



MIETERVEREIN  
MÜNCHEN E.V.

www.mieterverein-muenchen.de  
mail@mieterverein-muenchen.de

B 41

1/2

Mieterverein München e.V. · Sonnenstraße 10 · 80331 München  
Postanschrift: Postfach 33 05 49 · 80065 München

Mieterverein München e.V. · Sonnenstraße 10 · 80331 München  
Postanschrift: Postfach 33 05 49 · 80065 München

Rechtsanwaltskanzlei  
Dr. Zillich & Kollegen  
Maximiliansplatz 12 b  
80333 München

Frau Marion Stein  
Herrn Michael Bauer



Unser Zeichen: **211.986** Eba/we  
- bitte immer angeben -

Datum: **22.12.2010**

Mietverhältnis: **S. J. Stein und Bauer**  
Hier: **Kündigung des Mietverhältnisses**

Sehr geehrter Herr Kollege Zillich,

wir vertreten unsere oben genannten Mitglieder außergesichtlich in Mietangelegenheiten.

Wir nehmen Bezug auf die gegenüber unseren Mitgliedern erklärte fristlose Kündigung des Mietvertrages und nehmen wie folgt Stellung:

Es wird ausdrücklich seitens unserer Mitglieder bestritten, dass die angemieteten Räume überwiegend gewerblich genutzt würden. Wie Ihrer Mandantschaft bekannt sein dürfte, wird seitens unserer Mitglieder ein Versandhandel per Internet betrieben. Die Räume werden nicht ausschließlich zu anderen als Wohnzwecken genutzt. Die Tätigkeit führt nicht zu einer erhöhten Abnutzung oder einer erhöhten Gefahr der Beschädigung der Räume. Eine Störung von Hausbewohnern ist nicht zu befürchten, schon deshalb nicht, weil eine Doppelhaushälfte angemietet ist. Es liegt deshalb keine erlaubnispflichtige gewerbliche Nutzung vor.

Zu den von Ihnen beanstandeten baulichen Änderungen ist zunächst zu bemerken, dass nach Angaben unserer Mitglieder Ihre Mandantschaft vollumfänglich informiert war und auch das Einverständnis Ihrer Mandantschaft vorlag. ~~Es wird bestritten, dass Teile des Parkettbodens entfernt~~ wurden. Der von Ihrer Mandantschaft beauftragte Sachverständige, Herr Dr. Busch, hat Teile des Parkettbodens am 12.10.2010 gerade im Auftrag Ihrer Mandantschaft entfernt. Dies nun unseren Mitgliedern zur Last zu legen, entbehrt jeglicher Grundlage. Eine etwaige Fugenbildung im Parkett ist nicht unseren Mitgliedern anzulasten.

Das WC im Erdgeschoss war schon bei Einzug in die Wohnung gefliest. Diese Fliesen waren gesprungen und teilweise locker nach Angaben unserer Mitglieder. Die Entfernung der alten Fliesen am Boden war mit Ihrer Mandantschaft abgesprochen. Eine Verpflichtung für unsere Mitglieder ergab sich auch aus § 18 des Mietvertrages unter Ziff. 3 d. Darin heißt es: „Die zur Nutzung erforderlichen Reparaturen und daraus entstehende Kosten .....sind vom Mieter zu beauftragen und zu tragen.“ Unsere Mitglieder haben sich verpflichtet gefühlt, sowohl im WC als auch im Flur

stein marion-22-12-10-eba.doo

1/2



Telefon 089 / 55 21 43 - 0 · Telefax 089 / 55 45 54  
Telefon-Zeiten: Mo-Fr 9.00-12.30 Uhr  
Mo, Di, Do 13.30-18.00 Uhr

Bankverbindung: Sparkasse  
BLZ 701 500 00 · Konto-Nr. 13 122 221

entsprechende reparaturbedürftige Teile der Mietsache Instand zu setzen. Dies haben unsere Mitglieder auf eigene Kosten getan. Daraus einen Vorwurf zu konstruieren, gerade auch vor dem Hintergrund, dass § 18 Ziff. 3 d unwirksam ist, vor dem Hintergrund, dass die gesamte Erhaltungspflicht des Vermieters auf die Mieter abgewälzt wird, ist in keiner Weise mehr nachvollziehbar.

Die Elektrik im Haus wurde nicht seitens unserer Mitglieder selbst geändert, sondern durch einen von unseren Mitgliedern beauftragten Elektriker, der fachgerechte Arbeiten ausgeführt haben dürfte. Diese Arbeiten wurden von unseren Mitgliedern auf Grund permanenter Kurzschlüsse in dem angemieteten Objekt in Auftrag gegeben. Am 30.07.2010 wurde nach den uns vorliegenden Informationen von einem durch Ihre Mandantschaft beauftragten Elektriker festgestellt, dass die noch nicht erneuerten Steckdosen sowie eine Stromzuleitung im Speicher nicht mehr zulässig sind. Auf Grund der im Haus vorhandenen veralteten Elektrik wurde von diesem Elektriker angeraten, die Leitungen im Haus durchmessen zu lassen. Diese Messung hat Ihre Mandantschaft abgelehnt. Im Gegenzug dann unseren Mitglieder vorzuwerfen, dass sie gemäß den Vereinbarung im Mietvertrag unter § 18 Ziff. 3 d erforderlichen Reparaturen haben durchführen lassen und dies auf eigene Kosten, wobei unsere Mitglieder selbstverständlich davon ausgegangen sind, dass diese Pflicht wirksam besteht, ist widersprüchlich.

Die im Wohnzimmer vorhandene Rigips-Verkleidung stellt unseres Erachtens keine erhebliche bauliche Veränderung dar, da hier lediglich eine Verschraubung mit Dübeln vorliegt.

Wir sehen deshalb derzeit keine Verpflichtung unserer Mitglieder, Ihre Forderung zu erfüllen.

Unter Ziff. c Ihres Schreibens teilen Sie mit, dass nach der Haus- und Grundstücksordnung zum Mietvertrag die Verpflichtung für unsere Mitglieder besteht, bei Schneefall und Eisglätte Schnee zu räumen und zu streuen. Unseren Mitgliedern liegt diese zitierte Haus- und Grundstücksordnung zum Mietvertrag nicht vor. Sollte eine solche vereinbart sein, so bitten wir Sie um entsprechende Überlassung. In dem vorliegenden Mietvertrag unserer Mitglieder ist keine Verpflichtung unserer Mitglieder festgelegt, bei Schneefall und Eisglätte zu räumen und zu streuen.

Unter Ziff. d Ihres Schreibens teilen Sie uns mit, mit welchen Schadensersatzansprüchen Ihre Mandantschaft gegen das Guthaben unserer Mitglieder aus der Betriebskostenabrechnung 2009 in Höhe von € 255,40 aufrechnet. Wir fordern deshalb Ihre Mandantschaft auf, bis spätestens

05. Januar 2011

das Guthaben unserer Mitglieder in Höhe von € 255,40 zu überweisen.

Mit freundlichen Grüßen  
MIETERVEREIN MÜNCHEN e.V.

Christine Ebert  
Rechtsanwältin

**Hinweis für Mitglied:**

Gemäß § 569 Abs. 3, Ziff. 2 wird die Kündigung dann unwirksam, wenn der Vermieter spätestens bis zum Ablauf von zwei Monaten nach Eintritt der Rechtshängigkeit des Räumungsanspruchs hinsichtlich der fälligen Miete befriedigt wird oder sich eine öffentliche Stelle zur Befriedigung verpflichtet. Dies gilt nicht, wenn der Kündigung vor nicht länger als zwei Jahren bereits eine nach Satz 1 unwirksam gewordene Kündigung vorausgegangen ist.  
gez. Ebe