

Name:

KV-Nr.: 2178

Die Aufgabe besteht (ohne Deckblatt) aus 9 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.

Merlot | Richling | Dr. Faber

Rechtsanwälte

Thibaut Merlot
Theo Richling
Dr. Walter Faber

Jakobstraße 87
52064 Aachen
Telefon: 0241 / 45 99
Telefax: 0241 / 49 45 01

Sekretariat: Maria Wißmann
Unser Zeichen: 371/21tr

Aachen, den 20.10.2021

1. Vermerk:

Am heutigen Vormittag erschien nach telefonischer Terminabsprache Herr Ulrich Gersch, Heidweg 55A, 52076 Aachen, und unterzeichnete eine Vollmacht, die die Rechtsanwälte der Sozietät Merlot/Richling/Dr. Faber zur außergerichtlichen und gerichtlichen Vertretung berechtigt. Er überreichte des Weiteren folgende Unterlagen:

- Beglaubigte Abschrift der Klage vom 29.09.2021 (**Anlage M1**) nebst der dazugehörigen Anlagen,
- Beglaubigte Abschrift der gerichtlichen Verfügung des Amtsgerichts Aachen über die Anordnung des schriftlichen Vorverfahrens vom 04.10.2021 (**Anlage M2**).

Sodann berichtete der Mandant Folgendes:

„Ich komme heute zu Ihnen wegen einer Klage, die mir am vorletzten Mittwoch, also am 06.10.2021, zugestellt worden ist. Früher habe ich es leider nicht zu Ihnen geschafft, da ich wegen meiner neu angetretenen Arbeitsstelle zeitlich sehr ausgelastet war.

Zum in der Klage dargelegten Sachverhalt möchte ich Folgendes sagen:

Der Sachverhalt stimmt im Wesentlichen.

Richtig ist auch, dass ich seit einiger Zeit das in der Klageschrift genannte Fahrzeug nutze, dessen Halter und Eigentümer ich auch bin. Das hat den Hintergrund, dass ich eine neue Stelle als Vermittler von Versicherungsprodukten im Außendienst angetreten habe. Ich bin daher darauf angewiesen, täglich potentielle Kunden – teilweise auch in großer Entfernung oder in dörflichen Gegenden ohne nahegelegenen Bahnhof – aufzusuchen, was mit öffentlichen Verkehrsmitteln schlicht unzumutbar lange dauern würde. Auch eine Nutzung der in der „Besonderen Vereinbarung zur Kfz-Freiheit der ‚Waldsiedlung Heidweg – Wohnen PLUS‘“ genannten Car-Sharing-Fahrzeuge ist für mich nicht praktikabel, da ich täglich von morgens bis abends auf ein ständig verfügbares Fahrzeug angewiesen bin. Die Klägerin hält insoweit zwar selbst ein Kontingent von acht Car-Sharing-Fahrzeugen vor, was für die gesamte Waldsiedlung mit ihren mehreren hundert Bewohnern aber natürlich nicht ansatzweise ausreichend ist, um jedem Bewohner zu jeder Zeit ein Fahrzeug zur Verfügung zu stellen.

In dem Telefonat, das in der Klageschrift geschildert ist, habe ich bereits mündlich eine Ausnahmegenehmigung gemäß der in der ‚Besonderen Vereinbarung‘ getroffenen Regelung beantragt. Die Klägerin hat dies jedoch kurz darauf abgelehnt. Wie die Klägerin solche Anträge sonst üblicherweise handhabt, weiß ich nicht, ich kenne aber durchaus selbst mehrere Fälle von Personen in der ‚Waldsiedlung Heidweg‘, denen eine entsprechende Ausnahmegenehmigung gewährt wurde.

Ich frage mich schon, ob der Klageantrag in dieser Form überhaupt zulässig ist.

Unabhängig hiervon habe ich jedenfalls Bedenken, ob die ‚Besondere Vereinbarung‘, die ich mit der Klägerin getroffen habe, wirksam ist. Zwar liegt die Miete unterhalb der ortsüblichen Miete bzw. unterhalb des Marktwerts. Auf die von der Klägerin gewünschte Regelung habe ich mich seinerzeit aber trotzdem nur deshalb eingelassen, weil ich ohnehin aus gesundheitlichen Gründen auf unabsehbare Dauer arbeitslos war. Da ich inzwischen – wie gesagt – aber wieder einer beruflichen Tätigkeit nachgehe, trifft mich das Kfz-Verbot unverhältnismäßig hart, da sich meine Fahrtzeit im Durchschnitt um mehrere Stunden täglich verlängern würde, wenn ich nur die öffentlichen Verkehrsmittel nutzen dürfte.

Bitte prüfen Sie, ob eine Verteidigung gegen die Klage Aussicht auf Erfolg hat und veranlassen Sie gegebenenfalls alles Erforderliche!“

2. Neues Mandat eintragen, Handakte anlegen, Fristen notieren, unterschriebene Vollmachten und die vom Mandanten überreichten Unterlagen zur Akte nehmen.

3. WV sofort!


Richling
Rechtsanwalt

2. + 3. est.
20/10/21 

Hinweis des LJPA: Von einem Abdruck der ordnungsgemäß erteilten Vollmacht sowie der **Anlage M2** wird abgesehen. Es ist davon auszugehen, dass diese den sich aus dem übrigen Sachverhalt ergebenden Inhalt hat und sich aus ihr darüber hinaus keine weiteren für die Fallbearbeitung relevanten Informationen ergeben.

Rechtsanwälte am Rathaus

Rechtsanwälte am Rathaus • Katschhof 3 • 52062 Aachen

An das
Amtsgericht Aachen
Postfach 101946
52019 Aachen



RA Theo Zimmer
RA In Ana Gognazzio
RA Dr. Tim Fresen

Telefon: 0241/563 212
Telefax: 0241/563 210

Unser Zeichen:
211/tz/21
(bitte stets angeben)

Datum: 29.09.2021

**Beglaubigte
Abschrift**

Anlage M1

Klage

der Wohnen der Zukunft GmbH, Hirschgraben 16, 52062 Aachen, vertr. d. d. Alleingeschäftsführer Timo Lohrmann, ebd.,

– Klägerin –

Prozessbevollmächtigte: Rechtsanwälte am Rathaus, Katschhof 3, 52062 Aachen,

gegen

Herrn Ulrich Gersch, Heidweg 55A, 52076 Aachen,

– Beklagter –

wegen: Unterlassung einer PKW-Nutzung

Hiermit zeigen wir – ordnungsgemäße Bevollmächtigung anwaltlich versichernd – an, dass wir die Klägerin anwaltlich vertreten. Namens und mit Vollmacht der Klägerin kündigen wir an, im Termin zur mündlichen Verhandlung zu beantragen,

den Beklagten zu verurteilen, es zu unterlassen, ein Kraftfahrzeug zu halten oder in unmittelbarem Besitz zu haben oder ein solches Kraftfahrzeug zu nutzen, solange er Mieter der Wohnung Nr. 31, Heidweg 55A, 52076 Aachen ist.

Für den Fall des Vorliegens der gesetzlichen Voraussetzungen beantragen wir den Erlass eines Versäumnisurteils.

Begründung

Mit der vorliegenden Klage wird der Beklagte auf Einhaltung seiner vertraglich übernommenen Pflichten in Anspruch genommen.

I.

Der Beklagte mietete im Jahr 2014 von der Klägerin, die gewerblich eine Vielzahl von Wohnungen in Aachen und Umgebung vermietet, eine Wohnung im Heidweg 55A, 52076 Aachen zu privaten Wohnzwecken an. Für eine Wohnung mit einer Größe von 82 Quadratmetern mit Balkon und Keller war eine Warmmiete von nur 505,00 EUR monatlich vereinbart, was deutlich unterhalb der ortsüblichen Miete liegt.

Beweis: Mietvertrag vom 19.08.2014 in Kopie (**Anlage K1**)

Daneben schlossen die Parteien als besonderen Bestandteil des Mietvertrags eine sogenannte „*Besondere Vereinbarung zur Kfz-Freiheit der ‚Waldsiedlung Heidweg – Wohnen PLUS‘*“ ab, die die Klägerin entworfen und allen Mietern der „Waldsiedlung Heidweg“ gestellt hat.

Beweis: Besondere Vereinbarung zur Kfz-Freiheit der „Waldsiedlung Heidweg – Wohnen PLUS“ in Kopie (**Anlage K2**)

Hintergrund für diese besondere Vereinbarung zur Kfz-Freiheit ist das besondere städtebauliche Konzept, das mit dem Projekt „Waldsiedlung Heidweg“ verbunden ist. Diesbezüglich war nämlich zwischen der Stadt Aachen und der Klägerin am 20.10.2008 ein städtebaulicher Vertrag geschlossen worden.

Beweis: Städtebaulicher Vertrag vom 20.10.2008 in Kopie (**Anlage K3**)

Auf den betroffenen Grundstücken sollte ein modellhaftes und zukunftsweisendes neues Wohnquartier mit ca. 260 Wohneinheiten realisiert werden. Wesentliches Merkmal des Konzepts war das „Wohnen ohne (eigenes) Auto“.

Im Rahmen des städtebaulichen Vertrages hat sich die Klägerin verpflichtet, das Projekt „autofreies Wohnen“ mit allen ihr zur Verfügung stehenden rechtlichen und tatsächlichen Möglichkeiten zu unterstützen. Die maßgeblichen Passagen des städtebaulichen Vertrages lauten wie folgt:

„*Präambel:*

Die Stadt Aachen beabsichtigt, auf dem Gelände im Bereich des Heidwegs sowie östlich angrenzender Grundstücke ein modellhaftes und zukunftsweisendes neues Wohnquartier mit ca. 260 Wohneinheiten, [...] zu schaffen. Dazu hat sie im Jahr 2006 an dem europaweit ausgeschriebenen Landeswettbewerb ‚Wohnen ohne (eigenes) Auto‘ teilgenommen. [...]

Die Stadt Aachen und die Wohnen der Zukunft GmbH tragen für das modellhafte Vorhaben gemeinsame Verantwortung. [...]

§ 6 Autofreies Wohnen

(1) Die Wohnen der Zukunft GmbH erklärt, dass sie das Projekt ‚Wohnen ohne (eigenes) Auto‘ im Sinne der Zielsetzung des Landeswettbewerbs mit allen ihr zur Verfügung stehenden rechtlichen und tatsächlichen Möglichkeiten unterstützt. [...]

(2) Die Wohnen der Zukunft GmbH verpflichtet sich, mit ihren Vertragspartnern geeignete Vereinbarungen zu treffen, die den Charakter als autofreies Wohngebiet auf Dauer sichern. Dazu sind von den künftigen Erwerbern oder Mietern Erklärungen abzugeben, dass auf das Halten und/oder Besitzen eines eigenen Autos auf Dauer verzichtet wird. [...]

Die Klägerin hat in der Folge mit dem Beklagten – ebenso wie mit allen anderen Mietern in der „Waldsiedlung Heidweg“ – die genannte „*Besondere Vereinbarung zur Kfz-Freiheit der ‚Waldsiedlung Heidweg – Wohnen PLUS‘*“ (**Anlage K2**) abgeschlossen.

Wie der Klägerin zwischenzeitig bekannt geworden ist, verstößt der Beklagte regelmäßig und wiederholt gegen die Vereinbarung. Er nutzt ständig einen PKW der Marke Audi mit dem amtlichen Kennzeichen AC-UG 4444, mit dem er jeden Morgen Fahrten – mutmaßlich zu seiner Arbeitsstätte – antritt und den er täglich auf dem zu der Wohnanlage gehörenden Besucherparkplatz abstellt.

II.

Die Klage ist begründet.

Der Beklagte hat sich vertraglich verpflichtet, eine Kfz-Nutzung zu unterlassen und hat dieser Pflicht nachzukommen.

Diesseits wird nicht verkannt, dass in der Vereinbarung der Kfz-Freiheit eine nicht unerhebliche Beschneidung der persönlichen Freiheit liegt. Nicht unberücksichtigt bleiben kann hierbei allerdings, dass die Wohnungen bzw. Häuser in der Waldsiedlung Heidweg im Gegenzug zu besonders günstigen, deutlich unter dem eigentlichen Marktwert liegenden Konditionen vermietet sind.

Soweit der Beklagte außergerichtlich mitgeteilt hat, eine neue Arbeitsstelle angetreten zu haben, was Hintergrund der nunmehrigen Kfz-Nutzung sei, mag das so sein. Hierbei muss ihm aber in vollem Umfang bewusst gewesen sein, dass er sich bei der Anmietung seiner Wohnung vertraglich auf eine Kfz-Freiheit eingelassen hatte. Hiermit ist ein bestimmtes Lebenskonzept verbunden, dem sich der Beklagte bei Vertragsabschluss offensichtlich verbunden gefühlt hat. Wenn der Beklagte seine Einschätzung geändert haben sollte, möge er in Betracht ziehen, sich eine neue Wohnung zu suchen.

Der Beklagte ist mit hiesigem Schreiben vom 31.08.2021 abgemahnt und aufgefordert worden, seine von ihm eingegangene Verpflichtung zur Kfz-Freiheit einzuhalten.

Beweis: Hiesiges Schreiben vom 31.08.2021 in Kopie (**Anlage K4**)

Am 06.09.2021 teilte der Beklagte telefonisch mit, auf eine Kfz-Nutzung angewiesen zu sein und diese auch in Zukunft weiter betreiben zu wollen. Er beantragte telefonisch eine Ausnahmegenehmigung gemäß § 2 der „Besonderen Vereinbarung“.

Die Klägerin entschied, dass eine Ausnahme nicht gewährt werden kann, da auf Seiten des Beklagten letztlich nur ein Bequemlichkeitsinteresse besteht. Der Beklagte bringt nämlich selbst nicht vor, dass etwa ein Verlust seiner Arbeitsstelle drohe, wenn er nur noch öffentliche Verkehrsmittel nutzen würde, sondern allein, dass sich seine Fahrtzeiten erheblich verlängern würden. Das liegt jedoch im Rahmen des Zumutbaren und insbesondere auch im Rahmen des bereits bei Mietvertragsabschluss Vorhersehbaren.

Mit hiesigem Schreiben vom 09.09.2021 wurde die Gewährung einer Ausnahme namens und in Vollmacht der Klägerin abgelehnt.

Beweis: Hiesiges Schreiben vom 09.09.2021 in Kopie (**Anlage K5**)

Der Beklagte setzte die Nutzung des genannten PKW hiervon unbeeindruckt unverändert fort.

Klage ist daher geboten.

Beglaubigte und einfache Abschrift anbei.

Zimmer
Rechtsanwalt

Beglaubigt
Zimmer
Rechtsanwalt

Hinweis des LJPA: Von einem Abdruck der **Anlagen K1 sowie K3-K5** wird abgesehen. Es ist davon auszugehen, dass diese der Klageschrift ordnungsgemäß beigefügt sind, den vorgetragenen Inhalt haben und darüber hinaus – insbesondere auch hinsichtlich der übrigen, nicht abgedruckten Bestandteile des städtebaulichen Vertrages zwischen der Stadt Aachen und der Klägerin vom 20.10.2008 („[...]“) – keine weitergehenden, für die Fallbearbeitung relevanten Informationen enthalten.

Es ist ferner davon auszugehen, dass das Gericht mit Verfügung vom 04.10.2021 gemäß §§ 495 I, 272 II Alt. 2, 276 ZPO die Durchführung des schriftlichen Vorverfahrens angeordnet und dem Mandanten eine Frist von zwei Wochen zur Anzeige der Verteidigungsbereitschaft sowie eine Frist von weiteren zwei Wochen zur schriftlichen Klageerwiderung gesetzt hat (nicht abgedruckte **Anlage M2**). Die gerichtliche Verfügung nebst ordnungsgemäßer Belehrung i.S.d. § 276 II ZPO ist den Klägervetretern und dem Mandanten – dem Mandanten mit einer einfachen und einer beglaubigten Abschrift der Klageschrift nebst Anlagen – jeweils am 06.10.2021 zugestellt worden. Das Aktenzeichen des AG Aachen lautet: 14 C 599/21.

**Besondere Vereinbarung zur Kfz-Freiheit
der „Waldsiedlung Heidweg – Wohnen PLUS“
Mieternummer: 00112.8991.1.3332.14**

Anlage K2

Kopie

Zwischen der Vermieterin (Wohnen der Zukunft GmbH, im Folgenden: WdZ) und dem Mieter **Ulrich Gersch** wird Folgendes als besonderer Bestandteil des Mietvertrages zur Wohnung Nr. 31 in der Waldsiedlung Heidweg vom 19.08.2014 vereinbart:

Präambel:

I. Die Stadt Aachen und die WdZ haben am 20.10.2008 einen städtebaulichen Vertrag abgeschlossen. [...]

II. Die Stadt Aachen hat den Bebauungsplan Nr. 779 aufgestellt; dieser ist seit dem 27.11.2008 rechtsverbindlich [...]

Nunmehr wird **vereinbart:**

§ 1

Ich erkläre als Mieter, dass mir der Vertrag (I.), insbesondere dessen § 6 (autofreies Wohnen), und der Bebauungsplan (II.) bekannt sind.

§ 2

Zur Realisierung der Zielsetzungen des Bebauungsplans und des städtebaulichen Vertrages werde ich als Mieter wie folgt beitragen:

1. Ich bin darüber informiert, dass ein Verein für autofreies Wohnen bzw. eine Interessengemeinschaft der Bewohner gegründet werden soll. Zweck und erklärtes Ziel ist im Rahmen der Förderung des Umweltschutzes das Konzept des Kfz-freien Wohnens im Bereich des Bebauungsplans Nr. 779. Diesem Konzept fühle ich mich verpflichtet.
2. Das Projekt „Waldsiedlung Heidweg – Wohnen PLUS“ ist ein Projekt Kfz-freien Wohnens. Kfz-Freiheit wird von mir so verstanden, dass jeglicher Kfz-Verkehr im Sinne des Straßenverkehrsgesetzes innerhalb der Gartensiedlung unzulässig ist. Das Kfz-freie Wohngebiet ist für regulären Kfz-Verkehr nicht zugänglich, mit Ausnahme von notwendigem Verkehr (z.B. Feuerwehr, Müllabfuhr, Krankentransporte o.Ä.). Es werden nur Besucher- und Car-Sharing-Parkplätze eingerichtet. Darüber hinaus verpflichte ich mich, Kraftfahrzeuge nicht zu halten.

Daraus ergeben sich folgende Besonderheiten:

3. Ich verpflichte mich als Mieter, insofern für eine Sicherung der ökologischen und urbanen Wohnqualität Sorge zu tragen. Ich verpflichte mich, kein Kraftfahrzeug zu halten oder in unmittelbarem Besitz zu haben bzw. ein solches zu nutzen, außer wenn ich die Wohnung in der Siedlung nicht selbst bewohne, sondern untervermiete; die Nutzung von Car-Sharing-Fahrzeugen ist gestattet. [...]
4. Ich erkläre mich mit folgenden Regelungen für Ausnahmefälle einverstanden:
 - a. Bei dauernder oder zeitweiser Unzumutbarkeit der Nutzung des öffentlichen Personennah- und -fernverkehrs und des Car-Sharing-Systems oder des unmotorisierten

Individualverkehrs aus Gründen persönlicher, körperlicher oder geistiger Behinderungen stellt die WdZ eine Ausnahmegenehmigung auf Antrag des Mieters in Aussicht; die dafür erforderlichen Stellplätze werden im Rahmen der Verfügbarkeit des Besucher- und Car-Sharing-Parkplatzes nachgewiesen und unentgeltlich zur Verfügung gestellt.

- b. In sonstigen Härtefällen, insbesondere bei aus beruflichen und familiären Gründen zeitweise das gemeinsame Interesse der Kfz-Freiheit überwiegendem Individualinteresse, kann ich, der Mieter, bei der WdZ ebenfalls eine Ausnahmegenehmigung beantragen. Über meinen Antrag entscheidet die WdZ im Rahmen der Verfügbarkeit.
5. [...]
6. Einen Rechtsanspruch gegenüber der WdZ auf eine Ausnahmegenehmigung für die Fälle 4.a und 4.b sowie auf ein Handeln oder Unterlassen gegenüber anderen Mietern und Haus- bzw. Wohnungseigentümern der „Waldsiedlung Heidweg – Wohnen PLUS“ erwerbe ich durch diese Erklärungen und den Mietvertrag nicht.

§ 3

Die WdZ stellt in Aussicht, bei der jeweiligen Wohnungsvermietung die jeweiligen weiteren Mieter der Waldsiedlung Heidweg – Wohnen PLUS“ gleichermaßen wie unter § 2 vertraglich zu binden.

Aachen, den 19.08.2014



 (Mieter)

Lohrmann
 (für die WdZ)

 (Vermieterin)

Hinweis des LJPA: Von einem Abdruck der übrigen Bestandteile der „Besonderen Vereinbarung zur Kfz-Freiheit der ‚Waldsiedlung Heidweg – Wohnen PLUS‘“ („[...]“) wird abgesehen. Es ist davon auszugehen, dass die nicht abgedruckten Bestandteile keine weitergehenden, für die Fallbearbeitung relevanten Informationen enthalten.

Vermerk für die Bearbeitung

Die Angelegenheit ist aus anwaltlicher Sicht nach Maßgabe des Mandantenauftrags umfassend zu begutachten. Dabei sollen auch Überlegungen zur Zweckmäßigkeit des Vorgehens angestellt werden. Zeitpunkt der Begutachtung ist der

20.10.2021.

Sollte eine weitere anwaltliche Sachverhaltsaufklärung für erforderlich gehalten werden, so ist zu unterstellen, dass der Mandant keine weiteren Angaben machen kann, die über die im Vermerk vom 20.10.2021 gemachten hinausgehen.

Sollte eine Frage für beweisheblich gehalten werden, so ist eine Prognose zu der Beweislage (z. B. Beweislast, Qualität der Beweismittel) zu erstellen.

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

Die Vorschriften über die Verpflichtung für Rechtsanwälte, Behörden und juristische Personen des öffentlichen Rechts zur Teilnahme am elektronischen Rechtsverkehr (§§ 130d ZPO, 32d StPO, 55d VwGO, 46g ArbGG) sind bei der Bearbeitung nicht zu berücksichtigen.

Bei der Bearbeitung sind die tatsächlichen und rechtlichen Auswirkungen der Corona-Pandemie (wie etwa die Vorgaben der Corona-Schutzverordnung NRW oder die Umsatzsteuersenkung) nicht zu berücksichtigen.

Werden Anträge an ein Gericht empfohlen, so sind diese am Ende des Vortrages auszuformulieren.

Es ist davon auszugehen, dass

- die Formalien (z. B. Ladungen, Zustellungen, Unterschriften, Vollmachten) in Ordnung sind, soweit sich nicht aus dem Sachverhalt etwas anderes ergibt;
- der städtebauliche Vertrag zwischen der Stadt Aachen und der Klägerin vom 20.10.2008 sowie der Bebauungsplan der Stadt Aachen Nr. 779 rechtlich nicht zu beanstanden und vollumfänglich wirksam sind;
- sich aus dem nicht abgedruckten Bebauungsplan der Stadt Aachen Nr. 779 keine weitergehenden Informationen ergeben, die für die Fallbearbeitung von Bedeutung sind.

Aachen verfügt über ein Amts- und ein Landgericht und liegt im Bezirk des Oberlandesgerichts Köln.

Kalender 2021

Januar

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

Februar

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

März

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

April

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

Mai

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

Juni

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

Juli

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

August

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

September

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

Oktober

	Mo	Di	Mi	Do	Fr	Sa	So
39					1	2	3
40	4	5	6	7	8	9	10
41	11	12	13	14	15	16	17
42	18	19	20	21	22	23	24
43	25	26	27	28	29	30	31

November

	Mo	Di	Mi	Do	Fr	Sa	So
44	1	2	3	4	5	6	7
45	8	9	10	11	12	13	14
46	15	16	17	18	19	20	21
47	22	23	24	25	26	27	28
48	29	30					

Dezember

	Mo	Di	Mi	Do	Fr	Sa	So
48			1	2	3	4	5
49	6	7	8	9	10	11	12
50	13	14	15	16	17	18	19
51	20	21	22	23	24	25	26
52	27	28	29	30	31		

Fest- und Feiertage 2021:

01.01. Neujahr
 02.04. Karfreitag
 04./05.04. Ostern
 01.05. Maifeiertag
 13.05. Christi Himmelfahrt

23./24.05. Pfingsten
 03.06. Fronleichnam
 03.10. Tag der Deutschen Einheit
 01.11. Allerheiligen
 25./26.12. Weihnachten

Prüfervermerk zur Vortragsakte KV-Nr. 2178

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. Mandantenbegehren:

Der Mandant Ulrich Gersch (M) bittet um Prüfung, ob eine Verteidigung gegen die Klage der „Wohnen der Zukunft GmbH“ (K) vom 29.09.2021 Aussicht auf Erfolg hat und gegebenenfalls um entsprechende weitere Veranlassung.

B. Zulässigkeit der Klage:

Die Klage dürfte zulässig sein.

I. Zuständigkeit:

Das Amtsgericht (AG) Aachen dürfte örtlich und sachlich zuständig sein. Die örtliche Zuständigkeit des AG Aachen dürfte aus **§ 29a I ZPO** folgen. Unter diese Vorschrift dürften grundsätzlich Ansprüche aller Art fallen (vgl. Thomas/Putzo/Hübtege, ZPO, 42. Aufl. 2021, § 29a Rn. 4b). Zwischen den Parteien besteht unstreitig ein Mietverhältnis über (Wohn-)Räume (vgl. Thomas/Putzo/Hübtege, § 29a Rn. 6). Dass die geltend gemachte Regelung hier nicht unmittelbar im Mietvertrag, sondern in einer – wie schon aus der Aufzählung der Anlagen in der Klageschrift folgt – hiervon offenbar gesonderten „Besonderen Vereinbarung“ getroffen wurde, dürfte nicht die Annahme rechtfertigen, dass es sich nicht um einen Anspruch „aus einem Mietverhältnis“ handeln würde. Die Vereinbarung dürfte ersichtlich in einem unmittelbaren inhaltlichen Zusammenhang mit dem Mietverhältnis stehen, wie schon daraus folgen dürfte, dass die Parteien sich auch in der „Besonderen Vereinbarung“ fortlaufend als „Vermieterin“ und „Mieter“ bezeichnen; außerdem ist sogar ausdrücklich in der „Besondere Vereinbarung“ geregelt, dass es sich um einen „besonderen Bestandteil des Mietvertrages“ handle. *Soweit Prüflinge eine a.A. vertreten, dürften sie die örtliche Zuständigkeit des AG Aachen jedenfalls aus §§ 12, 13 ZPO ableiten, weil M seinen Wohnsitz im Bezirk des AG Aachen hat.*

Entsprechend den obigen Ausführungen dürfte das AG Aachen auch sachlich gemäß **§ 23 Nr. 2 a) GVG** zuständig sein. Wiederum dürfte der von K geltend gemachte Anspruch als „Anspruch aus einem Mietverhältnis“ über Wohnraum einzuordnen sein. *Prüflinge, die dies anders beurteilen, dürften sich mit der Frage auseinanderzusetzen haben, ob die sachliche Zuständigkeit aus. §§ 1, 2, 3, 4 I ZPO i.V.m. §§ 23 Nr. 1, 71 I GVG folgt, weil der Zuständigkeitsstreitwert 5.000,00 EUR nicht übersteigt (vgl. allgemein zum Streitwert von Unterlassungsansprüchen: Thomas/Putzo/Hübtege, § 3 Rn. 152).*

II. „Bedingte“ Verurteilung / Hinreichend bestimmter Klageantrag:

Es dürfte ferner einen zulässigen, hinreichend bestimmten Klageantrag i.S.v. **§ 253 II Nr. 2 ZPO** darstellen, dass K eine Verurteilung des M beantragt hat, „solange er Mieter der Wohnung Nr. 31, Heidweg 55A, 52076 Aachen ist“. Es dürfte sich insoweit nicht etwa um einen unter einer Bedingung gestellten Antrag, sondern um einen (unbedingt gestellten) Antrag auf eine „bedingte Verurteilung“ handeln. Für solche Anträge dürften die allgemeinen Bestimmtheitsanfordernisse gelten. Insbesondere dürfte also hinreichend klar sein müssen, unter welchen Voraussetzungen die Leistungs- (bzw. hier: Unterlassungs-)pflicht entstehen oder entfallen soll, damit der Streit darüber, ob der Beklagte zur Leistung (bzw. hier: Unterlassung) verpflichtet ist, nicht in das Vollstreckungsverfahren verlagert wird (vgl. BeckOK ZPO/Bacher, 42. Ed., 1.9.2021, § 253 Rn. 77). Nach diesen Maßstäben dürfte der Klageantrag vorliegend ausreichend bestimmt sein (vgl. BGH, Urt. v. 14.12.1998 – II ZR 330/97 –, Leitsatz 1 und Rn.

6 f., juris, wonach ein Klageantrag auf Zahlung monatlicher Nutzungsentschädigung bis zur Herausgabe einer Sache im Sinne des **§ 253 II Nr. 2 ZPO** hinreichend bestimmt sei; gleichzeitig verweist der BGH (aaO) allerdings unter Bezugnahme auf eine Entscheidung des Reichsgerichts darauf, dass eine Rentenzahlung "bis zur Wiedererlangung der vollen Arbeitskraft" zu unklar sei. Der BGH führt zusammenfassend aus, dass eine auflösende Bedingung im Klageantrag und Urteilstenor nicht schlechthin unzulässig wäre, sondern es unter solchen Umständen vielmehr Sache des Schuldners bleibe, Einwendungen dieser Art gegen den titulierten Anspruch nach **§ 767 ZPO** durch Vollstreckungsgegenklage geltend zu machen, falls der Gläubiger trotzdem weiter vollstrecken sollte. *Nicht ganz klar dürfte bei den Ausführungen des BGH allerdings werden, welche besondere Wirkung einer derartigen „bedingten Verurteilung“ dann überhaupt beigemessen werden sollte, wenn der Schuldner im Fall von nachträglich entstehenden Einwendungen ohnehin auf eine Vollstreckungsgegenklage verwiesen wird, die er ja auch im Fall einer unbeschränkten Verurteilung erheben müsste. A.A. daher wohl vertretbar. In den dem Kurzvortrag zugrundeliegenden Entscheidungen (AG Münster, 4 C 2499/13 (nicht veröffentlicht), nachfolgend Landgericht (LG) Münster, 01 S 49/14 (nicht veröffentlicht) bzw. AG Münster, 8 C 2524/13 (Urt. v. 19.02.2014 veröffentlicht bei beck-online und juris), nachfolgend LG Münster, 03 S 37/14 (Hinweisbeschl. v. 05.05.2014 sowie Zurückweisungsbeschl. v. 03.06.2014 jeweils veröffentlicht bei beck-online und juris)) wird die Zulässigkeit des Klageantrags von keinem der Gerichte problematisiert.*

C. Begründetheit der Klage:

Die Klage dürfte jedoch insgesamt unbegründet sein.

I. Anspruch aus der „Besonderen Vereinbarung zur Kfz-Freiheit“:

Der Anspruch der K dürfte allenfalls aus § 2 der „Besonderen Vereinbarung zur Kfz-Freiheit“ (i.V.m. dem zwischen den Parteien bestehenden Mietvertrag, **§ 535 BGB**) folgen können. Diese Vereinbarung dürfte allerdings gegen **§ 307 I BGB** – *die speziellen Klauselverbote der §§ 308, 309 BGB* dürften nicht einschlägig sein – verstoßen und damit unwirksam sein.

1. Allgemeine Geschäftsbedingungen (AGB):

Die Regelungen der Vereinbarung dürften zunächst AGB i.S.v. **§ 305 I BGB** darstellen. Gemäß **§ 305 I BGB** sind allgemeine Geschäftsbedingungen alle für eine Vielzahl von Verträgen vorformulierten Vertragsbedingungen, die eine Vertragspartei (Verwender) der anderen Vertragspartei bei Abschluss eines Vertrags stellt. K trägt insoweit selbst vor, sie habe mit M die „Besondere Vereinbarung“ abgeschlossen, die sie entworfen und allen Mietern der „Waldsiedlung Heidweg“ gestellt habe. Dass die Vereinbarung „für eine Vielzahl von Verträgen vorformuliert“ war und M von K „gestellt“ wurde, dürfte daher aus ihrem eigenen Vortrag folgen (vgl. zu den Def. Palandt/Grüneberg, BGB, 80. Aufl. 2021, § 305 Rn. 8 ff.). *Da K nach ihrem eigenen Vortrag „gewerblich eine Vielzahl von Wohnungen [...] vermietet“ und M die Wohnung zu „privaten Wohnzwecken“ angemietet habe, dürfte i.Ü. K bei Abschluss des Mietvertrages als Unternehmerin und M als Verbraucher tätig geworden sein, §§ 13, 14 BGB. Gemäß § 310 III Nr. 1 BGB dürfte daher vorliegend die „Besondere Vereinbarung“ ohnehin als von K gestellt „gelten“ und würde gemäß § 310 III Nr. 2 BGB auch die Bestimmung zur nur einmaligen Verwendung zur Inhaltskontrolle gemäß § 307 I BGB ausgereicht haben (vgl. Palandt/Grüneberg, § 310 Rn. 12 ff.), worauf es aufgrund der obigen Ausführungen aber nicht ankommen dürfte.*

2. Verstoß gegen § 307 I BGB:

Es dürfte ein Verstoß gegen **§ 307 I 1 BGB** vorliegen. Die „Besondere Vereinbarung“ dürfte nach **§ 307 III 1 BGB** als Nebenbestimmung zum Mietvertrag (s.o.) kontrollunterworfen sein. Nach **§ 307 I 1 BGB** sind Bestimmungen in allgemeinen Geschäftsbedingungen unwirksam, wenn sie den Vertragspartner des Verwenders entgegen den Geboten von Treu und Glauben unangemessen benachteiligen. Unangemessen ist die Benachteiligung, wenn der Verwender durch einseitige Vertragsgestaltung missbräuchlich eigene Interessen auf Kosten seines Vertragspartners durchzusetzen versucht, ohne von vorneherein auch dessen Belange hinreichend zu berücksichtigen und ihm einen angemessenen Ausgleich zuzugestehen. Zur Beurteilung bedarf es einer umfassenden Würdigung, in die die Art des konkreten Vertrags, die typischen Interessen beider Parteien, die Anschauungen der beteiligten Verkehrskreise und die sich aus der Gesamtheit der Rechtsordnungen ergebenden Bewertungskriterien einzubeziehen sind (vgl. Palandt/*Grüneberg*, § 307 Rn. 12).

Auf Seiten der K dürfte hier insbesondere ihr Interesse an der Einhaltung ihrer eigenen Verpflichtungen aus dem städtebaulichen Vertrag mit der Stadt Aachen vom 20.10.2008 zu berücksichtigen sein. Gemäß **§ 6 I** des Vertrages ist K verpflichtet, das Projekt „Wohnen ohne (eigenes) Auto mit allen ihr zur Verfügung stehenden rechtlichen und tatsächlichen Möglichkeiten zu unterstützen; konkret hat sie gemäß **§ 6 II 2** des Vertrages „von den künftigen Erwerbem oder Mietern Erklärungen“ einzuholen, „dass auf das Halten und/oder Besitzen eines eigenen Autos auf Dauer verzichtet wird“. Bereits insoweit dürfte allerdings zu berücksichtigen sein, dass der Verbotsumfang der vertraglichen Vereinbarung über die örtlich beschränkte Umsetzung des städtebaulichen Konzepts hinausgeht (LG Münster, 01 S 49/14, Hinweisbeschl. vom 05.09.2014 – nicht veröffentlicht). M wird nämlich das Halten, unmittelbare Besitzen und Nutzen von Kfz insgesamt verboten. *Daneben dürfte auf Seiten der K auch das kollektive Gesamtinteresse an der Schaffung einer autofreien Siedlung und der Umsetzung eines ökologischen, städtebaulichen Konzepts berücksichtigt werden können (so wohl auch LG Münster, aaO; vgl. zur Wahrnehmung kollektiver Gesamtinteressen auch Palandt/*Grüneberg*, § 307 Rn. 12).* Auf Seiten des M dürfte sein Interesse an der Möglichkeit des Haltens, Besitzens und Nutzens von Kfz bzw. an Individualmobilität zu berücksichtigen sein. Unter Abwägung dieser Interessen dürfte die Benachteiligung im oben dargestellten Sinne unangemessen sein, da sie übermäßig in die Rechte des M eingreifen dürfte. Nach der gebotenen kundenfeindlichsten Auslegung (vgl. Palandt/*Grüneberg*, § 305c Rn. 18) dürfte es für Mieter sogar verboten sein, an einem anderen Ort, an dem sie einen Zweitwohnsitz begründen, ein Kfz zu halten oder zu nutzen (vgl. AG Münster, Urt. v. 19.02.2014 – 8 C 2524/13 –, Rn. 34, juris). Unbeachtlich dürfte im Hinblick auf die generelle Formulierung nämlich sein, dass K mit der Klausel ihr (Haupt-)Augenmerk darauf gerichtet haben dürfte, die Mieter zu verpflichten, ein Kraftfahrzeug nicht zu halten, zu besitzen oder zu nutzen, soweit es unmittelbar die „Waldsiedlung Heidweg“ betrifft. Nach der gebotenen kundenfeindlichsten Auslegung dürfte das Verbot insgesamt auch außerhalb des Geländes gelten. Selbst die gelegentliche Nutzung von Fahrzeugen von Freunden und Bekannten, ohne diese in der Waldsiedlung Heidweg abzustellen, dürfte nach der vertraglichen Formulierung nicht gestattet sein, da es sich – zumindest nach der kundenfeindlichsten Auslegung – in diesem Sinne nicht um „Car-Sharing-Fahrzeuge“ handeln dürfte (so auch AG Münster, Urt. v. 19.02.2014, 4 C 2499/13 – nicht veröffentlicht). Ferner dürften von dem Verbot ohne weitere Differenzierung etwa auch Mieter betroffen werden, die aus körperlichen oder gesundheitlichen Gründen dauerhaft in ihrer Mobilität eingeschränkt (und daher zur Erhaltung ihrer Mobilität dauerhaft auf die ständige Verfügbarkeit eines Kfz angewiesen) sind. Letztlich dürfte damit unangemessen in die allgemeine Handlungsfreiheit (**Art. 2 I GG**)

des M eingegriffen werden, die von der Rechtsprechung in vielfältigen anderen Bereichen bereits berücksichtigt worden ist. So werden beispielsweise (schon) das vollständige Verbot der Tierhaltung (vgl. BGH, Ur. v. 20.01.1993 – VIII ZR 10/92 –, juris) oder bereits die Vereinbarung, dass jede Tierhaltung, insbesondere von Hunden und Katzen, mit Ausnahme von Ziervögeln und Zierfischen, der Zustimmung des Vermieters bedürfte (BGH, Ur. v. 14.11.2007 – VIII ZR 340/06 –, juris) oder starre Verbotsklauseln, die die Anbringung von Parabolantennen am Mietgegenstand beinhalten (vgl. BGH, Ur. v. 16.05.2007 – VIII ZR 207/04 –, juris), als unwirksam erachtet (vgl. LG Münster Hinweisbeschl. v. 05.05.2014 – 03 S 37/14, BeckRS 2014, 18192 Rn. 7, beck-online). Die vorliegende Beeinträchtigung dürfte wesentlich schwerer wiegen und daher erst recht unwirksam sein. *Keine Rolle dürfte spielen, dass bei der Beurteilung der unangemessenen Benachteiligung gemäß § 310 III Nr. 3 BGB vorliegend auch die „den Vertragsschluss begleitenden Umstände“ zu berücksichtigen sein dürften (s.o.), schon weil zu diesen nichts Näheres aus dem Sachverhalt hervorgeht* (vgl. i.Ü. allgemein Palandt/Grüneberg, § 310 Rn. 19 ff.).

Dass in der Klausel vorgesehen ist, dass K Ausnahmen von dem Kfz-Verbot gewähren kann, dürfte keine andere Beurteilung rechtfertigen. Insbesondere dürfte eine unangemessene Klausel nicht deswegen aufrechterhalten werden können, weil der Verwender von ihr nur in dem Umfang gebrauchen machen will, der rechtlich unbedenklich wäre (vgl. Palandt/Grüneberg, § 307 Rn. 8). Nach § 2.6. der Vereinbarung besteht ausdrücklich kein Rechtsanspruch des M gegenüber K auf eine Ausnahmegenehmigung, so dass es nicht darauf ankommen können dürfte, ob K tatsächlich in angemessenem Umfang Ausnahmegenehmigungen gewährt (in diese Richtung auch AG Münster, Ur. v. 19.02.2014, 4 C 2499/13 – nicht veröffentlicht; AG Münster, Ur. v. 19.02.2014 – 8 C 2524/13 –, Rn. 32, juris).

Dass die Miethöhe, wie K vorträgt, deutlich unterhalb des eigentlichen Marktwerts liege – wogegen M auch nichts einwendet – dürfte keine andere Beurteilung rechtfertigen. Eine Kompensation von Vor- und Nachteilen dürfte grundsätzlich nur zulässig sein, wenn es sich um sachlich zusammengehörende Regelungen handelt, die zueinander in einem Wechselverhältnis stehen (vgl. Palandt/Grüneberg, § 307 Rn. 14). Dass zwischen Miethöhe und Kfz-Verbot ein derartiges Wechselverhältnis bestünde, dürfte sich jedenfalls aus der vorgelegten „Besonderen Vereinbarung“ nicht eindeutig ergeben. Die geringe Höhe des Entgelts dürfte im Übrigen grundsätzlich keine Rechtfertigung für unangemessene AGB sein (vgl. Palandt/Grüneberg, § 307 Rn. 18; AG Münster, Ur. v. 19.02.2014 – 8 C 2524/13 –, Rn. 37, juris).

II. Sonstige Anspruchsgrundlagen:

Sonstige Anspruchsgrundlagen dürften – wie bereits dargelegt – nicht ersichtlich sein.

D. Zweckmäßigkeit:

Da die Klage nach dem derzeitigen Sachstand unbegründet sein dürfte, dürfte bis zum 20.10.2021 (§§ 222 I ZPO, 187 I, 188 II BGB) die Verteidigungsbereitschaft anzuzeigen und Klageabweisung zu beantragen sein. Dies entspricht dem Tag der Bearbeitung, sodass sich eine schnelle Anzeige der Verteidigungsbereitschaft noch am selben Tag, z.B. vorab per Fax, grundsätzlich zumindest aus anwaltlicher Vorsicht dringend empfehlen dürfte, wobei allerdings ein Versäumnisurteil im schriftlichen Vorverfahren (§ 331 III 1 1. Hs ZPO) aufgrund des unschlüssigen Vortrags der K (vgl. Thomas/Putzo/Seiler, § 331 Rn. 5) nach hier vertretener Auffassung ohnehin nicht ergehen dürfte.