



Niedersächsisches Justizministerium
- Landesjustizprüfungsamt -

A 2 Klausur

am 4. April 2023

A2-II/23 = RA 4 am 10. April 2026

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 zusammen mit der Bearbeitung abzugeben. Sein Inhalt unterliegt der Verschwiegenheitspflicht.

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

Rechtsanwältin/Fachanwältin für Mietrecht

Diane Rockey

Lönsweg 44
29221 Celle
kanzlei.rockey@kanzlei.de
Fon: 05141/56567
Fax: 05141/56568
Heidebank
IBAN: DE82 8833 2121 0397 8315 05
USt-ID:DE 178 513 939
04.04.2023

Aktenvermerk / Neues Mandat:

Fa. Tom Machens Handwerk	gegen	Herrn
Inhaber: Tom Machens		Bertram Blank
Am Buchenpark 12		Schillerstraße 17
29221 Celle		30553 Hannover

Der Mandant überreicht diverse Unterlagen und berichtet:

„Ich bitte Sie, eine ausstehende Forderung für mich gerichtlich geltend zu machen. Zudem benötige ich für ein Vertragsmuster den Entwurf einzelner vertraglicher Klauseln. Dazu möchte ich Ihnen folgende Informationen zur Verfügung stellen:

Ich bin gelernter Zimmermann und Maurer. Seit 25 Jahren bin ich selbstständig tätig und betreibe meine Firma unter dem Namen „Tom Machens Handwerk“. Mitarbeiter habe ich nicht. Pro Stunde verlange ich stets 45 € plus Material, jeweils zzgl. Umsatzsteuer. Eine Anfahrtspauschale nehme ich nicht. Festpreise mache ich nicht aus, weil anfangs, bei Auftragsübernahme, oft der notwendige Aufwand nicht absehbar ist.

Mein Geschäft lebt von meinem guten Ruf und dementsprechend von Weiterempfehlungen. Bisher habe ich auf eine schriftliche Fixierung von Verträgen verzichtet und per Handschlag Aufträge angenommen. Nun habe ich erstmals Probleme mit einem Kunden (Herrn Blank). Obwohl ich umfangreich Material eingekauft und Arbeiten geleistet habe, weigert dieser sich nun, meine berechtigten Forderungen zu begleichen. Vor Jahren hatte ich für den Schwiegervater meines Auftraggebers Innenausbauarbeiten durchgeführt; dieser war seinerzeit mit meinen Arbeiten sehr zufrieden gewesen. Auch wegen dieser Weiterempfehlung ging ich von einer reibungslosen Vertragsabwicklung aus.

Der Auftrag bezog sich auf eine 90 m² große, sanierungsbedürftige Wohnung im Bachweg 5 in Hannover, welche Herr Blank für seine Tochter, Robin-Marie Blank, gekauft

hatte. Die Wohnung sollte nun nach den Wünschen der Tochter in Ordnung gebracht und renoviert werden. Nach meinem Stundensatz fragte Herr Blank nicht.

Das Weitere können Sie dem beigefügten Schriftwechsel entnehmen.

Zukünftig will ich solchen Streitigkeiten aus dem Wege gehen. Daher habe ich zwei Anliegen:

1. Klagen Sie bitte meine Forderung ein!
2. Entwerfen Sie für mich einen Mustervertrag, den ich für meine zukünftigen Aufträge immer wieder verwenden kann!“

Ro.

Aktenvermerk:

Internetrecherche:

<https://www.deutsche-handwerks-zeitung.de/handwerkerstunde-was-kostet-ein-handwerker>

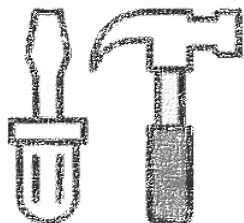
Brutto-Betrag, die Handwerkerstunde		57,74 €
minus Mehrwertsteuer		9,22 €
minus Gemeinkosten (Kfz, Abschreibung, Versicherungen)		11,00 €
Mittlerer Stundenlohn		19,52 €
Lohnzusatzkosten (Sozialabgaben)		10,00 €
minus Abschreibungen, Miete, Unternehmerlohn	5,00 €	
Gewinn für den Handwerksbetrieb	3,00 €	

<https://www.sanier.de/handwerker/handwerker-kosten-und-stundenloehne-im-ueberblick>

Maurer

Beim Maurer führt ein etwas höherer Tariflohn zu Stundensätzen von 35 bis 50 Euro. Höhere Preise kalkulieren die Betriebe außerdem, weil die Arbeit witterungsbedingt im Winter oft für längere Zeit ruht, aber dennoch Löhne zu zahlen sind.

Ro.



Tom Machens Handwerk

Am Buchenpark 12 - 29221 Celle
tom-machens@handwerk.de
05141/45458989
Spar- und Darlehenskasse
IBAN: DE66 0187 4132 9165 1534 21
BIC: LKHG RET3 YKL
UST-ID-Nr.: DE 915 843 444

09.01.2023

Herrn
Bertram Blank
Schillerstraße 17
30553 Hannover

Rechnungsnummer: 2023/261
Bei Zahlung bitte angeben!

Rechnung (Sanierung Bachweg 5, Hannover)

10.11.2022	1,5 Stdn.:	Türen aushängen, Türklinken abbauen	
12.11.2022	2,0 Stdn.:	4 Türen schleifen, Türen spachteln	
16.11.2022	2,5 Stdn.:	4 Türen nachschleifen, Türrahmen spachteln	
17.11.2022	2,5 Stdn.:	Bodenabdeckung (Vlies), Decken spachteln	
22.11.2022	8,0 Stdn.:	Tapetenreste abschleifen, Stemmarbeiten	
24.11.2022	5,5 Stdn.:	Decken schleifen, Türrahmen lackieren	
25.11.2022	4,0 Stdn.:	Decken grundieren, Sockelbereich spachteln	
28.11.2022	2,5 Stdn.:	Spachtelarbeiten Wände	
29.11.2022	7,0 Stdn.:	Eckschienen an Sturz u. Fenster montieren	
30.11.2022	6,0 Stdn.:	Wände spachteln, Kabel unter Putz legen	
01.12.2022	5,0 Stdn.:	Bestandswände schleifen	
02.12.2022	9,5 Stdn.:	Wände schleifen/Wandflächen tapezieren	
03.12.2022	5,5 Stdn.:	Wandflächen tapezieren	
04.12.2022	10,5 Stdn.:	Schleifen der Flächen/Grundieren	
05.12.2022	12,0 Stdn.:	Farbauftrag weiß, 3 x bunt mit Passepartout	
06.12.2022	3,0 Stdn.:	Farbauftrag	
87 Arbeitsstunden à 45 €, Arbeitslohn (netto: 3.915,00 €)			4.658,85 €
Material, s. Extraabrechnung von heute (netto: 2.135,42 €)			2.541,15 €
Zahlbetrag brutto:			<u>7.200,00 €</u>

Zahlbar innerhalb von sieben Tagen.

Tom Machens

<p>Herrn Tom Machens Fa. Tom Machens Handwerk Am Buchenpark 12 29221 Celle</p>	<p>Paul Früh Rechtsanwalt</p>	<p>Kantallee 11 – 30432 Hannover rechtsanwalt@früh.de Telefon: 0511/44467 Telefax: 0511/44468 Volksbank / IBAN: DE57 0010 0508 8335 6655 21 Fr/Ku-23-945ZR</p>
--	---	--

16.02.2023

Blank/Machens

Sehr geehrter Herr Machens,
ich melde mich für Herrn Blank, ordnungsgemäße Vollmacht versichernd.
Mein Mandant hatte Sie beauftragt, Türen zu lackieren, Fußleisten anzubringen, ein Kochfeld einzubauen, die Haus- und die Terrassentür zu reparieren, neue Steckdosen und Schließgarnituren an den Innentüren einzubauen, Fensterbänke einzusetzen sowie Wände und Decken glatt zu spachteln und Malerarbeiten durchzuführen, insbesondere zu streichen.
Zwischen Ihnen und meinem Mandanten wurde vereinbart, dass Sie die Gesamtleistungen zu einem Pauschalpreis von 3.000 € inklusive Material vornehmen, sog. „Pauschalpreisabrede“. Weitere Arbeiten hat mein Mandant nicht beauftragt. Die Tochter meines Mandanten war stets zugegen.
Sie sollten die Arbeiten bis Ende November 2022 fertigstellen und haben dann weitere Arbeiten einfach endgültig verweigert. Sie haben Ihre Arbeiten also nur unvollständig erbracht, der Leistungsstand entspricht nicht annähernd der Hälfte der geschuldeten Leistungen.

Mein Mandant hat Ihnen daher am 31.01.2023 unter dem Betreff:

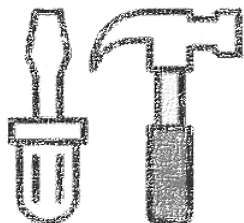
„Rechnungsbetrag gekürzt. Schriftliche Begründung folgt.“

angemessene 1.500 € überwiesen. Weitere Zahlungen sind nicht zu erbringen. Erfüllung ist somit eingetreten.

In Ermangelung weiterer abnahmefähiger Leistungen können Sie auch keine weitergehende Vergütung verlangen.

Mit freundlichen Grüßen

Früh *Früh*
Rechtsanwalt



Tom Machens Handwerk

Am Buchenpark 12 - 29221 Celle
tom-machens@handwerk.de
05141/45458989
Spar- und Darlehenskasse
IBAN: DE66 0187 4132 9165 1534 21
BIC: LKHG RET3 YKL
USt-ID-Nr.: DE 915 843 444

22.03.2023

Herrn Rechtsanwalt

Paul Früh

Kantallee 11

30432 Hannover

Rechnungsnummer: 2023/261

Tom Machens Handwerk gegen Blank

Sehr geehrter Herr Rechtsanwalt,

ich fordere Ihren Auftraggeber letztmalig außergerichtlich auf, meine Rechnung zu begleichen.

Folgendes ist richtig zu stellen:

Es gab keine Pauschalpreisabrede.

Außerdem hat mir die Tochter Ihres Klienten, während ich die Arbeiten ausgeführt habe, im Einverständnis mit Ihrem Mandanten noch laufend Änderungen und zusätzliche Arbeitsaufträge aufgetragen, von einem Festpreis kann schon daher keine Rede sein.

Wäre tatsächlich ein Festpreis von 3.000 € zu Grunde zu legen, dann hätte ich als qualifizierter Handwerker für die von mir erbrachten Leistungen angesichts des Materialaufwandes von brutto 2.541,15 € (2.135,42 € + 405,73 € Mehrwertsteuer) lediglich einen Lohnanspruch von (3.000 € - 2.541,15 € =) 458,85 € brutto, entsprechend 385,89 € netto. Geteilt auf 87 Arbeitsstunden würde sich dann lediglich ein Stundenlohn von 5,27 € brutto = 4,43 € netto errechnen. Dies ist wirtschaftlich unsinnig. Es ist offensichtlich, dass ich auf ein derartiges Ansinnen niemals eingegangen

wäre.

Die bei der Durchführung der Arbeiten zumeist anwesende Tochter Ihres Klienten – welche den täglichen Leistungsauftrag jeweils mit mir besprochen hatte – war täglich bei Arbeitsende mit dem Fortschritt zufrieden. Sie wollte möglichst schnell einziehen. Deshalb bat sie mich Anfang Dezember 2022, meinen täglichen Arbeitseinsatz nach Möglichkeit zu erhöhen. Auch dem bin ich nachgekommen. Von einer mangelnden Fertigstellung kann angesichts der Stundenlohnvereinbarung ohnehin keine Rede sein.

Sollte bis zum

31.03.2023

keine Zahlung erfolgt sein, werde ich Klage einreichen lassen.

Mit freundlichen Grüßen

Tom Machens

Tom Machens

<p>Herrn Tom Machens Fa. Tom Machens Handwerk Am Buchenpark 12 29221 Celle</p>	<p>Paul Früh Rechtsanwalt</p>	<p>Kantallee 11 – 30432 Hannover rechtsanwalt@früh.de Telefon: 0511/44467 Telefax: 0511/44468 Volksbank / IBAN: DE57 0010 0508 8335 6655 21 Fr/Ku-23-945ZR</p>
--	---	--

29.03.2023

Blank/Machens

Sehr geehrter Herr Machens,
für meinen Mandanten habe ich bereits mitgeteilt, dass weitere Zahlungen nicht erfolgen werden. Über Ihr neuerliches Schreiben ist mein Mandant daher eher verwundert. Ich verweise Sie auf den Klageweg.

Nochmals: Es gab eine Pauschalpreisabrede über 3.000 € inklusive Material! Nach den Informationen meines Mandanten fand ein entsprechendes Gespräch am 23.10.2022 kurz vor Aufnahme der Tätigkeiten in der zu renovierenden Wohnung statt. Sie haben meinem Mandanten ergänzend erklärt, dass dann, wenn mein Mandant „ein bisschen Schnickschnack“ haben wolle, möglicherweise 4.000 € zu zahlen seien.

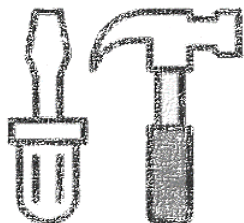
Für meinen Mandanten beinhaltete die Summe eine Offerte zwischen 3.000 € und 4.000 €. Dazu sollten sämtliche erforderlichen Arbeiten gehören, wie das Lackieren der Türen und das Anbringen der Fensterbänke. Letzteres erledigte der Freund der Tochter.

Die Tochter meines Mandanten hatte vor Ihrer Beauftragung ein anderes Angebot eingeholt, welches sich auf ca. 5.000 € belief. Mein Mandant hat seiner Tochter dann gesagt, dass er einen Handwerker kennt. So kam es zum Treffen mit Ihnen in der Wohnung. Für meinen Mandanten war klar, dass Ihr Werklohn unter dem alternativen Angebot bleiben sollte.

Ich bestreite für meinen Mandanten, dass seine Tochter Zusatzaufträge erteilt hat, auch wenn sie grundsätzlich das volle Vertrauen meines Mandanten besitzt und Vollmachten/Entscheidungsfreiheit hatte, denn sie sollte sich schließlich in der für sie bestimmten Wohnung wohlfühlen. Geändert wurde aber lediglich die Auswahl der Wandfarbe.

Mit freundlichen Grüßen

Früh *Früh*
Rechtsanwalt



Tom Machens Handwerk

Am Buchenpark 12 - 29221 Celle
 tom-machens@handwerk.de
 05141/45458989
 Spar- und Darlehenskasse
 IBAN: DE66 0187 4132 9165 1534 21
 BIC: LKHG RET3 YKL
 USt-ID-Nr.: DE 915 843 444

04.04.2023

Frau Rechtsanwältin
 Diane Rockey
 Lönsweg 44
 29221 Celle

Gespräch von heute Morgen

Sehr geehrte Frau Rechtsanwältin,

das nachfolgende Werkvertragsmuster habe ich gefunden und bin insoweit auch mit den Klauseln einverstanden, bis auf Nr. 3, denn ich will ja gerade keine feste Vergütung vereinbaren (deshalb habe ich den Satz bereits gestrichen). Was schlagen Sie mir stattdessen vor?

Wichtig sind mir vor allem Regelungen:

- zu zusätzlichen Aufträgen bzw. Leistungsänderungen (ich will dann eine zusätzliche Vergütung verlangen können - der Fall mit Herrn Blank hat gezeigt, wie schwierig es für mich werden kann, Zusatzaufträge nachträglich auch bezahlt zu bekommen); kommt keine Einigung zustande, muss ich berechtigt sein, die Leistungsänderung zurückzuweisen (eine Bauhandwerkersicherung benötige ich nicht),
- in Bezug auf die Gewährleistung möchte ich ausdrücklich die Zulässigkeit einer mehrfachen Nachbesserungsmöglichkeit vereinbaren und
- zum Eigentumsübergang (mein Werk sollte möglichst bis zur vollständigen Bezahlung der Vergütung in meinem Eigentum bleiben).

Was muss ich noch machen, damit mein Zahlungsanspruch auch fällig wird?

Vielen Dank für Ihre Mühen!

Tom Machens
 Tom Machens

Anlage: Muster-Werkvertrag

Muster-Werkvertrag

§ 1 - Vertragsgegenstand und Vertragsleistungen

a) Der Auftragnehmer verpflichtet sich zur Herstellung des folgenden Werkes:

.....

b) Der Auftragnehmer erbringt im Einzelnen folgende Leistungen:

.....

c) Dieser Vertrag ist ein Werkvertrag. §§ 631 ff. BGB gelten ergänzend.

§ 2 - Fertigstellungstermin

a) Das in § 1 dieses Vertrages beschriebene Werk ist bis zum herzustellen. Der Auftragnehmer liefert das Werk an den Wohnsitz/Firmensitz des Auftraggebers.

b) Ist die termingerechte Herstellung des Werkes nicht möglich, hat der Auftragnehmer dem Auftraggeber unverzüglich die Gründe der Verzögerung mitzuteilen.

§ 3 - Vergütung

~~a) Der Auftragnehmer erhält für die in Ziffer 1 genannten Leistungen eine feste Vergütung in Höhe von EUR.~~

b) Die Vergütung ist nach der Abnahme des Werkes fällig und innerhalb von 10 Tagen nach Rechnungseingang beim Auftraggeber zu zahlen. Der Auftraggeber ist zum Skontoabzug nicht berechtigt.

§ 4 - Abnahme

Die Abnahme erfolgt nach Fertigstellung und Anlieferung des Werkes. Über die Abnahme erstellen Auftragnehmer und Auftraggeber ein Protokoll, das von beiden zu unterzeichnen ist. Das Werk bleibt bis zur vollständigen Bezahlung der Vergütung im Eigentum des Auftragnehmers.

§ 5 - Haftung

Der Auftragnehmer haftet - außer bei Verletzung wesentlicher Vertragspflichten, bei der Verletzung von Leben, Körper oder Gesundheit, bei Ansprüchen aus dem Produkthaftungsgesetz - nur für Vorsatz und grobe Fahrlässigkeit. Wesentliche Vertragspflichten sind solche, deren Erfüllung zur Erreichung des Vertragszwecks notwendig sind.

§ 6 - Nachbesserung

Der Auftragnehmer ist nach seiner Wahl zur Ersatzlieferung oder Nachbesserung berechtigt. Mehrfache Nachbesserung ist zulässig.

§ 7 - Schlussbestimmungen

Mündliche Nebenabreden bestehen nicht. Änderungen bedürfen der Textform.

§ 8 - Salvatorische Klausel

Sollte eine Bestimmung dieses Vertrages unwirksam sein, so wird der übrige Vertrag davon nicht berührt. Die Parteien verpflichten sich, sich auf eine Bestimmung zu einigen, die rechtlich zulässig ist und dem Gewollten am nächsten kommt.

Bearbeitungsvermerk:

1. Die Angelegenheit ist aus anwaltlicher Sicht zu begutachten. Der Sachverhalt ist nicht zu schildern. Zeitpunkt der Begutachtung ist der **04.04.2023**.
2. Auf alle angesprochenen Rechtsfragen ist einzugehen, ggf. ergänzend/hilfsgutachterlich. Sollte eine Frage für beweisheblich gehalten werden, ist die Beweislage zu prognostizieren.
3. Überlegungen zur Zweckmäßigkeit des Vorgehens sind anzustellen.
4. Ein Schriftsatz und/oder ein Brief sowie erforderliche Vertragsklauseln sind zu verfassen. In Bezug auf die Klauseln sind für den Mandanten nur solche zu entwerfen, die nicht oder nur in veränderter Form aus dem überreichten Werkvertragsmuster übernommen werden können.
5. Die Formalien, insbesondere Vollmachten, Unterschriften usw. sind in Ordnung. Die Belehrung über die Abrechnung der Gebühren nach dem Gegenstandswert ist erfolgt.
6. Es ist davon auszugehen, dass das Zahlenwerk insgesamt rechnerisch zutreffend ist, insbesondere hat der Mandant eine ordnungsgemäße und inhaltlich zutreffende Abrechnung über das von ihm verwendete Material von netto 2.135,42 €, brutto 2.541,15 €, an Herrn Blank übersandt.
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. Das Amtsgericht Celle liegt im Zuständigkeitsbereich des Landgerichts Lüneburg.