



Niedersächsisches Justizministerium
- Landesjustizprüfungsamt -

A 2 Klausur
am 11. Oktober 2024

A2-IV/23 = RA 2 am 7. Februar 2025

Die Aufgabe besteht (ohne Deckblatt) aus 11 Blatt und ist vollständig durchnummeriert.

Der Aufgabentext ist vor Beginn auf Vollständigkeit und Lesbarkeit zu überprüfen.

Er ist nicht Bestandteil der Bearbeitung und wird vernichtet. Sein Inhalt unterliegt der Verschwiegenheitspflicht.

Der Sachverhalt ist zu Prüfungszwecken hergerichtet; er lässt keine Rückschlüsse auf ein tatsächliches Geschehen zu.

Nora Richardson

Rechtsanwältin

Nora Richardson – Marienstraße 16 – 21335 Lüneburg

Marienstraße 16
21335 Lüneburg
richardson@kanzlei.de
Telefon: 04131/344900
Telefax: 04131/344950
Spar- und Darlehenskasse Lüneburg
IBAN: DE36 9786 0180 0045 6397 84
BIC: SPKHDE2HXXX
USt-ID-Nr.: DE 937 662 820

11.10.2024

Aktenvermerk/Neues Mandat

Eheleute

Manuela und Daniel Montag

Am See 12

21337 Lüneburg

./.

Frau

Bilke Bodden

Hamburger Allee 90

21335 Lüneburg

Die Mandanten überreichen diverse Unterlagen und berichten:

„Wir benötigen Ihre Hilfe in einer mietrechtlichen Angelegenheit.

Uns gehören die Mietshäuser Hamburger Allee 90 mit sechs Mietwohnungen sowie das Nachbarhaus Hamburger Allee 90a mit vier weiteren Mietwohnungen. Bei Abschluss von Mietverträgen verwenden wir immer das gleiche Mietvertrags-Muster.

Die Art und Weise, wie sich die Mieterin, Frau Bodden, verhält, ist uns noch nicht widerfahren. Deswegen möchten wir nun gegen diese Mieterin vorgehen.

Die Mieterin hat die Mietkaution nicht, wie im Vertrag vereinbart, in drei monatlichen Raten gezahlt. Schon aus diesem Grund haben wir sie am 31.05.2024 angeschrieben. Frau Bodden hat dann die Warmmiete ab Juni 2024 von 700 € auf 650 € gekürzt, weil sie meint, ihr stünde ein Minderungsrecht zu, was unseres Erachtens nicht gerechtfertigt ist. Die Verlegung des Mülltonnen-Platzes führt weder zu Geruchs- noch Lärm-Beeinträchtigungen. Das behauptet die Mieterin ja auch gar nicht. Wir sehen keine erhebliche Benachteiligung der Mieterin. Die Verlegung hatte rein sachliche Gründe. Die Mülltonnen lassen sich jetzt leichter zur Straße schieben.

Die Mieterin hat folgende Mieten gekürzt:

Juni 2024	Zahlung am 03.06.2024	Kürzung der Warm-Miete auf 650 €
Juli 2024	Zahlung am 03.07.2024	Kürzung der Warm-Miete auf 650 €
August 2024	Zahlung am 05.08.2024	Kürzung der Warm-Miete auf 650 €

September 2024 Zahlung am 04.09.2024 Kürzung der Warm-Miete auf 650 €
Oktober 2024 Zahlung am 04.10.2024 Kürzung der Warm-Miete auf 650 €

Sie hat ab Juni 2024 angefangen, monatlich 50 € als Rate auf die Kautionszahlung zu zahlen. Wir haben also seit Beginn des Mietverhältnisses stets insgesamt 700 € monatlich überwiesen bekommen, es fehlen also – unter dem Strich – immer noch 1.000 €.

Es gibt noch weitere Vorkommnisse, die für uns nicht tragbar sind. Wir haben dann nachfolgend zwei Abmahnungen (vom 29.06.2024 und vom 08.08.2024) verschickt.

Hinzu kommt jetzt noch Folgendes:

Bei einem Blick von außen in die Erdgeschosswohnung der Mieterin gestern ist uns aufgefallen, dass die Mieterin die Decke im Schlafzimmer mit braunen Holzvertäfelungen abgehängt hat. Damit sind wir nicht einverstanden. Wir sehen Probleme bei der Rückabwicklung nach dem Auszug der Mieterin. Die Holzdecke muss dann wieder abgebaut werden und es muss neu tapeziert werden. Auch wenn nicht in die Bausubstanz eingegriffen worden ist, hätten wir nach unserem Ermessen aber wenigstens vorher gefragt werden müssen, bevor solche „Verschönerungen“ durchgeführt werden.

Gestern haben wir von einer anderen Mieterin des Hauses Hamburger Straße 90, Frau Emma Eilers, erfahren, dass Frau Bodden schon ab Juli 2024 Untervermietungen vorgenommen hat, und zwar über „Airbnb“, was bedeutet, dass Untervermietungen an ständig wechselnde Touristen erfolgen. Frau Eilers beklagt durch das ständige Kommen und Gehen im Haus durch verschiedene Touristen erhebliche Lärm-Beeinträchtigungen. Darüber hat sie ein genaues Protokoll geführt, welches sie uns zukommen lassen will. Wir meinen, dass mit dieser Art und Weise der Untervermietung auch eine erhöhte Abnutzung der Wohnung einhergeht. Frau Bodden kann doch wohl nicht ernsthaft davon ausgehen, dass wir damit einverstanden sind, dass sie sich damit Geld verdient, indem sie Untervermietungen über „Airbnb“ vornimmt.

Sprechen Sie bitte – auch unter Berücksichtigung der weiteren Vorkommnisse – eine Kündigung aus!

Wir sind bereit, der Mieterin eine Räumungszeit bis zum Monatsende einzuräumen.“

R.I.

Mietvertrag**(Durchschrift für die Vermieter)**

zwischen

Manuela Montag und Daniel Montag
 Am See 12
 21337 Lüneburg

und

Bilke Bodden
Schillerstraße 11b
21335 Lüneburg

- Vermieter -

- Mieter/Mieterin -

§ 1 Vertragsgegenstand und Mietbeginn

1.1. Vermietet wird folgende Wohnung: Hamburger Allee 90, 21335 Lüneburg, *Erdgeschoss rechts, 1 Küche, 1 Bad, 1 WC, 1 Flur, 1 Wohnzimmer, 1 Schlafzimmer, 1 Kellerraum, 1 Gartenparzelle (ca. 15 qm).*

1.2. Das Mietverhältnis beginnt mit dem **1. Juli 2023** und läuft auf unbestimmte Zeit.

1.3. Eine Untervermietung bedarf der Erlaubnis der Vermieter.

§ 2 Miethöhe

Die monatliche Kaltmiete (Grundmiete) für die Wohnung beträgt **500 € (fünfhundert)**.

§ 3 Betriebskosten

3.1. Die monatliche Vorauszahlung auf die Betriebskosten einschließlich der Heiz- und Warmwasserkosten beträgt **200 € (zweihundert)**.

3.2. Erhöhungen oder Ermäßigungen gemäß § 560 BGB bleiben vorbehalten. Jede Vertragspartei kann nach einer Abrechnung eine Anpassung dieser Vorauszahlungen auf eine angemessene Höhe vornehmen.

3.3. Die Heiz- und Warmwasserkosten und Wasserverbrauchskosten werden zur Rechnungsstellung durch den Versorger vom Vermieter durch Ablesen der im Haus befindlichen Zähler ermittelt und nach Rechnungsstellung durch den Versorger mit der Mieterin abgerechnet.

3.4. Die übrigen Betriebskosten (außer für Heizung und Warmwasser) werden nach dem Anteil der Wohnfläche umgelegt.

§ 4 Miete

Die Gesamtmiete (Kaltmiete und Betriebskostenvorauszahlung) beträgt **700 € (siebenhundert)**.

§ 5 Mietkaution

Die Mieterin leistet zur Sicherung aller Ansprüche der Vermieter aus diesem Vertrag eine Kautions von **1.000 € (eintausend)**.

Die Mieterin ist berechtigt, die Kautions in drei gleichen aufeinanderfolgenden Raten zu erbringen. In diesem Fall ist die erste Rate bei Übergabe der Mietsache zu leisten.

§ 6 Hausordnung

Die anliegende Hausordnung ist Gegenstand des Mietvertrages.

<i>15. Juni 2023</i>	<i>15.06.2023</i>	<i>15.6.2023</i>
<i>Daniel Montag</i>	<i>Manuela Montag</i>	<i>Bilke Bodden</i>
- Vermieter -		- Mieter/Mieterin -

Anlage zum Mietvertrag Montag/Bodden

Hausordnung zum Mietvertrag

Die Hausordnung regelt das Zusammenleben aller Mitbewohner des Hauses. Sie enthält Rechte und Pflichten. Sie gilt für alle Bewohner.

Lärm

Jeder Mieter, jede Mieterin ist dafür verantwortlich, dass vermeidbarer Lärm in der Wohnung, im Haus, im Hof und auf dem Grundstück unterbleibt. Besondere Rücksichtnahme ist in der Zeit von 13:00 Uhr bis 15:00 Uhr sowie zwischen 22:00 Uhr und 7:00 Uhr geboten. Radios, Fernseher, CD-Player usw. sind auf Zimmerlautstärke einzustellen. Bei Feiern aus besonderem Anlass sollen alle Mitbewohner rechtzeitig informiert werden.

Das Spielen von Instrumenten ist während der Mittagsruhe (13:00 Uhr bis 15:00 Uhr) und zwischen 19:00 Uhr und 8:00 Uhr grundsätzlich untersagt. In den anderen Zeiten darf nicht länger als zwei Stunden am Tag musiziert werden.

Reinigung

Haus und Grundstück sind in einem sauberen Zustand zu halten. Nach einem von den Vermietern aufgestellten Reinigungsplan haben die Mieter und Mieterinnen abwechselnd Flure, Treppen und Zugangswege außerhalb des Hauses, den Hof, den Standplatz der Müllgefäße und den Bürgersteig vor dem Haus zu reinigen.

Gegenstände dürfen nicht außerhalb der Wohnung und des Kellerraums gelagert werden.

Der im Haushalt anfallende Müll darf nur in die dafür vorgesehenen Mülltonnen und Container entsorgt werden. Auf eine konsequente Trennung des Mülls ist zu achten. Sondermüll und Sperrgut gehören nicht in diese Behälter. Sie sind nach der Satzung der Stadt gesondert zu entsorgen.

Gartennutzung

Jeder Mieter, jede Mieterin ist berechtigt, die ihm/ihr zur Verfügung stehende Gartenparzelle zu nutzen. Auf die anderen Mieter und Mieterinnen ist Rücksicht zu nehmen. Zur Entsorgung von Gartenabfall ist eine Bio-Mülltonne vorgesehen.

Haustiere

Der Mieter/die Mieterin darf Haustiere mit Ausnahme von Kleintieren (Ziervögel etc.) nur mit Zustimmung der Vermieter halten. Die Zustimmung ist zu versagen bzw. kann widerrufen werden, wenn durch die Tiere andere Hausbewohner/innen oder Nachbarn belästigt werden oder eine Beeinträchtigung der Mieter/innen oder des Grundstücks zu befürchten ist. Im Übrigen liegt es im freien Ermessen der Vermieter, Tierhaltung zu erlauben.

Mit der Hausordnung bin ich einverstanden.

Lüneburg, den 15.06.2023 Bilke Bodden

Manuela und Daniel Montag
Am See 12 - 21337 Lüneburg



md.montag@supermail.de

Telefon: 04131/9856567

31.05.2024

Kopie

Durch Einwurf

Frau

Bilke Bodden

Hamburger Allee 90

21335 Lüneburg

Zahlungsaufforderung bzgl. Mietkaution

Sehr geehrte Frau Bodden,

nach dem Mietvertrag sind Sie verpflichtet, eine Kautionszahlung zu leisten. Dies ist bislang nicht erfolgt.

§ 5 – Mietkaution – lautet:

„Die Mieterin leistet zur Sicherung aller Ansprüche der Vermieter aus diesem Vertrag eine Kautionszahlung von 1.000 € (eintausend).“

Die Mieterin ist berechtigt, die Kautionszahlung in drei gleichen aufeinanderfolgenden Raten zu erbringen. In diesem Fall ist die erste Rate bei Übergabe der Mietsache zu leisten.“

Bisher haben Sie nicht eine Rate von 333,33 € gezahlt. Wir haben Ihnen sehr viel Geduld entgegengebracht, diese ist jetzt aber aufgebraucht. Wir fordern Sie letztmalig zur Erbringung der Kautionszahlung von 1.000 € auf und setzen Ihnen eine letzte Zahlungsfrist bis zum 15.06.2024.

Sollten Sie bis dahin immer noch nicht gezahlt haben, müssen Sie mit ernsthaften rechtlichen Konsequenzen rechnen.

Mit freundlichen Grüßen

Manuela Montag

Daniel Montag

**Bilke Bodden
Hamburger Allee 90
21335 Lüneburg**

Eheleute
Manuela Montag
Daniel Montag
Am See 12
21337 Lüneburg

03.06.2024

Ihr Schreiben vom 31.05.2024

Sehr geehrte Frau Montag,
sehr geehrter Herr Montag,

ich kürze ab Juni 2024 die Mietzahlung auf 650 € und überweise Ihnen daneben 50 € als Rate auf die Kaution. Ich habe die Ratenzahlung auf die Kaution bei der Überweisung entsprechend mit „50 € Ratenzahlung auf Mietkaution“ vermerkt.

Der Grund für die Mietkürzung ist folgender:

Sie haben den Mülltonnen-Platz vor dem Haus verlegt. Mein Ausblick aus der Küche ist daher optisch beeinträchtigt. Ich sehe darin einen Nachteil, den ich nicht hinzunehmen brauche. Ich rüge hiermit die Minderung der Tauglichkeit der Mietsache. Eine Mietminderung von monatlich 50 € ist angebracht.

Mit freundlichen Grüßen

Bilke Bodden

Manuela und Daniel Montag
Am See 12 - 21337 Lüneburg



md.montag@supermail.de
Telefon: 04131/9856567
29.06.2024

Kopie

Durch Einwurf

Frau
Bilke Bodden
Hamburger Allee 90
21335 Lüneburg

Abmahnung

Sehr geehrte Frau Bodden,

wegen der Verletzung Ihrer mietvertraglichen Verpflichtungen mahnen wir Sie ab.

1. Die Kürzung der Miete ist ungerechtfertigt. Durch die Verlagerung des Platzes für die Müllcontainer werden Sie nicht beeinträchtigt.
2. Die Kautions haben Sie immer noch nicht gezahlt. Mit monatlichen Raten von 50 € sind wir nicht einverstanden.
3. Die übrigen Mieter des Hauses haben sich bei uns bereits mehrfach über Lärm, der aus der von Ihnen angemieteten Wohnung ausgeht, beschwert. Sie halten zwei Nymphensittiche, welche laut schreien. Dies belästigt die Nachbarn, insbesondere, weil auch Ruhezeiten betroffen sind.
4. Des Weiteren haben Sie Gartenabfall (belaubte Zweige, Stauden, Unkraut, ca. 1 qm³) auf einen von einem anderen Mieter angemieteten Grundstücksbereich entsorgt. Auch deshalb erfolgt eine Abmahnung.
5. Das Gewächshaus auf dem Nachbargrundstück Hausnummer 90a benutzten Sie, obwohl dies nicht zu den von Ihnen gemieteten Räumen gehört.

Mit freundlichen Grüßen

Manuela Montag
Daniel Montag

**Bilke Bodden
Hamburger Allee 90
21335 Lüneburg**

Eheleute
Manuela Montag
Daniel Montag
Am See 12
21337 Lüneburg

10.07.2024

Ihr Schreiben vom 29.06.2024

Sehr geehrte Frau Montag,
sehr geehrter Herr Montag,

ich werde die Mietzahlungen weiterhin auf 650 € kürzen. Den Mangel haben Sie nach wie vor nicht abgestellt.

Die Ratenzahlungen auf die Kaution von bislang zweimal 50 € haben Sie entgegengenommen. Ich unterstelle daher Ihr Einverständnis mit der Ratenzahlung.

Ich bestreite mit Nachdruck, dass von meiner Wohnung Lärm ausgeht. Es handelt sich um normale Geräusche der beiden Nymphensittiche. Überhaupt stellen Sie nicht dar, wann konkret die Vögel zu laut gewesen sein sollen.

In Bezug auf den Gartenabfall habe ich keinen Platz mehr in der Bio-Mülltonne gefunden. Irgendwo musste ich die Abfälle schließlich ablagern.

Das Gewächshaus auf dem Nachbargrundstück Hausnummer 90a steht leer. Ich sehe daher nicht, dass ich einem anderen Mieter Schaden zufüge, nur, weil ich dort Pflanzen und ein paar Gegenstände abgestellt habe. Ich kann nicht nachvollziehen, dass eine Räumung dringlich ist. Derzeit habe ich auch keinen anderen Platz für die Sachen. Bei mir persönlich hat sich noch kein anderer Mieter (bzw. Mieterin) beschwert.

Mit freundlichen Grüßen

Bilke Bodden

Manuela und Daniel Montag
Am See 12 - 21337 Lüneburg



md.montag@supermail.de

Telefon: 04131/9856567

08.08.2024

Kopie

Durch Einwurf

Frau

Bilke Bodden

Hamburger Allee 90

21335 Lüneburg

Zweite Abmahnung

Sehr geehrte Frau Bodden,

wegen der Verletzung Ihrer mietvertraglichen Verpflichtungen mahnen wir Sie erneut ab.

1. Sie kürzen unberechtigt die monatlichen Mietzahlungen.
2. Noch immer fehlt die Zahlung der Kaution. Bislang haben Sie nur 150 € angewiesen.
3. Die Lärmbelästigungen bestehen fort.
4. Den Gartenmüll haben Sie noch immer nicht weggeräumt.
5. Das Gewächshaus haben Sie auch nicht geräumt.
6. Hinzukommt, dass Sie ab Anfang August 2024 nun auch noch unabgesprochen einen Hund in die Wohnung genommen haben. Dies stellt einen Verstoß gegen die Hausordnung dar.
7. Des Weiteren haben Sie eine Überwachungskamera angebracht, welche auf das Wohnzimmer des Mieters Heribert Blume gerichtet ist. Zudem wird durch die Ausrichtung der Kamera der Eingangsbereich zum Haus erfasst, wodurch auch die anderen im Haus wohnenden Mieter/innen aufgenommen werden, wenn diese sich in diesem Bereich aufhalten, zudem auch Besucher/innen. Ferner erfasst die Kamera die Zufahrt zum Carport, welcher von uns genutzt wird. Wir fordern Sie auf, die Kamera sofort abzubauen!

Mit freundlichen Grüßen

Manuela Montag

Daniel Montag

Vermerk vom 10.10.2024:

Beide Abmahnungen sind ohne Erfolg geblieben.

Daniel Montag

Bearbeitungsvermerk:

1. Die Angelegenheit ist aus anwaltlicher Sicht zu begutachten. Der Sachverhalt ist nicht zu schildern. Zeitpunkt der Begutachtung ist der **11.10.2024**.
2. Auf alle angesprochenen Rechtsfragen ist einzugehen, ggf. ergänzend/hilfsgutachterlich. Sollte eine Frage für beweisrelevant gehalten werden, ist die Beweislage zu prognostizieren.
3. Überlegungen zur Zweckmäßigkeit des Vorgehens sind anzustellen.
4. (Ein) Schreiben an die Mieterin und/oder an die Mandanten ist/sind zu verfassen. Eine Bezugnahme auf Rechtsausführungen im Gutachten ist zugelassen. Entsprechende Aussparungen sind durch Klammern [...] kenntlich zu machen.
5. Vollmachten, Zustellungen und andere Formalien sind in Ordnung.
6. Die Firma „Airbnb“ (Airbed and breakfast: Luftmatratze und Frühstück) stellt als Online-Plattform Kontakte zwischen Gastgebern und Gästen her und wickelt die Buchungen ab. Gastgeber und Gast stellen sich mit einer Profiseite dar. Gastgeber beschreiben ihre Unterkunft textlich, laden Bilder hoch und geben eine Telefonnummer an.
7. Weitere Informationen konnten nicht erlangt werden.
8. Soweit Unterlagen nicht abgedruckt sind, ist zu unterstellen, dass diese den angegebenen Inhalt haben. Wurden einzelne Passagen weggelassen, sind diese unbedeutend.
9. Art. 6 DSGVO – Rechtmäßigkeit der Verarbeitung

(1) Die Verarbeitung ist nur rechtmäßig, wenn mindestens eine der nachstehenden Bedingungen erfüllt ist:

 - a) *Die betroffene Person hat ihre Einwilligung zu der Verarbeitung der sie betreffenden personenbezogenen Daten für einen oder mehrere bestimmte Zwecke gegeben;*
 - b) – e) (...)
 - f) *die Verarbeitung ist zur Wahrung der berechtigten Interessen des Verantwortlichen oder eines Dritten erforderlich, sofern nicht die Interessen oder Grundrechte und Grundfreiheiten der betroffenen Person, die den Schutz personenbezogener Daten erfordern, überwiegen, insbesondere dann, wenn es sich bei der betroffenen Person um ein Kind handelt.*

10. Kalender 2024

Januar 2024							
Mo	Di	Mi	Do	Fr	Sa	So	
01	1	2	3	4	5	6	7
02	8	9	10	11	12	13	14
03	15	16	17	18	19	20	21
04	22	23	24	25	26	27	28
05	29	30	31				

Februar 2024							
Mo	Di	Mi	Do	Fr	Sa	So	
05			1	2	3	4	
06	5	6	7	8	9	10	11
07	12	13	14	15	16	17	18
08	19	20	21	22	23	24	25
09	26	27	28	29			

März 2024							
Mo	Di	Mi	Do	Fr	Sa	So	
09				1	2	3	
10	4	5	6	7	8	9	10
11	11	12	13	14	15	16	17
12	18	19	20	21	22	23	24
13	25	26	27	28	29	30	31

April 2024							
Mo	Di	Mi	Do	Fr	Sa	So	
14	1	2	3	4	5	6	7
15	8	9	10	11	12	13	14
16	15	16	17	18	19	20	21
17	22	23	24	25	26	27	28
18	29	30					

Mai 2024							
Mo	Di	Mi	Do	Fr	Sa	So	
18		1	2	3	4	5	
19	6	7	8	9	10	11	12
20	13	14	15	16	17	18	19
21	20	21	22	23	24	25	26
22	27	28	29	30	31		

Juni 2024							
Mo	Di	Mi	Do	Fr	Sa	So	
22					1	2	
23	3	4	5	6	7	8	9
24	10	11	12	13	14	15	16
25	17	18	19	20	21	22	23
26	24	25	26	27	28	29	30

Juli 2024							
Mo	Di	Mi	Do	Fr	Sa	So	
27	1	2	3	4	5	6	7
28	8	9	10	11	12	13	14
29	15	16	17	18	19	20	21
30	22	23	24	25	26	27	28
31	29	30	31				

August 2024							
Mo	Di	Mi	Do	Fr	Sa	So	
31			1	2	3	4	
32	5	6	7	8	9	10	11
33	12	13	14	15	16	17	18
34	19	20	21	22	23	24	25
35	26	27	28	29	30	31	

September 2024							
Mo	Di	Mi	Do	Fr	Sa	So	
35						1	
36	2	3	4	5	6	7	8
37	9	10	11	12	13	14	15
38	16	17	18	19	20	21	22
39	23	24	25	26	27	28	29
40	30						

Oktober 2024							
Mo	Di	Mi	Do	Fr	Sa	So	
40		1	2	3	4	5	6
41	7	8	9	10	11	12	13
42	14	15	16	17	18	19	20
43	21	22	23	24	25	26	27
44	28	29	30	31			

November 2024							
Mo	Di	Mi	Do	Fr	Sa	So	
44				1	2	3	
45	4	5	6	7	8	9	10
46	11	12	13	14	15	16	17
47	18	19	20	21	22	23	24
48	25	26	27	28	29	30	

Dezember 2024							
Mo	Di	Mi	Do	Fr	Sa	So	
48						1	
49	2	3	4	5	6	7	8
50	9	10	11	12	13	14	15
51	16	17	18	19	20	21	22
52	23	24	25	26	27	28	29
01	30	31					

Feiertage (bis 30.10.2024)

Neujahrstag

1. Januar 2024 (Montag)

Karfreitag

29. März 2024 (Freitag)

Ostermontag

1. April 2024 (Montag)

Tag der Arbeit

1. Mai 2024 (Mittwoch)

Christi Himmelfahrt

9. Mai 2024 (Donnerstag)

Pfingstmontag

20. Mai 2024 (Montag)

Tag der Deutschen Einheit

3. Oktober 2024 (Donnerstag)

Datum