

Beglaubigte Abschrift

# Thomas Köhler

## Rechtsanwalt

Rechtsanwalt Thomas Köhler · Magdeburger Str. 12 · 39646 Oebisfelde

Amtsgericht Haldensleben  
Zweigstelle Wolmirstedt  
Schloßdomäne

39326 Wolmirstedt

vorab per Fax

Magdeburger Str. 12 (alte Apotheke)

39646 Oebisfelde

Tel. 039002-811133

Fax 039002-811188

email: info@rechtsanwalt-oebisfelde.de

Amtsgericht Haldensleben  
Posteingang WMS  
Eing.: 10. Aug. 2018  
..... fach  
.....Bd.....Heft  
.....Anl..... €

Aktenzeichen  
(bitte bei Zuschriften  
oder Zahlungen stets angeben)  
225/18K01

09.08.18  
D5/88870

In dem Rechtsstreit

Düsterhöft ./ Peters

17 C 384/18

wird beantragt,

**die Klage abzuweisen.**

### Begründung:

Zutreffend ist, dass der Kläger die Wohnung des Beklagten mietete. Richtig ist auch, dass eine Kautionsleistung wurde, die aktuell einen Betrag in Höhe von 730,00 EUR ausmacht.

Allerdings stehen dem Beklagten in erheblichem Umfang, und zwar in einem Umfang, die die Kautionsleistung auch inklusive Zinsen weiter überschreitet Gegenansprüche gegen den Kläger zu, mit denen bereits verrechnet wurde. Dies wird wie folgt vereinzelt:

### Bankverbindungen:

Volksbank Wolfsburg (BLZ 269 910 66) Kto.-Nr. 246 24 00 000 - IBAN: DE51 26991066 2462400000; BIC: GENODEF1WOB  
Ohrekreissparkasse (BLZ 810 550 00) Kto.-Nr. 32 0000 2386 - IBAN: DE22 81055000 3200002386; BIC: NOLADE21HDL  
Steuernr. 105/240/04475 Finanzamt Haldensleben



Der Beklagte kündigte das Mietverhältnis berechtigter Weise fristlos, nachdem der Kläger unstreitig mit der Zahlung von Miete in Verzug geraten ist. Insbesondere zahlte der Kläger die Mieten ab September 2017 zunächst nicht. Unter dem 18.10.2017 war dem Kläger daher die fristlose Mietvertragskündigung erklärt worden.

**Beweis:** Anwaltsschreiben vom 18.10.2017    **Anlage B1**

In der Folge fand keine Räumung statt, so dass unter dem 09.11.2017 die auch vom Kläger Bezug genommene Räumungsklage vor dem Landgericht Magdeburg eingereicht wurde.

Soweit der Kläger, worauf es allerdings auch nicht wirklich ankommt, meint, er selbst habe gekündigt, kann dies dahinstehen. Die Kündigung war allerdings schon nach dem Vortrag des Klägers gar nicht dem Beklagten gegenüber ausgesprochen worden, sondern in einem ausgesprochen eigenartigem Schreiben gegenüber dem Sohn des Beklagten, der nicht zustellungsbevollmächtigte des Beklagten ist. Diese Kündigung war auch nicht tatsächlich und unbedingt erklärt, sondern stand unter einer Bedingung; Kündigungserklärungen sind allerdings bedingungsfeindlich, so dass selbst dann, wenn diese Erklärung dem richtigen Erklärungsgegner gegenüber abgegeben worden wäre, eine Kündigung dadurch nicht herbeigeführt worden wäre.

Und schließlich spielt es keine Rolle, ob und wann der Kläger seinerseits gekündigt hat, denn selbst im Falle einer wirksamen Kündigungserklärung lief das Mietverhältnis zum Zeitpunkt der fristlosen Kündigungserklärung noch, und der Kläger wäre auf Grund des Zahlungsverzuges so oder so zur Räumung verpflichtet gewesen.

Selbst mit einer zuvorigen Eigenkündigung des Klägers wird es ihm nicht gelingen, spätere berechnete Vermieterkündigungen auszuschließen.

Soweit der Kläger meinte, es wäre Sache des Beklagten gewesen, die Miete bei ihm im Laden abzuholen, kann dies nicht ernsthaft angenommen werden.

Auch hier gilt, dass diese Erklärungen, warum auch immer, nicht dem Beklagten gegenüber abgegeben worden sind, und darüber hinaus wäre es so oder so Sache des Klägers gewesen, die Miete zu zahlen, nötigenfalls eben in bar gegen Quittung, wie auch schon zuvor, wenn es zu Kontopfändungen beim Kläger gekommen war; dann aber eben dadurch, dass der Kläger dem Beklagten das Geld vorbeibringt, und nicht der Beklagte dem Kläger hinterherläuft.

Aus diesem Grund war die zuvor erklärte Kündigung begründet. In der Folge zahlte dann



## Beglaubigte Abschrift

der Kläger am 12.02.2018 1.461,24 EUR Miete mit der Tilgungsbestimmung "Miete September bis Dezember" sowie weitere 134,69 EUR "Doppelbuchung" - hierbei handelte es sich um den unstreitigen Rückforderungsanspruch des Beklagten dem Kläger gegenüber, nachdem der Beklagte versehentlich das Nebenkostenguthaben in Höhe von 141,60 EUR zweimal an den Kläger ausgekehrt hat. Warum der Kläger diesen Betrag kürzte, weiß nur er.

Im Ergebnis jedenfalls ist der Kläger, nachdem teilweise hinsichtlich der geleisteten Zahlung für erledigt erklärt wurde, durch rechtskräftiges Versäumnisurteil im Bezug genommenen Parallelverfahren im Übrigen und insgesamt auch in die Kosten verurteilt worden.

Zuvor fand die Räumung durch den Kläger statt, der, wie es so seine Art ist, den Beklagten durch zwischen Weihnachten und Neujahr bei diesem eingeworfenes Schreiben einseitig meinte, für den 30.12.2017 zur Übernahme herzutreten zu können.

Da der Beklagte verhindert war, erhielt er dann den Schlüssel und eine Art Übergabeprotokoll in den Briefkasten eingeworfen.

In der Folge besichtigte der Beklagte die Mieträumlichkeiten und stellte erhebliche Verstöße des Klägers gegen seine Verpflichtung zur Rückgabe der Wohnung in vertragsgerechtem Zustand fest. Laut Mietvertrag nämlich

### **Beweis: Mietvertrag, Anlage B2**

wäre der Kläger verpflichtet gewesen, die Räume in vertragsgerechtem Zustand, nämlich neu weiß gestrichen, zurückzugeben. Es handelt sich um Gewerbemieträume. Der Wandanstrich mag vom Kläger irgendwann einmal erneuert worden sein, zeigte sich zum Zeitpunkt der Übernahme der Wohnung aber abgewohnt und verschmutzt. Außerdem hat der Kläger, als er irgendwann einmal seine Räume renovierte, offensichtlich um einen Gegenstand an der Wand herumgestrichen, das mag ein größerer Schrank gewesen sein und dessen Umrisse zeichneten sich im dunkleren Grau gegenüber dem ehemals weißen, aber schon bereits schmutzig-hellen Grau ab.

Außerdem befand sich, von der Ladeneingangstür aus gesehen links hinten im Haupt-Ladenraum in der linken Ecke auf einer Höhe von 15 cm ein Loch in der Wand zum Nebenraum. Hier mag der Kläger möglicherweise irgendwelche Leitungen oder Datenleitungen durchgeführt haben. Dieses wäre zu verschließen und malermäßig anzupassen gewesen.



## *Beglaubigte Abschrift*

In der Toilette gegenüber der Eingangstür auf der Mitte der Wand in der untersten Reihe sind zwei nebeneinander liegende Wandfliesen durch Rissbildung beschädigt.

Darüber hinaus hatte der Kläger im Außenbereich eine Leuchtreklame angebracht, die er zur Übergabe nicht entfernte und hatte das Kabel, mit dem die Leuchtreklame mit Strom versorgt wurde, so nach innen verlegt, dass es gewissermaßen in die Außenwand "eingeputzt" war, mithin an der Innenwand ein kürzeres Kabel mit einem Stecker daran herunterhing. Hier war dem Kläger zur Wahl gestellt worden, entweder das Kabel insgesamt zu belassen, oder aber die Situation in den ursprünglichen Zustand zurückzusetzen.

Schließlich hat der Kläger nicht sämtliche Schlüssel zurückgegeben. Es hätten vier Schlüssel für die Ladeneingangstür zurückgegeben werden müssen, doch nur zwei passten. Ein weiterer Schlüssel war abgebrochen, so dass nicht festgestellt werden konnte, ob dieser einmal für die Ladeneingangstür war. Der vierte Schlüssel war kein solcher zur Ladeneingangstür.

Der Kläger war aufgefordert worden, zum Einen die Renovierung nachzuholen, das Loch zwischen Hauptraum und dem Raum dahinter zu verschließen, die Leuchtreklame abzubauen und das Kabel dort zu belassen oder aber es zu entfernen und das Loch zu verschließen, außerdem die Fliesen im Badezimmer zu reparieren und schließlich die verbliebenen Schlüssel herauszugeben, und zwar bis zum 16.01.2018.

Ihm war eingeräumt worden, sich kurzfristig einen Schlüssel aushändigen zu lassen, um die erforderlichen Arbeiten durchzuführen oder durchführen zu lassen.

Ihm war angedroht worden, für den Fall, dass er insoweit untätig bleibt, die anstehenden Arbeiten auf seine Kosten durch Drittfirmen durchführen zu lassen. Insbesondere mit Blick auf die fehlenden Schlüssel würde dies teuer werden, da eine Schließanlage für das gesamte Haus existiert, und mit Blick darauf, dass ein Nachmieter sicher sein muss, dass hier nicht noch beliebige andere Personen einen Schlüssel für das Objekt haben, hier die Schließung getauscht werden müsste, was Auswirkungen auf das gesamte Haus hätte.

**Beweis:** Anwaltsschreiben vom 09.01.2018 **Anlage B3**

Der Kläger machte insgesamt nichts.

Es ergibt sich unter Berücksichtigung sämtlicher entstandener bzw. noch entstehender Kosten, dass die Kautions allein für die Kosten der Ersatzvornahme verbraucht wurde und



werden wird.

Es wird wie folgt aufgerechnet und zwar in der hier dargestellten Reihenfolge:

- |   |              |
|---|--------------|
| 1. die Anpassung der Schließanlage kostet voraussichtlich       | 1.500,00 EUR |
| 2. die malermäßige Instandsetzung der Mieträumlichkeiten kostet | 1.512,88 EUR |

Die Grundreinigung der verschmutzten Räumlichkeiten sowie die Demontage der Werbeschilder kostete den Beklagten 293,25 EUR.

Nicht titulierte ist bislang die weitere Nutzungsentschädigung. Der Kläger hatte den Wohnraum in desolatem Zustand hinterlassen, wie bereits erwähnt.

Ihm war mindestens bis Mitte Januar eine angemessene Frist zur Beseitigung der Übergabemängel bzw. zur Reparatur der Schäden gesetzt worden.

Auch bei zügiger Durchführung der Mängelbeseitigungsarbeiten dann im Rahmen der Ersatzvornahme wäre eine Fertigstellung nicht vor Mitte Februar und eine Neuvermietung nicht vor Anfang März möglich gewesen.

Demgemäß schuldet der Kläger Nutzungsentschädigung auch für die Monate Dezember 2017, Januar 2018 und Februar 2018.

Die vom Kläger im Februar geleistete Zahlung ist auf die Monate September bis November 2017 verrechnet worden.

Hilfsweise wird also mit den Nutzungsentschädigungsansprüchen des Beklagten in Höhe von jeweils 500,00 EUR für die Monate Dezember 2017 sowie Januar und Februar 2018 verrechnet.

Beglaubigte und einfache Abschrift anbei

gez. Köhler  
Rechtsanwalt

Beglaubigt  
Rechtsanwalt

Absender:

Hinweis: Umschlag bitte aufbewahren, siehe Rückseite!

Zugestellt am  
*(Datum, ggf. Uhrzeit, Unterschrift)*

15.08.16

Deutsche Post 

*Abgmr*

### Förmliche Zustellung

Weitersenden innerhalb des

- Bezirks des Amtsgerichts
- Bezirks des Landgerichts
- Inlands

Bei der Zustellung zu beachtende Vermerke

- Ersatzzustellung ausgeschlossen
- Keine Ersatzzustellung an:
- Nicht durch Niederlegung zustellen
- Mit Angabe der Uhrzeit zustellen

D 201 h (7.02) 2012

Aktenzeichen

