

ZILLICH RECHTSANWÄLTE

DR. JOBST ZILLICH · DR. FRANK ZILLICH · DIPL.-KFM. DR. MATTHIAS ZILLICH · DR. GEORG SCHILDBERG
MAXIMILIANSPLATZ 12 B · 80333 MÜNCHEN · TELEFON 089-665 936-0 · TELEFAX 089-665 936-66 · POST@ZILLICH.EU

1. April 2011/a

Fingerhut Rechtsanwälte
Potsdamer Straße 12
80802 München



FM 1437/10

Sehr geehrte Damen und Herren Kollegen!

In Sachen S [REDACTED] gegen Stein und Bauer teilen wir folgendes mit:

1. Ihre Mandanten sind nach der Haus- und Grundstücksordnung zum Mietvertrag dazu verpflichtet, von der Mietsache nur vertragsgemäß Gebrauch zu machen und sie regelmäßig zu reinigen. Die regelmäßige Reinigung findet seit dem Auszug Ihrer Mandanten nicht mehr statt. Wir fordern Ihre Mandanten dazu auf, diese vertragliche Pflicht sofort und dann in regelmäßigen Abständen zu erfüllen. Für den Fall weiterer Verstöße drohen wir die erneute, fristlose Kündigung an.
2. Nach § 5.1 des Mietvertrages sind Ihre Mandanten dazu verpflichtet, das Mietobjekt vom 1. Oktober bis 30. April zu beheizen. Auch diese Verpflichtung erfüllen Ihre Mandanten nicht mehr. Wir mahnen und kündigen die erneute, fristlose Kündigung an.
3. Gemäß § 12.5 des Mietvertrages haften Ihre Mandanten für etwaige Schäden, wenn die Räume unzureichend gelüftet, gereinigt oder beheizt werden. Seit dem Auszug Ihrer Mandantin - teilweise schon vorher - wurde die Pflicht zur ausreichenden Lüftung permanent verletzt. Wir mahnen die Er-

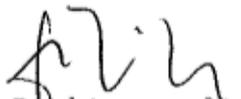
fällung dieser Pflicht ebenfalls an und werden die fristlose Kündigung erneut aussprechen, wenn die Pflicht nicht erfüllt werden sollte.

4. Gemäß § 14.3 des Mietvertrages müssen Ihre Mandanten dafür sorgen, daß Mieträume und Grundstück aus während ihrer Abwesenheit betreten werden können. Bei längerer Abwesenheit haben Ihre Mandantin die Schlüssel an einer schnell erreichbaren Stelle unter Benachrichtigung unserer Mandantin zu hinterlassen. Wir fordern Ihre Mandanten dazu auf, einen Schlüssel an einer entsprechenden Stelle zu hinterlegen und uns binnen **einer Woche** mitzuteilen, wo der Schlüssel für unsere Mandantin hinterlegt ist. Sollte das nicht geschehen, werden wir den Erlaß einer einstweiligen Verfügung beantragen.

5. Das Mietobjekt wurde Ihren Mandanten zu Wohnzwecken vermietet. In § 1.3 haben Ihre Mandanten sich dazu verpflichtet, das Mietobjekt für gewerbliche Zwecke nur mit der vorherigen, schriftliche Einwilligung unserer Mandantin zu benützen. Die Einwilligung liegt nicht vor. Dessen ungeachtet wurde das Objekt gewerblich genutzt. Also sind Ihre Mandanten dazu verpflichtet, einen angemessenen Mietzuschlag zu bezahlen. Diesen angemessenen Mietzuschlag veranschlagen wir mit monatlich € 100,--. Da unsere Mandantin erst bei der Besichtigung am 06.07.2010 die gewerbliche Nutzung feststellte, kann die Forderung auf Bezahlung des Zuschlages erst heute geltend gemacht werden. Für den Zeitraum 01.08.2002 bis 31.03.2011 beläuft sich der gesamte Mietzuschlag auf $104 \times € 100,-- = € 10.400,--$. Wir fordern Ihre Mandanten dazu auf, diesen Betrag binnen **14 Tagen** an unsere Mandantin zu bezahlen. Anderenfalls werden

wir die Klage gegen Ihre Mandanten um diesen Zahlungsanspruch erweitern.

Mit freundlichen kollegialen Grüßen


Rechtsanwalt