

Marion Stein & Michael Bauer

Amtsgericht München
80315 München

27.06.2011

Az.: 432 C 487/11

In Sachen S. [REDACTED] ./.
1) Stein
2) Bauer

hat der Klägervertreter mit Schreiben vom 01.04.2011 die Liste der angeblichen Vertragsverstöße der Beklagten nochmals erweitert, sowie einen Mietzuschlag von insgesamt 10.400,- EUR gefordert.

Beweis: Schreiben des Klägervertreters vom 01.04.2011

Anlage **B 55**

Auf diese erneuten Vorwürfe erwidern die Beklagten wie folgt:

Zu 1:

Die streitgegenständliche DHH wird ausreichend gereinigt.

Zu 2:

Die streitgegenständliche DHH wurde auch in der Abwesenheit der Beklagten beheizt. Wäre dies nicht der Fall gewesen, hätte es lange vor dem unberechtigten Vorwurf der Klägerin vom 01.04.2011 Frostschäden gegeben.

Zu 3:

Auf den Vorwurf, die streitgegenständliche Mietsache wäre nicht ausreichend gelüftet worden, wurde bereits mit Schriftsatz vom 24.06.2011 erwidert.

Da die Beklagten die DHH aufgrund der Schadstoffbelastung derzeit nicht bewohnen können, kann diese nicht in dem früheren Ausmaß gelüftet werden. Während der gelegentlichen Anwesenheit der Beklagten wird das Haus – schon im gesundheitlichen Eigeninteresse der Beklagten – entgegen der Behauptung der Klägerin sehr wohl gelüftet.

Zu 4:

Die Burghauser Telefonnummer der Beklagten ist der Klägerin bereits seit Ende September 2010 bekannt. Da die Beklagten notfalls binnen 2 Stunden in München sein können, ist die Hinterlegung eines Schlüssels nicht erforderlich.

Zu 5:

Die Forderung eines Mietzuschlags wird zurückgewiesen.

Bereits die fristlose Kündigung vom 13.12.2010 enthält – neben dem Hauptgrund Mietminderung – eine Fülle angeblicher Vertragsverstöße. Diesen wurde mit Schreiben des Münchner Mietervereins vom 22.12.2010 sowie mit Anwaltsschreiben vom 22.12.2010 (B 8) und mit Schriftsatz vom 23.03.2011 der Kanzlei Fingerhut widersprochen.

Beweis: Schreiben des Münchner Mietervereins vom 22.12.2010

Anlage **B 41**

Der Vollständigkeit halber möchten sich die Beklagten dennoch selbst zu den einzelnen Vorwürfen äußern.

1. Vorwurf: überwiegend gewerbliche Nutzung

Entgegen der Behauptung der Klägerin werden die streitgegenständlichen Räume nicht überwiegend gewerblich genutzt. Die als Anlage K 6 eingereichten Fotos sind irreführend. Das 2., 3., 4. und 6. Bild zeigt jeweils den Eingangsbereich der DHH und nicht die Diele. Bei diesem Eingangsbereich, der auch privat als Garderobe genutzt wird, handelt es sich um einen ca. 12 m² großen Anbau, der nicht zu Wohnzwecken geeignet ist. Im Wohnzimmer beschränkt sich die gewerbliche Nutzung auf das Vorhandensein zweier Schreibtische.

Bei der freiberuflichen und geschäftlichen Tätigkeit der Beklagten (Vorbereitung von VHS-Kursen, Kaffeeverand, Webdesign, Programmierung) handelt es sich überwiegend um Büroarbeiten ohne Kundenverkehr. Im Vergleich zur reinen Wohnraumnutzung führt dies weder zu einer erhöhten Abnutzung noch zur Beeinträchtigung der Nachbarn.

Die geringfügige teilgewerbliche Nutzung ist der Klägerin bereits seit dem Frühjahr 2009 bekannt und wurde auch bei den Ortsterminen im Jahr 2010 nicht beanstandet.

2. Vorwurf: erhebliche bauliche Veränderungen

➤ Das Nichtanbringen von Sockelleisten stellt keine bauliche Veränderung dar. Das Abschleifen und Versiegeln von Parkett ist ebenfalls keine bauliche Veränderung, sondern zählt vielmehr zu den Instandsetzungspflichten des Vermieters.

Wie schon mehrfach erwähnt, wurden die Parketthölzer nicht von den Beklagten entnommen.

➤ WC im Erdgeschoss

Bei Mietbeginn war der WC-Boden mit alten, teilweise gerissenen Fliesen gekachelt, deren Verfugung sehr unhygienisch war. Die Nutzung war in diesem Zustand nicht zumutbar.

In Absprache mit der Klägerin wurden die Fliesen entfernt und durch neue weiße Fliesen ersetzt. Zusätzlich wurden die Wände des engen WCs – ebenfalls aus hygienischen Gründen – bis zu einer Höhe von ca. 1,50 m weiß gefliest. Zum Zustand der Toilette bei Mietbeginn bieten die Beklagten als

Beweis: Zeugnis der [REDACTED]

➤ Gang im Erdgeschoss

Wie aus dem Übergabeprotokoll (K 1) ersichtlich, waren die Fliesen im Gang teilweise locker. Um den vertragsgemäßen Gebrauch zu gewährleisten, war die Erneuerung des Bodens erforderlich. Als neuer Belag wurde helles Laminat gewählt. Identisches Laminat wurde auch in der angrenzenden Küche verlegt, dort wird es nicht bemängelt.

Beweis: 1. Foto des alten Fliesenbodens im Gang (EG)
2. Übergabeprotokoll

Anlage **B 56**
K 1

➤ Elektrik

Die teilweise Erneuerung der Elektrik war zur Nutzung der DHH erforderlich und beschränkte sich seitens der Beklagten darauf, dass sie alte Lichtschalter und Steckdosen durch Neue ersetzten. Desweiteren musste – aufgrund permanenter Kurzschlüsse – ein Elektriker beauftragt werden, der einen Teil der alten Stromleitungen austauschte.

➤ Wohnzimmer

Entgegen der Behauptung der Klägerin handelt es sich nicht um eine Rigipswand, sondern lediglich um eine Rigipsverkleidung, die mit ein paar Dübeln an der Wand verschraubt ist. Mittels dieser Verkleidung wurde ein funktionsunfähiger Warmluftofen verdeckt und gleichzeitig eine indirekte Beleuchtung geschaffen.

Beweis: Foto der Rigipsverkleidung

Anlage **B 57**

3. Vorwurf: Nichterfüllung der Schneeräumpflicht

Entgegen der Behauptung der Klägerin haben die Beklagten zuverlässig auf und vor dem Grundstück der streitgegenständlichen DHH schneegeräumt und gestreut.

Diese Arbeit haben sie auch bei ihrer mittlerweile leider verstorbenen Nachbarin Frau König und deren gehbehindertem Mitbewohner Herrn Gomez unentgeltlich als Nachbarschaftshilfe übernommen. Bei starken Schneefällen haben sie gelegentlich auch für die Nachbarin Frau Gehring geräumt.

Beweis: 1. Zeugnis der Frau G [REDACTED]
2. Zeugnis des [REDACTED]

Aufgrund der räumlichen Distanz konnten die Beklagten im vergangenen Winter ihrer Schneeräumpflicht nicht nachkommen. Hierüber wurde die Klägerin bereits vor den ersten Schneefällen in Kenntnis gesetzt.

Beweis: Einwurfeinschreiben bzgl. Schneeräumung

Anlage **B 58**

In der mündlichen Verhandlung am 25.03.2011 äußerte sich die Klägerin dahingehend, dass sie das Mietverhältnis auf jeden Fall beenden wolle, da die Beklagten unverschämte Forderungen – bis hin zum Vollwärmeschutz – stellen würden.

Diese Behauptung entbehrt jeglicher Grundlage und ist unwahr.

Folgende angebliche Forderungen wurden von der Klägerin in der mündlichen Verhandlung genannt:

Erneuerung des Heizkessels

Die Erneuerung des Heizkessels war gesetzlich vorgeschrieben und wurde laut Kaminkehrer zum letztmöglichen Zeitpunkt kurz vor Jahresende durchgeführt. Trotz tagelang fehlender Heizmöglichkeit im Dezember haben die Beklagten die Miete nicht gemindert.

Einbau neuer Fenster

Hierbei handelte es sich um eine dringend notwendige Instandsetzung, die auf Wunsch der Klägerin stattfand. Trotz des sehr schlechten Zustands der undichten alten Fenster (bei starkem Regen kam es mehrfach zu Wassereinbruch) haben die Beklagten die Miete nicht gemindert.

Vollwärmeschutz

Die Beklagten haben weder die Isolierung des Speichers noch einen Vollwärmeschutz gefordert.

Vielmehr wurde seitens des Bausachverständigen Herrn König beim Ortstermin am 06.07.2010 die Isolierung der Speicherdecke vorgeschlagen. Am 21.10.2010 äußerte er sich dahingehend, dass diese Isolierung zusammen mit der Sanierung des Bodens ausgeführt werden sollte. Am 14.12.2010 schlug der Architekt Dipl. Ing. B. [REDACTED] vor, statt der Speicherdecke das Dach zu isolieren. Hieraufhin wurde Herr K. [REDACTED] gebeten, für diese Arbeit einen Kostenvoranschlag zu erstellen.

- Beweis:**
1. Zeugnis des [REDACTED] K. [REDACTED]
[REDACTED]
 2. Zeugnis des Werner König, zu laden Waldhamerstr. 23, 82166 Gräfelfing
 3. Zeugnis des [REDACTED]

Schon aufgrund der Äußerungen des Hausverwalters Herrn W. [REDACTED] zum eigentlichen Grund der Mietvertragsbefristung haben die Beklagten keine Forderungen gestellt oder die Miete gemindert, sondern vielmehr Arbeiten übernommen, die keineswegs in ihren Aufgabenbereich fallen.

So haben sie beispielsweise die durchfeuchtete Terrassenwand mit einer Holzverkleidung versehen, da sich die Hausnachbarin Frau G. [REDACTED] mehrfach bei ihnen beklagt hatte, dass die Klägerin Frau S. [REDACTED] trotz wiederholter Aufforderung – untätig bliebe und nichts gegen die Durchfeuchtung der Terrassenwand unternähme, obwohl dies auf ihrer Seite zwangsläufig immer wieder zu einem Schaden am Verputz führe.

Beweis: 1. Foto der durchfeuchteten Terrassenwand
2. Zeugnis der Frau G [REDACTED]

Anlage **B 59**

In Anbetracht der zahlreichen unberechtigten Vorwürfe, welche die Klägerin gegen die Beklagten erhebt, darf nicht unerwähnt bleiben, dass die Klägerin schon mehrfach gegen ihre Verkehrssicherungspflicht verstoßen hat. Als Beispiele hierfür seien genannt:

- a) Bei Mietbeginn war die alte Heizung mit einem falsch dimensionierten Sicherheitsventil versehen, was laut Heizungsinstallateur wie ein Verschluss wirkte und aufgrund des steigenden Drucks über kurz oder lang zur Explosion des Heizkessels geführt hätte.
- b) Bei der Erneuerung des Heizkessels wurde von Öl- auf Gasbefeuerung umgestellt. Der somit unnötige Öltank wurde weder entfernt noch geleert und stellt zwischenzeitlich aufgrund des nicht mehr gegebenen Korrosionsschutzes eine Gefährdung für die Umwelt dar.
- c) Die Zugmechanik des schweren Garagentores wurde vor Mietbeginn unsachgemäß repariert. Beim mittlerweile zweimaligen Reißen dieser Mechanik wurde nur durch Glück niemand verletzt. Im Übergabeprotokoll (K 1) wurde das Tor trotz dieser weder sach- noch fachgerechten Reparatur als „i. O.“ bezeichnet.
- d) Am 30.07.2010 stellte sich heraus, dass die teilweise noch vorhandenen alten Steckdosen nicht geerdet und somit seit langem unzulässig waren, da es bei deren Verwendung zu tödlichen Stromschlägen kommen kann.
Aufgrund der vorgefundenen Mängel (unzulässige Steckdosen, unzulässige Stromzuleitung im Speicher, veraltete Stromverbindungen und Kabel) und den damit verbundenen Gefahren wie Stromschlag- und Brandgefahr riet der Elektriker dringend zum Durchmessen der Elektrik. Diese Überprüfung wurde von der Klägerin abgelehnt.

Beweis: 1. Zeugnis des Mitarbeiters, zu laden über [REDACTED]

2. Zeugnis des [REDACTED]

Michael Bauer

Marion Stein