

Z I 153

Die Aufsichtsarbeit besteht aus - 13 - fortlaufend nummerierten Seiten. Es wird gebeten, vor der Bearbeitung die Vollständigkeit zu überprüfen. Der Aufgabentext ist unversehrt und zusammen mit der Bearbeitung abzugeben. Markierungen, Unterstreichungen und Randnotizen auf dem Aufgabentext sind zulässig.

Auszug aus den Akten des Amtsgerichts Frankfurt a.M.

MARCUS WERNER – RECHTSANWALT

An das
Amtsgericht Frankfurt am Main
Gerichtsstraße 2
60313 Frankfurt a.M.

**Amtsgericht
Frankfurt am Main
Eingang: 13.10.2021**

MARCUS WERNER
WIELANDSTRASSE 35
60318 FRANKFURT A.M.

TELEFON (069) 7 90 55-0
TELEFAX (069) 7 90 55-61

DATUM: 12.10.2021
AZ- 523/21

In Sachen
Helena Schönemann, Antoniusstraße 12, 60439 Frankfurt a.M.,

- Klägerin -

Prozessbevollmächtigter: Rechtsanwalt Marcus Werner, wie vor

gegen

Frederik Dreiser, Rüterstraße 7, 60325 Frankfurt a.M.

- Beklagter -

erhebe ich namens und in anwaltlich versicherter Vollmacht der Klägerin

Klage.

Ich werde in der mündlichen Verhandlung wie folgt beantragen:

Der Beklagte wird verurteilt,

1. der Klägerin den Besitz an dem zu dem Haus Antoniusstraße 12 in 60439 Frankfurt a.M. gehörenden Parkplatz mit der Bezeichnung „Wohnung Nr. 5“ unverzüglich wiedereinzuräumen,
2. an die Klägerin 290,00 EUR zu zahlen.

Außerdem wird beantragt, bei Vorliegen der gesetzlichen Voraussetzungen Versäumnisurteil gegen den Beklagten zu erlassen.

Begründung:

Die Parteien verbindet ein Mietverhältnis. Mit Mietvertrag vom 02.07.2016 hat die Klägerin vom Beklagten die „Wohnung Nr. 5“ im Haus Antoniusstraße 12 in 60439 Frankfurt a.M. angemietet. Auch der Kellerraum Nr. 5 wurde mitvermietet und ein Fahrzeugstellplatz, was der Beklagte damals auch mit den weiteren Einzelheiten auf dem von ihm mitgebrachten Mietvertragsformular vornotiert hatte, welches er nach eigenen Angaben immer verwendet.

Beweis: Mietvertrag vom 02.07.2016, Anlage K 1

Auf dem zum Mehrfamilienhaus gehörenden Parkplatzgelände sind 8 Stellplätze durch Linien abgegrenzt und mit Nummern markiert. Es gibt auch genau 8 Wohnungen. Die Klägerin nutzte seit Beginn des Mietverhältnisses den Stellplatz mit dem Schild „Wohnung Nr. 5“. Auch der Lebensgefährte der Klägerin nutzte den Stellplatz im Rahmen von Besuchen.

Mit Schreiben vom 14.07.2021 informierte der Beklagte die Klägerin, dass ab dem 01.08.2021 für die Stellplatznutzung eine monatliche Miete von 25,00 EUR zu zahlen sei. Sollte eine Miete nicht entrichtet werden, werde der Stellplatz anderweitig vermietet.

Beweis: Schreiben vom 14.07.2021, Anlage K2

Die Klägerin verweigerte die Zahlung einer Miete für die Stellplatznutzung. Sie parkt nun seit 01.08.2021 außerhalb des Grundstücks auf einem Parkplatz eines Supermarktes. Nach Beobachtungen der Klägerin wird seit Anfang August der Stellplatz Nr. 5 von Mitarbeitenden einer benachbarten Zahnarztpraxis genutzt, weil die gesehen haben, dass der Platz nun leer ist. Es gibt in der Gegend nicht genug Parkplätze.

Mit Schreiben vom 03.08.2021 forderte die Klägerin den Beklagten auf, die Parkplatzsituation wiederherzustellen, wie sie bis zum 01.08.2021 bestand, was dieser am 05.08.2021 ablehnte.

Beweis: Schreiben der Klägerin vom 03.08.2021, Anlage K3
E-Mail des Beklagten vom 05.08.2021, Anlage K4

Es ist deshalb Klage geboten. Der Stellplatz Nr. 5 wurde der Klägerin bei Anmietung zugewiesen und mitvermietet. Der Stellplatz wird mit der Miete für die Wohnung abgegolten. Daran muss sich der Beklagte festhalten lassen.

Ferner macht die Klägerin Ersatz für die Kosten einer Reparatur der Gegensprechanlage geltend. Anfang August 2021 bemerkte die Klägerin, dass Klingel und Türsprechanlage nicht mehr funktionieren. Da sie häufig Besuch und Pakete erhält, war dies für die Klägerin besonders misslich. Mehrfach bemühte sie sich darum, vom Beklagten die Zusage einer Reparatur von Klingel und Sprechanlage zu erhalten. Dies kann der Lebensgefährte der Klägerin bezeugen.

Beweis: Zeugnis des Herrn Dennis Steinhart, Robert-Bosch-Straße 17, 60386 Frankfurt a.M.

Mit Schreiben vom 03.09.2021 forderte die Klägerin den Beklagten erneut schriftlich auf, Klingel und Türsprechanlage reparieren zu lassen. Nachdem wiederum nichts geschah, beauftragte die Klägerin selbst am 09.09.2021 eine Elektrikerin, welche Klingel und Türsprechanlage noch am selben Tag reparierte. Hierfür berechnete diese 290,00 EUR.

Beweis: Rechnung der Firma Elektro Schmidt vom 13.09.2021, Anlage K5

Werner

Werner

Rechtsanwalt

Hinweis des Justizprüfungsamtes:

Das Verfahren wird bei dem Amtsgericht Frankfurt am Main unter dem Aktenzeichen - 18 C 407/21 - geführt. Die zuständige Richterin am Amtsgericht Wenkel hat mit Verfügung vom 25.10.2021 das schriftliche Vorverfahren angeordnet, dem Beklagten eine Frist zur Verteidigungsanzeige von zwei Wochen und zur Klageerwiderung binnen weiterer zwei Wochen gesetzt und ihn ordnungsgemäß nach § 276 Abs. 2 ZPO belehrt. Die Verfügung wurde der Beklagtenseite mit der Klageschrift samt Anlagen am 27.10.2021 zugestellt. Auf den Abdruck der Anlagen K2 bis K5 wird verzichtet. Sie haben den angegebenen Inhalt.

Wohnungs-Mietvertrag

Der Vermieter: *Frederik Dreiser, Rüterstraße 7, 60325 Frankfurt a.M.*

und die Mieterin: *Helena Schönemann, Roter Weg 13, 65931 Frankfurt a.M.*

schließen folgenden Mietvertrag:

§ 1 Mieträume

1. Im Hause (Ort, Straße, Haus-Nr., Etage): *Antoniusstraße 12, 60439 Frankfurt a.M., 3. Etage links, Wohnung Nr. 5.*

werden folgende Räume vermietet:

2 Zimmer, 1 Küche/Kochnische, 1 Bad/Dusche/WC, KellerraumNr. 5.

2. Die nachstehend aufgeführten Einrichtungen dürfen mitbenutzt werden:

Waschküche, Fahrzeugabstellplatz, Kinderspielplatz

3. Dem Mieter werden vom Vermieter für die Mietzeit folgende Schlüssel ausgehändigt: 1 Hausschlüssel, 1 Wohnungsschlüssel.

§ 2 Mietzeit

Das Mietverhältnis beginnt am: 01.08.2016, es läuft auf unbestimmte Zeit.

§ 3 Miete

1. Die Miete beträgt monatlich: 350,00 Euro, in Worten: dreihundertfünfzig Euro.

2. Zusätzlich zur Miete bezahlt der Mieter

a) für Heizung und Warmwasser eine Vorauszahlung in Höhe von 100,00 Euro monatlich.

b) für Wasserversorgung, Entwässerung, Müllabfuhr: eine Vorauszahlung in Höhe von 30,00 Euro monatlich.

Über die Vorauszahlungen wird jährlich abgerechnet.

§ 4 Schönheitsreparaturen

1. Die Schönheitsreparaturen übernimmt der Mieter. Die Schönheitsreparaturen sind fachgerecht auszuführen. Sie umfassen: Anstrich und Lackieren der Innentüren sowie der Fenster und Außentüren jeweils von innen sowie der Fußleisten in der Wohnung, Versorgungsleitungen und Heizkörper, das Streichen der Decken und Wände.
2. Hat der Mieter die Schönheitsreparaturen übernommen, so hat er bei Ende des Mietverhältnisses eine Endrenovierung auszuführen.

Frankfurt a.M., den 02.07.2016

H. Schönemann
(Mieter)

F. Dreiser
(Vermieter)

Dr. Wilfried Päch
Rechtsanwalt

An das
Amtsgericht Frankfurt a.M.
Gerichtsstraße 2
60313 Frankfurt a.M.



Ackermannstraße 3a
60326 Frankfurt a.M.
Tel.: 069/811 890-24
Fax: 069/811 890-27
Sprechzeiten nach Vereinbarung

Frankfurt a.M., den 02.11.2021

In Sachen Schönemann ./.. Dreiser
AZ.: 18 C 407/21

zeige ich unter anwaltlicher Versicherung der Vollmacht die Vertretung des Beklagten an.

In der Sache werde ich beantragen,

die Klage abzuweisen.

Begründung:

I.

Der Stellplatz wurde nicht an die Klägerin mitvermietet. Das Schild „Wohnung Nr. 5“ war bei Beginn des Mietverhältnisses noch nicht vorhanden, sondern wurde erst im Rahmen umfangreicher Umbaumaßnahmen aufgestellt, welche Anfang 2018 vorgenommen wurden. Dies kann der Hauswart bestätigen.

Beweis: Zeugnis des Herrn Udo Kleinschmidt, zu laden über den Beklagten

Überdies verfolgte der Beklagte mit der Beschilderung lediglich den Zweck, Unstimmigkeiten zwischen den Mietern untereinander bei der Stellplatznutzung zu verhindern.

Auch aus dem Mietvertrag ergibt sich nichts anderes als ein bloßes Mitbenutzungsrecht. Wieso sollte der Beklagte der Klägerin unentgeltlich ein verbindliches Gebrauchsrecht an einem Stellplatz mit allen Folgen einräumen wollen, die mit einer solchen Verpflichtung einhergehen?

Das hindert den Beklagten auch nicht, das kulanter Weise über lange Zeit zur Verfügung gestellte Mitbenutzungsrecht zurückzunehmen und die Parkflächen nun einer ordnungsgemäßen Bewirtschaftung zuzuführen. Die Klägerin wird wohl kaum damit rechnen dürfen, den Parkplatz dauerhaft umsonst nutzen zu können.

II.

Der Klägerin steht kein Anspruch gegen den Beklagten auf Ersatz der Reparaturkosten zu. Der Beklagte hat sich nicht in Verzug mit der Reparatur befunden. Der Beklagte wurde erstmals durch das Schreiben vom 03.09.2021, welches dem Beklagten am Montag, den 06.09.2021 zugegangen ist, über den behaupteten Defekt informiert. Er kündigte der Klägerin gegenüber sogleich mit Email vom 07.09.2021 an, dass er die Firma Elektro Brecht damit beauftragt habe, sich Klingel und Gegensprechanlage anzusehen und einen möglichen Defekt zu beheben.

Beweis: Email vom 07.09.2021, Anlage B1

Dem ist die Klägerin dann selbst zuvorgekommen, indem sie die Klingel eigenmächtig hat reparieren lassen. Der Kläger hätte Klingel und Türsprechanlage sehr viel günstiger reparieren lassen können. Denn die Firma Elektro Brecht bietet dem Beklagten regelmäßig Sonderkonditionen an und hätte lediglich 180,00 EUR berechnet.

Beweis: Zeugnis des Herrn Berthold Brecht, Zwischenstraße 66, 60594 Frankfurt a.M.

Mit Interesse wird einem weiteren Klägervortrag entgegengesehen, was die Klägerin genau unternehmen will, um sich um eine Reparaturzusage zu „bemühen“. Der Beklagte ist jedenfalls zu normalen Bürozeiten telefonisch und elektronisch jederzeit erreichbar und hat von „Bemühungen“ nichts mitbekommen. Es dürfte auch nicht Aufgabe des Gerichts sein, den unklaren Klägervortrag durch eine Beweisaufnahme zu klären.

III.

Hilfsweise rechnet der Beklagte gegen einen Anspruch der Klägerin auf Kostenerstattung auf mit einem Anspruch auf Vorschuss für die Kosten fälliger Schönheitsreparaturen. Die Klägerin wohnt nun seit fast fünf Jahren in der Wohnung und hat bislang noch keinerlei Schönheitsreparaturen durchgeführt, obwohl die Wohnung durch den Tabakkonsum der Klägerin und ihrer Gäste sowie die von ihr gehaltenen Haustiere, zu denen ein Hund und ein Papagei zählen, erheblich abgewohnt ist. Davon konnte sich der Hauswart anlässlich eines Hausbesuches im Oktober 2021 überzeugen.

Beweis: Zeugnis des Herrn Udo Kleinschmidt, zu laden über den Beklagten

Für die notwendigen Schönheitsreparaturen (Streichen der vergilbten Wände) sind 500,00 EUR zu veranschlagen.

Beweis: Sachverständigengutachten

IV.

Wegen dieses Vorschusses für die Kosten fälliger Schönheitsreparaturen erhebt der Beklagte hilfsweise Widerklage, für den Fall, dass die Aufrechnungsforderung wegen des fehlenden Erfolgs des Klageantrags nicht zum Zuge kommt, mit dem Antrag,

die Klägerin zu verurteilen, an den Beklagten einen Betrag in Höhe von 290,00 Euro zu zahlen,

sowie unbedingte Widerklage mit dem Antrag,

die Klägerin zu verurteilen, an den Beklagten einen Betrag in Höhe von 210,00 EUR zu zahlen.

Päch

Dr. Päch

Rechtsanwalt

Hinweis des Justizprüfungsamtes:

Das Gericht hat den Schriftsatz der Gegenseite mit Anlagen zur Kenntnisnahme und Stellungnahme binnen 2 Wochen am 08.11.2021 zugestellt. Auf den Abdruck der Anlagen wird verzichtet. Sie haben den angegebenen Inhalt.

MARCUS WERNER – RECHTSANWALT

An das
Amtsgericht Frankfurt am Main
Gerichtsstraße 2
60313 Frankfurt a.M.

**Amtsgericht
Frankfurt am Main**
Eingang: 19.11.2021

MARCUS WERNER
WIELANDSTRASSE 35
60318 FRANKFURT A.M.

TELEFON (069) 7 90 55-0
TELEFAX (069) 7 90 55-61

DATUM: 18.11.2021
AZ- 523/21

In Sachen
Schönemann ./ Dreiser

Az. 18 C 407/21

repliziere ich auf die Klageerwiderung wie folgt:

I.

Der Beklagte irrt, wenn er meint, der Stellplatz sei nicht mitvermietet worden. Die Auslegung des Mietvertrages ergibt etwas anderes.

Die Nutzung sollte auch nicht unentgeltlich erfolgen, sondern die von der Klägerin monatlich im Rahmen des Mietvertrages zu zahlende Miete beinhaltet auch ein Entgelt für die Überlassung des Parkplatzes. Jahrelang hat der Beklagte keinerlei Einwände gegen die Nutzung erhoben. Es ist aber richtig, dass das Schild „Wohnung Nr. 5“ erst später aufgestellt wurde. Der vorherige Klägervortrag beruht auf einem Missverständnis des Unterzeichners, dem die Klägerin den Sachverhalt von Anfang an korrekt mitgeteilt hatte. Es wird gebeten, dies zu entschuldigen. Wegen des Schildes dachte die Klägerin, dass ihr nun dieser Parkplatz zusteht, was sie gerne angenommen hat und anschließend – für den Beklagten ersichtlich – ausschließlich diesen Parkplatz genutzt hat. Wenn er nur etwas Unverbindliches gewollt hätte, hätte sich der Beklagte mit dem Schild „Wohnung Nr. 5“ nicht an der – unstreitig verbindlichen – Zuordnung der Kellerräume anlehnen sollen, die – wie alle Stellplätze seit Jahren auch – mit „Wohnung Nr. ...“ beschriftet sind. Es mag nachvollziehbar sein, dass der Beklagte mehr Geld einnehmen will. Dies geht aber nicht über eine Mieterhöhung durch die Hintertür, indem mitvermietete Bestandteile nachträglich kostenpflichtig gemacht werden.

II.

Die Klägerin hat zwar die E-Mail des Beklagten vom 07.09.2021 erhalten, in welcher er eine Reparatur der Klingel und Türsprechanlage durch die Firma Brecht angekündigt hatte. Gleichwohl ist der Klägerin bekannt, dass die Firma Brecht Termine nur kurzfristig ankündigt und häufig zu ungelegener Zeit kommt. Am 09.09.2021 befand sich die Klägerin im Homeoffice, sodass es ihr gelegen kam, dass die Elektromeisterin Mareike Schmidt (Firma Schmidt) noch am selben Tag kommen konnte. Außerdem war die Elektrikerin sehr freundlich und kompetent.

III.

Die Widerklage ist unbegründet. Es wird bestritten, dass die Wohnung renovierungsbedürftig ist. Die Klägerin legt großen Wert auf Ordnung und Sauberkeit und putzt die Wohnung zwei Mal wöchentlich. Darauf kommt es im Ergebnis aber gar nicht an, weil schon nicht ersichtlich ist, aus welchem Rechtsgrund dem Beklagten ein Vorschussanspruch wegen fälliger Schönheitsreparaturen im laufenden Mietverhältnis zustehen sollte. Schönheitsreparaturen sind im Übrigen Sache des Vermieters, wie sich aus dem Gesetz ergibt. Diese Pflicht wurde auch nicht wirksam durch den Mietvertrag, den der Beklagte der Klägerin bei Anmietung vorgelegt hatte, auf die Klägerin abgewälzt. Wie in der Klageschrift aufgeführt, kamen die Bedingungen von Beklagtenseite.

Aus diesem Grund werde ich beantragen,

die Widerklage abzuweisen.

Werner

Werner

Rechtsanwalt

Hinweis des Justizprüfungsamtes:

Das Gericht hat den Schriftsatz der Gegenseite zur Kenntnisnahme und freigestellten Stellungnahme binnen 2 Wochen übersandt und beide Parteien zum Termin am 14.02.2022 ordnungsgemäß geladen.

**Öffentliche Sitzung
des Amtsgerichts Frankfurt a.M.**

Frankfurt a.M., 14.02.2022

Geschäftsnummer: 18 C 407/21

Gegenwärtig: Richterin am Amtsgericht Wenkel
Justizangestellter Otte als Urkundsbeamter der Geschäftsstelle

**In Sachen
Schönemann ./.. Dreiser**

erscheinen bei Aufruf:
die Klägerin in Person und für sie Rechtsanwalt Werner
für den Beklagten Rechtsanwalt Dr. Päch

Der Sach- und Streitstand wird mit den Parteien im Rahmen der Güteverhandlung unter freier Würdigung aller Umstände erörtert. Eine gütliche Einigung kommt nicht zustande.

Die Sache wird nunmehr mündlich verhandelt.

Der Klägervertreter stellt die Anträge aus der Klageschrift vom 12.10.2021.

Der Beklagtenvertreter beantragt, die Klage abzuweisen, und stellt die Widerklageanträge aus der Klageerwiderung vom 02.11.2021.

Der Klägervertreter beantragt, die Widerklage abzuweisen.

vorgelesen und genehmigt.

Auf Nachfrage des Gerichts erklärt der Klägervertreter:

Es geht meiner Mandantin darum, wieder auf dem Grundstück parken zu dürfen. Am liebsten auf Stellplatz Nr. 5, aber notfalls auch auf einem anderen Stellplatz. Die Festlegung auf den Stellplatz Nr. 5 kam ja von Vermieterseite, womit meine Mandantin einverstanden war. So ist mein Antrag zu verstehen, wenn es darauf ankommen sollte.

vorgelesen und genehmigt.

Das Gericht gibt der Gegenseite hierzu Gelegenheit zur Stellungnahme und weist auf Folgendes hin:

**Hinweis des Justizprüfungsamtes:
Vom Abdruck des richterlichen Hinweises wird unter Prüfungsgesichtspunkten abgesehen.**

Sodann ergeht folgender Beschluss:

Termin zur Verkündung einer Entscheidung wird bestimmt auf:

Montag, den 7. März 2022, 14:00 Uhr, Saal 3.

Wenkel
Wenkel

Otte
Otte

Vermerk für die Bearbeitung:

1. Die Entscheidung des Gerichts ist zu entwerfen. Hierbei sind alle im Sachverhalt angesprochenen Rechtsprobleme – ggf. in Form hilfsweiser Entscheidungsgründe – zu erörtern. Der Tenor ist nur hinsichtlich der Hauptsache auszuformulieren. Die Nebenentscheidungen (auch die Streitwertfestsetzung) sind erlassen.
2. Zeitpunkt der Bearbeitung ist der 07.03.2022.
3. Von den in der ZPO vorgesehenen Möglichkeiten, den Tatbestand und/oder die Entscheidungsgründe wegzulassen, ist kein Gebrauch zu machen.
4. Eine eventuell erforderliche Rechtsbehelfs- oder Rechtsmittelbelehrung ist nicht auszuformulieren; es genügt die Angabe des ggf. statthaften Rechtsbehelfs oder Rechtsmittels und der zugrundeliegenden Vorschrift(en).
5. Wird die Wahrnehmung der richterlichen Aufklärungs- und Hinweispflicht oder eine Beweiserhebung für erforderlich gehalten, so ist zu unterstellen, dass entsprechende Maßnahmen ordnungsgemäß durchgeführt worden, aber ohne Ergebnis geblieben sind. Eine solche Vorgehensweise ist in einer Fußnote kenntlich zu machen.
6. Es ist davon auszugehen, dass die Formalien (z. B. Ladungen, Zustellungen, Unterschriften, Vollmachten) in Ordnung sind, soweit sich nicht ein Beteiligter ausdrücklich auf einen Fehler beruft, und Unterlagen, soweit sie nicht oder nicht vollständig („[...]“) abgedruckt sind, ihr Inhalt aber wiedergegeben wird, die Wiedergabe zutreffend ist.
7. Der Bearbeitung ist die Rechtslage nach dem Stand der zugelassenen Hilfsmittel zugrunde zu legen. Übergangsvorschriften sind nicht zu prüfen.
8. Der Antoniusstraße und die Rüterstraße liegen im Bezirk des Amts-, Land- und Oberlandesgerichts Frankfurt a.M.