Abschrift

Waigel
RECHTSANWÄLTE

Waigel Rechtsanwälte | Nymphenburger Straße 4 | 80335 München

An das
Amtsgericht München
Pacellistr. 5
80333 München

Dr. Christian Waigel*
Prof. Dr. Otto Gaßner
Sebastian Wintzer*
Renate Waigel*
Thomas Klotz*
Dr. Theo Waigel
Bundesminister a.D.
Peter Schmidhuber
Staatsminister a.D., EU-Kommissar a.D.
Alexander Radwan
Mitglied des Deutschen Bundestags
Prof. Dr. rer. pol. Dieter Kugele
Richter am BVerwG a.D.
Prof. Rüdiger Frhr. von Fölkersamb
Andrea Stöppler
Patrick Janik
Christian Gaßner
Sebastian Kunstmann, LL.M. (UCT)
Robert Minkoff, EMBA ZFH (CH)

* Partner im Sinne des Partnerschaftsgesellschaftsgesetzes

Nymphenburger Straße 4
80335 München
Tel. + 49 89 / 74 00 457 - 0
Fax + 49 89 / 74 00 457 - 77
info@waigel.de
www.waigel.de

München, 5. Juli 2018
Unser Zeichen: 22/18RW/09

Allgemeine Eingangsstelle
der Justizbehörden in München
11. JULI 2018
Beil.
2

Klage

des

Herrn Karl Rieder, Bauseweinallee 89, 81247 München

-Kläger-

Prozessbevollmächtigte:
Waigel Rechtsanwälte, Nymphenburger Str. 4, 80335 München

gegen

Frau Josefa Hochrein-Lang, Hanfstaenglstr.38, 80638 München

-Beklagte-

wegen mietrechtlicher Forderung

Streitwert (vorläufig): 21.133,55 €

Namens und in Vollmacht des Klägers erheben wir Klage zum Amtsgericht München.

Im Termin zur mündlichen Verhandlung werden wir beantragen:

I. **Die Beklagte wird verurteilt, an den Kläger 21.133,55 € nebst Zinsen hieraus in Höhe von 5 Prozentpunkten über dem jeweiligen Basiszinssatz aus 18.633,55 € seit 27.06.2018 und aus 2.500,00 € seit Rechtshängigkeit zu zahlen.**

II. **Die Kosten des Verfahrens trägt die Beklagte.**

Für den Fall des schriftlichen Vorverfahrens und der nicht rechtzeitigen Anzeige der Verteidigungsbereitschaft wird Versäumnisurteil gegen die Beklagte beantragt.

Begründung:

Der Kläger macht gegen die Beklagte einen Anspruch auf rückständige Miete für den Zeitraum Dezember 2017 bis Juli 2018 und Betriebskosten geltend.

Die Beklagte sowie deren Tochter Frau Gabriele Lang waren ursprünglich je zur Hälfte Eigentümer der streitgegenständlichen Immobilie in der Hanfstaengelstr. 38, 80638 München.

Gemäß notariellem Kaufvertrag vom 16.08.2011 wurde diese Immobilie an den Kläger zu einem Kaufpreis in Höhe von 900.000,00 € verkauft.

Im Rahmen der notariellen Urkunde vom 16.08.2011 wurde vereinbart, dass der Vertragsbesitz ab Besitzübergang an die Beklagte vermietet wird. Der notariellen Urkunde vom 16.08.2011 wurde daher ein notariell geschlossener Mietvertrag beigefügt. Gemäß dem zwischen dem Kläger und der Beklagten am 16.08.2011 geschlossenen Mietvertrag wurde vereinbart, dass der Vertragsgegenstand ab Besitzübergang auf Lebensdauer an die Beklagte vermietet wird. Die Beklagte bewohnt daher seit dem Verkauf der Immobilie in der Hanfstaenglstr. 38, 80638 München weiterhin das Haus mit ihrer Tochter. Des Weiteren wurde vereinbart, dass die Tochter der Beklagten Frau Gabriele Lang den Vertragsgegenstand bis zum Ablauf von sechs Monaten nach Beendigung des Mietverhältnisses unter Fortdauer der Mietzinszahlung weiter bewohnen und nutzen darf. Die Kündigung seitens des Vermieters wurde ausgeschlossen. Die Kündigung aus wichtigem Grund nach Gesetzt bleibt für Vermieter und Mieter unberührt. Es wurde ein monatlicher Mietzins ihn Höhe von 2.500,00 € vereinbart.

Beweis: notarieller Kaufvertrag vom 16.08.2011, URNr. 2603 K/2011 als Anlage **K1**

Es wurde außerdem zwischen den Parteien vereinbart, dass der Mieter die nach der Betriebskostenverordnung umlagefähigen Betriebskosten trägt. Die Kosten für Strom, Wasser, Heizung, Kaminkehrer einschließlich Prüfgebühr und Müllabfuhr begleicht der Mieter unmittelbar. Sonstige Betriebskosten, insbesondere Grundsteuer und Versicherungen werden jährlich nachträglich abgerechnet.

Beweis: notarieller Kaufvertrag (K1)

Es wurde weiter vereinbart, dass Schönheitsreparaturen und Verkehrssicherungspflichten dem Mieter obliegen. Ebenso ist der Mieter für die Gartenpflege und Reinigung der Dachrinne verantwortlich.

Beweis: notarieller Kaufvertrag (K1)

Seit Februar 2018 hat die Beklagte die Mietzahlungen vollständig eingestellt. Für die Monate Dezember 2017 und Januar 2018 bezahlte die Beklagte lediglich einen Teilbetrag in Höhe von je 500,00 €. Geschuldet wird allerdings eine monatliche Miete in Höhe von 2.500,00 €. Zum jetzigen Zeitpunkt ist daher ein Mietrückstand in Höhe von 19.000,00 € aufgelaufen. Der Mietrückstand berechnet sich wie folgt:

- Dezember 2017: 2.000,00 €
- Januar 2018: 2.000,00 €
- Februar 2018: 2.500,00 €
- März 2018: 2.500,00 €
- April 2018: 2.500,00 €
- Mai 2018: 2.500,00 €
- Juni 2018: 2.500,00 €
- Juli 2018: 2.500,00 €

Beweis: Parteieinvernahme des Klägers

Da sich die Beklagte für zwei aufeinanderfolgende Termine mit der Entrichtung der Miete in Verzug befindet, besteht die Möglichkeit des Klägers zur außerordentlichen Kündigung, §§ 543 Abs.1, 2 S.1 Nr.3a BGB. Hiervon hat der Kläger bislang abgesehen. Er möchte der Beklagten weiterhin grundsätzlich die Chance ermöglichen, das von ihr seit Jahren bewohnte Haus weiter zu bewohnen.

Des Weiteren stehen die Nachzahlungen bezüglich der Betriebsnebenkosten für die Jahre 2016 und 2017 zur Zahlung aus. Die Nachzahlung beläuft sich für das Jahr 2016 auf 1.062,45 € und für das Jahr 2017 auf 1.071,10 €. Der Gesamtbetrag beläuft sich daher auf 2.133,55 €. Im Rahmen der Betriebskostenabrechnungen wurden lediglich die Grundsteuer sowie die Gebäudeversicherung abgerechnet. In dem notariellen Mietvertrag vom 16.08.2011 wurde ausdrücklich vereinbart, dass der Mieter die nach der Betriebskostenverordnung umlagefähigen Betriebskosten trägt. Sonstige Betriebskosten, wie Grundsteuer und Versicherungen werden jährlich nachträglich abgerechnet. Die Betriebskostenabrechnungen wurden der Beklagten ordnungsgemäß mit Schreiben vom 16.04.2018 übersandt. Ein Zahlungseingang konnte bis heute nicht verzeichnet werden.

Beweis:
1. Betriebskostenabrechnung für das Jahr 2016 als Anlage **K2**
2. Betriebskostenabrechnung für das Jahr 2017 als Anlage **K3**

Die Beklagte wurde bereits mehrfach zur Zahlung des Betrages aufgefordert, zuletzt mit anwaltlichem Schreiben vom 12.06.2018. Die Beklagte wurde zur Zahlung eines Betrages in Höhe von 18.633,55 € (Mietrückstand 16.500,00 € + Betriebskosten 2.133,55 €) bis spätestens 26.06.2018 aufgefordert. Da auch die Mietzahlung für den Monat Juli 2018 nicht auf dem Konto unseres Mandanten einging, erhöht sich die rückständige Miete auf einen Betrag in Höhe von 19.000,00 €.

Da kein Zahlungseingang verzeichnet werden konnte, ist Klage geboten.

Renate Waigel
Rechtsanwältin