



Amtsgericht Kehl

Amtsgericht Kehl, Hermann-Dietrich-Straße 6, 77694 Kehl

Datum: 27.02.2024
Durchwahl: 07851 48504-262
Aktenzeichen: **A C 267/23**
(Bitte bei Antwort angeben)

Herrn
Basel Hlal
Mozartstraße 6
77694 Kehl

In Sachen
Hlal, B. u.a. / J. Dammer, C.
wg. Schadensersatzes

Sehr geehrter Herr Hlal,

im oben bezeichneten Verfahren wurde Termin bestimmt auf:

Montag, den 18.03.2024, 14:00 Uhr,
Sitzungssaal 102 im Justizgebäude, EG, Hermann-Dietrich-Straße 6.

Das Gericht hat diesen Termin bestimmt als Termin zur Güteverhandlung.

Beide Parteien beziehungsweise deren Prozessbevollmächtigte werden zu dem Termin geladen.

Es hat ferner die in der beiliegenden Verfügung enthaltene Anordnung getroffen, die zur Vermeidung von Nachteilen unbedingt zu beachten ist.

Falls Sie mittellos und daher nicht in der Lage sind, die Kosten für die Reise zum Ort der Verhandlung und für die Rückreise zu bestreiten, können Ihnen auf Antrag bei dem vorstehend bezeichneten Gericht die notwendigen Reisekosten als Vorschuss gewährt werden. Die Reisekosten gehören zu den Kosten des Verfahrens und sind nach dessen Abschluss von demjenigen zu erstatten, der die Kosten des Verfahrens zu tragen hat.

Belehrungen:

Die Vertretung durch einen Rechtsanwalt ist nicht vorgeschrieben.

Schriftliche Erklärungen entbinden Sie nicht von der Pflicht zum Erscheinen im Termin. Wenn

Informationen zum Schutz personenbezogener Daten bei deren Verarbeitung durch die Justiz nach Artikel 13 und Artikel 14 der Europäischen Datenschutz-Grundverordnung finden sich auf der Internetseite des Gerichts unter dem Menüpunkt „Service“ / „Informationen zum Datenschutz in der Justiz“. Auf Wunsch übersenden wir diese Informationen auch an Verfahrensbeteiligte in Papierform.

Amtsgericht Kehl, Hermann-Dietrich-Straße 6, 77694 Kehl ·
Telefon 07851 48504-0 · Telefax 07851 48504-235 oder 267 · E-Mail poststelle@agkehl.justiz.bwl.de (keine Anträge, Klagen,
Rechtsmittel u.ä.) · Internet www.Amtsgericht-Kehl.de
Sprechzeiten Montag - Freitag 09.00 Uhr - 12.00 Uhr, Donnerstag 13.30 Uhr - 15.30 Uhr

Sie nicht erscheinen und auch keinen mit schriftlicher Vollmacht versehenen volljährigen Vertreter zum Termin entsenden, kann dies zum Verlust des Prozesses führen. Gegen die nicht erschienene Partei kann auf Antrag des Gegners ein Versäumnisurteil erlassen werden (§§ 330 bis 331 a ZPO); in diesem Fall hat die säumige Partei auch die Gerichtskosten und die notwendigen Auslagen der Gegenseite zu tragen (§ 91 ZPO). Dies gilt auch dann, wenn schriftliche Einwendungen gegen den geltend gemachten Anspruch erhoben werden. Diese Einwendungen kann das Gericht nur berücksichtigen, wenn sie im Termin vorgetragen werden. Aus dem Versäumnisurteil kann der Gegner der säumigen Partei gegen diese die Zwangsvollstreckung betreiben (§ 708 Nr. 2 ZPO).

Wird in dem vorstehend bezeichneten Verhandlungstermin ein neuer Termin verkündet, so werden Sie zu dem neuen Termin nicht mehr gesondert geladen. Sie müssen dann auch ohne Ladung erscheinen.

Sie können Ihre schriftlich abzugebenden Erklärungen auch zu Protokoll der Geschäftsstelle des Gerichts anbringen. Wenn dies bei einem anderen Amtsgericht geschieht, muss das Protokoll innerhalb der Frist hier eingehen.

Im Termin sollen die erschienenen Parteien zum Sach- und Streitstand persönlich gehört werden. Der Rechtsstreit soll möglichst im Termin abgeschlossen werden. Bereiten Sie sich deshalb auf den Termin sorgfältig vor und bringen Sie alle Unterlagen - auch wenn Sie vom Gericht nicht ausdrücklich angefordert worden sind - zum Termin mit.

Geben Sie bitte bei allen Schreiben das vorstehend aufgeführte Geschäftszeichen an und fügen Sie bitte den Schriftsätzen und Anlagen immer die erforderliche Anzahl von Abschriften / Ablichtungen für die Gegenpartei(en) und deren Prozessbevollmächtigte(n) bei.

Bitte bringen Sie zu diesem Termin diese Ladung mit.

Mit freundlichen Grüßen

Ganter
Justizangestellte

Soweit die Führung der Gerichtsakten elektronisch erfolgt, werden Papiereingänge ersetzend gescannt und nach Ablauf von 12 Monaten automatisch vernichtet. Reichen Sie deshalb bitte grundsätzlich nur Abschriften ein, es sei denn die Vorlage einer Urschrift ist ausnahmsweise gesetzlich vorgeschrieben oder Sie wurden ausdrücklich zur Vorlage der Urschrift aufgefordert. In diesem Fall sind die Urschriften auf der ersten Seite mit einem klar sichtbaren Hinweis "Urschrift-rückgabepflichtig" zu versehen.



Amtsgericht Kehl

Amtsgericht Kehl, Hermann-Dietrich-Straße 6, 77694 Kehl

Herrn
Basel Hlal
Mozartstraße 6
77694 Kehl

Datum: 27.02.2024
Durchwahl: 07851 48504-262
Aktenzeichen: **4 C 267/23**
(Bitte bei Antwort angeben)

In dem Rechtsstreit
Hlal, B. u.a. / J. Dammer, C.
wg. Schadensersatzes

Sehr geehrter Herr Hlal,
anbei erhalten Sie eine Abschrift des Protokolls vom 20.02.2024.

Mit freundlichen Grüßen
Auf Anordnung

Ganter
Justizangestellte

Informationen zum Schutz personenbezogener Daten bei deren Verarbeitung durch die Justiz nach Artikel 13 und Artikel 14 der Europäischen Datenschutz-Grundverordnung finden sich auf der Internetseite des Gerichts unter dem Menüpunkt „Service“ / „Informationen zum Datenschutz in der Justiz“. Auf Wunsch übersenden wir diese Informationen auch an Verfahrensbeteiligte in Papierform.

Amtsgericht Kehl, Hermann-Dietrich-Straße 6, 77694 Kehl ·
Telefon 07851 48504-0 · Telefax 07851 48504-235 oder 267 · E-Mail poststelle@agkehl.justiz.bwl.de (keine Anträge, Klagen,
Rechtsmittel u.ä.) · Internet www.Amtsgericht-Kehl.de
Sprechzeiten Montag - Freitag 09.00 Uhr - 12.00 Uhr, Donnerstag 13.30 Uhr - 15.30 Uhr

Abschrift

Az.: 4 C 267/23



Amtsgericht Kehl

Protokoll

aufgenommen in der öffentlichen Sitzung des Amtsgerichts Kehl am Dienstag, 20.02.2024 in
Kehl

Gegenwärtig:

Richter am Amtsgericht Sendel

Von der Zuziehung eines Protokollführers gem. § 159 Abs. 1 ZPO wurde abgesehen.

Dolmetscher Hadj Hadjab für die Sprache Arabisch.

In dem Rechtsstreit

1) Basel **Hlal**, Mozartstraße 6, 77694 Kehl
- Kläger -

2) Salma **Al Shofe**, Mozartstraße 6, 77694 Kehl
- Klägerin -

gegen

Christoph **Dammer**, Grimmelshausenstraße 13, 77694 Kehl
- Beklagter -

wegen Schadensersatzes

erscheinen bei Aufruf der Sache:

1. **Klägerseite:**

- Kläger zu 1 Basel Hlal
- Klägerin zu 2 Salma Al Shofe

2. **Beklagtenseite:**

- Beklagter Christoph Dammer

Sitzungsbeginn: 14:45 Uhr

Der Dolmetscher erklärte **zur Person:**

Hadj Hadjab, - mit den Parteien nicht verwandt und nicht verschwägert -
Ich berufe mich auf meinen allgemein geleisteten Eid.

Die Sach- und Rechtslage wird im Rahmen der Güteverhandlung erörtert.

Das Gericht weist darauf hin, dass der Klagegegenstand nicht ausreichend klar dargestellt ist.

Die Kläger erläutern:

Es geht uns mit dem Klageantrag zu 1 darum, dass der Vermieter die Bedingungen so verschlechtert hat, dass wir geradezu ausziehen mussten. Er hat dann auch noch Eigenbedarf vorgetäuscht. Unseres Wissens ist nämlich sein Sohn nicht wie aus dem Kündigungsschreiben Anlage 20 hervorgeht, gar nicht in die Wohnung eingezogen. Wir haben nach Erhalt dieser Kündigung im Juni 2022 uns eine neue Wohnung gesucht. Als wir die dann gefunden haben, haben wir dann noch ordentlich gekündigt. Allerdings wären wir auch so ausgezogen, denn die Umstände waren nicht gut.

Bei dem Klageantrag zu 2 geht es uns im Wesentlichen um die Nebenkostenabrechnung von 2019. Dort befindet sich eine Reparurrechnung für die Heizung i.H.v. 256,09 Euro. Weiter hatten wir 90 Euro monatlich Vorauszahlungen geleistet insgesamt also 1.030 Euro. Stattdessen wurden in die Nebenkostenabrechnung nur 720 Euro eingestellt, also 360 Euro zu wenig. Außerdem hatte der Jobcenter sich geweigert die hohe Nachzahlung zu leisten. Stattdessen haben sie 106,77 Euro ebenfalls an den Beklagten überwiesen, obwohl wir die gesamte Nachzahlungsforderung bereits beglichen hatten. Der Beklagte hat also diesen Betrag auf jeden Fall zu viel erhalten.

Zum Klageantrag zu 3 können wir sagen, dass die Miete im von April bis Juli 2020 wegen der Bauarbeiten um 30 % gemindert war. In dieser Phase sind sämtliche Fenster getauscht worden. Auch bei den anderen Arbeiten war ständig Staub und Lärm. Das dauerte täglich von 8:00 bis

16:00 Uhr an Werktagen, manchmal war das auch an Samstagen. Für die Fassadenarbeiten war ein Gerüst aufgestellt, weshalb wir auch die Außenanlagen nicht richtig nutzen konnten.

Für die Zeit ab August 2020 bis zu unserem Auszug im Juli 2022 war die Miete um 10 % gemindert. Das liegt daran, dass die Modernisierungsarbeiten nicht vollständig durchgeführt waren. Da waren noch zwei runde Löcher mit einem Durchmesser von ca. 10 cm in der Küchenwand. Im Küchenfußboden fand sich ein ähnliches Loch. Wir verweisen wegen weiterer Mängel auf die Anlage 5 und fügen an, dass auch die Türsprechanlage durchgehend nicht funktionierte.

Weiter haben wir aufgrund der Modernisierung einen Modernisierungszuschlag von 188 Euro auf die Kaltmiete gezahlt. Dies ab Oktober 2020. Zu diesem Modernisierungszuschlag waren wir nicht verpflichtet, da die Renovierungsarbeiten nicht vollständig ausgeführt wurden. Wir verweisen wiederum auf die Anlage 5 und darauf, dass die Türsprechanlage nicht funktionierte.

Auf Frage des Gerichts welche Modernisierungsmaßnahme konkret nicht durchgeführt wurde, erklären die Kläger:

Es geht darum, dass die eben nicht vollständig bis zum Ende ausgeführt wurden.

Letztendlich ist die Miete vom 28.09.2021 bis zum 03.11.2021 um weitere 90 % gemindert gewesen. Wir haben zwar schon 146 Euro damals abgezogen, der Minderungsbetrag muss aber höher sein.

Der Beklagte erklärt hierzu:

Mit dem Minderungsbetrag von 146 Euro war ich damals einverstanden gewesen. Ich habe aber erst mit Schreiben des Mietervereins vom 12.10.2021 von dem Mangel erfahren. Am 3. November ist die Sache repariert worden.

Die Kläger erklären:

Am 28. September kamen Handwerker bei uns rein, sie haben den Siphon der Dusche ausgebaut und gesagt, dass die Dusche gesperrt sei. Für die knapp fünf Wochen konnten wir nicht duschen. Da es sich um Handwerker des Beklagten gehandelt haben muss, haben wir den Mangel auch nicht noch einmal gesondert angezeigt. Erst als nichts geschehen ist, haben wir den Mieterverein um Hilfe gebeten.

Der Beklagte erklärt hierzu:

Ich hatte meiner Gebäudeversicherung einen Wasserschaden in der Wohnung unter der Wohnung der Kläger gemeldet. Im Auftrag der Versicherung waren dann die Handwerker in der unteren Wohnung. Es ist möglich, dass sie in diesem Zusammenhang dann hochgekommen sind. Mir hat aber keiner etwas gemeldet vor dem 14. Oktober.

Zum Klageantrag zu 2 kann ich sagen, dass ich am 23.03.2020 466,77 Euro erhalten habe und am 27.03. 106,77 Euro. Wie diese Beträge zuzuordnen sind, kann ich jetzt hier nicht nachvollziehen.

Ich habe hier auch die Abrechnung 2019 nicht vorliegen. Ich müsste dann noch prüfen, in welcher Höhe Vorauszahlungen eingestellt worden sind.

Ab Januar 2019 betragen die Nebenkostenvorauszahlungen 90 Euro monatlich. Diese sind dann auch gezahlt worden, wenn auch teilweise mit Verspätung.

Wenn mir jetzt die Anlage 2 vorgelegt wird vom 12.12.2020, so ist mir nicht erinnerlich, wann und ob ich die bekommen habe. Ich werde mich bemühen nachzuforschen, ob ich dieses Schreiben erhalten habe. Die Abrechnung hatte ich am 18.03.2020 eingeworfen. Die mir vorliegenden Einwendungseinschreiben waren verfristet.

Die Klägerin zu 2 erklärt:

Das Schreiben vom 12.12.2020 habe ich der Ehefrau von Herrn Dammer persönlich ausgehändigt. Da war sie in unserer Wohnung. Ich habe ihr das gegeben, damit sie es ihrem Mann weitergibt.

Außerdem haben wir das noch am gleichen Tage per Post geschickt.

Wir haben deutsch gesprochen. Frau Dammer spricht auch sehr gut deutsch.

Die Klägern zu 2 erklärt:

Das Treffen mit Frau Dammer war im Monat neun. Das Treffen war doch nicht im Monat neun, das war einige Tage nach dem 12. Dezember an einem Werktag.

Der Beklagte legt vor aus seinem Laptop ein Rechnungsschreiben der Firma Nückles vom 20.01.2019 bezüglich von Arbeiten am 30. und 31.10.2018 mit einem Betrag von 256,09 Euro.

Das Gericht bittet um Einreichung der Rechnung zur Akte. Nach vorläufiger Auffassung des Gerichts handelt es sich hier um eine Reparaturrechnung.

Der Beklagte erklärt hierzu:

Ja, aber die Reparatur war unnötig, da ja gar kein reparaturbedürftiger Defekt bestand. Dies lag daran, dass die Beklagten ihre vertraglichen Verpflichtungen zur Wartung nicht erfüllt haben.

Das Gericht weist darauf hin, dass es sich dennoch nicht um Betriebskosten handelt, deshalb in einer Betriebskostenabrechnung nicht aufzunehmen.

Zum Klageantrag zu 3 erklärt der Beklagte:

Die Bauarbeiten dauerten von Ende Dezember 2019 bis etwa Ende Juni 2020. Am 30. Juli hatte ich dann die Mieterhöhungserklärungen verschickt. Die Arbeiten am Dach haben etwa zwei Wochen gedauert. Das war mit Lärm verbunden, nicht aber mit Staub in den Wohnungen. Der Austausch der Fenster wurde an einem Tag je Wohnung erledigt. Das hatte mit Dreck zu tun. Die Dämmung der Fassaden und der Kellerdecken, das war eine Klebung, fand ohne Dreck und ohne Lärm statt. Jedenfalls kein Dreck und Lärm in den Wohnungen. Die Wärmepumpen-Zentralheizung ist an einem Tag installiert worden. Die Terrasse und Balkone wurden so erstellt, dass ein Fundament gegossen wurde und dann die vorgefertigten Balkone vorgestellt wurden. Auch dies war mit geringem Lärm nur verbunden. Ich muss dazu sagen, dass die Fenster auch vor den Dämmarbeiten ersetzt wurden. Das sind moderne Dreifach-Fenster, die auch einen besonderen Schallschutz haben.

Weiter verweise ich darauf, dass der Garten nicht mitvermietet ist. Die Hofeinfahrt ist 3 m breit und wurde nur durch ein 1 m breites Gerüst beeinträchtigt. Weiter ist es so, dass die Bauarbeiten nicht über den gesamten Zeitraum stattgefunden haben, sondern wegen Handwerker-mangel es große Stillstandszeiten auf der Baustelle gab. Im Monat Juli 2020 gab es im Wesentlichen keine Arbeiten mehr.

Zur Modernisierungserhöhung muss ich das Modernisierungserhöhungsschreiben noch nachreichen. Es ist aber so, dass eigentlich nicht von 420 auf 600 Euro in einem erhöht wurde. Es wurde nämlich nur von 420 Euro ein Modernisierungszuschlag von 130 Euro vorgenommen.

Die übrigen 50 Euro war ein Angebot an die Kläger wegen der Vergrößerung der Wohnfläche durch den Anbau eines Balkons. Das war ein Angebot für 50 Euro, den Balkon zu mieten. Eine ausdrückliche Antwort habe ich nicht bekommen. Es kam dann aber ein Schreiben, dass der Zugang zum Wirkung freigegeben werden solle. Ich habe dann zurückgeschrieben, dass aufgrund der Beschränkung auf 130 Euro die Klägerseite keinen Zugang zum Balkon hätte. Als Antwort kam dann eine Erhöhung der Mietzahlung auf 600 Euro. Das werde ich als Zustimmung zum Vertragsangebot. Die Überweisung von 50 Euro kam dann separat.

Das Gericht macht den Parteien zur Erledigung des Rechtsstreits den folgenden

Vergleichsvorschlag,

den die Parteien **schriftlich** zu Händen des Gerichts annehmen können:

1. *Der Beklagte zahlt an die Kläger zur gesamten Hand **1.417,40 Euro**.*
2. *Mit dieser Zahlung sind alle wechselseitigen Forderungen, soweit sie noch nicht im Verfahren 4 C 171/22 titulierte worden sind, erledigt.*
3. *Die Kosten des Rechtsstreits tragen die Kläger als Gesamtschuldner zu 80 %, der Beklagte zu 20 %.*

Termin zur Fortsetzung der Güteverhandlung wird festgesetzt auf

Montag, den 18. März um 14:00 Uhr im Saal 102.

Zu diesem Termin werden die Parteien vor dem Protokoll geladen. Ebenso geladen wird auch der Dolmetscher für die arabische Sprache Herr Hadjab.

Die Sitzung wird um 19:22 Uhr geschlossen

Sendel
Richter am Amtsgericht