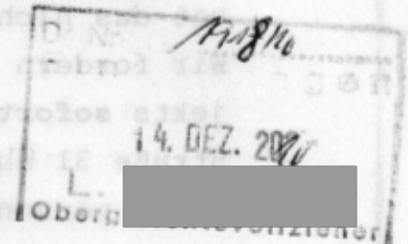


13. Dezember 2010/a

1. Frau Marion Stein
2. Herrn Michael Bauer



Sehr geehrte Frau Stein!
Sehr geehrter Herr Bauer!

Wir vertreten Ihre Vermieterin, Frau Ingrid Still 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 hö-
her als zwei Monatsmieten. Wir fordern Sie dazu auf, das Miet-
objekt binnen

e i n e r Woche

zu räumen und zusammen mit sämtlichen Schlüsseln unserer Man-
dantin in ordnungsgemäßem Zustand herauszugeben.

Da Sie durch Ihren Zahlungsverzug die fristlose Kündigung ver-
ursacht 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 [REDACTED] [REDACTED] 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 ausgezahlt. 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

Im Wohnzimmer haben Sie eine Kippschicht mit Belag
 und eingebaut. Wir fordern Sie dazu auf, diese Wand

Kostenrechnung

Gegenstandswert: € 13.080,--

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

g) Nach der Haus- und Grundstücksordnung zum Mietvertrag ha-
 ben Sie die Verpflichtung übernommen, bei Schneeeinbruch
 die Kippschicht auf und vor dem Grundstück Schnee zu räumen und,
 zu entfernen. Diese Verpflichtung haben Sie bisher nicht
 erfüllt. Wir mahnen Sie hiermit ab und drohen für den Fall
 weiterer Zuwiderhandlungen die fristlose Kündigung aus
 diesem Grunde an.

b) Beigefügt übersenden wir Ihnen die Betriebskostenrech-
 nung 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 Schadenersat-
 zanspruch auf, die ihr durch Ihre nicht genehmigten
 Veränderungen im Haus entstanden sind.

Mit freundlichen Grüßen

gez. Zillich
 Rechtsanwältin

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



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.



(Unterschrift)

Fotokopie beglaubigt

[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
BLZ 700 100 80~~

überwiesen.

Mit freundlichen Grüßen
[REDACTED]

erichtsvollzieher
uöttinger Straße 5
503 Altötting

RI-1918/10

ie stets angeben!

Zustellungsurkunde

IV LUDWIG GELTINGER, Neuöttinger Straße 5, 84503 Altötting

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 Schriftstücks 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 _____

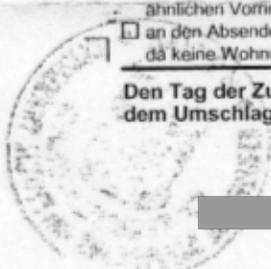
Beziehung zum Adressaten _____

verweigert 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.**

OGV LUDWIG GELTINGER, Neuöttinger Straße 5, 84503 Altötting

Zillich und Kollegen
Rechtsanwälte
Maximiliansplatz 12 B
80333 München



den 15.12. 2010 Uhrzeit: _____

Obergerichtsvollzieher
in Altötting

AZ: a

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

OGV LUDWIG GELTINGER, Neuöttinger Straße 5, 84503 Altötting

Bauer Michael