

[REDACTED]

Amtsgericht München - Zivilgericht
Pacellistr. 5
80333 München

Datum 07. März 2013 Ihr Zeichen 454 C 31421/12 mein Zeichen m 13/00036 Gro/Gro

Az. 454 C 31421/12

Widerklage

In Sachen

[REDACTED] S [REDACTED]

– Klägerin und Widerbeklagte –

Prozessbevollmächtigter: Zillich Rechtsanwälte, Maximiliansplatz 12b, 80333 München

gegen

1. Marioin Stein, [REDACTED]

2. Michael Bauer, [REDACTED]

– Beklagte und Widerkläger –

Prozessbevollmächtigter: Rechtsanwalt Markus Groll, Steinstr. 79, 81667 München

wegen Forderung

erhebe ich hiermit namens und in Vollmacht der Beklagten Widerklage zum Amtsgericht München - Zivilgericht mit dem

Antrag:

- I. Die Klägerin wird verurteilt, an die Beklagten 25.492,- € nebst Zinsen hieraus in Höhe von 5 %-Punkten über dem jeweiligen Basiszinssatz nach § 247 BGB seit Rechtshängigkeit zu bezahlen.



II. Die Beklagte trägt die Kosten der Widerklage.

Weiter b e a n t r a g e ich,

III. den Klägern eine vollstreckbare, mit der Bescheinigung des Zeitpunkts der Zustellung an die Gegenseite versehene Ausfertigung des Urteils zu erteilen, falls das Urteil für sie einen vollstreckungsfähigen Inhalt hat.

Begründung:

I. Sachverhalt

Die Parteien streiten über die Rückforderung überzahlter Miete für Wohnraum. Die Klägerin ist Vermieterin, die Beklagten sind ehemalige Mieter der Wohnung.

Mit Mietvertrag vom 31. Juli 2002 vermietete die Klägerin den Beklagten die Doppelhaushälfte in der Stilfers-Joch-Str. 31 in 81547 München. Die Parteien vereinbarten in § 3.1 eine monatliche Grundmiete von 1.090,- € und eine monatliche Nebenkostenvorauszahlungen von weiteren 100,- €. Als Beginn des Mietverhältnisses vereinbarten die Parteien unter § 2.1 den 01.08.2002.

Beweis: Vorlage Mietvertrag vom 31.07.2002 b.b.A.

Anlage K 1

Vor Beginn des Mietverhältnisses ließ die Klägerin Parkett im Wohnzimmer, Schlafzimmer, Kinderzimmer, Gästezimmer und im Gang im Obergeschoss verlegen. Dabei wurde das Parkett verklebt. Der Kleber enthält polycyclische aromatische Kohlenwasserstoffe in überhöhter gesundheitsgefährdende Konzentration. Lediglich im Vorraum, Gang im Erdgeschoss, Küche, Bad und Toilette ist kein Parkett vorhanden. Die Schadstoffe dunsten aus dem Parkettkleber aus und wirken dabei gesundheitsgefährdend auf die Person ein, welche sich in der Mietsache aufhalten. Aufgrund des ständigen Luftaustausches zwischen allen Räumen der Mietsache verteilt sich der gesundheitsgefährdende Dunst ständig in der gesamten Mietsache. Die Mietsache ist folglich mit gesundheitsgefährdenden Schadstoffen seit Mietbeginn dauerhaft kontaminiert und damit unbewohnbar.

Beweis: Einholung Sachverständigengutachten

1. Rückforderung überzahlter Miete

Die Beklagten erfuhren von diesem Umstand erst im Oktober 2010. Sie zahlten seit Mietbeginn bis einschließlich September 2010 die vereinbarte Miete ungekürzt. Sie berufen sich nun wegen des



vorgenannten Mangels vorbehaltlich der Feststellung des Sachverständigen auf eine Mietminderung von 10 %, sodass sie für die Monate August 2002 mit September 2010, mithin für 98 Monate, 10 % zu viel an Miete entrichtet haben. Bezogen auf die Nettokaltmiete entspricht dies (10% von 1.090,- €/Monat = 109,- €/Monat x 98 Monate =) 10.682,- €.

2. Schadensersatz

Durch die Kontamination wurden folgende Möbel der Beklagten dauerhaft unbrauchbar:

	Wiederbeschaffungswert ca.
Einbau-Schreibtisch Wohnzimmer	450,00 €
Schlafcouch Wohnzimmer	250,00 €
2 Bürostühle hochwertig	1.000,00 €
2 Bürostühle standard	80,00 €
Stereoanlage	250,00 €
3 Computer	1.200,00 €
3 Monitore	300,00 €
1 Holztisch, 4 Holzstühle, 2 Holzhocker	300,00 €
Nähmaschine mit Arbeitsplatte	300,00 €
4 Schubladenkästen Ahorn Multiplex	2.000,00 €
2 Schreibtische Ahorn Multiplex	1.800,00 €
Beleuchtung Küche	80,00,€
1 Perserteppich Wohnzimmer	800,00 €
Einbauküche	3.500,00 €
Futon, Matratze, Decken, Kopfkissen	400,00 €
2 Decken- und 1 Wandlampe Antiquitäten	400,00 €
Schrank Antiquität	1.200,00 €
Schrank + Kommode	500,00 €
Gesamtsumme	14.810,00 €



Die vorgenannten Möbel hatten zum Zeitpunkt ihrer Aufgabe durch die Beklagten im Januar 2013 den jeweils vorgenannten angemessenen Wiederbeschaffungswert.

Beweis: Einholung Sachverständigengutachten

Die Widerklageforderung berechnet sich somit wie folgt:

Rückforderung überhöhter Mietzahlung	10.682,00 €
Schadensersatz Möbel	<u>14.810,00 €</u>
Gesamt	25.492,00 €

Die Beklagten behalten sich vor, weiteren Schadensersatz im Zusammenhang mit dem Mietmangel geltend zu machen.

II.
Rechtliche Würdigung

Das Amtsgericht München - Zivilgericht ist gem. § 1 ZPO iVm. §§ 71 Abs. 1, 23 Nr. 2a) GVG, § 33 ZPO sachlich und örtlich zuständig.

Die Beklagten haben Anspruch auf Rückforderung überzahlter Miete gem. § 812 Abs. 1 Alt. 1 BGB. Sie können Schadensersatz gem. § 536a Abs. 1 BGB.

Mit freundlichen Grüßen

Rechtsanwalt
Fachanwalt für Bau- und Architektenrecht
Fachanwalt für Miet- und Wohnungseigentumsrecht