

Name:

KV-Nr.: 1507

Die Aufgabe besteht (ohne Deckblatt) aus 10 Blatt und ist vollständig durchnummeriert.

Ein Blatt Kalender (I) ist beigelegt.

Der Aufgabentext ist zu Beginn auf Vollständigkeit zu überprüfen.

Der Name ist in das dafür vorgesehene Feld einzutragen.

RÄDEKE

RAe Rådeke Postfach 4712 · 48001 Münster

RECHTSANWÄLTE

DR. TOMKE CLIE
SUSANNE FISCHER
LUTZ RÄDEKE
JÖRN REINDERS
DR. INGOLF STEGMÜLLER
MARTINA TRAUTWEIN LL.M.

An das
Landgericht Münster
Postfach 4909
48028 Münster

Landgericht Münster
Eingang 25.08.2016
Bd Heft 3 Anl. 8
3 fach 1 Sach. EUR Kostenm.

Hammer Str. 102
48153 Münster

Postfach 4712
48001 Münster
Anwaltsfach 92

Telefon (0 251) 246 222-0
Telefax (0 251) 246 222-12

Unser Zeichen: 212/16 DrS

24.08.2016

70 254/16

Klage

des Horst Möller, Kappenberger Damm 115, 48151 Münster,

- Kläger -

Prozessbevollmächtigte: Rådeke Rechtsanwälte, Hammer Str. 102,
48153 Münster,

g e g e n

Herrn Matthias Kaufmann, Sperlichstraße 65, 48151 Münster,

- Beklagter -

wegen: Räumung und Zahlung;
vorläufiger Streitwert: 6.300,00 €.

Namens und in Vollmacht des Klägers erheben wir Klage und werden beantragen,

1. den Beklagten zu verurteilen, die Gewerberäume im Erdgeschoss unter der Adresse Heidestraße 10 in 48167 Münster zu räumen und an den Kläger herauszugeben,
2. den Beklagten zu verurteilen, an den Kläger 900,00 € nebst Zinsen in Höhe von fünf Prozentpunkten über dem Basiszinssatz aus einem Betrag von 450,00 € seit dem 06.07.2016 sowie aus einem weiteren Betrag von 450,00 € seit dem 04.08.2016 zu zahlen.

Für den Fall der Anordnung des schriftlichen Vorverfahrens beantragen wir bereits jetzt, den Beklagten durch Anerkenntnisurteil oder Versäumnisurteil ohne mündliche Verhandlung zu verurteilen, sofern die gesetzlichen Voraussetzungen hierfür vorliegen.

Begründung:

I.

Mit Vertrag vom 21.11.2015 vermietete der Kläger dem Beklagten Gewerberäumlichkeiten in der Heidestraße 10 in Münster. Die monatlich zu zahlende Miete betrug 350,00 € zuzüglich einer Betriebskostenvorauszahlung in Höhe von 100,00 €. Die Miete war ausweislich § 9 des Mietvertrages jeweils bis spätestens zum dritten Werktag eines jeden Monats im Voraus zu zahlen.

Beweis: Kopie des Mietvertrages vom 21.11.2015, **Anlage K1**

Die Mieträumlichkeiten waren bei Vertragsschluss an das allgemeine Stromnetz angeschlossen; Netzbetreiber ist die Münster Netz GmbH (im Folgenden: Netzbetreiber), ein Unternehmen der Stadtwerke Münster-Gruppe. Die Entnahmestelle für die streitgegenständlichen Mieträume war bei Beginn des Mietverhältnisses mit einer Messeinrichtung (Stromzähler) ausgestattet. Der Beklagte wurde nach seinem Einzug aufgrund eines zwischen ihm und der Stadtwerke Münster GmbH geschlossenen Stromlieferungsvertrages von der Stadtwerke Münster GmbH (im Folgenden: Versorger) mit Strom versorgt. Wegen eines Zahlungsrückstands des Beklagten gegenüber dem Versorger veranlasste dieser jedoch im Sommer 2016 eine Unterbrechung der Stromlieferung. Der Netzbetreiber führte die Sperrung auftragsgemäß durch und baute am 21.06.2016 den Stromzähler für die Entnahmestelle der streitgegenständlichen Mieträumlichkeiten aus. Über den Ausbau des Stromzählers wurde der Kläger nicht informiert.

Mit Schreiben vom 28.06.2016 zeigte der Beklagte dem Kläger an, dass die Mieträumlichkeiten nicht länger mit Strom versorgt werden könnten, weil der Netzbetreiber den Stromzähler ausgebaut habe. Der Beklagte forderte den Kläger auf, sich mit dem Netzbetreiber in Verbindung zu setzen und diesen zum Wiedereinbau des Stromzählers zu veranlassen. Für den Fall, dass der Stromzähler nicht wieder eingebaut werde, drohte der Beklagte an, die Miete auf Null zu mindern.

Beweis: Schreiben des Beklagten vom 28.06.2016 in Kopie, **Anlage K2**

Obwohl der Kläger einer Minderung durch den Beklagten mit Schreiben vom 30.06.2016 ausdrücklich widersprochen hat, zahlte der Beklagte die geschuldeten Mietzinsen für die Monate Juli und August 2016 mit Hinweis darauf, dass ein Wiedereinbau des Stromzählers nicht erfolgt sei, nicht. Offen ist daher ein Betrag von 900,00 €, der mit dem Klageantrag zu 2) geltend gemacht wird.

Der Kläger mahnte den Beklagten mit Schreiben vom 14.07.2016 und forderte diesen erfolglos zur Zahlung der rückständigen Miete auf. Mit weiterem Schreiben vom 23.07.2016 forderte der Kläger den Beklagten nochmals zur Zahlung des offenen Mietzinses auf und drohte für den Fall der Nichtleistung die Kündigung des Mietverhältnisses an. Nachdem auch die Miete für August 2016 ausblieb, erklärte der Kläger mit anwaltlichem Schreiben vom 06.08.2016 die fristlose Kündigung des Mietverhältnisses und setzte dem Beklagten eine Räumungsfrist bis zum 21.08.2016. Einer Fortsetzung des Mietverhältnisses über den 21.08.2016 hinaus wurde im Rahmen des Kündigungsschreibens ausdrücklich widersprochen.

Beweis: Kopie des Kündigungsschreibens vom 06.08.2016, **Anlage K3**

Da der Beklagte das Objekt bis heute nicht geräumt hat und auch kein Ausgleich der offenen Mietrückstände für Juli und August 2016 erfolgt ist, ist Klageerhebung geboten.

II.

Der Beklagte war zur Zahlung des vereinbarten Mietzinses verpflichtet. Die Unterbrechung der Stromversorgung durch den Ausbau des Stromzählers rechtfertigt keine Mietminderung. Der Beklagte wurde zunächst ordnungsgemäß durch den Versorger über das Stromnetz des Netzbetreibers mit Strom versorgt. Hierfür hat der Kläger die technischen Möglichkeiten geschaffen, indem er das Grundstück mit einem Stromanschluss hat einrichten lassen. Damit bestand für den Beklagten die Möglichkeit, als Kunde mit einem Energieversorgungsunternehmen einen entsprechenden Versorgungsvertrag abzuschließen. Auch die hierzu erforderliche Messeinrichtung (Stromzähler) war zu Beginn des Mietverhältnisses vorhanden. Dass der Stromzähler im späteren Verlauf durch den Netzbetreiber ausgebaut wurde, ist allein auf die Zahlungsrückstände des Beklagten gegenüber seinem Stromversorger zurückzuführen und stellt damit gerade keine Gebrauchsbeeinträchtigung der Mietsache durch den Vermieter dar.

Der Klage ist aus den genannten Gründen in vollem Umfang stattzugeben.

Einfache und beglaubigte Abschrift anbei.



Dr. Stegmüller
Rechtsanwalt

Hinweis des LJPA: Vom Abdruck der ordnungsgemäß beigefügten Vollmacht und der Anlagen K1 und K3 wird abgesehen. Es ist davon auszugehen, dass die Anlagen der Klage ordnungsgemäß beigefügt waren, den vorgetragenen Inhalt haben und darüber hinaus keine weitergehenden für die Fallbearbeitung relevanten Informationen enthalten.

Es ist weiter davon auszugehen, dass das Gericht ordnungsgemäß mit Verfügung vom 26.08.2016 gem. §§ 272 II Alt. 2, 276 I ZPO das schriftliche Vorverfahren angeordnet und dem Beklagten eine Frist zur Anzeige der Verteidigungsbereitschaft binnen zwei Wochen ab Zustellung der Klage sowie eine Frist von weiteren zwei Wochen zur Erwiderung auf die Klage gesetzt hat, wobei der Fristsetzung eine ordnungsgemäße Belehrung gem. § 276 II ZPO beigefügt war. Die gerichtliche Verfügung ist den Parteien – dem Beklagten zusammen mit einer einfachen und beglaubigten Abschrift der Klageschrift nebst Anlagen – am 29.08.2016 zugestellt worden.

Matthias Kaufmann
Sperlichstraße 65
48151 Münster

K O P I E

Anlage K2

Münster, 28.06.2016

Horst Möller
Kappenberger Damm 115
48151 Münster

Ausbau des Stromzählers für die Entnahmestelle Heidestraße 10, 48167 Münster

Sehr geehrter Herr Möller,

leider muss ich Ihnen mitteilen, dass am 21.06.2016 der Stromzähler für die Entnahmestelle der Mieträumlichkeiten Heidestraße 10, 48167 Münster, ausgebaut wurde, weil ich mit der Begleichung der Stromrechnung in Rückstand geraten bin.

Mein Versuch, die Stromversorgung durch einen Wechsel des Stromanbieters wiederherzustellen, ist gescheitert, weil für den Abschluss eines Stromlieferungsvertrages mit einem anderen Energieversorgungsunternehmen das Vorhandensein einer Messeinrichtung (Stromzähler) erforderlich ist. Wie mir die Firma BLAU Strom GmbH mit Schreiben vom 23.06.2016 mitteilte, ist der von mir zu diesem Unternehmen beabsichtigte Versorgerwechsel gescheitert, weil der Netzbetreiber die Entnahmestelle wegen der fehlenden Messeinrichtung (Stromzähler) als „inaktiv“ gemeldet hat.

Da Sie als Eigentümer und Vermieter der Räumlichkeiten Heidestraße 10, 48167 Münster, Anschlussnehmer des Netzbetreibers sind, muss ich Sie dazu auffordern, mit dem Netzbetreiber in Kontakt zu treten und diesen zu einem Wiedereinbau des Stromzählers zu veranlassen. Als Vermieter sind Sie dazu verpflichtet, mir die technischen Möglichkeiten zu eröffnen, Strom von einem Energieversorgungsunternehmen zu beziehen. Da dies den Wiedereinbau des Stromzählers erfordert, ist ein solcher von Ihnen zu veranlassen.

Sollte ein Wiedereinbau des Stromzählers nicht erfolgen, sehe ich mich gezwungen, die Miete auf Null zu mindern, da die Gebrauchstauglichkeit der Mieträume, in denen ich - wie Ihnen bekannt ist - ein professionelles Nagelstudio betreibe, durch einer unterbrochenen Stromversorgung vollständig aufgehoben ist.

Mit freundlichen Grüßen



RÄDEKE

RAe Rådeke, Postfach 4712 · 48001 Münster

An das
Landgericht Münster
Postfach 4909
48028 Münster

Landgericht Münster	
Eingang 08.09.2016	
Bd.	Heft <i>AR</i>
<i>3</i> fach	EUR Kostenm.

RECHTSANWÄLTE

DR. TOMKE CLIE
SUSANNE FISCHER
LUTZ RÄDEKE
JÖRN REINDERS
DR. INGOLF STEGMÜLLER
MARTINA TRAUTWEIN LL.M.

Hammer Str. 102
48153 Münster

Postfach 4712
48001 Münster
Anwaltsfach 92

Telefon (0 251) 246 222-0
Telefax (0 251) 246 222-12

Unser Zeichen: 212/16 DrS

08.09.2016

In dem Rechtsstreit
Möller ./ Kaufmann
7 O 254/16

teilen wir mit, dass der Beklagte das Objekt am 07.09.2016 geräumt und an den Kläger herausgegeben hat. Im Hinblick auf den Klageantrag zu 1) wird der Rechtsstreit in der Hauptsache daher für

erledigt

erklärt.

Stegmüller
Dr. Stegmüller
Rechtsanwalt

Hinweis des LJPA: Es ist davon auszugehen, dass der Schriftsatz vom 08.09.2016 dem Beklagten am 09.09.2016 mit der Gelegenheit zur Stellungnahme binnen zwei Wochen zugestellt worden ist.

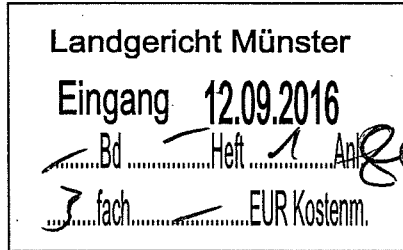
Rechtsanwältin Tina Meyer-Börne

RAin Tina Meyer-Börne ♦ Hammer Straße 36 ♦ 48153 Münster

An das
Landgericht Münster
Postfach 4909
48028 Münster

Az: 7 O 254/16

In dem Rechtsstreit
Möller ./ Kaufmann



**Rechtsanwältin und Fachanwältin
für Agrarrecht**

Hammer Straße 36
48153 Münster
Telefon: 0251 / 49 45 99
Telefax: 0251 / 49 45 01

Bankverbindung
Sparkasse Münsterland Ost
Konto 85 99 444
BLZ 400 501 50

Mein Zeichen: MB/16/244

Münster, den 11.09.2016

zeige ich die Vertretung des Beklagten sowie dessen Verteidigungsbereitschaft an. Der Erledigungserklärung des Klägers wird ausdrücklich widersprochen.

Namens und in Vollmacht des Beklagten werde ich beantragen,

die Klage abzuweisen.

Begründung:

Der Kläger hatte weder Anspruch auf Räumung, noch steht ihm der geltend gemachte Zahlungsanspruch zu.

Richtig ist, dass der Beklagte die von ihm angemieteten Räumlichkeiten in der Immobilie Heidestraße 10 in 48167 Münster am 07.09.2016 geräumt und sämtliche dazu gehörige Schlüssel am selben Tag an den Kläger übergeben hat. Die Räumung der Immobilie erfolgte allein vor dem Hintergrund, dass der Beklagte das von ihm in der Immobilie betriebene Nagelstudio aus privaten Gründen kurzfristig nach Bottrop verlegen musste. Der Beklagte war jedenfalls nicht zur Räumung der Immobilie verpflichtet, da die mit Schreiben des Klägers vom 06.08.2016 ausgesprochene Kündigung des Mietverhältnisses unwirksam war.

Der Beklagte war im Juli und August 2016 von der Verpflichtung zur Zahlung des vereinbarten Mietzinses befreit, weil die Gebrauchstauglichkeit des Mietobjekts während dieser Zeit vollständig aufgehoben war. Die Stromversorgung des Objekts war infolge eines Ausbaus des Stromzählers unterbrochen. Zwar ist es richtig, dass es dem Beklagten aufgrund kurzfristiger Liquiditätsprobleme Anfang des Jahres 2016 nicht gelungen war, die Stromrechnungen vollständig zu begleichen, was die Stadtwerke im Sommer 2016 zum Anlass nahmen, die Stromversorgung einzustellen.

Da der Beklagte die Einstellung der Stromversorgung als außerordentliche Kündigung des mit den Stadtwerken bestehenden Energielieferungsvertrages auffasste, wandte er sich an die BLAU Strom AG,

um mit dieser einen neuen Stromlieferungsvertrag abzuschließen. Wie die BLAU Strom AG mit Schreiben vom 23.06.2016 mitteilte, schlug der beabsichtigte Versorgerwechsel jedoch fehl, weil der Netzbetreiber die Entnahmestelle wegen des ausgebauten Stromzählers und der damit fehlenden Messeinrichtung als „inaktiv“ meldete.

Beweis: Schreiben der BLAU Strom AG vom 23.06.2016 in Kopie, **Anlage B1**

Durch den Ausbau des Stromzählers als Messeinrichtung konnte der Beklagte keinen Strom, auch nicht von einem anderen Energieversorger beziehen. Der Kläger hätte als Vermieter die Möglichkeit eines Anschlusses an das allgemeine Stromversorgungssystem sicherstellen müssen. Im Rahmen seiner Gebrauchsgewährungspflicht ist der Vermieter dazu verpflichtet, dem Mieter den Zugang an das allgemeine Versorgungsnetz zu eröffnen. Hierzu muss er die technischen Möglichkeiten zur Verfügung stellen, die das Beziehen von Strom möglich machen. Da diese technischen Möglichkeiten aufgrund des Ausbaus des Stromzählers im Juli und August 2016 nicht vorhanden waren, lag ein zur Mietminderung führender Sachmangel vor. Weil die Räumlichkeiten mangels Stromversorgung in dieser Zeit nicht als Nagelstudio genutzt werden konnten, war die Gebrauchstauglichkeit des Mietobjekts vollständig aufgehoben, mit der Folge, dass der Beklagte von seiner Pflicht zur Mietzahlung befreit war.

2.

Hilfsweise erklärt der Beklagte die Aufrechnung mit einer ihm gegen den Beklagten zustehenden Gegenforderung. Der Beklagte hat bei Abschluss des Mietvertrages an den Kläger eine Kautionshöhe von 900,00 € gezahlt. Nachdem der Beklagte die Immobilie freiwillig geräumt hat, steht ihm ein Anspruch auf Erstattung der geleisteten Mietkaution zu, mit welchem er hilfsweise die Aufrechnung erklärt.

Einfache und beglaubigte Abschrift anbei.

Meyer - Börne

Meyer-Börne
Rechtsanwältin

Hinweis des LJPA: Von einem Abdruck der **Anlage B1** wird abgesehen. Es ist davon auszugehen, dass sie den vorgetragenen Inhalt hat und darüber hinaus keine weitergehenden für die Fallbearbeitung relevanten Informationen enthält. Eine beglaubigte und einfache Abschrift des Schriftsatzes vom 11.09.2016 ist den Klägervertretern mit Gelegenheit zur Stellungnahme binnen zwei Wochen am 15.09.2016 zugestellt worden.

An das
Landgericht Münster
Postfach 4909
48028 Münster

Landgericht Münster
Eingang 29.09.2016
Bd Heft Adl
3 fach EUR Kostenm.

RECHTSANWÄLTE
DR. TOMKE CLIE
SUSANNE FISCHER
LUTZ RÄDEKE
JÖRN REINDERS
DR. INGOLF STEGMÜLLER
MARTINA TRAUTWEIN
LL.M.

Hammer Str. 102
48153 Münster

Postfach 4712
48001 Münster
Anwaltsfach 92

Telefon (0 251) 246 222-0
Telefax (0 251) 246 222-12


Unser Zeichen: 112/16 DrS
28.09.2016

In dem Rechtsstreit
Möller ./ Kaufmann
7 O 254/16

nehmen wir zum Schriftsatz des Beklagten vom 11.09.2016 wie folgt Stellung:

Die Ausführungen zu der vermeintlich eingetretenen Minderung vermögen nicht zu überzeugen. Zur Vermeidung von Wiederholungen wird insoweit auf die Ausführungen in der Klageschrift Bezug genommen.

Auch die vom Beklagten erklärte Hilfsaufrechnung kann keinen Erfolg haben. Zwar ist es richtig, dass der Beklagte eine Mietkaution in Höhe von 900,00 € gezahlt hat. Ein Anspruch des Beklagten auf Rückzahlung der Kautions besteht indes nicht, da der Kläger noch keine Gelegenheit hatte, zu prüfen, ob die Rückgabe des Mietobjekts frei von Mängeln erfolgte. Darüber hinaus ist auch noch keine Abrechnung über die Nebenkosten für das Jahr 2015 erfolgt, was einem Rückzahlungsanspruch des Beklagten ebenfalls entgegensteht.


Dr. Stegmüller
Rechtsanwalt

Hinweis des LJPA: Das Gericht hat mit Verfügung vom 30.09.2016 Güetermin und Verhandlungstermin auf den 15.11.2016 bestimmt. Diese Verfügung wurde den Parteivertretern - der Beklagtenvertreterin zusammen mit einer beglaubigten und einfachen Abschrift des Schriftsatzes vom 28.09.2016 - am 05.10.2016 zugestellt.

Öffentliche Sitzung des Landgerichts Münster

Ort, Datum:

Geschäftsnummer: 7 O 254/16

Münster, den 15.11.2016

Gegenwärtig:

Richterin am Landgericht Dr. Menz

als Einzelrichterin

Auf die Hinzuziehung eines Urkundsbeamten der Geschäftsstelle als Protokollführer wurde verzichtet; vorläufig aufgezeichnet auf Tonträger gem. §§ 159, 160 a ZPO.

In dem Rechtsstreit

Möller ./ Kaufmann

erschieden bei Aufruf:

1. für den Kläger Rechtsanwalt Dr. Stegmüller,
2. für den Beklagten Rechtsanwältin Meyer-Börne.

Die Parteien traten in die Güteverhandlung ein. Eine gütliche Beilegung des Rechtsstreits scheiterte.

Sodann traten die Parteien in die mündliche Verhandlung ein. Die Sach- und Rechtslage wurde mit den Erschienenen erörtert.

Das Gericht wies auf Folgendes hin: [...].

Hinweis des LJPA: Von einem Abdruck des Hinweises („[...]“) wird zu Prüfungszwecken abgesehen.

Der Klägervertreter stellte die Anträge aus der Klageschrift vom 24.08.2016 (Bl. 1 d.A.) mit der Maßgabe, dass er den Klageantrag zu 1) für erledigt erklärt hat.

Die Beklagtenvertreterin stellte den Antrag aus dem Schriftsatz vom 11.09.2016 (Bl. 15 d.A.).

b.u.v.:

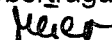
Termin zur Verkündung einer Entscheidung wird bestimmt auf

Dienstag, den 06.12.2016, 14:00 Uhr, Saal 4



gez. Dr. Menz
Richterin am Landgericht

Für die Richtigkeit und Vollständigkeit
Übertragung vom Tonträger:


gez. Meier
als Urkundsbeamtin der
Geschäftsstelle

Vermerk für die Bearbeitung

Die Entscheidung des Gerichts ist vorzuschlagen. Zeitpunkt der Entscheidung ist der

06.12.2016.

Von einer Entscheidung über die Kosten und die vorläufige Vollstreckbarkeit sowie von der Erteilung einer Rechtsbehelfsbelehrung ist abzusehen.

Der Tenor der Entscheidung ist hinsichtlich der Hauptsache auszuformulieren.

Wird ein rechtlicher Hinweis für erforderlich gehalten, so ist zu unterstellen, dass dieser ordnungsgemäß erfolgt ist. Werden eine richterliche Aufklärung oder eine Beweiserhebung für erforderlich gehalten, so ist zu unterstellen, dass diese ordnungsgemäß erfolgt und ohne Ergebnis geblieben sind.

Kommt die Bearbeitung ganz oder teilweise zur Unzulässigkeit der Klage, so ist insoweit zur Begründetheit in einem Hilfsgutachten Stellung zu nehmen.

Es ist davon auszugehen, dass

- die Formalien (z. B. Ladungen, Zustellungen, Unterschriften, Vollmachten) in Ordnung sind, soweit sich nicht ein Beteiligter ausdrücklich auf einen Fehler beruft;
- die vom Stromversorger veranlasste Unterbrechung der Stromversorgung sowie der Ausbau des Stromzählers aufgrund der Zahlungsrückstände des Beklagten rechtmäßig war.

Es ist derjenige Rechtszustand zugrunde zu legen, welcher sich aus den vom Landesjustizprüfungsamt für die Bearbeitung überlassenen Gesetzessammlungen ergibt. Übergangsvorschriften sind nicht zu prüfen.

Münster verfügt über ein Amts- und Landgericht und liegt im Bezirk des Oberlandesgerichts Hamm.

Kalender 2016

Januar								Februar							März								
Mo	Di	Mi	Do	Fr	Sa	So		Mo	Di	Mi	Do	Fr	Sa	So		Mo	Di	Mi	Do	Fr	Sa	So	
53				1	2	3	5	1	2	3	4	5	6	7	9		1	2	3	4	5	6	
1	4	5	6	7	8	9	10	6	8	9	10	11	12	13	14	10	7	8	9	10	11	12	13
2	11	12	13	14	15	16	17	7	15	16	17	18	19	20	21	11	14	15	16	17	18	19	20
3	18	19	20	21	22	23	24	8	22	23	24	25	26	27	28	12	21	22	23	24	25	26	27
4	25	26	27	28	29	30	31	9	29							13	28	29	30	31			

April							Mai							Juni									
Mo	Di	Mi	Do	Fr	Sa	So		Mo	Di	Mi	Do	Fr	Sa	So		Mo	Di	Mi	Do	Fr	Sa	So	
13				1	2	3	17							1	22			1	2	3	4	5	
14	4	5	6	7	8	9	10	18	2	3	4	5	6	7	8	23	6	7	8	9	10	11	12
15	11	12	13	14	15	16	17	19	9	10	11	12	13	14	15	24	13	14	15	16	17	18	19
16	18	19	20	21	22	23	24	20	16	17	18	19	20	21	22	25	20	21	22	23	24	25	26
17	25	26	27	28	29	30		21	23	24	25	26	27	28	29	26	27	28	29	30			
								22	30	31													

Juli							August							September									
Mo	Di	Mi	Do	Fr	Sa	So		Mo	Di	Mi	Do	Fr	Sa	So		Mo	Di	Mi	Do	Fr	Sa	So	
26				1	2	3	31	1	2	3	4	5	6	7	35				1	2	3	4	
27	4	5	6	7	8	9	10	32	8	9	10	11	12	13	14	36	5	6	7	8	9	10	11
28	11	12	13	14	15	16	17	33	15	16	17	18	19	20	21	37	12	13	14	15	16	17	18
29	18	19	20	21	22	23	24	34	22	23	24	25	26	27	28	38	19	20	21	22	23	24	25
30	25	26	27	28	29	30	31	35	29	30	31					39	26	27	28	29	30		

Oktober							November							Dezember									
Mo	Di	Mi	Do	Fr	Sa	So		Mo	Di	Mi	Do	Fr	Sa	So		Mo	Di	Mi	Do	Fr	Sa	So	
39					1	2	44		1	2	3	4	5	6	48				1	2	3	4	
40	3	4	5	6	7	8	9	45	7	8	9	10	11	12	13	49	5	6	7	8	9	10	11
41	10	11	12	13	14	15	16	46	14	15	16	17	18	19	20	50	12	13	14	15	16	17	18
42	17	18	19	20	21	22	23	47	21	22	23	24	25	26	27	51	19	20	21	22	23	24	25
43	24	25	26	27	28	29	30	48	28	29	30					52	26	27	28	29	30	31	
44	31																						

Fest- und Feiertage 2016:

01.01.	Neujahr	15./16.05.	Pfingsten
25.03.	Karfreitag	26.05.	Fronleichnam
27./28.03.	Ostern	03.10.	Tag der Deutschen Einheit
01.05.	Maifeiertag	01.11.	Allerheiligen
05.05.	Christi Himmelfahrt	25./26.12.	Weihnachten

Prüfervermerk zur Vortragsakte KV-Nr. 1507

Dem Vortrag liegt das Verfahren LG Kleve, Az. 6 O 107/15, zugrunde. Dieser Vermerk erhebt keinen Anspruch auf Vollständigkeit. Er soll lediglich auf die Probleme hinweisen, die das Prüfungsamt veranlasst haben, die Aufgabe als Aktenvortrag auszugeben.

A. Klageänderung: Der Kläger (K) hat den ursprünglichen Klageantrag zu 1) für erledigt erklärt. Da sich der Beklagte (B) der Erledigung nicht angeschlossen hat, liegt eine teilweise einseitige Erledigungserklärung vor. Diese dürfte dahingehend auszulegen sein, dass K nunmehr die Feststellung begehrt, dass der Rechtsstreit in der Hauptsache insoweit erledigt ist (Thomas/Putzo/Hüßtege, ZPO, 37. Aufl. 2016, § 91a Rn. 32). Da die einseitige Erledigungserklärung zu einer Veränderung des Streitgegenstandes führt, stellt sie eine Klageänderung dar; diese ist als Beschränkung des Klageantrages stets zulässig, § 264 Nr. 2 ZPO.

B. Zulässigkeit der Klage: Die Klage dürfte zulässig sein.

I. Zuständigkeit: Das Landgericht Münster dürfte sachlich und örtlich zuständig sein. Die sachliche Zuständigkeit des LG ergibt sich aus §§ 1, 3, 5, 8 ZPO iVm §§ 23 Nr. 1, 71 I GVG iVm 41 I 1 GKG. Ursprünglich dürfte der Streitwert 6.300,00 € betragen haben. Es kann daher dahinstehen, ob sich die spätere einseitige Erledigungserklärung des K dergestalt auf den Streitwert auswirkt, dass dieser nunmehr 5.000,00 € nicht mehr übersteigt (vgl. zum Streitstand: Thomas/Putzo/Hüßtege, a.a.O., § 91a, Rn. 57 ff. m.w.N.), da gem. § 261 III Nr. 2 ZPO („perpetuatio fori“) eine einmal begründete Zuständigkeit eines Gerichtes fortbesteht, unabhängig von einer Veränderung der sie begründenden Umstände. *Eine ausschließliche Zuständigkeit des Amtsgerichts gem. § 23 Nr. 2 a) GVG ist nicht gegeben, da es sich bei den mit der Klage geltend gemachten Ansprüchen nicht um Streitigkeiten über Ansprüche aus Mietverhältnissen über Wohnraum, sondern über Geschäftsräume handelt, die von der Vorschrift nicht erfasst sind* (Thomas/Putzo/Hüßtege, a.a.O., § 23 GVG Rn. 12). Die örtliche (ausschließliche) Zuständigkeit folgt aus § 29a I ZPO da es sich um Streitigkeiten über Ansprüche aus Mietverhältnissen über Räume - insoweit sind auch Geschäftsräume umfasst (Thomas/Putzo/Hüßtege, a.a.O., § 29a Rn. 6) - handelt, die sich in Münster befinden.

II. Feststellungsinteresse: Bezüglich des Antrags auf Feststellung der teilweisen Erledigung des Rechtsstreits ergibt sich das gem. § 256 ZPO erforderliche Feststellungsinteresse daraus, dass nur mit dem geänderten Feststellungsantrag geklärt werden kann, wer gem. § 91 ZPO die Kosten des nunmehr für erledigt erklärten Klageantrags zu tragen hat (Thomas/Putzo/Hüßtege, a.a.O., § 91a Rn. 32).

C. Begründetheit der Klage: Die Klage dürfte begründet sein.

I. Feststellungsantrag: Der Antrag auf Feststellung der teilweisen Erledigung des Rechtsstreits ist begründet, wenn ein erledigendes Ereignis nach Rechtshängigkeit eintritt und der ursprüngliche Klageantrag zu 1) mit dem für erledigt erklärten Hauptanspruch (Räumung) ursprünglich zulässig und begründet war.

1. erledigendes Ereignis: Mit der durch B am 07.09.2016 erfolgten Räumung und Herausgabe der Mieträumlichkeiten liegt ein erledigendes Ereignis nach Rechtshängigkeit vor, da die Zustellung der Klageschrift (§ 253 I ZPO) bereits am 29.08.2016 erfolgte.

2. ursprüngliche Zulässigkeit und Begründetheit: Bis zum Eintritt des erledigenden Ereignisses dürfte die Klage mit dem ursprünglichen Klageantrag zu 1) zulässig und begründet gewesen sein.

a) Gegen die Zulässigkeit des ursprünglichen Antrags zu 1) bestehen keine Bedenken; angesichts der genauen Bezeichnung der im Erdgeschoss der Immobilie befindlichen Räumlichkeiten dürfte der Klageantrag insbesondere dem Bestimmtheitsanfordernis des § 253 II Nr. 2 ZPO genügt haben.

b) Das Räumungsbegehren dürfte von vornherein begründet gewesen sein. K dürfte gegen B einen Anspruch auf Räumung und Herausgabe der Mieträume aus § 546 I BGB gehabt haben. Die von K mit Schreiben vom 06.08.2016 erklärte Kündigung dürfte das Mietverhältnis wirksam beendet haben. *Es ist ebenso gut vertretbar, den Herausgabeanspruch auf § 985 BGB zu stützen.*

aa) Zahlungsverzug: K dürfte ein außerordentliches Kündigungsrecht nach § 543 I, II 1 Nr. 3a) BGB zugestanden haben, da sich B für zwei aufeinanderfolgende Termine mit der Entrichtung der Miete in Verzug befunden haben dürfte. B hat die Miete für Juli und August 2016 unstreitig nicht gezahlt. Da die Miete nach § 9 MV spätestens zum dritten Werktag eines jeden Monats im Voraus zu zahlen war, dürfte Verzug gem. § 286 II Nr. 1 BGB ohne Mahnung eingetreten sein, da B zur Zahlung des Mietzinses verpflichtet gewesen sein dürfte. Die Miete dürfte - entgegen der Auffassung des B - nicht gem. § 536 I BGB gemindert gewesen sein.

(1) Mangel: Zwar dürfte die Mietsache infolge des Ausbaus der Messeinrichtung (Stromzähler) unter einem Mangel gelitten haben. Mangel iSd § 536 I 1 BGB ist eine für den Mieter nachteilige Abweichung des tatsächlichen Zustands der Mietsache vom vertraglich vorausgesetzten, durch welche die Tauglichkeit der Mietsache zu dem vertragsgemäßen Gebrauch aufgehoben oder erheblich gemindert wird (Palandt/Weidenkaff, BGB; 75. Aufl. 2016, § 536 Rn. 16).

Ein Vermieter dürfte im Rahmen seiner Gebrauchsgewährungspflicht grundsätzlich dafür einzustehen haben, dass die vermieteten Räume über einen Stromanschluss an das allgemeine Versorgungsnetz verfügen (BGH, Urt. v. 30.06.1993 - XII ZR 161/91, juris). Dieser Verpflichtung genügt ein Vermieter, wenn er dem Mieter die technischen Möglichkeiten für den Abschluss eines Vertrages mit einem Stromversorgungsunternehmen eröffnet (Brandenburgisches OLG, Urt. v. 31.08.2006 - 3 U 79/06, juris). Eine solche Möglichkeit dürfte hier aufgrund des Ausbaus der Messeinrichtung (Stromzähler) nicht bestanden haben, da B ohne das Vorhandensein einer Messeinrichtung keinen Strom von einem (neuen) Versorger beziehen konnte. Nach dem unbestrittenen Vorbringen des B ist der Abschluss eines Versorgungsvertrages mit der BLAU Strom AG an der fehlenden Messeinrichtung gescheitert, weil die Entnahmestelle hierdurch als „inaktiv“ gilt. Die technischen Voraussetzungen für den Zugang

zu dem allgemeinen Versorgungsnetz dürften daher jedenfalls infolge des Ausbaus der Messeinrichtung am 21.06.2016 nicht mehr bestanden haben, weshalb insofern ein Sachmangel vorgelegen haben dürfte. *Eine Kenntnis der dargestellten Rechtsprechung kann von den Prüflingen an dieser Stelle nicht erwartet werden. Der Fall ist vielmehr darauf angelegt, dass sich die Prüflinge mit der Problemstellung und den im Sachverhalt aufgeworfenen Argumenten auseinandersetzen und eine vertretbare Lösung entwickeln.*

(2) Mangelanzeige: Da B dem K den Ausbau der Messeinrichtung und die dadurch fehlende Möglichkeit, Strom von einem Versorger zu beziehen, mit Schreiben vom 28.06.2016 angezeigt hat, ist die Geltendmachung einer Minderung nicht nach § 536 II 2 Nr. 1 BGB ausgeschlossen.

(3) Ausschluss der Minderung: Ein Ausschluss der Minderung dürfte sich jedoch daraus ergeben, dass B die Entstehung des Mangels selbst verursacht hat (§ 326 II 1 BGB) bzw. die Entstehung des Mangels zumindest der alleinigen Risikosphäre des B zuzurechnen seien dürfte (Palandt/Weidenkaff, a.a.O., § 536 Rn. 37). Anlass für die Unterbrechung der Stromversorgung und den Ausbau der Messeinrichtungen waren - unstreitig - die Zahlungsrückstände des B im Verhältnis zu seinem Versorger. Die Vorgänge, die zur Entstehung des Mangels geführt haben, dürften damit ausschließlich aus dem Strombelieferungsverhältnis des B mit seinem Versorger herrühren und daher allein der Sphäre des B, nicht jedoch der Risikosphäre des K zuzurechnen sein (BGH, Ur. v. 30.06.1993 - XII ZR 161/91, juris). In einem solchen Fall ist die Geltendmachung einer Minderung ausgeschlossen.

bb) Abmahnung, § 543 III 1 BGB: Einer vorherigen Abmahnung bedurfte es gem. § 543 III 2 Nr. 3 BGB nicht.

cc) Heilung, § 543 II 3 BGB: Besonders aufmerksame Kandidaten könnten mit Blick auf die hilfsweise erklärte Aufrechnung ansprechen, dass sich eine Unbegründetheit des ursprünglichen Herausgabeantrags auch nicht aus einer nachträglichen Heilung der Verzugsfolgen gem. § 543 II 3 BGB ergeben dürfte. Nach dieser Vorschrift wird eine Kündigung (ex tunc) unwirksam, wenn sich der Mieter durch Aufrechnung von seiner Schuld befreien konnte und die Aufrechnung unverzüglich nach Erhalt der Kündigung erklärt. Hier dürfte es bereits an der erforderlichen Aufrechnungslage (§ 387 BGB) im Zeitpunkt der Kündigung fehlen, da der hilfsweise zur Aufrechnung gestellte Anspruch auf Kautionsrückzahlung frühestens mit der Rückgabe der Mietsache, die unstreitig nach der ausgesprochenen Kündigung erfolgt ist, durch Eintritt der aufschiebenden Bedingung entstanden sein dürfte (Palandt/Weidenkaff, a.a.O., Einf v § 535 Rn. 126). Darüber hinaus dürfte die Aufrechnung nicht unverzüglich erklärt worden sein. Eine Unwirksamkeit der Kündigung dürfte sich auch nicht aus § 569 III Nr. 2 BGB ergeben, da diese Vorschrift ausschließlich für Wohnraummietverhältnisse gilt und in dem hier vorliegenden Fall einer Gewerberaummietsache gem. § 578 II keine Anwendung findet (Palandt/Weidenkaff, a.a.O., § 543 Rn. 28 ff.)

II. Klageantrag zu 2): Der Antrag zu 2) dürfte begründet sein. K dürfte gegen B Anspruch auf Zahlung von 700,00 € aus § 535 II BGB haben.

1. Entstehung des Anspruchs: Der Anspruch dürfte entstanden sein, da die Voraussetzungen für eine Mietminderung nach § 536 I BGB – wie oben dargestellt – nicht vorgelegen haben dürften.

2. Erlöschen des Anspruchs: Der Anspruch dürfte auch nicht durch die erklärte Hilfsaufrechnung des B nach § 389 BGB erloschen sein.

a) Bedingungseintritt: Aufgrund des Bedingungseintritts - (teilweises) Bestehen der Klageforderung - dürfte über die Hilfsaufrechnung in Höhe der bestehenden Klageforderung, also in voller Höhe, zu entscheiden sein.

b) Zulässigkeit der Hilfsaufrechnung: Die Erklärung als Hilfsaufrechnung ist trotz der grundsätzlichen Bedingungsfeindlichkeit der Aufrechnungserklärung zulässig, da das Bestehen der Hauptforderung als Rechtsbedingung keine echte Bedingung i.S.d. § 388 S. 2 BGB darstellt (Palandt/Grüneberg, a.a.O., § 388 Rn. 3). Auch die Bedingungsfeindlichkeit von Prozesshandlungen steht der Wirksamkeit der Hilfsaufrechnung nicht entgegen, da es sich um eine innerprozessuale Bedingung handelt, die zu keiner Rechtsunsicherheit führt (Zöller/Greger, a.a.O., § 145 Rn. 13).

c) Aufrechnungslage: Es dürfte an der erforderlichen Aufrechnungslage (§ 387 BGB) fehlen, da der Anspruch des B auf Rückzahlung der geleisteten Mietkaution noch nicht fällig sein dürfte. Der Kautionsrückzahlungsanspruch des Mieters ergibt sich aus der Sicherungsabrede zum Mietvertrag. Er ist aufschiebend bedingt durch das Ende des Mietverhältnisses und die Rückgabe der Mietsache. Zwar sind diese Voraussetzungen hier erfüllt. Der Anspruch wird jedoch erst nach Ablauf einer dem Vermieter zustehenden angemessenen Prüfungs- und Überlegungsfrist und nur, soweit feststeht, dass dem Vermieter keine Ansprüche mehr zustehen, für die die Kautionshaftung, fällig. Die Frist kann bei einem wie hier vorliegenden Gewerberaummietverhältnis einen Zeitraum von bis zu einem Jahr betragen (Palandt/Weidenkaff, a.a.O., Einf v § 535 Rn. 126). Das Mietverhältnis endete durch die fristlose Kündigung des K vom 06.08.2016, die Rückgabe erfolgte am 07.09.2016. Zum Zeitpunkt des Schlusses der mündlichen Verhandlung dürfte die dem K zustehende angemessene Prüfungs- und Überlegungsfrist noch nicht abgelaufen sein, da seit der Rückgabe erst drei Monate vergangen sind. Zudem dürfte nicht feststehen, dass K keine Ansprüche mehr zustehen, für welche die Kautionshaftung. In Betracht dürften insbesondere Nachforderungen im Zusammenhang mit der noch ausstehenden Nebenkostenabrechnung für das Jahr 2015 kommen, für welche die Kautionshaftung (Palandt/Weidenkaff, a.a.O., Einf v § 535 Rn. 121).

3. Zinsanspruch: Der Zinsanspruch ergibt sich aus §§ 286 II Nr. 1, 288 I BGB iVm § 9 MV.

B. Tenorierungsvorschlag:

Nach der hier bevorzugten Lösung dürfte der Tenor wie folgt lauten: Der Beklagte wird verurteilt, an den Kläger 900,00 € nebst Zinsen in Höhe von fünf Prozentpunkten über dem Basiszinssatz aus einem Betrag von 450,00 € seit dem 06.07.2016 sowie aus einem weiteren Betrag von 450,00 € seit dem 04.08.2016 zu zahlen. Im Übrigen wird festgestellt, dass der Rechtsstreit in der Hauptsache erledigt ist. *Von den prozessualen Nebenentscheidungen sowie der Erteilung einer Rechtsbehelfsbelehrung ist ausweislich des Bearbeitungsvermerk abzusehen.*