



Niedersächsisches Justizministerium
- Landesjustizprüfungsamt -

ZG - Klausur
am 09. Januar 2025
ZG-I/25 = Z 3 am 20. März 2026

Die Aufgabe besteht (ohne Deckblatt) aus **18** 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.

Rechtsanwältin Verena Schneider

Landgericht Göttingen
Berliner Straße 8
37073 Göttingen

Wiesenstraße 8
37073 Göttingen
Tel.: 0551/833900
Fax: 0551/833950
verena.schneider@recht.de
Sparkasse Göttingen
IBAN: DE46 6050 0010 1550 8392 22
BIC: NOLADE21GOE
USt-ID: DE178513850

per beA

Mein Zeichen: 312/24
24.07.2024

Klage

der Klüver Immobilien GmbH, Robert-Bosch-Breite 26, 37079 Göttingen, vertreten durch den Geschäftsführer Konrad Klüver, ebenda,

- Klägerin -

Prozessbevollmächtigte: RA'in Schneider, Wiesenstraße 8, 37073 Göttingen,

gegen

die Berner Spedition GmbH, Güterbahnhofstraße 21, 37073 Göttingen, vertreten durch den Geschäftsführer Benedikt Berner, ebenda,

- Beklagte -

Namens und im Auftrag der Klägerin erhebe ich Klage gegen die Beklagte. In der mündlichen Verhandlung werde ich folgende Anträge stellen:

- 1. Die Beklagte wird verurteilt, 20.000 € nebst Zinsen in Höhe von neun Prozentpunkten über den Basiszinssatz auf 10.000 € seit dem 06.12.2023 und aus weiteren 10.000 € seit dem 05.01.2024 an die Klägerin zu zahlen.**
- 2. Die Beklagte wird verurteilt, die vorgerichtlichen Anwaltskosten in Höhe von 1.295,43 € an die Klägerin zu zahlen.**

Es wird angeregt, das schriftliche Vorverfahren anzuordnen. Für den Fall der Fristversäumung wird beantragt, gegen die Beklagte Versäumnisurteil zu erlassen.

Begründung:

Die Klägerin macht einen Zahlungsanspruch aus einem zwischenzeitlich beendeten Mietverhältnis gegenüber der Beklagten geltend.

Die Parteien dieses Rechtsstreits waren über einen Mietvertrag über ein Gewerbegrundstück in der Hannoverschen Straße 38, 37075 Göttingen bis zum 31.01.2024 miteinander verbunden. Die Beklagte war Mieterin des o. g. Objektes, dessen Eigentümerin die Klägerin derzeit noch ist, wobei nicht verschwiegen werden soll, dass ein Verkauf des Gewerbegrundstückes kurz bevorsteht, der aber – da das Mietverhältnis beendet ist – keinen Einfluss auf den hier geltend gemachten Zahlungsanspruch hat.

Es handelt sich bei dem Mietobjekt um ein größeres Gewerbegrundstück, auf dem sich ein Verwaltungsgebäude, mehrere Hallen und befestigte Freiflächen befinden. Die Beklagte nutzte das gemietete Grundstück ununterbrochen bis zur Beendigung des Mietverhältnisses zum Betrieb einer Spedition.

Der Mietvertrag begann am 20.01.2004 und endete aufgrund der Kündigung der Beklagten am 31.01.2024.

Die monatliche Miete inklusive der Vorauszahlungen auf die Betriebskosten wurde in Höhe von monatlich insgesamt 10.000 € vereinbart, wobei auf die Grundmiete ein Betrag von 7.000 € entfiel. Hinzu kamen Vorauszahlungen auf die Betriebskosten von 3.000 € monatlich. Entsprechend der vertraglichen Vereinbarung hatte die Beklagte die vereinbarte Miete spätestens am dritten Werktag eines jeden Monats im Voraus zu entrichten.

Beweis: Mietvertrag vom 20.01.2004, Anlage K 1

Hinweis des LJPA: Aus Vereinfachungsgründen (unabhängig von § 4 Nr. 12 UStG) ist davon auszugehen, dass keine Umsatzsteuer auf die vereinbarten Mietzahlungen und auf die Vorauszahlungen auf die Betriebskosten anfällt. Auch ist – ebenfalls aus Vereinfachungsgründen – davon auszugehen, dass sich die Miete über die Vertragslaufzeit nicht verändert hat.

Die Beklagte hat die fälligen Mieten für die Monate Dezember 2023 und Januar 2024 – wohl um die Mietkaution gleich hierfür zu verwenden – nicht beglichen. Trotz zweifacher Aufforderung der Klägerin mit Schreiben vom 10.01.2024 und 20.03.2024,

Beweis: Schreiben der Klägerin vom 10.01.2024 und 20.03.2024, Anlagen K2 und K3,

erfolgte keine Zahlung der Beklagten. Diese teilte lediglich telefonisch mit, dass die Klägerin den Rückstand doch mit der von ihr geleisteten Kautionsverrechnung solle.

Auf die außergerichtliche Zahlungsaufforderung vom 20.06.2024 der Unterzeichnerin für die Klägerin, mit welcher der Beklagten eine letztmalige Zahlungsfrist bis zum 12.07.2024 gesetzt wurde, reagierte die Beklagte überhaupt nicht mehr, so dass nunmehr Klage geboten ist.

Beweis: Zahlungsaufforderung vom 20.06.2024, Anlage K4

Die Beklagte befand sich zum Zeitpunkt der Zahlungsaufforderung im Verzug mit den Mieten für Dezember 2023 und Januar 2024, so dass diese auch für die außergerichtlichen Kosten der Klägerin aufzukommen hat, die sich wie folgt berechnen:

1,3 Geschäftsgebühr Nr. 2300, 1008 VV RVG	1.068,60 €
Auslagen Nr. 7001 u. 7002 VV RVG	20,00 €
19 % MwSt.	206,83 €
Summe außergerichtlicher Kosten	1.295,43 €

Schneider
Rechtsanwältin

Hinweis des LJPA: Die Klageschrift vom 24.07.2024 ist dem Landgericht Göttingen am selben Tag per beA ordnungsgemäß übermittelt worden. Der Rechtsstreit wird vor dem Landgericht Göttingen unter dem Aktenzeichen 33 O 344/24 geführt. Der vorsitzende Richter am Landgericht Dr. Müller hat als zuständiger Einzelrichter am 29.07.2024 das schriftliche Vorverfahren angeordnet und der Beklagten aufgegeben, wenn sie sich gegen die Klage verteidigen wolle, dies durch eine Rechtsanwältin oder einen Rechtsanwalt binnen einer Notfrist von zwei Wochen nach Zustellung der Klageschrift dem Gericht schriftlich anzuzeigen sowie mit anwaltlichem Schriftsatz binnen weiterer zwei Wochen schriftlich auf die Klage zu erwidern. Die richterliche Verfügung und die Klageschrift nebst Anlagen sind der Beklagten mit ordnungsgemäßer Belehrung gemäß § 276 Abs. 2 ZPO am 02.08.2024 zugestellt worden.

Von der Ablichtung der Anlagen K2 bis K4 der Klageschrift wird abgesehen. Es ist davon auszugehen, dass diese den angegebenen Inhalt haben.

Mietvertrag über ein gewerbliches Grundstück

zwischen

der Klüver Immobilien GmbH, Robert-Bosch-Breite 26, 37079 Göttingen, vertreten durch den Geschäftsführer Konrad Klüver,

im Folgenden als Vermieter bezeichnet,

und

der Berner Spedition GmbH, derzeit Leibnizstraße 5, 37083 Göttingen, vertreten durch den Geschäftsführer Benedikt Berner,

im Folgenden als Mieter bezeichnet.

§ 1 Mietgegenstand

1. Es wird das Gewerbegrundstück, Hannoversche Straße 38, 37075 Göttingen nebst den darauf errichteten zwei Lagerhallen und einem Verwaltungsgebäude zum Betrieb einer Spedition vermietet.

2. Die vermieteten Baulichkeiten sind im beigefügten Exposé genau beschrieben und auf dem beigefügten Lageplan zusammen mit den Freiflächen mit Rotstift eingezeichnet. Exposé und Lageplan sind Bestandteil des Mietvertrages.

[...]

§ 4 Mietzeit

1. Das Mietverhältnis beginnt am 20.01.2004 und endet am 31.01.2014.

2. Das Mietverhältnis verlängert sich um jeweils fünf Jahre, wenn es nicht mit einer Frist von sechs Monaten vor Ablauf der Festmietzeit oder des jeweiligen Verlängerungszeitraums gekündigt wird.

§ 5 Miete, Betriebskosten und Betriebskostenabrechnung

1. Die monatliche Grundmiete beträgt **7.000 €**

2. Neben der Grundmiete hat der Mieter sämtliche für das Mietobjekt anfallenden Betriebskosten im Sinne von § 2 BetrKV zu tragen.

3. Auf die Betriebskosten hat der Mieter zusammen mit den Mietzahlungen monatliche Vorauszahlungen in Höhe von **3.000 €**

also insgesamt **10.000 €** zu leisten.

4. Die Miete ist monatlich im Voraus, spätestens am dritten Werktag eines Monats zu zahlen. Für die Rechtzeitigkeit der Zahlung kommt es auf den Eingang des Geldes an.

5. Konto des Vermieters: Kontoinhaber: [...], Kontonummer: [...], Kreditinstitut: [...].

6. Umlage der Betriebskosten: [...]

7. Über die Betriebskosten im Sinne von § 5 Nr. 2 und die vom Mieter nach § 5 Nr. 3 geleisteten Betriebskostenvorauszahlungen rechnet der Vermieter jährlich ab. Die Betriebskostenabrechnung erfolgt jeweils zum Stichtag per 30. September des betreffenden Jahres. Die Abrechnung ist dem Mieter spätestens bis zum Ablauf des zwölften Monats nach Ablauf des jeweiligen Abrechnungszeitraums mitzuteilen.

[...]

§ 7 Mietkaution

1. Zur Absicherung aller Ansprüche des Vermieters aus dem Mietverhältnis und seiner Beendigung hat der Mieter bis spätestens zwei Wochen vor dem in § 4 festgelegten Mietbeginn eine Mietkaution in Höhe von 20.000 € auf das Konto des Vermieters einzuzahlen.

2. Die Kautions ist vom Vermieter auf einem gesondert geführten Konto aufzubewahren. Eine Verzinsungspflicht des Vermieters für die Kautions wird ausgeschlossen.

[...]

§ 8 Aufrechnung, Zurückbehaltung, Minderung

1. Der Mieter darf Minderungseinbehalte von der laufenden Miete nur vornehmen, wenn diese unbestritten, rechtskräftig festgestellt oder entscheidungsreif sind. Dem Mieter bleibt die Rückforderung der Minderungsbeträge gemäß § 812 BGB ausdrücklich vorbehalten.

2. Der Mieter ist darüber hinaus nicht berechtigt, die Miete mit Gegenforderungen aufzurechnen oder wegen solcher ein Zurückbehaltungsrecht geltend zu machen, es sei denn, diese sind unbestritten, rechtskräftig festgestellt oder entscheidungsreif.

[...]

§ 14 Bauliche Veränderungen/Rückbauverpflichtung

Bei Beendigung des Mietverhältnisses hat der Mieter die von ihm eingebrachten Einrichtungen auf seine Kosten zu entfernen, Ein- und Umbauten zurückzubauen und den ursprünglichen Zustand der Mieträume wieder bezugsfertig herzustellen.

[...]

§ 19 Sonstiges

1. Mündliche Nebenabreden zu diesem Vertrag bestehen nicht.

2. Änderungen oder Ergänzungen des Vertrages sind nur wirksam, wenn sie schriftlich vereinbart werden.

3. Ist oder wird eine Bestimmung dieses Vertrages unwirksam, so berührt dies die Wirksamkeit des Vertrages nicht.

Göttingen, den 20.01.2004

Konrad Klüver

für den Vermieter

Benedikt Berner

für den Mieter

RECHTSANWALTSKANZLEI MICHAEL BENDER
Fachanwalt für Mietrecht

Landgericht Göttingen
Berliner Straße 8
37073 Göttingen

per beA

Geschäftszeichen: 33 O 344/24

Ottostraße 1a
37083 Göttingen
Tel.: 0551/311600
Fax: 0551/311601
ra.bender@kanzlei.de
Sparkasse Göttingen
IBAN: DE46 2605 0110 3410 1222 31
BIC: NOLADE21GOE
USt-ID.: DE322433511
Mein Zeichen: BE 401/24
14.08.2024

Klageerwiderung und Widerklage

in dem Rechtsstreit

der Klüver Immobilien GmbH, Robert-Bosch-Breite 26, 37079 Göttingen, vertreten durch den Geschäftsführer Konrad Klüver, ebenda,

- Klägerin und Widerbeklagte -

Prozessbevollmächtigte: RA'in Schneider, Wiesenstraße 8, 37073 Göttingen,

gegen

die Berner Spedition GmbH, Güterbahnhofstraße 21, 37073 Göttingen, vertreten durch den Geschäftsführer Benedikt Berner, ebenda,

- Beklagte und Widerklägerin -

vertrete ich – anwaltliche Vollmacht versichernd – die Beklagte.

Die Beklagte will sich gegen die Klage verteidigen.

Namens und in Vollmacht der Beklagten werde ich beantragen,

die Klage abzuweisen.

Widerklagend werde ich für die Beklagte beantragen,

die Klägerin zu verurteilen, an die Beklagte 25.000 € nebst Zinsen von 9 Prozentpunkten über dem Basiszinssatz seit Rechtshängigkeit zu zahlen.

Zur Klage:

Der mit der Klage geltend gemachte Zahlungsanspruch ist erloschen.

Richtig ist, dass die Beklagte das streitgegenständliche Gewerbegrundstück von der Klägerin angemietet hatte und der Mietvertrag am 31.01.2024 seine Beendigung fand. Die Angaben zur monatlich zu zahlenden Miete nebst Vorauszahlungen treffen ebenfalls zu. Richtig ist auch, dass die Beklagte die Mieten für Dezember 2023 und Januar 2024 nicht gezahlt hat.

Namens der Beklagten erkläre ich hiermit die Aufrechnung gegen die Klageforderung in Höhe von 20.000 € (zunächst gegen die Miete für Dezember 2023, dann gegen die Miete für Januar 2024) mit dem Kautionsrückzahlungsanspruch der Beklagten gegen die Klägerin. Die Beklagte hat im Januar 2004 eine Mietkaution in Höhe von 20.000 € an die Klägerin geleistet.

Beweis: Überweisungsbeleg vom 10.01.2004, Anlage B1

Bereits jetzt sei darauf hingewiesen, dass sich die Klägerin nicht auf die Bestimmung in § 8 Nr. 2 des Mietvertrages berufen kann. Das dort vereinbarte Aufrechnungsverbot entfaltet keine Wirksamkeit. Bei dem zwischen den Parteien geschlossenen Mietvertrag handelt es sich um einen Formularmietvertrag, den die Klägerin, die eine Vielzahl von gewerblichen Immobilien vermietet, vielfach verwendet haben dürfte. Die Bestimmung in § 8 Nr. 2 des Mietvertrages benachteiligt die Beklagte unangemessen und kann keine Wirksamkeit entfalten. Der Beklagten steht wegen der Unwirksamkeit der vertraglichen Bestimmung ein Recht zur Aufrechnung mit dem Kautionsrückzahlungsanspruch zu.

Die Kautions wurde an die Beklagte noch nicht zurückgezahlt, obwohl bereits sechs Monate seit Rückgabe der Mietsache verstrichen sind und mithin ausreichend Gelegenheit bestand, das Mietverhältnis vollständig abzurechnen. Mit der nunmehr erklärten Aufrechnung ist der Anspruch der Klägerin auf die rückständigen Mieten für Dezember 2023 und Januar 2024 erloschen.

Auch kann die Klägerin die mit Klagantrag zu Ziff. 2 geltend gemachten Anwaltskosten nicht verlangen. Die Tätigkeit der Prozessbevollmächtigten war nicht erforderlich. Zudem sind die für die Zahlungsaufforderung vom 20.06.2024 angefallenen Anwaltskosten bereits Teil der Kosten des gerichtlichen Verfahrens und können von der Klägerin nicht geltend gemacht werden, da davon auszugehen ist, dass die Prozessbevollmächtigte im Rahmen eines unbedingten

Klagauftrages außergerichtlich tätig geworden ist. Damit ist die Klage insgesamt als unbegründet abzuweisen.

Der Widerklage liegt folgender Sachverhalt zu Grunde:

Die Beklagte mietete im Jahr 2004 das Gewerbegrundstück in der Hannoverschen Straße 38 in Göttingen von der Klägerin an, um dort eine Spedition zu betreiben. Schon bei Anmietung war den Parteien klar, dass die auf dem Grundstück vorhandenen Hallen nicht für die Lagerung der Speditionsgüter ausreichten. Die Beklagte verständigte sich deshalb mit der Klägerin über die Errichtung einer weiteren Lagerhalle auf dem Gelände der Klägerin. Die Klägerin erteilte nach Vorlage der Bauplanungsunterlagen explizit ihre Zustimmung zum Bau der Lagerhalle in Leichtbauweise und wirkte als Eigentümerin bei der Beantragung der erforderlichen Baugenehmigung mit. Die Beklagte investierte in den Bau der Fertighalle einen Betrag von 70.000 €.

Beweis: Kostenabrechnung des Generalunternehmers vom 11.12.2006, Anlage B2

Der Bau erfolgte im Oktober 2006. Zum Zeitpunkt der Beendigung des Mietverhältnisses war die vorgenannte Lagerhalle weiterhin vorhanden und wurde im Rahmen der Rückgabe des gemieteten Grundstückes an die Klägerin übergeben.

Mit der Widerklage macht die Beklagte einen Entschädigungsanspruch wegen dieser Lagerhalle gegen die Klägerin geltend.

Zwar enthält der von der Klägerin vorgelegte Mietvertrag eine Regelung, wonach die Beklagte alle Einrichtungen, Ein- und Umbauten nach Beendigung des Mietverhältnisses zu entfernen hat. Dieser hat jedoch nach der Erinnerung des Geschäftsführers der Beklagten eine Änderung erfahren. Nach seiner Erinnerung schlossen die Parteien nach Fertigstellung der Lagerhalle im Jahr 2007 eine schriftliche Zusatzvereinbarung zum Mietvertrag dahingehend, dass die Lagerhalle nach Beendigung des Mietverhältnisses auf dem Grundstück der Klägerin verbleiben sollte, gegen Zahlung einer Entschädigung in Höhe des Zeitwertes der Lagerhalle. Zwar hat die Beklagte diese schriftliche Zusatzvereinbarung in ihren Unterlagen nicht mehr auffinden können, dies dürfte jedoch auf einen Wassereinbruch im Verwaltungsgebäude im Jahr 2018 zurückzuführen sein, aufgrund dessen viele Vertragsunterlagen der Beklagten zerstört wurden. Der Geschäftsführer der Beklagten erinnert sich sicher daran, seinen für den Bau der Halle verantwortlichen und mit entsprechenden Vollmachten ausgestatteten Mitarbeiter, Herrn Schüssler, beauftragt zu haben, wegen der Halle eine Zusatzvereinbarung zum Mietvertrag mit

der Klägerin zu schließen, die einen Verbleib der Lagerhalle gegen eine Entschädigungszahlung – wie zuvor dargelegt – vorsah. Auch wenn ein Exemplar der Vereinbarung derzeit nicht auffindbar ist, so wird der Zeuge Schüssler bestätigen können, dass es eine solche gibt.

Beweis: Zeugnis des Herrn Jörg Schüssler, Kiesseestraße 23, 37083 Göttingen

Unabhängig von einer Vereinbarung zwischen den Parteien, ist jedoch auch zu beachten, dass die Lagerhalle als werterhöhende Einrichtung in das Eigentum der Klägerin übergegangen ist. Hierfür hat die Klägerin auch ohne schriftliche Vereinbarung nach den gesetzlichen Vorschriften Wertersatz zu leisten und zwar in Höhe der Wertsteigerung, die das Grundstück durch den Bau der Halle erfahren hat. Immerhin hat die Beklagte 70.000 € in das Grundstück der Klägerin investiert, wovon diese auch profitiert hat, denn diese hat das Grundstück nebst Halle Anfang August dieses Jahres an eine Spedition verkauft und hierbei wegen der vorhandenen Lagerhalle einen Mehrerlös in Höhe von wenigstens 25.000 € erzielt.

Beweis: 1. Zeugnis des Erwerbers des Grundstückes Herr Markus Meier, Hannoversche Straße 38, 37075 Göttingen
2. Einholung eines Sachverständigengutachtens

Bender
Rechtsanwalt

Hinweise des LJPA: Der Schriftsatz vom 14.08.2024 ist dem Landgericht Göttingen am selben Tag per beA ordnungsgemäß übermittelt worden. Das Gericht hat mit Verfügung vom 16.08.2024 das schriftliche Vorverfahren auch hinsichtlich der Widerklage angeordnet und der Klägerin eine Frist zur Anzeige der Verteidigungsbereitschaft binnen zwei Wochen ab Zustellung der Widerklage sowie eine Frist von weiteren zwei Wochen zur Erwidern auf die Widerklage gesetzt. Die gerichtliche Verfügung nebst ordnungsgemäßer Belehrung ist dem Beklagtenvertreter und der Klägervertreterin – dieser zusammen mit dem Schriftsatz vom 14.08.2024 nebst Anlagen – jeweils am 22.08.2024 ordnungsgemäß zugestellt worden. Von der Ablichtung der Anlagen B1 und B2 der Klageerwidern und Widerklage wird abgesehen. Es ist davon auszugehen, dass diese den angegebenen Inhalt haben.

Rechtsanwältin Verena Schneider

Landgericht Göttingen
Berliner Straße 8
37073 Göttingen

Wiesenstraße 8
37073 Göttingen
Tel.: 0551/833900
Fax: 0551/833950
verena.schneider@recht.de
Sparkasse Göttingen
IBAN: DE46 6050 0010 1550 8392 22
BIC: NOLADE21GOE
USt-ID: DE178513850

**Mein Zeichen: 312/24
04.09.2024**

per beA

Geschäftszeichen: 33 O 344/24

In Sachen

Klüver Immobilien GmbH ./ Berner Spedition GmbH

werde ich in der mündlichen Verhandlung beantragen,

die Widerklage abzuweisen.

Zur Vorbereitung der mündlichen Verhandlung trage ich wie folgt vor:

1. Zur Klage:

Der Vortrag der Beklagten zur Klageforderung geht fehl.

Auch wenn es sich tatsächlich um einen Mietvertrag handelt, den die Klägerin bereits vielfach verwendet hat, muss sich die Beklagte an dieser Vereinbarung festhalten lassen, da eine Unwirksamkeit von § 8 Nr. 2 des Mietvertrages nicht zu erkennen ist.

Zudem ist der Kautionsrückerstattungsanspruch derzeit nicht fällig, denn die Betriebskostenabrechnung für den Abrechnungszeitraum vom 01.10.2023 bis zur Beendigung des Mietvertrages am 31.01.2024 ist noch zu erstellen. Ausweislich des Mietvertrages ist ein jährlicher Abrechnungszeitraum vom 01. Oktober bis zum 30. September des Folgejahres festgesetzt. Die Abrechnung ist nach den vertraglichen Vereinbarungen binnen eines Jahres zu erstellen, so dass der Abrechnungszeitraum sowie die Abrechnungsfrist für die Betriebskostenabrechnung 2023/2024 noch läuft. Wegen der in den letzten Jahren stark gestiegenen Energiekosten ist mit einer erheblichen Nachzahlungspflicht der Beklagten zu rechnen, so dass die Mietkaution nicht – auch nicht teilweise – vor Erstellung der Betriebskostenabrechnung 2023/ 2024 freigegeben werden kann. Insbesondere, weil damit zu rechnen ist, dass die Mietkaution durch die zu er-

wartende Nachzahlung vollständig aufgebraucht wird, denn die Betriebskostenabrechnung für das zuletzt abgerechnete Jahr 2022/2023 wies bereits einen Nachzahlungsbetrag von mehr als 25.000 € aus. Die Abrechnung für den Zeitraum Oktober 2022 bis September 2023 hatte die Klägerin im März dieses Jahres erstellt und die Beklagte hat den Nachzahlungsbetrag zwischenzeitlich beglichen. Da die Energiekosten auch im letzten Jahr nochmals angestiegen sind, ist zu erwarten, dass die Mietkaution hierdurch vollständig aufgebraucht wird, denn die noch ausstehende Abrechnung für den Zeitraum Oktober 2023 bis Januar 2024 betrifft die Wintermonate, in denen die Energiekosten am Höchsten sind. Die noch ausstehende Abrechnung wird die Klägerin nicht vor Ende Februar 2025 erstellen können, da erfahrungsgemäß erst zu diesem Zeitpunkt alle notwendigen Rechnungen für die umlagefähigen Kosten vorliegen werden.

Hinsichtlich der geltend gemachten vorgerichtlichen Rechtsanwaltsgebühren kann dahinstehen, ob bereits ein unbedingter Klageauftrag erteilt worden ist – was allerdings zutrifft – oder nicht; die Beklagte hat diese unter Verzugsgesichtspunkten zu ersetzen, wobei die Beauftragung eines Rechtsanwalts hier immer als erforderlich anzusehen ist.

2. Zur Widerklage:

Der Beklagten steht der geltend gemachte Entschädigungsanspruch nicht zu, wobei allerdings der von der Beklagten benannte Mehrerlös für die Halle in Höhe von 25.000 € nicht bestritten werden soll, um die Kosten des Verfahrens nicht noch weiter nach oben zu treiben. Letztlich dürfte es hierauf nämlich nicht ankommen.

Eine Zusatz- oder Ergänzungsvereinbarung zum Mietvertrag wegen der im Jahr 2006 errichteten Lagerhalle ist dem Geschäftsführer der Klägerin nicht rememberlich. Wegen des Hinweises der Beklagten hierauf, hat die Klägerin ihre Vertragsunterlagen nochmals genau durchgesehen und konnte die von der Beklagten behauptete Zusatzvereinbarung nicht auffinden, so dass das Bestehen einer solchen zu bestreiten ist.

Es verbleibt mithin bei den Regelungen des Mietvertrages. Dort ist unter § 14 des Mietvertrages ausdrücklich geregelt, dass etwaige Einrichtungen sowie Ein- oder Umbauten nach Beendigung des Mietvertrages durch den Mieter auf dessen Kosten zu entfernen sind.

Auch in der Zustimmung der Klägerin zum Bau der von der Beklagten benötigten Lagerhalle, ist keinesfalls eine Einwilligung zum Verbleib der Halle auf dem Grundstück

bei Beendigung des Mietverhältnisses zu sehen. Die Klägerin hat damit lediglich ihre Zustimmung zum Bau der Halle kundgetan, mehr nicht.

Die Klägerin hat die Beklagte, nachdem diese das Mietverhältnis gekündigt hatte, bereits mit Schreiben vom 26.10.2023, also drei Monate vor Rückgabe, ausdrücklich darauf hingewiesen, dass die errichtete Lagerhalle zu entfernen sei.

Beweis: Schreiben der Klägerin vom 26.10.2023, Anlage K5

Trotz dieses Hinweises war die Lagerhalle am Rückgabetag weiterhin vorhanden, so dass der anwesende Geschäftsführer der Klägerin den ebenfalls anwesenden Geschäftsführer der Beklagten nochmals ausdrücklich aufforderte, die Halle zu entfernen und sich bereit erklärte, soweit erforderlich, mitzuwirken und der Beklagten den Zugang zum Gelände jederzeit zu gewährleisten. In diesem Zusammenhang ist darauf hinzuweisen, dass es sich bei der streitgegenständlichen Lagerhalle um eine Stahlhalle in Leichtbauweise handelt, bei der ein Abbau und Neuaufbau möglich sein dürfte.

Der Geschäftsführer der Beklagten wies jedoch auf die vermeintliche Zusatzvereinbarung hin und wollte sich rechtlichen Rat einholen.

Als sich die Beklagte allerdings nach der Rückgabe der Mietsache nicht mehr rührte, forderte die Klägerin die Beklagte mit Schreiben vom 22.02.2024 nochmals auf, die Halle bis zum 30.04.2024 zu entfernen und teilte bereits zu diesem Zeitpunkt mit, dass sie beabsichtige, das Gewerbegrundstück zu veräußern.

Beweis: Schreiben der Klägerin vom 22.02.2024, Anlage K6

Die vorgenannte Frist ließ die Beklagte, ohne tätig zu werden, verstreichen, woraufhin die Klägerin dieser mit Schreiben vom 06.05.2024 letztmalig eine Frist bis zum 31.07.2024 setzte, mit der Androhung, nach Ablauf der Frist einen Abriss der Halle selbst vorzunehmen. Die Klägerin behielt sich Schadensersatzansprüche vor.

Beweis: Schreiben der Klägerin vom 06.05.2024, Anlage K7

Die Beklagte ließ auch diese Frist verstreichen. Allerdings konnte die Klägerin nunmehr am 07.08.2024 glücklicherweise das Grundstück mit der Lagerhalle an eine Spedition verkaufen, so dass ein Abriss durch die Klägerin letztlich nicht notwendig wurde.

Einen Anspruch auf Entschädigung oder Ersatz einer etwaigen Werterhöhung hat die Beklagte gegenüber der Klägerin jedoch nicht.

Zum einen ist die Lagerhalle nicht in das Eigentum der Klägerin übergegangen. Das Grundstück war an die Beklagte nur vorübergehend im Rahmen eines Mietverhältnisses überlassen. Zudem stand aufgrund der gesetzlichen und vertraglichen Bestimmungen von Beginn an fest, dass die Lagerhalle bei Beendigung des Mietverhältnisses wieder zu entfernen ist.

Wie dargelegt, ist die von der Beklagten behauptete Zusatzvereinbarung der Klägerin nicht bekannt, so dass es bei dem bleibt, was im Mietvertrag geregelt ist. Hiernach ist die Lagerhalle durch die Beklagte auf eigene Kosten zu entfernen.

Eine Entschädigung für die Lagerhalle hat die Klägerin auch trotz zwischenzeitlichen Verkaufes des Grundstücks nebst Lagerhalle nicht zu leisten. Die Klägerin konnte nach fruchtlosem Ablauf der mehrfach gesetzten Fristen zum Abbruch bzw. zur Entfernung der Lagerhalle und insbesondere nach Verjährung eines etwaigen Wegnahmerechts der Beklagten, mit dieser verfahren wie sie wollte, ohne dass dies eine Entschädigung der Beklagten nach sich zieht. Schließlich wäre sie sogar berechtigt gewesen, einen Abriss der Halle selbst durchzuführen und Schadensersatz zu verlangen. Wenn der Klägerin nunmehr ein Verkauf des Grundstückes mit Lagerhalle gelingt, so kann dies jedoch nicht der Beklagten zugute zu kommen, denn es bleibt dabei, dass diese ihrer vertraglichen Pflicht zur Entfernung der Lagerhalle nicht nachgekommen war und auch von ihrem Wegnahmerecht keinen Gebrauch gemacht hat.

Wegen des geltend gemachten Entschädigungsanspruches erhebt die Klägerin hiermit ausdrücklich auch die Einrede der Verjährung.

Insbesondere ist aber auch zu beachten, dass die Beklagte, die von den Verkaufsabsichten der Klägerin wusste, zu keinem Zeitpunkt einen Widerspruch hiergegen erhoben hat. Ganz offensichtlich hatte diese kein Interesse mehr an der Lagerhalle und hat vielmehr auf ihr Eigentum an der Lagerhalle verzichtet.

Schneider
Rechtsanwältin

Hinweise des LJPA: Der Schriftsatz vom 04.09.2024 ist dem Landgericht Göttingen am selben Tag per beA übermittelt worden. Der Schriftsatz ist dem Beklagtenvertreter mit Gelegenheit zur Stellungnahme binnen zwei Wochen am 10.09.2024 zugestellt worden. Von der Ablichtung der Anlagen K5 bis K7 wird abgesehen. Es ist davon auszugehen, dass diese den angegebenen Inhalt haben.

RECHTSANWALTSKANZLEI MICHAEL BENDER
Fachanwalt für Mietrecht

Landgericht Göttingen

Berliner Straße 8

37073 Göttingen

per beA

Ottostraße 1a
37083 Göttingen
Tel.: 0551/311600
Fax: 0551/311601
ra.bender@kanzlei.de
Sparkasse Göttingen
IBAN:DE46 2605 0110 3410 1222 31
BIC: NOLADE21GOE
USt.-ID.: DE322433511
Mein Zeichen: BE 401/24
17.09.2024

Geschäftszeichen: 33 O 344/24

In Sachen

Klüver Immobilien GmbH ./ Berner Spedition GmbH

nehme ich zum weiteren Vorbringen der Klägerin in der gebotenen Kürze wie folgt Stellung:

In Anbetracht der erheblichen Baukosten erscheint es lebensfremd, dass keine gesonderte Vereinbarung mit der Klägerin über die Lagerhalle getroffen wurde. Möge der benannte Zeuge hierzu gehört werden.

Rein hilfsweise sei nochmals auf Folgendes hingewiesen:

Selbst ohne Zusatzvereinbarung haftet die Klägerin nach den gesetzlichen Vorschriften. Legt man darüber hinaus die Auffassung der Klägerin zugrunde, dass diese nicht Eigentümerin der Lagerhalle geworden ist, so hat die Klägerin als Unberechtigte gehandelt, als diese das Grundstück nebst einer ihr nicht gehörenden Lagerhalle verkaufte, so dass die Klägerin selbst bei Zugrundelegung ihres eigenen Vortrages nach den gesetzlichen Vorschriften auf Schadensersatz haftet oder jedenfalls einen Bereicherungsausgleich schuldet. Die kurze Verjährung nach § 548 Abs. 2 BGB hat hierauf keinen Einfluss.

Bender

Rechtsanwalt

Hinweise des LJPA: Der Schriftsatz vom 17.09.2024 ist dem Landgericht Göttingen am selben Tag per beA übermittelt worden. Das Gericht hat am 25.09.2024 Termin zur Güteverhandlung, mündlichen Verhandlung und Beweisaufnahme auf den 19.12.2024 bestimmt. Ferner hat es den Zeugen Schüssler ordnungsgemäß unter Angabe des voraussichtlichen Beweisthemas vorbereitend zu dem Termin geladen. Die richterliche Verfügung ist den Parteivertretern – der Klägervertreterin zusammen mit dem Schriftsatz vom 17.09.2024 – jeweils am 30.09.2024 zugestellt worden.

Gegenwärtig:

Vorsitzender Richter am Landgericht Dr. Müller
als Einzelrichter

Auf die Hinzuziehung eines Urkundsbeamten der Geschäftsstelle als Protokollführer wird verzichtet; vorläufig aufgezeichnet auf Tonträger gemäß §§ 159, 160a ZPO.

In dem Rechtsstreit Klüver Immobilien GmbH ./ Berner Spedition GmbH

erscheinen bei Aufruf:
für die Klägerin Rechtsanwältin Schneider,
für die Beklagte Rechtsanwalt Bender,

als Zeuge Herr Jörg Schüssler. Der Zeuge wird ordnungsgemäß belehrt. Er verlässt sodann den Sitzungssaal.

Die Sach- und Rechtslage wird mit den Erschienenen im Rahmen einer Güteverhandlung erörtert. Eine gütliche Einigung kommt nicht zustande. Die Parteien treten sodann in die mündliche Verhandlung ein.

Die Klägervertreterin stellt die Anträge aus der Klageschrift vom 24.07.2024.
Der Beklagtenvertreter beantragt, die Klage abzuweisen und stellt widerklagend den Antrag aus dem Schriftsatz vom 14.08.2024.
Die Klägervertreterin beantragt, die Widerklage abzuweisen.

Das Gericht weist gemäß § 139 ZPO auf Folgendes hin: [...]

Hinweis des LJPA: Vom Abdruck des gerichtlichen Hinweises („[...]“) wird zu Prüfungszwecken abgesehen.

Hereingerufen wird sodann der Zeuge Jörg Schüssler. Er erklärt:

Zur Person:

Jörg Schüssler, 67 Jahre, wohnhaft in Göttingen, kaufmännischer Angestellter, mit den Geschäftsführern der Parteien des Rechtsstreits nicht verwandt oder verschwägert.

Zur Sache:

Ich war bei der Beklagten als kaufmännischer Angestellter im Büro beschäftigt. Das Arbeitsverhältnis endete aufgrund meiner Verrentung vor 2 Jahren. Ich habe immer gern bei der Spedition Berner gearbeitet.

Wenn ich zum Bau der Lagerhalle befragt werde, so kann ich sagen, dass der Bau der Lagerhalle meiner Erinnerung nach im Jahr 2006 erfolgte. Ich war dafür der verantwortliche Sachbearbeiter. Ich weiß noch, dass wir eine zusätzliche Lagerhalle benötigten. Die Eigentümerin hatte uns hierfür auch die Zustimmung erteilt. Entschieden haben wir uns dann für eine Lagerhalle in Leichtbauweise, also aus Stahl. Wenn ich

mich recht erinnere, war noch nicht einmal ein gesondertes Fundament nötig, da die bereits vorhandene Asphaltfläche ausreichend tragfähig war. Die Halle ist dann mittels Stahlankerplatten mit dem Untergrund verbunden worden. Der Bau ging recht schnell. Tatsächlich habe ich auch den Kontakt mit der Vermieterin gehalten, d. h. ich habe mich um die erforderliche Zustimmung zur Errichtung gekümmert und auch die erforderlichen Unterschriften für den Bauantrag eingeholt.

Wenn ich jetzt gefragt werde, ob eine schriftliche Vereinbarung zwischen der Vermieterin und der Spedition Berner wegen der Lagerhalle geschlossen wurde, so muss ich etwas ausholen. Es war so, dass wir uns – also mein Chef und ich – erst nach dem Bau der Lagerhalle tatsächlich Gedanken darüber gemacht haben, was eigentlich mit der Halle geschehen solle, wenn das Mietverhältnis mal ende. Ich kann mich noch daran erinnern, dass wir beide zusammen in den Mietvertrag geguckt haben, um zu sehen, was darin überhaupt vereinbart war. Das war nach dem Bau der Lagerhalle, irgendwann Anfang 2007. Mein Chef hat mich dann damit beauftragt, den Mietvertrag anzupassen. Wenn ich es recht erinnere, sollte die Lagerhalle auf dem Grundstück verbleiben und der Vermieter sollte eine Entschädigung zahlen.

Ich muss jetzt aber zugeben, dass es dann irgendwie nie zu einer Vereinbarung mit der Vermieterin gekommen ist. Ich habe das aus den Augen verloren. Irgendetwas kam dazwischen und dann habe ich es wohl vergessen. Die ganze Sache war dann auch nie wieder Thema. Ich glaube gern, dass mein Chef tatsächlich davon ausgegangen ist, dass ich mich darum kümmere und dass alles geregelt ist, aber wie gesagt, irgendwie ist es nicht dazu gekommen.

Auf Nachfrage der Prozessbevollmächtigten kann ich sagen, dass ich bevollmächtigt war, für die Berner Spedition GmbH Verträge abzuschließen.

Laut diktiert und genehmigt.

Auf nochmaliges Vorspielen wird allseits verzichtet. Der Zeuge wird sodann im allseitigen Einvernehmen – unvereidigt – entlassen.

Die Prozessbevollmächtigten verhandeln mit den eingangs gestellten Anträgen streitig zur Sache und zum Ergebnis der Beweisaufnahme.

Beschlossen und verkündet:

Termin zur Verkündung einer Entscheidung bestimmt auf

Donnerstag, den 09.01.2025, 14 Uhr, Saal 112.

Dr. Müller

Dr. Müller
Vorsitzender Richter am Landgericht

Für die Richtigkeit und Vollständigkeit
der Übertragung vom Tonträger

Lange

Lange, Justizangestellte
als Urkundsbeamtin der Geschäftsstelle

Bearbeitungsvermerk

1. Die Angelegenheit ist nach den Regeln der Relationstechnik zu begutachten. Es ist eine Sachverhaltsschilderung voranzustellen, die den Anforderungen des § 313 Abs. 2 ZPO entspricht und der Prozesssituation Rechnung trägt. Das Gutachten endet mit einem Tenorierungsvorschlag. Dabei sind auch Ausführungen zur Kostentragung, zur vorläufigen Vollstreckbarkeit und zur Festsetzung des Streitwerts zu machen. Ausführungen zu einer eventuell erforderlichen Rechtsbehelfs- oder Rechtsmittelbelehrung sind erlassen.
2. Begutachtungszeitpunkt ist der **09.01.2025**.
3. Soweit Unterlagen nicht oder nicht vollständig abgedruckt sind, ihr Inhalt aber wiedergegeben ist, ist die Wiedergabe zutreffend. Soweit Unterlagen weder abgedruckt noch wiedergegeben sind, sind die fehlenden Teile für die Bearbeitung ohne Bedeutung.
4. Sofern ein Lösungsweg gewählt wird, bei dem es auf die Schlüssigkeit oder Erheblichkeit nicht ankommt, ist insoweit ein Hilfsgutachten zu erstellen.
5. Sollte die Bearbeiterin / der Bearbeiter den Fall aus einem rechtlichen Gesichtspunkt entscheiden wollen, der von den am Verfahren Beteiligten nicht angesprochen worden ist, so ist zu unterstellen, dass ihnen im Verlauf des Verfahrens Gelegenheit zur Erörterung gegeben worden ist, sie davon aber keinen Gebrauch gemacht haben. Wird ein rechtlicher Hinweis für erforderlich gehalten, ist zu unterstellen, dass dieser ordnungsgemäß erfolgt und ohne Ergebnis geblieben ist. Solche Unterstellungen sind in einer Fußnote kenntlich zu machen.
6. Wird die Durchführung weiterer richterlicher Aufklärung und / oder Beweisaufnahmen für erforderlich gehalten, ist zu unterstellen, dass diese erfolgt, jedoch ergebnislos geblieben sind. Ein solche Unterstellung ist ebenfalls in einer Fußnote kenntlich zu machen.
7. Die Formalien (Ladungen, Zustellungen – auch per beA –, Unterschriften, Vollmachten etc.) sind in Ordnung.
8. Es ist davon auszugehen, dass

- die Vereinbarung zur Umlage von Betriebskosten im Mietvertrag wirksam ist;
- die vorgerichtlichen Anwaltsgebühren zutreffend berechnet wurden.

9. Göttingen liegt im Bezirk des Amtsgerichts Göttingen, des Landgerichts Göttingen und des Oberlandesgerichts Braunschweig.

10. Auszug aus dem Kalender 2023:

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

Feiertage:

25. Dez. - 1. Weihnachtstag
26. Dez. - 2. Weihnachtstag

Kalender 2024

Kalender 2024																							
Januar								Februar								März							
KW	Mo	Di	Mi	Do	Fr	Sa	So	KW	Mo	Di	Mi	Do	Fr	Sa	So	KW	Mo	Di	Mi	Do	Fr	Sa	So
1	1	2	3	4	5	6	7	5				1	2	3	4	9					1	2	3
2	8	9	10	11	12	13	14	6	5	6	7	8	9	10	11	10	4	5	6	7	8	9	10
3	15	16	17	18	19	20	21	7	12	13	14	15	16	17	18	11	11	12	13	14	15	16	17
4	22	23	24	25	26	27	28	8	19	20	21	22	23	24	25	12	18	19	20	21	22	23	24
5	29	30	31					9	26	27	28	29				13	25	26	27	28	29	30	31
April								Mai								Juni							
KW	Mo	Di	Mi	Do	Fr	Sa	So	KW	Mo	Di	Mi	Do	Fr	Sa	So	KW	Mo	Di	Mi	Do	Fr	Sa	So
14	1	2	3	4	5	6	7	18			1	2	3	4	5	22						1	2
15	8	9	10	11	12	13	14	19	6	7	8	9	10	11	12	23	3	4	5	6	7	8	9
16	15	16	17	18	19	20	21	20	13	14	15	16	17	18	19	24	10	11	12	13	14	15	16
17	22	23	24	25	26	27	28	21	20	21	22	23	24	25	26	25	17	18	19	20	21	22	23
18	29	30						22	27	28	29	30	31			26	24	25	26	27	28	29	30
Juli								August								September							
KW	Mo	Di	Mi	Do	Fr	Sa	So	KW	Mo	Di	Mi	Do	Fr	Sa	So	KW	Mo	Di	Mi	Do	Fr	Sa	So
27	1	2	3	4	5	6	7	31				1	2	3	4	35							1
28	8	9	10	11	12	13	14	32	5	6	7	8	9	10	11	36	2	3	4	5	6	7	8
29	15	16	17	18	19	20	21	33	12	13	14	15	16	17	18	37	9	10	11	12	13	14	15
30	22	23	24	25	26	27	28	34	19	20	21	22	23	24	25	38	16	17	18	19	20	21	22
31	29	30	31					35	26	27	28	29	30	31		39	23	24	25	26	27	28	29
																40	30						
Oktober								November								Dezember							
KW	Mo	Di	Mi	Do	Fr	Sa	So	KW	Mo	Di	Mi	Do	Fr	Sa	So	KW	Mo	Di	Mi	Do	Fr	Sa	So
40		1	2	3	4	5	6	44					1	2	3	48							1
41	7	8	9	10	11	12	13	45	4	5	6	7	8	9	10	49	2	3	4	5	6	7	8
42	14	15	16	17	18	19	20	46	11	12	13	14	15	16	17	50	9	10	11	12	13	14	15
43	21	22	23	24	25	26	27	47	18	19	20	21	22	23	24	51	16	17	18	19	20	21	22
44	28	29	30	31				48	25	26	27	28	29	30		52	23	24	25	26	27	28	29
																1	30	31					

Gesetzliche Feiertage 2024 (Niedersachsen)

1. Januar	Neujahr	1. Mai	Tag der Arbeit	3. Oktober	Tag d. Dt. Einheit
29. März	Karfreitag	9. Mai	Christi Himmelfahrt	31. Oktober	Reformationstag
1. April	Ostermontag	20. Mai	Pfingstmontag	25. Dezember	1. Weihnachtstag
				26. Dezember	2. Weihnachtstag

Feiertage:

01. Jan. - Neujahr
29. März - Karfreitag
01. April - Ostermontag
01. Mai - Tag der Arbeit
09. Mai - Christi Himmelfahrt
20. Mai - Pfingstmontag
03. Okt. - Tag d. Dt. Einheit
31. Okt. - Reformationstag
25. Dez. - 1. Weihnachtstag
26. Dez. - 2. Weihnachtstag