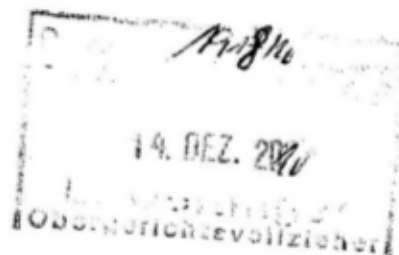


13. Dezember 2010/a

1. Frau Marion Stein
2. Herrn Michael Bauer



Sehr geehrte Frau Stein!
Sehr geehrter Herr Bauer!

Wir vertreten Ihre Vermieterin, Frau [REDACTED] S [REDACTED] in Unterha-
ching. Unsere Vollmacht liegt bei.

Namens unserer Mandantin erklären wir hiermit die **fristlose Kündigung** des Mietvertrages über die Doppelhaushälfte in der Stilfser-Joch-Straße 31, 81547 München.

Die Kündigung ist begründet gemäß § 543 II Ziff. 3 BGB. Sie haben in den Monaten Oktober bis Dezember 2010 die vereinbarte Miete um insgesamt € 2.538,67 gemindert. Dieser Betrag ist höher als zwei Monatsmieten. Wir fordern Sie dazu auf, das Mietobjekt binnen

e i n e r Woche

zu räumen und zusammen mit sämtlichen Schlüsseln unserer Mandantin in ordnungsgemäßem Zustand herauszugeben.

Da Sie durch Ihren Zahlungsverzug die fristlose Kündigung verursacht haben, schulden Sie unsere unten bezifferten Kosten als Verzugsschaden. Für die Überweisung des Kostenbetrages auf unser Konto gilt dieselbe Frist entsprechend.

Unsere Mandantin hat festgestellt, daß Sie in mehrfacher Weise gegen den Mietvertrag verstoßen:

- a) Das Mietobjekt ist ein Wohnhaus. Tatsächlich benutzen Sie die Räume weit überwiegend gewerblich. Unsere Mandantin hat das nicht gestattet und sie lehnt eine Genehmigung ab. Wir fordern Sie dazu auf, die gewerbliche Nutzung des Objekts **sofort** einzustellen und die Adresse Stilfser-Joch-Straße 31 auch nicht mehr als Sitz für Ihre Gewerbebetriebe zu nennen.

- b) Sie haben im Mietobjekt ohne Genehmigung unserer Mandantin erhebliche, bauliche Änderungen durchgeführt und damit gegen § 18.3 b des Mietvertrages verstoßen:
 - Die Sockelleisten des Parkettbodens wurden entfernt, desgleichen Teile des Parkettbodens. Das Parkett wurde abgeschliffen und lackiert, wobei fugen im Parkettboden entstanden sind. Wir fordern Sie dazu auf, die fehlenden Teile des Parkettbodens wieder zu verlegen, alle Fugen zu verschließen und den Boden sodann fachgerecht zu versiegeln.

 - Im WC im Erdgeschoß haben Sie am Boden und an den Wänden Fliesenbelege angebracht. Wir fordern Sie dazu auf, die Fliesen zu entfernen und den früheren Zustand wieder herzustellen.

 - Im Flur haben Sie den Fliesenboden herausgerissen und durch einen Laminatboden ersetzt. Wir fordern Sie dazu auf, den Laminatboden zu entfernen und wieder einen Fliesenboden einzubringen.

 - Sie haben die Elektrik im Haus vielfältig geändert, wobei der Umfang unklar ist. Feststeht nur, daß die Arbeiten teilweise nicht fachgerecht erfolgten. Wir fordern Sie dazu auf, sämtliche Änderungen wieder rückgängig zu machen und den früheren Zustand herzu-

stellen.

- Im Wohnzimmer haben Sie eine Rigipswand mit Beleuchtung eingebaut. Wir fordern Sie dazu auf, diese Wand zu entfernen und den früheren Zustand wieder herzustellen.

Für die vorstehenden Maßnahmen setzen wir Ihnen eine Frist bis zum **15. Januar 2011**. Sollten Sie unserer Aufforderung nicht nachkommen, wird unsere Mandantin das Mietverhältnis auch deswegen fristlos kündigen.

- c) Nach der Haus- und Grundstücksordnung zum Mietvertrag haben Sie die Verpflichtung übernommen, bei Schneefall und Eisglätte auf und vor dem Grundstück Schnee zu räumen und zu streuen. Diese Verpflichtung haben Sie bisher niemals erfüllt. Wir mahnen Sie hiermit ab und drohen für den Fall weiterer Zuwiderhandlungen die fristlose Kündigung aus diesem Grunde an.
- d) Beigefügt übersenden wir Ihnen die Betriebskostenabrechnung unserer Mandantin für das Jahr 2009. Es ergibt sich zu Ihren Gunsten ein Guthaben in Höhe von € 255,40. Dieses Guthaben wird nicht an Sie ausbezahlt. Vielmehr rechnet unsere Mandantin gegen das Guthaben mit Ihren Schadensersatzansprüchen auf, die ihr durch Ihre nicht genehmigten Veränderungen im Haus entstanden sind.

Mit freundlichen Grüßen

gez. Zillich
Rechtsanwalt

Kostenrechnung

Gegenstandswert: € 13.080,--

1,3 Geschäftsgebühr RVG VV 2300	735,80 €
Auslagenpauschale RVG VV 7002	<u>20,00 €</u>
	755,80 €
19 % Umsatzsteuer	<u>143,60 €</u>
	<u><u>899,40 €</u></u>

Vollmacht

für

Zillich Rechtsanwälte

Dr. Jobst Zillich, Dr. Frank Zillich,
Dr. Matthias Zillich, Dr. Georg Schildberg,
Maximiliansplatz 12 b, 80333 München

Zillich Rechtsanwälte in München wird hiermit in der Angelegenheit

[REDACTED]

./.

Michael Bauer u. Marion Stein

wg. Mietverhältnis (Kündigung, Abmahnung, Schadensersatz, Vertragsverstöße)

Vollmacht zur Vertretung erteilt. Die Zillich Rechtsanwälte sind berechtigt, Geld und Wertsachen entgegenzunehmen; sie dürfen Unterbevollmächtigte bestellen.

München, den 13.12.10

[REDACTED]
.....
(Unterschrift)

Fotokopie beglaubigt

[Handwritten signature]

[REDACTED]

Marion Stein
Michael Bauer

[REDACTED]

Betriebskostenabrechnung 1.1. - 31.12.2009

Sehr geehrte Frau Stein!
Sehr geehrter Herr Bauer!

Für das Jahr 2009 rechne ich die angefallenen Betriebskosten wie folgt ab:

Grundsteuer	Eur	204.52
Abfallentsorgung	"	188.76
Niederschlagswassergebühr	"	130.--
Kaminkehrer	"	37.18
Wohngebäude Versicherg. (Feuer/Leitg.Wasser/Sturm)	"	301.91
Gebäudehaftpflicht Versicherg.	"	82.23
<hr/>		
	Eur	944.60
./. Vorauszahlung Eur 100 x 12	"	1.200.--
Guthaben	Eur	255.40
		=====

~~Diesen Betrag habe ich auf Ihr Konto~~
~~Nr. 106 807 808 Postbank München~~
~~BIZ 700 100 80~~
überwiesen.

Mit freundlichen Grüßen

[REDACTED]

ergerichtsvollzieher
üböttinger Straße 5

RI-1918/10

stets angeben!

Zustellungsurkunde

IV LUDWIG GELTINGER, Neuböttinger Straße 5, 84503 Altötting

äulenstraße2
2008 Unterhaching

IGV LUDWIG GELTINGER, Neuböttinger Straße 5, 84503 Altötting

Zillich und Kollegen
Rechtsanwälte
Maximiliansplatz 12 B
80333 München

AZ: a

OGV LUDWIG GELTINGER, Neuböttinger Straße 5, 84503 Altötting

Bauer Michael

Beglaubigte Abschrift - Ausfertigung - Urschrift des hiermit verbundenen
Schriftstückes, und zwar
Kündigungsschreiben v. 13.12.2010 mit Betriebskostenabrechnung

habe ich heute

übergeben, und zwar unter der Zustellanschrift an folgenden Ort: (Straße, Nr., PLZ, Ort)

dem Adressaten persönlich einem vertretungsberechtigten (gesetzl. Vertreter/Leiter)
 dem durch schriftl. Vollmacht ausgewiesenen (rechtsgeschäftlicher Vertreter): (Name, Vorname)

weil ich den Adressaten in der Wohnung nicht erreicht habe, dort:
 einem erwachsenen Familienangehörigen einer in der Familie beschäftigten Person
 einem erwachsenen ständigen Mitbewohner: (Herr/Frau, Name, Vorname)

weil ich den Adressaten im Geschäftsraum nicht erreicht habe, einem dort Beschäftigten:

(Herr/Frau, Name, Vorname)

weil ich den Adressaten in der Gemeinschaftseinrichtung nicht erreicht habe, dort:
 dem Leiter der Einrichtung einem zum Empfang ermächtigten Vertreter

(Herr/Frau, Name, Vorname)

zu übergeben versucht

Weil die Übergabe des Schriftstückes in der Wohnung / dem Geschäftsraum nicht möglich war,
habe ich das Schriftstück in den zur Wohnung zum Geschäftsraum
gehörenden Briefkasten oder in eine ähnliche Vorrichtung eingelegt.

Weil auch die Einlegung in einen Briefkasten oder in eine ähnliche Vorrichtung /
die Ersatzzustellung in der Gemeinschaftseinrichtung nicht möglich war, wird das
Schriftstück auf der Geschäftsstelle des Amtsgerichts zu Altötting
niedergelegt.

Die schriftliche Mitteilung über die Niederlegung habe ich

in der bei gewöhnlichen Briefen üblichen Weise abgegeben

an der Tür zur Wohnung / zum Geschäftsraum / zur Gemeinschaftseinrichtung angeheftet.

Weil die Annahme der Zustellung durch

Name, Vorname

Beziehung zum Adressaten

zurückgefordert wurde, habe ich das Schriftstück

in der Wohnung / dem zur Wohnung gehörenden Briefkasten oder in einer
ähnlichen Vorrichtung zurückgelassen.

in dem Geschäftsraum / dem zum Geschäftsraum gehörenden Briefkasten oder in einer
ähnlichen Vorrichtung zurückgelassen.

an den Absender zurückgeschickt,

da keine Wohnung oder kein Geschäftsraum vorhanden ist.

**Den Tag der Zustellung - ggf. mit Uhrzeit - habe ich auf
dem Umschlag der Sendung / dem Schriftstück vermerkt.**

84489 Burghausen, den 13.12. 2010 Uhrzeit:

Obergerichtsvollzieher
in Altötting

Kostenrechnung (GVKostG (KV Nr.))

A. Gebühren

1. pers. Zustellung	KV 100	7,50
2. Postzustellung	KV 101	
3. sonst. Erledigung der Zustellung	KV 600	
4. Beglaub. Gebühr	KV 102	

B. Auslagen

1. Schreibausl. (Seiten)	KV 700	
2. Wegegeld (km)	KV 711	5,00
3. Auslagen	KV 713	3,00
4. Entg. f. sonstige Zustellungen	KV 701	

Summe 15,50