

Kooperationspartner
Steuerberatungsgesellschaft mbH
Gerd Hildebrandt
Am Eichberg 3 (Eichberghof)
23795 Bad Segeberg
Telefon . (04551) 856340

Rechtsanwalt Gerhard Neumann

Rechtsanwalt und Notar
Neumann

Gerhard Neumann
Rechtsanwalt und Notar
Markt 9 / beim Rathaus
(im Nordtor)
23812 Wahlstedt
zugel. a. b. Oberlandesgericht

Rechtsanwalt u. Notar Gerhard Neumann, Postfach, 23807 Wahlstedt

Mit Empfangsbekanntnis!

Landgericht Kiel
Postfach 7064

24170 Kiel

Telefon : 04554 – 9936-0
Telefax : 04554 – 9936-20
e-mail:kanzlei@ra-notar-neumann.de
www.ra-notar-neumann.de
Bürozeiten :
Montag bis Freitag 8.00 - 13.00 u. 14.00 - 18.00
Mittwoch u. Freitagsnachmittags nach Vereinbarung

Aktenzeichen:
04/00236 AN/GN

Bei Antwort bitte angeben

Datum: 10.12.2004

Klage

In Sachen

des Herrn

- Klägers -;

**Prozessbevollmächtigter: Rechtsanwalt Gerhard Neumann,
Markt 9, 23812 Wahlstedt**

g e g e n

Frau

- Beklagte -;

w e g e n Mietverhältnis und Mängelbeseitigung

vorläufiger Streitwert: 25.000,00 EUR

zeige ich die Vertretung des Klägers an. Namens und in Vollmacht erhebe ich Klage und werde beantragen zu erkennen:

1.

Die Beklagte wird verurteilt, im Hause _____, nachfolgend aufgeführte Mängel zu beseitigen:

a) Obergeschoss, Kinderzimmer (zum Markt):

Im Wandbereich, an der Innenwand sowie an der Wand zum Nachbargebäude, befinden sich auf einer Länge von 1,50 m (zum Badezimmer) sowie in einer Länge von ca. 1,0 m (zum Nachbarhaus) unmittelbar über dem Fußboden Feuchtigkeitsstellen; der Putz fällt von den Wänden;

Der Fensterbereich zum Markt ist mit Mängeln behaftet, dort befinden sich Risse unmittelbar zwischen Fenster und Mauerwerk; durch diese dringt Regenwasser in das Kinderzimmer ein;

b) Obergeschoss, Flur:

links und rechts von der Eingangstür zum Kinderzimmer (zum Markt) befinden sich im unteren Mauerbereich Putzschäden, die durch Feuchtigkeit bedingt sind.

c) Wäschezimmer:

Im Türeingangsbereich zum Flur befinden sich links und rechts von der Tür Feuchtigkeitschäden am Mauerwerk.

Entlang der Anschlussfugen an dem Türblendrahmen im Schwellenbereich wie auch zwischen den Holz- und Steinteilen, befinden sich gerissene und brüchige Silikonverspritzungen.

d) zweites Obergeschoss, Elternschlafzimmer:

Im Fensterbereich des Zimmers sind Feuchtigkeitsschäden zu erkennen, die Fenster sind undicht, Wasser dringt bei starkem Regen ein.

e)

An der Außenwand zur \downarrow eine starke Rissbildung im Seiten- und Deckenbereich, d. h. links vom Fenster und über dem Fenster zu erkennen, wodurch Feuchtigkeit bei Regen eindringt.

f) Treppenaufgangsbereich (vom ersten Geschoss in das zweite Geschoss):

Im Treppenaufgangsbereich vom ersten zum zweiten Geschoss ist im Mauerwerk unterhalb der Holzterrasse Feuchtigkeit sichtbar, der Putz hat sich gelöst; bei starkem Regen dringt Wasser in das Haus ein, es läuft dann vom zweiten Obergeschoss hinunter in das erste Obergeschoss;

Feuchtigkeitsspuren sind an der Innenwand vom ersten zum zweiten Obergeschoss entlang der Holzterrasse vorhanden;

g) Obergeschoss Wohnzimmer:

Der Kamin ist gerissen.

h) Obergeschoss Esszimmerbereich:

Im gesamten Esszimmerbereich an den Seitenwänden links und rechts zum Fenster sind großflächige Rissbildungen im Mauerwerk vorhanden;

i) Eingangsbereich \downarrow

Eine Vielzahl von Fliesen sind gerissen;

j) Eingangsbereich \downarrow

Es löst sich der Putz feuchtigkeitsbedingt vom Mauerwerk

k) Keller (Kühlraum):

An der Kellerdecke unmittelbar vor dem Eingangsbereich der dort eingebauten Kühlzelle befindet sich eine ca. 50cm bis 60 cm lange Feuchtigkeitsstelle unmittelbar im Bereich eines dort aus der Decke im Kellerbereich hineinragenden Rohres.

l) Gastzimmer / Lokal:

Unmittelbar vor dem Tresen rechts und im Bereich der dort verlaufenden Fussleiste befindet sich eine 20 cm lange Feuchtigkeitsstelle;

m) Treppenhaus / Erdgeschoss:

Rechts von den Stufen im Mauerbereich hat sich der Putz auf einer Fläche von ca. 30 cm² gelöst.

2.

Anträge gemäß §§ 307, 331 III ZPO werden gestellt.

Begründung:

Der Kläger schloss mit dem Vater der Beklagten, _____, unter dem 21.05.1996 einen Mietvertrag für „Gewerberaum“.

Es handelt sich um ein im Handel übliches Formular eines Mietvertrages.

Vermietet ist gemäß § 1 des Vertrages das gesamte Geschäftshaus mit dazugehöriger Betriebswohnung und Keller, _____.

Die Vermietung erfolgt nach Vertrag zum Betrieb eines Restaurants.

Das Mietverhältnis begann am 01. Juni 1996 und wurde für die Dauer von zehn Jahren geschlossen und läuft am 31.05.2006 ab.

Gemäß § 3 beläuft sich die Miete

- für die Wohnung ohne Mehrwertsteuer auf 1.350,00 DM
- für den Laden auf 1.200,00 DM zuzüglich Mehrwertsteuer.

Der Kläger betreibt in dem Hause ein Restaurant.

Daneben sind die in § 5 des Vertrages aufgeführten Nebenkosten, und zwar in Höhe von monatlich 550,00 DM, sowie für die Beheizung und Warmwasserversorgung in Höhe von 400,00 DM.

Insgesamt beläuft sich daher gemäß § 6 des Mietvertrages der monatliche Gesamtbetrag auf DM 3.680,00 DM.

Beweis

- Vorlage des Mietvertrages vom 21.05.1996 in Kopie als Anlage K1.

Der Mietvertrag für Gewerberaum wurde seinerzeit durch die Hausverwaltung
[redacted] gefertigt.

Beweis

wie oben.

Gemäß § 29 des Mietvertrages hat der Mieter den zwischen den Eheleuten [redacted] und dem Vormieter, [redacted], am 07.06.1994 geschlossenen Darlehensvertrag übernommen.

Beweis

- Vorlage des Mietvertrages vom 21.05.1993 in Kopie;
- Vorlage des Darlehensvertrages vom 07.06.1994 in Kopie als Anlage K2.

Per 01.06.1996 betrug die Restschuld gegenüber dem Vermieter gemäß Mietvertrag 12.321,37 DM.

Beweis

wie oben.

Das Haus ist mit erheblichen Mängeln behaftet. Mit Schreiben vom 28.01.2004 wandte sich der Prozessbevollmächtigte des Klägers an den anwaltlichen Vertreter der Beklagten, Herrn

Beweis

- Vorlage des Anspruchsschreibens vom 28.01.2004 des Rechtsanwalt Neumann in Kopie als Anlage K3.

Der Kläger macht ausdrücklich den Inhalt seines Anspruchsschreibens vom 28.01.2004 hiermit zum eigenen Sachvortrag.

Sollte das Gericht dies nicht für zulässig erachten, bitte ich um entsprechenden Hinweis.

Eine Mängelbeseitigung durch die Beklagte erfolgte nicht, so dass der Kläger unter dem Az. – 17 OH 7/04 – des Landgerichts Kiel ein selbständiges Beweisverfahren einleitete.

Beweis

- Beiziehung der Akte 17 OH 7/04 – des LG Kiel.
- Vorlage des Beweisbeschlusses vom 15.06.2004 für das Gericht in Kopie als Anlage K4;
- Vorlage des Beweisbeschlusses vom 16.07.2004 für das Gericht in Kopie als Anlage K5.

Zum Sachverständigen wurde der Dipl.- Ing. Bad Segeberg, bestellt, der unter dem 16.08.2004 ein Sachverständigengutachten erstellte.

Beweis

- Vorlage des Sachverständigengutachten des vom 16.08.2004 in Kopie als Anlage K6 (nur für das Gericht);
- Beiziehung der Akte – 17 OH 7/04 – des LG Kiel.

Der Kläger nimmt ausdrücklich Bezug auf den gesamten Inhalt des Sachverständigengutachtens und macht den Inhalt zu seinem eigenen Sachvortrag.

Die Beklagte war mit Anspruchsschreiben vom 28.01.2004 unter Fristsetzung aufgefordert worden, die Mängel, die in dem Antrag näher dargelegt sind, zu beseitigen; sie wurde ferner darauf hingewiesen, dass bei nicht fristgerechter Mängelbeseitigung eine Beseitigung auf Kosten der Beklagten erfolgen werde.

Beweis

- Vorlage des Anspruchsschreibens des Rechtsanwalts Neumann vom 28.01.2004 in Kopie

Mit Schriftsatz vom 05.10.2004 wurde die Hausverwaltung : _____ unter Fristsetzung bis zum 22.10.2004 aufgefordert, die erforderlichen Sanierungsarbeiten gemäß Gutachten des Sachverständigen [_____] vorzunehmen.

Beweis

- Vorlage des Anspruchsschreibens des Rechtsanwalts Neumann vom 05.10.2004 in Kopie als Anlage 7.

Letztmalig wurde die Beklagte über die Hausverwaltung : _____ mit Schriftsatz vom 18.11.2004 zur Mängelbeseitigung bis zum 26.11.2004 aufgefordert.

Beweis

- Vorlage des Anspruchsschreibens vom 18.11.2004 in Kopie als Anlage K8.

Eine Mängelbeseitigung ist nicht erfolgt, so dass nunmehr die Inanspruchnahme gerichtlicher Hilfe geboten ist.

Gerichtskosten sind nach einem vorläufigen Streitwert von 25.000,00 EUR eingezahlt.

Beglaubigte und einfache Abschrift anbei.

Für den Kläger

Neumann / Rechtsanwalt

Aufgabe 2

Öffentliche Sitzung der
17. Zivilkammer
des Landgerichts

Kiel, 21. September 2005

17 O 9/05

Gegenwärtig:

Richterin am Landgericht
Dr. Hausberg
als Einzelrichterin



- ohne Protokollführerin -

In dem Rechtsstreit

Herr

- Kläger -

Prozessbevollmächtigter:

Rechtsanwalt Gerhard Neumann,
Markt 9, 23812 Wahlstedt
-04/00236-

g e g e n

Frau ,

- Beklagte -

Prozessbevollmächtigter:

erscheinen bei Aufruf:

der Kläger persönlich mit Rechtsanwalt Neumann
und für die Beklagte Rechtsanwalt

Die Parteien schließen folgenden

Vergleich:

1. Es besteht Einigkeit zwischen den Parteien, dass das Mietverhältnis zum 15. August 2005 beendet ist. Der Kläger hat das Objekt bereits geräumt an die Beklagte herausgegeben. Die Parteien sind sich darüber einig, dass sich der Bruttomietzins ab Dezember 2004 um 20% gemindert hat. Auf dieser Grundlage ist das Mietverhältnis einschließlich der Nebenkosten abzurechnen. Die Parteien sind sich weiter darüber einig, dass von keiner Seite Schadensersatzansprüche oder sonstige über die vorgenannte ausstehende Abrechnung des Mietverhältnisses hinausgehende Ansprüche bestehen. Bei der Abrechnung ist die von dem Kläger gestellte Mietsicherheit zu berücksichtigen. Die Beklagte nimmt die im Schriftsatz vom 30. Juni 2005 erklärte fristlose Kündigung zurück.
2. Die Kosten des Vergleichs werden gegeneinander aufgehoben. Die Parteien bitten das Gericht, über die Kosten des Rechtsstreits durch Beschluss nach § 91 a ZPO zu entscheiden.

Vorgespielt und genehmigt.

Die Parteivertreter erklären daraufhin den Rechtsstreit übereinstimmend in der Hauptsache für erledigt.

Mit den Parteivertretern werden der Wert des Vergleichs und der Streitwert erörtert.

Beschlossen und verkündet:

Der Streitwert beträgt € 25.000,00. Der Wert des Vergleichs übersteigt diesen Betrag um 24.000,00 €.

Dr. Hausberg

Witte,
für die Richtigkeit der Übertragung
vom Tonträger



Ausgefertigt:
Kiel, 22. September 2005

Witte

Witte, Justizangestellte
als Urkundsbeamtin der Geschäftsstelle
des Landgerichts

Vorstehende Ausfertigung wird dem Kläger zum Zwecke der
Zwangsvollstreckung aus dem Vergleich erteilt.

Kiel, 22. September 2005

Witte

Witte, Justizangestellte
als Urkundsbeamtin der Geschäftsstelle
des Landgerichts