



Niedersächsisches Justizministerium

- Landesjustizprüfungsamt -

A 1 - Klausur
(Musterklausur Spielhalle
RA 121)

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

Der Aufgabentext ist vor Beginn auf Vollständigkeit und Lesbarkeit zu überprüfen. Sein Inhalt unterliegt der Verschwiegenheitspflicht.

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

Dr. Henrich Tammer ❖ Dr. Arnulf Müller*
 Dieter v. Knauer ❖ Paul Schöner**

Rechtsanwälte ∞ Fachanwälte

Tammer u. Partner – Lauenburger Chaussee 3 – 30337 Hannover

*Fachanwalt für Mietrecht
 **Fachanwalt für Arbeitsrecht
 Lauenburger Chaussee 3
 30337 Hannover
 Telefon: 0511/917460
 Telefax: 0511/917461
 Welfenbank - BLZ 57010001
 Kontonummer: 88332-121
 IBAN: DE03 5701 0001 0088332121
 BIC: WEOHADE3HYYY
 USt-ID-Nr.: DE 889 776 554
 dr.tammer@dr.müller.de
 27.06.2014

Aktenvermerk in neuer Mietsache:

Frank Vach	gegen	Spielhallen Denard GmbH
- Immobilien -		Geschäftsführer: Herr Gerald Denard
Bauhausweg 13		Wagenfeldstraße 1
30636 Hannover		30976 Hannover

Der Mandant hat soeben angerufen und darum gebeten, dass Sie sich die Unterlagen (seinen Brief an die Gegenseite, den Mietvertrag, zwei Schreiben der Mieterin bzw. deren Rechtsanwältin) ansehen, welche er gefaxt hat. Es geht um eine etwaige Prozessvertretung gegen seine Mieterin, da eine Einigung gescheitert ist. Er teilt mit:

Die Spielhallen Denard GmbH mietete mit Vertrag vom 31.12.2009 von der ABC-Immobilien GmbH die Räumlichkeiten im Stadtcenter in Celle an. Der Mandant erwarb das Eigentum am Grundstück mit notariellem Kaufvertrag des Notars Norbert Schnelle vom 09.03.2013 (Grundbucheintragung: 17.05.2013). Der Mandant übernahm das Grundstück in ungekündigt vermietetem Zustand. Das ergebe sich aus § 3 Abs. 2 des Kaufvertrages. Außerdem habe die Verkäuferin mit dem Tag des Besitzübergangs alle Rechte und Ansprüche aus den Mietverhältnissen an den Mandanten abgetreten.

Weil die Spielhallen Denard GmbH ihre Pflichten aus §§ 4 und 12 des Mietvertrages verletzt, will der Mandant jetzt unverzüglich klagen. Dabei sollte sichergestellt werden, dass die Miete auch zukünftig gezahlt wird. Die Spielhallen Denard GmbH habe sehr lange gebraucht, um zu kündigen. Seiner Meinung nach könne die Kündigung nicht rechtens sein. Er habe schon seit Ende 2013 nicht mehr damit gerechnet.

Wunsch, Rechtsanwaltsfachangestellte

Per Fax von 49511/514231 an 49511/882266 um 16.51.33 Uhr

Frank Vach ■ Bauhausweg 13 ■ 30636 Hannover

Kopien für Rechtsanwalt

21.03.2014

Spielhallen Denard GmbH
 z.H. Herrn Geschäftsführer Gerald Denard
 Wagenfeldstraße 1
 30976 Hannover

Per Fax: 0511/882266

Eingang
27.06.2014
 Rechtsanwälte und Fachanwälte
 Dr. Tammer und Kollegen

Bürgschaft und angekündigte Kündigung des Mietvertrages vom 31.12.2009

Sehr geehrter Herr Denard,

ich nehme Bezug auf Ihren Brief vom 16.03.2014. Die von Ihnen geltend gemachten Forderungen weise ich - auch wegen des Zeitablaufes - zurück. Zu erwähnen ist Folgendes:

1. Auch ich habe in den unzähligen Gesprächen mit Ihnen versucht, eine Klärung der von Ihnen vorgebrachten Punkte zu erreichen. Dass dies letztendlich keinen Erfolg hatte, ist darauf zurückzuführen, dass ein Konsens mit Ihnen nicht erreicht werden konnte. Ich bin sehr auf Rechtssicherheit bedacht. Mit Beginn dieses Jahres bin ich aber davon ausgegangen, dass das Vertragsverhältnis fortgesetzt werden wird.

2. Grundlage des Rechtsverhältnisses zu Ihnen ist der Mietvertrag vom 31.12.2009, in welchen ich ordnungsgemäß eingetreten bin. Danach steht mir zu, dass Sie eine Mietbürgschaft erbringen, was bis heute nicht geschehen ist. Hierzu fordere ich ultimatativ (Frist: eine Woche) auf. Daneben geht es um die von Ihnen angedrohte Kündigung des Mietvertrages. Ihre Ankündigung ist ohne Gehalt. Ich habe mich stets vertragsgemäß verhalten. Sie wussten, dass umgebaut wird, dennoch wollten Sie ausdrücklich Mieter bleiben. Ich bin nicht gehindert, an die Betreiber eines Internetcafés zu vermieten. Dass in diesem ebenfalls Spielgeräte aufgestellt sein sollen, ist mir nicht bekannt. Im Übrigen befindet sich der Haupteingang zu Ihren Mieträumlichkeiten im Erdgeschoss und nicht auf dem Parkplatzdeck. Die Kosten für die Parkplatzbeleuchtung auf dem Parkplatz unten (Beleuchtung bis 22.00 Uhr) werden von der Betreiberin des Supermarktes getragen. Also müssten Sie sich mit dieser ins Benehmen setzen, wenn das Licht länger brennen soll. Die Klimaanlage wurde mit Ihrem Einverständnis an ihrem jetzigen Standort aufgebaut.

Mit freundlichen Grüßen

[gez. Vach]

Frank Vach



Geschäftsraummietvertrag

Doppel

Zwischen

Firma ABC-Immobilien GmbH, Stiege 33, 29221 Celle, - Vermieterin -,

und Firma Spielhallen Denard GmbH, Wagenfeldstraße 1, 30976 Hannover, - Mieterin -,

wird folgender Geschäftsraummietvertrag (Stadtcenter Celle, Eckige Straße 2, Celle) geschlossen:

Präambel

1. Die Vermieterin ist mit Zuschlag vom 20.07.2009 im Rahmen des Zwangsversteigerungsverfahrens neue Eigentümerin geworden. Das Einkaufscenter bzw. Geschäftshaus ist teilweise vermietet.

2. Die Vermieterin möchte im Rahmen eines Umbaus, verbunden mit einem Teilabriss und einer umfassenden Neustrukturierung, speziell der Verbesserung der Parkplatzsituation, das Einzelhandelsobjekt neu gestalten und neu vermieten. Geplant ist die Belegung mit einem großen Lebensmittelvollversorger (Gut-Kauf-Markt) zur Größe von rund 2.100 qm Nutzfläche.

3. Hierzu ist allen Mietern und Nutzern des Einzelhandelsobjektes gekündigt worden. Aufgrund der Kündigungsfristen und unter Maßgabe der termingerechten Räumung aller Mietflächen im Erdgeschoss mit Ausnahme der sowohl im EG als auch im OG etablierten Spielhalle der Mieterin ist der mit zum Teil starken Beeinträchtigungen verbundene Umbau des Einkaufscenters vorläufig terminiert für die Zeit von März 2011 bis ca. November 2012.

4. Wenngleich die der Mieterin vorgestellte Umbauplanung den Teilabriss zur Erweiterung des ebenerdigen Parkplatzangebotes vorsieht, wird die Verlagerung der vorhandenen Auffahrrampe zum Parkdeck dazu führen, dass die Parkdeckparkplätze zeitweise nicht angefahren werden können und damit nicht zu nutzen sein werden.

5. In genauer Kenntnis dieser Planung und Situation möchte die Mieterin aber auf eigenen Wunsch das von ihr zur Zeit betriebene Ladenlokal (gekündigt zum 31.03.2010) auch während der Umbauphase und bereits jetzt schon für die Zeit ab dem 01.04.2010 anmieten und weiter betreiben.

§ 1 Mietobjekt

1. Vermietet werden im Haus Eckige Straße 2, Stadtcenter Celle, 29221 Celle gemäß Anlage Räume im Erdgeschoss und Obergeschoss. Die Mietfläche beträgt ca. 100 qm im EG und 300 qm im OG.

2. Die Mieterin darf auf dem Grundstück die Kfz-Einstellplätze, insbesondere die des Parkdecks, einschließlich der jeweiligen Zu- und Abfahrten mitbenutzen. Zum Mietobjekt werden nach dem Umbau im Erdgeschossbereich ca. 90 – 100 und auf dem Parkdeck weitere 70 Parkplätze zur gemeinschaftlichen Nutzung durch alle Mieter/Nutzer gehören.

§ 2 Mietdauer

1. Die Mietzeit beginnt am 01.04.2010 und endet am 30.09.2022.

2. Das Mietverhältnis verlängert sich um ein Jahr, falls es nicht mindestens sechs Monate vor Ablauf durch eingeschriebenen Brief gekündigt wird. Für die Rechtzeitigkeit ist der Zugang des Kündigungsschreibens entscheidend.

3. Der heute zu schließende Mietvertrag stellt sich als Anschlussmietvertrag des bis zum 31.03.2010 durch vermierterseitige Kündigung laufenden Mietvertrages für dasselbe Mietobjekt dar, so dass anlässlich des Mietbeginns auf eine förmliche Übergabe des Mietobjektes verzichtet werden kann.

4. Jede Vertragspartei kann das Mietverhältnis aus wichtigem Grund außerordentlich fristlos schriftlich kündigen.

a) Der Vermieter ist berechtigt, das Mietverhältnis fristlos zu kündigen, wenn die Mieterin mit den Zahlungsverpflichtungen in Verzug gerät und der rückständige Betrag 11.710 € übersteigt oder wenn die Mieterin ihre vertraglichen Verpflichtungen schuldhaft verletzt und sie nicht innerhalb einer angemessenen Zeit nach Zugang einer Mahnung erfüllt.

b) Als wichtiger Grund für eine fristlose Kündigung durch die Mieterin ist es insbesondere anzusehen, wenn der Vermieter der Mieterin die Mietsache ganz oder zum Teil vorenthält oder der Vermieter die Belange der Mieterin erheblich beeinträchtigt oder bei erheblicher Beeinträchtigung seitens Dritter nicht für Abhilfe sorgt.

§ 3 Mietzweck

Die Vermietung erfolgt zur ausschließlichen Nutzung als Spielhalle.

§ 4 Mietzins und Nebenkosten

Die monatliche Grundmiete beträgt 4.500 € zuzüglich der gesetzlichen Mehrwertsteuer, z.Z.: 19 % = 855 €. Sie ist im voraus, spätestens am dritten Werktag jeden Monats, kostenfrei an den Vermieter auf dessen Konto bei der Stadtbank, BLZ 57088833, Konto: 636363-101 zu zahlen. Die Mieterin hat monatliche Vorauszahlungen auf die Nebenkosten von 420,17 €, zuzüglich der gesetzlichen Mehrwertsteuer, z.Z.: 19 % = 79,83 €, insgesamt brutto also 500 € zu zahlen.

(...)

§ 12 Mietsicherheitsbürgschaft

1. Die Mieterin ist verpflichtet, einen Monat vor Mietbeginn eine einer deutschen Bank oder Sparkasse von über 13.500 € folgenden Inhalts zu erbringen:

„Der Bürge hat für sämtliche Verpflichtungen der Mieterin (Mietzahlungen und Neben- und Betriebskosten) aus dem Mietvertrag der Vermieterin gegenüber die selbstschuldnerische Bürgschaft bis zu einem Höchstbetrag von 13.500 € unter Verzicht auf die Einrede der Hinterlegung, Anfechtbarkeit, der Aufrechenbarkeit und Vorausklage zu erbringen.“

2. Die Dauer der Bürgschaft ist unbefristet. Die Verpflichtungen aus der Bürgschaft erlöschen mit Rückgabe der Bürgschaftsurkunde.

3. Die Vertragsparteien sind sich einig, dass die Mieterin ihre Verpflichtung unverzüglich nachholt.

Hannover, den 31.12.2009

Walter Grösser für: ABC-Immobilien GmbH
(Vermieter)

Denard für: Spielhallen Denard GmbH
(Mieterin)



Spielhallen Denard GmbH
Geschäftsführer:
Gerald Denard
Wagenfeldstraße 1
30976 Hannover
☎ 0511/882266

16.03.2014

Herrn Frank Vach
 Bauhausweg 13
 30636 Hannover

Mietvertrag vom 31.12.2009
 Räumlichkeiten im Stadtcenter Celle

Sehr geehrter Herr Vach,

wie wir Ihnen bereits seit Ende 2013 in zahllosen Gesprächen mitgeteilt haben, hat sich nach dem Objektumbau die Situation für uns sehr nachteilig entwickelt. Wir waren gezwungen, die Spielhalle mit Wirkung zum 01.07.2013 zu schließen.

Dies lag zunächst an den massiven Umbaumaßnahmen (Ende der Bauarbeiten: Februar 2013) wegen der Eröffnung des Gut-Kauf-Marktes. Ergebnis dieser Umbaumaßnahmen war, dass nun auf dem Parkdeck direkt vor der Haupteingangstür der Spielhalle - gegen unseren Willen - die Klimaanlage-technik des gesamten Objektes aufgebaut und mit einem Zaun derart versehen wurde, dass nur ein schmaler Fußweg verblieben ist, der den Zutritt zu den von uns gemieteten Räumen ermöglicht.

Des Weiteren wurde die gesamte Parkplatzbeleuchtung verändert. Vor dem Umbau bzw. im Rahmen des Mietverhältnisses mit der vorherigen Eigentümerin waren alle Parkplatzlampen die gesamte Nacht über an, was für uns nicht nur überlebensnotwendig, sondern auch selbstverständlich ist, denn andernfalls wirkt die gesamte Fläche nach Einbruch der Dunkelheit von außen so, als ob die Spielstätte nicht geöffnet ist, weil alles stockdunkel ist.

Die noch existenten Lampen auf dem Parkplatz unten stellt der Betreiber des Gut-Kauf-Marktes jeden Abend um 22.00 Uhr ab. Die Spielstätte ist dann von außen kaum mehr einsehbar. Insbesondere war es unseren Gästen nicht zuzumuten, bei vollständiger Dunkelheit (diese haben zum Teil in erheblicher Menge Geld bei sich) über die Park-



plätze zu laufen und ihr Auto zu suchen. Auch war nicht mehr sichergestellt, dass sie sicher zur Spielhalle gelangen konnten. Damit unsere Gäste überhaupt sehen konnten, dass sich unsere Spielstätte dort befindet, hatten wir bereits auf eigene Kosten eine Lampe im Eingangsbereich befestigt. Diese reichte freilich nicht aus, um auch nur den Weg zu unserer Spielstätte (Öffnungszeiten: 13.00 - 3.00 Uhr), geschweige denn die Parkplätze, zu beleuchten.

Der Besuch der Spielstätte war in der letzten Zeit für die Gäste selbstverständlich nicht sonderlich reizvoll, weil der Weg dahin einem Hundezwinger gleicht, der zudem nach Einbruch der Dunkelheit nicht mehr beleuchtet und somit nicht mehr einsehbar ist.

Der durch diese Situation bedingte erhebliche Rückgang von Gästen wurde noch durch die Eröffnung des Internetcafés (wo ebenfalls Geld-Spielgeräte aufgestellt sind) im November 2012 weiter verschlechtert. Der Eingang des Internetcafés im Obergeschoss, der sich in direkter Nachbarschaft zum Eingang unserer Spielstätte befindet und an welchem man zwangsläufig vorbeigehen muss, um zu unserer Spielstätte zu gelangen, war regelmäßig von 50 bis 60 männlichen Personen verstellt, die sich außerhalb der Einrichtung aufgehalten haben.

Wir sahen uns deshalb genötigt, acht Monate nach Eröffnung des Internetcafés unsere Spielstätte mangels Wirtschaftlichkeit zu schließen. Wir fordern letztmalig dazu auf, die Klimaanlagegerätschaften nebst Zaun zu entfernen und die Parkplatzbeleuchtung während der Betriebszeiten der Spielstätte in Betrieb zu lassen, damit wir zukünftig wieder einen ungestörten Geschäftsbetrieb aufnehmen können.

Wir setzen hierzu eine Frist bis zum

30.03.2014.

Sollten wir bis zu diesem Zeitpunkt nichts von Ihnen gehört haben, werden wir den Mietvertrag umgehend außerordentlich kündigen und die Mietzahlungen ab April 2014 einstellen.

Mit freundlichen Grüßen

Denard
Gerald Denard

Anmerkung:

*Die Miete wird seit dem
01.04.2014 nicht mehr gezahlt.*

Dr. Andrea-Marie Baum
Rechtsanwältin

Herrn Frank Vach
Bauhausweg 13
30636 Hannover

Neue Trift 44 - 30223 Hannover
dr.a-m-baum@anwältin.de
Telefon: 0511/56567
Telefax: 0511/56568
Stadtbank - BLZ: 57010050
Kontonummer: 772152-133
IBAN: DE03 5701 0050 0077 2121 33
BIC: WEPOARD3HXXX
USt-ID-Nr.: DE 949 216 814

28.03.2014

Fu

Spielhallen Denard GmbH gegen Vach

Sehr geehrte Damen und Herren,
sehr geehrter Herr Vach,



ich vertrete die Firma Spielhallen Denard GmbH. Ich überreiche anliegend meine Vollmacht im Original.

Für meine Mandantin weise ich den von Ihnen geltend gemachten Anspruch auf Stellung einer Bürgschaft zurück und erkläre für meine Mandantin die Kündigung gemäß § 2 Abs. 4b des Mietvertrages mit Wirkung zum 01.04.2014, hilfsweise zum nächst möglichen Zeitpunkt.

Dazu nehme ich Bezug auf die mit Brief vom 16.03.2014 vorgebrachten Gründe. An der Situation hat sich nichts geändert. Zu ergänzen ist Nachstehendes:

I. Eine sichere und erschöpfende Kenntnis aller maßgebenden Tatsachen hat der Geschäftsführer meiner Mandantin erst jetzt zusammentragen können. Auf einen etwaig etwas längeren Zeitraum bis zu seinem Schreiben vom 16.03.2014 können Sie sich daher nicht berufen. Ohnehin ist auf den von meiner Mandantin mit Brief vom 16.03.2014 dargestellten Umsatzrückgang abzustellen. Dieser vollzog sich im Jahr 2012 noch sukzessive (Minus von 20 % im Vergleich zum Vorjahr). Herr Denard ging davon aus, dass sich die Situation möglicherweise wieder regulieren würde. Während und nach dem Umbau kam es dann bis Ende Juni 2013 zu einem drastischen Geschäftseinbruch (Minus von 64,50 % im Vergleich zu 2012). Ein wirtschaftlicher Betrieb der Spielstätte war jetzt nicht mehr möglich. Ab Juli 2013 ist die Spielstätte wegen Unrentabilität geschlossen worden – die Geschäftsgrundlage war entfallen. Der Kündigungsgrund kann also nicht an einem vorherigen (fixen) Datum festgemacht werden. Die Voraussetzungen, welche meine Mandantin berechtigten, das Mietverhältnis zu kündigen,

entwickelten sich erst im Lauf der Zeit. Die Kündigung ist damit in angemessener Frist erfolgt.

II. Korrekt ist zwar, dass meiner Mandantin bekannt war, dass es sich bei den Umbaumaßnahmen um erhebliche Arbeiten am gesamten Gebäudekomplex handeln würde. Aber gerade aus diesem Grund vereinbarten die Parteien auch das in § 2 Abs. 4b geregelte Sonderkündigungsrecht, welches meiner Mandantin das Recht einräumen sollte, bei zu großen Beeinträchtigungen durch die Umbaumaßnahmen bzw. deren Folgen den Mietvertrag kündigen zu können. Der Standort der Klimatechnik wurde zudem mit meiner Mandantin nicht abgestimmt.

III. Erstmals wurde bei meiner Mandantin Mitte 2012 angefragt, ob die Vermietung der Nachbarräumlichkeiten zum Zweck des Betriebs eines „Internetcafés“ den wirtschaftlichen Interessen der Beklagten möglicherweise widersprechen würde. Der Geschäftsführer meiner Mandantin äußerte, dass er dieses Vorhaben als grundsätzlich bedenklich ansieht. Ihr Mandant nahm daher zunächst von dieser Idee Abstand. Entgegen ursprünglicher Zusicherung eröffnete dennoch im November 2012 in direkter Nachbarschaft das Café.

IV. Nach § 1 Abs. 2 des Mietvertrages wurde meiner Mandantin die Mitbenutzung von ca. 90-100 Parkplätzen auf dem Parkplatz (Erdgeschoss) zugesichert. Nach dem Umbau stehen jedoch nur neun Parkplätze zur Verfügung. Die übrigen Parkplätze sind nunmehr den Kunden des Gut-Kauf-Marktes vorbehalten. Deshalb hat sich der „Hauptzugang“ vom Parkplatz auf das Parkdeck verlagert.

V. Wegen der Bonität meiner Mandantin hat Ihre Rechtsvorgängerin auf die Erbringung der Bürgschaft verzichtet. Dafür kann ggf. noch Zeugenbeweis angetreten werden. Im Übrigen ist Verwirkung gegeben.

Für meine Mandantin gehe ich daher davon aus, dass die Beendigung des Mietvertrages letztendlich die Zustimmung Ihres Mandanten findet. Ich bitte um Bestätigung bis zum 15.04.2014. Nach den über Monate dauernden Verhandlungen der Parteien wäre alles andere auch rechtsmissbräuchlich.

Mit freundlichen Grüßen

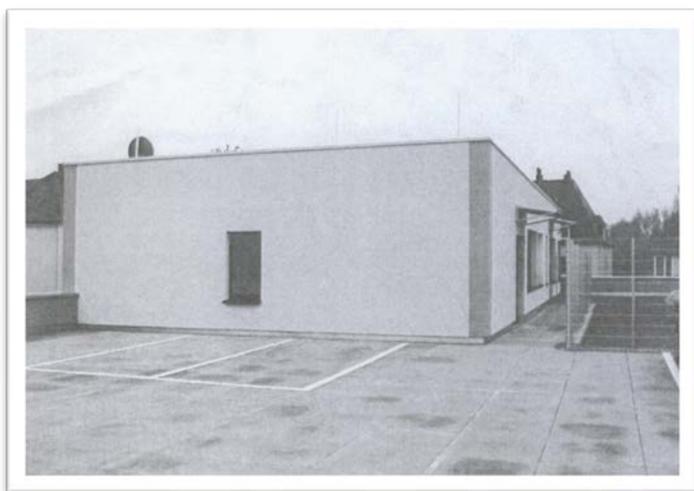
Baum

Dr. Baum
Rechtsanwältin

Anlage: Fotos Parkdeck

Fotos Parkdeck

Der Fußweg ist ca. 1 m breit. Zu erkennen ist, dass der Eingang auf dem Parkdeck nur ein Nebeneingang ist. Im vorderen Teil des Gebäudes wird das Internetcafé betrieben (erster Eingang), im hinteren Teil die Spielhalle (zweiter, hinterer Eingang).



Eingang „Internetcafé“

*Hinterer
Eingang Spielhalle*

Vermerk: Die Parkplätze auf dem Dach (Parkdeck) sind die einzigen kostenlosen Parkmöglichkeiten. Die Kunden hätten, nachdem sie ihr Fahrzeug auf dem Parkdeck abgestellt haben, die Zufahrt des Parkdecks hinuntergehen und so dann einmal um den gesamten Komplex laufen müssen, um den Zugang im Erdgeschoss zu erreichen. Wahlweise hätten sie einen Fahrstuhl nutzen können, dessen Betrieb aber um 22.00 Uhr eingestellt wird.

Bearbeitervermerk

1. Die Angelegenheit ist aus anwaltlicher Sicht zu bearbeiten. Der Sachverhalt ist nicht darzustellen. Auf alle etwaigen Rechtsfragen ist einzugehen, auch wenn sie von den Parteien noch nicht angesprochen worden sind. Zeitpunkt der Bearbeitung ist der **04.07.2014**.
2. Kommt der Bearbeiter/die Bearbeiterin ganz oder teilweise zur Unbegründetheit/Unzulässigkeit, ist zu den weiteren Fragen in einem Hilfsgutachten/ergänzend Stellung zu nehmen. Sollte eine Frage für beweisheblich gehalten werden, ist die Beweislage zu prognostizieren.
3. Überlegungen zur Zweckmäßigkeit des Vorgehens sind anzustellen. Sämtliche zweckdienlichen Schriftstücke und/oder Brief(e) sind zu verfassen.
4. Die Formalien, insbesondere Zustellungen, Vollmachten und Unterschriften, sind in Ordnung. Die Belehrung über die Abrechnung nach dem Gegenstandswert ist erfolgt.
5. Zu unterstellen ist, dass die monatlichen Vorauszahlungen auf die Betriebskosten den gesetzlichen Vorgaben entsprechend vereinbart worden sind. Sollten weitere Angaben für erforderlich gehalten werden, ist zu unterstellen, dass diese nicht erlangt werden konnten.
6. Soweit Unterlagen nicht abgedruckt sind, ist zu unterstellen, dass diese den angegebenen Inhalt haben. Wurden einzelne Passagen weggelassen, sind diese unbedeutend.
7. Gerichte: Amtsgericht Hannover: Volgersweg 1, 30175 Hannover; Landgericht Hannover: Volgersweg 65, 30175 Hannover; Amtsgericht Celle: Mühlenstraße 8b, 29221 Celle, Landgericht Lüneburg: Am Markt 7, 21335 Lüneburg.
8. Kalender Januar bis Juni 2014:

Januar 2014							
	Mo	Di	Mi	Do	Fr	Sa	So
01			1	2	3	4	5
02	6	7	8	9	10	11	12
03	13	14	15	16	17	18	19
04	20	21	22	23	24	25	26
05	27	28	29	30	31		

Februar 2014							
	Mo	Di	Mi	Do	Fr	Sa	So
05						1	2
06	3	4	5	6	7	8	9
07	10	11	12	13	14	15	16
08	17	18	19	20	21	22	23
09	24	25	26	27	28		

März 2014							
	Mo	Di	Mi	Do	Fr	Sa	So
09						1	2
10	3	4	5	6	7	8	9
11	10	11	12	13	14	15	16
12	17	18	19	20	21	22	23
13	24	25	26	27	28	29	30
14	31						

April 2014							
	Mo	Di	Mi	Do	Fr	Sa	So
14		1	2	3	4	5	6
15	7	8	9	10	11	12	13
16	14	15	16	17	18	19	20
17	21	22	23	24	25	26	27
18	28	29	30				

Mai 2014							
	Mo	Di	Mi	Do	Fr	Sa	So
18				1	2	3	4
19	5	6	7	8	9	10	11
20	12	13	14	15	16	17	18
21	19	20	21	22	23	24	25
22	26	27	28	29	30	31	

Juni 2014							
	Mo	Di	Mi	Do	Fr	Sa	So
22							1
23	2	3	4	5	6	7	8
24	9	10	11	12	13	14	15
25	16	17	18	19	20	21	22
26	23	24	25	26	27	28	29
27	30						



Niedersächsisches Justizministerium

- Landesjustizprüfungsamt -

Musterklausur A1 Nr. 2 Spielhalle

Inhalt

Chronologie	112
A. Gutachten	113
I. Klägerstation	113
1. Bürgschaft	113
2. Anspruch auf Zahlung von Miete nebst Zinsen	113
II. Beklagtenstation	113
1. Verteidigung gegen Bürgschaftsforderung	113
a) Erlassvertrag in Bezug auf die Erbringung der Bürgschaft	113
b) Verjährung	114
c) Verwirkung	114
d) Kündigung	115
aa) Fristlose Kündigung	115
(1) Kündigungsfrist: Anwendbarkeit des § 314 Abs. 3 BGB	115
(2) Fristbeginn des § 314 Abs. 3 BGB	116
(3) Angemessenheit der Frist	117
(4) Widersprüchliches Verhalten	119
bb) Beendigung des Vertrages aufgrund ordentlicher Kündigung	119
2. Anspruch auf Minderung des Mietzinses	119
a) Anbringen der Lüftungs- und Klimatisierungstechnik	119
b) Fehlende Beleuchtung der Parkplätze nach 22.00 Uhr	20
c) Fehlender Konkurrentenschutz/Beeinträchtigung durch das Internetcafé	20
B. Zweckmäßigkeitserwägungen	20
C. Praktischer Teil	21

Chronologie

20.07.2009	ABC-Immobilien GmbH wird durch Zwangsversteigerung Eigentümerin des Stadtcenters Celle (Eckige Straße 2) und kündigt den Mietern in der Folgezeit
31.12.2009	Neuer Mietvertrag zwischen Spielhallen D. GmbH und ABC-Immobilien GmbH über Räume im Stadtcenter in Celle
31.03.2010	Kündigungszeitpunkt für den alten Mietvertrag der Spielhallen D. GmbH
01.04.2010	Beginn des neuen Mietvertrages zwischen Spielhallen D. GmbH und ABC-Immobilien GmbH
März 2011 bis Nov. 2012	Vorläufige Terminierung für den Umbau des Einkaufszentrums
Mitte 2012	Anfrage zum Internetcafé
Nov. 2012	Einzug des Internetcafés
2012	Sukzessiver Umsatzrückgang
Feb. 2013	Tatsächliches Ende der Bauarbeiten
09.03.2013	Notarieller Kaufvertrag/Mandant erwirbt Immobilie
17.05.2013	Eintragung des Mandanten in das Grundbuch
Bis 30.06.2013	Massiver Umsatzrückgang
01.07.2013	Schließung der Spielhalle
Seit Ende 2013	„Zahllose Gespräche“ zwischen den Parteien
16.03.2014	Brief der Mieterin, Androhung der Kündigung
21.03.2014	Brief des Mandanten, Forderung nach Stellung der Bürgschaft
28.03.2014	Anwaltliches Schreiben/Kündigung des Mietvertrages
30.03.2014	An den Mandanten gesetzte Frist (Entfernung der Klimaanlage und des Zaunes/Wiederherstellung der Parkplatzbeleuchtung)
01./03.April 2014	Kündigungszeitpunkt/Einstellung der Mietzahlungen
15.04.2014	Ablauf der von der Rechtsanwältin der Mieterin gesetzten Frist
27.06.2014	Beauftragung der Anwaltskanzlei
04.07.2014	Bearbeitungsdatum
30.09.2022	Vorgesehenes Mietvertragsende

A. Gutachten

Zu prüfen ist, ob für den Mandanten mit Aussicht auf Erfolg das Stellen einer selbstschuldnerischen Bürgschaft sowie Zahlung rückständiger und künftiger Miete verlangen werden kann.

I. Klägerstation

Dann müsste der Mandant Forderungsinhaber der Ansprüche aus dem Mietvertrag geworden sein. Nach den Informationen des Mandanten hat dieser gemäß § 3 Abs. 2 des Kaufvertrages mit dem Tag des Besitzübergangs alle Rechte und Ansprüche durch Vertragsübernahme, §§ 398 ff., 414 ff. BGB, erworben. Darüber hinaus ist der Mandant gemäß §§ 566 Abs. 1, 578 BGB in die sich während der Dauer seines Eigentums aus dem Mietverhältnis ergebenden Rechte und Pflichten eingetreten.

1. Bürgschaft

Nach § 12 des Vertrages kann der Mandant von seiner Mieterin verlangen, dass diese eine selbstschuldnerische und unbefristete Bürgschaft einer deutschen Bank oder Sparkasse über 13.500 € mit dem in § 12 festgelegten Inhalt beibringt.

2. Anspruch auf Zahlung von Miete nebst Zinsen

Gemäß § 4 des Mietvertrages hat sich die Mieterin verpflichtet, eine monatliche Grundmiete von 4.500 € netto (5.355 € brutto) zu zahlen. Zudem hat die Mieterin monatliche Vorauszahlungen auf die Nebenkosten von 420,17 € netto (500 € brutto) zu zahlen. Die Mieterin befindet sich mit den Mietzahlungen jeweils seit dem vierten Werktag eines jeden Monats im Verzug, § 286 Abs. 2 Nr. 1 BGB.

Ansprüche sind für den Mandanten damit schlüssig darstellbar.

II. Beklagtenstation

Zu prüfen ist, ob erhebliches Vorbringen seitens der Mieterin zu erwarten ist.

1. Verteidigung gegen Bürgschaftsforderung

a) Erlassvertrag in Bezug auf die Erbringung der Bürgschaft

Fraglich ist, ob die Mieterin substantiiert wird geltend machen können, dass die Rechtsvorgängerin des Mandanten (angeblich wegen der Bonität der Mieterin) sich mit ihr dahingehend einigte, dass die Bürgschaft nicht mehr beigebracht zu werden brauchte, § 397 BGB. Derzeit fehlt jegliche prüfungsfähige Substanz der

Behauptung der Mieterin. Auch werden Zeugen nicht konkret benannt. Die Verteidigung wird insoweit nicht erfolgreich sein.

b) Verjährung

Der Anspruch auf Beibringung der Mietsicherheitsbürgschaft nach § 12 des Vertrages ist verjährt, § 195 BGB. Die Einrede der Verjährung ist allerdings nicht ausdrücklich erhoben worden. Soweit sich die Rechtsanwältin der Mieterin in ihrem Schreiben vom 28.03.2014 unter V. auf Verwirkung beruft, ist hierin grundsätzlich nicht die Einrede der Verjährung enthalten

vgl. Palandt/Ellenberger, § 214 BGB, Rdnr. 2 mwN.

Auch die Umstände des Einzelfalls lassen nicht zwingend auf die Erhebung der Einrede schließen. Vielmehr sind nach Aktenlage (Bl. 2 am Anfang und Bl. 8 am Ende) Vergleichsgespräche geführt worden. Diese Vergleichsgespräche bezogen sich zwar hauptsächlich auf die Umbauten, aber es kann auch nicht ausgeschlossen werden, dass sie sich zugleich auf die Pflicht zur Erbringung der Mietsicherheitsbürgschaft bezogen.

Der nach Aktenlage ersichtliche Umfang der Vergleichsverhandlungen lässt wiederum nicht darauf schließen, dass die Verjährung in ausreichendem Maße gehemmt worden wäre. Auf Bl. 2 am Anfang ist insofern lediglich von „unzähligen Gesprächen“ die Rede. Und auf Bl. 8 am Ende führt die Rechtsanwältin der Mieterin aus, dass die Vergleichsverhandlungen über Monate dauerten. Der genaue Zeitrahmen wird hingegen nicht mitgeteilt.

Nicht erkennbar ist allerdings, ob die Mieterin die Einrede noch erheben wird.

c) Verwirkung

Möglicherweise wird sich die Mieterin auf Verwirkung berufen, § 242 BGB. Eine Verwirkung kommt nur in Betracht, wenn sich der Verpflichtete im Vertrauen auf das Verhalten des Berechtigten in seinen Maßnahmen so eingerichtet hat, dass ihm durch die verspätete Durchsetzung des Rechts ein unzumutbarer Nachteil entstünde;

Palandt/Grüneberg, § 242 BGB Rdnr. 87 ff.; BGH, Urteil vom 23.01.2014, VII ZR 177/13, juris, Leitsatz; Urteil vom 29.01.2013, juris.

Das Zeitmoment könnte erfüllt sein, zumal seit Eingehung der mietvertraglichen Verpflichtung am 31.12.2009 mehr als vier Jahre vergangen sind. Allerdings müsste die Mieterin auch substantiiert behaupten können, dass ihr durch die Inanspruchnahme ein unzumutbarer Nachteil entstünde, weil sie ihr Verhalten entsprechend eingerichtet hat. Zum Umstandsmoment fehlt jedoch jeder Anhaltspunkt. Die verspätete Geltendmachung erscheint nicht als eine mit Treu und Glauben unvereinbare Härte, so dass die Mieterin eine Verwirkung nicht einwenden können.

d) Kündigung

Der Anspruch könnte eventuell dann nicht bestehen, wenn die Kündigung der Mieterin vom 28.03.2014 das Mietverhältnis mit Wirkung zum 01.04.2014 oder zu einem späteren Zeitpunkt beendet hätte. Dies ist allerdings schon deshalb sehr fraglich, weil ein Sicherungsinteresse auch nach Beendigung des Mietverhältnisses fortbesteht.

Die Kündigungsgründe können daher ebenso gut an späterer Stelle geprüft werden.

aa) Fristlose Kündigung

Nach § 2 Abs. 4b des Mietvertrages kann dieser mit sofortiger Wirkung gekündigt werden, wenn ein wichtiger Grund vorliegt, speziell, wenn der Vermieter die Belange der Mieterin erheblich beeinträchtigt oder bei erheblicher Beeinträchtigung seitens Dritter nicht für Abhilfe sorgt. Das Anbringen der Lüftungs- und Klimatisierungstechnik, die fehlende Beleuchtung der Parkplätze nach 22.00 Uhr und fehlender Konkurrentenschutz könnten erhebliche Beeinträchtigungen für die Mieterin darstellen. Hierauf kommt es jedoch nicht an, wenn die Mieterin Kündigungsfristen überschritten hätte.

(1) Kündigungsfrist: Anwendbarkeit des § 314 Abs. 3 BGB

Die Frist für die außerordentliche Kündigung regelt der Mietvertrag nicht. In Bezug auf die Kündigungsfrist könnte § 314 Abs. 3 BGB zugrunde zu legen sein. Maßgebend ist also, ob diese Vorschrift auf einen Mietvertrag über Gewerberäume überhaupt anwendbar ist. Der BGH hat in seinem

Urteil vom 21.03.2007, XII ZR 36/05, juris, Rdnr. 21 = NJW-RR 2007, 886 ff. = MDR 2007, 1009,

§ 314 Abs. 3 BGB hinsichtlich gewerblich vermieteter Räume für anwendbar gehalten.

Vgl. auch Palandt/Grüneberg, § 314 BGB Rdnrn. 2, 5. (Dieser Entscheidung folgt auch - in Bezug auf Landpacht - das Urteil des BGH NZM 2010, 552.)

Die Kommentierungen von

MüKo/Gaier, § 314 BGB Rdnr. 20/21; Nomos Kommentar/BGB/Krebs, § 314 BGB Rdnr. 47 und Bub/Treier, Handbuch der Geschäfts- und Wohnraummiete, 4. Aufl. 2014, IV Rdnr. 304;

haben die BGH-Rechtsprechung aufgegriffen. Es entspricht der herrschenden Meinung, § 314 Abs. 3 BGB auf Mietverträge über Geschäftsräume anzuwenden.

(2) Fristbeginn des § 314 Abs. 3 BGB

Nach § 314 Abs. 3 BGB kann der Berechtigte nur innerhalb einer angemessenen Frist kündigen, nachdem er vom Kündigungsgrund Kenntnis erlangt hat. Zum Fristbeginn kommt es nach der höchstrichterlichen Rechtsprechung;

BGH, Urteil vom 26.02.1996, II ZR 114/95, juris, Rdnr. 9 = NJW 1996, 1403 f. = MDR 1996, 698;

darauf an, wann der Kündigungsberechtigte eine sichere und umfassende Kenntnis der für die Kündigung maßgebenden Tatsachen hätte haben müssen. Solche Tatsachen liegen dann vor, wenn alles in Erfahrung gebracht worden ist, was als notwendige Grundlage für die Entscheidung über den Fortbestand oder die Auflösung des Vertragsverhältnisses anzusehen ist;

BGH, Urteil vom 24.11.1975, II ZR 104/73 = WM 1976, 77 f.

Das Landgericht Osnabrück hat in seinem erstinstanzlichen Urteil vom 16.08.2013 als maßgebende Tatsachen auf die bauliche Gestaltung im Bereich des Parkplatzeinganges, die Beleuchtungsdauer des Parkplatzes sowie den Einzug des Vereins (im Originalfall: des Kulturcafés) - und die dadurch ausgelösten Umsatzrückgänge - und die Kenntnis davon seit Ende 2012 abgestellt.

Die Mieterin stellt sich auf den Standpunkt, dass maßgeblicher Zeitpunkt die Schließung der Spielstätte im Juli 2013 sei, und nicht das Ende der Bauarbeiten im Februar 2013. Sie hat darauf abgestellt, dass der Kündigungsgrund nicht an einem fixen Datum festgemacht werden könne, sondern dass sich die Voraussetzungen, welche die Mieterin berechtigten, das Mietverhältnis zu kündigen, erst im Laufe der Zeit entwickelten. Bei Abschluss der Bauarbeiten sei noch nicht absehbar gewesen, dass sich der Umsatzrückgang und die sonstigen, durch die Bauarbeiten bedingten Umstände so negativ entwickeln würden, dass der wirtschaftliche Betrieb der Spielstätte nicht mehr möglich gewesen sei.

Zweifelhaft ist indes, ob tatsächlich auf einen - drastischen - Umsatzrückgang abgestellt werden kann. Dies dürfte im Ergebnis nicht der Fall sein, zumal die Rechtsprechung aus § 537 BGB ableitet, dass der Mieter das Verwendungsrisiko für die Mietsache trägt. Dazu gehört auch, dass ein Absatzmarkt für den Mieter erhalten bleibt. Nichts anderes ergibt sich aus der Anwendung des § 313 BGB, zumal das Rechtsinstitut der Störung der Geschäftsgrundlage weder dafür bestimmt, noch dazu geeignet ist, gesetzliche Risikosphären einseitig zu Lasten einer Partei zu verändern;

BGH, Urteil vom 01.06.1979, V ZR 80/77 = BGHZ 74, 370-378; Urteil vom 01.07.1981, VIII ZR 192/80, juris = NJW 1981, 2405; Urteil vom 19.07.2000, XII ZR 176/98 = NJW-RR 2000, 1535.

Hinzu kommt, dass in der Präambel zum Mietvertrag das Verwendungsrisiko auf die Mieterin abgewälzt worden ist. Dort heißt es unter Absatz 5:

„In genauer Kenntnis dieser Planung und Situation möchte die Mieterin aber auf eigenen Wunsch das von ihr zur Zeit betriebene Ladenlokal (gekündigt zum 31.03.2010) auch während der Umbauphase und bereits jetzt schon für die Zeit ab dem 01.04.2010 anmieten und (weiter) betreiben.“

Mithin kommt es darauf an, wann der Geschäftsführer der Mieterin Kenntnis von den Umständen erlangt hat, auf welche der Umsatzrückgang zurückzuführen ist, nämlich auf die Kenntnis von der baulichen Gestaltung im Bereich des Parkplatzeinganges, von der Beleuchtungsdauer des Parkplatzes sowie von dem Einzug des Internetvereins Ende des Jahres 2012. Die Frist nach § 314 Abs. 3 BGB begann daher spätestens Ende 2012 zu laufen.

Das Berufungsgericht hat zugunsten der Mieterin dennoch auf die Einstellung des Geschäftsbetriebes abgehoben bzw. dieses Datum unterstellt.

(3) Angemessenheit der Frist

§ 314 Abs. 3 BGB stellt auf eine angemessene Frist ab. Hierfür sind die Vertragsumstände von Bedeutung, auf Seiten der Mieterin ist das Gewicht der Entscheidung zur Kündigung zu berücksichtigen, der organisatorische Aufwand, der Umfang der erforderlichen Tatsachenermittlung und die Komplexität der zu klärenden Rechtsfragen;

vgl. Palandt/Grüneberg, § 314 BGB Rdnr. 10; Nomos Kommentar-BGB/Krebs, § 314 BGB Rdnr. 47.

Auf der anderen Seite soll der Vertragspartner Klarheit erlangen, ob gekündigt wird oder nicht;

MüKo/Gaier, § 314 BGB Rdnr. 20; BT-Drucksache 14/6040, Seite 178: „Absatz 3 sieht vor, dass die Kündigung innerhalb einer angemessenen Zeit seit Kenntnis vom Kündigungsgrund zu erfolgen hat und folgt damit ebenfalls der bisherigen Rechtsprechung. Maßgebend sind zwei Erwägungen: Zum einen soll der andere Teil in angemessener Zeit Klarheit darüber erhalten, ob von der Kündigungsmöglichkeit Gebrauch gemacht wird, und zum anderen kann nach längerem Abwarten nicht mehr angenommen werden, dass die Fortsetzung des Vertragsverhältnisses wirklich unzumutbar ist.“

Der Bundesgerichtshof hat in seinen Urteilen vom

21.03.2007, XII ZR 36/05, juris, Rdnr. 21 = NJW-RR 2007, 886 ff. = MDR 2007, 1009 und 11.03.2009, VIII ZR 115/08, juris = NZM 2009, 314;

eine Kündigungsfrist von bis zu sechs Monaten noch als angemessen erklärt. Es fehlt höchstrichterliche Rechtsprechung dazu, dass eine noch längere Frist als angemessen im Sinne von § 314 Abs. 3 BGB angesehen werden könnte.

Hiergegen spricht vielmehr, dass dem Vermieter als Kündigungsempfänger unter dem Gesichtspunkt der Rechtssicherheit ein Klärungsinteresse zusteht. Wartet der Berechtigte längere Zeit mit der Erklärung, dann kann dieser Umstand im Einzelfall nachteilige Rückschlüsse auf die Erheblichkeit einer Vertragsverletzung oder auf die Zumutbarkeit der Vertragsfortsetzung zulassen;

BGH, Urteil vom 07.12.1983, VIII ZR 206/82, juris = WPM 1983, 660;

unter Umständen kann das Kündigungsrecht auch verwirkt worden sein;

BGH, Urteil vom 07.12.1983, VIII ZR 257/82, juris = NJW 1984, 871; Nomos Kommentar-BGB/Krebs, § 314 BGB Rdnr. 48.

Die Mieterin dokumentierte im Übrigen mit der Einstellung des Spielbetriebs im Juli 2013, dass sie nicht mehr von einer Verbesserung der Situation ausging. Ein weiteres Zuwarten von neun Monaten führte deshalb zur Verfristung der Kündigung.

Die Mieterin wird daher nicht aussichtsreich geltend machen können, dass eine Frist von mehr als sechs Monaten (nach der Einstellung des Spielbetriebs ab Juli 2013 bis zur Kündigung vom 28.03.2014) noch als angemessen im Sinne von § 314 Abs. 3 BGB gilt.

(4) Widersprüchliches Verhalten

Die Mieterin macht geltend, dass es zwischen den Parteien andauernde Verhandlungen wegen der Besserung der Mietsituation gab, speziell wegen der baulichen Gestaltung im Bereich des Parkplatzeinganges, der Beleuchtungsdauer des Parkplatzes sowie des Einzuges des Internetvereins. Insofern könnte das Berufen des Mandanten auf das Verstreichenlassen einer angemessenen Kündigungsfrist als widersprüchlich im Sinne von § 242 BGB erachtet werden. Jedoch missbilligt die Rechtsordnung grundsätzlich widersprüchliches Verhalten einer Partei nicht. Widersprüchliches Verhalten ist erst dann rechtsmissbräuchlich, wenn für den anderen Teil ein Vertrauenstatbestand geschaffen worden ist oder wenn andere besondere Umstände die Rechtsausübung als treuwidrig erscheinen lassen;

BGH, Urteil vom 15.12.12, IX ZR 103/11, juris, Leitsatz, Rdnr. 12 = NJW-RR 2013, 757-759.

Hierfür gibt es jedoch keine ausreichenden Anhaltspunkte.

bb) Beendigung des Vertrages aufgrund ordentlicher Kündigung

Die Laufzeit des Vertrages von zwölfeinhalb Jahren gemäß § 2 Abs. 3 des Vertrages vom 31.12.2009 erscheint sehr lang. Jedoch hat der

BGH, Urteil vom 06.04.2005, XII ZR 132/03, juris, Rdnr. 49 = NJW 2005, 2225-2227;

selbst eine Laufzeit von 20 Jahren bei einer Gewerberaummieta nicht beanstandet, so dass auch § 307 BGB zur Begründung einer ordentlichen Kündigung nicht herangezogen werden kann.

2. Anspruch auf Minderung des Mietzinses

Dann müsste die Mietsache (wenigstens) einen erheblichen Mangel haben, welcher ihre Tauglichkeit zum vertragsgemäßen Gebrauch aufhebt.

a) Anbringen der Lüftungs- und Klimatisierungstechnik

Die bauliche Situation, die auf das Anbringen der Lüftungs- und Klimatisierungstechnik zurückzuführen ist und welche eine Zugangsbeeinträchtigung zu den Räumen der Mieterin darstellt, hat die Situation der Mieterin möglicherweise verschlechtert. Jedoch ist der Zugang, wie sich den Fotos entnehmen lässt, ordentlich gestaltet und aufgrund des durchsichtigen Absperrzaunes um die Lüftungsanlagen auch gut einsehbar. Es lässt sich nicht feststellen, dass der Eingang verstellt oder unkenntlich gemacht ist.

b) Fehlende Beleuchtung der Parkplätze nach 22.00 Uhr

Eine wesentliche Gebrauchsbeeinträchtigung der Mieterin könnte eventuell darin liegen, dass der Parkplatz vor der Spielhalle auf dem Oberdeck des Gebäudes ab 22.00 Uhr nicht mehr beleuchtet ist. Eine darüber hinausgehende Beleuchtung des Parkdecks müsste dann aber vertraglich geschuldet gewesen sein. Dies ist ausweislich des Mietvertrages nicht der Fall. Auch aus den Grundsätzen über Verkehrssicherungspflichten, § 823 BGB, kann die Mieterin zu ihren Gunsten nichts herleiten. Im Übrigen könnte die Mieterin selbst für Abhilfe sorgen.

c) Fehlender Konkurrentenschutz/Beeinträchtigung durch das Internetcafé

Eine wesentliche Gebrauchsbeeinträchtigung einer Mieterin wegen der Verletzung des Rechts auf Schutz vor Konkurrenz;

vgl. dazu Palandt/Weidenkaff, § 535 BGB Rdnr. 27;

könnte gegeben sei. Die Mieterin macht geltend, dass das internationale Internetcafé Spielgeräte aufgestellt habe. Allerdings fehlt dazu jegliche Substanz (Art und Anzahl der Geräte, Umsätze usw.). Soweit die Mieterin - ebenfalls nicht weiter substantiiert - vorbringt, der Parkdeck-Eingang sei „von regelmäßig von 50 - 60 männlichen Personen verstellt“, scheidet eine wesentliche Beeinträchtigung daran, dass die Gäste der Mieterin die Spielhalle jedenfalls über den Haupteingang erreichen konnten.

B. Zweckmäßigkeitserwägungen

I. Dem Mandanten ist zur Klage zu raten. In Bezug auf die Bürgschaft ist er darauf hinzuweisen, dass die Verjährungseinrede noch erhoben werden kann. Insofern muss sich der Mandant entscheiden, ob er die Klage darauf erstrecken möchte.

II. Nach § 258 ZPO kann für den Mandanten Klage auf wiederkehrende Leistungen wegen der erst nach Erlass des Urteils fällig werdenden Leistungen erhoben werden. Hierauf können auch Zinsen verlangt werden;

Zöller/Greger, § 258 ZPO Rdnr. 1.

Nach § 259 ZPO ist eine Klage des Vermieters dann zulässig, wenn der Mieter einen Rückstand an Miete und Nebenkosten in einer die Bruttomiete mehrfach übersteigenden Höhe hat auflaufen lassen;

BGH, Urteil vom 04.05.2011, juris = NJW 2011, 2886.

Eventuell könnte aber die Klage insoweit auf einen Teilbetrag, z.B. auf einen Jahresbetrag begrenzt werden.

III. Weil im Rahmen einer Leistungsklage keine Feststellungen in Rechtskraft erwachsen können, ist dem Mandanten auch zu empfehlen, Feststellungsklage nach § 256 Abs. 2 ZPO des Inhalts zu erheben, dass die Kündigung der Mieterin vom 28.03.2014 den Mietvertrag vom 31.12.2009 zwischen den Parteien nicht beendet hat. Der Streitwert hierfür dürfte bei 3.000 € liegen.

C. Praktischer Teil

Rechtsanwälte

Dr. Henrich Tammer, Dr. Arnulf Müller, Dieter v. Knauer, Paul Schöner
Lauenburger Chaussee 3, 30337 Hannover

04.07.2014

Landgericht Lüneburg
Am Markt 7
21335 Lüneburg

Klage

des Herrn Frank Vach, Bauhausweg 13, 30636 Hannover,

Kläger,

Prozessbevollmächtigte: Rechtsanwälte Dr. Tammer und Kollegen, Hannover,

gegen

Firma Spielhallen Denard GmbH, vertreten durch den Geschäftsführer
Gerald Denard, Wagenfeldstraße 1, 30976 Hannover,

Beklagte,

wegen: Forderungen aus Mietvertrag;

vorläufiger Streitwert: 92.615 €.

Namens und in Vollmacht des Klägers werde ich beantragen:

1. Die Beklagte zu verurteilen, zugunsten des Klägers eine selbstschuldnerische und unbefristete Bürgschaft einer deutschen Bank oder Sparkasse von 13.500 € mit folgendem Inhalt zu stellen:

„Der Bürge hat für sämtliche Verpflichtungen der Mieterin (Mietzahlungen und Neben- und Betriebskosten) aus dem Mietvertrag der Vermieterin gegenüber die selbstschuldnerische Bürgschaft bis zu einem

Höchstbetrag von 13.500 € unter Verzicht auf die Einrede der Hinterlegung, Anfechtbarkeit, der Aufrechenbarkeit und Vorausklage zu erbringen. Die Dauer der Bürgschaft ist unbefristet. Die Verpflichtungen aus der Bürgschaft erlöschen mit Rückgabe der Bürgschaftsurkunde.“

2. Festzustellen, dass die Kündigung der Beklagten vom 28.03.2014 mit Wirkung zum 01.04.2014 das Mietverhältnis vom 31.12.2009 zwischen den Parteien nicht beendet hat.

3. Die Beklagte zu verurteilen, an den Kläger 17.565 € nebst Zinsen von acht Prozentpunkten über dem jeweiligen Basiszinssatz auf 5.855 € seit dem 04.04.2014, auf weitere 5.855 € seit dem 05.05.2014 und auf weitere 5.855 € seit dem 04.06.2014 zu zahlen.

4. Die Beklagte im Wege der Teilklage zu verurteilen, an den Kläger monatlich, beginnend ab Juli 2014 bis einschließlich Juni 2015 und jeweils fällig zum dritten Werktag eines jeden Monats, je 5.855 € nebst Zinsen von acht Prozentpunkten über dem jeweiligen Basiszinssatz, je ab dem 4. Werktag eines Monats zu zahlen.

Begründung:

Mit Vertrag vom 31.12.2009 mietete die Beklagte Räumlichkeiten (100 qm im EG und im OG 300 qm) im Stadtcenter in Celle von der ABC-Immobilien GmbH an. Der Mietvertrag sieht eine Laufzeit vom 01.04.2010 bis zum 30.09.2022 vor. Die Beklagte betrieb seit dem 01.04.2010 in den Räumlichkeiten eine Spielhalle. Den Mietvertrag überreiche ich in Kopie als

Anlage K 1.

Der Kläger erwarb das Grundstückseigentum mit notariellem Kaufvertrag vom 09.03.2013. Nach § 3 Abs. 2 des Kaufvertrages übernahm der Kläger das Grundstück in ungekündigtem, vermietetem Zustand. Mit dem Tag des Besitzübergangs trat die Verkäuferin alle Rechte und Ansprüche aus den Mietverhältnissen an den Kläger ab. Der Kläger ist auch durch die Grundbucheintragung vom 17.05.2013 in das Mietverhältnis eingetreten. Kaufvertrag und Grundbuchauszug überreiche ich als

Anlagen K 2 und K 3

In Kopie. Laut § 6 des Mietvertrages beträgt die monatliche Grundmiete 4.500 € zuzüglich Mehrwertsteuer von 855 €. Sie ist im Voraus, spätestens am dritten Werktag jeden Monats zu zahlen. Die Beklagte hat des Weiteren monatliche Vorauszahlungen auf die Nebenkosten von 420,17 €, zuzüglich der gesetzlichen Mehrwertsteuer von 79,83 €, insgesamt brutto also von 500 € zu zahlen. Nach § 12 des Vertrages ist die Beklagte verpflichtet, eine Mietsicherheitsbürgschaft mit Inhalt des Klageantrages zu 1) über 13.500 € zu erbringen.

Per Fax vom 21.03.2014 forderte der Kläger die Beklagte unter Fristsetzung von einer Woche auf, die Mietsicherheit bis zum 28.03.2014 zu stellen,

Anlage K 4.

Dem kam die Beklagte nicht nach.

Die Beklagte rügte mit Schreiben vom 16.03.2014,

Anlage K 5.

angebliche Mängel des Objekts, nämlich, dass die Klimaanlage-technik sich vor der Parkdeck-Eingangstür der Spielhalle befindet und nur ein schmaler Zugang verbleibt, dass die Parkplatzbeleuchtung um 22.00 Uhr abgeschaltet wird und dass eine Vermietung von Räumen im Gebäudekomplex an ein Internetcafé ihren Geschäftsbetrieb beeinträchtigt. Sie stellte die Mietzahlungen ab April 2014 ein und kündigte mit anwaltlichem Brief vom 28.03.2014,

Anlage K 6.

das Mietverhältnis fristlos. Die Mängelrügen der Beklagten sind substanzlos:

Die Mieträume verfügen über einen Eingang von der Straße und einen weiteren Eingang vom Parkdeck aus. Die Beklagte hat nach dem Mietvertrag vom 31.12.2009 das Recht, die Außenanlagen und den Parkplatz auf dem Dach der Anlage mitzubenutzen. Die Rechtsvorgängerin des Klägers baute das Objekt bis Ende Februar 2013 um. In diesem Zusammenhang wurde eine Klimaanlage eingebaut, deren äußere Technik in der unmittelbaren Nähe zum Parkplatzzugang des Mietobjektes in einem umzäunten Areal platziert wurde. Der Zugang ist, wie sich aus den zur Augenscheinseinnahme als

Anlage K 7

überreichten Fotos ergibt, ordentlich gestaltet und aufgrund des durchsichtigen Absperrzaunes um die Lüftungsanlagen auch gut einsehbar. Der Eingang ist weder verstellt noch unkenntlich gemacht.

Die Beleuchtung des Parkplatzes wird abends um 22.00 Uhr durch den Betreiber des im Objekt befindlichen Supermarktes abgeschaltet. Ausweislich des Mietvertrages ist keine Beleuchtung vertraglich geschuldet.

Auf dem Parkplatzdeck befinden sich Mieträume, die seit Februar 2013 an ein „Internationales Internetcafé“ vermietet sind. Die Mieterin macht geltend, dass das Internetcafé Spielgeräte aufgestellt habe. Allerdings fehlt dazu jegliche Substanz (Art und Anzahl der Geräte, Umsätze usw.), so dass eine Verletzung des Rechts auf Schutz vor Konkurrenz ebenfalls nicht einschlägig ist. Auch die weitergehende außergerichtliche Behauptung der Beklagten, Gäste des Internetcafés verstellten den Eingang zu den Geschäftsräumen der Beklagten auf dem Parkdeck, verfängt nicht, denn der Haupteingang liegt ohnehin im Erdgeschoss.

Im Übrigen sind der Beklagten sind die von ihr gerügten Umstände bereits seit Februar 2013 bekannt. Die Kündigung der Beklagten ist daher verfristet, § 314 BGB.

Dr. Müller, Rechtsanwalt