

## Mietsache in München, Erst Räumungsklage, dann Rückzieher jetzt Geldforderung

20.12.2004 17:47

Preis: \*\*\*,00 € Mietrecht, Wohnungseigentum



Hallo!

Folgendes Problem:

Seit 4 Jahren wohnen wir in einem 3 Parteienhaus und zahlen immer pünktlich unsere Miete. Da die Fenster durch fehlenden Fensterkitt einen starken Schimmelbefall davontrugen und wir trotz mehrfachen bitten, mündlich und schriftlichen Forderungen zur Mängelbeseitigung keinerlei Antworten bekamen, also der Vermieter (Lebensgefährte meiner Mutter) keinerlei Anstalten machte den Schaden zu beheben, wurde die Miete von uns (meiner Lebensgefährtin und mir) um 85% gemindert. Diese Minderung ist zwar sehr hoch, aber für die Gegebenheiten in diesem "Loch" absolut angemessen. Uns wurde im Rahme der Mietzeit der Parkplatz sowie der Gartenabteil mündlich unter Androhung weiterer Schritte aberkannt. Meine Mutter verschaffte sich, durch Benutzung des Zweitschlüssels unserer Wohnung, Zutritt zu unserer 2-Zimmerwohnung. In Folge dessen, verschwand der Mietvertrag sowie Bargeld (4000.- EUR). Als ich meine Mutter wegen des fehlenden Bargelds ansprach (zu diesem Zeitpunkt war mir Ihr unerlaubtes Betreten unbekannt) schob Sie alles auf meine Verlobte und bezichtigte diese des Diebstahls. Später erfuhr ich von einer Drittperson, dass meine Mutter sich Zutritt verschafft hat und Bilder (Fotografien) angefertigt hat, die diese Drittperson auch gesehen hat. Der Vermieter kaufte sich kurz nach der 4000.- EUR Geschichte, ein neues Auto. Ungeklärt bleibt hier der Verbleib des Geldes, ungesühnt das betreten der Wohnung. (Gibt es nach mehr als 5 Monaten noch eine Möglichkeit dies zur Anzeige zu bringen?)

Nach der, Aufgrund der Mietminderung vom Vermieter gestellten Räumungsklage beim Amtsgericht, fertigte ich sämtliche notwendigen Informationen (Fotografien, Berichte, zeugenaussagen) an und übersandte diese fristgerecht an das Amtsgericht München.

Kurz danach, wir waren gerade im Begriff auszuziehen und haben das Mietverhältnis fristlos das gekündigt, erhielten wir einen Anruf vom Vermieter, er hatte einstweilen Akteneinsicht über seinen Anwalt erhalten und wollte hier die Räumungsklage zurückziehen. Dies tat er nach eigenen Aussagen auch. Nun wurde zwischenzeitlich uns die Schuld an dem Zustand der Fenster der Wohnung zugeschoben. Auch wurde nun schriftlich angemahnt man solle die Renovierungsarbeiten an den Fenstern, Wänden etc. bezahlen. Bei Einzug bezahlten wir nur die Materialkosten an den Vermieter, der seines Zeichens auch Malermeister ist. Uns wurde versprochen, auch bei Auszug nur die Materialkosten übernehmen zu müssen. Dies ist nach dem persönlich sehr zerrüttetem Verhältnis zu meiner Mutter und dem Vermieter, Ihrem Lebensgefährten nun nicht mehr der Fall. Hier sollen wir nun für alles aufkommen, da der Neffe der Vermieter (Es handelt sich um eine Erbengemeinschaft) nun ab Januar einziehen will. Ich erlitt in diesem Haus im Keller auch einen Schimmelschaden (alles in diesem Haus ist marode) und musste persönliche Güter im Wert von ca. 1200.- EUR entsorgen. Ein Wasserschaden, hervorgerufen durch den defekten Boiler eines Nachbarn, durchweichte meine Matratze und die Unterlage im Schlafzimmer. Hier wurde erstmals nach einer weiteren schriftlichen Aufforderung des Vermieters reagiert und seine Vericherung schrieb uns an. Sie wollten allerdings festgestellt haben warum Ihr Versicherter hier eine Schuld trägt und empfahlen unsere Hausratversicherung in Anspruch zu nehmen. Nun nach diesem ganzen hin und her, haben wir die Wohnung besenrein, nichtrenoviert übergeben. Der Vermieter bzw. jetzt der Hausverwalter, der Bruder des Vermieters will nun dass wir A: Die Fenster bezahlen, B: Die Kellerbodenstreichung (Schimmelbefall) bezahlen, C: Die Anwaltskosten & Gerichtskosten für die von Ihnen zurückgezogene Räumungsklage nebst sämtlicher anderer Kosten bezahlen, D: Die Komplettrenovierung (Wände, Böden etc.) bezahlen.

Wir haben keine Möglichkeit uns einen Anwalt zu leisten und die Vermieter wollen über 5000.- EUR von uns haben. Ich habe schon die EV, meine Verlobte allerdings nicht. Mit Ihrem Einkommen versorgt Sie uns grösstenteils beide. Weitere Wertgegenstände sind nicht vorhanden. meine EX-Mutter meinte, bei mir gäbe es nichts zu holen, aber Deine Verlobte werden wir fertigmachen.

Was können wir tun?! Müssen wir alles bezahlen?! kann uns jemand einen Pflichtverteidiger empfehlen?! Entschuldigen Sie den geringen Einsatz, aber wir haben nicht so viel Geld.

Guten Abend,

zunächst vorab zur Beruhigung. Es hört sich alles schlimmer an als es ist.

Vorab folgende allgemeine Hinweise: Es kommt maßgeblich auf den Inhalt des zwischen Ihnen und Ihrem Vermieter geschlossenen Mietvertrages an. Wer ist hier Mieter? Nur Sie oder auch Ihre Verlobte. Es haftet nämlich nur der jeweilige Vertragspartner und nicht jeder Bewohner.

In diesem Zusammenhang ist es möglicherweise sogar günstig, dass Ihre Mutter Ihr Exemplar des Mietvertrages an sich genommen hat, denn in Ermangelung eines schriftlichen Mietvertrages gelten für das Mietverhältnis die Vorschriften des BGB. Hiernach trägt der Vermieter alle Kosten der Reparaturen, sofern nicht vom Mieter verschuldet ( absichtliche Sachbeschädigung ). In diesem Fall wären Sie zu keinen Arbeiten verpflichtet. Wenn nun in einem Rechtsstreit Ihr Vermieter den Mietvertrag wieder aus dem Hut zaubert, prüfen Sie genau, ob es der gleiche ist, den Sie unterzeichnet haben! Bestreiten Sie die Echtheit und veranlassen Sie das Gericht, sich den Originalvertrag vorlegen zu lassen.

Wenn nun ein Mietvertrag vorgelegt wird, so ist dieser dann im Hinblick auf die Renovierungspflichten von Ihrem Prozessvertreter genaustens zu überprüfen. Beinhaltet der Vertrag eine sog.Endrenovierungsklausel, so ist diese unwirksam und es gelten wieder die gesetzlichen Vorschriften. Folgen: s.o.  
Sie sehen, es gibt noch viel zu klären.

Nun zu Ihren Fragen:

A: Ich gehe aufgrund Ihrer Schilderung davon aus, dass die Fenster entweder schon defekt waren oder durch Feuchtigkeit den Kitt verloren haben. Hier muß dann im Rahmen eines Rechtsstreites geklärt werden, warum die Wohnung feucht war. Handelt es sich um falsches Lüftungsverhalten ( Schuld Mieter )oder um einen bauseitigen Mangel ( Schuld Vermieter ). Dies kann nur ein Sachverständiger klären.

B: Hier gilt zu A: gesagtes.

C: Wenn Ihr Vermieter eine Klage zurücknimmt, hat er auch die Kosten zu tragen; §269 ZPO. Ggf. hat er einen materiellrechtlichen Kostenerstattungsanspruch, wenn Sie Grund zur Klageerhebung gegeben haben, wovon ich nach Ihren Schilderungen nicht ausgehe. Ich verstehe Sie so, dass er die Klage zurückgenommen hat, bevor Sie ausgezogen sind. Ansonsten hätte er den Rechtsstreit für erledigt erklären müssen.

D: Hier verweise ich auf meine allgemeinen Hinweise von oben.

Ich empfehle Ihnen, sich einen Anwalt zu suchen, der sich schwerpunktmäßig mit Mietrecht befasst. Es besteht die Möglichkeit, dass Sie für einen gerichtliches Verfahren Prozesskostenhilfe beantragen können, sofern Sie aufgrund Ihrer finanziellen Verhältnisse nicht in der Lage sind, die Kosten der Rechtsverfolgung aufzubringen.

Falls noch Rückfragen bestehen, wenden Sie sich gerne an mich.  
Ansonsten viel Erfolg und ein gesegnetes Weihnachtsfest.

Mit freundlichen Grüßen

Christoph Wolters  
Rechtsanwalt

### **Nachfrage vom Fragesteller**

Hallo und vielen Dank für die rasche Beantwortung der Frage.

1. Der Mietvertrag sowie das Geld sind ja verschwunden. kann hier nachträglich Strafantrag gestellt werden?!
2. Der Vermieter hat die Sache vor dem Amtsgericht am Tage oder einen Tag nach unserem Auszug für als erledigt erklärt, so die Aussage des Vermieters.
3. Wir haben ja fristlos gekündigt. Uns ist bekannt, das der Vermieter bei einer Mietminderung weder fristlos kündigen darf, noch eine Räumungsklage wegen einer Mietminderung (die er bis heute nicht anerkennt) durchbringen kann.
4. Es ist auch durch fotografische Beweise festgehalten, dass die Fenster durch den mangelnden Fensterkitt undicht geworden sind und nicht wegen mangelnden Lüftens (was aber der Vermieter sagt). Es ist im übrigen auf allen Fotos der Fenster deutlich zu erkennen woher der Schimmel kam, nämlich von aussen nach innen und nicht von innen nach aussen.
5. Meine Verlobte ist auf jeden Fall Mitmieterin. Deshalb auch die Aussage meiner Mutter "Dich können wir nicht fertig machen, aber Deine Verlobte die werden wir fertig machen."
6. Wir sind seit Anfang Dezember ausgezogen. Wir haben fristlos gekündigt, nach dem seitens des Vermieters keine Mangelbeseitigung stattgefunden hat. Jetzt aber sollen wir alles bezahlen. Welche Rechtsgrundlagen haben wir oder der Vermieter?!
7. Ich hatte bereits Antrag auf Prozesskostenbeihilfe gestellt. Ebenfalls hatte ich einen Anwalt konsultiert. Dieser sagte aber, er könne für mich nicht tätig werden, da dies in seiner Kanzlei unüblich und nicht genehmigt sei.

Ich würde mich zu einer Antwort auf diese wichtigen Fragen freuen und wünsche auch Ihnen ein frohes Weihnachtsfest und ein gutes neues Jahr.

### **Antwort auf die Nachfrage vom Anwalt**

Guten Morgen,

auf Ihre Nachfrage folgendes:

Sie können noch Strafanzeige erstatten. Wenden Sie sich hierzu an die Polizei.

Sie sollten sich unter keinen Umständen der Erledigungserklärung Ihres Vermieters anschließen! Beantragen Sie weiter Klageabweisung. Nur dann ist das Gericht in der Lage Beweis über Ihre Mietminderung durch Beauftragung eines Sachverständigen zu erheben! Dann wird die Klage auch nach Ihrem Auszug als unbegründet abgewiesen!

Nehmen Sie sich dringend einen eigenen Anwalt, damit Sie den Prozess nicht wegen Formalien wie fehlender Beweisanträge etc. verlieren! Ansonsten verlieren Sie einen Prozess den Sie gewonnen hätten und müssen dann doch noch alles bezahlen, obwohl Sie im Recht sind.

Denn wenn Sie zur Mietminderung berechtigt sind, wovon aufgrund Ihrer Schilderung auszugehen ist, befinden Sie sich mit der Miete nicht in Verzug, sodass die Räumungsklage unbegründet ist.

Mit freundlichen Grüßen

Christoph Wolters  
Rechtsanwalt



Wir  
empfehlen

## Mietvertrag Wohnung

Mit dem interaktiven Muster von 123recht.net erstellen Sie Ihren Mietvertrag ganz einfach selbst. Beantworten Sie die einfachen Fragen und drucken Sie den unterschriftsreifen Vertrag aus.

[Jetzt Mietvertrag erstellen](#)

[Jetzt eine Frage stellen](#)

frag-einen-anwalt.de © 2018 QNC GmbH | Impressum

**TESTSIEGER**  
einer unabhängigen  
Verbraucherstiftung

Im Test: 8 Anbieter von  
Online Rechtsberatung  
**Ausgabe 02/2008**

