

Rechtsanwalt Helmut Niggemann

Friesenstraße 1, 10965 Berlin

Tel: (030) 6270027 Fax: (030) 62 70 92 09

Berliner Volksbank (BLZ 100 900 00) Kto. 987 654 3211

BIC: BEVODEBB IBAN: DE81 1009 0000 9876 5432 11

RA Helmut Niggemann, Friesenstraße 1, 10965 Berlin

Amtsgericht Schöneberg
Grunewaldstraße 66/67
10823 Berlin

Ihr Zeichen

Mein Zeichen

Datum

_____ C 5/26

ppp

xx.xx.20xx

In dem Rechtsstreit
Gronwald u. a. / J. Müller

wird in Vorbereitung des Termins zur mündlichen Verhandlung sowie auf den Schriftsatz der Kläger ausgeführt wie folgt:

Die Kläger sind entgegen deren unerhörten Vortrag seit Monaten nach wie vor nicht dazu bereit gewesen, dem Beklagten die Instandsetzung der angeblichen Mängel zu ermöglichen. Richtig ist, dass am xx.xx.20xx eine Besichtigung der Mietsache erfolgte, in deren Verlauf die gerügten Mängel in Augenschein genommen werden konnten. Die Kläger tragen jedoch wahrheitswidrig vor, wenn diese behaupten, es sei keine Beauftragung zur Beseitigung der gerügten Mängel erfolgt. Vielmehr hat der Beklagte (ohne Anerkennung einer Rechtspflicht) die Firma Schwarz mit der Instandsetzung der gerügten Mängel beauftragt. Die Firma Schwarz hat sich bereits mit Telefax vom xx.xx.20xx (also noch vor Abfassung des Schriftsatzes der Kläger vom xx.xx.20xx) mit dem klägerischen Prozessbevollmächtigten in Verbindung gesetzt und um Vereinbarung eines Instandsetzungstermins gebeten. Terminsvorschläge wurden für den xx.xx.20xx und xx.xx.20xx unterbreitet.

Beweis: Telefax der Firma Schwarz vom xx.xx.20xx als Anlage B23

Wenn die Kläger daher im Schriftsatz vom xx.xx.20xx ernsthaft vortragen möchten, es sei nach wie vor kein Auftrag erteilt, ist dies erwiesenermaßen wahrheitswidrig. Die Würdigung des Prozessvortrages der Kläger überlassen wir dem Gericht. Da es die Kläger auch in der Folgezeit nicht für notwendig erachteten, einen Termin zur Instandsetzung zu bestätigen, hat sich die Firma Schwarz sodann erneut mit Schreiben vom xx.xx.20xx erneut an den klägerischen Prozessbevollmächtigten gewandt, um einen Instandsetzungstermin für den xx.xx.20xx, xx.xx.20xx oder xx.xx.20xx zu vereinbaren. Auch hierauf erfolgte – erwartungsgemäß – bisher keinerlei Reaktion der Kläger oder des klägerischen Prozessbevollmächtigten. Es ist mithin gänzlich unbeachtlich, ob Mängel in dem gegenständlichen Objekt vorliegen. Soweit die Kläger dem Beklagten keine Möglichkeit zur Instandsetzung der gerügten Mängel geben, können diese eine solche auch nicht mit der Klage durchzusetzen versuchen oder die Miete mindern. Ungeachtet dessen muss den abenteuerlichen Vortrag der Kläger, wonach Herr Frank Tanner geäußert haben soll, die gerügten Feuchtigkeitsschäden würden angeblich nicht aus einer Verstopfung resultieren, sondern aufgrund einer unzulänglichen mangelhaften Konstruktion des Abflusssystems entstanden sein, eingegangen werden. Eine entsprechende Äußerung hat Herr Tanner nicht abgegeben.

Beweis: Zeugnis Herrn Frank Tanner, zu laden über die Firma Schwarz

Die Kläger verschweigen in diesem Zusammenhang, dass vielmehr festgestellt werden konnte, dass die Ursache der klägerseitig monierten Feuchtigkeiterscheinungen vielmehr ein Defekt des Badewannenabflusses im Bad war, welchen die Kläger selbst verursacht haben. Insoweit hat sich die bereits im Schriftsatz vom xx.xx.20xx geäußerte Vermutung des Beklagten bestätigt, wonach der Badewannenabfluss im Bad, in welchem auch das Wasser aus dem Waschbecken eingeleitet wird, durch eine Gewalteinwirkung verbogen und beschädigt worden war und dass sich Wasser (sowohl aus der Wanne als auch vom Waschbecken) nunmehr unter der Badewanne verteilt und andere Abflusswege im Mauerwerk sucht. Hierdurch sind die Feuchtigkeiterscheinungen entstanden, welche die Kläger bemängeln.

Die Kläger verschweigen jedoch nach wie vor, dass diese für die Beschädigung des Badewannenabflusses und damit auch für die monierten Feuchtigkeitsschäden selbst verantwortlich sind. Die Kläger gestehen selbst zu, einen (offenbar laienhaften) Versuch unternommen zu haben, die Verstopfung des

Badewannenabflusses selbst mittels Spirale zu beseitigen, was diese mit Email vom xx.xx.20xx ausdrücklich bestätigten.

Die Kläger selbst haben im Februar 20xx zugestanden, die Verstopfung mittels Spirale beheben zu wollen. Hierbei muss es im Zuge der Beseitigung der Verstopfung zur Beschädigung des Abwasseranschlusses der Badewanne gekommen sein.

Die Kläger haben den Schaden daher selbst verursacht und können insoweit weder eine Schadensbeseitigung verlangen noch die Miete mindern. Ergänzend darf darauf hingewiesen werden, dass die Sanitärinstallation im Badezimmer (einschl. der Abflussrohre der Badewanne und des Waschbeckens) im Jahr 20xx durch eine Firma fachgerecht völlig neu zu einem Preis von rund 7.000,00 € erneuert wurde und seither bis zur Beschädigung durch die Kläger völlig dicht war. Es ist gänzlich auszuschließen, dass der Defekt am Abwasseranschluss aufgrund eines Fehlers bei der Installation entstanden sein könnte oder auf maroden Abwasserleitungen zurückzuführen ist, wie die Kläger sicher noch behaupten möchten. Vor diesem Hintergrund behält sich der Beklagte eine Widerklage auf Beseitigung der durch die Kläger selbst verursachten Schäden an der Mietsache ausdrücklich vor (§§ 280 Abs. 1, 241 Abs. 2 BGB), welche jedoch voraussichtlich erst nach dem Auszug abschließend beziffert werden können.

Namens und in Vollmacht des
Herrn Uwe Müller,
Martin-Luther-Straße 1 in 10777 Berlin

- Beklagten und Widerklägers -

Prozessbevollmächtigter: Helmut Niggemann,
Friesenstraße 1, 10965 Berlin,

erhebe ich gegen

des Herrn Kai Gronwald,
der Frau Pia Schmitz,
beide: Bundesallee 1 in 10719 Berlin

- Kläger und Widerbeklagte-

Prozessbevollmächtigter: Rechtsanwalt Andreas Stephan Hermann,
Willmannsdamm 10, 10827 Berlin,

nunmehr

Widerklage

und beantrage:

1. die Widerbeklagten als Gesamtschuldner zu verurteilen, an den Widerkläger 2.683,79 € nebst Zinsen in Höhe von 5 Prozentpunkten über dem Basiszins aus 468,00 € seit dem xx.xx.20xx, aus weiteren 480,00 € seit dem xx.xx.20xx, aus weiteren 1.265,79 € seit dem xx.xx.20xx, aus weiteren 470,00 € seit dem xx.xx.20xx zu zahlen.
2. Die Kosten des Rechtsstreits den Widerbeklagten aufzuerlegen,
3. das Urteil – notfalls gegen Sicherheitsleistung – für vorläufig vollstreckbar zu erklären.

Hilfsweise werde ich beantragen,

dem Widerkläger Vollstreckungsnachlass gegen Sicherheitsleistung, die auch durch Bankbürgschaft einer deutschen Großbank erbracht werden kann, zu gewähren.

Für den Fall der Anordnung des schriftlichen Vorverfahrens und der nicht rechtzeitigen Anzeige der Verteidigungsbereitschaft der Beklagtenseite beantragen wir schon jetzt,
gegen die Widerbeklagten ein Versäumnisurteil ohne mündliche Verhandlung gemäß § 331 Abs. 3 ZPO zu erlassen.

Bei Vorliegen der gesetzlichen Voraussetzungen beantragen wir ferner,
gegen die Widerbeklagten ein Anerkenntnisurteil zu erlassen.

Begründung:

Unstreitig vermietete der Widerkläger mit schriftlichem Mietvertrag vom xx.xx.20xx das im Klageantrag zu 1.) bezeichnete Reihenhaus, einschließlich Grundstück an die Widerbeklagten. Der monatliche Mietzins belief sich ausweislich der Vereinbarung in § 3 des Mietvertrages auf 1.310,00 €.

Gemäß § 4 des Mietvertrages waren die Widerbeklagten verpflichtet, sowohl die monatliche Miete als auch den vertraglich vereinbarten monatlichen Betriebskostenvorschuss spätestens am 3. Werktag des jeweiligen Monats im Voraus auf das Konto des Widerklägers zu leisten. Die Widerbeklagten leisten entgegen deren Vortrag in der Klageschrift im Verlauf des Mietverhältnisses den monatlichen Mietzins

teilweise nicht bzw. nicht vollständig, so dass die nachfolgend im Einzelnen bezeichneten Zahlungsrückstände auf dem Mietkonto aufgelaufen sind:

Monat	Soll	Ist	Differenz
Dezember 20xx	1.310,00 €	842,00 €	468,00 €
Januar 20xx	1.310,00 €	840,00 €	470,00 €
Februar 20xx	1.310,00 €	44,21 €	1.265,79 €
März 20xx	1.310,00 €	840,00 €	470,00 €
Summe:	5.240,00 €	2.566,21 €	2.673,79 €

In den einzelnen Monaten geleistete Zahlungen wurden jeweils zunächst auf die monatlichen Vorauszahlungen für Umlagen des jeweiligen Monats und sodann auf die Miete des jeweiligen Monats angerechnet. Bis einschließlich März 20xx ist insoweit ein Zahlungsrückstand in Höhe von 2.673,79 € aufgelaufen, wobei dem Widerkläger die nach Ausspruch der außerordentlichen Kündigung aufgelaufenen Rückstände als Nutzungsentschädigung zustehen. Zahlungen auf den obigen Rückstand haben die Widerbeklagten nicht geleistet, so dass die Erhebung der Widerklage geboten und der Zahlungsrückstand entsprechend dem Widerklageantrag rechtshängig zu machen war. Wie auch immer geartete Minderungsansprüche können für den hier gegenständlichen Zeitraum nicht bestehen, da die Widerbeklagten die Wasserschäden selbst verursacht haben und andererseits bis zum heutigen Tage trotz mehrfacher Aufforderung keine Instandsetzung zugelassen haben. Insoweit darf zur Vermeidung unnötiger Wiederholungen auf die bisherigen Ausführungen, insbesondere unter Punkt I. sowie aus dem Schriftsatz vom xx.xx.20xx verwiesen werden.

Richtig ist auch, dass der Beklagte nunmehr aufgrund des evident vertragswidrigen Verhaltens der Kläger das Mietverhältnis fristlos gekündigt hat und das Mietverhältnis beendet ist. Wenn die Kläger behaupten, der Beklagte wolle sich angeblichen Ansprüchen der Kläger entziehen, ist dies jedoch in Ansehung der obigen und folgenden Ausführungen absurd. Richtig ist vielmehr, dass das Mietverhältnis aufgrund des permanenten vertragswidrigen Verhaltens der Kläger fristlos gekündigt wurde. Insoweit ist auszuführen wie folgt:

Aufgrund der per xx.xx.20xx aufgelaufenen Zahlungsrückstände von 3.513,79 € (der Zahlungseingang von 840,00 € im März 20xx erfolgte erst am xx.xx.20xx) erklärte der Widerkläger durch den Unterzeichnet mit Schreiben vom xx.xx.20xx die außerordentliche Kündigung des gegenständlichen Mietverhältnisses. Das Kündigungsschreiben vom xx.xx.20xx ist den Widerbeklagten am xx.xx.20xx zugegangen.

Vorsorglich wurde die Kündigung mit Schreiben vom xx.xx.20xx auch dem Prozessbevollmächtigten der Widerbeklagten bekannt gegeben.

Letztlich ist – da die Widerbeklagten nach diesseitiger Onlinerückverfolgung das Kündigungsschreiben vom xx.xx.20xx bis zum xx.xx.20xx nicht beim zuständigen Postamt abgeholt hatten – unter dem xx.xx.20xx eine zweite Ausfertigung des Kündigungsschreibens vom xx.xx.20xx per Boten in den Briefkasten der Widerbeklagten eingeworfen worden.

Insoweit war die fristlose (hilfsweise fristgemäßen) Kündigung bereits aufgrund der auf die aufgelaufenen Zahlungsrückstände begründet. Ein Festhalten am Mietvertrag war dem Widerkläger nicht länger zumutbar. Darüber hinaus wurde die mit Schreiben vom xx.xx.20xx erklärte fristlose (hilfsweise ordentliche Kündigung) des Mietverhältnisses auch auf den Umstand gestützt, dass die Widerbeklagten keine Mietkaution geleistet haben.

Gemäß § 3 Abs. 3 des Mietvertrages waren die Widerbeklagten verpflichtet, eine Mietkaution in Höhe von 3.750,00 € zu leisten.

Entgegen der vorstehenden Verpflichtung haben die Widerbeklagten eine derartige Barkaution nicht erbracht.

...

Zwei beglaubigte und einfache Abschrift anbei.

Niggemann

Helmut Niggemann
Rechtsanwalt