

Ass. iur. Max Bärnreuther, M. Jur. (Oxon), Maître en Droit (Panthéon-Assas), und Ass. iur. Lea Zisler, Leipzig\*

## „Urkundenprozess – Immer wieder Ärger mit dem Facility Management!“

THEMATIK	Allgemeine Geschäftsbedingungen; Erlöschenstatbestände; Urkundenprozess
SCHWIERIGKEITSGRAD	Mittel
BEARBEITUNGSZEIT	5 Stunden
HILFSMITTEL	Habersack, Deutsche Gesetze (Loseblattsammlung); Thomas/Putzo, ZPO; Grüneberg, BGB

### ■ SACHVERHALT

#### Aktenauszug

Dr. Dr. Carl Robel  
Rechtsanwalt  
Tucholskystr. 7  
10117 Berlin

Berlin, den 25.3.2021  
*Landgericht Berlin*  
*Eingang: 26.3.2021*

An das  
Landgericht Berlin  
Littenstr. 12–17  
10179 Berlin

In Sachen

der WeManageYourLawFirm GmbH, vertreten durch den Geschäftsführer Dr. Louis Lochberger, Borsigstr. 5, 10115 Berlin,

Klägerin,

gegen

Herrn Dr. Levin Graf, Friedrichstr. 135, 10117 Berlin,

Beklagter,

hat mich die Klägerin mit der Wahrnehmung ihrer Rechte beauftragt. Auf die beiliegende Vollmacht im Original weise ich hin. Namens und in Vollmacht der Klägerin erhebe ich hiermit

#### Klage im Urkundenprozess

In der mündlichen Verhandlung werde ich beantragen,

den Beklagten zu verurteilen, an die Klägerin 8.568,00 EUR nebst Zinsen iHv 9 Prozentpunkten über dem Basiszinssatz aus einem Betrag von jeweils 4.284,00 EUR seit dem 2.2. 2020 und dem 2.2.2021 zu zahlen.

Für den Fall des Vorliegens der Voraussetzungen der §§ 307, 331 ZPO beantrage ich den Erlass eines Anerkenntnis- bzw. Versäumnisurteils.

#### Begründung

Die Klägerin betreibt ein deutschlandweit agierendes Unternehmen, das auf das sog. Facility Management von anwaltlich genutzten Gebäuden spezialisiert ist. Der Beklagte ist Rechtsanwalt einer auf M&A-Litigation spezialisierten Kanzlei.

Aufgrund der stetig anwachsenden Zahl an Mandaten, die Prozessvertretung im Post-Merger-Kontext beehrten, entschied sich der Beklagte, sich fachlich neu auszurichten und angesichts der voluminösen Mandate auch räumlich zu expandieren. Zu diesem Zwecke verlagerte er seinen Kanzleistandort von Berlin Zehlendorf nach Berlin Mitte, wo er ein an der Friedrichstraße gelegenes Gebäude erwarb. Neben einem Empfang bietet dieses zahlreiche Büroräume für das Sekretariat, die Fachangestellten, die von ihm angestellten Rechtsanwälte sowie zwei Konferenzräume für Mandantengespräche. Auf der Suche nach einem Facility-Management-Anbieter stieß der Beklagte auf die Klägerin.

\* Der Verfasser Bärnreuther ist Notarassessor des Freistaates Sachsen. Die Verfasserin Zisler ist wissenschaftliche Mitarbeiterin an der Juristenfakultät Leipzig.

Am 1.2.2019 schlossen die Parteien einen sog. Facility-Management-Vertrag, der die Einrichtung, Verwaltung und Instandhaltung der Kanzleiräume des Beklagten zum Gegenstand hat. Bei Vertragsschluss wurde die Klägerin von dem hierzu mündlich bevollmächtigten Angestellten, Herrn Vincent Hoffmann, vertreten. Die Klägerin verpflichtete sich im Wesentlichen, die Funktionsfähigkeit der Kanzleiräume zu gewährleisten. Der genaue Vertragsinhalt folgt aus dem dieser Klageschrift in beglaubigter Abschrift beigefügten Vertrag vom 1.2.2019 und den Allgemeinen Geschäftsbedingungen der Klägerin, welche sich auf der Rückseite des Vertrags (Anlage K1) befinden. Mit ihrer Geltung hat sich der Beklagte ausdrücklich einverstanden erklärt. Der Vertrag wurde für eine Laufzeit von 12 Monaten geschlossen. Als monatliches Entgelt wurde ein Betrag von 357,00 EUR brutto (300,00 EUR netto) vereinbart. Das Entgelt ist nach dem Vertrag jährlich im Voraus am Tag des Vertragsschlusses und jeweils demselben Tag des folgenden Jahres zu entrichten. Auch hier wird Bezug auf die Allgemeinen Geschäftsbedingungen der Klägerin genommen.

Am 1.2.2019 hat die Klägerin das frisch von dem Beklagten übernommene Gebäude aufwendig grundgereinigt und eingerichtet. Mobiliar wurde angemietet und im Gebäude arrangiert, das Büro mit dem nötigen Material ausgestattet und die IT funktionsfähig gemacht. Bei der Einweihung der Kanzlei am 2.2.2019 zeigte sich der Beklagte mit der Einrichtung der Räume und der funktionierenden Kanzleinfrastruktur hoch zufrieden.

Der vereinbarte Jahresbetrag von 4.284,00 EUR konnte am 12.3.2019 ohne Probleme von dem Konto des Beklagten per Lastschrift eingezogen werden. Mit Schreiben vom 18.3.2019 widerrief der Beklagte jedoch die erteilte Einzugsermächtigung. Das Konto sei aufgelöst worden. Mit Schreiben vom 27.3.2019 (Abschrift des Schreibens als Anlage K2) forderte die Klägerin den Beklagten auf, die neuen Kontodaten zu nennen und für das neue Konto eine Einzugsermächtigung zu erteilen. Dieser Aufforderung kam der Beklagte nicht nach, sodass die Entgelte für die Jahre 2020 und 2021 nicht eingezogen werden konnten. Mit Rechnung vom 21.2.2020 (Abschrift Anlage K3) forderte die Klägerin den Beklagten zur Zahlung des jährlichen Entgelts iHv 4.284,00 EUR für den Zeitraum 1.2.2020 bis 31.1.2021 (Anlage K4), mit Rechnung vom 15.2.2021 (Abschrift Anlage K5) für den Zeitraum 1.2.2021 bis 31.1.2022 auf. Auf diese Rechnung reagierte der Beklagte ebenso wenig wie auf die Zahlungsaufforderungen vom 1.3.2021 (Abschrift als Anlage K5) und vom 9.3.2021 (Abschrift als Anlage K6).

Deshalb war Klage geboten.

Die Klage im Urkundenprozess ist statthaft. Sämtliche anspruchsbegründende Tatsachen können durch Urkunden bewiesen werden. Der Beklagte ist auch zur Zahlung des vertraglich vereinbarten Entgelts verpflichtet. Die Ansprüche sind ausweislich der Allgemeinen Geschäftsbedingungen der Klägerin auch fällig.

Beglaubigte und einfache Abschriften anbei.

gez. Dr. iur. Dr. rer. pol. Carl Robel  
Rechtsanwalt, M. Jur. (Oxon), LL.M. (Harvard), MBA (Cantab)

Die Anlagen K2 bis K6 haben den in der Klage wiedergegebenen Inhalt.

Anlage K1 zum Schriftsatz vom 25.3.2021:

### Facility-Management-Vertrag

zwischen

der WeManageYourLawFirm GmbH, vertreten durch den Geschäftsführer Dr. Louis Lochberger, Borsigstr. 5, 10115 Berlin,

im Folgenden „**Facility Management Provider**“,

und

Herrn Dr. Levin Graf, Friedrichstr. 135, 10117 Berlin,

im Folgenden „**Facility Management Beneficiary**“.

Der Facility Management Provider verpflichtet sich gegenüber dem Facility Management Beneficiary zur Ausstattung, Verwaltung und Instandhaltung der in der Friedrichstr. 135, 10117 Berlin, gelegenen Kanzleiräume des Facility Management Beneficiary ab dem 1.2.2019.

Der Facility Management Beneficiary verpflichtet sich gegenüber dem Facility Management Provider zur Entrichtung einer monatlichen Vergütung iHv 357,00 EUR (brutto).

Es gelten die auf der Rückseite dieses Vertragsdokuments abgedruckten Allgemeinen Geschäftsbedingungen des Facility Management Provider. Diese hat der Facility Management Beneficiary zur Kenntnis genommen. Der Facility Management Beneficiary willigt in sie ein.

Das vereinbarte Entgelt wird entsprechend der Allgemeinen Geschäftsbedingungen des Facility Management Providers vom folgenden Konto des Facility Management Beneficiary abgebucht:

Kto.-Inhaber: Dr. Levin Graf  
 Bank: Sparkasse Berlin  
 BLZ: 100 500 00  
 Kto-Nr.: 836548397

Berlin, den 1.2.2019

iV *Vincent Hoffmann*  
 Für den Facility Management Provider

*Levin Graf*  
 Für den Facility Management Beneficiary

---

### Allgemeine Geschäftsbedingungen der WeManageYourLawFirm GmbH

#### § 1 Leistungen der WeManageYourLawFirm GmbH

Der Facility Management Provider verpflichtet sich zu:

- (1) Ausstattung der Kanzleiräume zwecks Ermöglichung des Kanzleibetriebs zu dem im Vertrag bezeichneten Datum;
- (2) Instandhaltung der Kanzleiräume während des Kanzleibetriebs: insbesondere Gewährleistung der Reinlichkeit der Räume, der Funktionsfähigkeit der IT, der kontinuierlichen Ausstattung mit Büromaterial;
- (3) Sicherstellung des ungehinderten Zugangs zu den Kanzleiräumen bei jeder Wetterlage.

#### § 2 Pflichten des Kunden

- (1) Der Facility Management Beneficiary hat das im Vertragsdokument festgelegte Entgelt zu zahlen.
- (2) Das Entgelt ist jährlich im Voraus zu entrichten. Es wird erstmalig fällig am Tag des Vertragsschlusses, sodann am selben Tag des jeweils folgenden Jahres.
- (3) Der Facility Management Beneficiary ermächtigt den Facility Management Provider zum Einzug des Entgelts bei Fälligkeit von dem im Vertragsdokument angegebenen Konto.

#### § 3 Vertragslaufzeit

- (1) Die Vertragslaufzeit beträgt 12 Monate.
  - (2) Sie verlängert sich um weitere 12 Monate, wenn nicht eine der Vertragsparteien einen Monat vor Ablauf der Vertragslaufzeit der Verlängerung ausdrücklich widerspricht.
  - (3) Eine Kündigung des Vertrags vor Ablauf der Vertragslaufzeit ist nur aus einem wichtigen Grund zulässig.
- [...]

---

Das Verfahren wird beim Landgericht Berlin unter dem Az. 3 O 181/18 geführt. Das Landgericht Berlin bestimmt Termin zur Güteverhandlung und frühen ersten Termin auf den 15.6.2021, 08:00 Uhr, Saal 162. Klageschrift samt Anlage und Ladung nebst Belehrung wurden dem Beklagten am 6.4.2021 zugestellt. Dem Beklagten wurde zugleich eine dreiwöchige Klageerwiderungsfrist gesetzt. Auch dem Prozessbevollmächtigten der Klägerin wurde am 6.4.2021 die Ladung nebst Belehrung zugestellt.

Dr. Nils Weidel  
Rechtsanwalt  
Torstr. 40  
10119 Berlin

Berlin, den 20.4.2021

*Landgericht Berlin  
Eingang: 21.4.2021*

An das  
Landgericht Berlin  
Littenstr. 12–17  
10179 Berlin

In Sachen WeManageYourLawFirm GmbH ./ Graf, Az. 3 O 181/18

zeige ich unter Bezugnahme auf die beigefügte Vollmacht im Original die Vertretung des Beklagten an und werde beantragen,

die Klage abzuweisen.

### **Begründung:**

Die Klage ist unzulässig und unbegründet.

Sie ist bereits nicht im Urkundenprozess statthaft. Der Bevollmächtigte der Klägerin erkennt, dass vorliegend nicht alle anspruchsbegründenden Tatsachen durch Urkunden bewiesen sind. Die mündliche Vertretungsmacht des Vincent Hoffmann – die nicht bestritten wird – ist schon nicht durch Urkunden bewiesen.

Die Klage ist darüber hinaus auch unbegründet. Der von der Klägerin geltend gemachte Anspruch besteht nicht. Ein wirksamer Vertrag kam nicht zustande. Der Vertreter der Klägerin, der Zeuge Hoffmann, suchte meinen Mandanten am 1.2.2019 in dessen Kanzleiräumen in Berlin Zehlendorf zwecks anwaltlicher Beratung auf und nutzte das Gespräch aus, um diesen zum Abschluss des Facility Management Vertrags zu bewegen. Dies verstößt erkennbar gegen das Anstandsgefühl aller billig und gerecht Denkenden, konnte sich mein Mandant dem einmal begonnenen Mandantengespräch doch nicht entziehen.

Beweis: Vernehmung des Zeugen Vincent Hoffmann, zu laden über die Klägerin

Jedenfalls aber ist ein Anspruch gegen meine Mandantschaft erloschen. Meinem Mandanten stand ein ganzes Arsenal an Erlöschenstatbeständen zur Seite, von dem er rege Gebrauch gemacht hat.

Er widerrief am 21.2.2020 den Vertrag und erklärte zugleich den Rücktritt und die Kündigung. Die Klägerin hatte die vertraglich geschuldeten Leistungen nicht erbracht.

Beweis: Abschrift des Schreibens vom 21.2.2020 als Anlage B1

Meiner Mandantschaft stand zunächst ein Widerrufsrecht zu. Der Facility Management Vertrag wurde in dem vormaligen Kanzleiraum meines Mandanten geschlossen, der nicht klar von seinem Wohnzimmer zu trennen ist. Es handelt sich mithin um ein Geschäft, das an der Haustür meines Mandanten geschlossen wurde.

Meiner Mandantschaft stand sodann auch ein Rücktrittsrecht zu. Um meinen Mandanten zum Vertragsschluss zu bewegen, hat der Zeuge Hoffmann meinem Mandanten zugesichert, dass sich dieser jederzeit von dem Vertrag lösen könne. Hierdurch wurde ein vertragliches Rücktrittsrecht iSv § 346 I Var. 1 BGB begründet. Die Rechtsanwaltsfachangestellte meines Mandanten, Frau Sieglinde Florenstedt, Borsigstr. 12, 10115 Berlin, war während dieses Vorgangs zugegen. Diese ist zwar auf unabsehbare Zeit ihrer Liebschaft in die Malediven gefolgt, konnte jedoch vor ihrer Abreise noch zu einer eidesstattlichen Versicherung, die von der Notarin Dörte Schenkel, Florastr. 36, 13187 Berlin, notariell beglaubigt wurde, bewegt werden. Die Sekretärin meines Mandanten, Frau Antje Muhlig, Florastr. 34, 13187 Berlin, kann dies darüber hinaus bezeugen. Gleiches gilt für den Zeugen Vincent Hoffmann.

Beweis: Notariell beglaubigte eidesstattliche Versicherung als Anlage B2

Beweis: Vernehmung der Zeugin Antje Muhlig

Beweis: Vernehmung des Zeugen Vincent Hoffmann

Meiner Mandantschaft stand schließlich auch ein Kündigungsrecht zu. Die Klägerin hat die Kanzleiräume zwar eingerichtet. Sie kam ihrer Verpflichtung zur Ausstattung der Kanzlei mit genügend Büromaterial nicht ausreichend nach. Es mangelte an Papier und Stiften. Auch wirkte der Eingangsbereich äußerst ungepflegt.

Den Widerruf, Rücktritt und die Kündigung meiner Mandantschaft hat die Klägerin mit Schreiben vom 13.3.2020 zurückgewiesen. Sie bestand nach wie vor auf Zahlung.

Beweis: Abschrift des Schreibens vom 13.3.2020 als Anlage B3

Schließlich besteht der Anspruch auch deshalb nicht, weil die Allgemeinen Geschäftsbedingungen der Klägerin unwirksam sind. Die vereinbarte Vorfälligkeit benachteiligt meinen Mandanten unverhältnismäßig und ist deshalb unwirksam. Er muss den gesamten Jahresbetrag im Voraus zahlen, erhält die Leistung jedoch nur nach und nach.

Beglaubigte und einfache Abschriften anbei.  
gez. Nils Weidel

---

Die Anlagen B1 bis B3 haben den angegebenen Inhalt.

---

Dr. Dr. Carl Robel  
Rechtsanwalt  
Tucholskystr. 7  
10117 Berlin

Berlin, den 18.5.2021

*Landgericht Berlin  
Eingang: 19.5.2021*

An das  
Landgericht Berlin  
Littenstr. 12–17  
10179 Berlin

In Sachen WeManageYourLawFirm GmbH ./ Graf, Az. 3 O 181/18

soll zu dem Schriftsatz des Bevollmächtigten des Beklagten vom 20.4.2021 Stellung genommen werden.

Der geschätzte Kollege offenbart leider mit seinen Ausführungen zur Zulässigkeit der von meiner Mandantschaft erhobenen Klage mangelndes Wissen im Urkundenprozess. Er erkennt grundsätzlich, dass nicht alle anspruchsbegründenden Tatsachen durch Urkunden bewiesen werden müssen.

Die Klage ist entgegen den Ausführungen meines Kollegen begründet.

Der Facility Management Vertrag kam wirksam zustande. Der Umstand, dass der Vertrag im Rahmen eines anwaltlichen Beratungsgesprächs geschlossen wurde, steht dem nicht entgegen. Überhaupt hat die Klägerin nichts zu einer irgendwie gelagerten Willensbeeinträchtigung vorgetragen. Eine solche wird jedenfalls entschieden bestritten.

Die von meiner Mandantschaft verwendeten Allgemeinen Geschäftsbedingungen sind wirksam. Immerhin hat sie bei der Einrichtung von Kanzleiräumen erheblich in Vorkasse zu gehen, also gleich zu Vertragsbeginn eine erhebliche wirtschaftliche Leistung zu erbringen. Auch die Vertragslaufzeit ist nicht ungewöhnlich.

Es besteht kein Widerrufs-, Rücktritts- oder Kündigungsrecht. Die Einräumung eines Rücktrittsrechts wird ausdrücklich bestritten. Gerne kann hierzu der Zeuge Vincent Hoffmann vernommen werden, der dies bestätigen wird.

Beglaubigte und einfache Abschriften liegen bei.

gez. Dr. Dr. Carl Robel

Protokoll der öffentlichen Sitzung  
des Landgerichts Berlin  
Az.: 3 O 181/18

Berlin, den 15.6.2021

**Anwesend:**

Richterin am Landgericht Anke Waack als Vorsitzende  
Von der Hinzuziehung eines Urkundsbeamten wurde abgesehen.

In dem Verfahren WeManageYourLawFirm GmbH ./ Graf  
erschieden bei Aufruf:

1. Für die Klägerin: RA Dr. Dr. Carl Robel,
2. Für den Beklagten: RA Dr. Nils Weidel.

Die Sach- und Rechtslage wird mit den Parteien erörtert.

Das Gericht weist darauf hin, dass [...]

Es wird festgestellt, dass eine gütliche Einigung zwischen den Parteien derzeit nicht möglich ist. Es wird in die mündliche Verhandlung eingetreten.

Der Vertreter der Klägerin legt den Vertrag vom 1.2.2019 sowie die weiteren in der Klage benannten Anlagen Original vor. Vertrag und Anlagen werden allseits in Augenschein genommen.

Der nach § 141 ZPO persönlich angehörte Beklagte erklärt:

Herr Vincent Hoffmann hat mir eindringlich die Vorteile der Beauftragung eines Facility Managers vorgetragen. Da er mein Mandant war, habe ich den Vertrag mit der Klägerin abgeschlossen. Die Pflicht zur Vorfälligkeit und die lange Bindung an den Vertrag erachte ich als völlig ungerechtfertigt.

Vorgelesen und genehmigt.

Auf Nachfrage des Gerichts:

Ja, auf die auf der Rückseite des Vertrags abgedruckten Allgemeinen Geschäftsbedingungen wurde ich hingewiesen. Ja, ich habe sie mir durchgelesen. Ich bin allerdings davon ausgegangen, dass ich mich – wie von Herrn Hoffmann ausdrücklich zugesichert – von dem Vertrag jederzeit wieder lösen kann. Das kann meine Sekretärin ja alles bezeugen.

Vorgelesen und genehmigt.

Der Klägervertreter stellt den Antrag aus dem Schriftsatz vom 25.3.2021.

Der Beklagtenvertreter stellt den Antrag aus dem Schriftsatz vom 20.4.2021.

b.u.v.

Termin zur Verkündung einer Entscheidung wird bestimmt auf

Montag, den 28.6.2021, 12:30 Uhr, Saal 162.

gez. Waack  
Richterin am Landgericht

Für die Richtigkeit der Übertragung vom  
Tonträger gez. Mayer  
Urkundsbeamter der Geschäftsstelle

**Bearbeitervermerk:**

1. Die vollständige Entscheidung des Gerichts ist zu entwerfen. Von den in der ZPO vorgesehenen Möglichkeiten, den Tatbestand oder die Entscheidungsgründe wegzulassen, ist kein Gebrauch zu machen. Kommt die Bearbeitung ganz oder teilweise zur Unzulässigkeit der Klage oder zur Unstatthaftigkeit des Urkundenprozesses, so ist ihre Begründetheit hilfsgutachterlich zu prüfen.
2. Ein Streitwertbeschluss ist nicht zu fertigen.
3. Es ist davon auszugehen, dass Ladungen, Zustellungen, Unterschriften, Vollmachten und Belehrungen in Ordnung sind, soweit sich aus dem Sachverhalt nichts Gegenteiliges ergibt.
4. Soweit von einem Abdruck der Anlagen abgesehen wurde, haben sie den vorgetragenen Inhalt. Es ist davon auszugehen, dass es für die Bearbeitung nicht auf die Kenntnis des weiteren Inhalts ankommt.
5. Wird ein rechtlicher Hinweis für erforderlich gehalten, ist zu unterstellen, dass dieser ordnungsgemäß erfolgt ist. Wird eine Beweiserhebung für erforderlich gehalten, so ist zu unterstellen, dass diese erfolgt ist, jedoch zu keinem Ergebnis geführt hat.
6. Berlin verfügt über ein Amts- und Landgericht.