

Dietrich Klabunde  
Am Vogelsang 3/522  
37075 Göttingen

Göttingen, 27.01.2009  
priv. 0551/36885  
priv. 0160/1657409  
dstl. 0551/39-22689  
dietrich.klabunde@gmx.de

Dietrich Klabunde, Am Vogelsang 3/522, 37075 Göttingen

Wohnstift Augustinum  
Georg-Rückert-Str. 2  
65812 Bad Soden

Nachrichtlich:  
Collegium Augustinum gGmbH  
Stiftsbogen 74  
81375 München

Irmgard Klabunde

Ihr Schreiben vom 13.01.2009

Sehr geehrte Damen und Herren,

ich danke Ihnen, dass Sie infolge meines Schreibens vom 04.01.2009 am 08. und 14.01.2009 Teilbeträge i. H. v. € 7.000,00 und € 1.509,04 überwiesen und dass Sie mit Ihrem Schreiben vom 13.01.2009 einige meiner Korrekturen akzeptiert und einige Rechnungspositionen gestrichen haben, die ich gar nicht beanstandet hatte, sowie nun plötzlich die Stromkosten abgerechnet haben. Ihr Vorgehen beruht natürlich allein darauf, dass Sie sich in absehbaren Gerichtsverfahren nicht des Vorwurfs der ungerechtfertigten Bereicherung, des Betrugs, der Nötigung und der Erpressung aussetzen wollen. Dies wird Ihnen jedoch nichts nützen, denn Sie haben weiterhin folgende Punkte übersehen:

- 1 Ab 24.11.2008 ist für Frühstück und Abendessen kein verminderter Kostensatz, sondern es sind überhaupt keine Kosten zu zahlen, da der Vertrag vom 04.08.2006 hinsichtlich der Verpflegung gemäß § 17 Abs. 1 S. 2 Halbs. 1 am Todestag endete.
- 2 Die Stromvorauszahlung für Dezember 2008 i. H. v. € 9,00 ist nicht mit der Stromabrechnung verrechnet. Vielmehr haben Sie darin lediglich 11 Vorauszahlungen für Januar bis November 2008 angesetzt.
- 3 Aus folgenden Gründen ist Ihre Forderung nach anteiligen Renovierungskosten unzulässig:
  - 3.1 Gemäß § 18 Abs. 4 S. 2 des Vertrags sind 40 % der Kosten der Schönheitsreparaturen zu zahlen, wenn die letzten seit Vertragsbeginn durchgeführten Schönheitsreparaturen länger als 2 Jahre zurückliegen. Es waren jedoch bislang keine Schönheitsreparaturen durchgeführt worden. Solche sind gemäß § 12 Abs. 3 S. 1 i. V. m. § 18 Abs. 2 S. 2 nämlich nur alle 5 Jahre fällig, erstmals 5 Jahre nach dem Einzug.
  - 3.2 Unabhängig davon ist die gesamte Klausel in § 18 Abs. 4 S. 1 und 2 unwirksam, da sie unzulässigerweise (und unsinnigerweise) eine 100%-Variante enthält, was mit §§ 280, 281 BGB kollidiert.
  - 3.3 Das Übergabeprotokoll ist kein eigenständiger Vertrag, und es kann keine Verpflichtung des Mieters konstituieren, die nicht im Vertrag enthalten ist.

- 3.4 Unabhängig davon sind folgende Positionen des Kostenvoranschlags von vornherein unzulässig:
- 3.4.1 Die im Kostenvoranschlag der BHS GmbH vom 27.11.2008 aufgeführte Erneuerung des Teppichbodens gehört nicht zu den Schönheitsreparaturen. Dies geht aus § 12 Abs. 3 S. 2 des Vertrags hervor, worin die Erneuerung des Teppichbodens nicht genannt ist. Auch durch die Rechtsprechung ist seit Langem entschieden, dass die Erneuerung eines Teppichbodens nicht zu den Schönheitsreparaturen gehört. Auch § 28 Abs. 4 S. 3 II. BV, die hier anzuwenden ist, nennt die Erneuerung des Teppichbodens nicht.
- 3.4.2 Der Kostenvoranschlag enthält versteckt auch Fahrtkosten. Wenn Sie aus unerfindlichen Gründen meinen, für eine solch alltägliche Leistung wie Malerarbeiten statt eines regionalen Betriebs einen 300 km entfernten beauftragen zu müssen, so ist das Ihre Sache. Die hierdurch entstehenden übermäßig hohen Fahrtkosten dürfen Sie dann aber nicht auf mich abwälzen. Dies widerspricht dem Grundsatz, dass der Mieter immer nur die notwendigen, durchschnittlichen Kosten einer Renovierung schuldet.
- 4 Sie sind aus folgenden Gründen nicht berechtigt, ihre Forderung i. H. v. € 502,06 gegen das Wohndarlehen aufzurechnen:
- 4.1 Der Forderung i. H. v. € 502,06 steht meine Einrede in Form der Abrechnungskorrektur vom 05.01.2009, in der ich u. a. die Renovierungskosten gestrichen hatte, entgegen. Somit ist die Aufrechnung gemäß § 390 BGB ausgeschlossen.
- 4.2 Es handelt es sich um ein treuhänderisches Darlehen, das niemals zu Ihrem originären Betriebsvermögen gehörte. Vielmehr war es, wie das Wort schon aussagt, nur geliehen - zudem zwangsweise durch § 10 des Vertrags - und blieb daher immer Eigentum meiner Mutter. Daher dürfen Sie darüber nicht frei verfügen, sodass Ihnen die Aufrechnungsbefugnis entzogen ist.
- 4.3 Nur dem Schuldner eines Treuhandverhältnisses, nicht aber dem Treuhänder steht die Aufrechnungsbefugnis zu. In diesem Zusammenhang fällt auf, dass ich bislang kein von Ihnen unterschriebenes Exemplar des Formulars „Entlassung aus dem Treuhandvertrag“ zurückerhalten habe.
- 4.4 Der Anspruch auf Rückzahlung des Wohndarlehens ist von vornherein keine Forderung im eigentlichen Sinne, die dadurch entstanden wäre, dass ich Ihnen dafür Waren oder Dienstleistungen geliefert hätte, so wie dies hinsichtlich Ihrer Forderung - unabhängig von deren Unzulässigkeit - abstrakt der Fall ist. Vielmehr ist die Rückzahlung des Wohndarlehens ein Automatismus, den der Darlehensnehmer pflichtgemäß auszuführen hat.
- 4.5 Das Wohndarlehen ist auch keine Mietkaution, an der Sie sich als Vermieter schadlos halten können. Vielmehr ist es gemäß § 10 Abs. 3 des Vertrags zweckgebunden zum Bau, zum Erwerb, zur Instandsetzung, zur Ausstattung oder zum Betrieb des Wohnheims zu verwenden. Instandsetzung ist natürlich nicht identisch mit Renovierung/Schönheitsreparaturen, denn andernfalls wären die Bewohner nicht durch § 12 Abs. 3 i. V. m. § 18 Abs. 2 verpflichtet, solche alle 5 Jahre auf eigene Kosten durchzuführen.
- 4.6 Nach alledem entzieht sich das Wohndarlehen der Aufrechnung, weil es von vornherein nicht Hauptforderung/Passivforderung i. S. v. § 387 BGB sein kann. Indem Sie dennoch aufrechnen,

verstoßen Sie gegen Treu und Glauben (§ 242 BGB). Indem Sie den Betrag i. H. v. € 502,06 vom Wohndarlehen einbehalten, begehen Sie Untreue (§ 266 Strafgesetzbuch).

4.7 Unabhängig davon ist die Aufrechnung aus folgenden Gründen unzulässig:

4.7.1 Das Formular zur Darlehensrückzahlung sandte ich nicht an Sie zurück. Vielmehr bat ich Sie mit Schreiben vom 29.11.2008, das Wohndarlehen auf das Konto meiner Mutter zu überweisen. Einem Abzug „der sich vertragsgemäß noch ergebenden Kosten“ vom Wohndarlehen stimmte ich somit nicht zu. Vielmehr teilte ich Ihnen mit Schreiben vom 08.12.2008 mit, dass ich weitere berechnete Forderungen durch Überweisung begleichen würde. Dem widersprachen Sie nicht, und Sie erinnerten mich nicht an die Rücksendung des Formulars.

4.7.2 Dass Sie sich selbst nicht als aufrechnungsbefugt ansehen, haben Sie gezeigt, indem Sie nicht von vornherein aufrechneten, sondern mich mit Schreiben vom 02.01.2009 um Überweisung der Forderung i. H. v. € 1.654,82 baten. Zudem boten Sie mir selbst die Entscheidung an, „alle sich im Hause noch ergebenden Forderungen“ entweder zu überweisen oder mit dem Wohndarlehen zu verrechnen. Dies ergibt sich aus Abs. 3 des Abschnitts „Bankkonto als Nachlasskonto bestehen lassen“ im Infoblatt „Sterbefall - Was ist zu tun?“

Die von mir korrigierte Abrechnung vom 02.01.2009 schloss mit einem aus damaliger Sicht zu zahlenden Betrag i. H. v. € 984,74 ab. Hiervon sind nun folgende weitere Verringerungen abzuziehen:

984,74
- 95,22 „Reinigung“ nach „Renovierung“
- 20,06 Rückzahlung Stromkosten Jan. bis Nov. 2008
- 2,32 Stromvorauszahlung 01. bis 08.12.2008
- 2,08 Telefongrundgebühr 01. bis 08.12.2008
<u>865,06</u> tatsächlich zu zahlen

Die ursprünglich von mir auf die Zeit vom 01. bis 08.12.2008 gekürzte Stromvorauszahlung habe ich nun gänzlich gestrichen, da Sie den Stromverbrauch nun abschließend abgerechnet und sinnvollerweise nur die Stromvorauszahlungen von Januar bis November 2008 angerechnet haben.

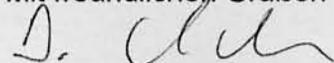
Da ich am 08.01.2009 bereits € 984,74 überwies, ist eine Überzahlung zu meinen Gunsten i. H. v. € 119,68 entstanden. Zuzüglich des noch ausstehenden Restbetrags des Wohndarlehens i. H. v. € 502,06 ergibt sich somit ein Gesamtbetrag i. H. v. € 621,74, den Sie zu zahlen haben.

Ich setze Ihnen gutwillig eine letzte Frist zur Zahlung des Restbetrags des Wohndarlehens i. H. v. € 502,06 zzgl. 4 % Zinsen und der Überzahlung i. H. v. € 119,68 bis

**Fr., 30.01.2009**

Sollte der Gesamtbetrag i. H. v. € 621,74 bis dahin nicht auf dem Konto meiner Mutter eingegangen sein, werde ich sofort Klage erheben. Die Klageschrift (ohne Anlagen) ist zu Ihrer gefälligen Kenntnisnahme im Entwurf beigelegt.

Mit freundlichen Grüßen



(Dietrich Klabunde)

Anlage