

4C 267/23

Tel : 015215683826

Amtsgerecht Kehl  
Hermann-Dietrich-Straße 6  
77694 Kehl

Kehl den 26.11.2023

4C 267/23

in dem Rechtsstreit:

Hlal + Al Shofe

gegen

Dammer.

Sehr geehrte Damen und Herren,

Wir wiederholen unsere bisherigen Vorwürfe und Forderungen.

Wir widersprechen dem Schreiben der Beklagten vom 09. 11. 2023.

Gründe:

I.

Es gab einen ernsthaften Versuch unsererseits, den Streit gütlich beizulegen, aber der Beklagte weigerte sich, den Streit gütlich beizulegen, und vermied ungerechtfertigt erweise eine friedliche Lösung. (Anhang 38)

In der Klage (4C 371/22), die Richterin Becherer vorgelegt wurde, boten wir ihm ebenfalls eine gütliche Lösung an, die er jedoch ebenfalls ablehnte.

Da klar ist, dass der Vermieter den Schaden rechtswidrig verursacht hat dafür verantwortlich ist. Der Vermieter hat sich den Streitgegenstand ohne Rechtsgrund gemäß § 812 BGB verschafft, weshalb uns ein Zahlungsanspruch in Höhe des ursprünglich gezahlten Entgelts zusteht. (Anhang 32)

Die grundsätzliche Schadensersatzpflicht gilt für Pflichtverletzungen, § 280 BGB, und für die rechtswidrige Verletzung gesetzlich gewährleisteter Rechte, § 823 BGB.

II.

Wir widersprechen den Ansprüchen des Vermieters, da dieser sich nicht zur Rücksichtnahme auf unsere gesetzlichen Rechte und Interessen verpflichtet hat und damit gegen geltendes Recht verstößt. Dem Vermieter steht gemäß § 286 BGB kein Anspruch auf Bestätigung zu der Rechnung für die fälligen Nebenkosten zu begleichen. Außer nach Ablauf der Fristen (30) Tag. Auf eine Mahnung hat er keinen Anspruch, da der Vermieter in dem der Nebenkostenabrechnung beigefügten Schreiben die Fälligkeit der Zahlung ausdrücklich genannt hat (Anhang 39), so dass eine weitere Mahnung nicht erforderlich ist. Und er uns nicht verklagen kann, es sei denn, wir verweigern oder ignorieren die Verpflichtung dazu

Wir behalten uns daher die Geltendmachung von Schadensersatzansprüchen gemäß § 280, § 823 BGB vor

**Beweis:** Abrechnung vom 01.11.2023 Anlage 2

Dazu hat der Beklagte den Klägern am 01.11.2023 eine Frist bis zum 30.11.2023 gesetzt. Die Zahlungen sind somit am heutigen Tag (04.11.2023) noch nicht fällig der Beklagte geht jedoch davon aus, dass die Kläger der Zahlungsaufforderung innerhalb der gesetzten Frist nicht nachkommen werden.

Eine Übersicht über alle Fälligkeiten und Zahlungen aus dem Mietverhältnis sind in der folgenden Tabelle ersichtlich.

Anschreiben in 04.11.23 Seite 5

Dies ist ein Signal des Beklagten, dass wir uns nicht dazu verpflichten werden, die Zahlung innerhalb der festgelegten Frist zu leisten. Der Zweck dieses Signals besteht darin, einen rechtswidrigen Vorteil zu erlangen, Um die Erfüllung bestimmter Verpflichtungen zu vermeiden. Dies steht im Widerspruch zu den Prinzipien von Redlichkeit und Vertrauen gemäß § 242 BGB.

III.

Liegt eine bewusste Strategie seitens des Vermieters vor, bei der der Vermieter vorsätzlich gekündigt hat und versucht hat, den Mietvertrag willkürlich zu kündigen, würde dies als Verletzung der Rechte des Mieters und als Verstoß gegen die Mietordnung angesehen werden gemäß § 577 BGB.

IV.

Der Beklagte habe versucht, das Gericht durch falsche Angaben in die Irre zu führen Gemäß § 123 BGB

a-Ein Fehler in dem Datum

**Begründung** Anschreiben in 04.11.23 Seite 1

Die Kläger mieteten vom 16.07.2016 bis zum 30.11.2020 die Wohnung des Beklagten im 2.OG der Friedhofstraße 63, 77694 Kehl. Der Mietvertrag wurde am 15.07.2016 in der besagten Mietwohnung unterzeichnet und zeitgleich die Wohnung übergeben. Bei Wohnungsübergabe wurde mit den Klägern

Apr 2022	600,00 €	130,00 €	01.04.2022	730,00 €
May 2022	600,00 €	175,00 €	02.05.2022	775,00 €
Jun 2022	600,00 €	175,00 €	01.06.2022	775,00 €
<span style="border: 1px solid black; padding: 2px;">Jul 2022</span>	600,00 €	175,00 €	<span style="border: 1px solid red; padding: 2px;">01.07.2022</span>	775,00 €
Aug 2022	600,00 €	175,00 €		0,00 €
Sep 2022	600,00 €	17		

Anschreiben in 04.11.23 Seite 5

Die Wohnung wurde am 17. August 2022 übergeben

b-Die Nebenkosten Höhe, weil die Heizstrom und Hausversicherung, nicht weil verbrauch

Zum 01.05.2022 wurde die Vorauszahlung auf die Nebenkosten nach erfolgter Nebenkostenabrechnungen an den wirklichen Verbrauch der Kläger angepasst und auf 175 EUR monatlich angehoben. Auch diese Anpassung hat der Kläger in die monatlichen Zahlungen einbezogen.

Anschreiben in 04.11.23 Seite 3

Da sich für das laufende Jahr:  
 die Hausversicherung um 20%, Ihr Anteil um 56,13 €  
 der Heizstrom um 30%, Ihre voraussichtlicher Anteil um 250 €  
 verteuert hat, erhöhe ich hiermit die Vorauszahlung auf die Nebenkosten gemäß § 560 BGB ab April 2022 von 130,00 € auf 175,00 €.

Anlage 12 Nebenkosten 2021

c- Der Beklagte hat ignoriert Mietminderung

Mal 2022	600,00 €	175,00 €	02.05.2022	775,00 €
Jun 2022	600,00 €	175,00 €	01.06.2022	775,00 €
Jul 2022	600,00 €	175,00 €	01.07.2022	775,00 €
Aug 2022	600,00 €	175,00 €		0,00 €
Sep 2022	600,00 €	175,00 €		

Anschreiben in 04.11.23 Seite 6

929017191893  
 01.07 Dauerauftrag Wert: 01.07.2022 50,00-  
 Landratsamt Ortenaukreis Jobcenter  
 123-ZE-5.5961.002765.0  
 01.07 Dauerauftrag Wert: 01.07.2022 700,39-  
 Dr. K. Dammer  
 Miete und Nebenkosten  
 Basel Hlal Salma Al Shofe

Anlage 33

d- Auf Fehler in den Nebenkostenanzeigen wurde die Beklagte mündlich, dann schriftlich (Schreiben vom 12.12.2020) (Anlage 2), dann durch eine Rechtsanwältin (Schreiben vom 10.12.2021) (Anlage 3), im Kehl hingewiesen Gericht (4 C 371 /22) und auch in dieser Klage. Trotz alledem gibt er seinen Fehler nicht zu, und besteht auf der Rückforderung der Mietminderungen in Höhe von 722 Euro und nennt sie Unterzahlung.

Jan 2022	600,00 €	130,00 €	03.01.2022	730,00 €
Feb 2022	600,00 €	130,00 €	01.02.2022	130,00 € Unterzahlung
Mrz 2022	600,00 €	130,00 €	01.03.2022	608,00 € Unterzahlung

Anschreiben in 04.11.23 Seite 6

Diese unstrittige Mietminderung ist erfolgt und begründet keine weiteren Forderungen.

Weitere Mietminderungen sind nicht begründet, da keine echten und nachweisbaren Mietmängel aufgetreten sind.

3. Mietfälligkeiten und Zahlungen im Einzelnen

Anschreiben in 04.11.23 Seite 4

Aus diesen Gründen bitten wir das Gericht, dem Angeklagten das Vertrauen zu entziehen, weil er unzuverlässig ist. Gemäß § 138 ZPO.

Wir beantragen, dass das gegen Herr Dammer eingeleitete Klage an die Staatsanwaltschaft übergeben wird. Der Grund dafür ist unsere Überzeugung, dass es sich bei Vorgetäuschter Eigenbedarf und Manipulation Nebenkostenabrechnung eindeutig um Betrug handelt, dass dies Straftat darstellt. Basierend auf dem Wortlaut von § 263 StGB

Mit freundlichen Grüßen.

Salma Al Shofe

Basel Hlal