

Tel: 015215683826

4C 267/23

Kehl den 20.12.2023

Amtsgerecht Kehl  
Hermann-Dietrich-Straße 6  
77694 Kehl

4C 267/23

in der Sache Al-Shofe +Hlal gegen Dammer

Sehr geehrte Damen und Herren,

**Klageantrag 1:**

Der Beklagte (Vermieter) zwang uns auf rechtswidrige Weise, den Mietvertrag zu beenden.

In der (Anhang17) befindet sich ein Schreiben des Beklagten, in dem er uns mitteilt, dass er das Gebäude modernisieren möchte und im Gegenzug eine Erhöhung der Miete verlangt. Dieses Schreiben gilt als neuer Mietvertrag.

Der Verstoß des Vermieters gegen den neuen Mietvertrag:

1- Modernisierung:

Die Modernisierungsarbeiten überstiegen den vereinbarten Zeitraum von drei Monaten.

Die Arbeiten sollen voraussichtlich am 01.12.2019 beginnen und innerhalb von 3 Monaten abgeschlossen werden.

Anhang17

In seinem Schreiben vom 30.07.2020 behauptete er, die Modernisierungsarbeiten abgeschlossen zu haben

Kehl, 30.07.2020

**Betreff: Mieterhöhung nach Modernisierung**

Sehr geehrte Familie Hlal,

hiermit teile ich Ihnen in Bezug auf den bestehenden Mietvertrag mit, dass die am 28.08.2019 angekündigten Modernisierungsmaßnahmen zwischenzeitlich durchgeführt und abgeschlossen sind.

Anhang19

## 2-Mängeln :

Wir haben vom 01.10.2020 bis zum 30.07.2022 die vereinbarte Miete gezahlt, aber im Gegenzug hat der Vermieter die Modernisierungsarbeiten nicht abgeschlossen. (Anhang 5).

Der Beklagte hat es trotz unserer wiederholten Aufforderung versäumt, die Modernisierungsarbeiten abzuschließen. (Anhang2+Anhang3)

wir haben ihm eine Frist zum 08.08.2022 gesetzt, der Beklagte hat jedoch die Frist zur Erfüllung versäumt, was die außerordentliche Kündigung des Mietvertrags erforderlich machte. (Anhang1)

Die Zahlung gilt in keiner Weise als Zustimmung.

Die Beklagte ignorierte unser Forderungen, die Mängel in der Wohnung zu beheben, und forderte stattdessen in (Anhang 7 ) eine Mieterhöhung.

Damit zwang die Beklagte die Kläger rechtswidrig zur Vertragskündigung

## 3-Balkon:

Es wurde vereinbart, die Miete im Gegenzug für Modernisierungsarbeiten, einschließlich des Balkons, auf maximal 130 Euro zu erhöhen

- Erneuerung und Isolierung des Daches
- Austausch der Fenster
- Dämmung der Kellerdecke und der Außenwände.
- Einbau einer Wärmepumpenzentralheizung für Wohnraumheizung und Warmwasserbereitung mit Solarunterstützung
- Anbau von Balkonen und einer Terrasse auf der Straßenseite.

Anhang17

Wohnung entfallen. 8% dieser Summe, d.h. 2.376,21 EUR darf ich nach § 559 BGB auf die Jahresmiete aufschlagen. Da dieser Wert die aktuelle Kappungsgrenze von 2 EUR/m<sup>2</sup> übersteigen würde, ist die maximal zu erwartende Erhöhung der Monatsmiete auf 130 EUR begrenzt. Gemäß Energieberatungsbericht ist dies geringer als die berechnete Einsparung der Heizkosten. Heizkosten werden nach den Arbeiten vollständig als Betriebskosten abgerechnet.

Er drohte uns mit der Kündigung unter dem Vorwand der Nichtzahlung der Miete, wenn wir die Miete für den Balkon nicht zahlen würden, d. h. er verletzte unsere Rechte als Mieter mit der Absicht, seine Verstöße gegen den Mietvertrag zu verheimlichen.

Was den Balkon betrifft, habe ich Ihnen angeboten den Balkon für 50 EUR monatlich zu mieten. Da Sie diesen Betrag nicht überwiesen haben, dürfen Sie den Balkon auch nicht benutzen. Bitte entfernen Sie umgehen Ihre Möbel vom Balkon, andernfalls sind Sie wieder mit der Miete im Verzug .

Anhang 2

Der Beklagte versuchte, seinen Verstoß gegen den Mietvertrag zu verheimlichen.

Zum 16.07.2016.

mit Abschluss des Mietvertrags, wurde ein Kaltmiete von **420 EUR monatlich** und Vorauszahlungen auf die Nebenkosten in Höhe von 60 EUR monatlich vereinbart. Die Höhe der Vorauszahlung auf die Nebenkosten orientierte sich dabei an denen der anderen Mieter im Haus.

Zum 01.01.2019

wurde die Vorauszahlung auf die Nebenkosten auf 90 EUR monatlich angehoben und an die tatsächlichen Nebenkosten der Kläger nach Nebenkostenabrechnung angepasst. Die Anpassung wurde seitens der Kläger durch Erhöhung der monatlichen Zahlungen akzeptiert. Die Kaltmiete blieb unverändert.

Zum 01.10.2020

wurde die Kaltmiete nach erfolgter Modernisierung auf **600 EUR monatlich** die Vorauszahlung auf die Nebenkosten auf **130 EUR monatlich** angehoben. Die Anhebung der Vorauszahlung auf die Nebenkosten erfolgte, da nach Modernisierung die Beheizung der Wohnung nicht mehr durch eine Gastherme in der Wohnung der Kläger mit individuellem Gasliefervertrag erfolgte, sondern über eine zentrale Wärmeversorgung mittels Wärmepumpe. Auch diese Anpassung wurde seitens der Kläger durch Anpassung der monatlichen Zahlungen akzeptiert.

Beklagte Antwort 04.11.2023

#### 4-Fehlende Heizung:

Die Beklagte machte geltend, dass die neue Heizungsanlage Energie und Kosten einspare

Wesentliches Ziel dieser Arbeiten ist das Gebäude auf den Energiestandard KfW55 umzustellen. Gemäß Energieberatungsbericht sinkt dadurch der Primärenergiebedarf von 365 kWh/m<sup>2</sup> auf 26 kWh/m<sup>2</sup> oder 92%. Die CO<sub>2</sub>-Emissionen werden auf null reduziert.

Ebenfalls nach Energieberatungsbericht werden die Brennstoffkosten um 8.000 EUR pro Jahr reduziert, die Wartungs- und Schornsteinfegerkosten in Höhe von 800 EUR pro Jahr entfallen ebenfalls.

Anhang 17

Nach Eingeständnis der Beklagten war die Vorlauftemperatur niedriger

### 5. Fehlende Heizung

Die Heizung ist und war zu keinem Zeitpunkt defekt. Der Beklagte hat trotz verschiedener Hinweise lediglich immer noch nicht verstanden, dass bei einer Wärmepumpenheizung die Vorlauftemperatur geringer ist als bei konventionellen Heizungen mit fossilen Brennstoffen und daher die Heizkörper eine geringere Temperatur haben.

Dies ändert jedoch nichts an der Tatsache, dass die Heizung jederzeit einwandfrei funktionierte. Die Auslegung der Heizung und Heizkörper hinsichtlich Heizleistung und Vorlauftemperatur wurde von einem Fachingenieur an den Energiebedarf des gedämmten Hauses angepasst. Keiner der anderen Mieter hat sich je über eine defekte Heizung oder kalte Wohnung beschwert.

Dennoch wurde nach den Bescheiden vom 27.11.2021 (Anlage 9 in

Beklagte Schreiben 21.02.2023 Seite 148 (4C 371/22)

Tatsächlich war auch bei den anderen Mietern die Heizung defekt.

„WhatsApp Chat mit einem Nachbar.“

✓✓ 22:11

2021، أبريل، 10

Unser Heizung geht auch nicht.

Ja es ist kalt 😊😊

22:13

Danke 🙏

✓✓ 22:16

2021، أبريل، 19

Hallo 🙌

✓✓ 15:56

Die Heizung nicht funktioniert

✓✓ 15:57

Hallo. Ja das stimmt. Bei uns geht auch nicht

15:57

Ich bin krank 🤒

✓✓ 15:57

Alt Heizung System kostet 62€ monatlich (Anhang 40)

Neue Heizung System kostet  $(40 + (188.15/12)) = 55,68€$ . (Anhang 12)

Der Kostenunterschied ist gering, aber der Effizienzunterschied ist groß.

Die monatliche Nebenkostenpauschale stieg von 130 auf 175. Das heißt, die Heizkosten stiegen von 40 € auf 85 €. Es ist schmerzhaft und ungerecht, 85 € pro Monat für eine Fehlende Heizung zu zahlen, was uns dazu veranlasste, den Mietertrag zu kündigen.

Ich bitte den Betrag bis Ende April 2022 auf das bekannte Konto zu überweisen.  
 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 €.

Anhang 12

Der Vermieter ignorierte und lehnte unsere wiederholten Aufforderungen zur Reparatur der defekten Heizung ab.

**Auch wenn Ihre Nachricht wieder unverständliches Kauderwelsch ist, interpretiere ich diese als Mängelanzeige hinsichtlich defekter Heizung.**

**Die Beschwerde weise ich förmlich und vollumfänglich zurück:**

Anhang 9

Gleichzeitig warf er uns böse Absicht vor, um seine Nichteinhaltung der Reparaturpflichten zu verheimlichen (dass wir nach einem Grund suchen, unseren Zahlungsverpflichtungen nicht nachzukommen).

**liegt der Verdacht nahe, dass sie an den letzten Tagen des Monats erneut einen Grund suchen Ihrer Zahlungspflicht nicht nachzukommen und den Mietzins rückwirkend zu kürzen.**

Anhang 9

5-Siphon:

Der Beklagte begann, das Wasserleck von unserer Wohnung in die untere Wohnung zu reparieren, und schickte einen Techniker von seiner Seite, um den Siphon aus der Badewanne zu entfernen, unter dem Vorwand, er sei kaputt und er habe ihn nicht durch einen neuen ersetzt. Der Vermieter ließ die Badewanne 37 Tage lang ohne Siphon stehen, und als unser Anwalt ihm davon erzählte, beschuldigte er uns, den Mangel nicht gemeldet zu haben, und hier wirft er uns böse Absicht vor, um seinen Verstoß gegen den Mietvertrag zu verbergen. Wir sind nicht verpflichtet, den Mangel anzuzeigen, denn dies Mangel ist auf einen von Beklagter zu vertretendem Umstand zurückzuführen

6-Munipulation:

Nachdem wir eine Manipulation des Nebenkostenabrechnung entdeckten, benachrichtigten wir den Beklagten (eine Erklärung der Manipulation und Meldung), [erläutert in Anhang 2, Anhang 3 und in Abschnitt 2 dieser Klage].

Die Beklagte bestritt das Vorliegen dieser Fehler und weigerte sich unberechtigt, das Vorliegen denen. Wir forderten weiterhin eine Rückerstattung von 722 €. Mehr als ein Jahr .

Was uns dazu zwang, diesen Betrag durch eine Mietminderung der Miete zurückzuerhalten (Feb 2022 600€), (Mar 2022 122€)(Anhang33).

Nachdem der Vermieter sich geweigert hatte, die Kosten für den Stromverbrauch der Trocknungsgeräte zu übernehmen, haben wir den Betrag von 74,61 € (Anhang 33) durch eine Mietminderung der Betrag zurückerhalten.

Wir widersprechen dem Mehrkostenbescheid für das Jahr 2022, da dieser manipuliert wurde. Wie sich herausstellte, war die Kündigung wegen Eigenbedarfs falsch.

Da wir von der beklagten die Beseitigung der Mängel und eine Herabsetzung der bisherigen Miete verlangten, machte die Beklagte den falschen Eigenbedarf geltend.

Da der Beklagte seinen Verpflichtungen uns gegenüber nicht nachkam, waren wir gezwungen, den Vertrag ausnahmsweise zu kündigen. Wir haben den Vertrag aufgrund rechtswidriger Handlungen des Vermieters gekündigt. Aus diesem Grund ist der Beklagte zum Ersatz des Schadens verpflichtet, der uns durch den Auszug aus der Wohnung entstanden ist.

### **Klageantrag 2:**

Aufgrund von Fehlern im Nebenkostenbulletin 2019. Der Beklagte weigerte sich, die Fehler zu korrigieren. deshalb wir vermuten, dass diese Fehler beabsichtigt sind und dass es möglicherweise noch weitere Fehler gibt.

Wir bestätigen unsere Forderung, alle Belege auf Nebenkostenabrechnungen (2016-2022) zu prüfen

### **Klageantrag 3**

1- (01.10.2020-31.07.2022)

Da der Beklagte seinen im neuen Wohnungsvertrag vereinbarten Verpflichtungen nicht nachgekommen ist. treten wir von diesem Vertrag zurück.

Wir lehnen die Mieterhöhung von 180€ ab und kehren zur alten Miete von 510 € zurück.

$180\text{€} \times 22\text{Monat} = 3960\text{€}$ .

2-(01.04.2020-31.07.2020)

Durch Modernisierungsarbeiten hat die Lebensqualität in der Wohnung deutlich abgenommen.

wir fordern Mietminderung in Höhe 30%.  $(510\text{€} \times 30\% = 153\text{€}) \times 4\text{Monaten} = 612\text{€}$

3- (01.08.2020-31.07.2022)

Wegen der Weigerung der Beklagten, die durch die Modernisierungsarbeit entstandenen Mängel zu beheben. wir fordern Mietminderung in Höhe 10%.  $(510\text{€} \times 10\% = 51\text{€}) \times 24\text{Monaten} = 1224\text{€}$

4-(28.09.2021-03.11.2021)

Aufgrund der Unterbrechung des Badewannenwasserablaufs und der Lärmbelästigung durch die Trocknungsgeräte.

a-wir fordern Mietminderung in Höhe 100% = 510€.

b-wir haben Mietminderung am (02.10.2021) in Höhe 146€.

c-Gemäß (3) Mietminderung 10% = 51€.

Gesamt =  $510 + 146 + 51 = 707\text{€}$ .

Summe = 6109€

Wir sind nicht verpflichtet, den Mängeln anzuzeigen, denn dies Mängeln sind auf einen von Beklagter zu vertretendem Umstand zurückzuführen.

Wir haben ihn jedoch informiert:

1- Mündlich.

2- SMS //10.10.2020// (Anhang 2) [Seite 9]

3- Anschreibung //12.12.2020// (Anhang 2)

4-Anwältin (Heidi Kuhn) // 10.12.2021// (Anhang 3)

5- Anschreibung //08.08.2022// (Anhang 1)

**Klageantrag 4**

- Wir mussten den Umzug in jede verfügbare Alternativwohnung akzeptieren, auch wenn diese weniger Sozialleistungen und eine höhere Miete bot.
- Wir mussten sofort in die Ersatzwohnung umziehen, da diese nach drei Monaten nicht mehr verfügbar sein würde. Beim Umzug in die Ersatzwohnung mussten wir die doppelte Miete zahlen, was uns einen finanziellen Verlust bescherte.
- Außerdem mussten wir eine hohe Mietkaution in Höhe von 1860.45 € hinterlegen.
- Dazu kommen noch die Umzugskosten inklusive Reinigung und Streichen der alten und neuen Wohnung.
- Wir konnten den Geburtstag unseres Kindes nicht feiern, da er mit dem Umzugstag zusammenfiel, der unserem Kind große psychische Schäden und Schmerzen zufügte. (12.08.22)

Und was unsere Leiden verschärft hat, war die Feststellung, dass der Eigenbedarf war falsch, und der Beklagte seiner Verantwortung zu entkommen (vorherige Mietminderungen und notwendige Reparaturen).

Wir haben den Vertrag aufgrund rechtswidriger Handlungen des Vermieters beendet. Aus diesem Grund ist der Beklagte verpflichtet, uns für die durch den Auszug aus der Wohnung entstandenen Schäden zu entschädigen.

Der Herd und ein Bett wurden während des Abbaus und der Wiedermontage beschädigt, nicht aufgrund von unseren Fehlern beim Abbau und der Wiedermontage.

Wir verlangen keine Entschädigung für die Schäden an unseren Möbeln oder Geschirr.

Salma Al Shofe

Basel Hlal

Kehl den 20.12.2023