



Niedersächsisches Justizministerium
- Landesjustizprüfungsamt -

A 2 Klausur
am 9. April 2024

A2-II/24 = RA 10 am 17. Oktober 2025

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

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

Der Aufgabentext ist separat von der Bearbeitung abzugeben. 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.

Gisela Röllers*Ihre Rechtsanwaltskanzlei*

Goethestraße 44 - 30169 Hannover

roellers@recht.de

Telefon: 0511/568567

Telefax: 0511/568765

Sternbank Hannover

IBAN: DE03 5701 0001 0088 3321 21

BIC: WEOH ADE3 HYY

USt -ID -Nr.: DE 889 776 554

09.04.2024

Aktenvermerk/Neues Mandat

Frau Carina Kramer-Ott Mommsenstraße 1 30169 Hannover	./.	Herrn Oliver Eiles Karolinenstraße 5 30159 Hannover
--	-----	--

Die Mandantin überreicht diverse Unterlagen und berichtet:

„Derzeit führe ich ein Klageverfahren gegen meinen Ex-Freund (und Vater meiner zweiten Tochter), in welchem ich bislang von Herrn Rechtsanwalt Altmann vertreten wurde. Leider ist Herr Altmann am vergangenen Wochenende verstorben, wie ich von seiner Sekretärin, Frau Seek, gestern erfahren habe. Diese riet mir, mich hinsichtlich der weiteren Vertretung an Sie zu wenden. Darum bin ich heute hier. Termin zur mündlichen Verhandlung ist auf den 19.04.2024 anberaumt.

In der Sache geht es darum, dass sich mein Ex-Partner, Herr Eiles, bereits seit geraumer Zeit weigert, aus meiner Wohnung in der Karolinenstraße 5 in Hannover ausziehen, obwohl ich nicht nur unsere Beziehung, sondern auch das Vertragsverhältnis, das ihn zur Nutzung berechtigte, zwischenzeitlich beendet habe.

Der Klageschrift vom 06.03.2024 lässt sich der genaue Sachverhalt entnehmen. Die Sachlage wird auch von der Gegenseite nicht bestritten; umgekehrt kann ich dem Sachvortrag der Gegenseite auch nichts entgegensetzen. Die Rechtsanwältin meines früheren Lebensgefährten zweifelt nun aber meine Unterschrift auf der Kündigung an. Dazu folgender Hinweis: Den Doppelnamen habe ich nach meiner Scheidung von Herrn Ott beibehalten. Ich unterschreibe jedoch stets lediglich mit „Kramer“, so z.B. auch auf dem Vertrag vom 01.04.2018.

Die Beklagtenvertreterin, Rechtsanwältin Wilke, wertet die Rechtslage in der Klagerwiderrung allerdings ganz anders als Rechtsanwalt Altmann, was mich stark verunsichert. Auch habe ich zwischenzeitlich erfahren, dass der zuständige Richter und Rechtsanwältin Wilke zusammen Golf spielen. Daher habe ich nunmehr erhebliche Zweifel, ob der Richter zu meinen Gunsten entscheiden wird.

Bitte prüfen Sie, ob und inwieweit mir die eingeklagten Ansprüche zustehen und meine Klage Erfolgsaussichten hat. Ergreifen Sie alle erfolgversprechenden Maßnahmen!

Im Hinblick auf die anstehende Verhandlung habe ich noch ein weiteres Anliegen:

Ganz unabhängig von der Rechtslage wäre ich auch bereit, mich mit meinem Ex-Partner – gerade auch im Hinblick auf unser gemeinsames Kind – gütlich zu einigen, um die vertragliche Beziehung hierdurch endgültig zu beenden. Dazu müsste er sich bereit erklären, spätestens bis zum 31.08.2024 aus der Wohnung auszuziehen. Ich muss mich dabei darauf verlassen können, dass er (mit seinem Sohn aus anderer Partnerschaft, der anscheinend aktuell auch in meiner Wohnung zu wohnen scheint) fristgerecht auszieht. Mit einem früheren Auszug wäre ich natürlich sehr einverstanden.

Ich wäre auch bereit, ihm die eingebrachte Barleistung (von 3.000 €) sowie weitere 5.000 € für erbrachte Sachleistungen zu erstatten, wenn er pünktlich auszieht, andernfalls würde ich – falls dies zulässig ist – den entsprechenden Betrag stufenweise bis zum endgültigen Auszug kürzen wollen.

Ähnliches soll gelten, wenn Herr Eiles es versäumt, das von ihm angeschaffte Bett sowie die von ihm ebenfalls angeschaffte Pantryküche auszubauen und mitzunehmen. Diese Pflicht möchte ich ihm im Rahmen einer etwaigen Einigung selbstverständlich auch auferlegen, damit ich die Räume meiner Vorstellung entsprechend ausstatten kann. Sollte er der entsprechenden Pflicht im Rahmen des Auszugs also nicht nachkommen, möchte ich die in Aussicht gestellte Zahlung um den Betrag reduzieren, den mich der Ausbau kosten wird.

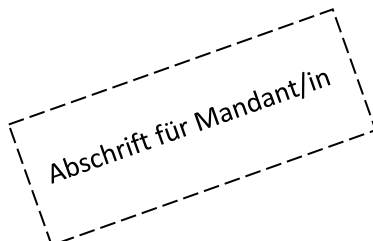
Ansprüche hinsichtlich einer etwaigen Nutzungsentschädigung für die Zeit nach der Kündigung möchte ich nicht geltend machen. Bitte bereiten Sie also auch einen entsprechenden (schriftlichen) Vergleichsvorschlag für die mündliche Verhandlung vor.“

Rö:

Dr. Arndt Altmann Rechtsanwalt

Dr. Arndt Altmann – Nienburger Straße 3 – 30167 Hannover

per beA
Amtsgericht Hannover
Volgersweg 1
30175 Hannover



Nienburger Straße 3
30167 Hannover
dr.arndt.altmann@rechtsanwalt.de
Telefon: 0511/47832300
Telefax: 0511/47832307
IBAN: DE40 4006 0560 0018 0328 88
BIC: GENODEF1S09
USt -ID -Nr.: DE 738 618 461

166/ZR/2023
06.03.2024

Klage

der Frau Carina Kramer-Ott, Mommsenstraße 1, 30169 Hannover,

Klägerin,

Prozessbevollmächtigter: Rechtsanwalt Dr. Altmann, Hannover,

gegen

Herrn Oliver Eiles, Karolinenstraße 5, 30159 Hannover,

Beklagter,

wegen: Räumung einer Wohnung.

Namens und in Vollmacht der Klägerin werde ich beantragen,

**den Beklagten zu verurteilen, die Wohnung in der Karolinenstraße 5, erstes OG links,
in 30159 Hannover zu räumen und geräumt an die Klägerin herauszugeben.**

Begründung:

Die Parteien verband eine nichteheliche Lebensgemeinschaft, aus der am 02.05.2018 eine gemeinsame Tochter hervorging. Schon vor der Geburt der gemeinsamen Tochter hatten die Parteien am 01.04.2018 den als

Anlage K1

beigefügten Vertrag geschlossen, der dem Beklagten gestattete, die im Eigentum der Klägerin stehende Wohnung in der Karolinenstraße 5 (1. OG links) in 30159 Hannover gemeinsam mit der Klägerin und deren volljähriger Tochter Emma aus erster Ehe zu bewohnen. In dem Haus befinden sich insgesamt zwölf Eigentumswohnungen, wobei die Klägerin die Wohnung im 1. OG links bereits im Jahr 2017 erworben hatte.

Im April 2023 trennte sich die Klägerin vom Beklagten, wobei eine räumliche Trennung erst im Juli 2023 umgesetzt werden konnte, weil der Beklagte sich weigerte, aus der streitgegenständlichen Wohnung auszuziehen. Notgedrungen entschied sich daher die Klägerin, aus ihrer eigenen Wohnung auszuziehen, um dem Beklagten nicht weiter jeden Tag begegnen zu müssen,

nachdem sie rund drei Monate nach der Trennung eine Ersatzwohnung für sich und ihre beiden Töchter fand.

Mit dem als

Anlage K2

beigefügten Brief vom 18.08.2023 kündigte die Klägerin das vorstehend aufgeführte Vertragsverhältnis vom 01.04.2018 ordentlich, hilfsweise außerordentlich, und forderte den Beklagten auf, die von ihm genutzte Wohnung bis zum 31.12.2023 zu verlassen. Mit Schreiben vom 25.08.2023 widersprach der Beklagte der Kündigung, wobei er der Klägerin vorwarf, „in keiner Weise mehr vertrauenswürdig“ zu sein. Bis heute weigert er sich, aus der Wohnung der Klägerin auszuziehen. Die Klägerin hat jedoch einen Anspruch auf Räumung und Herausgabe der Wohnung. Die von der Klägerin am 18.08.2023 ausgesprochene Kündigung hat das Vertragsverhältnis zwischen den Parteien spätestens zum 31.12.2023 erfolgreich beendet.

Die ordentliche Kündigung ist wirksam. Die Klägerin benötigte nach Beendigung der Beziehung die gesamte Wohnung für sich und ihre Töchter allein. Es war und ist ihr nach den Geschehnissen nicht zumutbar, die Wohnung weiter mit dem Beklagten zu teilen.

Die Klägerin konnte das Vertragsverhältnis auch außerordentlich kündigen. Ein entsprechender Kündigungsgrund lag schon deswegen vor, weil der Beklagte – ohne dass die Klägerin insoweit jemals ein entsprechendes Einverständnis erteilt hätte – seinen Hund namens „Lucky“ in der Wohnung bzw. in seinem Zimmer hält. Überdies hat der Beklagte im Mai 2023 einen Wasserschaden verursacht, dessen Beseitigung 10.000 € kostete. Der Wasserschaden ereignete sich, als der Beklagte versuchte, die durch ihn nach der Trennung vorsorglich zum alleinigen Gebrauch neu angeschaffte Waschmaschine anzuschließen, wobei der Beklagte aus Unachtsamkeit den Ablaufschlauch nicht richtig anbrachte, wodurch es bei erstmaliger Nutzung zu einem erheblichen Wasseraustritt kam. Der Beklagte weigerte sich zunächst wochenlang, den Schaden zu ersetzen. Glücklicherweise verfügte der Beklagte jedoch über eine Haftpflichtversicherung, die den Schaden letztlich ausglich. Schließlich war die außerordentliche Kündigung auch unter einem weiteren Gesichtspunkt berechtigt: Der Beklagte ist mit Urteil vom 30.05.2023 wegen gefährlicher Körperverletzung in vier Fällen zulasten der volljährigen Tochter der Klägerin zu einer Gesamtfreiheitsstrafe von zwei Jahren und drei Monaten verurteilt worden. Das - noch nicht rechtskräftige - Urteil überreiche ich als

Anlage K3.

Die Verurteilung erfolgte aufgrund des Geständnisses des Beklagten.

Da der Beklagte sich noch immer weigert, aus der streitgegenständlichen Wohnung auszuziehen und die Klägerin diese dringend für sich und ihre Töchter benötigt, ist Klage geboten.

Dr. Altmann
Rechtsanwalt

Mietvertrag§ 1 Vertragsparteien:

Carina Kramer-Ott, wohnhaft: Karolinenstraße 5, 30159 Hannover

- als Vermieterin -

und

Oliver Eiles, vormals wohnhaft: Hohenzollernring 3a, 30161 Hannover

- als Mieter -

§ 2 Mietsache

Mietgegenstand ist das in der Wohnung Karolinenstraße 5, 30159 Hannover, erstes OG links, gelegene 25 qm große Zimmer inkl. 12 qm Bürofläche sowie die Mitbenutzung aller Räume, des Balkons und des WC/Bad.

§ 3 Mietzeit

Die Miete wird auf Lebenszeit des Mieters, Oliver Eiles, geboren am 03.03.1956, in Hannover, festgelegt (Dauerwohnrecht auf Lebenszeit).

§ 4 Einbringen von Bar- und Sachleistungen

Herr Eiles bringt als Barleistung 10.000 € zur Mitfinanzierung der Wohnung ein. Außerdem verpflichtet sich Herr Eiles, weitere Sach- und Arbeitsleistungen (z.B. Renovierungsarbeiten, Elektroarbeiten etc.) zur Instandhaltung, Ausbau und Erweiterungen einzubringen.

§ 5 Einschränkung der Erbringung von Sach- und Arbeitsleistungen

Diese brauchen nur bis zu dem Zeitpunkt erbracht werden, solange die Parteien eine partnerschaftliche Beziehung unterhalten. Danach erbrachte Leistungen sind freiwillig.

§ 6 Auszahlungen bei eventuellem Verkauf der Wohnung

Es sind vom Verkaufserlös der Wohnung von der Vermieterin an den Mieter auszuzahlen:

- die Bar- und Sacheinlagen,
- in einer angemessenen Höhe dessen Arbeitsleistungen.

§ 7 Einvernehmen

Die Parteien sind sich darüber einig, dass Abänderungen nur in gegenseitigem Einvernehmen möglich sind und die Zustimmung beider Parteien notwendig ist.

Hannover, den 01.04.2018



Carina Kramer-Ott
Mommsenstraße 1 - 30169 Hannover

18.08.2023

Herrn
Oliver Eiles
Karolinenstraße 5
30159 Hannover

Kündigung des Vertragsverhältnisses Karolinenstraße 5, 30159 Hannover

Hallo Oliver,

ich kündige Dir das Vertragsverhältnis vom 01.04.2018 bzgl. der Karolinenstraße 5, 30159 Hannover

ordentlich, hilfsweise außerordentlich,

und forderte Dich auf, die von Dir genutzte Wohnung bis zum

31.12.2023

zu verlassen.

Beste Grüße
Carina Kramer-Ott



Rechtsanwaltskanzlei
Andrea Wilke



Schulstraße 5 – 30445 Hannover
wilke@recht.de
Telefon: 0511/9856567
Fax: 0511/987654
Heidebank
IBAN: DE07 4401 0005 7654 4466 97
BIC: LKJH HGF5 OPO
USt. -ID -Nr.: DE 657 354 889

34 ZR AA/24
03.04.2024

Per beA
Amtsgericht Hannover
Volgersweg 1
30175 Hannover

Geschäftsnummer: 4 C 56/24

In dem Rechtsstreit

Kramer-Ott ./. Eiles

vertrete ich den Beklagten.

Der Beklagte wird sich gegen die Klage verteidigen.

Namens und in Vollmacht des Beklagten werde ich beantragen,

die Klage abzuweisen.

Begründung:

Der geltend gemachte Räumungs- und Herausgabeanspruch steht der Klägerin unter keinem denkbaren rechtlichen Gesichtspunkt zu.

I.

Bezeichnenderweise stellt die Klägerin nicht dar, auf welche Rechtsgrundlage sie sich überhaupt berufen will – auch wenn sie die Wohnung für sich und die beiden Töchter benötigen mag. Dies ist wenig verwunderlich, da eine entsprechende Regelung schlicht nicht existiert.

II.

Sofern man einen entsprechenden Anspruch aus dem Mietrecht – der Vertrag als solcher trägt schließlich die Überschrift „Mietvertrag“ – herleiten wollte, wäre die Kündigung schon deswegen unwirksam, weil sie nicht den gesetzlichen Formerfordernissen entspricht. Die „Unterschrift“ unter dem Kündigungsschreiben ist nahezu komplett unleserlich. Der Schriftzug mag zwar zu Beginn noch ein geschwungenes „K“ erkennen lassen, dem raumgreifenden und bogenförmigen – man muss es leider so sagen – „Gekrakerl“ im Anschluss lässt sich mit etwas Phantasie noch ein „m“ entnehmen. Der Name „(K)ramer“ kann dem Schriftzug jedoch nicht entnommen werden. Im Übrigen trägt die Klägerin – wie sich auch aus der Klageschrift ergibt – einen Doppelnamen. Jedenfalls der zweite Teil des Namens fehlt auf dem Unterschriftsfeld des Kündigungsschreibens vom 18.08.2023, denn augenscheinlich besteht die Unterschrift nur aus einem einzelnen Wort.

III.

Unabhängig davon geht die von der Klägerin als solche bezeichnete ordentliche Kündigung ins Leere, weil diese schon kraft Gesetzes ausgeschlossen war und der auch insoweit erforderliche Kündigungsgrund nicht vorliegt.

IV.

Im Übrigen rechtfertigen die von der Klägerin benannten Vorfälle keine unmittelbare Beendigung des Vertragsverhältnisses. Die ganze Verzweiflung der Klägerin, den Beklagten mit allen Mitteln aus der Wohnung drängen zu wollen, zeigt sich daran, dass sie sich offensichtlich nicht zu schade ist, „Lucky“ als Kündigungsgrund anzubringen. War es doch gerade die Klägerin, die gegenüber dem Beklagten während der gemeinsamen Zeit – die Anschaffung des Hundes erfolgte bereits im Dezember 2022 – immer wieder erwähnte, wie gern sie „Lucky“ habe und dass das Haustier die einzige „treue Seele im Haushalt“ sei. Beschwerden hinsichtlich der Tierhaltung gab es dementsprechend weder von der Klägerin selbst noch von anderen Hausbewohnern.

Soweit sich die Klägerin zur Begründung der außerordentlichen Kündigung weiter auf den vom Beklagten verursachten Wasserschaden beruft, ist der Vortrag in tatsächlicher Hinsicht zwar zutreffend. Wie die Klägerin aber selbst anmerkt, ist der Schaden zwischenzeitlich von der Versicherung des Beklagten vollständig ausgeglichen worden. Ein Anlass zur Beendigung des Vertragsverhältnisses bestand insoweit also ebenfalls nicht.

Soweit sich die Klägerin zur Begründung der Kündigung auf die zwischenzeitlich erfolgte strafrechtliche Verurteilung des Beklagten beruft, kann sie damit nicht durchdringen. Wie von Klägerseite selbst eingeräumt wurde, ist das entsprechende Urteil nicht rechtskräftig. Schon deswegen kann es keine präjudizierende Wirkung haben. Dem steht nicht entgegen, dass der Beklagte in erster Instanz ein Geständnis abgegeben haben mag. Ein Geständnis ist zum einen jederzeit widerrufbar und zum anderen mag es möglicherweise allein aus taktischen Gründen abgegeben worden sein. Jedenfalls ist es zivilprozessual nicht beweis-sicher verwertbar, solange das strafgerichtliche Urteil nicht in Rechtskraft erwachsen ist. Das folgt schon aus dem Grundsatz der Unschuldsvermutung.

V.

Weiter kann die Klägerin auch deswegen nicht den Auszug des Beklagten verlangen, weil dem Beklagtem seinerseits unstreitig eine Forderung von mindestens 3.000 € gegen die Klägerin zusteht, nachdem er auch nach dem Ende der partnerschaftlichen Beziehung noch Sachleistungen in Form von Malerarbeiten von entsprechendem Wert erbracht hat, ohne dass ursprünglich vertraglich insoweit eine Verpflichtung bestanden hätte. Die Klägerin hat die entsprechende Forderung in Ergänzung der vertraglichen Vereinbarung vom 01.04.2018 vorgerichtlich – durch eine entsprechende mündliche Erklärung – akzeptiert. Solange die Klägerin diese Forderung nicht erfüllt, steht dem Beklagten ein Zurückbehaltungsrecht zu und er ist berechtigt, den Auszug zu verweigern.

VI.

Unabhängig von den voranstehenden Ausführungen ist dem Beklagten ein Auszug auch nicht zumutbar. Die Wohnung in der Karolinenstraße stellt aktuell seinen Lebensmittelpunkt dar. Angesichts der angespannten Lage auf dem hannoverschen Wohnungsmarkt dürfte es für den Beklagten kaum möglich sein, eine bezahlbare Alternativwohnung zu finden. Dies gilt gerade vor dem Hintergrund, dass zwischenzeitlich auch der 11-jährige Sohn des Beklagten in die streitgegenständliche Wohnung miteingezogen ist, weil dessen Mutter sich berufsbedingt aktuell nicht ausreichend um diesen kümmern kann.

Andrea Wilke
Rechtsanwältin

Bearbeitungsvermerk:

1. Die Angelegenheit ist aus anwaltlicher Sicht zu begutachten. Der Sachverhalt ist nicht zu schildern. Zeitpunkt der Begutachtung ist der **09.04.2024**.
2. Auf alle angesprochenen Rechtsfragen ist einzugehen, ggf. ergänzend/hilfsgutachterlich. Sollte eine Frage für beweisenerheblich gehalten werden, ist die Beweislage zu prognostizieren.
3. Überlegungen zur Zweckmäßigkeit des Vorgehens sind anzustellen.
4. Ein erforderlicher Schriftsatz und/oder ein Brief ist zu verfassen. Ausgehend von dem Ergebnis des Gutachtens und dem Anliegen der Mandantin ist der begehrte Vergleichsvorschlag zu entwerfen.
5. Vollmachten, Zustellungen (auch per beA) und andere Formalien sind in Ordnung.
6. Es ist davon auszugehen, dass ein Kanzleiabwickler für den verstorbenen Rechtsanwalt, der tatsächlich am 06.04.2024 verstorben ist, bislang nicht bestellt worden ist.
7. Weitere Informationen konnten nicht erlangt werden. Soweit Unterlagen nicht abgedruckt sind, ist zu unterstellen, dass diese den angegebenen Inhalt haben. Wurden einzelne Passagen weggelassen, sind diese unbedeutend.
8. Kalender 2024 (Auszug)

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

Feiertage:

Neujahr: Montag,
01.01.2024

Karfreitag: 29.03.2024

Ostermontag: 01.04.2024

Tag der Arbeit: Mittwoch,
01.05.2024

Christi Himmelfahrt:
Donnerstag, 09.05.2024

Pfingstmontag: 20.05.2024

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