

Basel Hlal & Salma Al Shofe, Mozartstraße 6 / 77694 Kehl

Datum: 02.01.2023  
Durchwahl: 015215683826  
Aktenzeichen: 4 C 371/22

4 C 371/22  
Amtsgericht Kehl  
Hermann-Dietrich-straße 6  
77694 Kehl

Verteidigung gegen die Klage (4 C 371/22)

Sehr geehrte Damen und Herren,

wir haben erklärt, dass wir uns gegen die am 12.12.2022 gegen uns erhobene Klage von Herrn Dammer innerhalb von zwei Wochen nach Zugang des Gerichtsschreibens vom 07.12.2022 zur Wehr setzen wollen.

Gemäß § 277 Abs. 2, § 296 Abs. 1 und Abs. 3 ZPO: Wir tragen unsere Einwendungen, Verteidigungen, Beweise und Anträge vor. innerhalb der offiziellen Frist.

### Verteidigungen

Wir weisen die Klage entschieden zurück, aus den folgenden Gründen: -

#### 1. Mieten

Wir haben das Mietverhältnis außerordentlich gekündigt, weil der Vermieter schwerwiegend gegen den Mietvertrag verstoßen hat. (Anhang 1)

Nach unseren vielen und wiederholten Aufforderungen an den Vermieter, seinen Verpflichtungen nachzukommen, weigerte er sich entschieden. (Anhang 2, Anhang 3)

dann griffen wir zu einvernehmlichen Wegen, um die offenen finanziellen Probleme zu lösen, also schlugen wir ihm eine Einigung zur Auflösung des Mietverhältnisses vor. er reagierte nicht, so haben wir ihn abgemahnt, den Mietvertrag zu kündigen, wenn er seinen Verpflichtungen nicht nachkommt (Anhang 23)

Wir boten ihm ein letztes Mal an, den Finanzstreit gütlich zu lösen, aber er lehnte ab. (Anhang 24)

Den zwischen uns abgeschlossenen Mietvertrag haben wir am 15.07.2016 beendet.

Dachgeschosswohnung in der Friedhofstraße 63 / 77694 Kehl am Rein. Ungewöhnlich nach § 543 BGB.

Am 08.08.2022 haben wir eine fristlose und von uns persönlich unterschriebene außerordentliche Kündigung eingereicht und den Kündigungsgrund im Kündigungsschreiben genannt. (Anhang 1)

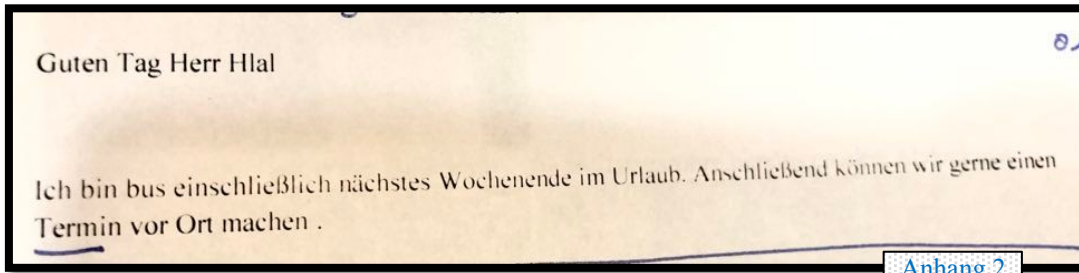
Außerordentliche Kündigung mit Mahnung und Fristsetzung. Damit endeten die

Dauerschuldverhältnisse zwischen uns ohne Berücksichtigung der Kündigungsfrist. Dies ergibt sich aus dem Wortlaut des § 314 BGB.

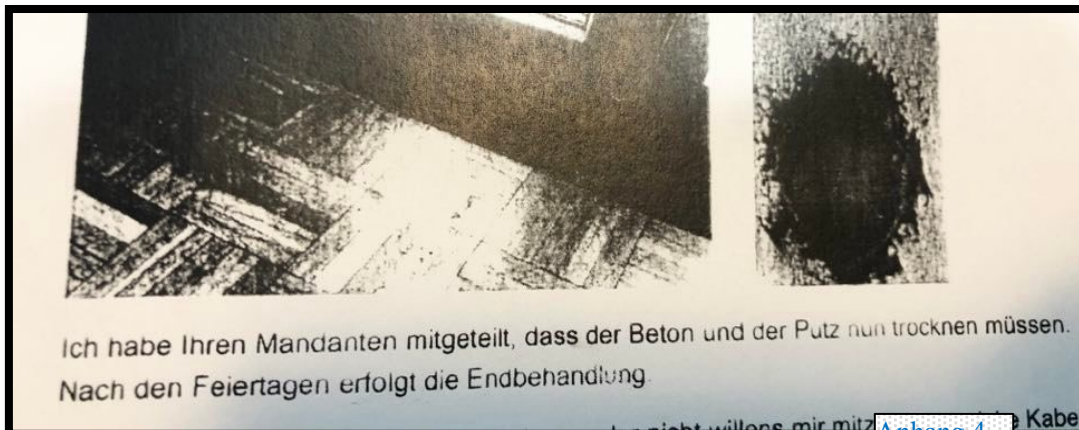
deshalb Der Vermieter, Herr Dammer, ist nicht berechtigt, von uns die Zahlung der Miete für drei Monate / August September Oktober / für das Jahr 2022 zu verlangen. Und er ist nicht berechtigt, von uns Nebenkosten zu verlangen. Schadensersatz kann er nicht verlangen.

Der fruchtlose Ablauf einer angemessenen Frist zur Abhilfe ist ein Indiz dafür, dass dem Vermieter kein Abhilfewille vorliegt und die Fortsetzung des Mietverhältnisses unzumutbar ist. (Anhang 5)

Der Vermieter versprach die Fertigstellung der Arbeiten, hielt aber sein Versprechen nicht ein (verweigerte hartnäckig die Erfüllung) (Anhang 2, Anhang4)



Anhang 2



Anhang 4

Die Strategie des Vermieters zwingt uns, den Mietvertrag zu kündigen.

1. Absichtlich die Lebensqualität mit schlechten Tricks reduzieren:
    - a. Versäumtes Siphonaustauschen nicht und Versäumnis, einen Ersatz für 37 Tage zu beschaffen (Anlage 10)
    - b. b. Längerer Unterlassung schwacher Erwärmung. (Anhang 9).
    - c. Unterlassung der Instandhaltung und Verlassen der Wohnung in schlechtem Zustand. Besonders das Stromkabel im Wohnzimmer, in dem der elektrische Strom, obwohl das Kabel mit Wago-Klemmen verschlossen ist, eine große Lebensgefahr darstellt, insbesondere für Kinder.
    - d. Übermäßiger Gebrauch von Trocknern (über einen Zeitraum von 21 Tagen), war zu Schlafstörungen, Kopfschmerzen, verminderter körperlicher und geistiger Leistungsfähigkeit und Stress führt. Lärm war für uns eine Foltermethode (Anhang 6).
  2. Beharrlich den Stromverbrauch vor uns zurückhalten und versteckt mit der Absicht, uns die Kosten der Trocknungsmaßnahme in Rechnung zu stellen. (Anlage 8)
  3. Manipulation der Nebenkostenabrechnung. (Anhang 2, Anhang 3)
  4. Unterlassung der Originaldokumente (Anhang 1, Anhang 3)
  5. beschuldigt uns fahrlässig, mit Betrugsabsicht. Dies ist ein schwerwiegender Verstoß gegen die Treuepflicht §241 BGB
    - a. Er wirft uns eine Verletzung der Meldepflicht bei der Durchführung von Instandhaltungsmaßnahmen vor, und er kennt den Mangel tatsächlich und der Vermieter kann ihn beheben. (Anlage 10 + der Werker)
    - b. Er Beschuldigt uns, Luftentfeuchter abgeschaltet zu haben. (Anhang 8)
    - c. Er warf uns vor, die Miete nicht zu zahlen (Anhang 27)
- Es 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 27
- d. Er wirft uns vor, drei Vormieter zum Auszug veranlasst zu haben. (Anhang 10)
  6. Der Vermieter hat unser Recht zur Mietminderung GBG § 536/4 eingeschränkt. Wir haben mit Kündigung gedroht, wenn wir die Miete mindern (Anhang 10 ,Anhang 2)
  7. Mieterhöhung. (Anhang 7)



Anhang 5

8. Der Vermieter unterscheidet zwischen uns und den Nachbarn.
- a. Er hat uns den Garten ohne Grund vorenthalten (Anlage 8)
  - b. Er beendete die Instandhaltungsarbeiten nach der Modernisierung und Renovierung der beiden unteren Wohnungen und vernachlässigte die Instandhaltung in unserer Wohnung
  - c. Ignorieren Sie unsere Meldung des Heizungsdefekts und reagieren Sie umgehend auf die Reklamation unseres Nachbarn Jelmas (Anlage 3)
  - d. der Vermieter hat Haustechnik Nückles Rechnung die Jahre 2018 und 2019 nur für uns gestellt
  - e. Der Vermieter hatte, die Niklaus-Rechnung nur für unsere Wohnung in der Nebenkostenabrechnung für die Jahre 2018 und 2019 in beigegefügt.

Der andauernde und wiederholte innerstaatliche Friedensstreik hat das Vertrauen zwischen uns und dem Vermieter zerstört, was dazu führt, dass wir erwarten, dass dies in Zukunft wieder passieren wird, was uns ständige Angst und Stress bereitet

Wir können die betroffene Wohnung nicht mehr unter normalen Umständen bewohnen.

## 2. Schäden

Wir haben beim Verlassen der Wohnung keine Schäden hinterlassen. Wir führten die notwendigen Schönheitsreparaturen an der Wohnung durch und übergaben sie fristgerecht komplett leer. Wir lehnen daher jede Entschädigung an den Vermieter ab.

Das vom Vermieter vorgelegte Übergabeprotokoll haben wir nicht unterschrieben, da es nicht gültig war.

Die Ansprüche des Vermieters sind nicht berechtigt, Weil:

- a. Fußleiste: Das Fußleiste Wohnzimmer wurde von den Handwerkern beim Umbau des Fensters in eine Balkontür demontiert, der Vermieter weigerte sich, es trotz mehrfacher Aufforderung zurückzugeben. (Anhang 2, Anhang 3, Anhang 5)
- b. Schlüssel
  - i. Der Schlüssel im Schloss der Außentür ging bei normalem Gebrauch und ohne unser Verschulden kaputt. Wir haben den Vermieter wegen des fehlenden Vertrauens zwischen uns nicht informiert. Der Vermieter ist verpflichtet, einen anderen Schlüssel zu kopieren, um den defekten Schlüssel gemäß seinen vertraglichen Verpflichtungen zu ersetzen.  
Der Vermieter legte unzulässige und datierte Beweismittel (Anklageschrift Anlage 3) in der Absicht vor, das Gericht irrezuführen. Das Datum dieser Anlage ist der 15.07.2016, nicht der 15.07.2022, und dieses Schlüsselübergabeprotokoll wurde storniert und durch ein mündliches Übergabeprotokoll ersetzt, als die Außentür des Gebäudes geändert wurde. Der Vermieter hat uns nur 3 Schlüssel gegeben.
  - ii. Die Behauptung des Vermieters im Übergabeprotokoll, dass ein Schlüssel zur Wohnungstür gefehlt habe, ist falsch

Anlage 9

**Mietraumbeschreibung und Übergabeprotokoll**

1. Dem Vermieter werden vom Mieter folgende Schlüssel ausgehändigt:

- Hausschlüssel *fehlen 2 Schlüssel*
- Wohnungstürschlüssel *fehlt Schlüssel*
- Zimmertürschlüssel *OK*
- Briefkastenschlüssel *OK*

2. Die Mieter erklären, dass sich die Mietsache – wie bei der gemeinsamen Besichtigung festgestellt wurde – bis auf die nachstehend näher bezeichneten Beanstandungen in ordnungsgemäßen Zustand befindet

*Zimmertürschlüssel, Briefkasten + Hausschlüssel*

Anklageschrift

- iii. Wir haben den kaputten Schlüssel in den Müll geworfen und die restlichen zwei Schlüssel bei der Wohnungsübergabe am 17.08.2022 dem Vermieter übergeben und wir haben nie Schlüssel behalten.
- c. Türen:
- i. Notwendige Schönheitsreparaturen wurden von uns durchgeführt, der Zustand der Türen entsprach normaler Abnutzung ([Anhang 21](#)).
  - ii. Bei Renovierungsarbeiten in der Wohnung waren Türen und Heizkörper betroffen. Der Vermieter hat danach die notwendigen Instandhaltungsarbeiten in der Wohnung nicht durchgeführt. Wartungskosten übernehmen wir nicht.
- d. Boden:
- i. Die Behauptung des Vermieters, dass es Brandlöchern im Wohn- und Schlafzimmer gibt, trifft nicht zu, es gibt einen kleinen Brand im Wohnzimmer ([Anhang 21](#)) und nur einen kleinen Brand im Schlafzimmer. Es ist normal, dass etwas auf den Boden fällt und Spuren hinterlässt
  - ii. Die Renovierung des Parketts ist keine Schönheitsreparatur, der Boden liegt in der Verantwortung des Vermieters
- Der Vermieter hat auf unsere Anfrage nach (Reparatur Rechnungen ansehen) nicht reagiert, damit wir erfahren konnten, auf welcher Grundlage die Reparaturkosten geschätzt wurden. ([Anhang 22](#))
  - Die Ehefrau des Vermieters ist keine unabhängige Zeugin des Übergabeprotokolls, wie der Vermieter in der von ihm vorgelegten behauptet. Denn sie ist eine Partei des Rechtsstreits
  - Wir haben uns geweigert, das Übergabeprotokoll zu unterschreiben, weil der Vermieter versucht hat, uns alle Schäden und Mängel anzulasten, die wir nicht zu vertreten und nicht verursacht haben.
  - Der Vermieter kann keine Ansprüche geltend machen, wenn er nach Übergabe der Wohnung weitere nachträgliche Mängel feststellt.
  - Wir müssen keine Reparatur- oder Wartungskosten bezahlen

Wohnungsübergabe erfolgte am 17.08.2022 unter Anwesenheit von unabhängigen Zeugen. Bei dieser Wohnungsübergabe wurde ein Übergabeprotokoll mit identischem Format wie bei Einzug angefertigt und der Zustand fotografisch dokumentiert. Die Beklagten weigerten sich das Protokoll zu unterzeichnen.

Beweis: Übergabeprotokoll Einzug vom 15.07.2022

(Anlage 3)

Beweis: Übergabeprotokoll Auszug vom 17.08.2022

(Anlage 4)

Beweis: Zeugnis von

1. Frau Rachel Dammer, Grimmelshausenstraße 13; 77694 Kehl

2. Frau Michaela Heitele, Höllstraße 20c; 77694 Kehl

Anklageschrift

### 3. Kauti

Die Forderung des Vermieters ist unzutreffend und er weigert sich aus rechtswidrigen Gründen, die Mietkaution zu zahlen.

- a. Wir haben beim Einzug keine Mietkaution für das Landratsamt Offenburg hinterlegt.
- b. Wir haben beim Einzug keine Mietkaution für das Landratsamt Offenburg hinterlegt.
- c. • Die Mietkaution wurde vollständig von uns an das Jobcenter gezahlt. Und der Besitzer kann es uns bezahlen. ([Anhang 11](#)).
- d. Der Mietvertrag zwischen uns und Herrn Dammer ist exklusiv, und der Jobcenter ist nicht Vertragspartner des Mietvertrages und verlangt kein Geld. ([Anhang 15](#)).

**Da wir die Wohnung ohne Schäden übergeben haben, behalten wir uns vor, die Mietkaution zurückzuerstatten.**

#### 4. Mieterhöhung

Die Behauptungen des Klägers sind aus den folgenden Gründen nicht gültig:

- a. Wir haben am 01.10.2020 mit der Zahlung der Mieterhöhung begonnen. Und nicht wie vom Kläger am 01.12.2021 behauptet. (Anhang 14+Anhang 19)
- b. Wir haben einer Mieterhöhung nicht zugestimmt, weil der Vermieter seinen vertraglichen Verpflichtungen uns gegenüber nicht nachgekommen ist. Unsere Zahlung einer Mieterhöhung ist keine stillschweigende Zustimmung unsererseits. Wir zahlten die Miete, um die Probleme und Stornierungen zu vermeiden, mit denen uns der Vermieter immer wieder drohte. Denn es war schwierig, eine Ersatzwohnung zu finden. (Anhang 25)

Ich informieren Sie zusätzlich darüber, dass ich erst im letzten Jahr Klage gegen Ihre Mandanten wegen Zahlungsverzugs beim AG Kehl eingereicht habe. Nur durch unmittelbares Begleichen der Mietrückstände in Höhe von mehreren Monatsmieten wurden ihre Mandanten von einer Zwangsräumung verschont. Ein erneuter Mietrückstand würde unmittelbar zu einer weiteren Räumungsklage meinerseits führen. Wie sie wissen dürfen sie in diesem Fall nicht mehr mit einer Verschonung rechnen.

Anhang 10

Wir haben das Recht, den Mietstreit zurückzuhalten, so haben wir vom 01.08.2022 bis zum 12.08.2022 Miete einbehalten und Betriebskostenvorauszahlungen bis zur Vorlage der Originalbelege (Nebkostenaufstellungen mit Rechnungen) zurückbehalten § 273 BGB.

#### Forderungen:

1. Abweisung der vom Vermieter erhobenen Klage (für die Nichtigkeit des Anspruchs) in mündlicher Verhandlung und Belastung des Vermieters mit allen Kosten der erhobenen Klage und Gegenklagen sowie Anwaltskosten.
2. Verurteilung des Klägers (des Vermieters) wegen schwerwiegender Verletzung des Mietvertrags, Und ein Urteil über ihn mit angemessener Entschädigung, nicht unter 10.000 €.
3. Entscheidung über die von uns erhobenen Gegenklage aufgrund ihrer engen Relevanz zum Klagegegenstand und Grund für die außerordentliche Kündigung
4. Verurteilung des Vermieters von den gegen ihn in den Gegenklagen erhobenen Vorwürfen, Entscheidung über alle unsere Anträge und Verurteilung mit den härtesten Strafen
5. Für den Fall, dass der Vermieter seine Verteidigungsabsicht nicht rechtzeitig anzeigen, beantragt, ein Versäumnisurteil zu erlassen und für den Fall, dass der Vermieter schriftlich den geltend gemachten Ansprüchen Anerkennen, den Erlass eines Anerkenntnisurteils. Jeweils in beiden Gegenklagen.
6. Das Urteil ist vorläufig vollstreckbar.
7. Sofern das Gericht das schriftliche Vorverfahren anordnet, wird beantragt, ein Versäumnisurteil gem. § 331 Absatz 3 Satz 2 ZPO zu erlassen, sofern der Vermieter auf Aufforderung nach § 276 Absatz 1 nicht rechtzeitig seine Verteidigungsbereitschaft anzeigt.
8. Ferner wird beantragt, Uns eine Kurzausfertigung des Urteils mit Vollstreckungsklausel zu erteilen und den Zeitpunkt der Zustellung des Urteils zu bescheinigen.
9. Verurteilung Der Vermieter, die volle Kautions von 1.000 € zurückerstatten.

Amtsgericht Kehl  
 Hermann-Dietrich-straße 6  
 77694 Kehl

**Gegenklage (1):**

**Kläger:** Mietern: Basel Hlal & Salma Al Shofe (Mozartstraße 6 /77694 Kehl)

**Beklagter:** Vermieter: Herr Dammer (Grimmelshausenstraße 13 /77694 Kehl)

**Wegen:** Mietzahlungen leisten:

1. von 01.04.2020 bis 31.07.2020.
2. von 01.08.2020 bis 31.07.2022.
3. von 01.10.2020 bis 31.07.2022.
4. von 28.09.2021 bis 03.11.2021.

**Streitwert:** 612 €+1224 € + 3970 €+313€ = 6119 €

1. (510 € Miete) \*(30% Minderung) \*(4 Monaten) = 612 €
2. (510 € Miete) \*(10% Minderung) \*(24 Monaten) = 1224 €
3. (180 € Miete Erhöhen) \* (22 Monaten) = 3970 €
4. 510 €-510 €\*10%-146 € = 313 €

**Forderungen:** Die Beklagte (der Vermieter) ist verpflichtet, dem Kläger 6119 € nebst angemessener Entschädigung zuzüglich 5 % Zinsen ab Fälligkeit zu zahlen.

**Begründung:**

**1.●** Erneuerungs- und Modernisierungsarbeiten überschritten die erlaubten drei Monate.

(Anlage 17, Anlage 19)

Diese Maßnahmen waren mit großen Einschränkungen der Wohnungsnutzung verbunden, die über das Übliche und Zumutbare hinausgingen.

- a. In der Küche konnten wir nicht kochen. Es war sehr staubig und chaotisch, an den meisten Tagen haben wir draußen gegessen
- b. Gerüst: behindert die Bewegung außerhalb der Wohnung und verletzt die Privatsphäre im Inneren.
- c. Die Handwerker streiften durch die Wohnung und schränkten unsere Bewegung und unsere Freiheit ein. Und das war während der Corona-Pandemie, und eine Ansteckung war jederzeit möglich. Die Schulen wurden geschlossen und die Schüler wurden gezwungen, online zu lernen, was sich negativ auf die schulischen Leistungen unseres Sohnes auswirkte, der in der fünften Klasse war.
- d. Die Lärmbelästigung durch die Geräte ging uns auf die Nerven und stresste uns. Und es führte zu Kopfschmerzen.
- e. Schmutz und Staub erfüllten die Wohnung und das Treppenhaus.

**2.●** Die Wohnqualität und Erreichbarkeit der Mietwohnung blieb stark eingeschränkt, da die Heizung defekt war und die Wohnung nicht ausreichend beheizt werden konnte. Er beendete die begonnenen Arbeiten in der Wohnung nicht vollständig. Diese Einschränkungen dauerten bis zur Übergabe der Wohnung an.

(Anhang 2, Anhang 5)

Der Vermieter hat einige der Mängel bewusst unzureichend behoben. Und einige Mängel hat er bewusst verschwiegen, das aus der Wand ragende Elektrokabel auf den Bildern bewusst nicht gezeigt, und den Schmutz dahinter nicht entfernt.

(Anhang 4)

**3.●** Wir haben schriftlich zugestimmt, die Miete um 130€ zu erhöhen, für die Modernisierung der Wohnung einschließlich des Balkons.

(Anhang 17)

**4.** Der Vermieter hielt sich jedoch nicht an diese Vereinbarung, weil:

- a. Die Renovierungsarbeiten sind bis zur Wohnungsübergabe nicht abgeschlossen. (Anhang 17)
- b. Durch die Modernisierung der Heizungsanlage und die Dämmung des Hauses durch den Vermieter dürften die Heizkosten bereits deutlich gesunken sein. Dies war nach den diesbezüglichen Aussagen des Vermieters nicht der Fall, so dass es sich nicht um wirksame Modernisierungsmaßnahmen handelte, die die Mieterhöhung rechtfertigen würden. (Anhang 12)

02.08.2021	730,00 €	Zahlungseingang Miete + NK
31.08.2021	-84,42 €	Abrechnung Nebenkosten 2020
01.09.2021	-600,00 €	Sollstellung Wohnungsmiete 2021.09
01.09.2021	-130,00 €	Sollstellung Nebenkosten 2021.09
01.09.2021	730,00 €	Zahlungseingang Miete + NK
13.09.2021	84,42 €	Zahlungseingang Miete + NK

Anlage 20

- c. Der Eigentümer hat gegen die Vereinbarung verstoßen und uns die Miete des Balkons für 50 Euro in Rechnung gestellt. (Anhang 19)
4. ● Versäumtes Siphonaustauchen nicht und Versäumnis, einen Ersatz für 37 Tage zu beschaffen (Anlage 10)
- Der neue Mietvertrag ist ungültig weil: (Anhang 19)
- I. Wir haben dem nicht schriftlich zugestimmt, und die Zahlung der neuen Mieterhöhung gilt nicht als stillschweigende Zustimmung.
- II. Die Behauptung des Vermieters, dass „die am 28.08.2019 angekündigten Modernisierungsmaßnahmen durchgeführt und abgeschlossen wurden“, trifft nicht zu.

Unter diesen Bedingungen mussten wir leben. Wir haben die Miete mit der Reservierung in voller Höhe weiterbezahlt

Wir zahlen die Miete trotzdem mit der Reservierung in voller Höhe und haben nicht auf unser Recht zur Mietminderung verzichtet. Bei Reservierungen kündigen wir die Kürzung der monatlichen Miete an und zwar rückwirkend ab dem Zeitpunkt, an dem Ihnen der Mangel eindeutig bekannt war. (Rechts- und Sachmängel) Vor einigen Jahren haben wir Ihnen die Nachweise zugeschickt.

Anlage 18

und auf unser Recht zur Mietminderung nicht verzichtet weil:

- i. Wir waren uns unseres "Rechtsstatus" nicht bewusst.
- ii. Wir glauben, dass "Mietminderung nur möglich ist, wenn der Vermieter zustimmt".
- iii. Eine Ausweichwohnung konnten wir nicht finden, da Wohnraum knapp ist (Anhang 26).
- iv. Wir hofften, dass der Vermieter die Mängel einvernehmlich behebt.
- v. Wir haben darauf gewartet, dass der Vermieter sein Versprechen erfüllt, alle Arbeiten abzuschließen. (Anhang 2, Anhang 4).
- vi: Um einen Streit mit dem Vermieter zu vermeiden, drohte er, die Mietminderung als Räumungsgrund zu verwenden.

**Der Vermieter hat unsere wiederholten Aufforderungen zur Erfüllung seiner Verpflichtungen ignoriert, wir haben ihm am 08.08.2022 eine Fristsetzung mit Mahnung gesetzt. Da der Vermieter die Frist zur Erfüllung verstreichen ließ. Nun sind rechtliche Schritte erforderlich.**

Amtsgericht Kehl  
 Hermann-Dietrich-straße 6  
 77694 Kehl

**Gegenklage (2):**

**Kläger: Mietern:** Basel Hlal & Salma Al Shofe (Mozartstraße 6 /77694 Kehl)

**Beklagter: Vermieter:** Herr Dammer (Grimmelshausenstraße 13 /77694 Kehl)

**Wegen:**

**Manipulation und Unterlassung**

**Streitwert:**

**Forderungen:**

Urteil des Vermieters:

- a. Berichtigung des Mietkontos.
- b. Prüfung aller Originaldokumente (Rechnungen, Abrechnungen, Konten, die allen Abrechnungen zugrunde liegen) durch einen Sachverständigen auf Kosten des Vermieters.
- c. Für den Fall, dass weitere Betrugsfälle entdeckt werden, behalten wir uns das Recht vor, Überzahlungen vorzunehmen.
- d. Angemessene Entschädigung und gesetzliche Zinsen von 5 % ab Fälligkeit.
- e. Freiheitsstrafe und Geldstrafe.

**Begründung:**

**1. Manipulation der Nebenkostenabrechnung:**

- a. In den beiden Nebenkostenabrechnungen für die Jahre 2018 und 2019. Am 29.01.2019 hat uns der Vermieter den gleichen Betrag von 256,09 Euro für „General Maintenance“ in Rechnung gestellt von Haustechnik Nückles in Rechnung gestellt.

**Ausgaben Abrechnungsperiode 01.01.2018 bis 31.12.2018**

Heizung				
Wartung EG	394,89 €	18%		
Wartung DG	0,00 €	0%	Wartungen no	nicht durchgeführt
Wartung DG	0,00 €	0%	Wartungen no	nicht durchgeführt
Wartung DG	256,09 €	9%	Rechnung Nückles	los vom 29.01.2019
Kaminfeuer	138,80 €	5%	Rechnung Bauart	rt vom 27.02.2018
Brennstoff	0,00 €	0%	individuelle Ve	träge mit Versorger

**Ausgaben Abrechnungsperiode 01.01.2019 bis 31.12.2019**

Heizung				
Wartung DG	454,37 €	18%		
Wartung DG	256,09 €	9%	Rechnung Haustechnik Nückles	vom 29.01.2019
Kaminfeuer	198,28 €	7%	Rechnung Bauart	rt vom 07.03.2019
Brennstoff	0,00 €	0%	individuelle Ve	träge mit Versorger

Anlage 2

- b. Der Vermieter errechnete die gestellten Gesamtbeträge 2019 mit 720 € statt 1080 € = 90€ x 12.

Bei Zeichen: Ihre Nachricht vom:      Unser Zeichen, unsere Nachricht vom:      Telefon, Name:      Datum: 18.03.2020

Nebenkostenabrechnung 2019

Anbei die Nebenkostenabrechnung für die Periode vom 01.01.2019 bis zum 31.12.2019.

Die Aufstellung der Gesamtbetriebskosten beträgt gemäß Anhang in Summe 2.926,86 €. Davon entfallen auf das Erdgeschoss 817,17 €, auf das Obergeschoss 942,70 € und auf das Dachgeschoss 1.166,40,21 €.

Alle verbrauchsabhängigen Kosten wurden anteilig der Wohnflächen umgelegt. Wasser wurde gemäß Zählerablesung umgelegt. Das Ergebnis befindet sich im Anhang. Alle Belege können gerne eingesehen werden.

Es ergeben sich also insgesamt:

Erdgeschoss (Knauf/Leerstand)	827,97 €	Vorauszahlung 660,00 €	Nachzahlung 167,97 €
Obergeschoss (April)	959,74 €	Vorauszahlung 1080,00 €	Erstattung 120,26 €
Dachgeschoss (Hlal)	1.186,77 €	Vorauszahlung 720,00 €	Nachzahlung 466,77 €

Ich bitte die Beträge bis Ende März 2020 auf das bekannte Konto zu überweisen, die Erstattung ist heute erfolgt.

Anlage 2

01.01.2019	-420,00 €	Sollstellung Wohnungsmiete 2019.01
01.01.2019	-90,00 €	Sollstellung Nebenkosten 2019.01
29.01.2019	510,00 €	Zahlungseingang Miete + NK
01.02.2019	-420,00 €	Sollstellung Wohnungsmiete 2019.02
01.02.2019	-90,00 €	Sollstellung Nebenkosten 2019.02
04.02.2019	-360,23 €	Abrechnung Nebenkosten 2018
06.02.2019	360,23 €	Zahlungseingang Miete + NK
26.02.2019	510,00 €	Zahlungseingang Miete + NK
01.03.2019	-420,00 €	Sollstellung Wohnungsmiete 2019.03
01.03.2019	-90,00 €	Sollstellung Nebenkosten 2019.03
14.03.2019	-5,68 €	Sollstellung Mahnkosten und Verzugszinsen
22.03.2019	125,00 €	Zahlungseingang Miete + NK
27.03.2019	510,00 €	Zahlungseingang Miete + NK
01.04.2019	-90,00 €	Sollstellung Nebenkosten 2019.04
01.04.2019	-420,00 €	Sollstellung Wohnungsmiete 2019.04
01.05.2019	-90,00 €	Sollstellung Nebenkosten 2019.05
01.05.2019	-420,00 €	Sollstellung Wohnungsmiete 2019.05
01.06.2019	-90,00 €	Sollstellung Nebenkosten 2019.06
01.06.2019	-420,00 €	Sollstellung Wohnungsmiete 2019.06
12.06.2019	510,00 €	Zahlungseingang Miete + NK
26.06.2019	510,00 €	Zahlungseingang Miete + NK
01.07.2019	-420,00 €	Sollstellung Wohnungsmiete 2019.07
01.07.2019	-90,00 €	Sollstellung Nebenkosten 2019.07
29.07.2019	510,00 €	Zahlungseingang Miete + NK
01.08.2019	-90,00 €	Sollstellung Nebenkosten 2019.08
01.08.2019	-420,00 €	Sollstellung Wohnungsmiete 2019.08
28.08.2019	510,00 €	Zahlungseingang Miete + NK
28.08.2019	510,00 €	Zahlungseingang Miete + NK
28.08.2019	165,00 €	Zahlungseingang Verfahrensgebühr
28.08.2019	-495,00 €	Verfahrensgebühr Räumungsklage AG Kehl an AG Kehl vor Kostenfestsetzung
01.09.2019	-90,00 €	Sollstellung Nebenkosten 2019.09
01.09.2019	-420,00 €	Sollstellung Wohnungsmiete 2019.09
26.09.2019	510,00 €	Zahlungseingang Miete + NK
01.10.2019	-420,00 €	Sollstellung Wohnungsmiete 2019.10
01.10.2019	-90,00 €	Sollstellung Nebenkosten 2019.10
01.11.2019	-420,00 €	Sollstellung Wohnungsmiete 2019.11
01.11.2019	-90,00 €	Sollstellung Nebenkosten 2019.11
04.11.2019	510,00 €	Zahlungseingang Miete + NK
01.12.2019	-90,00 €	Sollstellung Nebenkosten 2019.12
01.12.2019	-420,00 €	Sollstellung Wohnungsmiete 2019.12
02.12.2019	510,00 €	Zahlungseingang Miete + NK

Anlage 20

- c. Der Vermieter hat für die Dachgeschosswohnung für die Abrechnungszeiträume 2018 und 2019 „Unterhaltskosten (Haustechnik Nückles)“ ausgewiesen, nicht jedoch für die Wohnungen in den unteren beiden Geschossen. In der Abrechnungsperiode für das Jahr 2017 stellte er Instandhaltungskosten für die drei Wohnungen „(Haustechnik Nückles)“ aus. Der Vermieter hat sich weiterhin geweigert, uns die Rechnung vom 29.01.2019 vorzulegen, was darauf hindeutet, dass diese Kosten bereits nicht erstattungsfähig sind.

**Ausgaben Abrechnungsperiode 01.01.2018 bis 31.12.2018**

Heizung				
Wartung EG	384,89 €	18%		
Wartung DG	0,00 €	0%	Wartungen noch nicht durchgeführt	
Wartung DG	0,00 €	0%	Wartungen noch nicht durchgeführt	
Kaminleger	256,09 €	9%	Rechnung Nückles vom 29.01.2019	
Brennstoff	138,60 €	5%	Rechnung Bauert vom 27.02.2018	
	0,00 €	0%	individuelle Verträge mit Versorger	

Anlage 2

**Ausgaben Abrechnungsperiode 01.01.2017 bis 31.12.2017**

Heizung				
Wartung EG	734,63 €	25%		
Wartung OG	202,42 €	7%	Rechnung Firma Nückles vom 11.12.2017	
Wartung OG	202,42 €	7%	Rechnung Firma Nückles vom 11.12.2017	
Wartung DG	202,42 €	7%	Rechnung Firma Nückles vom 11.12.2017	
Kaminleger	127,37 €	4%	Rechnung Bauert vom 14.03.2017	
Brennstoff	0,00 €	0%	individuelle Verträge mit Versorger	

Anlage 13

**Anlage 3**

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 um nicht umlagefähige Kosten handelte und werden dann diesen unserer Mandanten in Rechnung gestellten und von ihnen in 2020 bezahlten Betrag ebenfalls zurück fordern bzw. unsere Mandanten werden dann auch diesen Betrag von künftigen Mieten einbehalten.

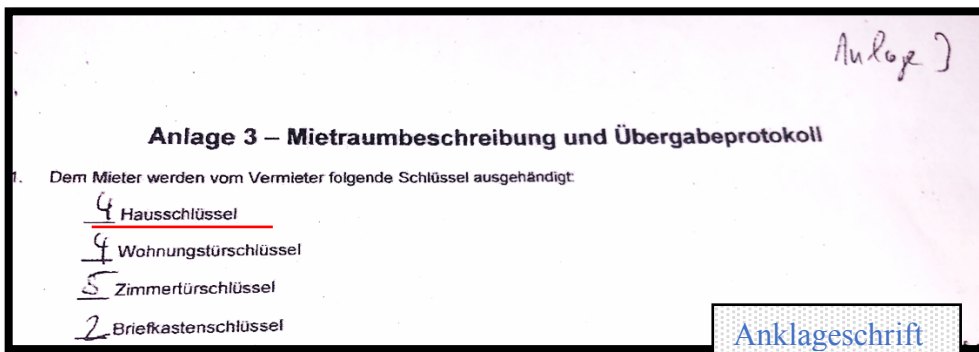
- d. kosten aus einem Kostenfestsetzungsbeschluss des AG Kehl:  
 Aus einem vormals geführten Verfahren vor dem AG Kehl waren wir laut einem Kostenfestsetzungsbeschluss des Gerichts verpflichtet, Vermieter Verfahrenskosten zu erstatten. Unsere Überweisungen in Höhe von 165,00 € (Sollstellung im Mieterkonto 28.08.2019) und weiteren 25,50 € (Sollstellung 09.01.2020) vollständig bezahlten hatten . Mit Sollstellung vom 28.08.2019 hatten Vermieter jedoch einen Betrag in Höhe von 495,00 € mit der Anmerkung „Verfahrensgebühr Räumungsklage AG Kehl an AG Kehl vor Kostenfestsetzung“ als Forderung in unser Mieterkonto eingestellt. Bei diesem Betrag kann es sich also nicht um den Betrag handeln, den das AG Kehl gegen wir festgesetzt hatte, dh. den diese zu erstatten wir hatten.

28.08.2019	510,00 €	Zahlungseingang Miete + NK
28.08.2019	165,00 €	Zahlungseingang Verfahrensgebühr
28.08.2019	-495,00 €	Verfahrensgebühr Räumungsklage AG Kehl an AG Kehl vor Kostenfestsetzung
01.09.2019	-90,00 €	Sollstellung Nebenkosten 2019.09
01.09.2019	-420,00 €	Sollstellung Wohnungsmiete 2019.09

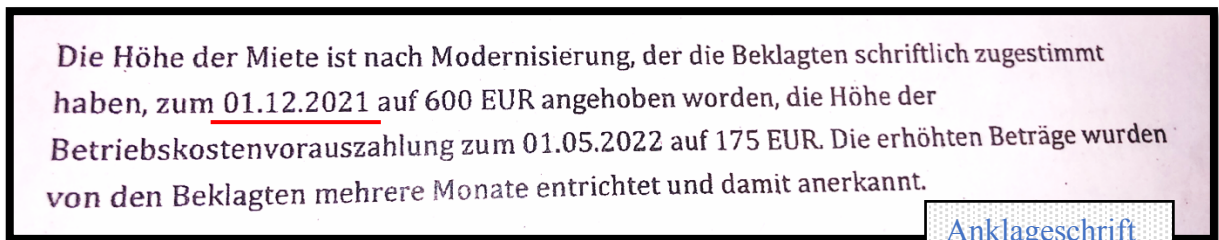
Anlage 20

**2. Beweismanipulation**

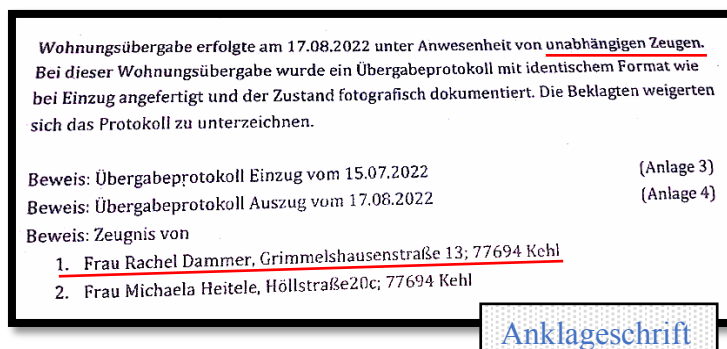
- I. Der Vermieter legte einen ungültigen Beweis vor, „Protokoll der Schlüsselübergabe an der Hauptgebäudetür“.



- II. Der Vermieter behauptet den Beginn der Neu miete ab 2021, in Wahrheit ist der 01.10.2020



- III. Die Ehefrau des Vermieters ist keine unabhängige Zeugin des Übergabeprotokolls, wie der Vermieter in der von ihm vorgelegten behauptet. Denn sie ist eine Partei des Rechtsstreits

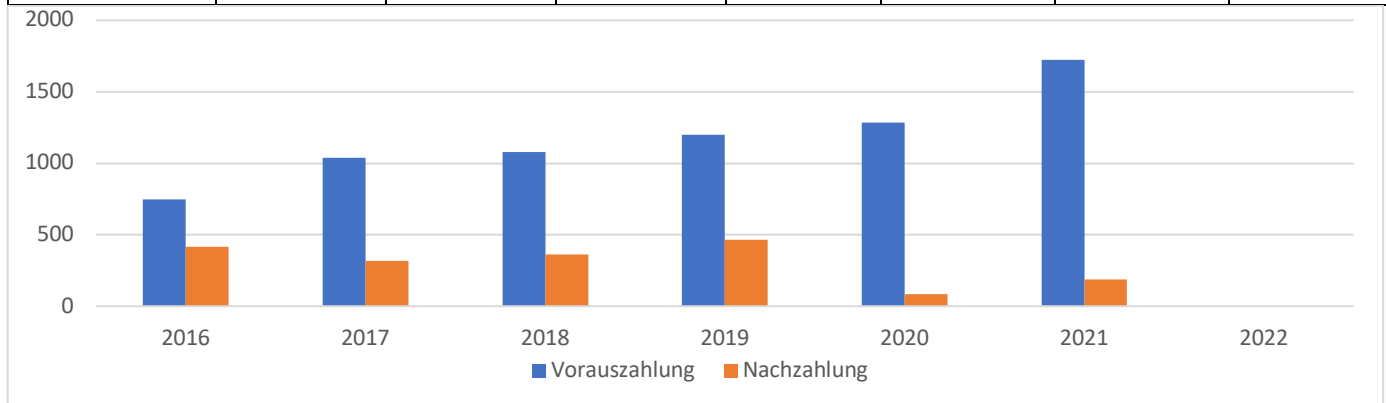


**Prüfung der Originalbelege:**

Wir sind skeptisch gegenüber den Nebenkostenabrechnung, weil:

1. Nachdem wir die im vorigen Fall erwähnte Manipulation des Vermieters bei der Nebenkostenabrechnung über 600 Euro aufgedeckt haben, haben wir den dringenden Verdacht, dass es weitere Manipulationen gibt.
2. In jeder Nebenkostenabrechnung verlangt der Vermieter eine hohe Nachzahlung

Von	15.07.2016	01.01.2017	01.01.2018	01.01.2019	01.01.2020	01.01.2021	01.01.2022
Bis	31.12.2016	31.12.2017	31.12.2018	31.12.2019	31.12.2020	31.12.2021	17.08.2022
Vorauszahlung	746,54€	1037,24€	1080,23€	1197,77€	1284,42€	1722,15€	
Nachzahlung	416,54 €	317,24€	360,23€	466,77€	84,42€	188,15€	
Bezahlt am	26.06.2017	30.05.2018	06.02.2019	23.03.2020	13.09.2021		



3. Nachdem wir den Vermieter einvernehmlich gebeten hatten, den Fehler in der Nebenkostenabrechnung 2019 zu korrigieren, ignorierte der Vermieter unsere Bitte.

So habe ich diesen Betrag  $106,77 + 256,09 = 362,86$  € extra bezahlen .  
Die Frage ist: Werden Sie diesen Betrag auf mein Konto zurückzahlen ? oder werden Sie ihn aus den für das nächste Jahr gezahlten Beträgen berechnen ? oder haben Sie andere Lösungen ?

Anhang 2

4. Wir haben den Vermieter gebeten, einen Termin zu vereinbaren, damit wir die Originalrechnungen auf ihre Richtigkeit überprüfen können. Der Vermieter hat uns keine Einsicht in die Originaldokumente gewährt, was ein Beweis für unsere mangelnde Vertrauenswürdigkeit ist.

4. Unsere Mandanten möchten nach allem die Jahresabrechnungen 2018 und 2019 nochmals genau überprüfen und bitten deshalb, ihnen Einsicht in die beiden Abrechnungen zugrunde liegenden Rechnungen, Abrechnungen und Berechnungen zu gewähren.  
 Ein entsprechendes Einsichtsrecht steht ihnen als Mieter zu, so dass wir Sie bitten uns mitzuteilen, wann und wo unsere Mandanten die Abrechnungsunterlagen einsehen können.

5. 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.

Anlage 3

Die Überweisung von Nachzahlungen an den Vermieter bedeutet nicht, dass wir damit einverstanden sind.

„Die Zahlung ist in keinem Fall ein Schuldeingeständnis“.

<b>Anhang</b>	<b>Betreff</b>	<b>Datum</b>
1	Ungewöhnliche Kündigung mit Abmahnung und Fristsetzung	08.08.2022
2	Schreiben	12.12.2020
3	Mietverhältnis	10.12.2021
4	Schreiben „Email“	18.12.2021
5	Beschreibung des Wohnungszustands	17.08.2022 18:30
6	Ärztliches Attest	26.10.2021
7	Mieterhöhung zum 01.10.2022	24.07.2022
8	Trockner Stromkosten „Email“	15.05.2022 16:18
9	Heizung Defekt „Email“	27.11.2021 12:12
10	„Email“ RE: Unser Zeichen:220/2021...	14.10.2021 11:46
11	Mietkaution	13.12.2022
12	Nebenkostenabrechnung 2021	26.03.2023
13	Nebenkostenabrechnung 2017	21.05.2018
14	Kontoauszug	01.10.2020
15	Geldleistungen - Jobcenter	09.11.2021
16	Schreiben	12.09.2021
17	Modernisierungsankündigung	28.08.2019
18	Dusch Problem	29.09.2021
19	Mieterhöhung nach Modernisierung	30.07.2020
20	Hausordnung	05.11.2021
21	Bilder Für Türen	17.08.2022 18:30
22	Schäden in der Wohnung	05.10.2022 11:46
23	Mietminderungsansprüche	24.07.2022 23:41
24	Schreiben „Email“	28.07.2022 18:02
25	Rechtsberatung	
26	Wohnungssuche	
27	Gefahren von Defekten	27.11.2021 00:12