



## Amtsgericht Kehl

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

Frau  
Salma Al Shofe  
Mozartstraße 6  
77694 Kehl

Datum: 09.11.2023  
Durchwahl: 07851 48504-243  
Aktenzeichen: **4 C 267/23**  
(Bitte bei Antwort angeben)

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

Sehr geehrte Frau Al Shofe,  
die anliegenden Unterlagen erhalten Sie zur Kenntnis- und Stellungnahme binnen 2 Wochen.

Mit freundlichen Grüßen

Kilinc  
Justizangestellte  
Dieses Schreiben wurde elektronisch erstellt und ist ohne Unterschrift gültig.

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](mailto:poststelle@agkehl.justiz.bwl.de) (keine Anträge, Klagen,  
Rechtsmittel u.ä.) · Internet [www.Amtsgericht-Kehl.de](http://www.Amtsgericht-Kehl.de)  
Sprechzeiten Montag - Freitag 09.00 Uhr - 12.00 Uhr, Donnerstag 13.30 Uhr - 15.30 Uhr

1  
Dr. Christoph Dammer  
Grimmelshausenstrasse 13  
77694 Kehl

Amtsgericht Kehl  
Postfach 1760

77694 Kehl

Amtsgericht Kehl  
Eing. 04. NOV. 2023

Kehl, der 04.11.2023

**Aktenzeichen 4 C 267/23**

**In dem Rechtsstreit**

Hlal

gegen

Dammer

wird beantragt:

1. Die Klage wird abgewiesen.
2. Der Kläger trägt die Kosten des Verfahrens.
3. Der Kläger wird verurteilt dem Beklagten den Betrag von 942,29 EUR für rückständige Nebenkosten/Miete nebst Zinsen seit dem 01.12.2023 zu erstatten, falls die Zahlungen nicht bis zum 01.12.2023 erfolgt sind.
4. Das Urteil ist vorläufig vollstreckbar.

## Begründung

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 ein Übergabeprotokoll erstellt und von beiden Parteien unterzeichnet.

**Beweis:** Mietvertrag mit Übergabeprotokoll, wird im Bestreitensfall vorgelegt

### Zu Klagepunkt 1 „Unfaire Kündigung“

Unabhängig von der Frage was eine unfaire Kündigung bedeuten soll, wird vorgetragen:

Das Mietverhältnis wurde durch den Beklagten erstmals mit Schreiben vom 06.06.2019 fristlos mit Bezug auf § 543 Absatz 2 Nummer 3 BGB gekündigt, da die Kläger für zwei aufeinanderfolgende Termine mit der Entrichtung der Miete in Verzug waren. Die in der Folge unter dem Aktenzeichen 4 C 250/19 am AG Kehl unter Vorsitz von Richter Sendel verhandelte Räumungsklage wurde mit Anerkenntnisurteil abgeschlossen, die Räumung jedoch wegen sofortiger Zahlung der rückständigen Miete durch die Kläger, damals Beklagte, vermieden.

Unstrittig ist, dass auch im weiteren Verlauf das Mietverhältnis nachhaltig gestört war und mehrere Beschwerden der anderen Mieter sowie Abmahnungen und Kündigungsversuche durch den Beklagten erfolgten. Alle Schreiben wurden durch die Kläger zurückgewiesen.

Ein Schadenersatzanspruch gegen den Beklagten scheidet dennoch grundsätzlich aus, da einerseits die Kläger dem Beklagten am 21.07.2022 auf eigene Initiative einen Aufhebungsvertrag angeboten haben,

**Beweis:** E-Mail der Kläger Anlage 1

andererseits die Kläger am 10.08.2022 den Mietvertrag selbst gekündigt haben.

**Beweis:** Brief der Kläger Klageschrift, dort Anlage 1

Strittig war bei letzter Kündigung nur die Frage, ob eine fristlose Kündigung begründet war oder eine ordentliche Kündigungsfrist einzuhalten ist. Diese Frage wurde verbunden mit der Frage nach in der Mietwohnung hinterlassenen Schäden unter dem AZ 4 C 371/22 vor dem AG Kehl unter Leitung von Richterin Becherer verhandelt und mit einem Vergleich abgeschlossen.

Die letztendliche Kündigung des Mietverhältnisses ist durch die Kläger erfolgt, womit ein Schadenersatz wegen Kündigung durch den Beklagten prinzipiell ausscheidet.

### Zu Klagepunkt 2 „Manipulation und Unterlassung“

Aufgrund der bereits durch das Gericht festgestellten Unzulässigkeit der Klage in diesem Punkt, erübrigt sich momentan eine weitere Stellungnahme meinerseits.

### Zu Klagepunkt 3 „Mietzahlungen leisten“

#### 1. Fällige Mietzahlungen

Im Laufe des Mietverhältnisses galten folgende Beträge für Kaltmiete und Nebenkosten

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.

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.

Insofern waren alle Änderungen der Kaltmiete und alle Anpassungen der Vorauszahlungen sachlich begründet und schlüssig belegt. Alle Änderungen wurden ohne Widerspruch durch die Kläger akzeptiert. Die Anpassung der Zahlungen sind als Zustimmung durch konkludentes Verhalten zu bewerten. Alle Nebenkosten wurden fristgerecht abgerechnet.

#### 2. Mietminderungen:

Am 12.10.2021 erhielt der Beklagte vom Anwalt der Kläger ein Schreiben, mit dem er über einen Mietmangel und entsprechende Mietminderung informiert wurde.

**Beweis:** Brief des Anwalts Klageschrift, dort Anlage 10, Seite 4

Es handelte sich um einen defekten Siphon in der Dusche der Kläger. Die Behebung des Schadens ist durch den Beklagten unverzüglich veranlasst worden; Abschluss wurde am 03.11.2021 durch die Handwerker bestätigt.

**Beweis:** Sprachnachricht des Handwerkers wird vorgespielt

Zwischen Schadenmeldung durch die Kläger und vollständiger Behebung des Schadens durch den Beklagten lagen daher einschließlich der nötigen Trocknungsarbeiten 21 Tage. Zu Zeiten des Handwerker mangels ist dies außerordentlich kurzfristig. Zudem verhindern die Gesetze der Bauphysik eine Verkürzung der Trocknungszeit.

Für November 2021 haben die Kläger die Miete und die Nebenkosten wegen dieses Mangels um 20% gemindert. Der Beklagte hat dies akzeptiert, obwohl die Benutzung der Dusche nur 3 Wochen statt eines Monats unmöglich war.

Durch die wieder vollständige Entrichtung der Mietzahlungen einschließlich Vorauszahlung auf die Nebenkosten ab Dezember 2021 haben die Kläger die Behebung des Schadens konkludent bestätigt. 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

Forderungen und Zahlungen bis einschließlich August 2019 sind bereits durch die am AG Kehl verhandelte Räumungsklage mit dem AZ 4 C 250/19 abschließend erledigt. Die heutigen Kläger, damaligen Beklagten haben während des Güetermins am 28.08.2019 eingestanden mit den Mietzahlungen im Verzug zu sein und noch am gleichen Tag alle offenen Forderungen beglichen. Der heutige Beklagte, damaliger Kläger hat am 06.09.2019 die Klage für erledigt erklärt, da alle offenen Forderungen ausgeglichen wurden.

Forderungen und Zahlungen für die Zeit ab dem 01.08.2022, einschließlich Schadenersatz aus beim Auszug festgestellten Schäden wurden am 10.08.2023 im Güetermin zu AZ 4 C 371/22 am AG Kehl unter dem unter Vorsitz von Richterin Becherer durch einen Vergleich geklärt. Seit September 2023 zahlen die Kläger dem Beklagten zusätzlich zum Kautionsbetrag in Höhe von 1000 EUR einen Schadenersatz in Höhe von 635 EUR in Monatsraten von je 50 EUR.

Noch nicht gerichtlich geklärt sind damit lediglich Forderungen und Zahlungen für den Zeitraum vom 01.09.2019 bis zum 30.07.2023. Nach Abrechnung der Nebenkosten 2022 vom 01.11.2023 sind noch 942,29 EUR offen.

**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.

Fälligkeiten	Miete	NK	Zahlungen	Betrag
Jul 2016	210,00 €	30,00 €	28.07.2016	240,00 €
Aug 2016	420,00 €	60,00 €	28.07.2016	480,00 €

Sep 2016	420,00 €	60,00 €	30.08.2016	480,00 €
Okt 2016	420,00 €	60,00 €	29.09.2016	480,00 €
Nov 2016	420,00 €	60,00 €	07.11.2016	480,00 €
Dez 2016	420,00 €	60,00 €	29.11.2016	480,00 €
		416,54 €	26.06.2017	416,54 € Abrechnung NK 2016
Jan 2017	420,00 €	60,00 €	28.12.2016	480,00 €
Feb 2017	420,00 €	60,00 €	30.01.2017	480,00 €
Mrz 2017	420,00 €	60,00 €	27.02.2017	480,00 €
Apr 2017	420,00 €	60,00 €	30.03.2017	480,00 €
Mai 2017	420,00 €	60,00 €	28.04.2017	480,00 €
Jun 2017	420,00 €	60,00 €	29.05.2017	480,00 €
Jul 2017	420,00 €	60,00 €	29.06.2017	480,00 €
Aug 2017	420,00 €	60,00 €	28.07.2017	480,00 €
Sep 2017	420,00 €	60,00 €	30.08.2017	480,00 €
Okt 2017	420,00 €	60,00 €	27.09.2017	480,00 €
Nov 2017	420,00 €	60,00 €	26.10.2017	480,00 €
Dez 2017	420,00 €	60,00 €	28.11.2017	480,00 €
		317,24 €	30.05.2018	317,24 € Abrechnung NK 2017
Jan 2018	420,00 €	60,00 €	27.12.2017	480,00 €
Feb 2018	420,00 €	60,00 €	29.01.2018	480,00 €
Mrz 2018	420,00 €	60,00 €	26.02.2018	480,00 €
Apr 2018	420,00 €	60,00 €	27.03.2018	480,00 €
Mai 2018	420,00 €	60,00 €	26.04.2018	480,00 €
Jun 2018	420,00 €	60,00 €	28.05.2018	480,00 €
Jul 2018	420,00 €	60,00 €	27.06.2018	480,00 €
Aug 2018	420,00 €	60,00 €	27.07.2018	480,00 €
Sep 2018	420,00 €	60,00 €	29.08.2018	480,00 €
Okt 2018	420,00 €	60,00 €	26.09.2018	395,04 €
			29.10.2018	84,96 €
			21.11.2018	84,96 €
Nov 2018	420,00 €	60,00 €	23.11.2018	275,72 €
Dez 2018	420,00 €	60,00 €	28.11.2018	480,00 €
		360,23 €	06.02.2019	360,23 € Abrechnung NK 2018
Jan 2019	420,00 €	90,00 €	27.12.2018	510,00 €
Feb 2019	420,00 €	90,00 €	29.01.2019	510,00 €
Mrz 2019	420,00 €	90,00 €	26.02.2019	510,00 €
Apr 2019	420,00 €	90,00 €	27.03.2019	510,00 €
Mai 2019	420,00 €	90,00 €		
Jun 2019	420,00 €	90,00 €	12.06.2019	510,00 €
Jul 2019	420,00 €	90,00 €	26.06.2019	510,00 €
Aug 2019	420,00 €	90,00 €	29.07.2019	510,00 €
Sep 2019	420,00 €	90,00 €	28.08.2019	1.020,00 €
Okt 2019	420,00 €	90,00 €	26.09.2019	510,00 €
Nov 2019	420,00 €	90,00 €	04.11.2019	510,00 €
Dez 2019	420,00 €	90,00 €	02.12.2019	510,00 €
		466,77 €	23.03.2020	466,77 € Abrechnung NK 2019
Jan 2020	420,00 €	90,00 €	02.01.2020	510,00 €
Feb 2020	420,00 €	90,00 €	03.02.2020	510,00 €
Mrz 2020	420,00 €	90,00 €	02.03.2020	510,00 €
Apr 2020	420,00 €	90,00 €	01.04.2020	510,00 €
Mai 2020	420,00 €	90,00 €	04.05.2020	510,00 €
Jun 2020	420,00 €	90,00 €	02.06.2020	510,00 €
Jul 2020	420,00 €	90,00 €	01.07.2020	510,00 €
Aug 2020	420,00 €	90,00 €	03.08.2020	510,00 €
Sep 2020	420,00 €	90,00 €	01.09.2020	510,00 €
Okt 2020	600,00 €	130,00 €	01.10.2020	730,00 €
Nov 2020	600,00 €	130,00 €	02.11.2020	730,00 €
Dez 2020	600,00 €	130,00 €	01.12.2020	730,00 €
		84,42 €	13.09.2021	84,42 € Abrechnung NK 2020
Jan 2021	600,00 €	130,00 €	04.01.2021	730,00 €
Feb 2021	600,00 €	130,00 €	01.02.2021	730,00 €
Mrz 2021	600,00 €	130,00 €	01.03.2021	730,00 €
Apr 2021	600,00 €	130,00 €	01.04.2021	730,00 €
Mai 2021	600,00 €	130,00 €	03.05.2021	730,00 €
Jun 2021	600,00 €	130,00 €	01.06.2021	730,00 €
Jul 2021	600,00 €	130,00 €	01.07.2021	730,00 €
Aug 2021	600,00 €	130,00 €	02.08.2021	730,00 €
Sep 2021	600,00 €	130,00 €	01.09.2021	730,00 €
Okt 2021	600,00 €	130,00 €	01.10.2021	730,00 €
Nov 2021	480,00 €	104,00 €	02.11.2021	584,00 € Mietminderung ok
Dez 2021	600,00 €	130,00 €	01.12.2021	730,00 €

geklärt,  
AG Kehl  
AZ 4 C 250/19

		188,15 €	19.04.2022	188,15 €	Abrechnung NK 2021
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
Apr 2022	600,00 €	130,00 €	01.04.2022	730,00 €	
Mai 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 €		0,00 €	
Okt 2022	600,00 €	175,00 €		0,00 €	
Nov 2022	600,00 €	175,00 €		0,00 €	
Dez 2022	0,00 €	0,00 €		0,00 €	
		220,29 €			Abrechnung NK 2022
				942,29 €	offen

Beklägt.  
AG Kehl  
AZ 4 C 371/22

Der offene Betrag von 942,29 EUR entspricht der Forderung des Beklagten aus Antrag 3. Die Fälligkeiten aus dem Jahr 2022 wurden in der Klage unter dem AZ 4 C 371/22 am 10.08.2023 nicht verhandelt, da die Nebenkostenabrechnung für das Jahr 2022 während dieser Klage noch nicht erstellt und nicht fällig war.

#### Zu Klagepunkt 4 „Betrug“

Wie zu Klagepunkt 1 bereits vorgetragen und belegt, erfolgte die Auflösung des Mietverhältnisses durch Kündigung seitens der Kläger.

Vollkommen unverständlich ist auf welcher Rechtsgrundlage der Beklagte schadenersatzpflichtig für beim Umzug der Kläger an deren Umzugsgut entstandenen Schäden sein soll. Der Beklagte hat den Umzug der Kläger nicht organisiert, nicht durchgeführt und nicht beauftragt. Verantwortlich für Schäden am Umzugsgut sind einzig die Personen, die den Umzug vornehmen.



Dr. Christoph Dammer

Anlage 1

**Dammer, Christoph**

---

**Von:** Basel Hlal <basilhilal@gmail.com>  
**Gesendet:** Donnerstag, 21. Juli 2022 23:53  
**An:** Dammer, Christoph  
**Betreff:** mietvertrag aufhebung

This email originated outside LyondellBasell. Do not click on links or open attachments unless you recognize the sender.

Sehr geehrter Herr Dammer,

endlich haben wir eine passende Wohnung gefunden, in die wir ab dem 05.08.22 einziehen und wohnen können.

Daher schlagen wir Ihnen eine Einigung zur Auflösung des Mietvertrages vor, in freundschaftlicher Weise zwischen uns.

Bitte teilen Sie uns Ihre Entscheidung bis nächsten Montag den 25.08.22 mit.

Mit freundlichen Grüßen