

Marion Stein und Michael Bauer
[REDACTED]
[REDACTED]

Vorab per Fax – bitte sofort vorlegen

Amtsgericht München
Pacellistr. 5
80315 München

Aktenzeichen **421 C 31421/12**

09.08.2018

In Sachen **S [REDACTED]** / Stein, M. und Bauer, M.

lässt die Klägerin beispielsweise in ihrem Schriftsatz vom 28.10.2014 behaupten, dass das streitgegenständliche Haus verkauft worden sei (Bl. 608 d. A.). Wohingegen sie im Verfahren 461 C 12634/18 vor dem Amtsgericht München als auch im Verfahren 2 C 392/18 vor dem Amtsgericht Altötting behaupten lässt, dass das Haus vermietet worden sei (siehe Anlage).

Diese widersprüchlichen Behauptungen zeigen, dass die Klagepartei der in § 138 Abs. 1 ZPO statuierten Wahrheitspflicht keine Bedeutung beimisst.

Da die Klägerin die Behauptung, dass das Haus verkauft worden sei, im hiesigen Verfahren mit einem erheblichen Schadensersatzanspruch von immerhin 40.000,00 EUR verbunden hat, mit dem sie gegen unsere Widerklageforderungen aufrechnen will, halten wir es für geboten, das Gericht über diesen Sachverhalt zu informieren.

Um die Akte nicht sinnlos mit Papier zu füllen, legen wir mit oben erwähnter Anlage lediglich die jeweils relevante Seite der gegnerischen Schriftsätze an das Amtsgericht München und Altötting vor und erbitten einen richterlichen Hinweis, falls das Einreichen der kompletten Schriftsätze erforderlich ist.

Michael Bauer

Marion Stein

Widerklage begründet ist.

4. Mit Schriftsatz vom 19.6.2013 haben wir namens der Beklagten im Verfahren 454 C 31421/12 gegen die Forderung der Kläger auf Rückzahlung der Mietkaution mit folgenden Forderungen der Beklagten aufgerechnet:
- a) Die Kläger hatten ohne Absprache mit der Beklagten und ohne deren Zustimmung im Mietobjekt Trockenbauwände errichtet, die nach dem Auszug der Kläger demontiert werden mussten, die verbleibenden Löcher an den Wandflächen an dem Kamin mussten gespachtelt werden.
 - b) Die Kläger hatten ohne Absprache mit der Beklagten und ohne deren Zustimmung eine Markise am Haus montiert und nicht mehr entfernt. Die Markise musste nach dem Auszug der Kläger demontiert und entsorgt und die Löcher an der Fassade verputzt werden.
 - c) Die Kläger hatten ohne Absprache mit der Beklagten und ohne deren Zustimmung im Treppenhaus einen Handlauf beseitigt. Ein neuer Handlauf musste montiert werden.
 - d) Während des Mietverhältnisses hatten die Kläger die Türe in der Diele und die Türe in der Küche ausgehängt und so unzweckmäßig gelagert, dass die Türen sich verzogen, so dass man sie nach dem Auszug der Kläger nicht mehr einsetzen und schon gar nicht mehr schließen konnte. Die Türen mussten erneuert werden.

Gemäß dem Kostenangebot der Firma se-tech GmbH vom 13.2.2013 wurden für die Beseitigung der vorstehenden, von den Klägern verursachten Schäden Kosten in Höhe von netto € 2.347,50 veranschlagt. Diesen Betrag hat die Beklagte als Schadensersatz geltend gemacht und mit der Kautionsverrechnung verrechnet.

5. Die Zwangsräumung des Mietobjekts erfolgte endgültig am 1.2.2013. Danach befand sich das Mietobjekt in einem nicht mehr weitervermietbaren Zustand, was sich bereits aus den vorstehenden Ausführungen ergibt. Die Beklagte musste das Mietobjekt in Ordnung bringen, was dazu führte, dass es erst ab März 2013 weitervermietet werden konnte. Also schulden die Kläger für die Monate Januar und Februar 2013 Nutzungsentschädigung in Höhe der zuletzt vereinbarten Miete in Höhe von jeweils € 1.011,50, insgesamt also von € 2.023,--. Auch mit diesem Anspruch hat die Beklagte gegen die

montiert werden.

- d) Während des Mietverhältnisses hatten die Kläger die Türe in der Diele und die Türe in der Küche ausgehängt und so unzweckmäßig gelagert, dass die Türen sich verzogen, so dass man sie nach dem Auszug der Kläger nicht mehr einsetzen und schon gar nicht mehr schließen konnte. Die Türen mussten erneuert werden.

Gemäß dem Kostenangebot der Firma se-tech GmbH vom 13.2.2013 wurden für die Beseitigung der vorstehenden, von den Klägern verursachten Schäden Kosten in Höhe von netto € 2.347,50 veranschlagt. Diesen Betrag hat die Beklagte als Schadensersatz geltend gemacht und mit der Kautionsrückzahlung verrechnet.

6. Die Zwangsräumung des Mietobjekts erfolgte endgültig am 1.2.2013. Danach befand sich das Mietobjekt in einem nicht mehr weitervermietbaren Zustand, was sich bereits aus den vorstehenden Ausführungen ergibt. Die Beklagte musste das Mietobjekt in Ordnung bringen, was dazu führte, dass es erst ab März 2013 weitervermietet werden konnte. Also schulden die Kläger für die Monate Januar und Februar 2013 Nutzungsentschädigung in Höhe der zuletzt vereinbarten Miete in Höhe von jeweils € 1.011,50, insgesamt also von € 2.023,--. Auch mit diesem Anspruch hat die Beklagte gegen die Kautionsrückzahlung aufgerechnet. Damit war die Kautionsrückzahlungsforderung der Kläger bereits erloschen.
7. Hilfsweise aufgerechnet hat die Beklagte gegen die Kautionsrückzahlung mit weiteren Forderungen:
- a) Betriebskostenabrechnungen für das Jahr 2012 und für den Zeitraum 1.1. bis 23.1.2013 in Höhe von € 506,22 und € 44,84. Die Kläger waren zur Zahlung der Betriebskosten nach dem Mietvertrag verpflichtet, haben aber keine Zahlung geleistet.
- b) Klageforderung im Verfahren 454 C 31421/15: Die Kläger haben für den Zeitraum April bis einschließlich Dezember 2012 keine Nutzungsentschädigung an die Beklagte bezahlt, obwohl sie in Besitz des gemieteten Hauses blieben und erst am 1.2.2013 endgültig zwangsgeräumt wurden. Die Beklagte hat geltend gemacht: Vereinbarte Bruttomiete € 1.190,-- ./. 15 % (€ 178,50) Minderung = € 1.011,50 monatlich x 9 Monate = € 9.103,50. Mit diesem Anspruch, den die Beklagte mit ihrer Klage vom 11.12.2012 geltend machte, hat sie weiter