

Tel : 015215683826

4C 267/23

Kehl den 16.11.2023

Amtsgerecht Kehl  
Hermann-Dietrich-Straße 6  
77694 Kehl

4C 267/23

Sehr geehrte Damen und Herren,

Den Anträgen der Beklagten mit Schreiben vom 04.11.23 widersprechen wir:

Antrag 2:

Da klar ist, dass der Vermieter den Schaden rechtswidrig verursacht hat und 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. Die grundsätzliche Schadensersatzpflicht gilt für Pflichtverletzungen, § 280 BGB, und für die rechtswidrige Verletzung gesetzlich gewährleisteter Rechte, § 823 BGB.

Antrag 3:

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 Mehrkosten zu begleichen, außer nach Ablauf der Fristen (30) Ein Tag. Auf eine Mahnung hat er keinen Anspruch, da der Vermieter in dem der Nebenkostenabrechnung beigefügten Schreiben die Fälligkeit der Zahlung ausdrücklich genannt hat, 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

Forderungen:

- 1-Wir bekräftigen unsere Anträge.
- 2-Antrag auf Beweisverwertungsverbot

Grund:

Nach Prüfung der Antwort des Beklagten vom 4. November 23 stellten wir folgende Fehler fest:

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 €
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 5

Die Wohnung wurde am 17. August 2022 übergeben

b-Die Nebenkosten Höhe, weil die Stromkostenerhöhung 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 übernommen.

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- Ein klarer Widerspruch

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 übernommen.

Anschreiben in 04.11.23 Seite 3

Apr 2022	600,00 €	130,00 €	01.04.2022	730,00 €
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

d- Falsche Information

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 H1a1 Salma Al Shofe

Anlage 33

e-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 diesen 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