Vorfall zwar misstrauere, unser nachbarschaftlicher Friede mir aber wichtiger war. Die Erklärung der Klägerin füge ich als **Anlage 4** bei. Herr Dieter Drieck hat mir den Kauf und die Bezahlung des Buches auch bestätigt.

Kann ich wegen dieses Geschehens einen in jedem Fall durchsetzbaren Zahlungsanspruch gegen die Klägerin im Rahmen dieses Rechtsstreits widerklagend geltend machen? Widerklagend soll natürlich nur vorgegangen werden, soweit keine Aufrechnung angezeigt ist.

Selbst wenn eine solche Widerklage nicht zulässig sein sollte, möchte ich gern wissen, ob ich einen durchsetzbaren Zahlungsanspruch gegen die Klägerin habe.

6. Wegen der Nebenkosten habe ich noch eine Frage: Kann ich die gezahlten 500 EUR direkt von Herrn Verhoven im Rahmen dieses Rechtsstreits widerklagend zurückverlangen? Wenn ja, dann veranlassen Sie bitte das Nötige. Selbst wenn dies aber nicht zulässig sein sollte,

möchte ich wissen, ob ich überhaupt einen entsprechenden Rückzahlungsanspruch habe. Auf Ihre Frage kann ich sagen, dass ich schon beim erwähnten Telefonat am 23.5.2013 vergeblich versucht habe, Herrn Verhoven zur Rückzahlung zu bewegen.

7. Soweit Sie zu der Überzeugung gelangen, dass die Klage – ganz oder teilweise – erfolgversprechend ist und ich voraussichtlich verurteilt werde, bitte ich darum zu prüfen, ob ich insoweit auch die Kosten des Rechtsstreits tragen muss, und einer solchen Kostentragungspflicht – wenn möglich – entgegenzuwirken.“

II. Vorgang anlegen

III. Wiedervorlage sofort

gez. Dr. Weiß
Rechtsanwalt

Anlage 1 zum Vermerk vom 28.5.2013:

Kathrin Klares
Stieberstraße 102
02625 Bautzen

Bautzen, den 21.5.2013

An das
Amtsgericht Bautzen
Lessingstraße 7
02625 Bautzen

Amtsgericht Bautzen
Eingang: 21.5.2013

Hiermit reiche ich Klage ein gegen

Burkhard Berkau, Bäckerstraße 6 a, 02826 Görlitz

und werde im Termin beantragen:

Der Beklagte wird verurteilt, an die Klägerin

1. 1.000 EUR zu zahlen und
2. den Rasenmähertraktor BRILL Crossover 102/16 H, Baujahr Februar 2009, Leistung: 10,3 kW, Schnittbreite 102 cm, Fahrzeug-Nr. 1235790/09, Farbe: grün, herauszugeben.

Streitwert: 2.500 EUR

Begründung:

Der Beklagte lebt unter seiner vorstehenden Anschrift zur Miete. Das entsprechende Mietverhältnis ist durch einen Mietvertrag vom 1.2.2005 zwischen dem damaligen Vermieter Herrn Volkmar Verhoven, Schulstraße 43, 02625 Bautzen, und dem Beklagten begründet worden.

Ausweislich § 1 dieses Mietvertrages ist der Beklagte verpflichtet, monatlich zum dritten Werktag im Voraus eine Kaltmiete in Höhe von 700 EUR zu zahlen. Daneben muss er nach § 2 des Mietvertrages für die dort aufgeführten Nebenkosten aufkommen, für die Vorauszahlungen zu leisten sind.

Mit notariell beurkundetem Vertrag vom 2.4.2013 habe ich das mit dem Gebäude Bäckerstraße 6 a in 02826 Görlitz bebaute Grundstück von Herrn Volkmar Verhoven gekauft. Am 16.4.2013 bin ich als Eigentümerin dieses Grundstückes im Grundbuch des Amtsgerichts Görlitz eingetragen worden.

Beweis: Notarieller Kaufvertrag vom 2.4.2013, Anlage K 1,
Beglaubigter Grundbuchauszug vom heutigen Tag, Anlage K 2

1. Auf die Nebenkostenabrechnung vom 15.1.2013 für das Kalenderjahr 2011, aus der sich ein vom Beklagten zu leistender Nachzahlungsbetrag von 800 EUR ergibt, hat der Beklagte am 31.1.2013 lediglich 500 EUR an Herrn Verhoven gezahlt. Den Anspruch auf Zahlung des Restbetrages in Höhe von 300 EUR hat Herr Verhoven mir in dem notariellen Vertrag vom 2.4.2013 abgetreten, weil er mir alle noch offenen Nebenforderungen aus Nebenkostenabrechnungen abgetreten hatte. Der Beklagte hat mir im Rahmen eines Telefonates Mitte April 2013 erklärt, er werde diesen Restbetrag nicht zahlen.

2. Bereits am 7.2.2013 habe ich den Beklagten mündlich davon in Kenntnis gesetzt, dass sein damaliger Vermieter Herr Verhoven mir demnächst das genannte Grundstück verkaufen wird, und dass Herr Verhoven mir den mit 700 EUR im Mietvertrag festgehaltenen Anspruch auf Zahlung der Nettomiete für den Monat März 2013 – unabhängig von diesem Kaufvertrag – just am 7.2.2013 abgetreten hat. Ich habe den Beklagten aufgefordert, diese Miete auf mein ihm bekanntes Konto zu überweisen, so wie er bis dahin die Mieten Herrn Verhoven überwiesen hatte. Der Beklagte erklärte damals, er könne sich diese Abtretung ebenso wenig wie die Verkaufspläne des Herrn Verhoven vorstellen und werde bei Herrn Verhoven schriftlich nachfragen, was der Beklagte dann auch getan hat.

Bis heute hat der Beklagte mir diese 700 EUR nicht überwiesen.

Die mir danach zustehende Summe von (300 EUR + 700 EUR =) 1.000 EUR mache ich mit dieser Klage geltend.

3. Schließlich verlange ich von dem Beklagten die Herausgabe des in meinem Antrag zu Ziffer 2 genannten Rasenmähertraktors im Wert von 1.500 EUR. Dieser gehört mir und der Beklagte hat ihn ohne meine Erlaubnis an sich genommen, während ich im Urlaub war. Dieser Rasenmähertraktor stand auf dem Innenhof des Gebäudes Bäckerstraße 6 a in 02826 Görlitz; von dort hat der Beklagte sich ihn genommen.

Mit freundlichen Grüßen

gez. *Kathrin Klares*

Anlage 2 zum Vermerk vom 28.5.2013:

Kontoauszug der Sparda-Bank Görlitz vom 10.3.2013:

Kontoinhaber: Burkhard Berkau

Empfänger:	Datum:	Verwendungszweck:	Betrag:
Volkmar Verhoven	1.3.2013	Miete März 2013	700 EUR

Anlage 3 zum Vermerk vom 28.5.2013:

Rasenmäher-Fit Fachwerkstatt für Rasenmäher Gartenstraße 20 02826 Görlitz Inhaber: Rafael Rischke	Görlitz, 8.4.2013
---	-------------------

Rechnung und Quittung

Für die erforderliche Erneuerung der Kolbenringe des Rasenmähertraktors BRILL Crossover 102/16 H, Baujahr Februar 2009, Leistung: 10,3 kW, Schnittbreite 102 cm, Fahrzeug-Nr. 1235790/09, Farbe: grün,

stellen wir 400 EUR einschließlich Umsatzsteuer in Rechnung.

gez. *Rafael Rischke*

Betrag dankend am 8.4.2013 in bar erhalten.

gez. *Rafael Rischke*

Anlage 4 zum Vermerk vom 28.5.2013:

Hiermit gebe ich, Kathrin Klares, zu, das Buch „Alltag des Rechtspflegers – In Wort und Bild“ des Autors Ralf Schmidt, Jubiläumsausgabe 1977, das Herr Burkhard Berkau mir am 4.3.2006 geliehen hatte, an Herrn Dieter Driek für 300 EUR verkauft zu haben. Herr Driek hat geglaubt, dass das Buch mir gehöre.

Görlitz, den 9.5.2006

gez. *Kathrin Klares*

Aufgabe:

1. Erstellen Sie auf der Grundlage des Mandantenbegehrens ein umfassendes Gutachten zur prozessualen und materiellen Rechtslage. Hierbei sind alle im Sachverhalt aufgeworfenen Rechtsfragen zu erörtern. Ein Sachbericht ist nicht erforderlich. Erläutern Sie ferner im Gutachten das zur Wahrnehmung der Interessen des Mandanten sachdienliche Vorgehen. Sollte eine Frage für beweisrelevant gehalten werden, ist eine Prognose zu der Beweislage (beispielsweise zur Beweislast, Qualität der Beweismittel etc.) zu erstellen.
2. Entwerfen Sie den/die auf der Grundlage des Gutachtens sachdienliche(n) Antrag/Anträge an das Amtsgericht Bautzen. Wird die Klage wegen örtlicher Unzuständigkeit für unzulässig erachtet, soll zusätzlich zum Antrag das für zuständig gehaltene Gericht genannt und mitgeteilt werden, welche Anträge bei Abgabe an das für zuständig gehaltene Gericht gestellt werden.

Hinweise für die Bearbeiter:

- Zeitpunkt der Bearbeitung ist der 4.6.2013.
- Etwasige Zinsansprüche müssen nicht erörtert und auch nicht geltend gemacht werden.
- Die wiedergegebenen Urkunden sind ordnungsgemäß errichtet worden. Die nicht abgedruckten Anlagen haben den angegebenen Inhalt.
- Die Wirksamkeit des Mietvertrages vom 1.2.2005 ist zu unterstellen. Die Nebenkostenabrechnung vom 15.1.2013 ist nachprüfbar sowie sachlich und rechnerisch richtig. Die tatsächlichen Angaben in der Klageschrift sind zutreffend.
- Es ist davon auszugehen, dass vom Mandanten und von Dritten keine weiteren Angaben zum Sachverhalt zu erlangen sind.
- Die Formalien (Vollmachten, Zustellungen, Ladungen etc.) sind eingehalten, soweit sich aus dem Aufgabentext nichts Gegenteiliges ergibt.
- Bautzen und Görlitz verfügen jeweils über ein eigenes Amtsgericht und liegen im Bezirk des Landgerichts Görlitz.
- Der Aufgabentext ist zusammen mit der Bearbeitung abzugeben.