



11. Dezember 2012/a

Amtsgericht München  
- Mietgericht -  
80335 München

Allgemeine Eingangsstelle II  
der Justizbehörden in München  
11. DEZ. 2012 S  
2  
Beil.

**K l a g e**



namens



- Klägerin -

gegen

- 1. Marion Stein,
- 2. Michael Bauer,

beide:

- Beklagte -

wegen Nutzungsentschädigung.

Namens der Klägerin erheben wir Klage gegen die Beklagten. Wir werden **beantragen**, zu erkennen:

- 1. Die Beklagten samtverbindlich haben der Klägerin € 9.103,50 zu zahlen, nebst Zinsen in Höhe von fünf Prozentpunkten über dem Basiszinssatz aus jeweils € 1.011,50 seit 05.04.2012, 05.05.2012, 05.06.2012, 05.07.2012,

04.08.2012, 05.09.2012, 05.10.2012,  
06.11.2012 und 05.12.2012.

2. Die Beklagten samtverbindlich tragen die Kosten des Rechtsstreits.
3. Das Urteil ist vorläufig vollstreckbar.

Für den Fall eines **schriftlichen** Vorverfahrens **beantragen** wir,

Versäumnisurteil schriftlich zu erlassen, sobald die Voraussetzungen dafür gegeben sind.

#### B e g r ü n d u n g :

1. Mit Vertrag vom 31.07.2002 (Anlage K 1) vermietete die Klägerin den Beklagten die Doppelhaushälfte in [REDACTED] M [REDACTED] [REDACTED]. Die Parteien vereinbarten in § 3.1 eine monatliche Grundmiete in Höhe von € 1.090,-- und monatliche Nebenkostenvorauszahlungen in Höhe von weiteren € 100,--.
2. Seit Oktober 2010 minderten die Beklagten die vereinbarte Miete; seit Februar 2011 zahlten sie überhaupt keine Miete und Nebenkostenvorauszahlungen mehr. Zur Begründung erklärten die Beklagten, das Mietobjekt sei unbewohnbar, weil der Parkettboden in verschiedenen Räumen mit einem PAK-haltigen Kleber verklebt worden sei. Schadstoffe dieses Klebers seien in die Luft und in den Hausstaub geraten. Die Beklagten verließen das Mietobjekt und zogen nach B [REDACTED]. Die meisten Einrichtungsgegenstände ließen sie jedoch in der Doppelhaushälfte zurück und sie weigerten sich auch, der Klägerin den Besitz am Mietobjekt einzuräumen.

Die Klägerin kündigte das Mietverhältnis fristlos und erhob Räumungsklage und Klage auf Zahlung von Mietrückstän-

den bzw. Nutzungsentschädigung für den Zeitraum Oktober 2010 bis März 2012. Das Amtsgericht München gab der Räumungsklage der Klägerin mit Urteil vom 18.05.2012 statt. Der Zahlungsklage wurde nur zu 70 % stattgegeben, weil das Amtsgericht davon ausging, die Beklagten seien wegen der PAK-Belastung des Mietobjekts zur Mietzinsminderung um 30 % berechtigt.

Beweis: Beiziehung der Akten des Amtsgerichts München - 432 C 487/11.

Gegen dieses Urteil legten die Beklagten Berufung ein. Mit Endurteil vom 06.12.2012 wurde die Berufung durch das Landgericht München I zurückgewiesen. Die Revision wurde nicht zugelassen. In den Urteilsgründen führte das Landgericht aus, die vom Amtsgericht zuerkannte Minderungsquote von 30 % sei überhöht. Allenfalls wäre die Festsetzung einer Minderungsquote von 10 bis 15 % angemessen gewesen.

Beweis: Beiziehung der Akten des Landgerichts München I - 14 S 12138/12.

3. Mit der Klage fordert die Klägerin die Nutzungsentschädigung für das Mietobjekt für den Zeitraum April bis einschließlich Dezember 2012. Entsprechend dem Urteil des Landgerichts München I vom 06.12.2012 akzeptiert die Klägerin eine Minderungsquote von 15 %, so daß sich die Klageforderung wie folgt errechnet:

Vereinbarte Bruttomiete € 1.190,-- ./ . 15 % (€ 178,50) = € 1.011,50 x 9 (April bis Dezember 2012) = € 9.103,50.  
Diesen Betrag fordert die Klägerin mit der Klage.

In § 4 des Mietvertrages wurde vereinbart, daß die Miete monatlich im voraus spätestens am 3. Werktag des Monats zu bezahlen sei. Die Beklagten haben deswegen die einzelnen Monatsbeträge jeweils ab dem Tag nach dem 3. Werktag eines jeden Monats gesetzlich zu verzinsen.

Streitwert: € 9.103,50. Einen Verrechnungsscheck in Höhe von € 588,-- fügen wir für die anfallenden Gerichtskosten bei.

  
*[Handwritten signature]*

Rechtsanwalt

Abschrift beglaubigt

