

A. Mandantenbegehren

kleine Mandanten, die Wasserturm Projekt GmbH vertreten durch die Geschäftsführerin Frau Dr. Dorothee Kern, ESS I GmbH, möchte mit der Direktion des hiesigen Wassertums den Erlaß des Erlaßes einen Räumungsvertrag schließen. Dafür möchte sie zunächst einige Fragen beauftragt haben:

1. Die Mandanten fragt, ob die Erlaß des Erlaßes die Sicherung von Ersatz des Umsatzes abhängig machen dürfen.
2. Die Mandanten fragt, ob und wenn ja wann die Voraussetzungen der Mietminderung entfallen sind.
3. Die Mandanten möchte wissen, ob die von ihr ausgesprochenen Kündigungen vom 03.11.2017 und vom 12.01.2018 wirksam sind.
4. Die Mandanten fragt, ob ein Vergleich in der Form geschlossen werden kann, dass dieser unmittelbar einen Vollstreckungstitel darstellt beziehungsweise zu einem Vollstreckungstitel werden kann.

B. Rechtliche Bewertung

②

Die Fügen der Mandantin sind rechtlich zu beurteilen.

I. Sanierungsmaßnahmen nur bei Ersatz des Umsatzes

Den Eheleuten Wolters könnte ein Anspruch auf Ersatz ihres Umsatzes nach §§ 578 II, 555a III 1 BGB zustehen.

1. Die Eheleute Wolters haben mit der Mandantin, welche gem. § 57 I GmbHG durch Frau Dr. Kern vertreten worden ist, einen Mietvertrag über das Objekt Vassenarm geschlossen.

2. Gem. § 578 II BGB findet § 555a BGB auch Anwendung auf Mietverhältnisse über Räume, die keine Wohnräume sind.

3. Es müsste sich bei den geplanten Maßnahmen um Erhaltungsmaßnahmen gem. § 555a I BGB handeln. Erhaltungsmaßnahmen sind Maßnahmen, die zur Instandhaltung oder Instandsetzung der Mietsache erforderlich sind. Instandsetzung ist die Wiederherstellung des vertrags- und ordnungsgemäßen Zustands der Mietsache durch

Wann abkratzen?

Es geht um die
Wirtschaftlichkeit der
Kündigung.

Beseitigung, insbesondere Reparatur von Schäden oder Erneuerung nicht reparaturfähiger oder -würdiger Teile oder sonstigen Einrichtungen. Instandhaltung ist die Erhaltung des vertragsgemäßen und ordnungsgemäßen Zustands, das heißt der Beseitigung, der durch Abnutzung, Alterung und Witterungseinwirkung entstehenden Mängel und sonstigen Mängel.

immobilien

In der Miet Sache sind unstrittig Schäden an Putz an Wänden und Decke, die Bodenbeschädigung im Keller, Wasseransammlung im Fahrstahlschacht sowie ein Defekt der Eingangstür entstanden. Diese sollten beseitigt werden.

Dabei handelt es sich um eine Instandsetzung, welche eine Erhaltungsmaßnahme i. S. v. § 555a BGB darstellt.

4. Durch die Erhaltungsmaßnahmen sind den Eheleuten weitere Aufwendungen entstanden.

Aufwendungen sind die ~~Auf~~ freiwillige Aufopferung von Vermögenswerten im Interesse eines anderen. Aus der Kalkulation des Jewelers wäre eine Umsatzeinbuße von 75.000€ durch die geplante Schließung aufgrund der Erhaltungsmaßnahmen zu erwarten.

Dabei müsste es sich jedoch auch um Aufwendungen handeln.

(4)
Ein Umsatzausfall stellt allerdings keine
Aufrechnung dar. Es handelt sich vielmehr
um einen Verlust aufgrund der Schließung
und nicht um ein fremdliche Vermögenszue.

Der Umsatzausfall unterfällt nicht
§ 555 a III 1 BGB. Erfasst sind
vielmehr Aufwendungen, die in
Erfüllung der Duldungspflicht
getätigt werden.

5. Den Eheleuten Wolters steht kein
Anspruch auf Ersatz ihres Umsatz-
ausfalls nach § 557a II, § 555a BGB
zu.

Den Eheleuten Wolters könnte jedoch
ein Schadensersatzanspruch gem.
§ 536 a I BGB in Höhe des zu
ermittelnden Umsatzausfalls stehen.

1. Der Anspruch kann nur entstehen,
wenn die Sanierungsmaßnahmen
tatsächlich durchgeführt werden und
es zu einer Umsatzrückbildung kommt.

2. Ein wirksamer Mietvertrag besteht.

3. Nach Vertragsschluss hat sich
unstreitig ein Mangel ergeben.

Diesem Mangel müsste die Wasserum
Prüfung Antritt zu vertreten haben.
Ihr wird dabei gem. § 31 BGB analog das
Verschulden ihres Geschäftsführers
zugerechnet.

Es ist jedoch unstrittig, dass der Mangel
der Mietsache nicht auf ein Verschulden
der Vermieterin zurückgeht.

Etwas anderes könnte sich nur ergeben,
wenn die Vermieterin eine Garantie
für die Beschaffenheit für die die
Sache übernommen hat.

Eine solche Garantie ergibt sich
allerdings nicht aus § 535 BGB.

§ 535 I 2 BGB lässt sich nicht entnehmen,
dass die Mietsache dauerhaft mangelfrei
ist. Vielmehr ist der Vermieter
daran verpflichtet, die Sache
mangelfrei zu halten. Sofern Mängel
auftreten und der Mieter diese
gem. § 536 I 1 BGB rechtzeitig anzeigt,
muss der Vermieter die Mängel
beseitigen.

Eine Garantie des Vermieters besteht
daher nicht.

Sie hat die Mängel nicht zu
verschulden.

Die Vermieterin ist auch nicht in den
Verzug der Mängelbeseitigung gelangt.

4. Dem Liefern steht kein Anspruch
auf Ersatz ihres zu erwartenden
Umsatzerlöfs in Höhe von 75.000 €
aus § 536 a BGB zu.

II. Mietminderung

A Die Minderung
kann „ipso iure“ erh.

Dem Liefern steht das Recht zur
Mietminderung gem. § 536 I 2 BGB
soweit zu, wie die Mietsache Sach-
und/oder Rechtsmängel aufweist.

1. Unstreitig weist das Mietobjekt Sach-
mängel auf.

2. Dieser Mangel ist während der
Mietzeit entstanden.

3. Die Mieter haben nach § 536 c I 1 BGB
den Mangel rechtzeitig der Vermieterin
angewiesen.

4. Die Mietminderung könnte jedoch
ausgeschlossen sein aufgrund der
Wahrung der Einzelteile, die Erhaltungs-
maßnahmen gem. § 535 a I BGB zu dienen.
Sobald Mängel bestehen, sind die Mieter
verpflichtet, an deren Beseitigung
mitzuwirken. Sie müssen es dem
Vermieter ermöglichen, die Sache in
einen mangelfreien Zustand versetzen
zu können. Dafür kann auch eine
vorübergehende Stilllegung des

f 242 760!

Genades erforderlich sein.

Wie bereits gezeigt (S. 2-6 oben) war die Vermietung durch die Mieter auch nicht berechtigt, dann ihnen ein potentieller Umsatzverlust nicht zu ersetzen gewesen wäre.

Sie hätten es der Vermieterin daher ermöglichen müssen, dass diese die Längzeil besetzen kann.

Die Mietminderung steht den Mietern daher nicht zu.

5. Fraglich ist jedoch, zu welchem Zeitpunkt die Mietminderung wegfällt. Zunächst könnte man überlegen, an dem Zeitpunkt der endgültigen Weigerung der Mieter anzuknüpfen. Ab diesem Zeitpunkt scheint eine Längzeilbesetzung durch die Vermieterin nicht mehr möglich.

Allerdings bliebe dabei der Zeitraum unberücksichtigt, in welchem die Sanierungsarbeiten durchgeführt werden.

Erst nach deren endgültigem Abschluss ist die Sache des Mietobjekts wieder mangelfrei. Es kann daher nur an dem Zeitpunkt angeknüpft werden, zu welchem das Mietobjekt bei korrektem Verlauf und Durchführung der Reparaturarbeiten mangelfrei gewesen wäre.

Eine Minderung steht den Mietern daher ab dem 01.05.2012 nicht mehr zu.

C 5. Ab dem 01.08.2017 dürfen die
Liefer die Höhe nicht mehr
mindern. ⊗

III. Wirksamkeit der Kündigung

Die beiden Kündigungen sind auf
ihre Wirksamkeit hin zu überprüfen.

1. Kündigung

C Die Kündigung vom 08.11.2017 würde
gem. § 543 BGB wirksam sein.

1. Zwischen den Parteien besteht ein
wirksamer Mietvertrag.

2. Es müsste ein wichtiger Grund vorliegen.
Ein wichtiger Grund liegt vor, wenn Tatsachen
gegeben sind, die unter Berücksichtigung aller
Umstände und unter Abwägung der
beiderseitigen Interessen die Fortsetzung des
Vertrages für den kündigenden unzumutbar
machen.

In Betracht kommt hier ein wichtiger
Grund nach § 543 II 1 Nr. 3 b) BGB.

Dafür muss der Mieter in einem Zeitraum,
der sich über mehr als zwei Monate
erstreckt, mit der Entwidmung der Miete
in Höhe eines Betrages in Verzug sein, der
die Miete für zwei Monate erreicht.

a) Die Mieter haben ab April 2017 (3) die Miete monatlich um 5.250,00€ gemindert. Die Höhe der Minderung ist angemessen. Ab August 2017 waren die Mieter jedoch nicht mehr berechtigt, die Miete zu mindern.

Sie haben daher von August 2017 - November 2017 (Zeitpunkt 1. Kündigung) eine zu geringe Miete gezahlt. Das ergibt einen Gesamtbetrag von 21.000,00€ ($4 \times 5.250,00€$). Die monatliche Miete beträgt 15.000€.

Der Mietrückstand ergibt zusammengeordnet noch keine zwei Monatsmieten. Ein wichtiger Grund i. v. § 554 III 1 Nr. 3 b) BGB liegt daher nicht vor.

b) Ein wichtiger Grund könnte nach in der Weigerung der Mieter, die Reparaturmaßnahmen durch den Vermieter zu dulden, liegen.

Allerdings ergibt sich aus den Vorwürfen der Mandantin nicht, ob durch die vorliegenden Mängel schwerwiegende Schäden an dem Mietobjekt drohen. Ein wichtiger Grund liegt somit nicht vor.

3. Die Kündigung vom 09.11.2017 ist nicht wirksam.

2. Kündigung

Die Kündigung vom 12.01.2018 könnte gem. § 543 BGB wirksam sein.

1. Zwischen den Parteien besteht ein wirksamer Kaufvertrag.

2. Es müsste ein wichtiger Grund vorliegen. In Betracht kommt ein wichtiger Grund gem. § 543 II 1 Nr. 3) BGB.

a) Die Mieter haben ab April 2017 die Miete monatlich um 5.250,00€ gemindert. Die Höhe der Minderung ist angemessen. Ab August 2017 waren die Mieter jedoch nicht mehr berechtigt, die Miete zu mindern. Sie haben daher von August 2017 bis Januar 2018 (Zeitpunkt 2. Kündigung) eine zu geringe Miete gezahlt. Dies beläuft sich auf einen Gesamtbetrag von 31500,00€ (6 x 5.250,00€). Die monatliche Miete beträgt 15.000€. Die Mieter haben damit von August 2017 bis Januar 2018 so wenig Miete gezahlt, dass der Rückstand zusammengezählt zwei Mieten ergibt.

Fing nach § 543 II 1 Nr. 3) BGB erforderlicher Mietfürückstand liegt damit vor.

b) Die Mieter müssten jedoch auch gem. § 286 I BGB im Zahlungsverzug sein.

Einer Klärung bedarf es für den (11)
Verzug nach § 286 I Nr. 1 BGB nicht,
da sich aus § 6 I des Mietvertrages
ergibt, dass die monatliche Miete
bis spätestens zum 5. Werktag eines
Monats zu zahlen ist. Für den
Zeitraum August 2017 - Januar
2018 haben die Mieter die
Miete nicht in voller Höhe gezahlt.
Sich befinden sich damit grundsätzlich
im Verzug.

Etwas anderes könnte sich im vorliegenden
Fall ergeben, wenn die Mieter
gem. § 286 II BGB die Miete
aufgrund eines Umstandes nicht
gezahlt haben, den sie nicht zu
vermeiden haben.

Die Mieter behaupten, dass ihre Miet-
minderung auf der Annahmedase beruht,
dass sie dazu berechtigt sind, weil
die Vermieterin für die Vornahme
von Reparaturmaßnahmen einen
Umsatzausfall kompensieren muss.
Sie haben sich dabei in Internet
erkundigt und ihre Annahme
darauf gestützt.

Eine Internetrecherche ersetzt jedoch
keine rechtliche Beratung. Häufig werden
im Internet Fälschungen verbreitet, die
oder der maßgebliche Sachverhalt ist
unterschiedlich. Eine rechtlich korrekte
Einschätzung ist für Laien Käufer
nur schwierig möglich. Dem durchschnittlichen
Bürger sollte bewusst sein, dass eine
bloße Suche im Internet nicht ausreicht

ist. Die Analyse der gefundenen Ergebnisse ist sehr wichtig. Außerdem hängt das Ergebnis auch stark von den angegebenen Subjekten ab.

Schon eine Partei die Miete um etwa dreimal höheren Betrag (über $\frac{1}{3}$ der Miete) zahlen will, ist es ihr zuzumuten, dass sie sich rechtlichen Rat holt. Zumal eine bloße Beratung auch nicht mit zu hohen Kosten verbunden ist.

Die Mieter haben den Vertrag daher zu verschulden.

c) § 543 III 1 BGB steht der außerordentlichen Kündigung wegen § 543 III 2 u. 3 BGB nicht im Wege.

^{Schriftliche}
d) Die Kündigungserklärung der Wasserversorgungs GmbH wurden den Mietern am 12.01.2018 per Bote zugesandt, § 578 II 3, § 68 I BGB.

e) ~~Gen. § 569 IV BGB ist der zur Kündigung führende Grund in dem Kündigungsschreiben anzugeben.~~

~~Praktisch ist wie es steht erwünscht, dass eine falsche Höhe des Mietrückstandes mitgeteilt wird. Man könnte davon ausgehen, dass die Kündigung dann unwirksam ist, weil die genaue Höhe des Mietrückstands nicht bekannt ist. Allerdings ist die Kündigung auch bei fehlerhafter Angabe wirksam, wenn auch die korrekte Berechnung.~~

Die Kündigung rechtfertigt. So wenn
vorliegenden Fall gegeben ist. Für den
Gekündigten auf seine Verteidigung ist
es ausreichend, dass er seine Verteidigung
auf die Mitrichtgröße richten muss.
Die exakte Angabe der Höhe ist
im Rahmen der Kündigung noch nicht
erforderlich. (15)

3. Die Kündigung vom 12.01.2018 ist
wirksam.

IV. Vergleich als Vollstreckungstitel

Ein gerichtlicher Vergleich stellt gem.
§ 794 I Nr. 1 ZPO einen Vollstreckungstitel
dar.

Unter den Voraussetzungen des § 794a ZPO
können jedoch auch Anwaltsvergleiche
für vollstreckbar erklärt werden.

Ein Anwaltsvergleich kann daher einen
Vollstreckungstitel darstellen.

C. Zweckmäßigkeit

(10)

I. Vergleichsschluss

1. Mit der Anwältin Frau Heinen sollte geklärt werden, ob diese Vollmacht von Herrn Timo Wobers und Frau Anika Wobers für den Vergleichsschluss erhält. Ansonsten wäre ein Anwaltsvergleich nicht in Betracht.
2. Die Mandantin möchte den Anwaltsvergleich lieber bei einem Notar hinterlegen als bei Gericht. Mit der Gegenseite ist daher abzuklären, ob diese mit einer Vereinbarung bei einem Notar einverstanden sind, und ob sie Herrn Dr. Hermann Baer akzeptieren.
3. Eine Ablehnung durch den Notar ist nicht zu erwarten. Die Voraussetzungen des § 736 E O 1 ZPO sind nicht erfüllt.
4. Herr Dr. Baer hat seinen Sitz im Bereich des Amts- und Landgerichts Hamburg. Die Wassertum Projekt GmbH hat ihren allg. Gerichtsstand gem. §§ 12, 17 ZPO beim Amtsgericht Hamburg. Die Herr Timo und Anika Wobers haben ihren allg. Gerichtsstand gem. §§ 12, 13 ZPO beim Amtsgericht Hamburg. Damit hat der Notar seinen Amtssitz bei dem Amtsgericht bei dem eine Chire sogar beide Parteien zur Zeit des Vergleichsabschlusses ihren allgemeinen Gerichtsstand hat.

II. Gebühren

(17)

Für die Vollstreckbarerklärung des Vergleichs durch den Notar fallen Gebühren gem. § 148a I 1 KostO an.

Für den Rechtsanwalt fallen 1,3 Verfahrensgebühr gem. W 3100. Als Grundlage ist der volle Wert des Vergleichsergebnisses anzusetzen.

Vergleich

(18)

Mattiesen, Südhoff und Freitag Rechtsanwältin
Gewürzgasse 2, 20099 Hamburg

Frau Rechtsanwältin
Hohenstein
Kaufmannsplatz 11
20457 Hamburg

Sehr geehrte Frau Hohenstein,
namens und im Auftrag unserer Mandanten
der Wasserturm Projekt GmbH, Geschäftsführerin, Frau Dr. Dorothee Kern,
übersenden wir unter Befugung der
Vollmacht folgenden Vergleichsvorschlag
zur Beilegung des Rechtsstreits
mit ihren Mandanten, den Eheleuten
Timo und Anika Woters:

1. Die Liefer des Wasserturm

Adresse: Am Wasserturm 11a, 20259
Hamburg) Timo und Anika Woters
geben das genannte Arbeitsobjekt
geräumt bis spätestens zum
01.03.2018 an die Verkäuferin
die Wasserturm Projekt GmbH,
Geschäftsführerin Dr. Dorothee Kern,
heraus.

2. Die Liefer ~~und~~ ~~verpflichtet~~ verpflichtet sich, die Hälfte der Liebschulden also 18.375,00 € zu zahlen. Sofern die Zahlung nicht spätestens

bis zum 01.03.2018 auf dem Konto
der Vermieterin (Profi-Bank; IBAN:
DE 13 7683 5432 4321 9876 12)
eingegangen ist, sind die Mieter
verpflichtet den gesamten Mietrückstand
also 36.750,00 € zu zahlen. (13)

3. Die Mieter unterzeichnen sich bezüglich
der Punkte 1. und 2. dieses
Vertrages der sofortigen Zwangsvollstreckung.
4. Die Mieter und die Vermieterin stimmen
zu, dass der gegenständliche Vergleich
vom Notar Herrn Dr. Hermann Baer
(Anschrift: Breite Gasse 27, 20355
Hamburg) in Vernehmung genommen
und für vollstreckbar erklärt wird.
5. Mit diesem Vergleich sind sämtliche
Forderungen der Mieter gegen die
Vermieterin und umgekehrt aus dem
Mietverhältnis abgegeben.

6. Jede Partei trägt ihre Anwaltskosten
und Auslagen selbst. Die Kosten
für die Vernehmung beim Notar tragen
die Parteien jeweils zur Hälfte.

Hamburg, den 06.02.2018

Namens und mit Vollmacht der
Wassertum Projekt GmbH

[Unterschrift]
Dr. Südhoff.

Namens und mit Vollmacht der Eheleute
Timo und Annika Walters

[Unterschrift]
Hohenstein

Mit freundlichen Grüßen
Dr. Südhoff

Anlage: Vollmacht

Der Aufbau der Prüfung ist nicht übermäßig.
Denn hat sich an den Folgen der Mandat zu orientieren.
Allgemeine Ausführung nach Ansprüchen der Note helfen
nicht. Relevant ist, ob ein Räumungsanspruch besteht,
so dass die Wirksamkeit der Kündigung zu prüfen war.
In dieser Zusammenleg war dann auf die Prüfung und
etwaige Anspruch der Note entgegen (i. d. Konkurrenz).
Zuletzt stelle Sie dann fest, dass der Mieter kein
Aufwendungsersatz- oder Schadensersatzanspruch besteht.
Zuletzt stelle Sie so dann fest, dass (ent) weder eine
Kündigung wirksam war.
Die Ausführung von den Verpflichten und der Verpflichten
an sich sind unproblematisch.

Vollbefriedigt (mit)

Klein, 15.5.2020