

③

A N W A L T S K A N Z L E I J O A C H I M L E D E R L E
R E C H T S A N W Ä L T E - F A C H A N W A L T

KANZLEI LEDERLE · HERM.-DIETRICH-STR. 4 · D-77694 KEHL

Herrn
Dr. Christoph Dammer
Grimmelshausenstraße 13

77694 KEHL/Rhein
b

Ihr Zeichen

Unser Zeichen

Sachbearbeiter

585/21K02K/KnD6/487-21

Kehl, den 02.12.2021

Mietverhältnis mit Eheleute Al Shofe u. Hlal

Sehr geehrter Herr Dr. Dammer,

unter Hinweis auf die anliegende beglaubigte Vollmachtenkopie zeigen wir an, dass wir die Eheleute Salma Al Shofe und Basel Hlal, Mieter Ihrer Wohnung in der Friedhofstraße 63 in Kehl, anwaltlich vertreten.

Da Sie bisher nicht bereit waren, zum einen die Einwände meiner Mandanten gegen Ihre Nebenkostenabrechnungen für 2019 und 2020 zu berücksichtigen bzw. diese entsprechend zu korrigieren, zum anderen auch nicht bereit waren, die infolge der von Ihnen durchgeführten Renovierungsarbeiten in der Wohnung unserer Mandanten entstandenen massiven Mängel und Schäden sowie die aktuellen Mängel an der Heizanlage zu beseitigen, wurde nun unsere Beauftragung leider erforderlich.

Es geht im Einzelnen um folgende Angelegenheiten:

1. Nebenkostenabrechnungen

a) In der Nebenkostenabrechnung für das Jahr 2019 haben Sie zugunsten meiner Mandanten lediglich Vorauszahlungen in Höhe von 720 € in Abzug gebracht, obwohl meine Mandanten insgesamt 1.080 €, nämlich monatlich 90 €, bezahlt und Sie hierauf schon mehrfach hingewiesen hatten. Dies ergibt sich auch so eindeutig aus dem von Ihnen vorgelegten Auszug aus dem Mieterkonto, weswegen schon hieraus nicht erklärlich ist, warum Sie bis dato eine Korrektur Ihrer Abrechnung verweigert haben.

D-77694 KEHL · HERMANN-DIETRICH-STR. 4 · TEL. 0 78 51 - 80 03, 80 04, 80 05 · FAX 0 78 51 - 10 61
WWW.LEDERLELAW.COM · E-MAIL: KANZLEI@LEDERLELAW.COM

DEUTSCHE BANK KEHL (BLZ 664 700 24) KONTO NR. 815050 /ANDERKONTO 0860155
IBAN DE86 6647 0024 0081 5050 00 / IBAN DE86 6647 0024 0086 0155 00 / Bic-SWIFT DEUTDEB968

Umsatzsteuer-Nr. 2808 0082 4419 203 / DE 177 651 657

Hinweis gemäß § 33 BDSG: Ihre Daten werden elektronisch gespeichert

In dem Kontoauszug sind die monatlichen Vorauszahlung deutlich mit einer jeweiligen Sollstellung von 90 € im gesamten Jahr 2019 aufgeführt.
Der Nachzahlungsbetrag ist somit entsprechend zu korrigieren und lautet richtigerweise nur 106,77 €, wozu Sie hiermit nochmals aufgefordert werde.

Unsere Mandanten hatten, weil Sie ansonsten unangenehme Konsequenzen angedeutet hatten und meine Mandanten jeden Ärger vermeiden wollten, den in Ihrer Nebenkostenabrechnung genannten Nachzahlungsbetrag in der dort ausgewiesenen, aber falsch berechneten Höhe von 466,77 € unter Vorbehalt bezahlt, wie sich ebenfalls aus dem von Ihnen vorgelegten Mietkontoauszug mit Sollstellung am 23.3.2020 eindeutig ergibt.

Mit Sollstellung vom 27.03.2020 hatten Sie dann vom Jobcenter der Kommunalen Arbeitsförderung eine Zahlung in Höhe von 106,77 € erhalten, da das Jobcenter Ihre Abrechnung anhand der tatsächlich überwiesenen Vorauszahlungen selbst korrigiert hatte.

Wir halten somit fest, dass hinsichtlich der Nebenkostenabrechnung für 2019 Sie eine Überzahlung von 466,77 € erhalten haben, die Sie selbstverständlich zurück zu erstatten, bislang aber verweigert haben.

Wir müssen Sie daher auffordern, diesen Betrag in Höhe von 466,77 € nebst Zinsen in Höhe von 5 %-Punkten über dem Basiszinssatz seit mindestens 28.03.2021 an unsere Mandanten zurück zu erstatten.

Bitte überweisen Sie den Betrag **bis spätestens 20.12.2021** auf das nachfolgend benannten Konto unserer Mandanten mit der

IBAN DE ...,

andernfalls meine Mandanten einen entsprechenden Einbehalt an der nächsten Miete vornehmen müssten und werden.

b) Kosten Wartung DG

Sowohl in der Nebenkostenabrechnung für 01.01.2018 bis 31.12.2018 als auch in der Nebenkostenabrechnung für 01.01.2019 bis 31.12.2019 haben Sie für "Wartung DG" jeweils einen gleich hohen Betrag in Höhe von 256,09 € in Rechnung gestellt und dazu beide Male eine Rechnung Haustechnik Nückles vom 29.01.2019 genannt.

Es ist deutlich ersichtlich, dass Sie in diesen Jahresabrechnung den Rechnungsbetrag doppelt in Rechnung gestellt haben, was selbstverständlich nicht berechtigt ist.

Unsere Mandantin hatte Sie mehrfach vergeblich darum gebeten, sich hierüber zu erklären und auch die Rechnung der Fa. Nückles vom 29.01.2019 vorzulegen, da Zweifel daran bestanden

und bestehen, dass es sich überhaupt um umlagefähige Kosten handelt.

Unstreitig ist, dass Sie nicht berechtigt waren, den Rechnungsbetrag doppelt in Rechnung zu stellen, so dass wir Sie auffordern, 256,09 € aus der Abrechnung 2018 (eine Rechnung aus 2019 kann erst im Rechnungsjahr überhaupt auf den Mieter umgelegt werden) an unsere Mandanten auf das o.g. Konto zurück zu erstatten, und zwar wiederum zuzüglich Zinsen seit 07.02.2019 (Sollstellung des ausgewiesenen Nachzahlungsbetrags auf dem Mieterkonto) und zahlbar bis zum 20.12.2021.

Im Übrigen fordern wir Sie auf, eine Kopie der Rechnung der Fa. Haustechnik Nückles vom 29.01.2019 zu überlassen, und zwar ebenfalls **bis zum 20.12.2021**, damit von hier aus geprüft werden kann, ob es sich tatsächlich um umlagefähige Kosten handelte. Insofern ist nämlich auch zu bemerken, dass Sie in Ihren Aufstellungen der Ausgaben in den Abrechnungsperioden 2018 und 2019 nur für die Dachgeschosswohnung "Wartungskosten" in Rechnung gestellt haben, nicht aber für die in den beiden unteren Geschossen liegenden Wohnungen. Nach Erinnerung unserer Mandanten handelte es sich damals um eine Reparatur an einer defekten Heizung, womit diese Kosten auch nicht umlagefähig gewesen wären.

Wir weisen ausdrücklich darauf hin, dass für den Fall, dass Sie die Einsicht in die genannte Rechnung vom 29.01.2019 weiterhin verweigern, wir davon ausgehen müssen, dass es sich tatsächlich nicht um umlagefähige Kosten handelte und werden dann diesen unserer Mandanten zu Unrecht in Rechnung gestellten und von ihnen bezahlten Betrag ebenfalls zurück fordern.

3. Kosten aus einem Kostenfestsetzungsbeschluss des AG Kehl

Aus einem vormals geführten Verfahren vor dem AG Kehl waren unsere Mandanten laut einem Kostenfestsetzungsbeschluss des Gerichts verpflichtet, Ihnen Verfahrenskosten zu erstatten. Unsere Mandanten sind sich auch sicher, dass sie den insgesamt festgesetzten Betrag mit ihren Überweisungen in Höhe von 165,00 € (Sollstellung im Mieterkonto 28.08.2019) und weiteren 25,50 € (Sollstellung 09.01.2020) vollständig bezahlt hatten.

Mit Sollstellung vom 28.08.2019 hatten Sie jedoch einen Betrag in Höhe von 495,00 € mit der Anmerkung "Verfahrensgebühr Räumungsklage AG Kehl an AG Kehl vor Kostenfestsetzung" als Forderung in Ihre Mieterkonto eingestellt. ▽

Leider liegt unseren Mandanten die Abschrift des damals in diesem Räumungsverfahren zugestellten Kostenfestsetzungsbeschlusses nicht mehr vor, wir gehen aber davon aus, dass Ihnen eine solche Abschrift vorliegt und dürfen daher darum bitten uns eine Kopie hiervon zur Verfü-

gung zu stellen, damit die tatsächlich von unseren Mandanten zu erstattenden Kosten in diesem Verfahren geprüft werden können.

Um Überlassung dieser Kopie per Fax oder Mail dürfen wir **bis zum 20.12.2021** bitten.

3. Mängel, Schäden infolge Renovierungsarbeiten, Mietminderungsansprüche

Mit Ankündigung in Ihrem Schreiben vom 28.08.2019 hatten Sie allen Mietern im Anwesen die Durchführung von Renovierungsarbeiten ab Anfang Dezember 2019 für die Dauer von 3 Monaten, also bis etwa Ende Februar 2020 angekündigt.

Tatsächlich dauerten die Arbeiten bis Oktober 2020 und waren mit ganz erheblichen Einschränkungen der Nutzung der Wohnung unserer Mandanten verbunden, die auch heute noch anhalten. Bisher hatten sich unsere Mandanten die ihr zustehenden Mietminderungsansprüche nur vorbehalten, da Sie sich jedoch seit nunmehr mehr als einem Jahr beharrlich weigern, die infolge der von den von Ihnen beauftragten Handwerker verursachten massiven Schäden in der Wohnung unserer Mandanten zu beseitigen bzw. beseitigen zu lassen und hierdurch die Wohnqualität erheblich eingeschränkt wird, werden unsere Mandanten nun nicht länger zuwarten.

Seltsamer Weise waren Sie in der Lage, die durch die Renovierungsarbeiten in den beiden anderen Wohnungen entstandenen Schäden und Mängel vollständig zu beseitigen, betreffend der Wohnung unserer Mandanten haben Sie sich jedoch bis dato trotz zahlreicher Aufforderungen durch unsere Mandanten geweigert, irgendetwas in der Wohnung wiederinstandsetzen zu lassen.

Es liegen Lichtbilder vor, die den extrem mangelhaften Zustand der Wohnung eindeutig dokumentieren. Es handelt sich im wesentlichen um folgende, infolge der Renovierungsarbeiten entstandenen und nach deren Abschluss im Oktober 2020 unverändert vorhandenen Schäden und Mängel:

- Wohnzimmer:

Es fehlen alle Fußleisten, neben der Balkontür rechts unten wurde der Schaden an der Wand nicht beseitigt.

- Balkon:

Im Übergang von Zimmerboden zu Balkon außen befinden sich offene Spalten im Boden, aus welcher nicht nur Ungeziefer eindringt, sondern auch Kaltluft.

- Küche:

Neben der Tür und neben dem Fenster befinden sich oben und unter mehrere Löcher (von den entfernten Rohren) in der Wand, die bis dato nicht geschlossen wurde. Es zieht Kaltluft rein,

Ungeziefer dringt ein.

Stromkabel ragen lose aus der Wand. Das neue Heizungsrohr ist zwar mit Silberfolie eingefasst, wurde aber nicht verkleidet. Alle neu verlegten Rohre sind unverkleidet, in der Wand befindet sich ein großes Loch. Auch hier dringt Ungeziefer und Kaltluft ein.

- Esszimmer:

Um die Heizungsrohre ist die Öffnung unverputzt, in der Wand befinden sich mehrere große Löcher.

- Kinderzimmer:

Die Umrandung um das Fenster ist nur rohverputzt. Die Fußleisten sind defekt.

- Treppenhaus:

Während die Abschnitte bis zur Wohnung im 2. Obergeschoss neu verputzt und gestrichen wurde, wurde der Abschnitt von der Wohnung im 2. Obergeschoss zur Dachgeschosswohnung unserer Mandantin bis dato nicht verputzt und gestrichen.

- Die Sprechanlage ist seit Monaten defekt. Trotz mehrfacher Rügen wurde sie nicht repariert und kann daher nicht genutzt werden.

Da der Zustand so nicht länger hinnehmbar ist, werden Sie nochmals aufgefordert, für die vollständige Beseitigung sämtlicher Mängel in der Wohnung, im Treppenhaus und an der Sprechanlage **bis spätestens 20.12.2021** Sorge zu tragen.

Sollten die Arbeiten vor Weihnachten nicht mehr durchgeführt werden können, erwarten wir, dass diese erst nach den Feiertagen und nach Neujahr begonnen und spätestens am 15.01.2022 beendet werden.

Es ist noch anzumerken, dass Sie es trotz zahlreicher Aufforderungen auch bis dato versäumt haben, die vormals angebrachte Hausnummer wieder an der Außenwand des Anwesens anzubringen, was bezüglich Besuchern unserer Mandanten schon zu erheblichen Irritationen geführt hatte. Da nicht auszuschließen ist, dass auch Post und Pakete nicht ordnungsgemäß wegen der fehlenden Hausnummer zugestellt werden konnten und können, werden Sie aufgefordert, auch die Hausnummer nun noch vor Weihnachten wieder anbringen zu lassen.

Seit einigen Wochen funktioniert die Heizung nicht mehr. Auch hier haben Sie die bisherigen Mängelrügen unserer Mandanten beharrlich ignoriert bzw. zuletzt mitgeteilt, dass Sie notwendige Arbeiten nur auf Kosten der Mieter durchführen lassen wollen.

Da die Heizung im letzten Jahr neu eingebaut wurden, gehen wir davon aus, dass Sie gegen das betreffenden Heizungsunternehmen noch Gewährleistungsansprüche haben. Im Übrigen ist die Reparatur einer defekten Heizanlage nicht Sache der Mieter, sondern des Vermieters, so dass Sie dazu aufgefordert werden, umgehend binnen 5 Tagen, in jedem Fall noch vor Weihnachten, für einen ordnungsgemäßen Betrieb der Heizungsanlage Sorge zu tragen.

Insbesondere nachdem die Renovierungs- und Modernisierungsarbeiten nun weit länger als die von Ihnen angekündigten 3 Monate andauerten und mit ganz erheblichen Einschränkungen der Nutzbarkeit der Wohnung verbunden waren, zudem vom 28.09. bis 03.11.2021 in der Wohnung unserer Mandanten die Dusche wegen eines defekten Syphons nicht nutzbar war, zudem wegen des Dauerbetriebs von Trocknungsgeräten, die in Ihrem Auftrag im Badezimmer in der Zeit vom 13.10. bis 03.11.2022 aufgestellt worden waren, eine erhebliche Lärmbelästigung in der Wohnung zu beklagen war, die zu erheblichen Schlafstörungen und massiven gesundheitlichen Problemen insbesondere bei Frau Al Shofe geführt hatten, des Weiteren natürlich durch die seit über einem Jahr vorhandenen Schäden in der Wohnung die Wohnqualität erheblich gemindert ist, machen wir für unsere Mandanten Mietminderungsansprüche für die Zeit ab mindestens April 2020 (2 Monate nach dem von Ihnen mitgeteilten voraussichtlichen Ende der Modernisierungs- und Renovierungsmaßnahmen) hiermit ausdrücklich dem Grund nach geltend. Wir gehen davon aus, dass in der Zeit bis Ende September 2021 eine Mietminderung in Höhe von mindestens 100 €, für die Zeit ab 28.09. bis 03.11.2021 eine solche in Höhe von mindestens 200 € (Nichtnutzung Dusche und erhebliche Lärmbelästigung über 24 Stunden pro Tag) und ab 03.11.2021 bis zur endgültigen Beseitigung der Schäden eine solche von wiederum 100 €, jeweils pro Monat, zuzüglich einer weiteren Mietminderung von 50 bis 100 € seit der Störung in der Heizanlage wegen der stark eingeschränkten Beheizbarkeit der Wohnräume angemessen und gerechtfertigt ist.

Nach vollständiger Durchführung der Schadens-/Mängelbeseitigungsarbeiten und Beseitigung der Störung an der Heizanlage werden wir die unseren Mandanten zustehenden Mietminderungsansprüche insgesamt berechnen und zahlenmässig geltend machen können.

Zum Schluss möchten wir noch darauf hinweisen, dass insbesondere aufgrund der aktuellen Störung der Heizanlage, aber auch in Anbetracht der massiven Mängel im Mauerwerk des Anwesens bzw. der Wohnung (durch die Löcher dringt nicht nur Ungeziefer und Lärm aus der unteren Wohnung verstärkt ein, sondern auch massiv Kaltluft), meine Mandanten die von Ihnen aufgrund der letzten Nebenkostenabrechnung geforderte um 40 € erhöhte Vorauszahlung auf die Heizkosten bis jetzt und auf Weiteres nur unter Vorbehalt bezahlt.

Zum einen haben Sie selbst von "Modernisierungsmaßnahmen" zur Reduzierung von Heizkosten gesprochen, was eigentlich eine Erhöhung gerade der Vorauszahlungen auf die Heizkosten ausschließt, da diese sich nach Ihren Ausführungen seit Oktober 2020 wesentlich gesenkt haben müssten, zum anderen behalten sich unsere Mandanten natürlich vor, wegen der durch die vielen Öffnungen im Mauerwerk seit mindestens Herbst 2020 vermehrt einströmende Kaltluft im Falle erhöhten Heizkostenverbrauchs die hiermit verbundenen Mehrkosten als Schadensersatz gegen Sie geltend zu machen.

Aufgrund der von Ihnen durchgeführten Modernisierung der Heizanlage und Dämmung des Hauses müsste es gerade aufgrund Ihrer eigenen Ausführungen hierzu - doch schon in diesem Jahr grundsätzlich zu einer deutlichen Minderung der Heizkosten gekommen sein. Sollte dies nicht der Fall sein, wäre davon auszugehen, dass es sich eben nicht um Modernisierungsmaßnahmen handelte, die eine Mieterhöhung rechtfertigen würden.

Unsere Mandanten müssen sich daher auch insofern entsprechende Rückerstattungsansprüche vorbehalten, bis die erste Jahresabrechnung nach Beendigung der von Ihnen genannten Maßnahmen vorliegt.

Mit freundlichen Grüßen

Heidi M. Kuhn
Rechtsanwältin