

Klausurenkurs für Rechtsreferendarinnen und Rechtsreferendare in Rheinland-Pfalz

Klausur vom 13.12.2024 (ZR)

Name: _____

Stammdienststelle der Bearbeiterin/des Bearbeiters: _____

*(Bitte ausfüllen und dieses Blatt mit der Klausur und einem Rückumschlag
an das zuständige Landgericht schicken)*

Allgemeine Hinweise:

- Sie erreichen den höchsten Übungseffekt, wenn Sie die Klausuren **möglichst unter Examensbedingungen** schreiben! Halten Sie sich also im eigenen Interesse an die Bearbeitungszeit von 5 Stunden und verwenden Sie nur die in Ihrem Examenstermin zulässigen Hilfsmittel. Die Klausur ist zum angegebenen Bearbeitungszeitpunkt mit den aktuellen Gesetzen zu bearbeiten.
- **Beachten Sie bitte: Eine Korrektur Ihrer Klausur ist nur möglich, wenn**
 - Ihre **Bearbeitung binnen elf Tagen** ab Freischaltung beim zuständigen Landgericht eingeht (Ausschlussfrist)
 - Ihre (handschriftliche) Klausur gut lesbar ist
 - Sie der Klausur einen **adressierten und (ausreichend) frankierten Rückumschlag** beigefügt haben
 - Ihre Klausur – computer- oder handgeschrieben – über einen **Korrekturrand** von 1/3 der Seite verfügt.
- Es wird keine Besprechung der Klausur angeboten!
- Soweit die Klausur in einem anderen Bundesland spielt, setzt die Bearbeitung keine spezifischen landesrechtlichen Kenntnisse voraus. Soweit Rechtsnormen eines anderen Bundeslandes relevant werden, sind diese am Ende des Sachverhaltes abgedruckt.
- Eine ggfs. erforderliche elektronische Einreichung von Dokumenten ist bei der Bearbeitung außer Betracht zu lassen.

Dr. Markus Schönfuß Rechtsanwalt

Kaiser-Wilhelm-Straße 5
67059 Ludwigshafen
Telefon: 0621/597811
Telefax: 0621/597860
Dresdner Bank Kto. 18 786 65
BLZ 300 800 00
kanzlei@schönfuss.de

10.04.2012
Schö/Pl

1. Neues Mandat eintragen

der Eheleute

Bernd und Britta Adams

gegen

Hendriksen & Reems GbR

Pfalzgrafenstraße 10

Bachstraße 7

67061 Ludwigshafen

54578 Kerpen/Eifel

2. Vermerk

Die Mandanten überreichen diverse Unterlagen und berichten:

„Vor etwa zehn Jahren haben wir in Kerpen in der Eifel in dem Appartementhaus ‚Villa Perle‘ eine Eigentumswohnung (Nr. 5) gekauft. In den ersten Jahren haben wir dort sehr häufig Urlaub gemacht, und zwar etwa viermal jährlich. Seitdem wir Enkelkinder haben und unserer Tochter des Öfteren die Betreuung abnehmen, können wir nicht mehr so häufig dorthin fahren. Wir haben uns daher vor etwa sechs Jahren entschlossen, die Wohnung zu vermieten. Weil dies von Ludwigshafen aus schwierig ist, haben wir die Vermietung einer Vermittlungsfirma übertragen, welche in Kerpen ansässig ist. Das hat auch in der ersten Zeit gut geklappt, zuletzt sind aber vermehrt Probleme aufgetreten: Wir vermuten, dass die Abrechnungen eventuell nicht immer ordnungsgemäß waren. Es gab da entsprechende Gerüchte im Ort, dass die Wohnung manchmal an uns vorbei vermietet worden sei und die Vermittlungsfirma das gesamte Geld in die eigene Tasche gesteckt habe. Deshalb haben wir den Vermietungs-Vermittlungsvertrag mit einfachem Brief - sogar zweimal - gekündigt. Die Schlüssel zu unserem Appartement haben wir am 30.11.2011 zurückerhalten.

Wir glauben, dass uns eventuell noch weiteres Geld von der Vermittlungsfirma aus Vermietungen, von denen wir bisher nichts wussten, zusteht. Dazu müssen wir zunächst die gesamten Buchungen der letzten Jahre nachvollziehen können. Also müssen wir wissen, in welchem Umfang die Vermittlungsfirma Mietverträge mit Feriengästen abgeschlossen hat. Wir wollen nun unmittelbar klagen, wozu wir Sie ausdrücklich beauftragen, da weitere

außergerichtliche Korrespondenz nach dem Anwaltsschreiben vom 10.12.2011 wohl keine Aussicht auf Erfolg hat.

Zu Ihrer weiteren Information: Andere Eigentümer von Ferienwohnungen im Appartementhaus ‚Villa Perle‘ sind ebenfalls unzufrieden und klagen nach unseren Informationen bereits gegen die Hendriksen & Reems GbR.“

3. Die von den Mandanten überreichten Unterlagen zur Akte nehmen.
4. U. m. A. Frau Rechtsreferendarin Ruttner mit der Bitte um gutachtliche Prüfung des Anliegens der Mandanten.
5. Wiedervorlage: nach Erledigung, spätestens 14:00 Uhr.

Schönfuß

Rechtsanwalt

Hendriksen & Reems GbR
gewerbliche Vermietung von Ferienwohnungen



Erich Hendriksen
Emilia Reems
Bachstraße 7
54578 Kerpen/Eifel
☎ 06593/12312

Vermietungs-Vermittlungsvertrag

zwischen

den Eheleuten Bernd und Britta Adams, Pfalzgrafenstraße 10, 67061 Ludwigshafen,

- Eigentümer -

und

der Hendriksen & Reems GbR, Bachstraße 7, 54578 Kerpen/Eifel

- Gesellschaft -

Präambel

Vertragsgegenstand ist die Vermittlung von Übernachtungsmöglichkeiten, welche durch Feriengäste in Anspruch genommen werden.

§ 1 Leistungsumfang der Auftragnehmerin

Die Gesellschaft übernimmt die kurzfristige Vermietung der Ferienwohnung Nr. 5 im Haus ‚Villa Perle‘ in Kerpen/Eifel an laufend wechselnde Mieter und die damit verbundene Verwaltung. Zum Leistungsumfang gehören unter anderem

- der Vertragsabschluss mit den Feriengästen (Mieter) und
- die Abrechnung mit den Feriengästen (Mieter)

im Namen und auf Rechnung der Gesellschaft.

§ 2 Provisionspflicht

Die Eigentümer sind verpflichtet, für die durch die Gesellschaft erbrachten Vermittlungsleistungen 10% des Gesamtumsatzes zuzüglich der gesetzlichen Mehrwertsteuer (derzeit 16%) als Provision zu zahlen.

§ 3 Vermietung

1. Die Gesellschaft verfügt ganzjährig und ausschließlich über die Belegung und die Vermietung der Wohnung. Die Eigentümer sind nicht berechtigt, die überlassene Ferienwohnung selbst zu vermieten und zu nutzen.

2. Die Eigentümer sind verpflichtet, die durch die Gesellschaft vermittelten Personen entsprechend dem angebotenen Leistungsumfang zu beherbergen.

§ 4 Kostentragung der Eigentümer

Die Eigentümer sind verpflichtet, die mit der Unterhaltung sowie Vermietung zusammenhängenden Kosten zu tragen, insbesondere Strom, Wasser, Heizkosten, Müllabfuhr, Straßenreinigung, Radio- und Fernsehgebühren, Steuern, Abgaben und Versicherungsbeiträge.

§ 5 Vertragsdauer

Der Vertrag beginnt am 01.01.2006 und wird ohne Mindestlaufzeit abgeschlossen. Jede Vertragspartei kann mit einer vierwöchigen Kündigungsfrist zu jedem Monatsende kündigen. Bereits bestehende Buchungen durch die Gesellschaft sind von dieser Kündigung ausgeschlossen. Eine Kündigung hat durch eingeschriebenen Brief zu erfolgen.

§ 6 Mietabrechnung

1. Der Mieterlös ist abzüglich der Vermittlungsprovision auf das Konto der Eigentümer zu überweisen.

2. Die Mietabrechnung zwischen den Eigentümern und der Gesellschaft erfolgt monatlich nachträglich.

§ 7 Gerichtsstand

Gerichtsstand ist das zuständige Amtsgericht Daun bzw. das zuständige Landgericht Trier.

Kerpen/Eifel, den 01.12.2005

Bernd Adams Britta Adams Hendriksen Reems

Hendriksen & Reems GbR
Bachstraße 7
54578 Kerpen/Eifel

Fotokopie

Ludwigshafen, den 15.10.2011

Vermietungs-Vermittlungsvertrag
Fristlose Kündigung

Sehr geehrter Herr Hendriksen,
sehr geehrte Frau Reems,

wir kündigen hiermit den am 01.12.2005 geschlossenen Vermietungs-Vermittlungsvertrag wegen der aufgetretenen Unregelmäßigkeiten bei den Abrechnungen

fristlos.

Wir fordern Sie auf, Auskunft zu erteilen über die während der Vertragslaufzeit abgeschlossenen Mietverträge mit den Feriengästen. Diese sind uns zu benennen und die Mietverträge vorzulegen sowie die Zahlungseingänge der Gäste nachzuweisen.

Hierzu setzen wir Ihnen eine Frist zum

30.11.2011.

Sollten Sie diesen Termin fruchtlos verstreichen lassen, werden wir anwaltliche Hilfe in Anspruch nehmen und Ihnen die Kosten dafür auferlegen.

Mit freundlichen Grüßen

Bernd Adams *Britta Adams*

Bernd & Britta Adams ☒ Pfalzgrafenstraße 10 ☒ 67061 Ludwigshafen

Hendriksen & Reems GbR
Bachstraße 7
54578 Kerpen/Eifel

Fotokopie

Ludwigshafen, den 22.10.2011

Vermietungs-Vermittlungsvertrag
Zweite Kündigung

Sehr geehrter Herr Hendriksen,
sehr geehrte Frau Reems,

wir kündigen hiermit nochmals den am 01.12.2005 geschlossenen Vermietungs-
Vermittlungsvertrag innerhalb der Kündigungsfrist zum

30.11.2011.

Mit freundlichen Grüßen

Bernd Adams *Britta Adams*

Hendriksen & Reems GbR
gewerbliche Vermietung von Ferienwohnungen

Bernd und Britta Adams
Pfalzgrafenstraße 10
67061 Ludwigshafen



Erich Hendriksen
Emilia Reems
Bachstraße 7
54578 Kerpen/Eifel
☎ 06593/12312

29.11.2011

Ihre Kündigungen vom 15.10.2011 und 22.10.2011

Sehr geehrte Frau Adams, sehr geehrter Herr Adams,

Ihre Kündigungen nehmen wir zur Kenntnis, gehen aber davon aus, dass diese wegen der von Ihnen nicht eingehaltenen Form unwirksam sind.

Soweit Sie uns auffordern, über die während der Vertragslaufzeit geschlossenen Mietverträge unter Benennung der Mieter Auskunft zu erteilen und die Mietverträge vorzulegen sowie Zahlungseingänge nachzuweisen, müssen wir Ihr Ansinnen zurückweisen. Eine vertragliche Verpflichtung besteht nicht. Wir verweisen auf die zwischen uns und Ihnen bestehende Regelung. Es handelt sich hier doch um reine Schikane!

Vereinbart waren in dem zwischen Ihnen und uns geschlossenen umsatzabhängigen Pachtvertrag, dass die Verträge mit den Feriengästen jeweils in unserem Namen geschlossen werden. Das kann auch unsere Mitarbeiterin, Frau Meyer, bestätigen. Wir haben also nicht etwa für Sie gehandelt, sondern allein auf unser eigenes Risiko und im eigenen Interesse. Einen Anspruch auf Bekanntgabe unserer Mieterdaten haben Sie also nicht.

Wir betrachten die Schreiben damit als erledigt, werden Ihnen jedoch rein vorsorglich bis morgen die Schlüssel zu Ihrer Wohnung zukommen lassen.

Mit freundlichen Grüßen

Hendriksen Reems

**Dr. Florens Mayfeld
Rechtsanwalt**

54550 Daun § Auf'm Weiher 2

Rechtsanwalt
Dr. Florens Mayfeld
Auf'm Weiher 2
54550 Daun
Telefon: 06592/87654
Kreissparkasse Vulkaneifel
BLZ: 58651240
Kontonummer: 4523145
10.12.2011
Ma/Bu

Eheleute

Bernd und Britta Adams

Pfalzgrafenstraße 10

67061 Ludwigshafen

Hendriksen & Reems GbR ./ Adams

Sehr geehrte Frau Adams, sehr geehrter Herr Adams,

ich vertrete die Hendriksen & Reems GbR und versichere anwaltlich meine ordnungsgemäße Beauftragung.

Ich nehme nochmals Bezug auf Ihre Kündigungen und Ihre Aufforderung zur Aufklärung des Sachverhaltes.

1. Meine Mandantin hat jeweils monatlich abgerechnet. Dies ist während der Laufzeit des Vertrags auch niemals beanstandet worden. Mehr als diese Abrechnungen können Sie nicht verlangen. Vielmehr ist dies vertraglich ausgeschlossen, wie sich aus dem Sinn und Zweck des Vertrages ergibt.

2. Außerdem ist anerkannt, dass ein Anspruch auf Offenlegung von Abrechnungen durch das Geheimhaltungsinteresse des Schuldners eingeschränkt ist, wenn die Parteien im geschäftlichen Wettbewerb stehen. Mit der Kündigung des Vertrags ist zwischen meiner Mandantin und Ihnen ein Wettbewerbsverhältnis (meine Mandantin bewirtschaftet die anderen Wohnungen im Appartementhaus weiter) entstanden.

3. Hinzu kommt ein weiterer Aspekt: Wirtschaftlich betrachtet handelt es sich bei den Feriengästen um Kunden meiner Mandantin. Schließlich hat diese Ihre Wohnung im eigenen Namen vermietet, womit vertragliche Beziehungen nur zwischen ihr und den jeweiligen Feriengästen zustande gekommen sind. Während der gesamten Vertragslaufzeit haben Sie sich nicht nach den Vermietungen erkundigt, sondern meine Mandantin „schalten und walten“ lassen. Das von meiner Mandantin erworbene Vertrauen der Feriengäste würde Schaden nehmen, würden Sie sich nun an die Gäste wenden können, um sich die Dauer der jeweiligen Aufenthalte bestätigen zu lassen und die Gäste danach zu fragen, ob sie die Wohnung ggf. auch in anderen, Ihnen nicht bekannten Zeiträumen, belegt haben. Angesichts dessen ist es für meine Mandantin unzumutbar, die Personendaten der bisherigen Mieter zu offenbaren und Ihnen dadurch den Zugriff auf den erarbeiteten Kundenstamm zu eröffnen. Der Markt für die von meiner Mandantin vermieteten hochwertigen Ferienwohnungen in der Eifel ist schließlich überschaubar klein.

4. Zu berücksichtigen ist also, dass Sie keine Darlegung hinsichtlich der Mietverträge begehren, um die Ihnen bekannten Buchungen nachvollziehen zu können. Sie wollen lediglich bei den Feriengästen nachfragen und erfahren, ob diese die Wohnungen zu anderen, von meiner Mandantin verschwiegenen Zeiten gebucht haben. Das ist aber schon deshalb ausgeschlossen, weil Sie sich jetzt an der Art und Weise festhalten lassen müssen, in der das Vertragsverhältnis über viele Jahre „gelebt“ worden ist. Indem Sie die Vermietungsbefugnis auf meine Mandantin übertragen haben, haben Sie jedenfalls Ihre Stellung als „Inhaber aller Verträge“ aufgegeben.

Irgendwelche Zugeständnisse meiner Mandantin werden daher definitiv nicht erfolgen.

Abgesehen davon hat ein kürzlich eingetretener Wasserschaden die EDV-Anlage meiner Mandantin in Mitleidenschaft gezogen.

Mit freundlichen Grüßen

Dr. Mayfeld

Dr. Mayfeld

Rechtsanwalt

Von: Bernd Adams (bernd-adams@info.de)
Gesendet: 10.04.2012 8:59:54
An: kanzlei@schönfuss.de
Betreff: Angelegenheit gegen Hendriksen und Reems GbR

Sehr geehrter Herr Rechtsanwalt Dr. Schönfuß,

bezugnehmend auf das soeben geführte Beratungsgespräch möchten wir nochmals darauf hinweisen, dass wir auf die Aushändigung aller Mietverträge und Zahlungsnachweise über die Belegung unserer Ferienwohnung und die konkreten Provisionsabrechnungen angewiesen sind. Wir möchten bei den Mietern gerne nachfragen, ob sie eventuell in Zeiträumen die Wohnung belegt haben, die uns noch nicht bekannt waren. Die uns bisher vorgelegten monatlichen Abrechnungen enthalten die Daten der Mieter nämlich nicht.

Folgender Zeitraum ist betroffen:

01.12.2007 bis zum 30.11.2011.

Dankbar wären wir zudem, wenn uns durch Ihre Beauftragung möglichst keine Kosten entstehen bzw. Sie diese von der Gesellschaft verlangen. Können diese direkt mit der Klage geltend gemacht werden?

Mit freundlichen Grüßen

Bernd und Britta Adams

P.S: Wie die übrigen Wohnungseigentümer auch, haben wir übrigens einer Vermietung durch die Gesellschaft in deren Namen zu keinem Zeitpunkt zugestimmt.

Vermerk für die Bearbeitung:

1. Die Angelegenheit ist aus anwaltlicher Sicht nach Maßgabe des Auftrags an Rechtsreferendarin Ruttner zu begutachten. Bei der Erstellung des Gutachtens ist auf alle aufgeworfenen Rechtsfragen – gegebenenfalls hilfsgutachtlich – einzugehen. Das Gutachten soll auch Überlegungen zur Zweckmäßigkeit des Vorgehens enthalten. Eine Sachverhaltsdarstellung ist im Rahmen des Gutachtens **nicht** erforderlich.

Soweit ein gerichtliches Vorgehen zumindest teilweise für Erfolg versprechend und zweckmäßig gehalten wird, ist ein Schriftsatz an das Gericht zu entwerfen, welcher der prozessualen Situation und dem im Gutachten gefundenen Ergebnis entspricht. In diesem Fall, das heißt auch dann, wenn ein gerichtliches Vorgehen in der Hauptsache nur teilweise für Erfolg versprechend gehalten wird, ist ein gesondertes Schreiben an die Mandanten **nicht** zu fertigen. Sofern ein gerichtliches Vorgehen in der Hauptsache insgesamt für nicht Erfolg versprechend gehalten wird, ist in einem Schreiben an die Mandanten darzulegen, weshalb dies der Fall ist und wie weiter vorzugehen ist. Soweit in dem Schriftsatz an das Gericht oder in dem Schreiben an die Mandanten rechtliche Ausführungen zu machen sind, kann insoweit auf konkrete Passagen des Gutachtens verwiesen werden.

2. Zeitpunkt der Begutachtung ist der **10.04.2012**.
3. Rechtsanwalt Dr. Schönfuß wurde ordnungsgemäß Vollmacht erteilt. Er nimmt das Mandat an.
4. Sollte eine Frage für beweisheblich gehalten werden, so ist eine Prognose zu der Beweislage (z.B. Beweislast, Qualität der Beweismittel, etc.) zu erstellen. Sollte eine weitere anwaltliche Sachverhaltsaufklärung für erforderlich gehalten werden, so ist davon auszugehen, dass die Mandanten keine weiteren Angaben machen können, die über die Angaben in der Akte hinausgehen.
5. Es ist davon auszugehen, dass die Erhebung und Übermittlung der Daten über Namen und Anschriften der Mieter datenschutzrechtlich unbedenklich wäre.
6. Die Formalien (Unterschriften, Vollmachten, Ladungen, etc.) und das Verfahren sind in Ordnung, soweit sich aus dem Aktenstück nicht ausdrücklich etwas anderes ergibt.
7. Nicht abgedruckte Passagen und Bestandteile der Akte sind für die Bearbeitung ohne Bedeutung. Soweit in den Schriftsätzen erwähnte Anlagen nicht oder nicht vollständig abgedruckt wurden, ist davon auszugehen, dass sie vollständig beigelegt waren und den angegebenen Inhalt haben.
8. Kerpen/Eifel liegt im Bezirk des Amtsgerichts Daun, des Landgerichts Trier und des Oberlandesgerichts Koblenz, Ludwigshafen liegt im Bezirk des Amtsgerichts Ludwigshafen, des Landgerichts Frankenthal und des Pfälzischen Oberlandesgerichts Zweibrücken.
9. Der Bearbeitung ist die Rechtslage auf dem Stand der in der Ladung angegebenen Hilfsmittel zugrunde zu legen. Übergangsvorschriften sind **nicht** zu prüfen.

Hinweis: Der von Ihnen benutzte Aufgabentext wird nicht zu Ihren Prüfungsunterlagen genommen. Anmerkungen, Bezugnahmen oder Verweisungen, die nur durch Einsicht in das von Ihnen benutzte Exemplar des Aufgabentextes verständlich werden, verbieten sich deshalb.